



GRÀCIA DAVANT LA GENTRIFICACIÓ

Jornades 30 de novembre i 1 de desembre de 2018

Alguns indicadors d'aproximació a la gentrificació al Districte de Gràcia

Document elaborat pel Departament d'Estadística i Difusió de Dades. OMD

Alguns indicadors d'aproximació a la gentrificació al Districte de Gràcia

Les dades que s'han utilitzat provenen de diferents fonts d'informació que o bé mesuren directament algun dels aspectes que s'han demanat o bé son una aproximació a partir de les fonts de dades disponibles

El període analitzat ha estat sempre que ha estat possible els darrers 10 anys. En cas de no disposar de les dades s'ha fet amb el màxim de dades disponible pel període considerat

L'àmbit territorial ha estat el districte de Gràcia i els seus barris agrupats en 3 zones: Vallcarca i els Penitents, el Coll i la Salut i la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Quan no ha estat possible realitzar l'agregació s'han analitzat les dades de tots els barris del districte separadament i quan no s'ha disposat de dades per barris s'ha donat el total del districte. En la majoria de casos s'ha comparat la dada del districte amb la del conjunt de la ciutat.

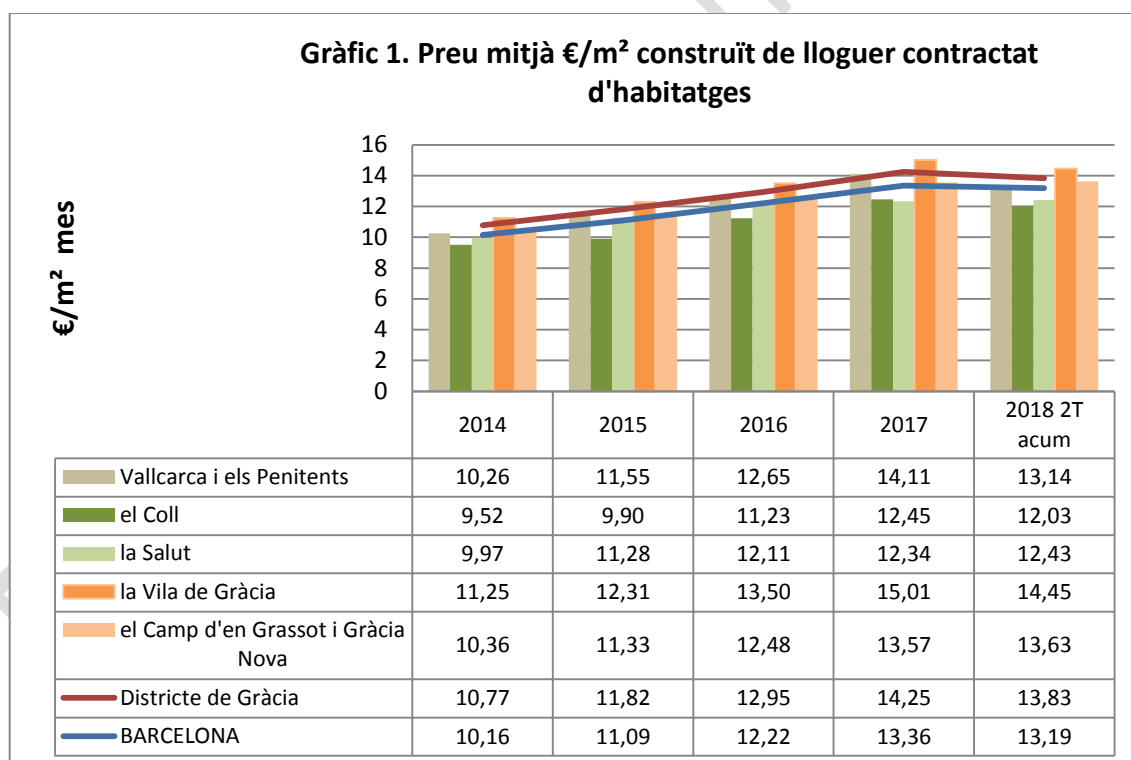
P1.1. Encariment de l'habitatge¹

1. Encariment del preu mitjà (€/m² mes) de lloguer contractat al districte de Gràcia, per sobre de la mitjana de la ciutat en el període 2014-2018 (2T)

Destacats:

Pujada sostinguda de preu de lloguer fins l'any 2018 que s'ha estabilitzat a la baixa, després de quatre anys de pujada, tant a Barcelona com al districte de Gràcia i als seus barris.

El Districte de Gràcia té un preu de lloguer (€/m² mes) per sobre de la mitjana de la ciutat. La Vila de Gràcia segueix de Vallcarca i els Penitents són els barris amb els preus més alts del districte. El Coll i la Salut tenen preus més baixos que la mitjana del districte i de la ciutat. L'any 2017 es va registrar al barri de la Vila de Gràcia el seu màxim en el preu mitjà de 15,01€/m².



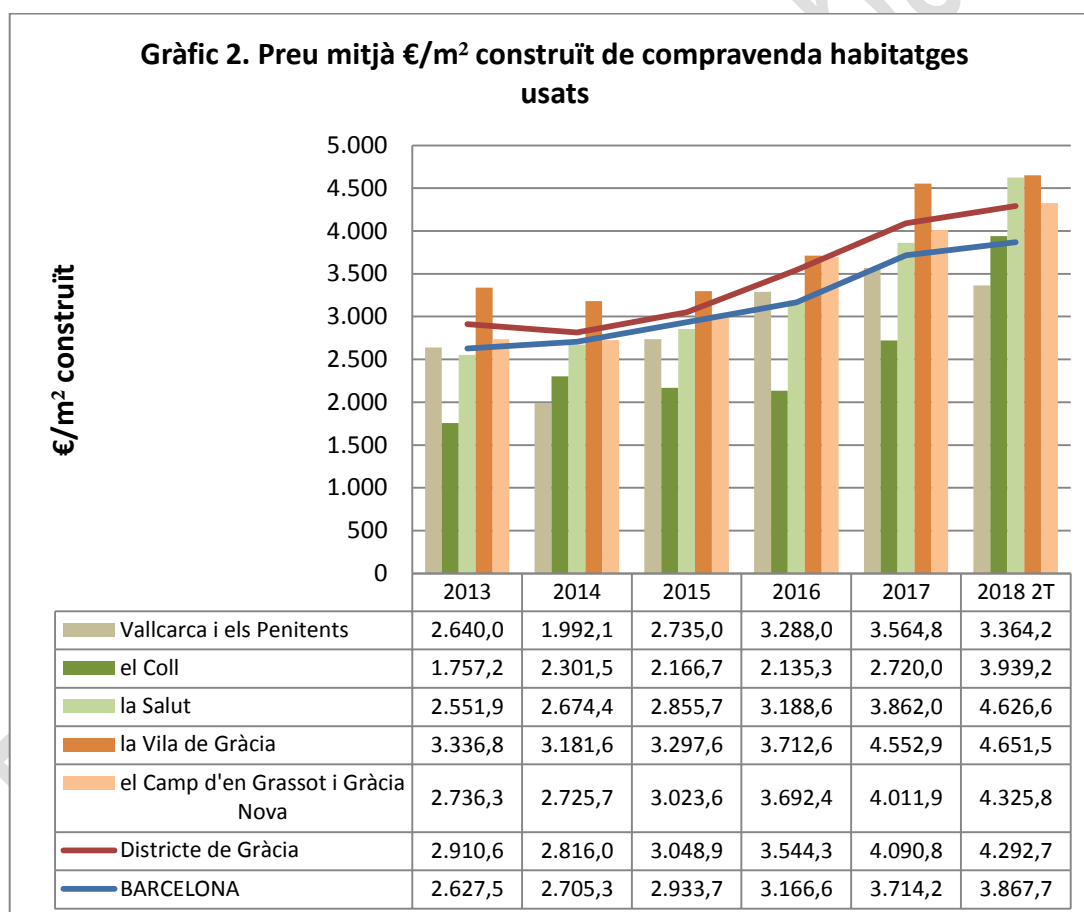
¹ La font de les dades són les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL des de 2014 fins el segon trimestre acumulat 2018. Les dades les elabora i difon la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya.

