

Observatori metropolità de l'habitatge de Barcelona

Barcelona, 2 d'octubre de 2017



**Diputació
Barcelona**

#DibaOberta

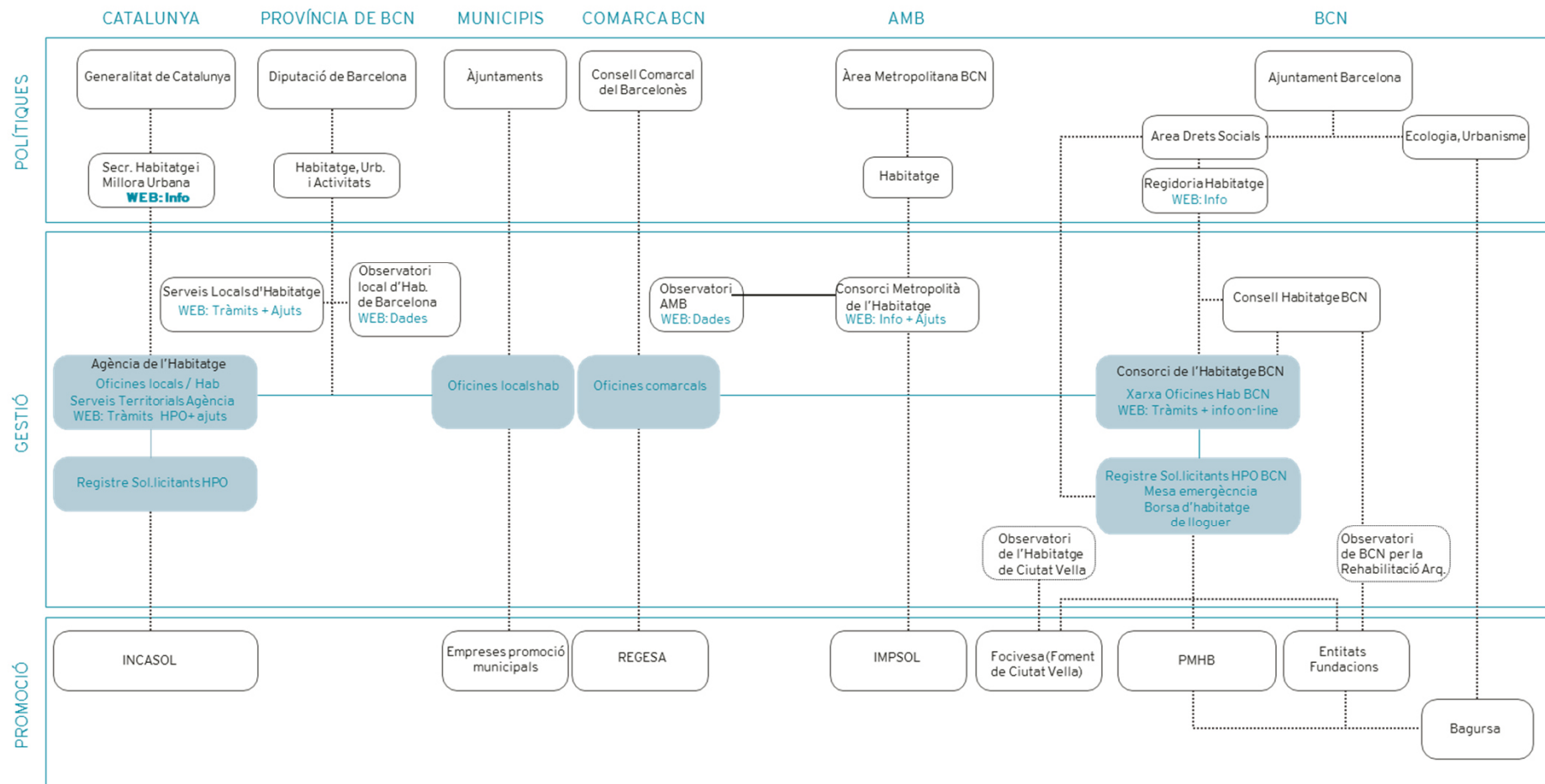
1 - La creació de l'OHB i el marc institucional



2 - Objectius

- Donar suport al disseny de les polítiques públiques d'habitatge
- Realitzar una radiografia de l'habitatge a partir d'informació estadística
- Garantir la neutralitat i l'objectivitat de les dades
- Apropar la informació a la ciutadania
- Treball en xarxa

3 - Dispersió d'agents: què hi ha dins de l'AMB?



5 – Agents del món de l'habitatge

Sector Promoció i Construcció

- Gremi de Constructors d'obres de Barcelona i comarques
- Asociación de Promotores Constructores de España

Sector Immobiliari

- Cambra de la propietat urbana de Barcelona
- Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya
- Portals immobiliaris (Idealista, Habitatia, Fotocasa, etc.)
- Agències immobiliàries: Solvia (Banc Sabadell), Servihabitat (CaixaBank), Altamira Santander, etc.

Col·legis professionals

- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació Bcn
- Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya
- Col·legi d'Administradors de Finques
- Col·legi de Registradors de la propietat
- Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona
- Col·legi d'Advocats de Barcelona
- Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària
- Col·legi Oficial de Diplomats en Treball Social i Assistens Socials de Catalunya

Col·lectius i assessorament tècnic

- Cadáveres Inmobiliarios (CI)
- Masqueunacasa
- Arquitecturas Colectivas
- LaCol
- Straddel3
- Raons públiques
- Arqbag
- Re-cooperar
- Recetas Urbanas

Recerca en matèria d'habitatge i espais de proposta acadèmica

- Observatorio DESC
- Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)
- Observatori de la Urbanització (UAB)
- Escoles d'Arquitectura i disseny (ETSAB, ETSAV, La Salle, IAAC, UIC-ESARQ, Elisava, Escola Massana)
- Grup Habitat (UPC)
- Arquitectes de Capçalera (ETSAB-UPC)
- Laboratorio de la Vivienda Sostenible
- Habitación. FAD
- Solar Decathlon Europe (ETSAV)

Entitats i fundacions: Serveis socials a les persones amb necessitat d'habitatge

- Càritas Diocesana de Barcelona
- Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya: Fundació Habitat3
- Creu Roja
- Fundació Benallar
- Fundació Arrels
- Fundació Tot Raval
- Associació ProHabitatge
- Fundació Família i Benestar Social
- Provivienda
- Obra Social "la Caixa": Programa d'Habitatge i lloguer assequible
- Federació ECOM
- HomeShare Spain
- Fundació SER.GI
- Arquitectura Sense Fronteres Catalunya (grup de cooperació local)

Cooperatives

- Sostre Cívic
- Cooperativa La Borda
- Celobert Cooperativa
- Ca la Fou, Masos pel decreixement, SCCL
- Cooperativa Integral Catalana
 - L'Oficina d'Habitatge de Roig 21, Raval
 - Oficina d'Habitatge de Gràcia
 - Oficina d'Habitatge Ecoxarxa del Poblet: Aurea Social
- Federació Cooperatives d'Habitatge de Catalunya
- Cooperativa Habitatge Entorn
- SCCL (CCOO)
- Cooperativa Qualitat Habitatge social (UGT)
- Cooperativa Unió Sindical Obrera de Catalunya (USOC)

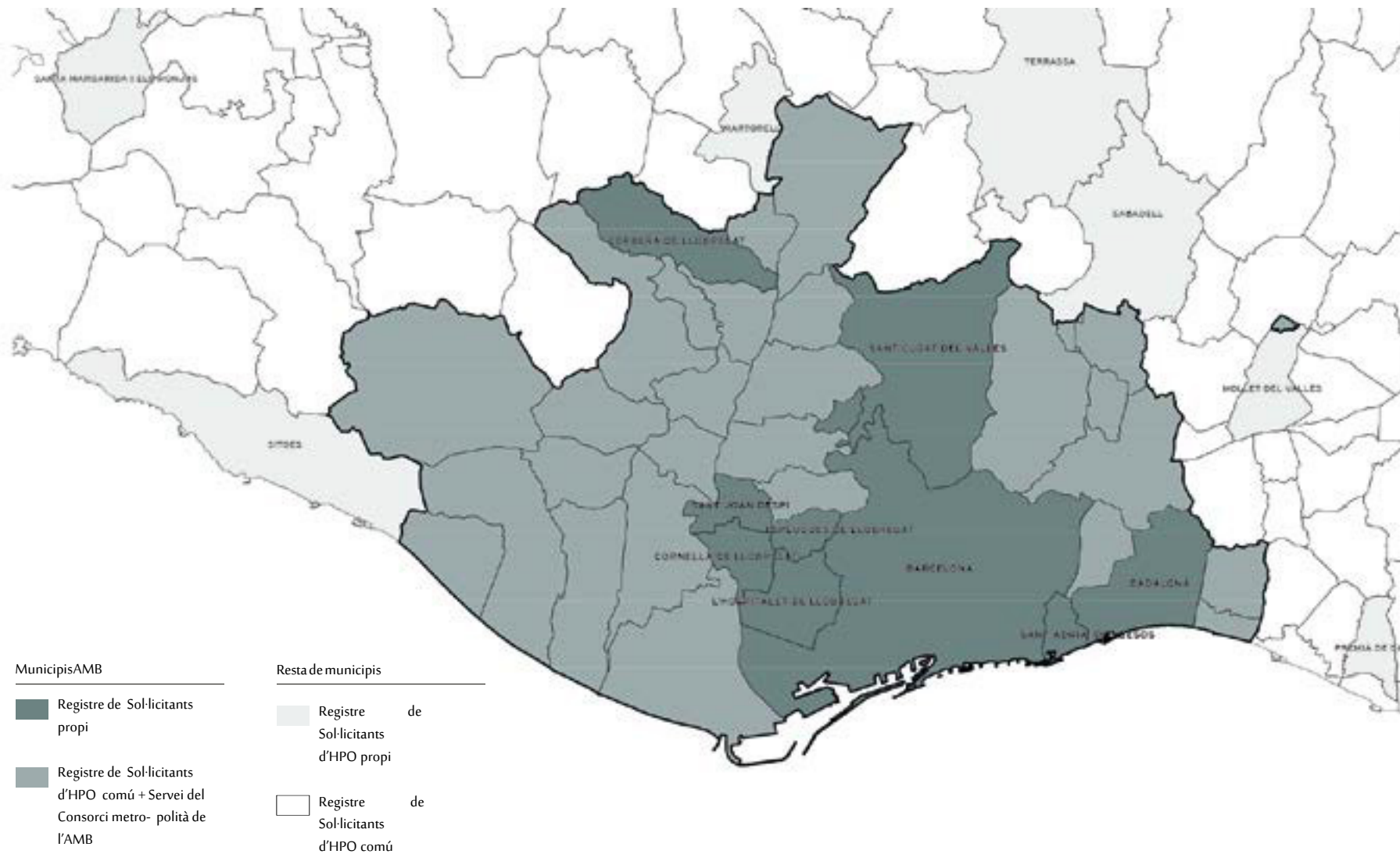
Masoveria Urbana

- MULA
- Col·lectiu Sis Claus
- Fundació SER.GI: Projecte "Habitem tots - Accions per al manteniment de l'habitatge"

Plataformes ciutadanes pel dret a l'habitatge i associacions

- PAH
- 500 x 20
- Plataforma pel dret a un habitatge digne
- Federació d'Associació de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB)
- Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya (OCUC)

