

La (in)accessibilitat a l'habitatge de lloguer a la metròpoli de Barcelona

CARLES DONAT MUÑOZ¹
carles.donat@uab.cat

¹ Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Resum

En aquest article s'analitzen les principals característiques de la crisi contemporània d'accessibilitat a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona, focalitzada en el lloguer. S'utilitzen fonts d'abast estatal, com el Cens de població i habitatges del 2021, i d'altres específiques de la metròpoli, però comparables en l'àmbit europeu, com les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida i l'Enquesta de cohesió urbana. Així mateix, es nodreix d'indicadors elaborats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Els resultats mostren i quantifiquen el problema de l'accessibilitat a l'habitatge, i el seu abast social, generacional i territorial. Així mateix, s'analitzen les conseqüències socials pel que fa al retard en l'emancipació, la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge i la mobilitat forçada.

Paraules clau: accessibilitat, generació de llogaters, curs de vida, canvi forçat d'habitatge.



1. Introducció

Des de fa aproximadament dues dècades, en la majoria dels països de l'OCDE, els preus mitjans de l'habitatge augmenten de manera més intensa que els ingressos mitjans de la població, cosa que es tradueix en el fet que les llars han de destinar, de mitjana, una part més gran dels seus emoluments al pagament de l'habitatge (OCDE, 2021). De fet, menys de la meitat de la població està satisfeta amb la disponibilitat d'habitatge accessible en la ciutat o àrea on viu (OCDE, 2020).

La generalització i la naturalesa global d'aquesta problemàtica ha portat diversos autors a referir-s'hi com una crisi global d'accessibilitat a l'habitatge (Gabriel and Painter, 2020; Galster and Lee, 2021). Tanmateix, les característiques del sistema residencial de cada país i, de manera particular, la disponibilitat de parc de lloguer social, incideixen de manera notable en la forma en què se satisfan les necessitats residencials de la població (Housing Europe Observatory, 2022).

D'altra banda, cal tenir present que el problema de l'accessibilitat, malgrat que s'ha estès a moltes parts del territori, és especialment intens en les àrees urbanes amb una forta dinàmica de creixement de llocs de treball (OCDE, 2021), on es combinen tres macro tendències globals que es veuen amplificades (Wetzstein, 2017). En primer lloc, la reurbanització del capital i la població. En segon lloc, el crèdit barat, tot i que des de l'any 2022 s'ha interromput per la crisi inflacionista posterior a la Covid-19, que ha afectat els preus, en general, i als costos de construcció, en particular. En tercer lloc, l'increment de les desigualtats internes, que fa que, malgrat l'increment de preus, una part de la població pugui accedir a l'habitatge, mentre que altra part, cada vegada més nombrosa, en quedi exclosa.

Certament, el problema de l'accessibilitat és especialment intens entre la població amb menys ingressos, que viu en habitatge de lloguer a preu de mercat i jove. Aquestes característiques, no sempre, però sovint, conflueixen, ja que, precisament per l'increment continuat i assenyalat del preu de l'habitatge, l'accés en propietat ha quedat fora de les possibilitats de les llars joves (Cournède and Plouin, 2023). Tanmateix, el persistent increment del preu de l'habitatge està fent que la problemàtica es faci extensiva a un percentatge

cada vegada més elevat de la població amb ingressos mitjans (OCDE, 2021).

Les conseqüències d'aquesta crisi d'accessibilitat s'han analitzat tant des de la dimensió econòmica com social. Així, per exemple, des del vessant econòmic, s'ha destacat la incidència negativa del problema de l'accessibilitat sobre la competitivitat d'una regió i el seu creixement econòmic. Per la seva banda, des del vessant social, la crisi d'accessibilitat té especial incidència en les situacions d'exclusió residencial greu (Serme-Morin *et al.*, 2022), però també en el curs i en les condicions de vida de la població. De fet, la interrelació entre l'habitatge i les desigualtats socials segueix un camí de doble direcció, ja que l'augment de les desigualtats és una de les causes del problema de l'accessibilitat, al mateix temps, però, aquesta problemàtica les amplifica (Urban Reform Institute, 2023).

El present article contextualitza a la metròpoli de Barcelona les dinàmiques de la crisi d'accessibilitat a l'habitatge que s'acaben d'apuntar. Així, en el primer apartat s'analitza quina és la magnitud del problema, tot analitzant la separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans de l'habitatge durant les darreres dues dècades. En el segon apartat, s'estudia el canvi, tan substantiu a la metròpoli de Barcelona i a altres ciutats del sud d'Europa en general, del règim de tinença, amb el pas de la propietat al lloguer com a forma majoritària d'accés a l'habitatge. En el tercer apartat, s'aprofundeix en la dimensió territorial i social del problema de l'accessibilitat, per veure el seu abast metropolità i la quantitat de població que es veu afectada. En el quart apartat, s'analitzen algunes de les principals conseqüències socials de la crisi d'accessibilitat i el seu impacte al llarg del curs de vida de la població, com són el retard en l'emancipació, la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge i els canvis forçats d'habitatge. Finalment, l'article acaba amb unes conclusions.

Abans de continuar, cal fer un breu apunt sobre el marc territorial de les dades que es presenten en aquest article. Com es veurà, a causa de la disponibilitat d'informació en alguns casos, i a la necessitat de síntesi en altres, els àmbits territorials de referència per analitzar la metròpoli de Barcelona no sempre són els mateixos. De menor a major extensió, aquests territoris són: el municipi-

pi de Barcelona, la ciutat central de la metròpoli; l'Àrea Metropolitana de Barcelona, composta per Barcelona més 35 municipis circumdants, amb un govern local constituït; l'àmbit metropolità, format