Es dona el lloguer mitjà per superfície construïda (€/m² mes) de l'acumulat de cada any, tret del 2018 que és l'acumulat del 2n trimestre.

2. Encariment del preu mitjà (€/m² construït) de compravenda d'habitatges usats al districte de Gràcia, per sobre de la mitjana de la ciutat en el període 2013-2018 (2T)²

Destacats:

El preu mitjà de les compravendes del districte de Gràcia està per sobre del de Barcelona. La Vila de Gràcia supera la mitjana del districte, en tots els anys analitzats. L'any 2017 és registra un fort increment en el preu (€/m²) per sobre del 20% respecte de 2016 als barris del Coll, la Salut i la Vila de Gràcia. **El segon trimestre de l'any 2018 destaca el preu de compravenda del barri de la Salut**, que gairebé iguala el de la Vila de Gràcia.

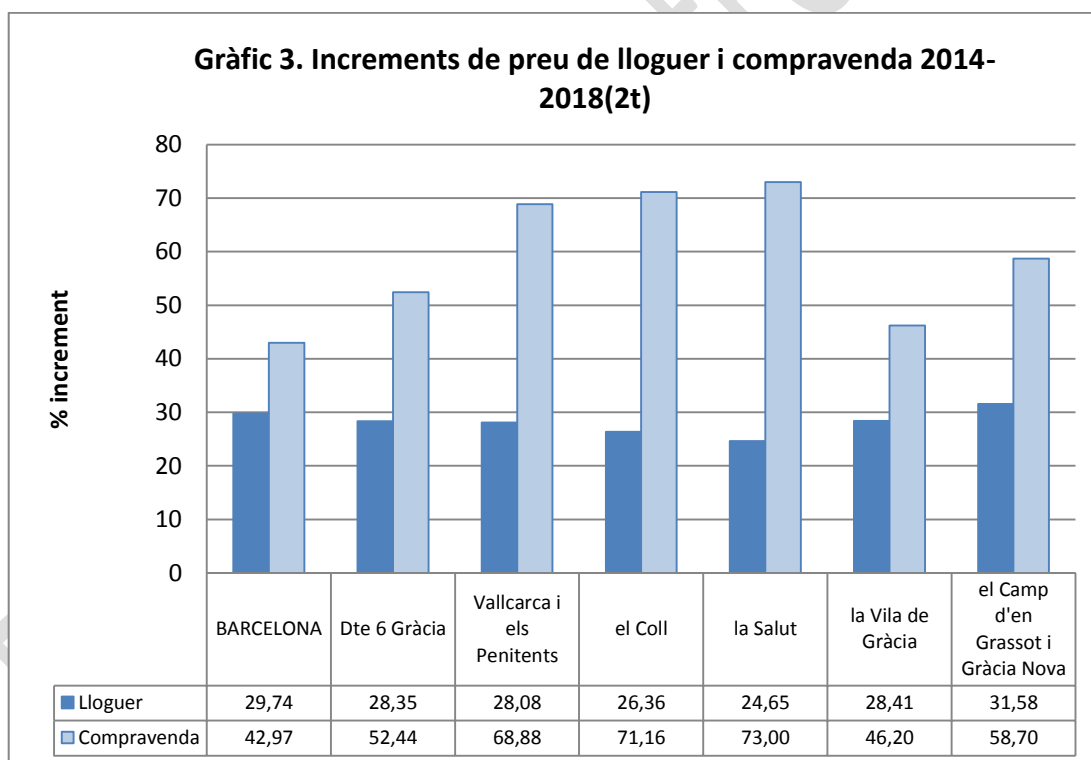


² La font de les dades són les compravendes d'habitatges usats registrades al Colegio de Registradores de la Propiedad des de 2014 fins el segon trimestre 2018. Les dades les elabora i difon la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori de la Generalitat de Catalunya. Es dona el preu mitjà per superfície construïda (€/m²) de l'acumulat de cada any, tret del 2018 que és la dada del 2n trimestre