4 - Asimetria de dades segons àmbits



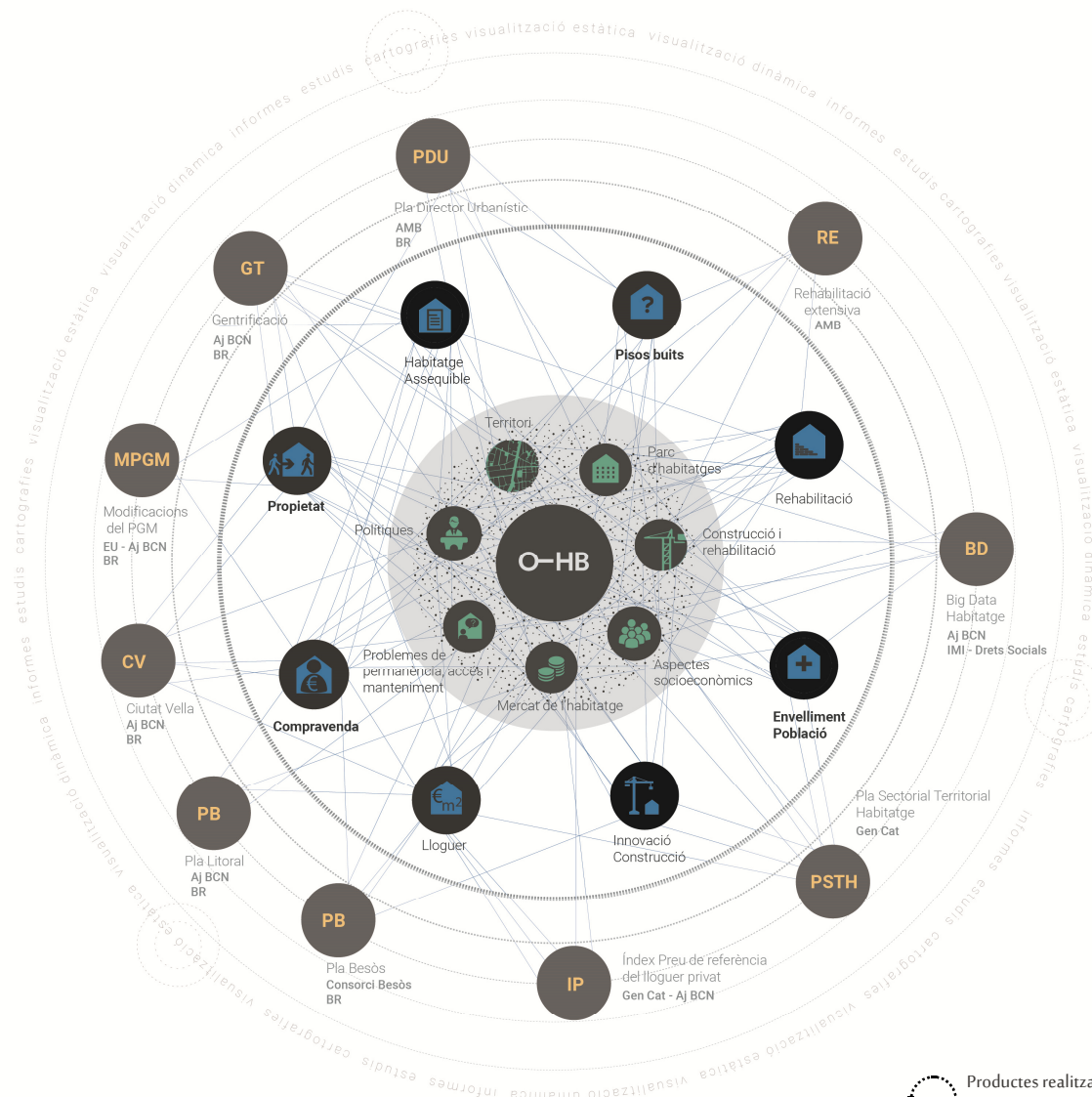
7 – La galàxia de l'observatori

/les tres corones
d'informació/

/sistema d'indicators/

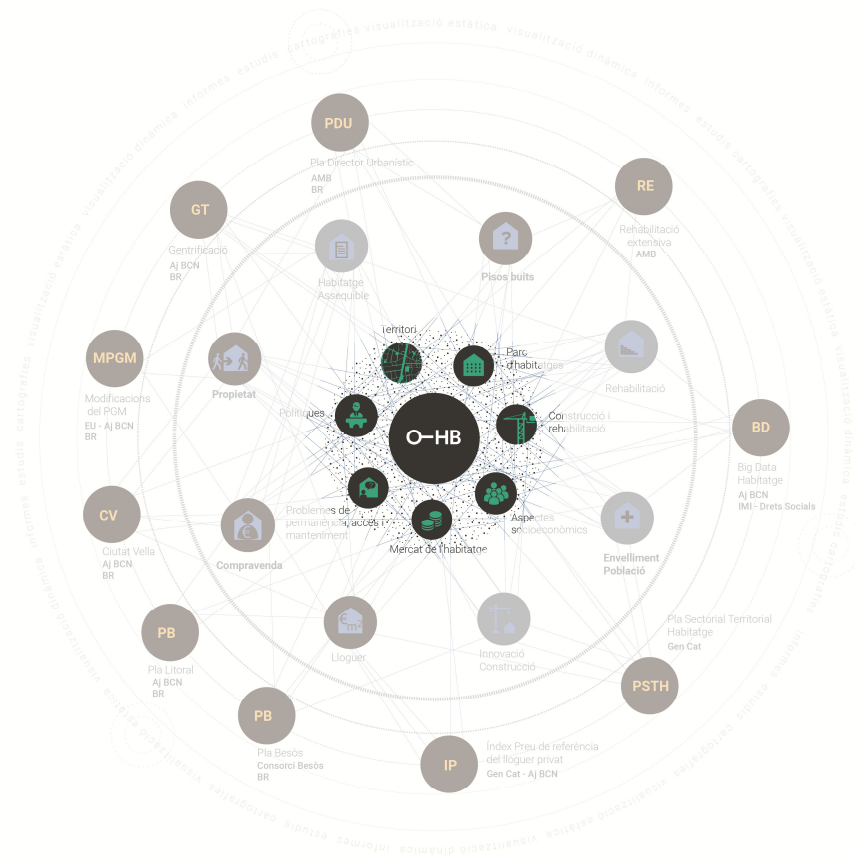
/temes estratègics/

/laboratoris/



8 – Sistema d'indicadors

Organització i manteniment d'una base de dades comunes sobre els principals temes d'habitatge que permeti l'elaboració de nous indicadors.



I. Parc d'habitatges



II. Construcció i rehabilitació



III. Les persones



IV. Mercat de l'habitatge i del sòl



V. Problemes de permanència, accés i manteniment



VI. Polítiques



VII. Territori

8 – Sistema d'indicators: productes

informe anual

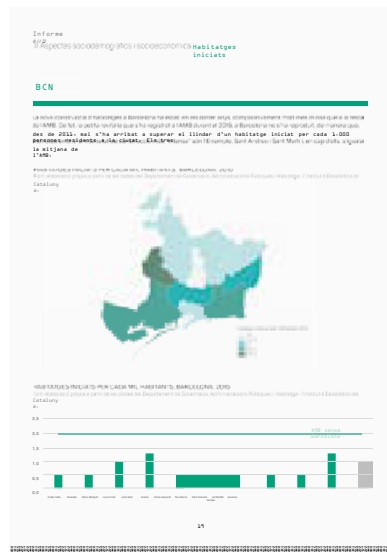
Observatori de
l'Habitatge de
Barcelona

Sistema d'indicators

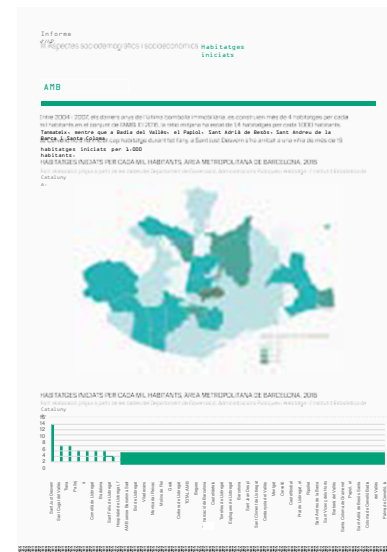
informe
anual

#1

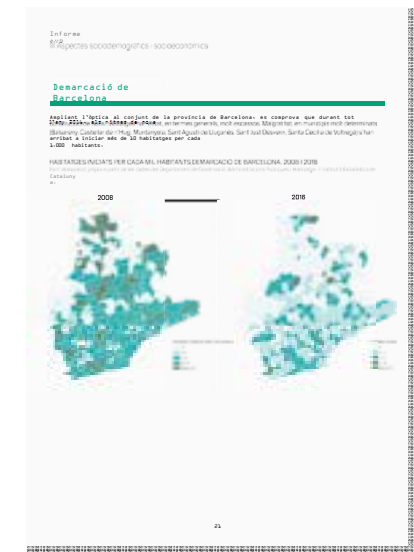
OH



Barcelona



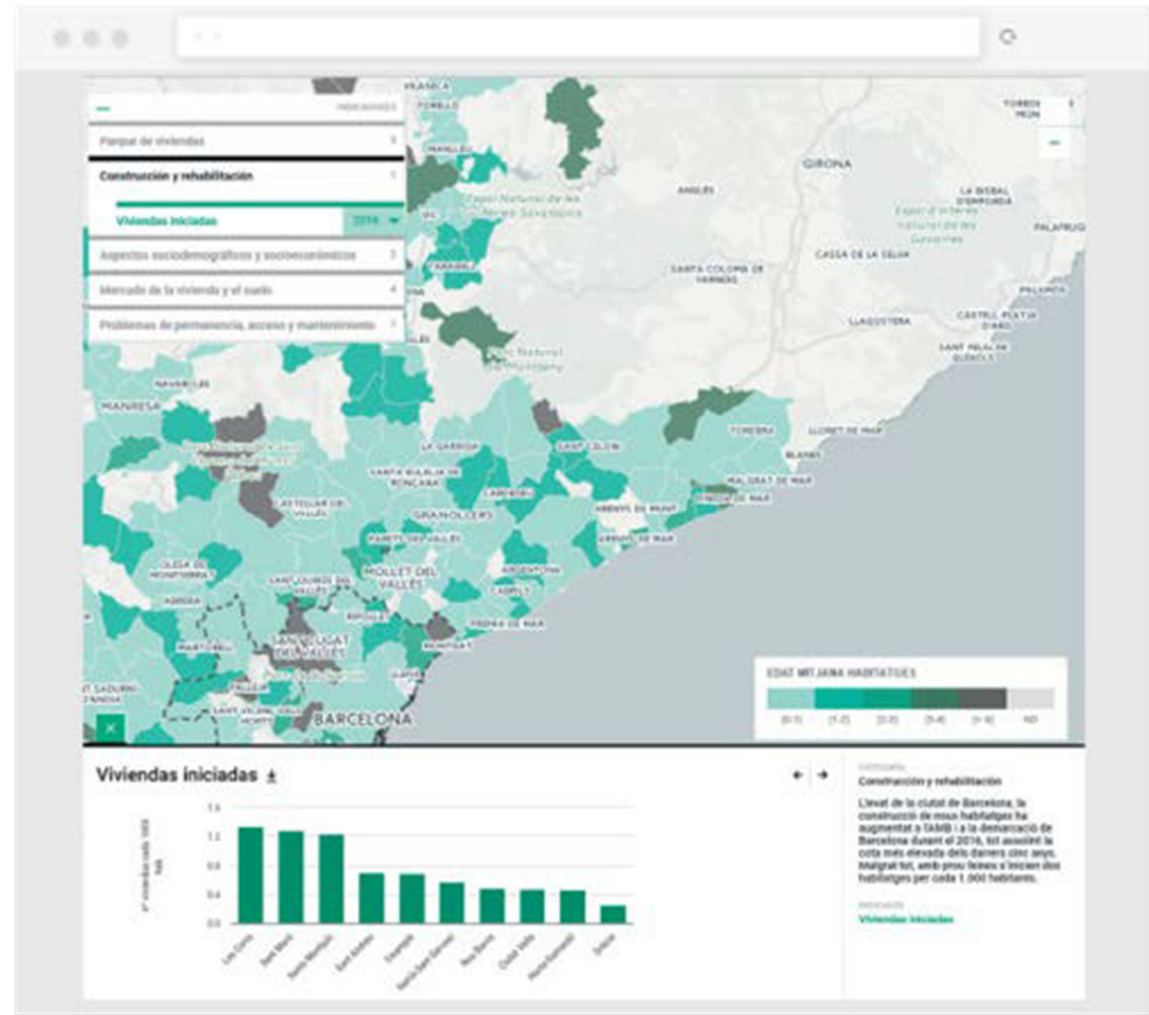
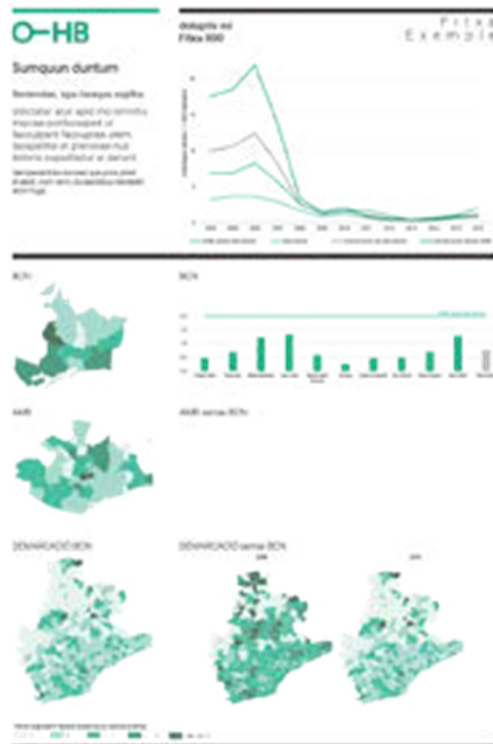
Àrea Metropolitana de Barcelona



Demarcació de Barcelona

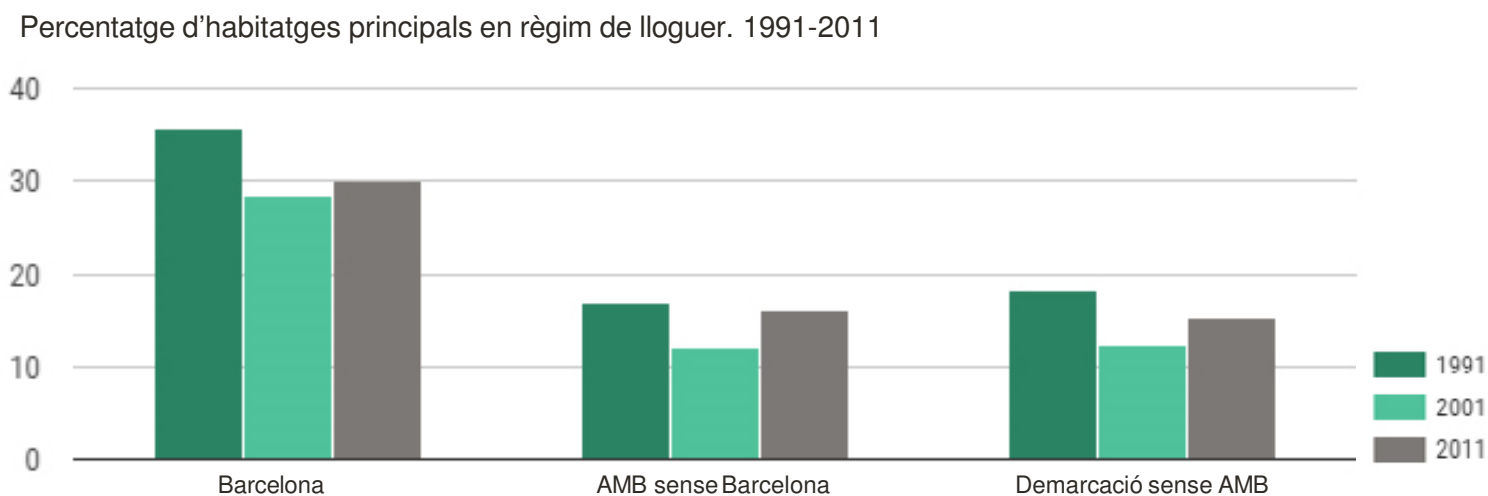
8 – Sistema d'indicadors: productes

visualitzador de dades



9 – El mercat de lloguer

Percentatge d'habitatge en règim de lloguer respecte els habitatges principals

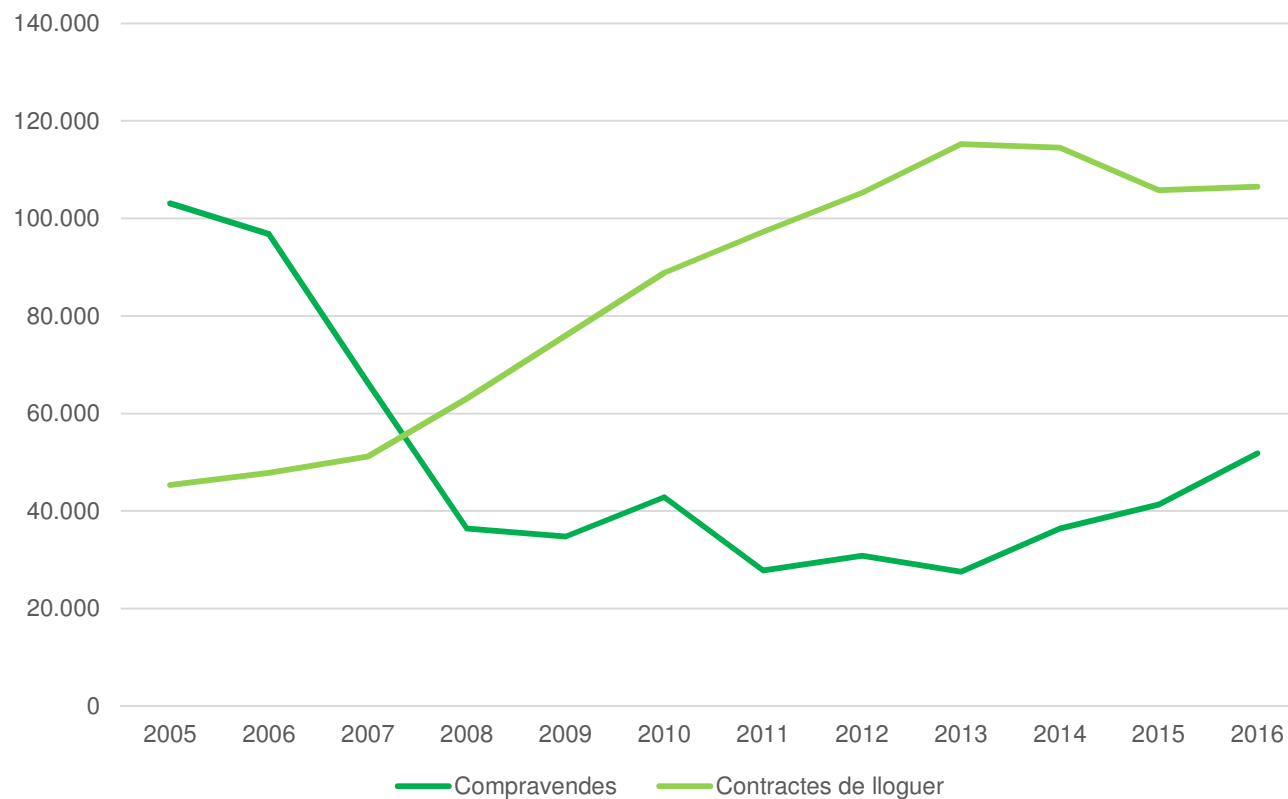


Font: Cens de població i habitatges: IDESCAT i Ajuntament de Barcelona

9 – El mercat de lloguer

Evolució de les compravendes i els contractes de lloguer

Evolució de les compravendes d'habitatge i dels contractes de lloguer registrats a la demarcació de Barcelona. 2005-2016