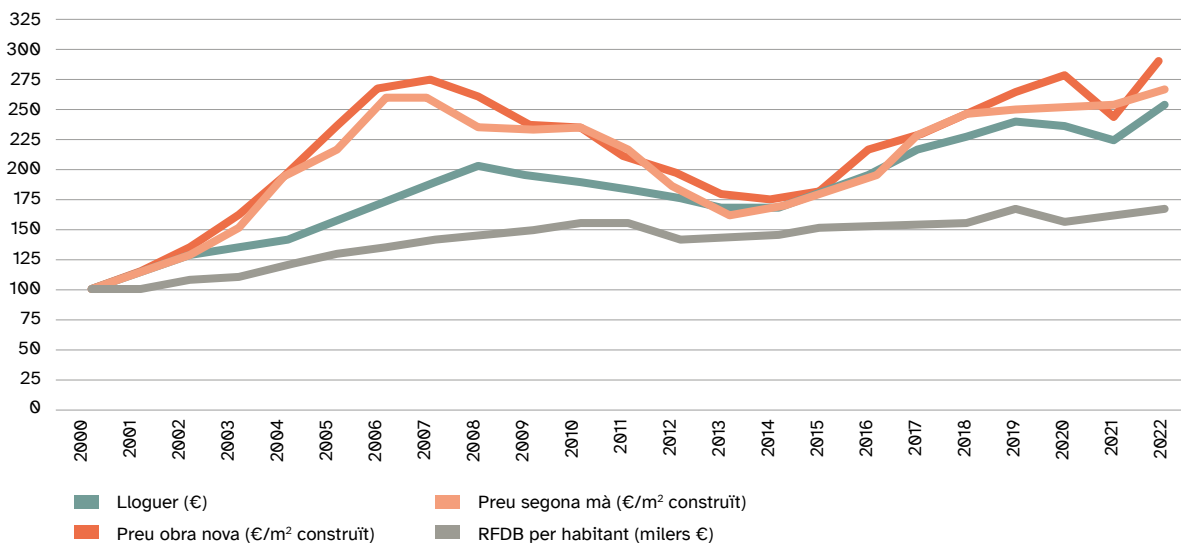
per 131 municipis, és un dels vuit àmbits de planificació territorial de Catalunya; la demarcació de Barcelona, formada per 311 municipis, que constitueixen la Diputació de Barcelona.

2. La tendència a la separació entre els ingressos i els preus mitjans de l'habitatge

Com s'acaba de veure, la principal característica que defineix la crisi global d'accessibilitat a l'habitatge és la tendència a llarg termini a la separació entre els ingressos mitjans de les llars i el preu mitjà de l'habitatge. En el cas de la ciutat de Barcelona, si es pren com a referència el període

transcorregut des de l'any 2000 fins al 2022, mentre que els ingressos mitjans de la població han augmentat el 64,9%, el preu mitjà d'un habitatge de compravenda d'obra nova ho ha fet un 190,1%, el de segona mà un 164,5% i el de lloguer un 151,5% (vegeu figura 1)¹. Dit en altres

Figura 1. Evolució de la Renda familiar disponible bruta i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona. 2000-2022



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona a partir de: Renda Familiar Disponible Bruta: Idescat, 2000-2020 i estimació RFDB 2021-22, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, a partir de l registre de fiances dipositades a l'Incasòl; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2021, a partir del Col·legi de Registradors

1. A Catalunya, i a Espanya en general, no es disposa de sèries estadístiques contínues que permetin aproximar-se a aquest fenomen a escala metropolitana, el que dificulta el seu dimensionament i comparabilitat amb altres ciutats. En aquest treball es prenen com a referència les estimacions realitzades per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023).

paraules, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ha crescut 2,9 vegades més que els ingressos mitjans, el de segona mà, 2,5 vegades més i el de lloguer, 2,3 vegades, més del doble.

Cal fer notar que el punt de partida de la sèrie estadística és una qüestió molt rellevant. Així, per exemple, si la sèrie s'iniciés l'any 1996, la distància entre els ingressos i els preus encara seria major, ja que aquesta data coincideix amb l'inici del darrer boom immobiliari (1996-2007). En sentit contrari, si es prengués com a punt de partida l'any 2008, s'eliminarà de la relació tot l'increment de preus produït durant el boom. Per moderar aquesta distorsió, les dades que es presenten aquí s'inicien l'any 2000.

Si ens focalitzem en les dades de la figura 1, es pot apreciar com la distància entre ingressos i els preus mitjans tendeix a eixamplar-se, ja que la separació que es produeix en períodes de creixement econòmic no es compensa en aquells períodes de recessió. Així, entre els anys 2000 i 2007, és a dir, en la segona part del darrer boom immobiliari, malgrat que els ingressos mitjans van augmentar de manera notable, els preus mitjans es van disparar a ritmes molt més intensos (vegeu figura 1). Durant el període de recessió posterior a la crisi financera internacional i els anys de recessió econòmica que van seguir (2008-2013), els preus mitjans, sobretot

de compravenda, es van ajustar de manera molt notable, però en cap cas es van compensar les diferències respecte als ingressos que s'havien configurat prèviament. En canvi, durant el període de creixement econòmic, comprès entre els anys 2013 i 2019, si bé els ingressos mitjans es van recuperar, els preus mitjans, en aquest cas sobretot els de lloguer, van iniciar una fase expansiva molt més intensa, donant com a resultat un distanciament major entre els dos indicadors. Finalment, després de la crisi de la Covid-19, on tant ingressos com preus van caure en picat, s'ha entrat en un període de creixement econòmic on, de nou, tots dos indicadors pugen, però els preus ho fan a un ritme més intens que els ingressos.

En definitiva, es pot apreciar com durant els períodes de creixement de l'economia els preus mitjans de l'habitatge augmenten a un ritme molt més accelerat que els ingressos mitjans de la població, mentre que en períodes de recessió, malgrat que els preus disminueixen de manera més intensa, no arriben a compensar les distàncies que s'han format amb anterioritat. El resultat és, doncs, que malgrat que es concatenen fases de diferent signe en el cicle econòmic i immobiliari, a llarg termini cada vegada hi ha una separació major entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, i aquesta tendència té una translació directa cap a l'empitjorament generalitzat de l'accessibilitat a l'habitatge.