2.1. Incrementos dels preus de compravendes per sobre dels increments registrats en el lloguer al districte de Gràcia.

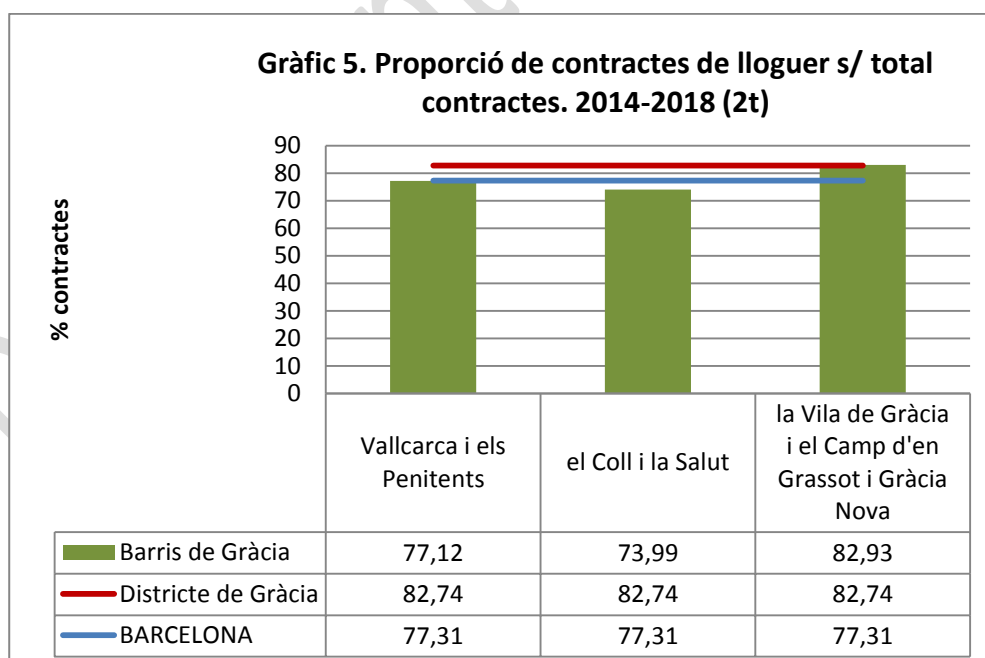
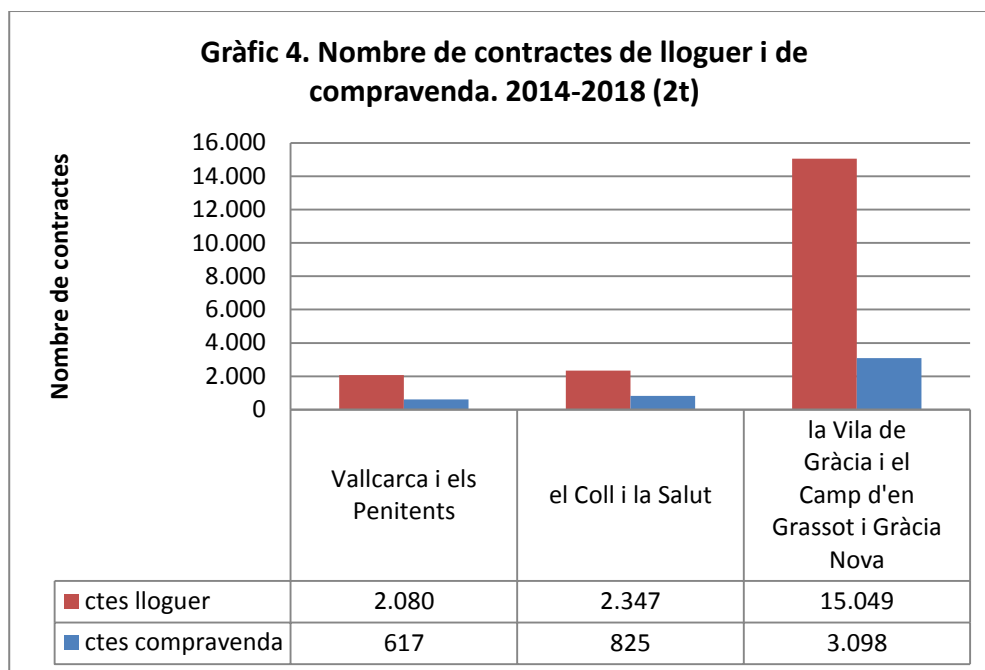
En aquests quatre anys i mig (2014-2T 2018), **el preu del lloguer s'ha incrementat al districte de Gràcia un 28,4%**, però malgrat aquest fort increment, és lleugerament menor que el registrat al conjunt de la ciutat (29,8%) i que el registrat en les compravendes d'habitatges del districte (52,4%). El barri de el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova és el que ha experimentat un increment del preu de lloguer (€/m2) més elevat (31,6%).

L'increment en el **preu de les compravendes d'habitatges de segona mà** ha estat força més elevat al **districte de Gràcia (52,4%)** que al **conjunt de la ciutat (42,9%)**. L'increment entre el 2014 i el segon trimestre de 2018 ha estat superior al 70% al barri de la Salut i el Coll; i entorn al 70% a Vallcarca. La Vila de Gràcia ha registrat un increment per sota la mitjana del districte (46,2%)



2.2. Un 82,7% dels contractes registrats al districte de Gràcia entre 2014 i 2018 (2t) han estat de lloguer³

Un 77% dels contractes d'habitatges de la ciutat són de lloguer. Al districte de Gràcia aquest percentatge puja al 82,7%, i és el mateix que als barris de la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Als barris del Coll i la Salut, la proporció està per sota de la mitjana de Barcelona, i és del 74%.



³ Del conjunt de contractes formalitzats durant el període es calcula la proporció de contractes de lloguer sobre el total de contractes. Aquesta proporció dona que els contractes de compravenda són menys d'una quarta part del total de contractes.

3. Conseqüències de l'encariment

3.1. Desplaçaments censals a altres districtes: Gràcia ha tingut en el període 2008-2017, un saldo per variació residencial negatiu amb els altres districtes de la ciutat i positiu amb l'exterior (de fora de la ciutat i/o administratiu)⁴

Destacats:

El 70% de la població del districte de Gràcia es concentra a **la zona de la Vila de Gràcia i Camp de Grassot i Gràcia Nova, i és en aquesta zona on es registra un saldo intern negatiu (entre el barri i la resta del districte, i amb la resta de districtes de la ciutat)** i un saldo extern amb la resta d'Espanya negatiu, per contra té un saldo positiu amb l'estranger.

Vallcarca i el Coll i la Salut tenen saldos interns i externs positius, però mentre Vallcarca té saldo intern positiu amb el conjunt de la ciutat (del seu districte i dels altres), el Coll i la Salut, el tenen positiu amb el seu propi districte però negatiu amb la resta de districtes de la ciutat.

Tots tenen saldos positius amb l'estranger.

El saldo administratiu es negatiu a tots els barris, això és degut a les baixes per caducitat que es realitzen al Padró per no renovació de la inscripció padronal de la població estrangera.

⁴ La font de les dades son els moviments de variacions residencials (altes i baixes) al Padró municipal d'habitants des de 2008 fins el 2017.