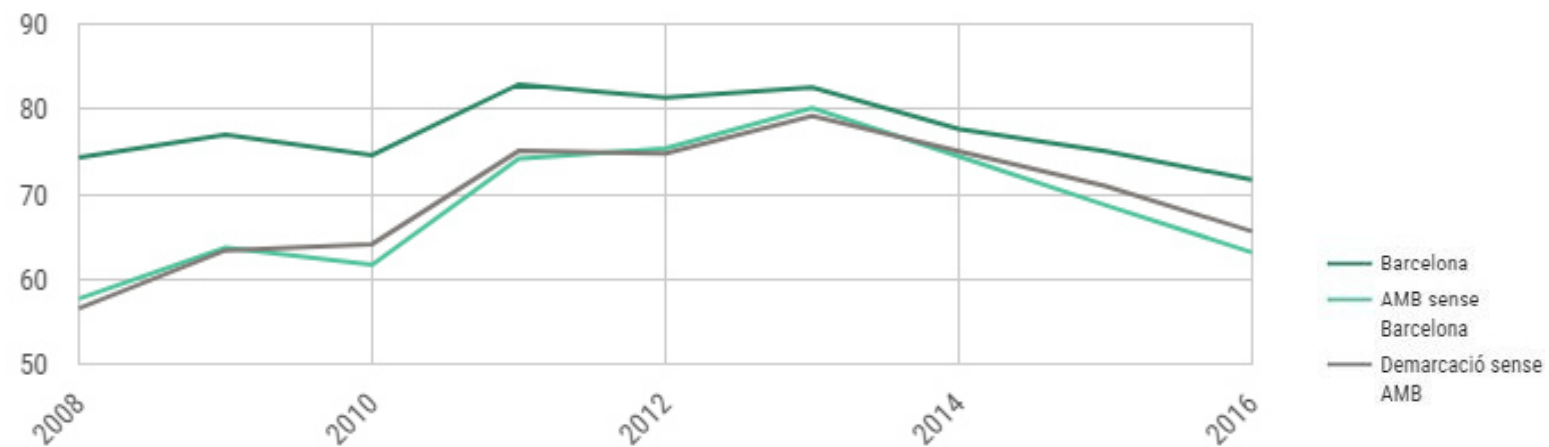


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora urbana i Ministeri de Foment.

9 – El mercat de lloguer

Pes del lloguer

Evolució del percentatge dels contractes de lloguer respecte el total d'operacions al mercat immobiliari. 2008-2016

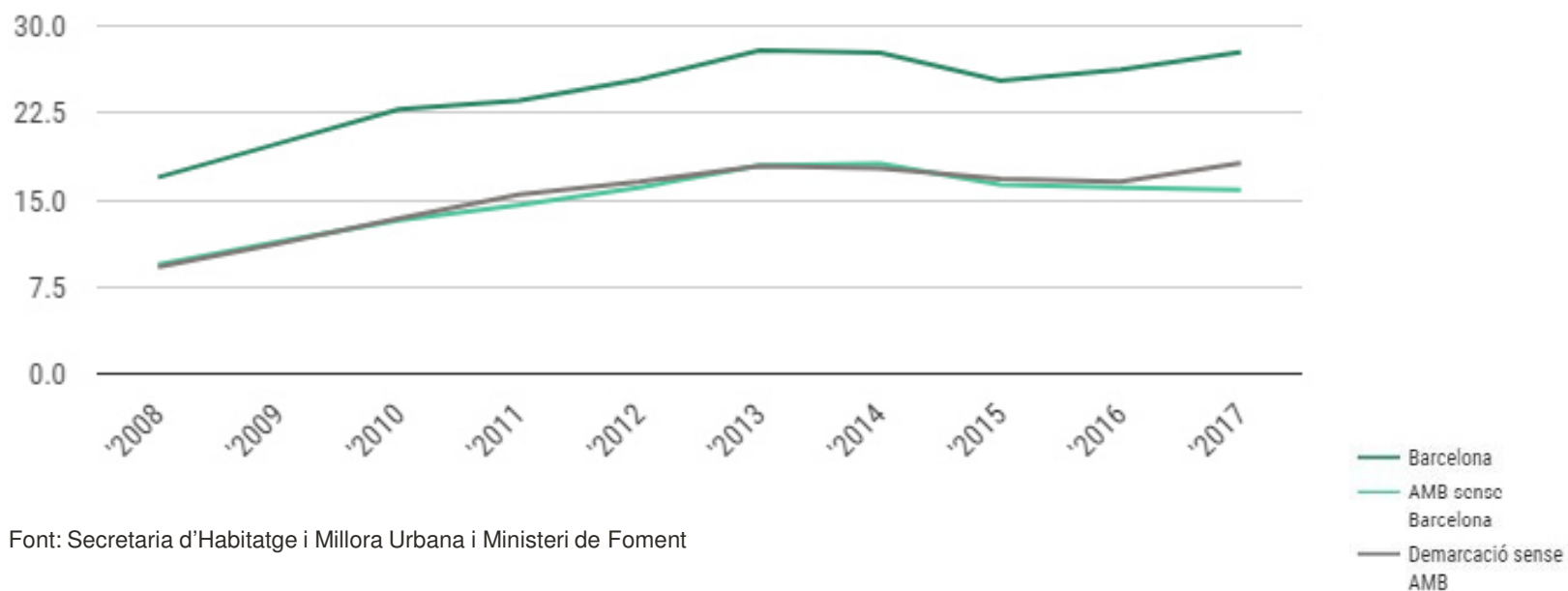


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ministeri de Foment

9 – El mercat de lloguer

Volum de contractes de lloguer (altes)

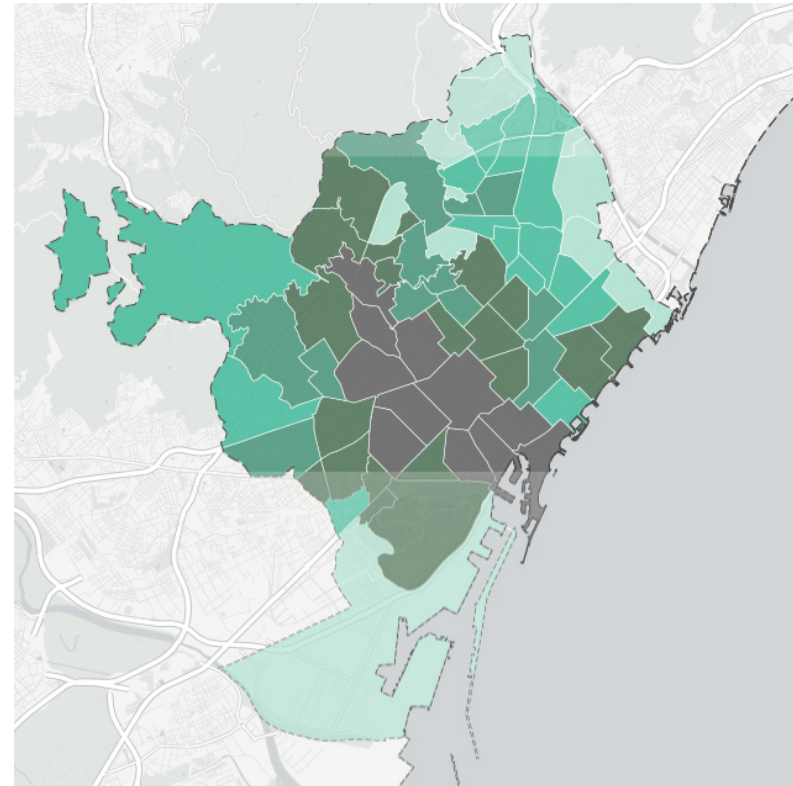
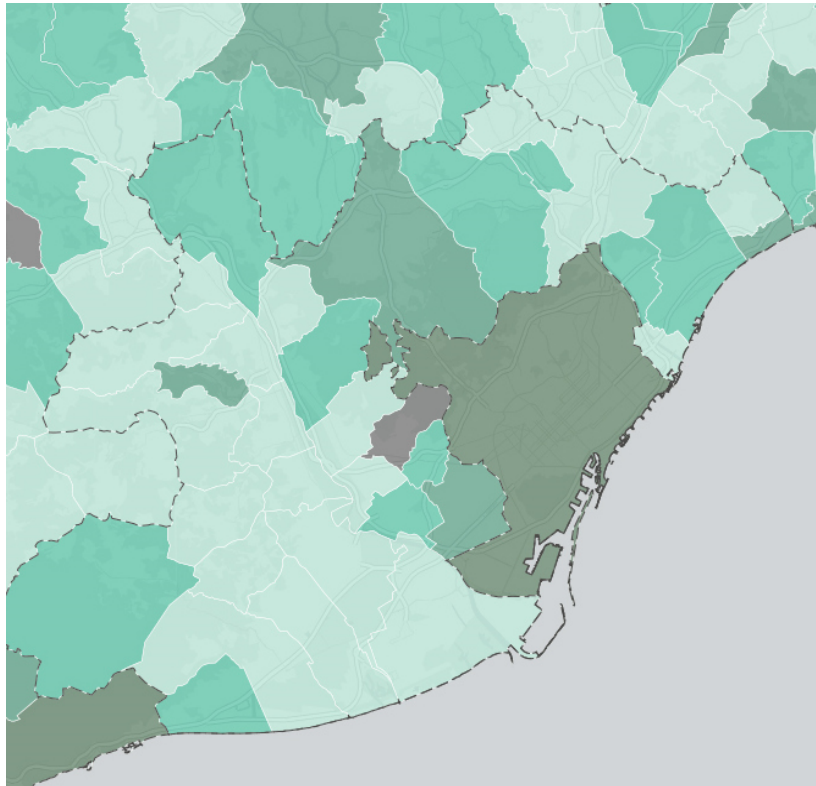
Evolució del nombre de contractes de lloguer per 1.000 habitants. 2008- 1r T 2017



9 – El mercat de lloguer

Volum de contractes de lloguer

Nombre de contractes de lloguer per 1.000 habitants. 1r T 2017



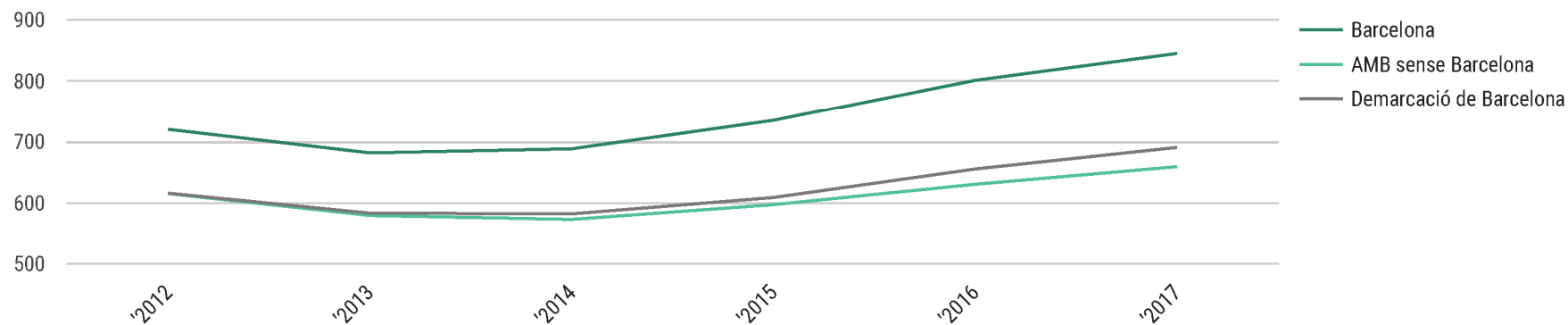
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ministeri de Foment



9 – El mercat de lloguer

Renda mitjana de lloguer registrada

Import de lloguer mensual (segons fiances de lloguer). 2012 - 1r T 2017

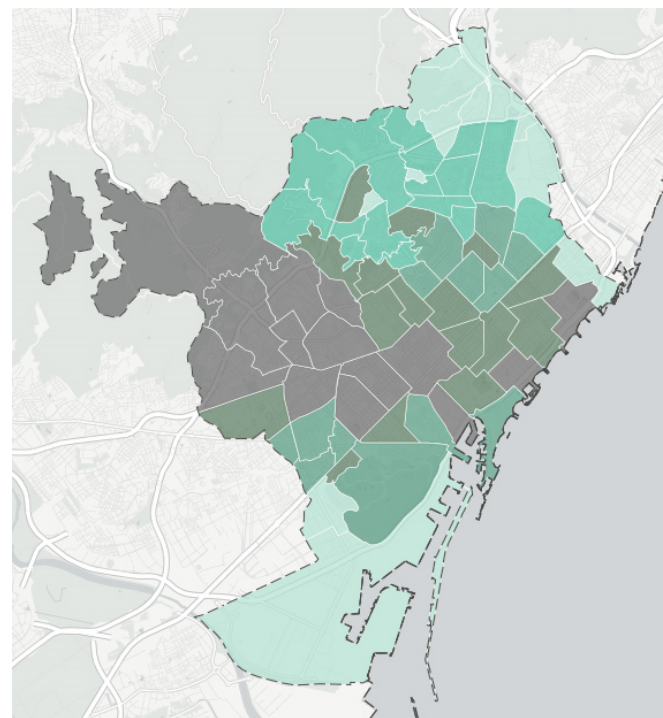
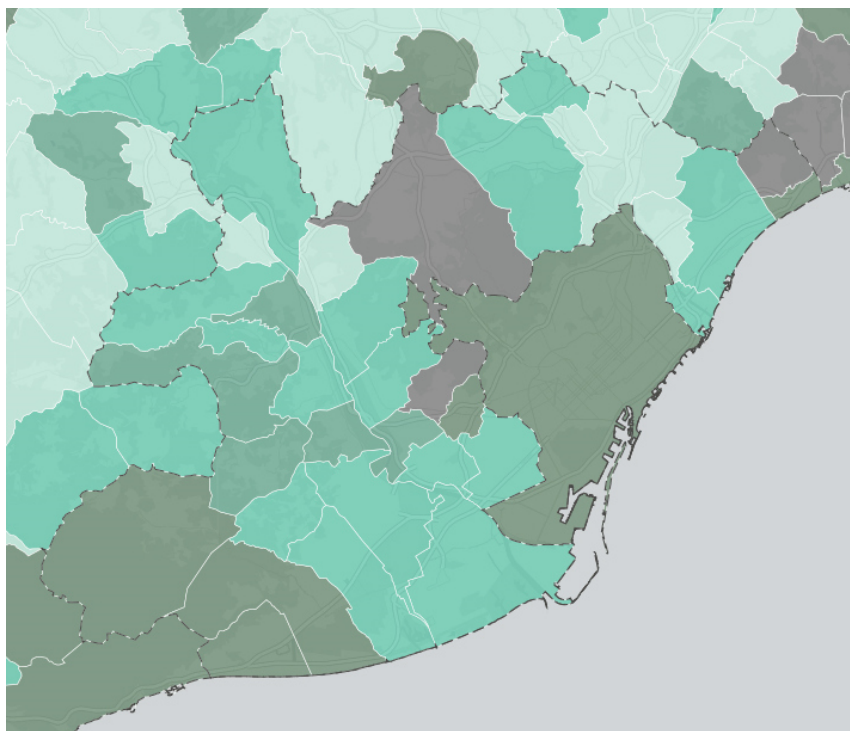