3. De la propietat al lloguer: el canvi en la forma majoritària d'accés a l'habitatge

Per analitzar el problema contemporani de l'accessibilitat a la metròpoli de Barcelona és convenient diferenciar entre dos subperíodes. El primer, comprèn des de mitjana dècada dels noranta fins als darrers anys del boom immobiliari (1996-2007), quan la principal forma d'accés a l'habitatge va ser en propietat. D'altra banda, el segon subperíode s'inicia en aquell moment i arriba fins a l'actualitat, moment en què l'habitatge de lloguer s'ha consolidat com la forma majoritària d'accés.

Com s'acaba de veure, en el primer subperíode la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge van assolir els ritmes més intensos de tota la sèrie de dades presentada, sobretot pel que fa als preus de compravenda (vegeu figura 1). Tanmateix, aquest allunyament entre els preus i les possibilitats reals de les llars d'accedir a un habitatge en propietat es va veure contrarestat, parcialment, per uns tipus d'interès històricament baixos (Rodríguez, 2006) i unes condicions de finançament

favorables², tot plegat en un context d'elevada aflluència de liquiditat cap al sector immobiliari (Vergés, 2011).

Així, si es prenen com a referència les dades censals que es publiquen cada deu anys, a la ciutat de Barcelona, entre el 1991 i el 2001, es va passar d'un 61,5% de les llars que vivien en un habitatge en propietat a un 68,1%, mentre que a la resta de la demarcació es va passar d'un 78,5% a un 83,7% (vegeu taula 1). Certament, l'augment de la propietat com a forma d'accés a l'habitatge ja s'havia iniciat a la dècada de 1960 a la metròpoli de Barcelona i a Espanya en general, i es va consolidar durant les següents dècades, reforçada per unes polítiques que van potenciar l'accés a l'habitatge en propietat en detriment del lloguer (Allen *et al.*, 2004; Trilla, 2001). Tanmateix, durant el subperíode que s'està analitzant aquí i malgrat la intensa separació entre els ingressos i els preus, es va produir un increment molt notable de la propietat.

Taula 1. Llars segons el règim de tinença de l'habitatge. Barcelona i demarcació. 1991-2021

Barcelona				
	1991	2001	2011	2021
Propietat	61,5%	68,1%	64,0%	60,6%
Lloguer	35,9%	28,5%	30,1%	36,1%
Altres	2,6%	3,4%	5,9%	3,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Demarcació sense Barcelona				
	1991	2001	2011	2021
Propietat	78,5%	83,7%	79,0%	72,1%
Lloguer	18,0%	12,3%	15,7%	20,6%
Altres	3,5%	4,0%	5,4%	7,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: INE, Cens de població i habitatges 1991, 2001, 2011, 2021

En altres paraules, la crisi d'accessibilitat que s'estava formant durant la segona meitat de la dècada dels anys noranta i principis del segle XXI no es va traslladar en aquell moment a una contracció de la demanda d'habitatge en general, ni en propietat en particular (Donat, 2014), però sí que va configurar un assenyalat sobrecost de les despeses de l'habitatge i un major endeutament de les llars, amb les greus conseqüències socials posteriors a la crisi financera internacional (Colau and Alemany, 2012).

Per la seva banda, el lloguer, malgrat que en retrocés, va ser una opció present en les estratègies residencials de la població a la metròpoli, sobretot a la ciutat de Barcelona, on el 28,5% de les llars vivia en aquest règim l'any 2001. Així doncs, el lloguer era una opció més d'accés a l'habitatge, que podia donar cobertura a les llars que, malgrat les condicions tan laxes en la concessió de crèdits hipotecaris, no podien accedir a un habitatge en propietat, o no volien sobreendeutar-se. Així mateix, donava alternativa a altres estratègies residencials a la població per a la qual el lloguer era l'opció òptima.

El segon subperíode dins de la crisi d'accessibilitat a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona té com a punt de partida la crisi financera internacional iniciada l'estiu del 2007. Així, en un context d'elevat endeutament de les llars, les condicions de finançament es varen tornar més restrictives i, al mateix temps, ajustades a les possibilitats reals de les llars. En conseqüència, malgrat l'assenyalat descens dels preus mitjans de l'habitatge de compravenda que es va produir durant els anys posteriors a la crisi financera, l'accés a un habitatge en propietat s'ha tornat més restrictiu. Es tracta d'una situació que s'ha agreujat amb l'intens augment de preus de compravenda produït des de l'any 2013.

En efecte, si es torna a les dades censals, es pot observar que a la ciutat de Barcelona les llars que vivien en propietat van passar d'un 68,1% l'any 2001 a un 64% en el 2011, i encara han disminuït fins al 60,6% el 2021 (vegeu taula 1). En contrapartida, les llars que vivien en lloguer van augmentar del 28,5% al 30,1% en el període 2001-

2. Entre les quals cal destacar els terminis d'amortització del préstec i la relació préstec/valor. En aquests casos, la tendència durant el darrer boom immobiliari va ser la de flexibilitzar al màxim aquests elements, incrementant la durada del préstec i la proporció de capital prestat en relació al valor del pis (Martínez-Pagés, 2005; Rodríguez, 2010).