Es calculen els saldos de variacions residencials d'aquests moviments:

Saldo de variacions residencials extern= altes al padró – baixes al padró

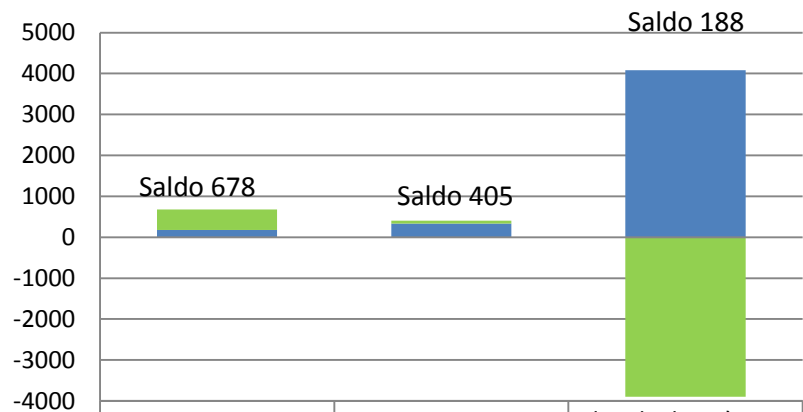
Altes al padró = altes per immigració + altes per omissió

Baixes al padró = baixes per emigració + baixes per caducitat/duplicat

Saldo de variacions residencials intern= saldo dels canvis de domicili dins la ciutat.

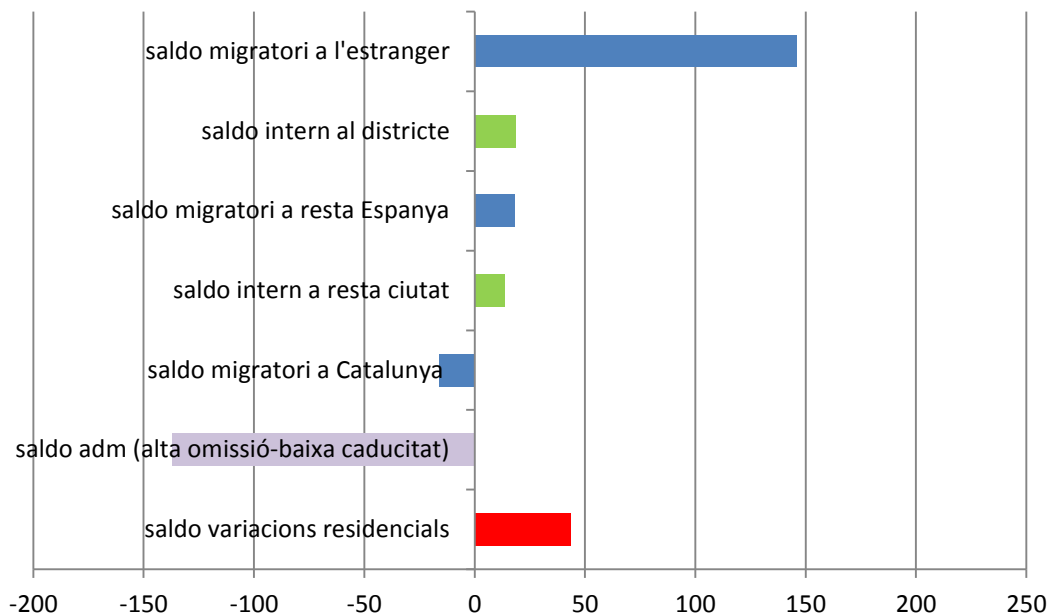
Es calculen els diferents saldos de variacions residencials per mil habitants del període 2008-2017.

Gràfic 6. Saldo de variacions residencials de població del període 2008-2017

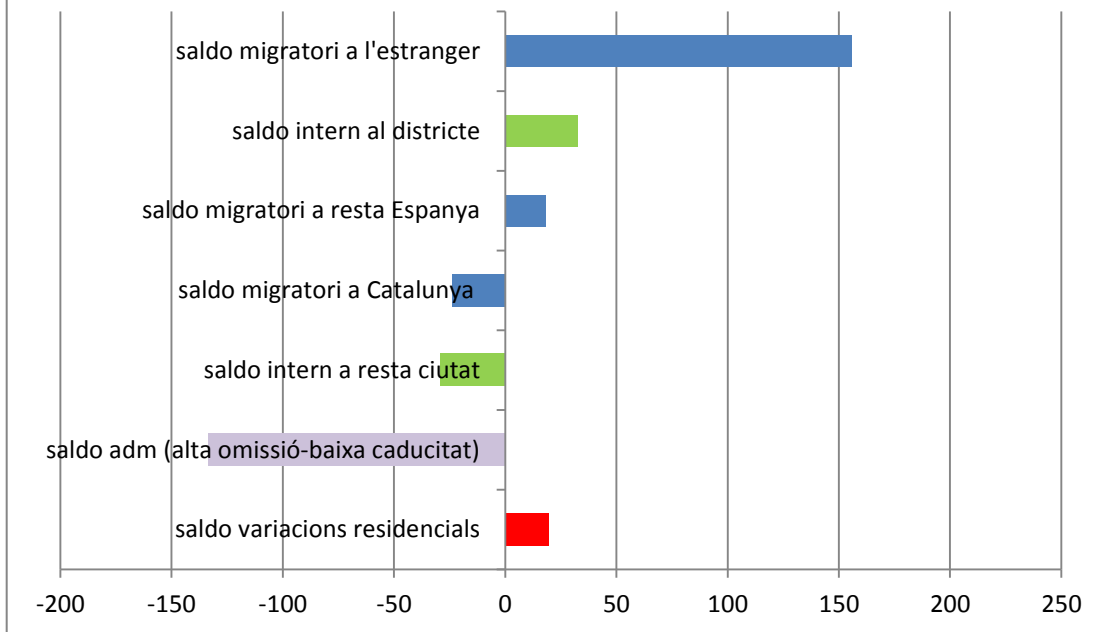


	Vallcarca i els Penitents	el Coll i la Salut	la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova
Saldo intern (canvis domicili)	500	67	-3895
Saldo extern (migratori i administratiu)	178	338	4083

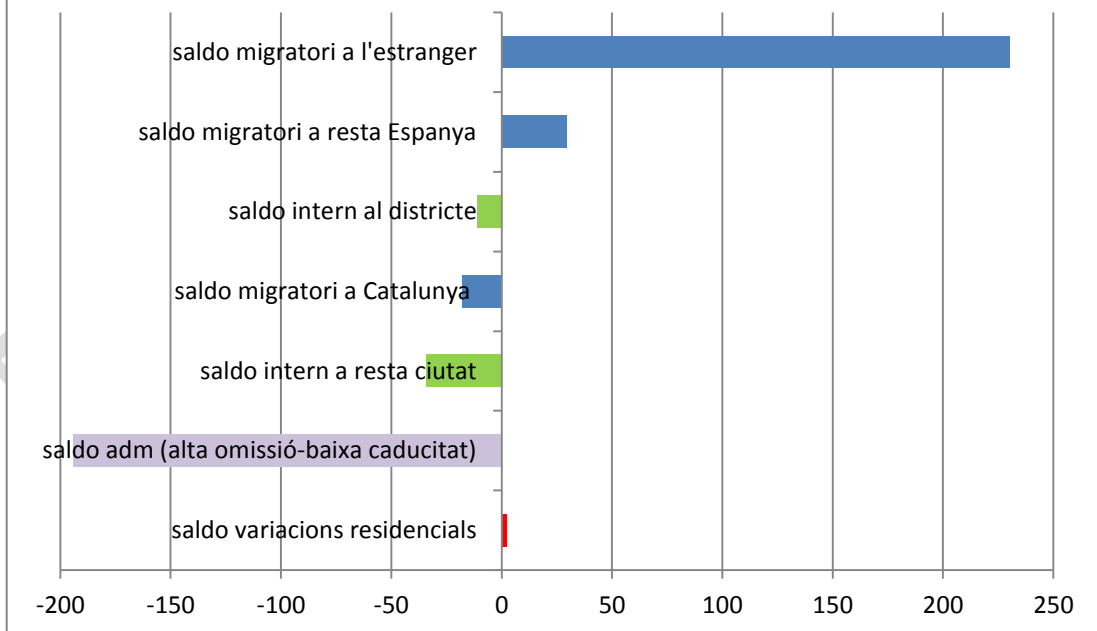
Gràfic 7. Vallcarca i els Penitents. Saldo de variacions residencials % hab. del període 2008-2017