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ministeri de Foment

9 – El mercat de lloguer

Renda mitjana de lloguer registrada

Renda mitjana mensual de lloguer a Barcelona (€/mes). 2016



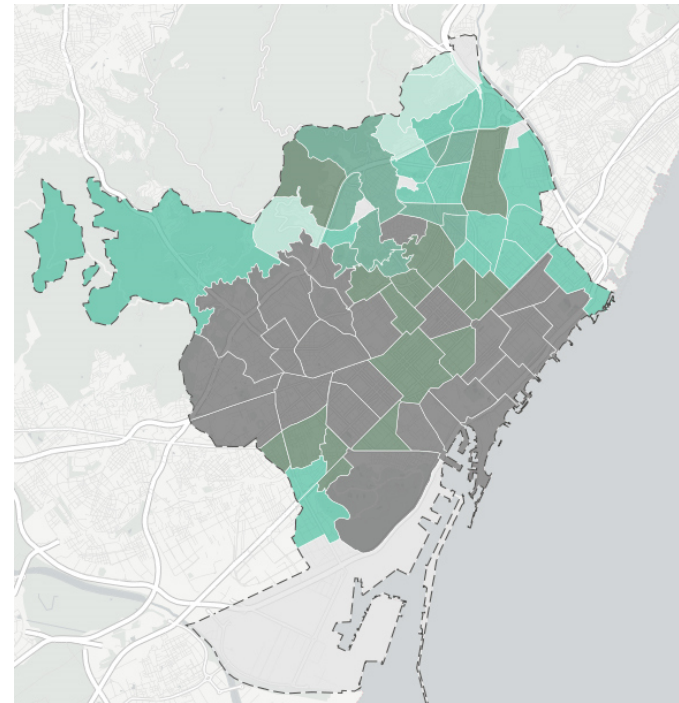
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ministeri de Foment



9 – El mercat de lloguer

Renda mitjana de lloguer registrat m2: Barcelona

Renda mitjana per m2 de lloguer a Barcelona (€/m2/mes). 1r T 2017



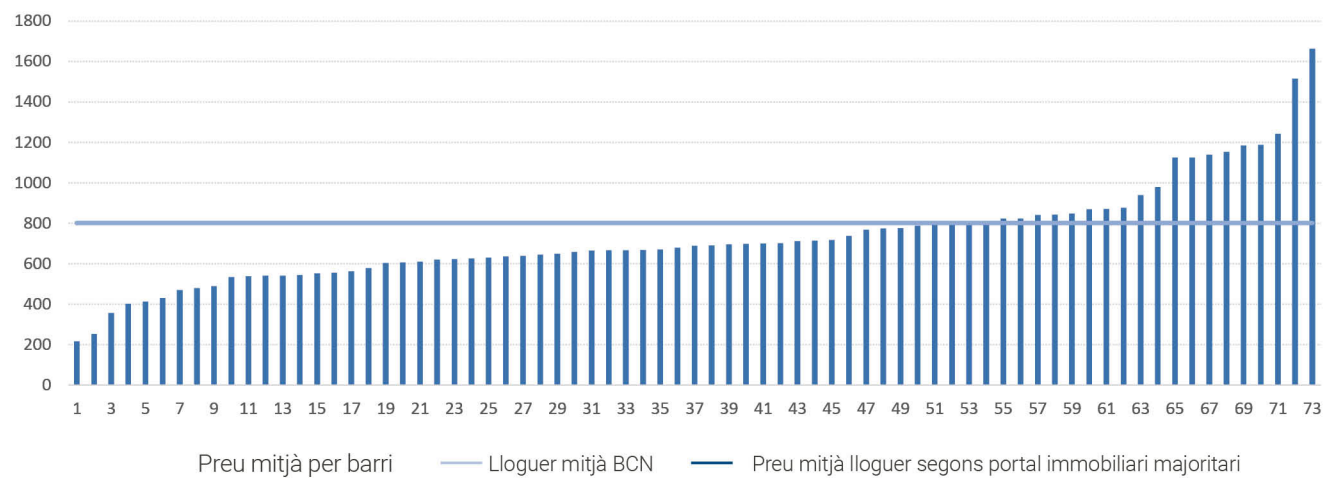
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Ministeri de Foment



9 – El mercat de lloguer

Distribució dels preus de lloguer per barris de Barcelona

Distribució de preus mitjans per barri a Barcelona

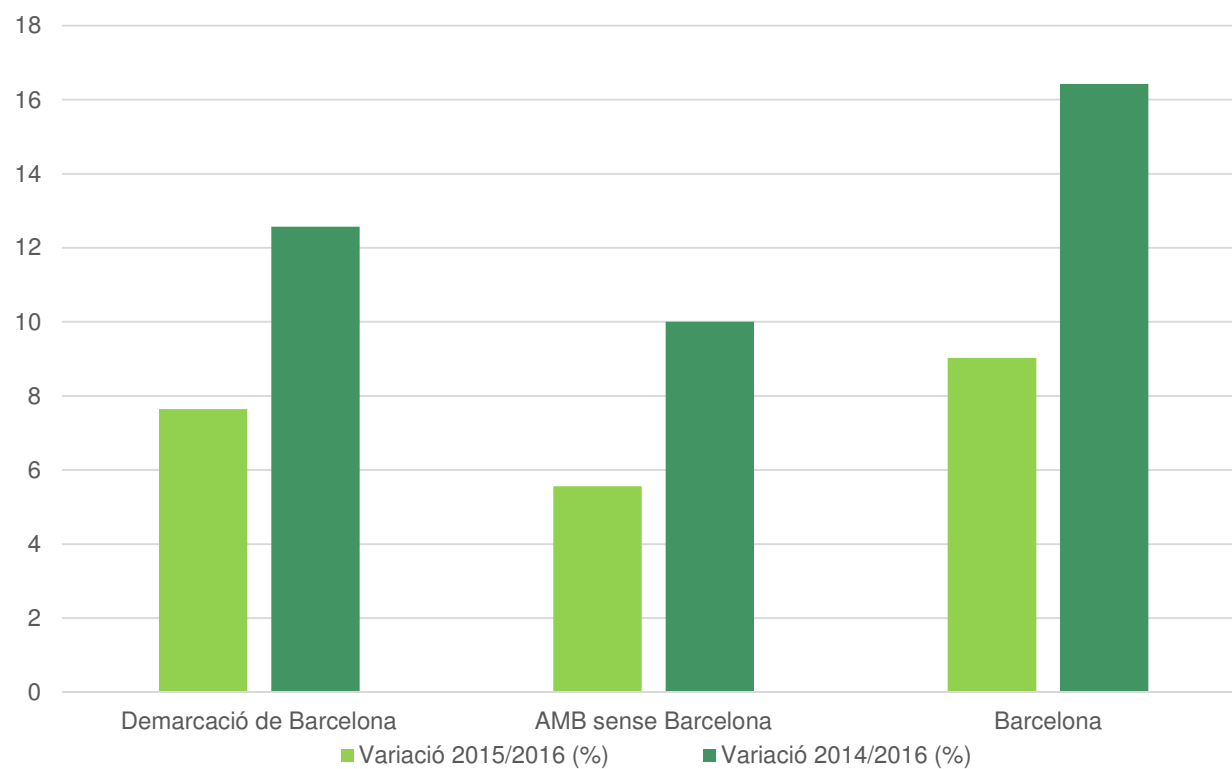


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Fiances de l'Incasòl, Secretaria d'Habitatge, Generalitat de Catalunya

9 – El mercat de lloguer

Variació dels preus registrats de lloguer

Variació dels preus registrats de lloguer. 2014-2016

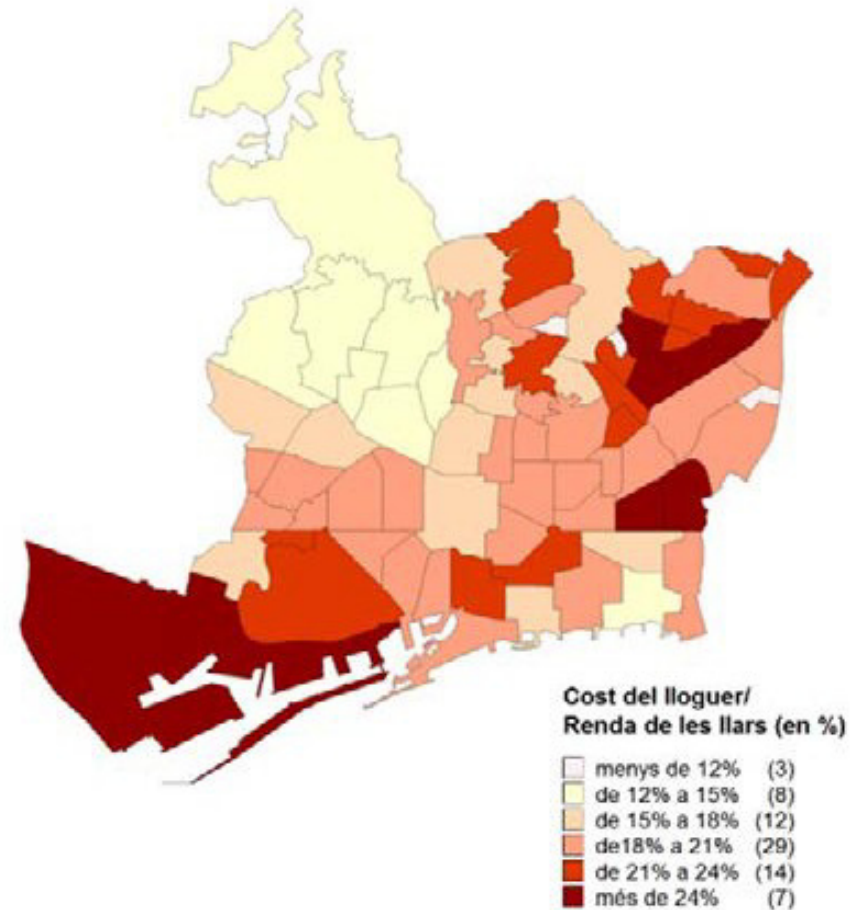


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

9 – El mercat de lloguer

Cost del lloguer/renda familiar de les llars per barris (%). Mitjana 2014-2015

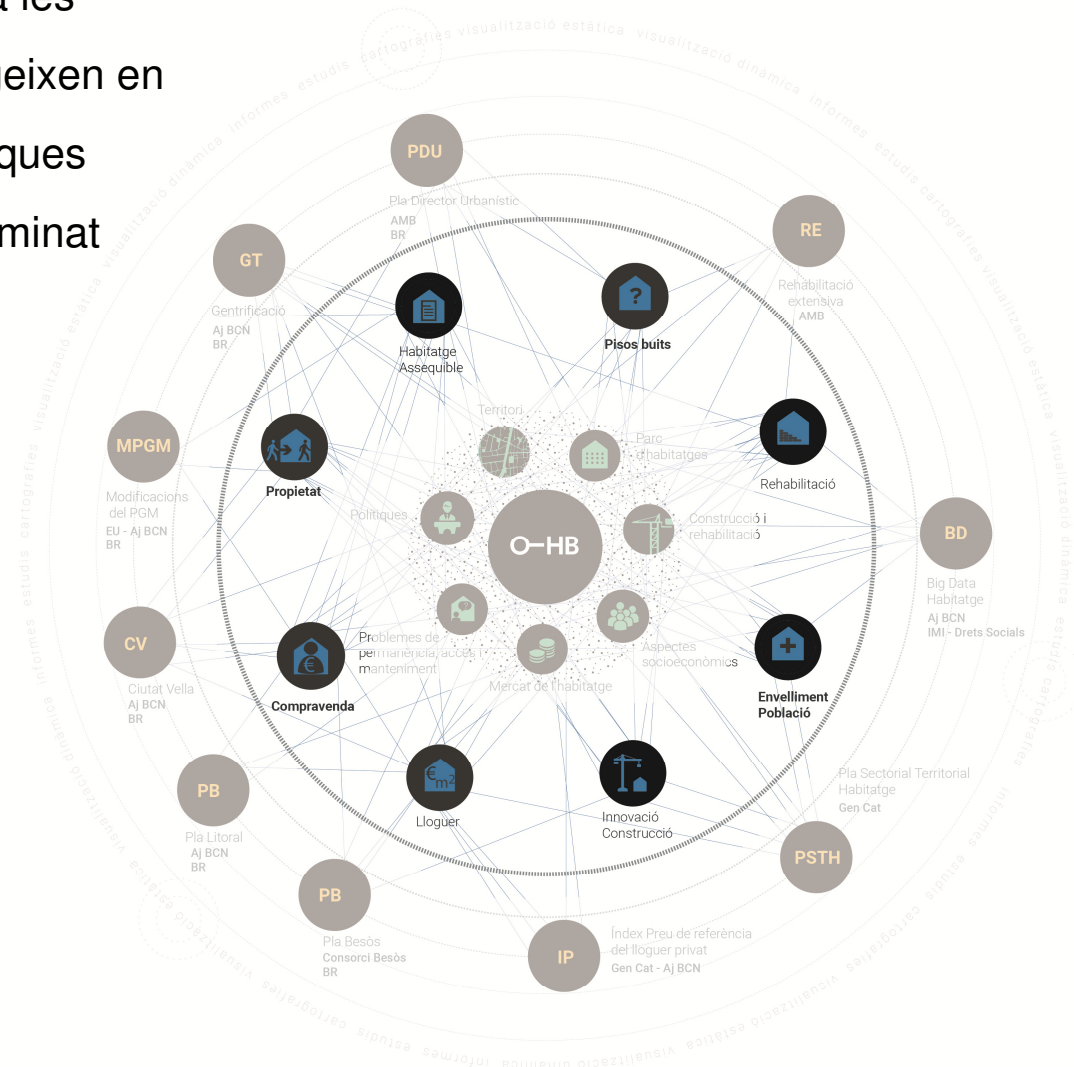
Esforç d'accés al lloguer



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

10 – Estudis estratègics

Estudis específics sobre un tema en concret, que donen resposta a les principals preguntes que sorgeixen en el procés de disseny de polítiques d'habitatge en un àmbit determinat



10 – Estudis estratègics: estudi del lloguer

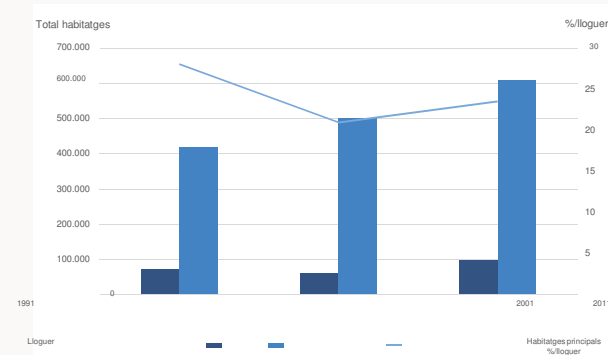
L'estudi del lloguer
persegueix la millora
del coneixement dels
diferents tipus de
lloguer, l'anàlisi de la
situació quant a oferta i
demanda en el mercat
actual i els agents que
hi intervenen.