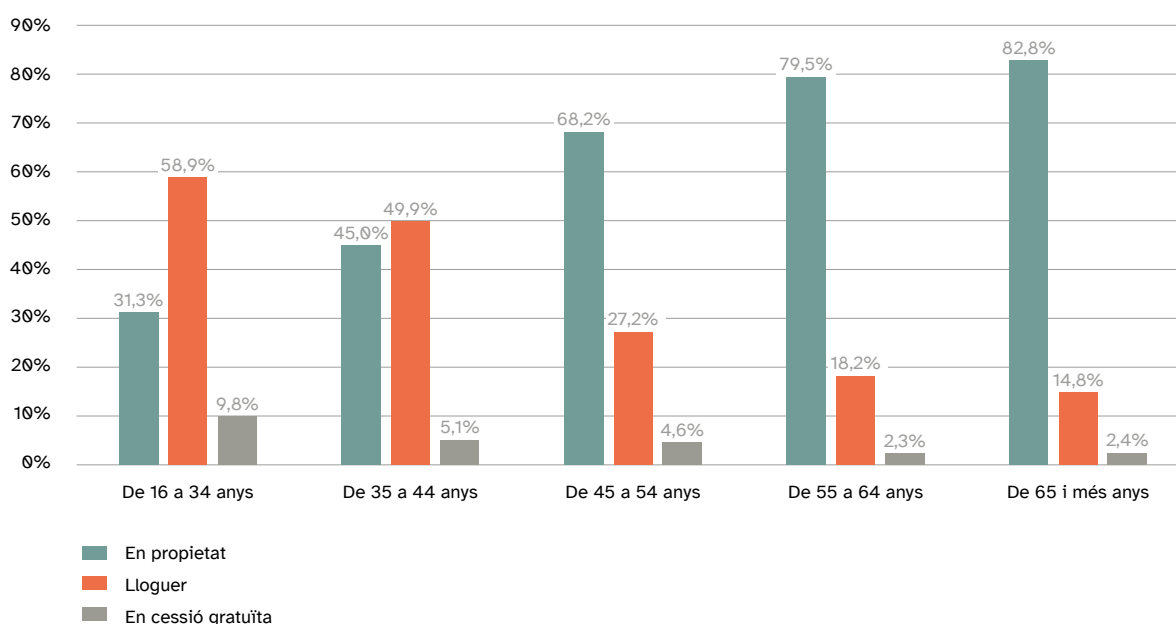
2011 per situar-se en el 36,1% en el 2021. A la resta de la demarcació de Barcelona, l'evolució ha estat semblant, però partint d'una distribució amb un pes major de la propietat. Així, si l'any 2001 hi havia un 83,7% de llars en propietat, el 2011 van disminuir fins al 79%, i el 2021 han baixat fins al 72,1%. Per la seva banda, les llars en lloguer han augmentat per passar d'un 12,3% a un 15,7% i, finalment, a un 20,6%.

Aquest canvi en el règim de tinença, lògicament, ha tingut una major incidència entre les llars que accedeixen per primer cop a l'habitatge, és a dir, les formades per joves i joves-adults. Així, si es pren com a referència l'àrea metropolitana de Barcelona, l'any 2021 el 58,9% de les llars encapçalades per població de 16 a 34 anys vivien en un habitatge de lloguer i tan sols un 31,3% vivia en propietat (vegeu figura 2)³. És a dir, accedir a un habitatge de lloguer s'ha constituït de manera

molt destacada com la principal opció residencial de la població jove metropolitana.

Ara bé, viure en un habitatge de lloguer, lluny de tractar-se d'una opció transitòria que dona pas a l'accés a un habitatge en propietat, com havia succeït en generacions precedents, encara és l'opció majoritària entre les llars encapçalades per població en edats adultes. Així, el 49,9% de les llars encapçalades per població de 35 a 44 viu de lloguer, enfront del 45% que ho fa en propietat. A partir d'aquestes edats, viure en propietat és majoritari, ja que es tracta d'aquelles generacions que varen accedir a l'habitatge durant el període previ a la fi del darrer boom immobiliari. Així, el 68,2% de les llars encapçalades per població de 45 a 54 anys, el 79,5% de les de 54 a 65 anys i el 82,8% de les que tenen com a referència una persona de 65 anys i més, viuen en propietat.

Figura 2: Règim de tinença segons l'edat de la persona de referència de la llar. Àrea metropolitana de Barcelona. 2021/2022



Font: Idescat i Institut Metròpoli, Enquesta Metropolitana de Condicions de Vida 2021-2022

3. En aquest cas la font és l'Enquesta Metropolitana de Condicions de Vida, que no és estrictament comparable amb la informació del Cens de població i habitatges.

Certament, no es tracta d'una anàlisi longitudinal que permeti veure el recorregut residencial de la població al llarg del seu curs de vida, però les dades del 2021 mostren com viure de lloguer ha passat a ser la principal opció d'accés a l'habitatge en les edats joves, i encara es manté en edats adultes. S'haurà de seguir l'evolució del règim de

tinença en aquestes cohorts de població per veure quina és la intensitat amb la qual es configura el que es coneix com a *generacions de llogaters* (Mckee et al., 2017), on viure de lloguer és la forma de tinença de l'habitatge durant un període cada vegada més extens del curs de vida.

4. Una problemàtica d'abast metropolità, amb especial incidència entre els joves i la població amb menys ingressos

Com s'ha avançat, el pas de la propietat al lloguer com a forma majoritària d'accés a l'habitatge no ha estat el resultat d'un canvi en les preferències residencials de la població, sinó que està estretament relacionat amb la impossibilitat de tantes llars d'accedir a un habitatge en propietat.

En efecte, si es pren com a referència una llar amb uns ingressos nets mitjans anuals de 25.000 €, l'any 2022 ha de destinar un 81% dels seus emoluments per accedir a un habitatge en propietat de preu mitjà d'obra nova a la ciutat de Barcelona, un 49,7% per fer-ho a la resta de l'àrea metropolitana i un 36,5% a la resta de la demarcació (vegeu figura 3). En el cas d'optar per un habitatge de segona mà, hauria de destinar un 61,9%, un 36,7% i un 32,4% en cadascun d'aquests territoris. Finalment, en el cas d'anar a viure a un habitatge de lloguer de preu mitjà, aquesta llar hauria de destinar el 49,3% dels seus ingressos a la ciutat de Barcelona, el 39,4% a la resta de l'àrea metropolitana i el 32,4% a la resta de la demarcació. Com es pot apreciar, l'esforç d'accés se situa en tots els casos fora del llindar del 30%, que és un llindar orientatiu màxim que no haurien de sobrepassar les llars.