Gràfic 8. el Coll i la Salut. Saldo de variacions residencials % hab. del període 2008-2017



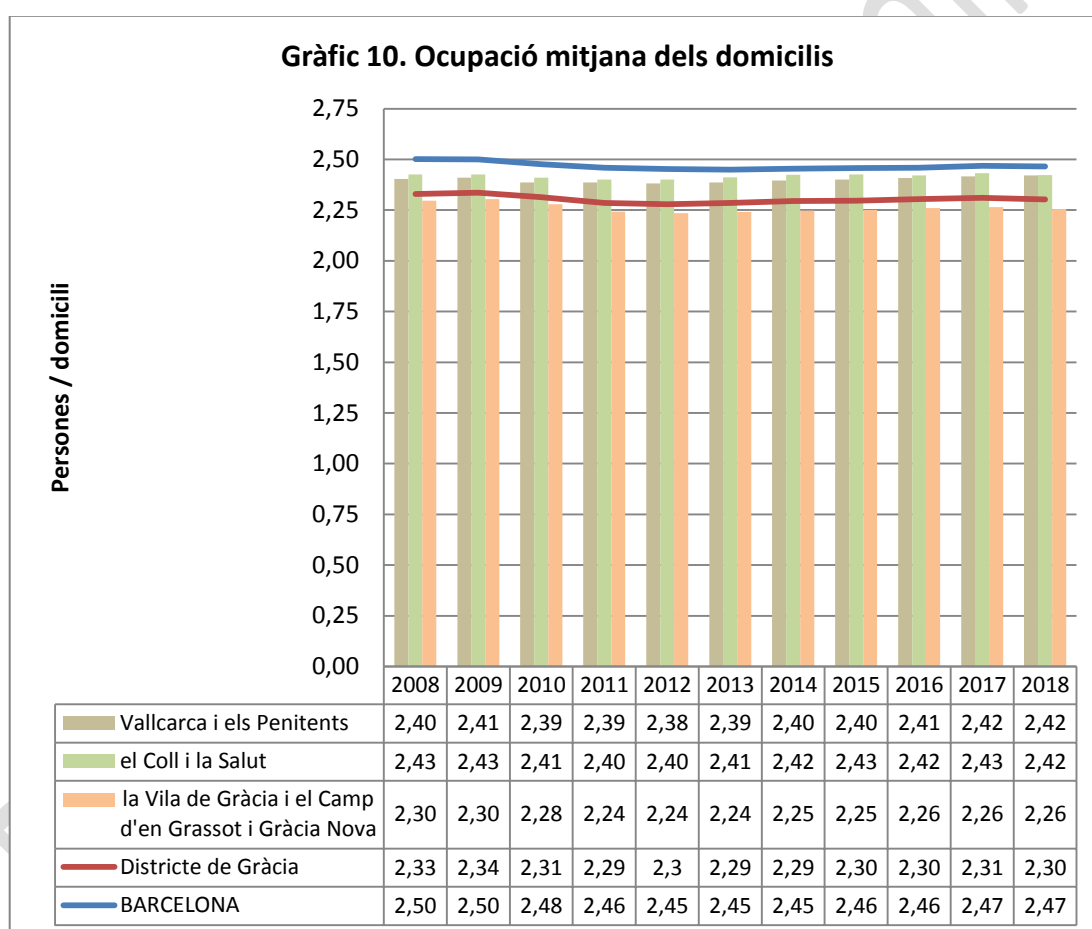
Gràfic 9. Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Saldo de variacions residencials % hab. del període 2008-2017



3.2. Sobreocupació d'habitatges. Gràcia té una mitjana de persones empadronades per domicili més baixa que la del conjunt de la ciutat⁵

Destacats:

L'ocupació mitjana de Barcelona se situa gairebé a 2,5 persones per domicili. Aquest indicador pel districte de Gràcia és inferior, i com a mitjana del districte dona 2,3. Per barris, tots tenen ocupacions inferiors a la ciutat. Els barris de la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova tenen un valor inferior a 2,3. Tant els domicilis de Vallcarca i els Penitents com els de el Coll i la Salut tenen una mitjana de 2,4.



⁵ La font de les dades és la lectura anual del padró d'habitants, des de 2008 fins a 2018.

Es calcula la mitjana del nombre de persones empadronades a cada domicili.