Evolució del parc d'habitatges de lloguer

Davallada generalitzada del percentatge d'habitatges en lloguer, més acusada a Barcelona que a la resta de l'AMB. Tot i així, ambdós àmbits registren una tendència ascendent des de 2011

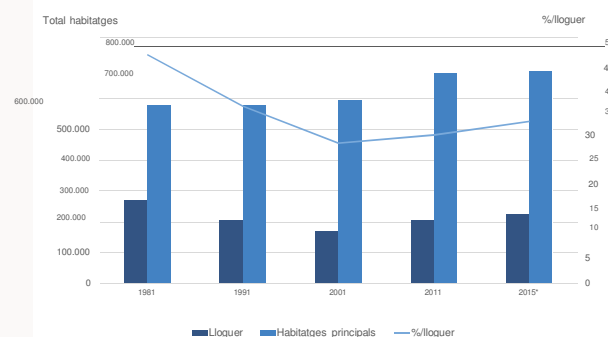
AMB sense Barcelona

Font: Cens 2011



Barcelona

Font: Cens 2011 i Encuesta continua de los hogares (ECH), INE 2015



Anàlisi de dades existents

Els portals

Amb l'objectiu de realitzar una primera diagnosi sobre l'oferta del lloguer a Barcelona i la seva àrea metropolitana s'ha desenvolupat una anàlisi dels portals immobiliaris que operen en aquest àmbit.

L'estudi de les seves característiques aporta una visió global i homogènia de tot el volum de dades visibles a la xarxa i, per altra, una valoració del pes de cada tipus de lloguer a Barcelona i l'AMB.

Procés d'estudi

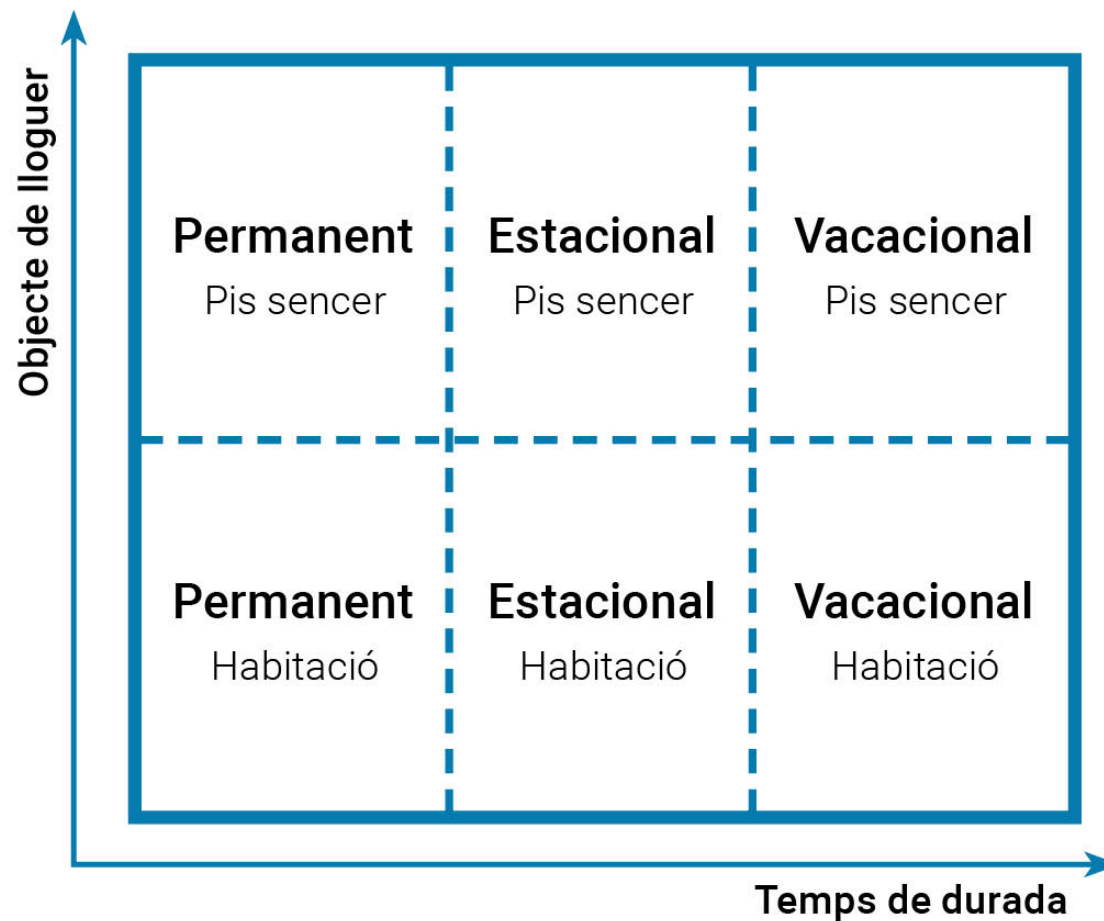
L'estudi comparatiu de l'oferta dels habitatges de privat s'ha desenvolupat seguint les següents passes:



Noves fonts de dades

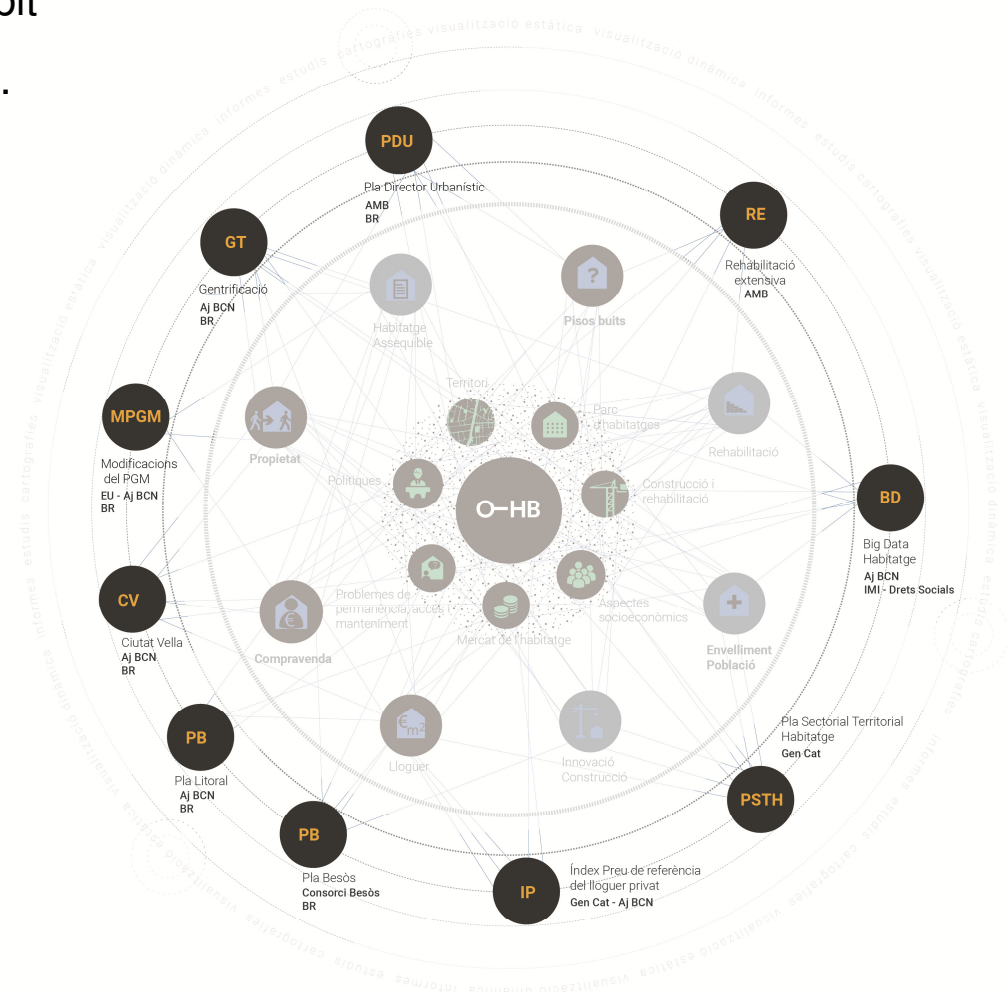
10 – Estudis estratègics: estudi del lloguer

Infografia del lloguer



11 – Laboratoris

Desenvolupament de projectes
estratègics d'habitatge en un àmbit
determinat geogràfic i/o temporal.



11 – Laboratoris

Preu de referència del lloguer privat

Objectius:

/Registrar l'evolució dels preus de lloguer privat existents/

/Obtenir dades fiables, homogènies i comparables/

/Indicador que descrimini els lloguers abusius/

/Conformar una base de dades per analitzar i proposar polítiques sobre el parc d'habitatges/

Benchmarking: París, Berlín, Munich, Bonn, New York...



11 – Preu de referència del lloguer privat

Taula Tècnica del Lloguer

Àmbit institucional

Ajuntament de Barcelona Javier Burón, Vanesa Valiño, Glòria Oller, Dolors Cotrina, M^a Jesús Calvo, Lluís Sanz, Lluís Torrens, Albert Arias, Rosa Diaz, Aina Pedret

AMB

Eduard Saurina, Amadeu Iglesias, Josep M. Borrell, José Antonio Artímez, Susana Adan, Josep M. Carreras, Xavier Mariño, Xavier Alarcón

Diputació de Barcelona Roser Plandiura, Albert Terrones

GHS

Xavier Valls

Generalitat de Catalunya

Jaume Fornt, Albert Civit, Josep

Cases, M^a Lluïsa Casals

Barcelona Regional

Josep Bohigas, Juan Carlos Montiel, Anna Vergés, Alba Alsina, Ana Paricio, Albert Carbonell

IERMB

Ricard Gomà, Carles Donat

Operadors de lloguer

Cambra de Propietaris
Joan Ràfols

Col·legi d'APIS Barcelona
Joan Ollé

Col·legi Administradors Fin-ques
Mariano Hervás

Taula del Tercer Sector

Felisa Pérez

Observatori Desc

Irene Escorihuela

FAVB

Joan Balañach, Lara González

Portals immobiliaris

Idealista

David Herencia

Habitacalia

José Manuel Merino

Fotocasa

Montse Lavilla, Anaïs López

Yaencontre

Ricard Vicente

11 – Preu de referència del lloguer privat

benchmarking: els contractes de lloguer i el nivell de protecció de la tinença a París, Berlín i Barcelona

Contractes existents	Berlín	París	Barcelona
Durada del contracte	El contracte habitual és de durada indefinida. Es pot pactar lliurement.	3 anys (6 anys per a arrendadors que siguin persones jurídiques)	3 anys (abans de la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans el 2013, 5 anys)
Actualització del lloguer durant el contracte	Fins al nivell del lloguer de referència. Possibilitat d'altres acords.	IRL (Indice de référence des loyers): és l'IPC sense tabac ni lloguers	Índex pactat lliurement. (abans de la reforma: IPC)
Supòsits que permeten rescindir el contracte	Necessitat pròpia o de família propera. Desavantatges econòmics significatius	Necessitat pròpia o de família propera. Venda.	Necessitat pròpia o de família propera (abans de la reforma, només si estava recollida en el contracte)
Nous contractes			
Renovació del contracte	Sense límit de temps, habitualment amb contracte indefinit. Algunes excepcions	Sense límit de temps: renovació obligatòria del contracte	Limitada a la durada del contracte (3 anys en regla general)
Revaloració lloguer	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència, excepte excepcions	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència	Lliure mercat

11 – Preu de referència del lloguer privat

benchmarking: Noves mesures de regulació de lloguers

Mesures 2015

	Berlín	París
Nom de la mesura	Mietpreisbremse "Fre del preu del lloguer"	Encadrement des loyers "Limitació dels lloguers"
Lloguer de referència	Mietspiegel "Mirall dels lloguers"	Loyer de référence "Lloguer de referència"
Aplicació des de	1 de juny de 2015	1 d'agost de 2015
Límit màxim nous lloguers	10% per sobre del lloguer de referència	20% per sobre del lloguer de referència (loyer majoré)
Tipus de contractes	Nous contractes (vigents ja regulats)	Nous contractes (vigents ja regulats)
Actualització	Cada dos anys	Anual
Responsable de l'elaboració	Consultora privada	Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).
Font de dades	Dades empíriques (enquesta representativa) i altres.	Dades empíriques (enquesta representativa) i altres.
Rol representants sector	Negociació. Validació del resultat final.	Forment part dels òrgans de govern de l'Observatori.

11 – Preu de referència del lloguer privat

benchmarking: criteris metodològics

Exclusions del Preu de Referència

	Berlín	París
Habitatges exclosos de l'aplicació de la mesura	Habitatges llogats a un preu major amb anterioritat. Habitatges d'obra nova. Habitatges en edificis amb menys de tres habitatges. Etc.	Sense excepcions notables.
Preu anterior major	Es pot mantenir el lloguer més alt.	Obligació de reduir el lloguer fins al preu màxim.
Informació disponible	Preu de referència: sí Lloguer precedent: no	Preu de referència: sí Lloguer precedent: sí

Variables determinants del preu de referència d'un habitatge

Superfície	Preu per m2, variació per intervals de m2.	Preu per m2, variació per nombre d'habitacions.
Equipament bàsic	Calefacció, bany, vàter	Moblat o no
Antiguitat/ Qualitat	Període de construcció	Període de construcció
Ubicació	Tres nivells d'ubicació: senzilla, mitjana, bona.	80 zones homogènies repartides en 7 nivells de preus
Adequacions per habitatge	Adequació per característiques i qualitats particulars de l'habitatge	"Complement del lloguer" en determinats casos.

An aerial photograph of a rural landscape, likely in a developing country, showing a network of roads, agricultural fields, and a winding river. The terrain is a mix of dark, possibly forested or irrigated areas and lighter, patchy fields. A scale bar and a north arrow are located in the bottom right corner.