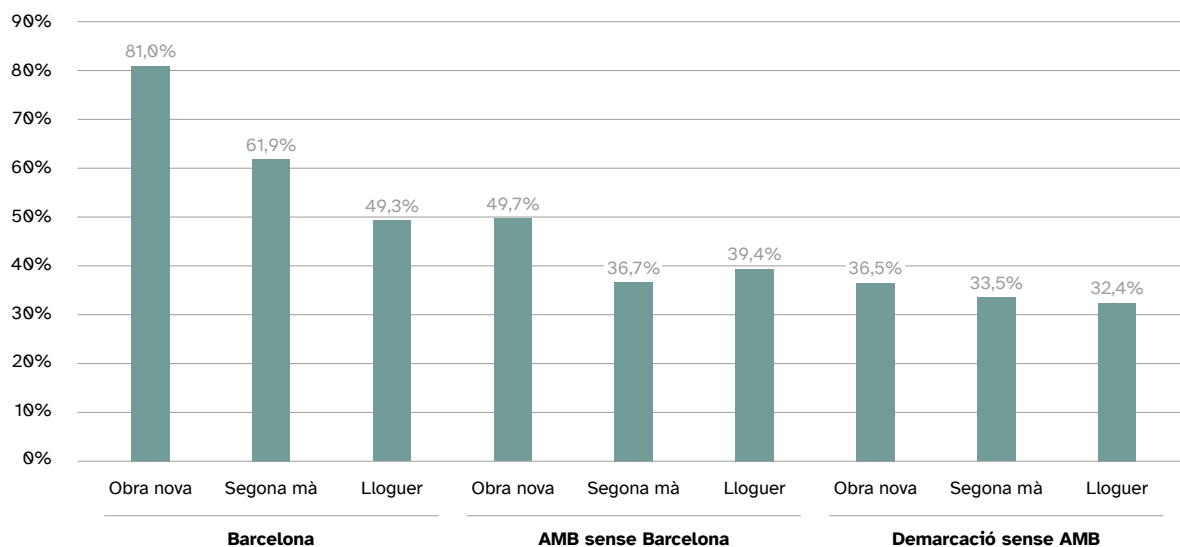
Si es té en compte que per accedir a un habitatge en propietat s'ha de disposar d'uns estalvis d'aproximadament el 32% del preu de l'immoble⁴, el lloguer es configura com l'opció menys inaccessible de les tres o, dit d'altra manera, és l'única opció per les llars amb ingressos per sota dels 25.000 € anuals, sempre que no comptin amb algun tipus d'ajut públic o familiar.

Com el lector més coneixedor de la matèria haurà deduït, l'exercici teòric que s'acaba de mostrar parteix de dues consideracions molt generals. D'una banda, es prenen com a referència àmbits territorials que agrupen municipis amb un rang ampli de preus mitjans i, de l'altra, es parteix d'una llar teòrica amb ingressos de 25.000 € nets anuals. A continuació, s'aprofundeix en aquestes qüestions per veure l'abast territorial i social del problema de l'accés a l'habitatge amb major concreció.

Pel que fa a la desagregació territorial, a la figura 4 es pot veure l'esforç d'accés a un habitatge de lloguer de preu mitjà amb major detall. Així, dels 311 municipis de la demarcació de Barcelona, l'any 2022 hi ha dades del preu mitjà de lloguer en 244 i en la ciutat de Barcelona, on la informació es troba desglossada pels deu districtes.

4. Prenent com a referència els preus mitjans: 118.604 € a Barcelona, 70.339 € a la resta de l'àrea metropolitana i 64.208 € a la resta de la demarcació.

Figura 3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge per una llar amb 25.000€ nets anuals. Per àmbits territorials. 2022



Font: elaboració pròpia. Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria d'Habitatge, a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Banc d'Espanya, tipus d'interès; i Asociación Hipotecaria Española, Indicadores de accesibilidad; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL. Nota: s'han considerat els següents supòsits per calcular la quota anual del primer any: relació préstec/valor del 80%, tipus d'interès hipotecari del conjunt d'entitats a més de tres anys per l'habitatge lliure (any 2022, 2,06%) i termini mitjà d'hipoteca (any 2022, 24,4 anys)

Es pot veure que els municipis sense dades són, en general, aquells més petits, on no hi ha mercat de lloguer formal o bé s'han formalitzat cinc contractes o menys durant l'any. Doncs bé, en 132 dels 244 municipis dels quals es disposa de dades, i en els deu districtes de Barcelona, l'esforç per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà per a una llar amb 25.000 € d'ingressos nets anuals se situa per sobre del 30%. I d'aquests territoris, en 79 municipis i en els deu districtes l'esforç es troba per sobre del 35%.

En definitiva, en més de la meitat dels municipis amb dades de la metròpoli i en els deu districtes de la ciutat, l'esforç d'accés al lloguer se situa per sobre dels llindars recomanables, la qual cosa indica que el problema de l'accessibilitat, lluny de focalitzar-se només en els àmbits centrals té, en canvi, una repercussió d'abast metropolità.