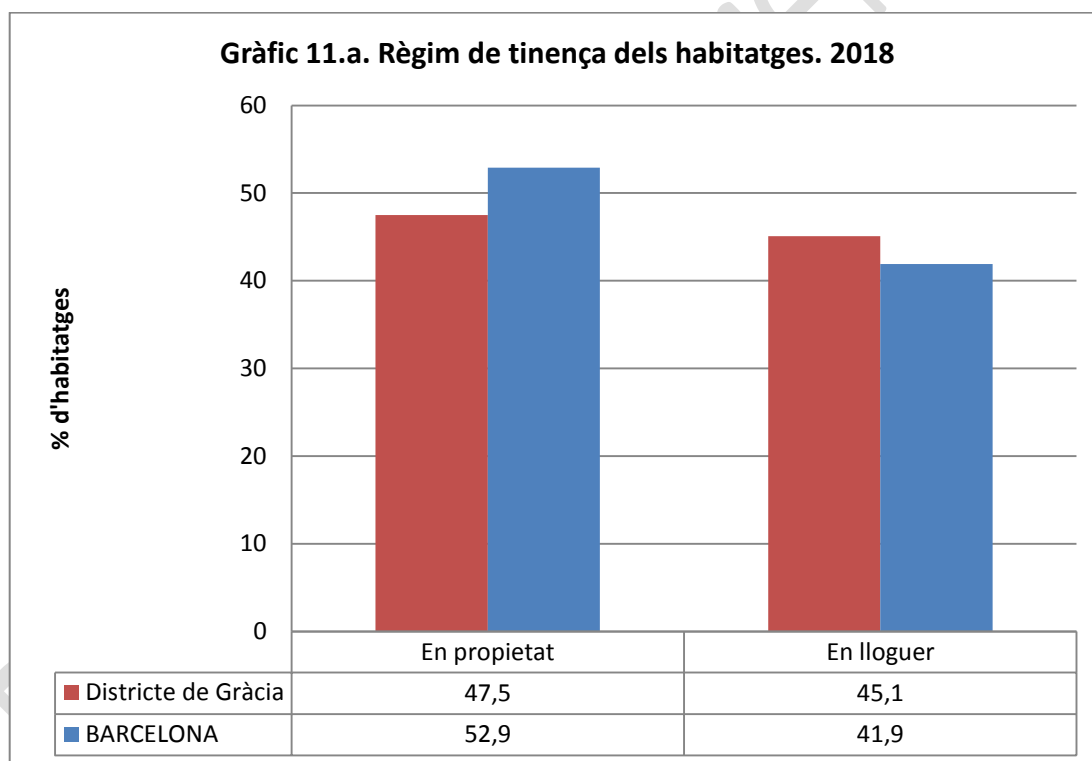
3.3.Taxa de sobre esforç econòmic. 2018

Segons l'ESM 2018 al districte de Gràcia el 18,3% dels habitatges en propietat i el 47,9% dels habitatges en lloguer estan en situació de sobre cost (destinar >40% ingressos per pagar hipoteca o lloguer).⁶

Destacats:

Segons l'Enquesta de Serveis Municipals de l'any 2018 un 52,9% dels habitatges de Barcelona són de propietat i un 41,9 de lloguer. Al districte de Gràcia hi ha un 47,5% en propietat, per sota de la mitjana de la ciutat , i 45,1% en lloguer, per sobre de la mitjana de Barcelona.

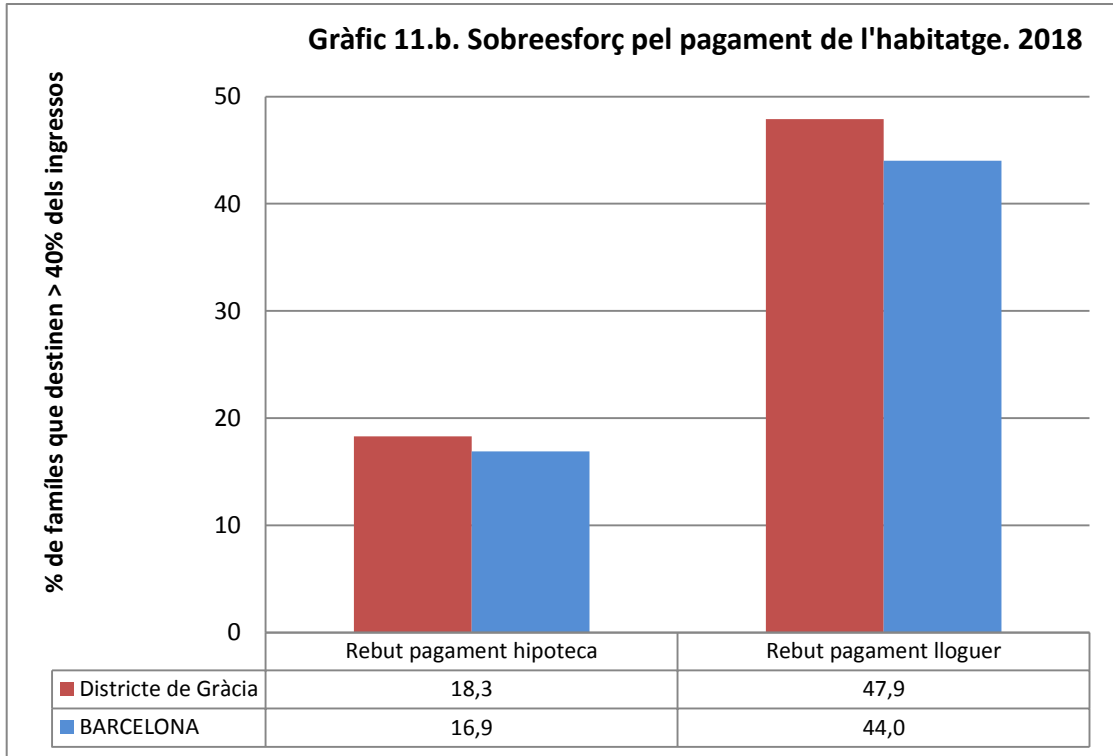
El percentatge de famílies del districte de Gràcia que pateixen sobre esforç pel pagament dels rebuts de lloguer, és superior a les que han de pagar hipoteca, el 47,9% front el 18,3%.



⁶ La font de les dades és l'Enquesta de Serveis Municipals 2018.

Es dona la proporció d'habitatges en règim de propietat i de lloguer del conjunt de Barcelona i del districte de Gràcia. Paral·lelament, també es dona el % de famílies que han de destinar més del 40% dels ingressos a pagar el rebut d'hipoteca o de lloguer de l'habitatge.

Gràfic 11.b. Sobreesforç pel pagament de l'habitatge. 2018



Document de

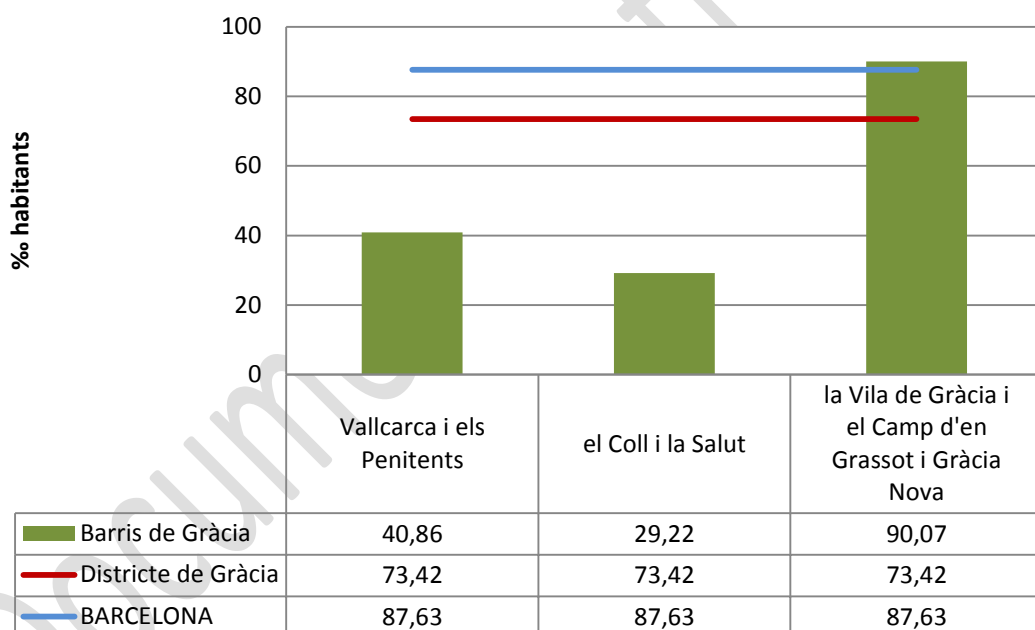
P1.2. Adulteració de l'ús de l'habitatge principal⁷