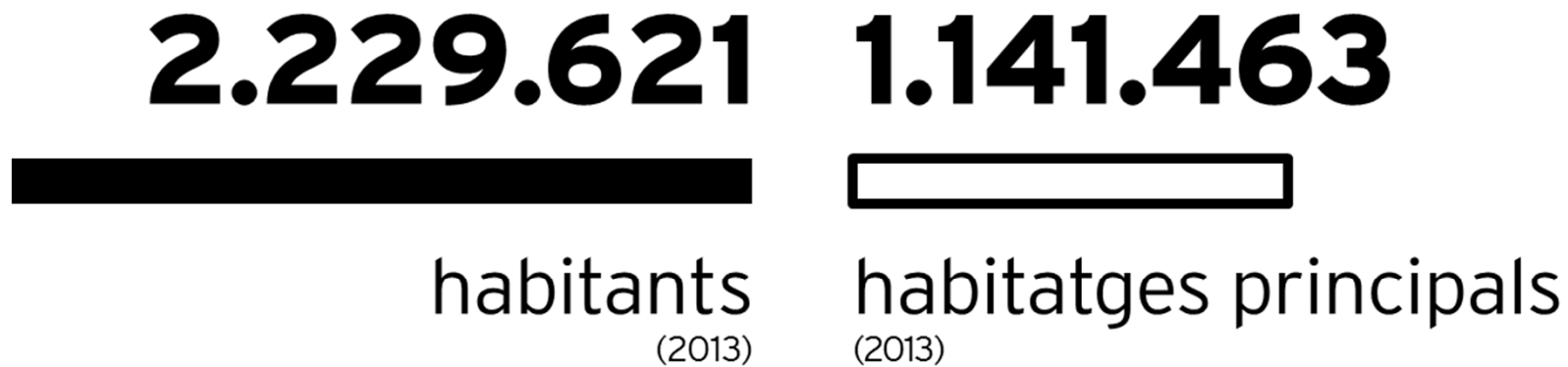
Encadrement des loyers

Enquadrancement de lloguers



20 km

11 – PRLLP: Benchmarking París



11 – PRLLP: Benchmarking París

Panell

1	2.1	2.2	2.3.1					
SECTOR GEOGRÀFIC	NUM HABITACIONS	ANY DE CONSTRUCCIÓ	HABITATGES NO MOBLATS			HABITATGES MOBLATS		
14 sectors de 80 barris			Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat	Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat
1	1	AVANS 1946	31,3	37,6	21,9	34,7	41,6	24,3
		1946-1970		+20%	-30%	+11%		
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	2	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	3	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	4	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						

224 tipologies



1 preu
(mitjana)



50 observacions

11 – PRLLP: Benchmarking París

variables

Any construcció

1	2.1	2.2	2.3.1					
SECTOR GEOGRÀFIC	NUM HABITACIONS	ANY DE CONSTRUCCIÓ	HABITATGES NO MOBLATS			HABITATGES MOBLATS		
14 sectors de 80 barris			Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat	Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat
1	1	AVANS 1946	31,3	37,6	21,9	34,7	41,6	24,3
		1946-1970		+20%	-30%	+11%		
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	2	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	3	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	4	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						

Localització Habitacions

11 – PRLP: Benchmarking París

Variables

Localització

14 zones
establertes segons preus

Habitacions

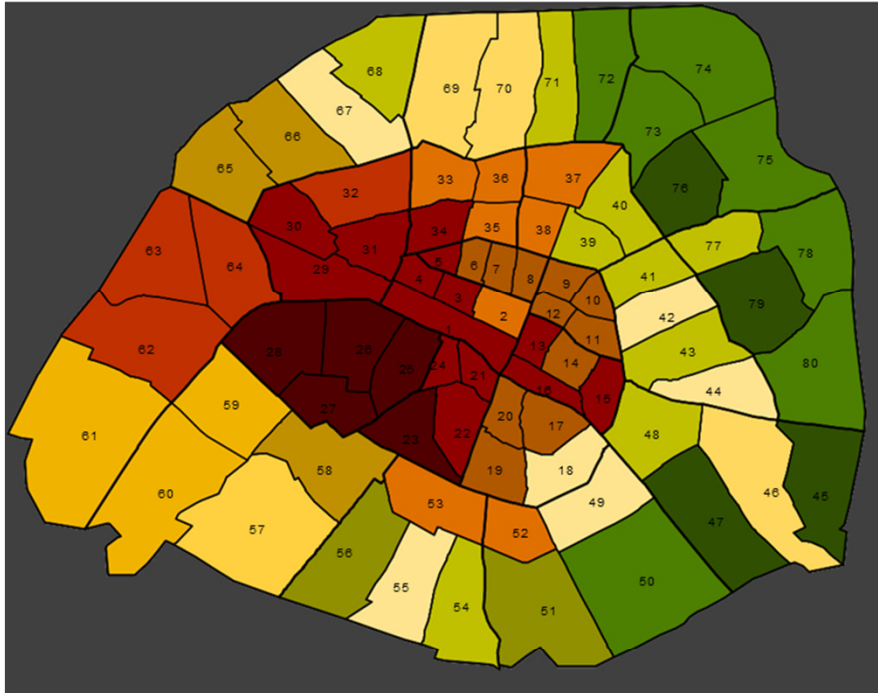
4 trams
De 1 a 4 habitacions

Any
construcció

4 períodes
fins 1946, 46-70, 71-90, post 1990

11 – PRLLP: Benchmarking París

Localització



80
quartiers



14
sectors

“un habitatge de les mateixes característiques es lloga a un preu similar a tots els barris d’una mateixa zona”

11 – PRLLP: Benchmarking París

Factors correctors

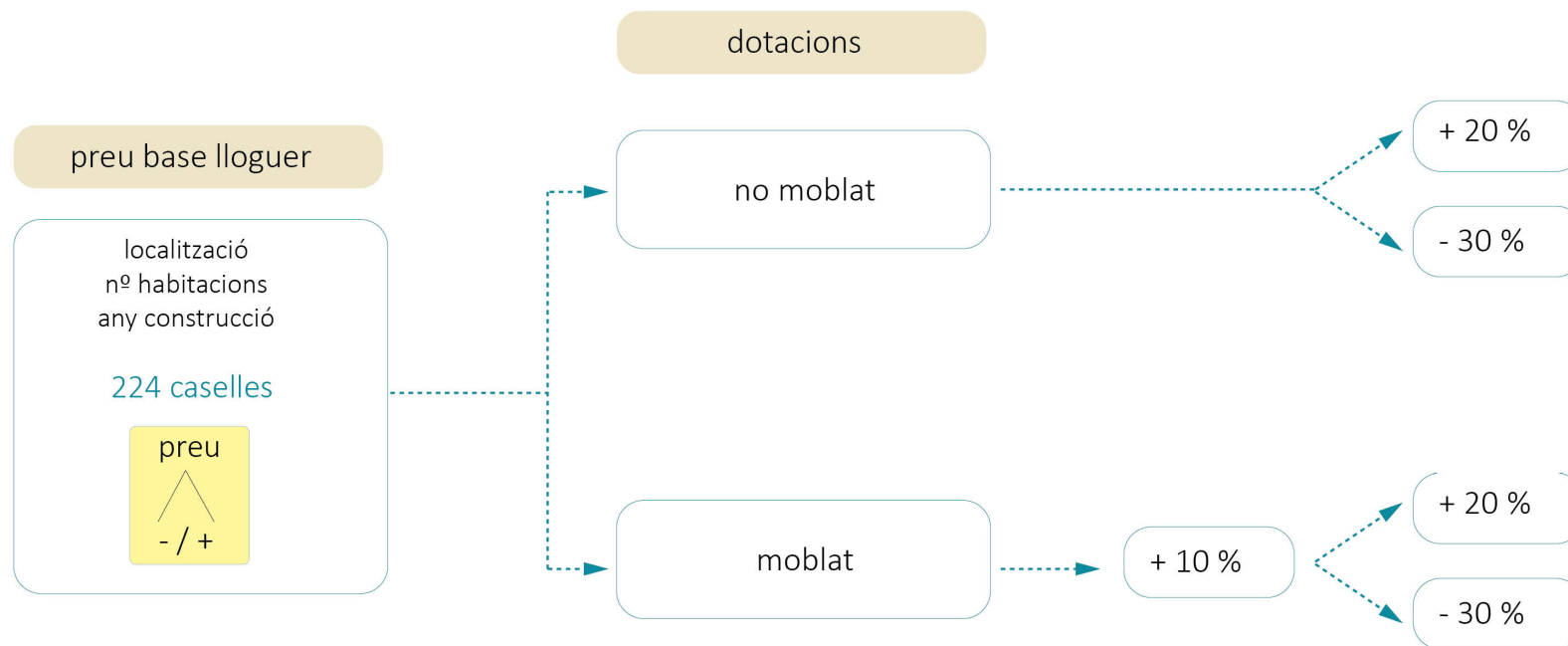
1	2.1	2.2	2.3.1					
SECTOR GEOGRÀFIC	NUM HABITACIONS	ANY DE CONSTRUCCIÓ	HABITATGES NO MOBLATS			HABITATGES MOBLATS		
14 sectors de 80 barris			Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat	Lloguer referència	Lloguer ref. majorat	Lloguer ref. minorat
1	1	AVANS 1946	31,3	37,6	21,5	34,7	41,6	24,3
		1946-1970		+20%	-30%	+11%		
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	2	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	3	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						
	4	AVANS 1946						
		1946-1970						
		1971-1990						
		DESPRÉS 1990						

minoració / majoració

- 30 % + 20 %

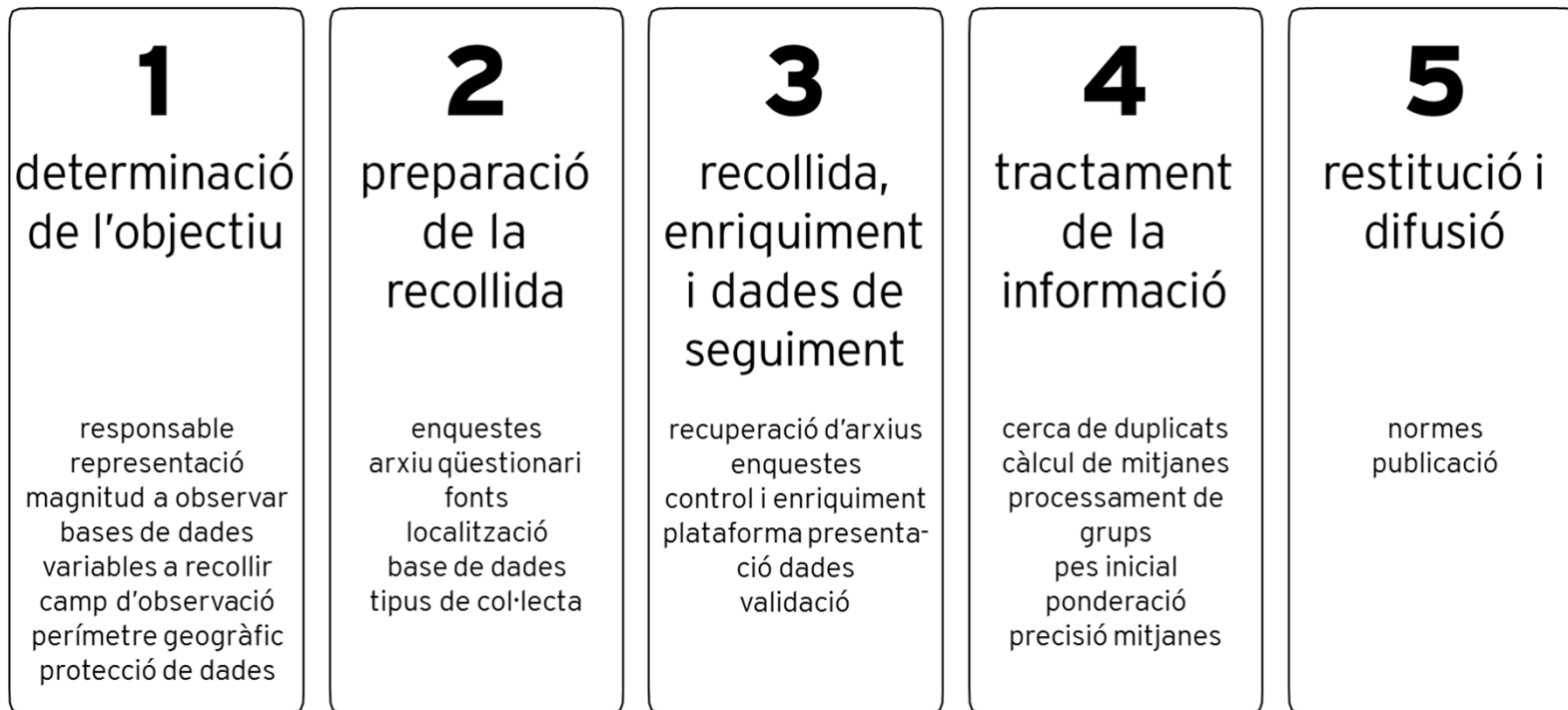
11 – PRLLP: Benchmarking París

Factors correctors



11 – PRLLP: Benchmarking París

Metodologia



11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

1

determinació
de l'objectiu

responsable

OLAP Observatoire des Loyers de
l'Agglomération Parisienne

Associació autoritzada pel Ministeri
d'Habitatge. Aporta informació fiable
sobre els preus de lloguer privat gràcies a
la col·laboració de propietaris, llogaters i
professionals del sector immobiliari

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

1

determinació
de l'objectiu

representació

membres OLAP

- Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement
- Mairie de Paris
- UNIS - Union des Syndicats de l'Immobilier
- ADIL 75 - Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris
- DRIEA
- IAU Île-de-France - bureau d'études et de prospective
- FNAIM Paris Ile de France
- CSF - Confédération Syndicale des Familles
- CLCV Paris-IDF
- DRIHL Ile de France
- FSIF Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières
- Anah - Agence Nationale de l'Habitat
- Chambre de Propriétaires
- CNL Ile-de-France
- Association des Propriétaires de Logements Intermédiaires

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

1

determinació
de l'objectiu

magnitud i camp

magnitud a observar

Obtenció de mitjanes €/m² corresponents als lloguers sense càrregues i que consideren la superfície útil

camp d'observació



lloguers privats



lloguer social (HLM)

lloguers concertats (APL)

lloguers llei 48

habitatges de serveis/professionals

habitatges turístics/estacionaris

habitatges secundaris

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

1 determinació de l'objectiu

variables de l'enquesta

- Any d'enquesta
- Adreça completa de l'allotjament
- Codi Insee, zona (INE - cadastre)
- Iris, secció cadastral, parcel·les
- Tipus d'habitatge (casa, pis)
- Època de construcció
- Any d'acabament de construcció
- Tipus de propietat (mono, copropietat)
- Equipament de l'allotjament (ascensor, guardià, interfon, digicode, videòfon)
- N° d'habitacions
- Superfície habitable - útil
- Número de planta
- Annexes (pàrquing, balcó, jardí)
- Nombre de WC i de sales d'aigua
- Tipus de calefacció
- Tipus de propietari
- DPE
- Tipus de lloguer (no moblat, moblat)
- Tipus de gestió
- Categoria del lloguer (lliure, concertat, no fiscalitzat)
- Data d'entrada del llogater
- Primer lloguer (sí/no)
- Lloguer mensual sense càrrecs a la data d'enquesta
- Lloguer mensual sense càrrecs a la data de referència
- Provisions per càrrecs a la data d'enquesta