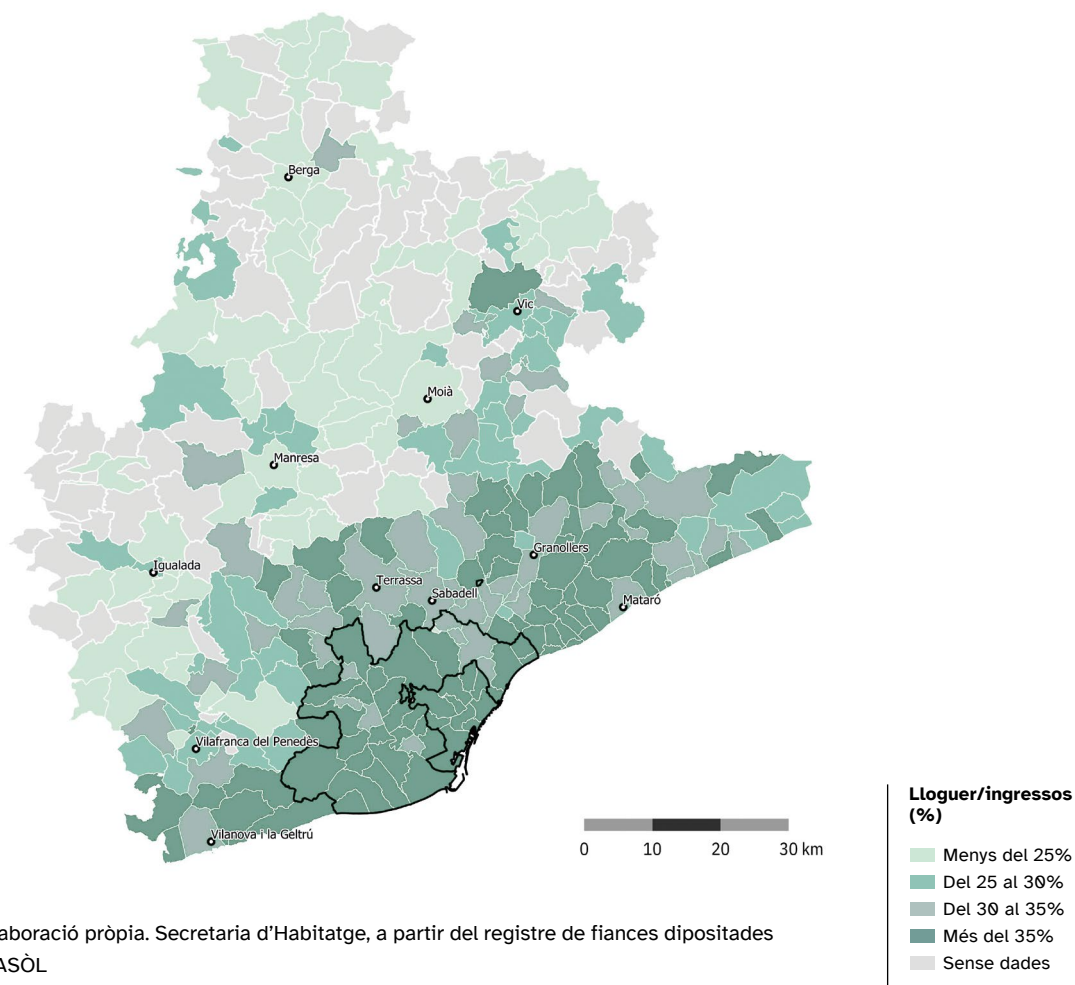
L'altra qüestió rellevant per dimensionar el problema de l'accessibilitat a la metròpoli de Barcelona té a veure amb els ingressos de la població,

especialment entre la població jove i jove-adulta, que és la que ha d'accedir a l'habitatge. Així, a la taula 2 es pot veure com el 50,4% de les llars encapçalades per població de 16 a 34 anys disposen d'uns ingressos inferiors a 25.000 € nets anuals. És a dir, d'acord amb els càlculs realitzats més amunt, aquestes llars es troben excloses del mercat de l'habitatge lliure de lloguer a la meitat dels municipis de la metròpoli amb dades disponibles.

Fins i tot, com es pot apreciar a la taula 2, moltes llars joves i joves-adultes disposen d'uns ingressos molt per sota dels 25.000 € anuals. En concret, un 11% tenen menys de 9.000 €, un 10,4%, entre 9.000 € i 13.999 € i un 14,7%, entre 14.000 € i 18.999 €. En aquests casos, lògicament, les condicions d'accés empitjorarien, ja que es reduirien els municipis on podrien anar a viure i augmentaria l'esforç del pagament de les rendes del lloguer.

Recapitulant, les dades mostrades fins aquí permeten veure com l'opció d'accedir a l'habitatge

Figura 4. Esforç teòric d'accés a un habitatge de lloguer de preu mitjà per una llar amb ingressos de 25.000 € anuals. Demarcació de Barcelona. 2022



Taula 2. Ingressos de la llar segons l'edat de la persona de referència. Àmbit metropolità. 2021-2022

	De 16 a 39 anys	De 40 a 64 anys	De 65 i més anys	Total
Menys de 9.000€	11,0%	6,5%	7,8%	7,8%
Entre 9.000 i 13.999€	10,4%	6,3%	17,4%	10,5%
Entre 14.000 i 18.999€	14,7%	9,7%	17,9%	13,2%
Entre 19.000 i 24.999€	14,3%	12,9%	15,7%	14,0%
Subtotal menys de 25.000€	50,4%	35,4%	58,8%	45,5%
Entre 25.000 i 34.999€	19,5%	19,1%	20,1%	19,5%
35.000€ i més	30,1%	45,5%	21,1%	35,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: Idescat i Institut Metròpoli, Enquesta metropolitana de Condicions de Vida, 2021/2022

de lloguer ha deixat de ser una opció més a la metròpoli de Barcelona, per passar a ser l'única opció per un grup de població cada vegada més elevat. Ara bé, l'opció d'anar a viure de lloguer també presenta limitacions notables des del punt de vista de l'accessibilitat, especialment