1. Percentatge de pernoctacions de població flotant respecte a residents. Gràcia té una taxa de places turístiques per 1000 habitants més baixa que la del conjunt de la ciutat

Destacats:

La Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, és la zona de Gràcia amb una taxa de places turístiques per 1000 habitants significativament més elevada que la resta de barris del districte (90 places per cada 1000 habitants). No obstant això la seva taxa és semblant a la del conjunt de la ciutat . Vallcarca i el Coll tenen taxes molt més baixes que la mitjana de la ciutat

Gràfic 12. Taxa de places turístiques (hotels/albergs/HUTS) per ‰ hab. 2017



⁷ Es calcula el nombre de places turístiques registrades a cadascun dels barris respecte de la població empadronada per 1000.

Les places turístiques són la suma de les places en hotels i/o hotels apartaments, les places en albergs i les places en Habitatges d'ús turístic referides a l'any 2017 segons CEAT

2. Llicències HUTS concedides. Gràcia tenia un 10,4% de les places HUTS de la ciutat l'any 2017

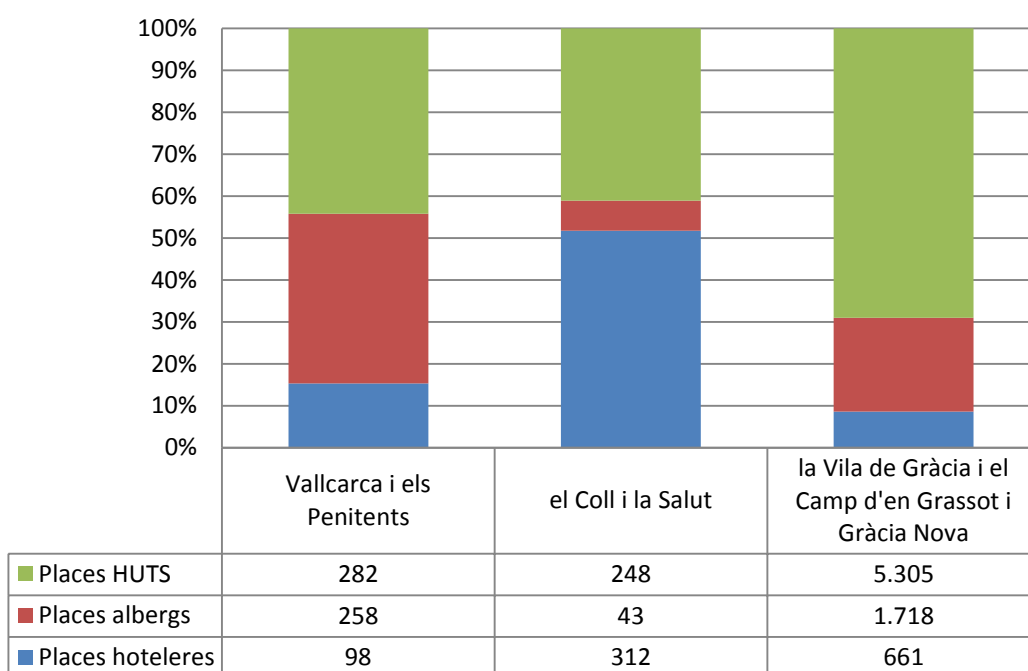
Destacats:

Per tipologia d'allotjament, la zona de la **Vila de Gràcia destaca per tenir un nombre més elevat de places Habitages d'ús turístic que la resta de barris del districte.**

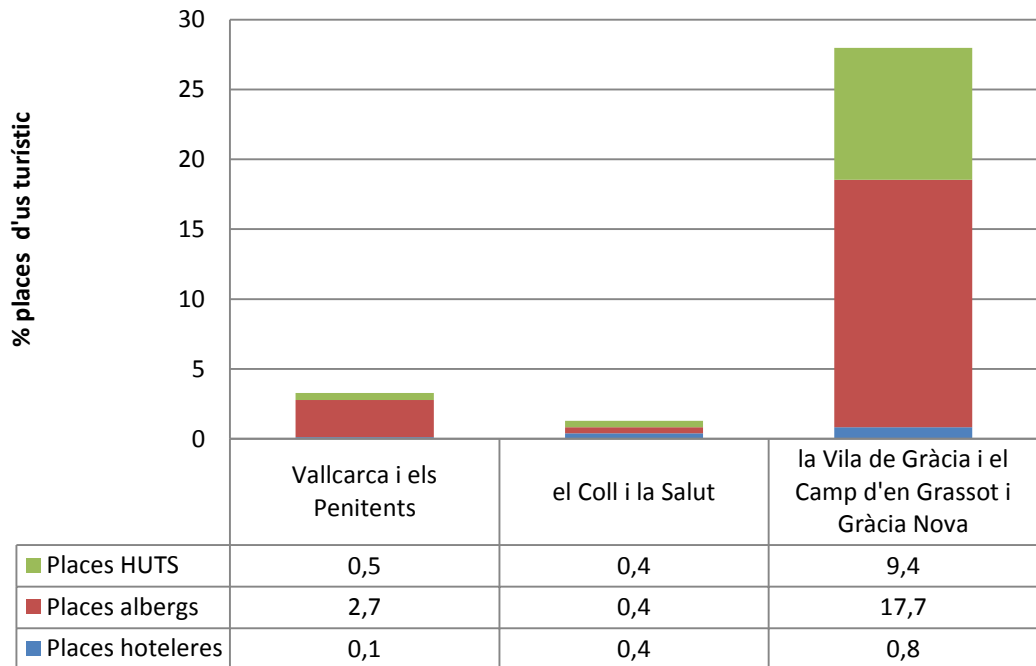
Les 5.305 places d'HUTS de la zona de la **Vila de Gràcia i Camp de Grassot** representen un 9,4% de les places HUTS de la ciutat, les 1718 places d'alberg representen un 17,7% del total i les places hoteleres només representen un 0,8% del total de la ciutat.