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

2

preparació
de la
recollida

fonts

administradors propietat

agències immobiliàries

persones físiques

altres professionals (notaris, etc.)

propietaris/llogaters de gestió directa

altres

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

2

preparació
de la
recollida

bbdd

cens 1982 + 3 altres bases de l'OLAP

base referència lloguers (16.000)

panell (4.000)

base càlcul Alur (23.000)



lloguer social (HLM)
lloguers concertats (APL)
lloguers llei 48
habitatges de serveis
habitatges turístics
habitatges secundaris

11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

2

preparació
de la
recollida

1. Identificació habitatge OHB -----		2. Font 1. Els administradors de la propietat 2. Agències immobiliàries 3. Persones físiques 4. Altres professionals (notaris...) 5. Els llogaters amb gestió directa 6. Els inquilins amb gestió directa _ 7. Altres fonts		3. Tipus de captació 1. Transferència d'arxius 2. Clàssica (cita, telèfon, Mail...) 3. Internet 4. Dades centralitzades --	
4. Data enquesta _____ Enquesta anterior -----		5. Adreça de l'habitatge N° _____ B/T/Q_ Tipo de carrer _____ Nom del carrer _____ Compl. Adreça _____ CP _____ Barri _____		6. Cadastre Zona _____ Sec. Cadas. Parcel·les _____	
7. Data de referència -----		8. Si l'enquesta la fa un professional N° d'identificació _____ N° de gestió de l'habitatge _____ Raó social _____			
21. Observacions pel centre nacional de tractament					
Descripció de l'immoble					
31. Tipus d'habitat 1. individual 2. col·lectiu --		32. Èpoques de construcció 1. avt 1919 per defecte 2. 1919-1945 4. 1946-1970 5. 1971-1990 6. 1991-2005 7. après 2005 --		33. Any de construcció -----	
				34. Tipus de propietat 1. mono 2. copropietat --	
				35. Equipament 1. si, 2. no Asc. Intèrfon Videòfon Porter Digicode -- -- -- -- --	
Descripció de l'habitatge					
41. Nombre de peces --		42. Surface ---- m²		43. Planta --	
				44. Annexes 1. si, 2. No Pàrquing, Balcó si incús dins lloguerJardi -- -- --	
				45. Nombre de WC SdB --	
				46. Tipus de calefacció 1. individual 2. Col·lectiu --	
				47. Tipus de propietari 1. particular 2. persona física --	
Informacions relatives al lloguer / fiança					
50. DPE consum energètic classificació --		51. Tipus de lloguer 1. buit 2. moblat --		52. Tipus de gestió 1. delegada 2. directa --	
				53. Categoria de lloguer 1. lliure 2. concertat 3. No fiscalitzat --	
				54. Data d'entrada del llogater -----	
				55. Primer lloguer si iniciat després de 1 gener N-1 1. si, 2. no --	
56. Lloguer mensual sense càrregues a la data d'enquesta 1 any abans (si évol) _____, -- € any en curs _____, -- €		57. Lloguer mensual sense càrregues a la data de referència (1er gener en general) 1 any abans (si évol) _____, -- € any en curs _____, -- €		58. Provisions mensuals per càrregues a la data d'enquesta 1 any abans (si évol) _____, -- € any en curs _____, -- €	

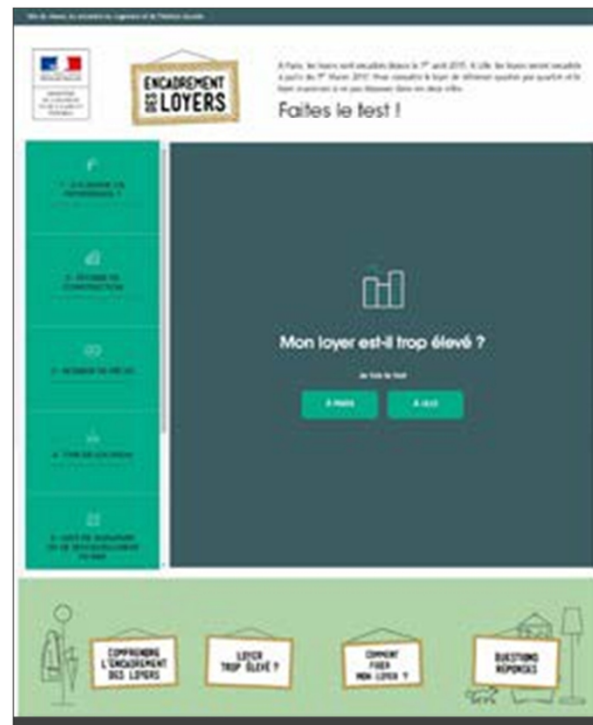
11 – PRLLP: Benchmarking París

fases

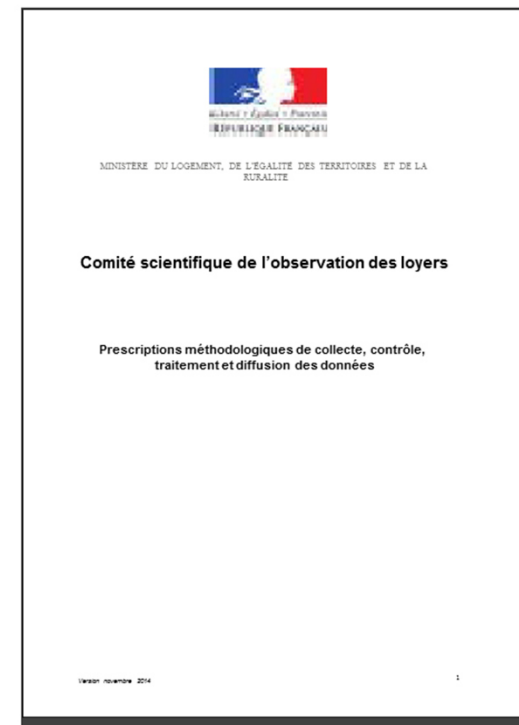
5

restitució i
difusió

guia web



prescripcions
metodològiques





Mietspiegel

Mirall de
lloguers



10 km

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

3.520.031



habitants
(2015)

1.754.985



habitatges principals
(2011)

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

antecedents

1987

Recollida dades

04/2015

Llei

Dämpfung des Mietanstiegs

Esmorteïment de la pujada
de lloguers

06/2015

Aplicació

Mietspiegel

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

tipologies de preus de lloguer

Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1,2}	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Ausstattung			+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m²	einfach	A	6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27		6,63 6,02 - 7,39		
	mittel	B	7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01		6,61 6,29 - 6,86		
	gut	C	5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,79 - 7,08	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
	mittel	E	5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	gut	F	6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

96 tipologies



1 preu
(mitjana)



30 observacions

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

variables

Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1,2}	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Ausstattung			+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m²	einfach	A	6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27		6,63 6,02 - 7,39		
	mittel	B	7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01		6,61 6,29 - 6,86		
	gut	C	5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,79 - 7,08	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
	mittel	E	5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	gut	F	6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

Any construcció
Dotacions

Superfície Localització

11 – PRLP: Benchmarking Berlín

variables

superfície

4 trams
<40, 40-60, 60-90, >90 m²

Any
construcció

4 períodes dividits en 8 categories
(respon a la divisió històrica de la ciutat)

Dotacions

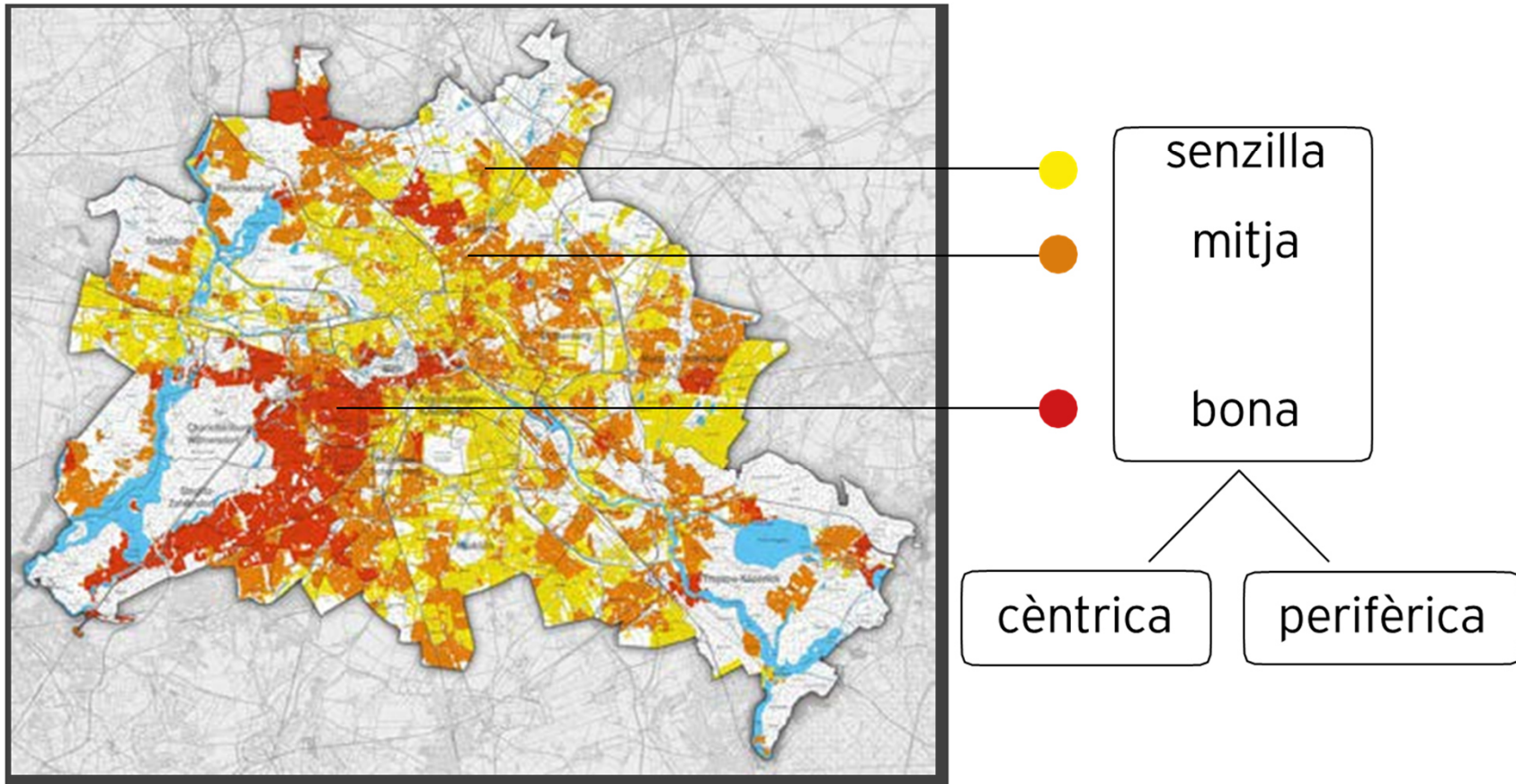
elements que el propietari deixa a disposició del llogater
(tipus de calefacció, tipus de bany i tipus de cuina)

Localització

3 categories
(senzilla, mitjana i bona)

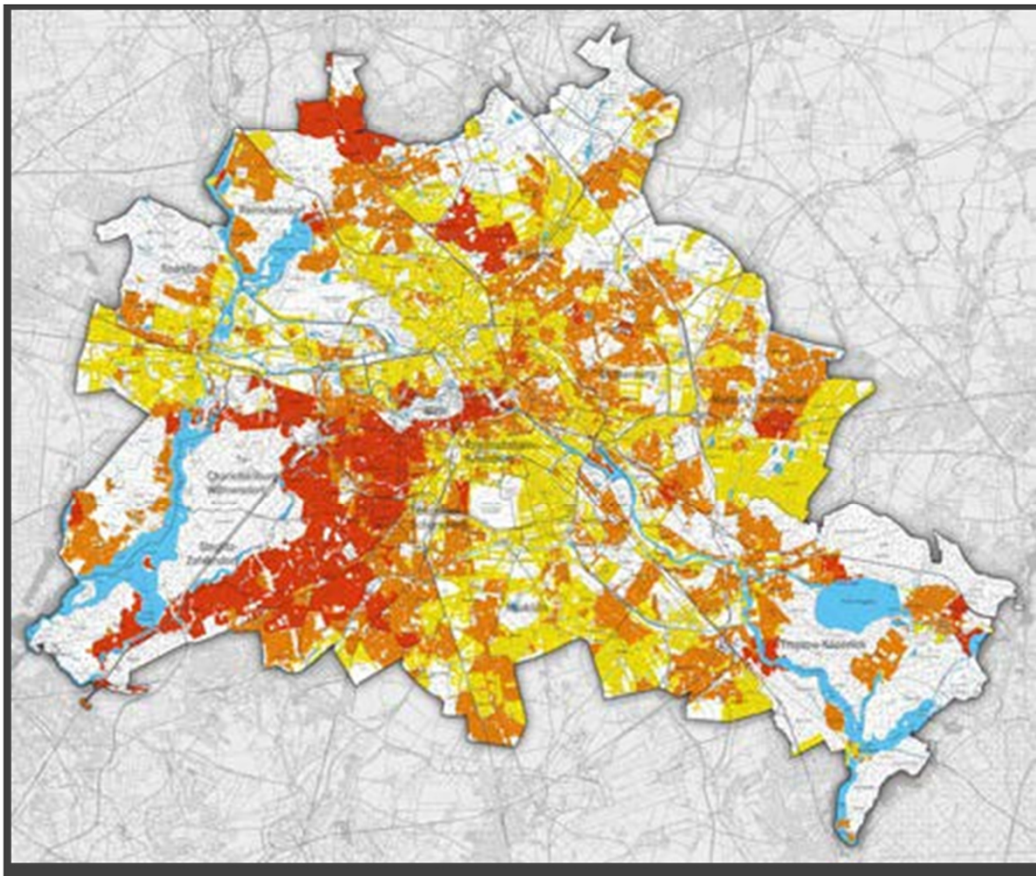
11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

localització



11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

localització



- densitat
- valor del solar
- verd
- espai públic
- transport públic
- centralitat
- comerç
- status social