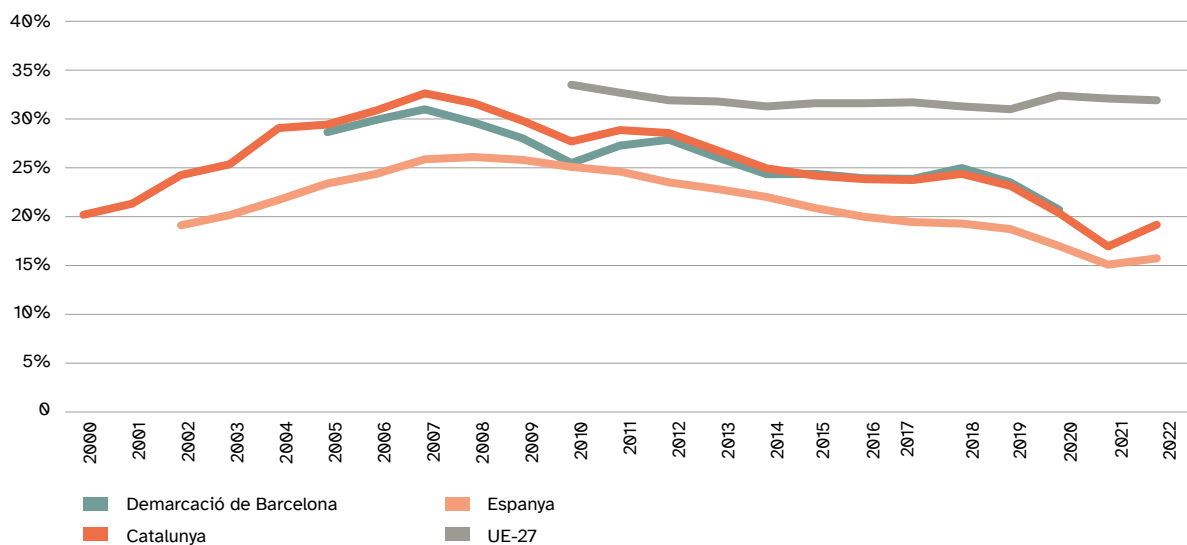
pels joves i la població amb menys recursos. Així, una llar amb ingressos de 25.000 € nets anuals, entre les quals hi ha representats la meitat de les llars encapçalades per joves i joves-adults de 16 a 39 anys, estan excloses del mercat en la meitat dels municipis metropolitans.

5. Retard en l'emancipació, sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge i canvis forçats

Les dificultats d'accés que s'acaben de veure tenen, lògicament, conseqüències en nombroses dimensions socials. Sense voluntat de ser exhaustiu, i tenint en compte les limitacions d'espai en aquest article, a continuació se n'analitzen tres de principals: el persistent retard en l'emancipació residencial, la sobrecàrrega que les despeses de l'habitatge suposen per les economies domèstiques i les relatives a la mobilitat forçada. Es tracta, com es veurà tot seguit, d'unes conseqüències que condicionen el curs i les condicions de vida de la població.

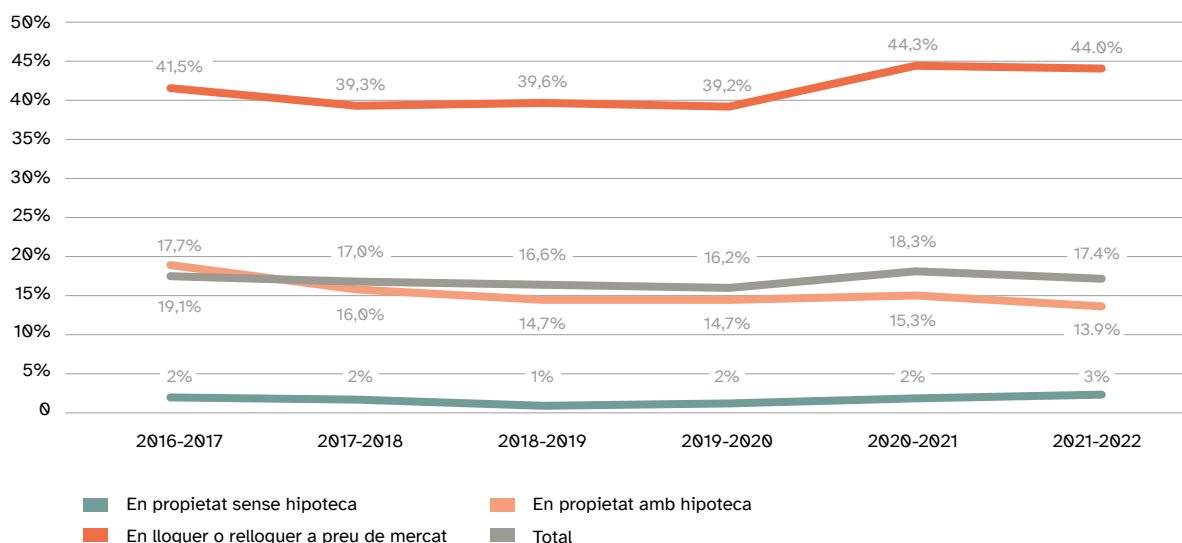
El retard en l'emancipació residencial és una característica estructural de la població de la metròpoli de Barcelona, però, a més, durant els darrers anys s'està intensificant. En efecte, l'any 2007, el 31% de la població de 16 a 29 anys de la demarcació de Barcelona estava emancipada, mentre que l'any 2022 aquest percentatge s'ha reduït en 12 punts per situar-se en el 19,2% (vegeu figura 5). Com es pot apreciar, aquesta tendència és compartida al conjunt de Catalunya i també a la resta de l'Estat, tot i que en aquest darrer cas els percentatges d'emancipació encara són més baixos.

Figura 5. Taxa d'emancipació residencial de la població de 16 a 29 anys. 2000-2022



Font: Observatori Català de la Joventut i elaboració pròpia, a partir de INE, Encuesta de Población Activa; Eurostat, EU-SILC Survey

Figura 6. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge segons el règim de tinença. Àmbit metropolità. 2017-2022



Font: Idescat i Institut Metròpoli. Enquesta Metropolitana de Condicions de Vida. Nota: Per calcular la taxa de sobrecàrrega de la població que viu en propietat amb hipoteca es considera com a despesa la part d'amortització de la quota mensual del préstec, que també s'incorpora al total. Aquesta forma de càlcul difereix de la que s'utilitza a la EU-SILC, ja que en aquest darrer cas no es comptabilitzen les despeses d'amortització, perquè es consideren una inversió

Els aspectes laborals i d'accés a l'habitatge són les dues principals causes que expliquen aquest retard. Pel que fa al mercat de treball, es combinen dues dinàmiques com són l'endarreriment en la incorporació al mercat de treball i les mateixes condicions laborals, amb una creixent precarització. De fet, quan els joves s'incorporen al mercat de treball, ho fan amb unes condicions salarials més baixes que els mateixos joves de mitjan 2000. A més, amb situacions contractuals més flexibles i on proliferen les ocupacions a temps parcial (Serracant, 2018). D'altra banda, la tendència a la separació entre els ingressos i els preus mitjans accentua encara més l'esforç que han de fer les llars joves per accedir a l'habitatge, la qual cosa incideix en el retard.