Vallcarca i el Coll tenen uns percentatges minsos d'allotjament turístic.

Gràfic 13. % de places d'ús turístic segons tipologia. 2017

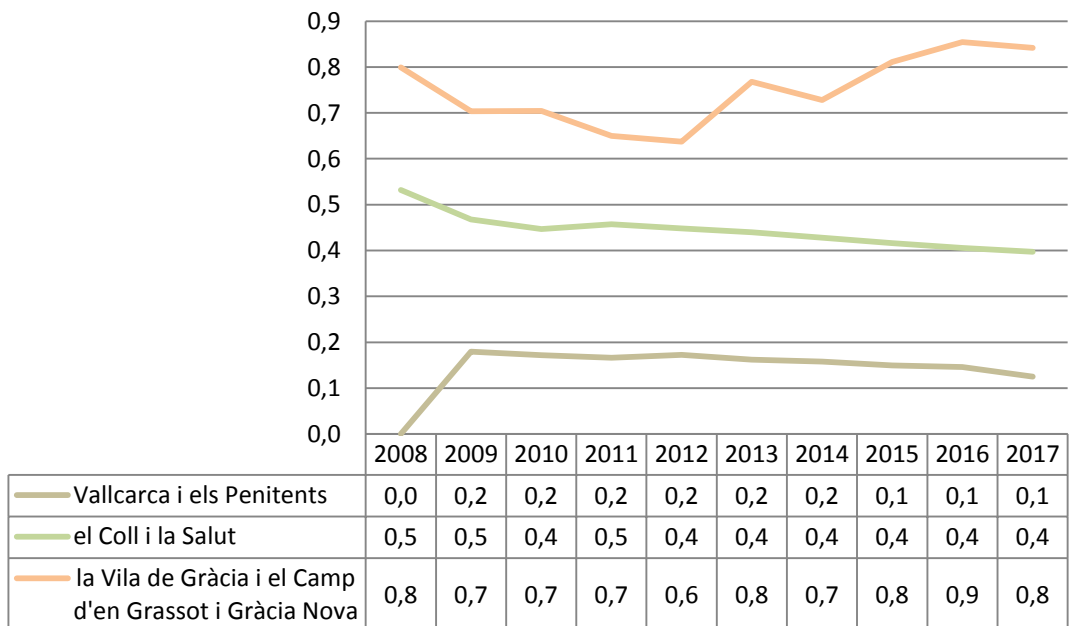


Gràfic 14. % de places d'ús turístic s/total de la ciutat. 2017



L'oferta de places hoteleres del districte és molt poc significativa a les 3 zones analitzades, al llarg de tots aquests anys.

Gràfic 15. Evolució del % de places hoteleres s/ total Barcelona. 2008-2017

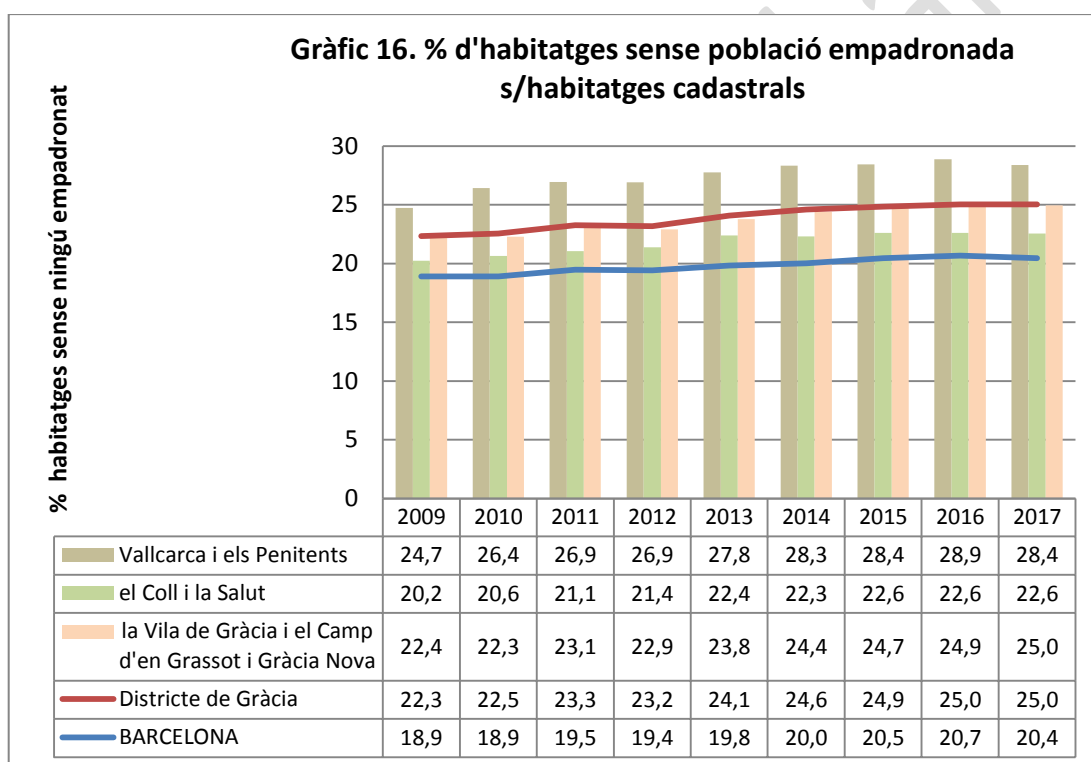


3. Habitatges amb ús terciari (sense ningú empadronat). 2009-2017. ⁸

Un 25% dels habitatges cadastrals de Gràcia no s'usen com a domicili, amb població empadronada.

Destacats:

Durant el període 2009-2017, aquest indicador ha anat augmentant any a any. Actualment Barcelona ciutat té un 20% d'habitatges cadastrals que no es destinen a habitatge principal, proporció superior al districte, que és del 25%, i que és el mateix percentatge que als barris de la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Al barri de Vallcarca i els Penitents l'indicador supera el 28%.



⁸ La font de les dades és d'una banda la lectura anual del padró de cadastre i de l'altra la del padró d'habitants, des de 2009 fins a 2017.

Es calcula la diferència entre els habitatges cadastrals i els domicilis del padró (els domicilis amb algú empadronat) i en base a aquest univers considerat 'habitatge no principal', es calcula la proporció sobre els habitatges cadastrals, donant un indicador potencial d'habitatges d'ús terciari, però que també pot ser habitatge secundari o desocupat o que el cadastre consta com ús habitatge i a la realitat té un altre ús.