11 – PRLLP: Benchmarking Berlin

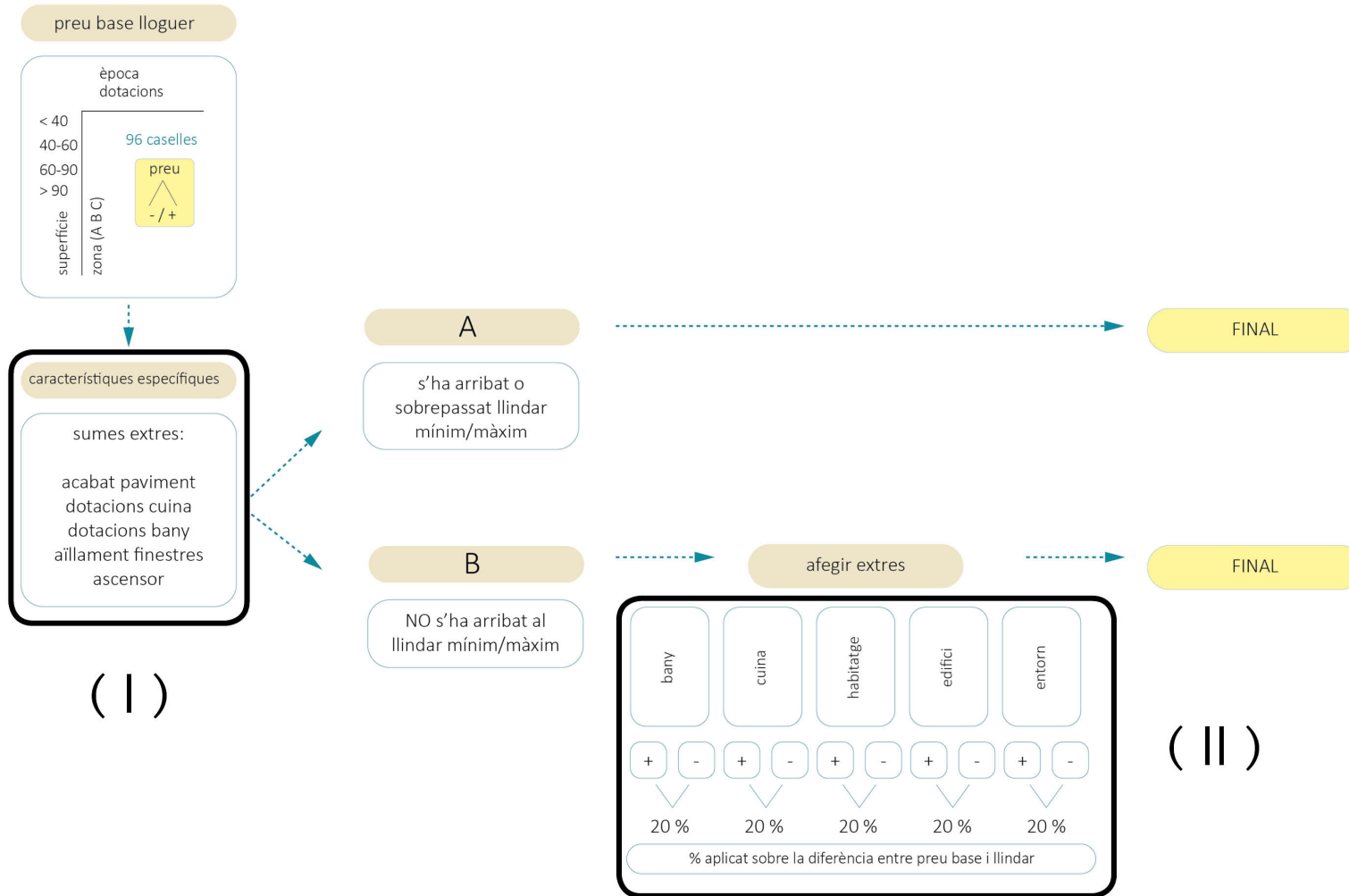
Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1 2}	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Ausstattung			+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m ²	einfach	A	6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27		6,63 6,02 - 7,39		
	mittel	B	7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01		6,61 6,29 - 6,86		
	gut	C	5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,70 - 7,08	5,47 5,11 - 5,84	7,45* 6,62 - 8,34	
	mittel	E	5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	gut	F	6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m ² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

minoració / majoració



11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

factors correctors



11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

factors correctors (I)

Baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich							
Ausstattungsmerkmal	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) ^a	1973 bis 1990 (Ost) ^a	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Moderne Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-

Paviment

Cuina

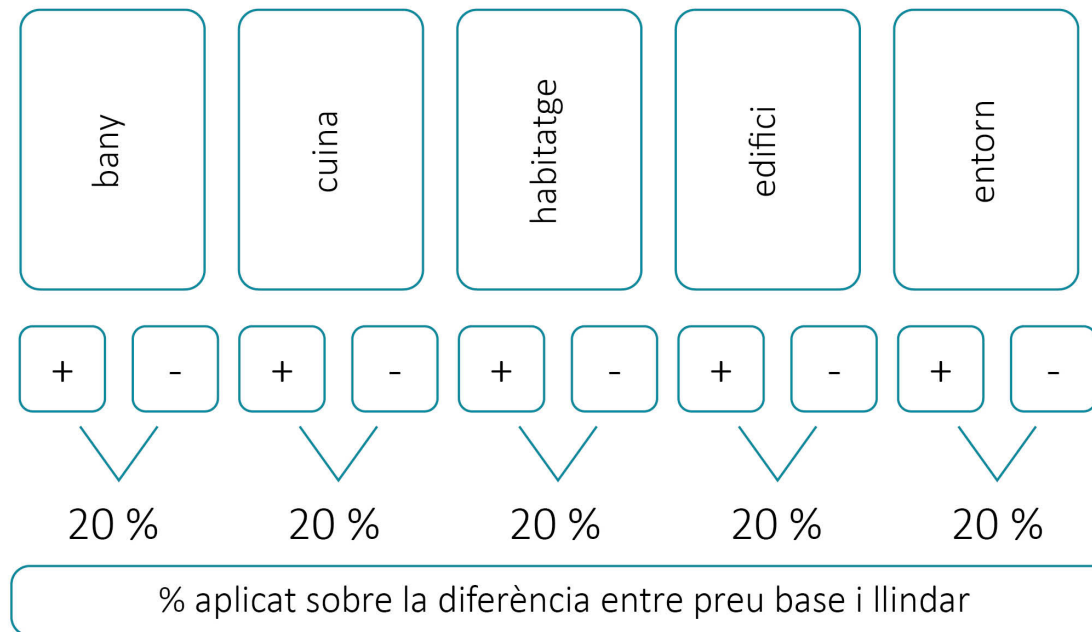
Bany

Finestres

Ascensor

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

factors correctors (II)



11 – PRLP: Benchmarking Berlín

factors correctors (II)

	+	-
bany	pica de grans dimensions o dos piques sanitaris de gamma alta bany interior amb ventilació forçada tamany d'un dels banys superior a 8m2 acabats de paviment o enrajolats de gamma alta terra radiant	sense pica o amb pica molt petita sense calefacció o amb radiador elèctric manca de suministre d'aigua calenta suficient parets enrajolades només parcialment bany sense finestra,
cuina	paviment de gamma alta cuina-menjador de mín. 14 m2	sense finestra o amb ventilació deficient placa elèctrica sense forn sense pica sense aigua calenta sense possibilitat d'encabir rentaplats
habitatge	traster balcó/terrassa/galeria o "jardí d'hivern" gran terra radiant instal·lacions de calefacció no vistes persianes una habitació de més de 40m2 paviment de gamma alta finestres amb doble vidre	predomini de vidre simple a les finestres instal·lació elèctrica deficient instal·lació elèctrica vista instal·lació de suministre i evacuació d'aigües vistes habitacions accessibles només a través d'altres

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín



edifici

garatge per les bicis amb clau
espais comunitaris a l'edifici
pàrking sense despeses addicionals
espais comuns en bon estat
porta d'entrada de bona qualitat
porter automàtic
bon aïllament de les parets
instal·lació de calefacció moderna
despesa energètica inferior als valors llistats

entorn

ubicació dins la ciutat molt demandada
entorn especialment tranquil
mobiliari urbà i/o zones verdes ben cuidades
zona de containers reservada als veïns
possibilitat d'accés a jardí

nucli d'escates en mal estat
porta d'entrada a l'edifici sense clau
mal estat de conservació
habitatge per sobre de la planta 5 sense ascensor
manca de porter automàtic
sense possibilitat d'aparcar la bici dins l'edifici
aïllament de les parets insuficient
despesa energètica superior als valors llistats

entorn descurat
edifici a un carrer amb molt soroll de vehicles
trens o avions
molèsties causades per indústries
zona de contenidors descurada i sense tancar

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

fases

1

preparació
del panell

grup de treball
tipus d'índex
finançament
calendari
protecció de dades
variables

2

elaboració

preparació de dades
cessió de dades
formulari d'enquestes
mostreig
recol·lecta de dades
verificació
neteja
valoració
acord amb representants

3

publicació

publicació oficial
documentació
del procés

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

fases

1

preparació
del panell

elaboració

Departament d'Estadística
de Berlin-Brandenburg (AfS)

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH Hamburg

Institut que desenvolupa tasques
d'assessorament immobiliari i polític,
desenvolupament urbà i immobiliari,
elaboració de lloguers de referència i anàlisi
d'estructures de lloguer

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

fases

1

preparació
del panell

grup de treball

representants de llogaters

- Associació de llogaters de Berlín
- Comunitat de llogaters de Berlín
- Associació de protectors de Berlín

representants de propietaris

- Unió de propietaris d'habitatge i sòl de Berlín
- Associació nacional de les empreses del sector immobiliari i l'habitatge lliure de Berlín-Brandenburg
- Unió d'empreses d'habitatge de Berlín-Brandenburg

altres institucions/entitats

- Experts en lloguer de sòl i edificis
- Departament d'estadística de Berlín-Brandenburg
- Comité d'experts del valor del sòl de Berlín
- Comissionat per la protecció de dades i llibertat d'informació

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

fases

2

elaboració

bbdd

cens 2011 + base Mietspiegel 2013



habitatges post 1.1.2014
habitatges rehabilitació integral
lloguers en vigor sense canvi de llogater
edifici < 2 famílies
habitatges adossats
lloguer social
habitatges sense lavabo dins

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

metodologia

2

elaboració

fonts

32 %

persones jurídiques

31 %

societats públiques

18 %

cooperatives d'habitatge

17 %

persones físiques

2 %

altres (fundacions, etc.)

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

2

elaboració

enquestes: perfils d'usuaris

llogaters

filtratge

85.858



oral

3.540

preguntes filtre en forma de qüestionari escrit.

Serveix per:

- comprovar si són mostres "aptes" pel conjunt d'habitatges
- si es vol participar
- per extreure dades bàsiques de contacte

enquestes "rellevants" per la generació de l'índex

propietaris

6.234

es diferencien de les enquestes als llogaters per la manera d'adreçar-se

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

metodologia

2

elaboració

mostra

	Llogaters	Propietaris	Total
Mostra bruta	85.858	13.080	98.938
Mostra neta (screening)	7.007		
Entrevistes realitzades	3.540	6.234	9.774
Neteja de la mostra de les entrevistes			7.749
Dades representades al panell			7.596

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

2

elaboració

enquestes: continguts

preguntes filtre

Per aclarir la rellevància per la mitjana de lloguer, habitatges vinculats a ajuts a la rehabilitació que tinguin un preu de lloguer fixat

dotació de l'habitatge

Primer any d'entrada a l'habitatge, any de construcció, tipus de construcció segons any, dotació bàsica per poder fer una primera classificació dins el panell, especificacions de les dotacions, ubicació de l'habitatge

pagaments

Preu base de setembre 2014, contribució i/o prepagaments per despeses de comunitat i calefacció, aigua calenta, contribucions per rehabilitació, altres pagaments, descomptes, etc.

contractes o canvis de contracte

Data d'entrada, data de l'última modificació del contracte, raons per la última modificació del contracte

11 – PRLLP: Benchmarking Berlín

metodologia

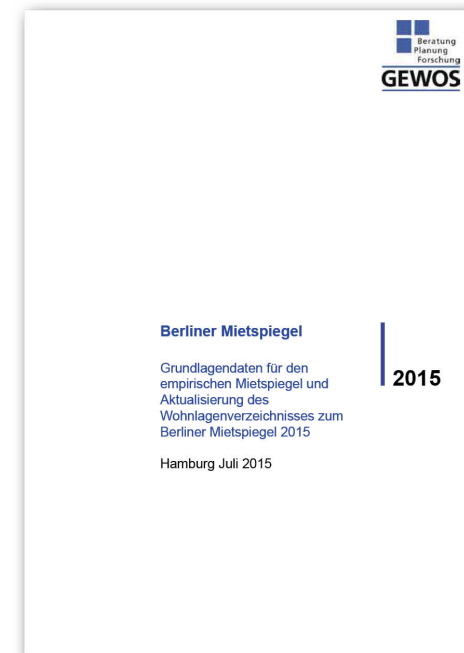
3

publicació

publicació oficial



documentació del procés



An aerial photograph of Barcelona, Spain, showing the city's urban layout, the coastline, and the Mediterranean Sea. The image is in grayscale. The city is situated on a peninsula, with the sea to the east and south. The text "Preu de referència de lloguer privat a Barcelona" is overlaid in the center. In the bottom left corner, there is a small logo that reads "VGA GEOO". In the bottom right corner, there is a north arrow pointing upwards and a scale bar labeled "10 km".

Preu de referència de lloguer privat a Barcelona

VGA GEOO

10 km



11 – PRLLP: Barcelona

1.608.746



habitants
(2016)

684.078

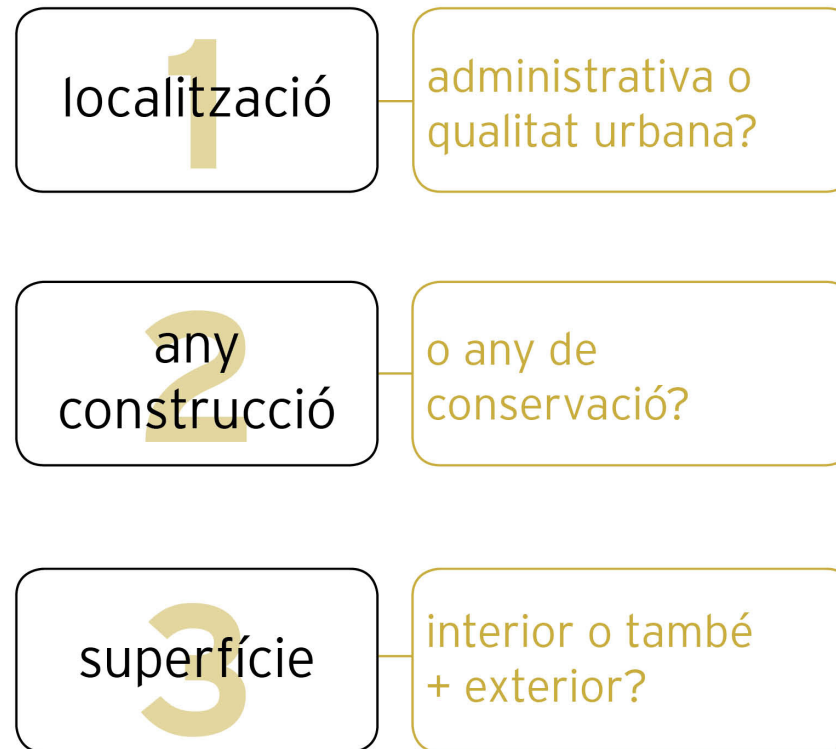


habitatges principals
(2011)

padró i cens

11 – PRLLP: Barcelona

variables



Gràcies!