Juntament amb el retard en l'emancipació, una segona conseqüència de la crisi d'accessibilitat es troba en la sobrecàrrega, ja que, una vegada la població s'emancipa, el pagament de les despeses de l'habitatge tendeix a ocupar una part més important dels ingressos de les llars. La taxa de sobrecàrrega indica el percentatge de població que viu en llars que destinen més d'un 40%

dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge i inclou, a més de les rendes del lloguer, les despeses dels subministraments. A diferència de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge que s'ha vist més amunt, aquest indicador comptabilitza la relació entre els ingressos i les despeses de les llars que ja han accedit a l'habitatge.

Doncs bé, la taxa de sobrecàrrega a l'àmbit metropolità de Barcelona se situa en el 17,4% o, dit d'una altra manera, 2 de cada 10 llars destinen més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge (figura 6). Ara bé, les diferències segons el règim de tinença són molt notables. Així, l'any 2022, la taxa de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer a la metròpoli de Barcelona se situa en el 44%, ja que aquesta població incorpora en el balanç de la seva economia domèstica el distanciament entre els ingressos i els preus mitjans. Per la seva banda, entre la població que viu en propietat amb pagaments pendents (hipoteca), la taxa de sobrecàrrega encara és elevada, però disminueix de manera notable fins al 13,9%. En aquest cas, cal tenir en compte que no només es comptabi-

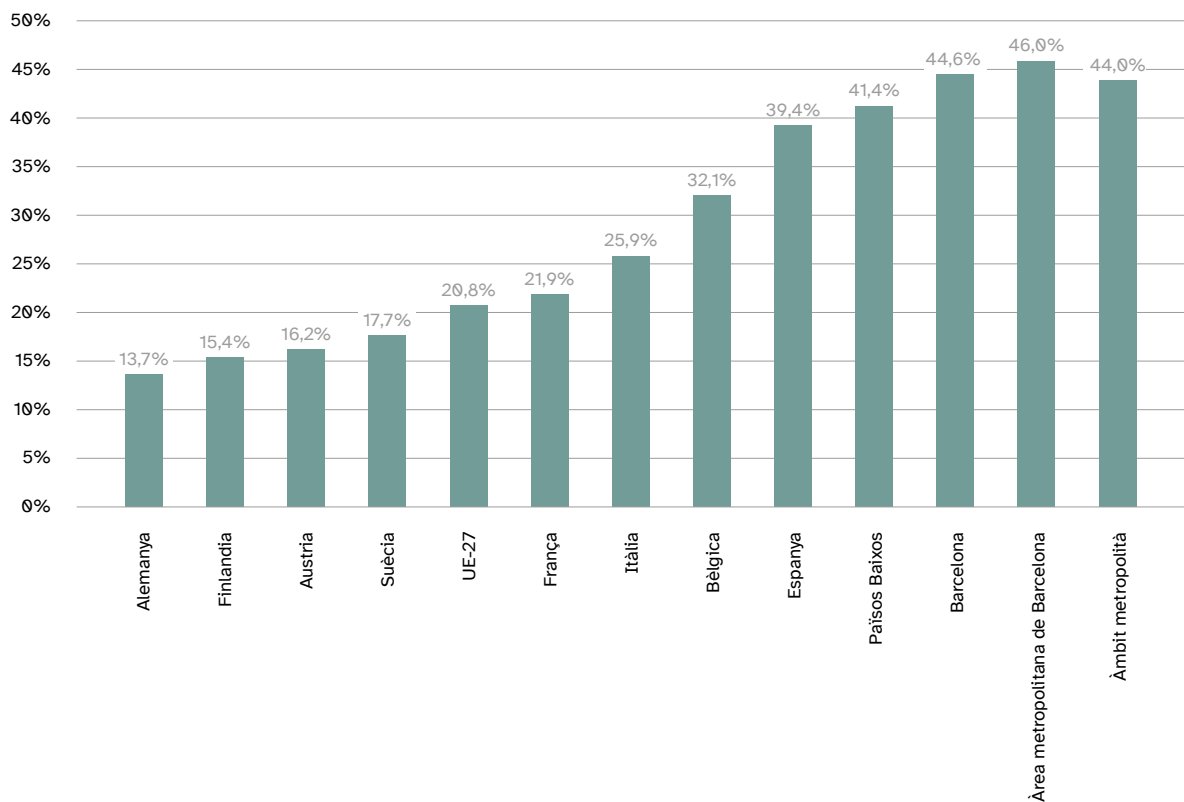
litz a la població que ha sol·licitat una hipoteca recentment, sinó que es comptabilitzen totes les llars que ho han fet amb anterioritat, que probablement tenen unes quotes mensuals molt més reduïdes. Finalment, la taxa de sobrecàrrega de la població que viu en propietat, però sense pagaments pendents baixa, lògicament, fins al 3%.

Es pot apreciar, doncs, que la situació de sobrecàrrega és especialment intensa entre la població que viu de lloguer si es compara amb la que viu en propietat a la metròpoli de Barcelona, i cal afegir que aquesta situació és de les més desfavorables que es donen en el context europeu. En efecte, tal com es pot veure en la figura 7, aquest indicador es troba en el 13,7% a Alemanya o en el 21,9% a França. Només als Països Baixos (41,4%) la taxa de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer a preu de mercat se situa propera als

valors que es donen a la metròpoli de Barcelona i a Espanya. Però és que en aquest país només un 4% de la població viu en habitatges a preu de mercat, mentre que un 25,4% ho fa en lloguer per sota de preu de mercat. En canvi, a la metròpoli de Barcelona, l'opció de lloguer a preu de mercat ha tingut, fins al moment, molt poca alternativa en el lloguer a preu per sota de mercat, ja que l'any 2021 tan sols l'1,8% del parc és de lloguer social (Donat *et al.*, 2021).

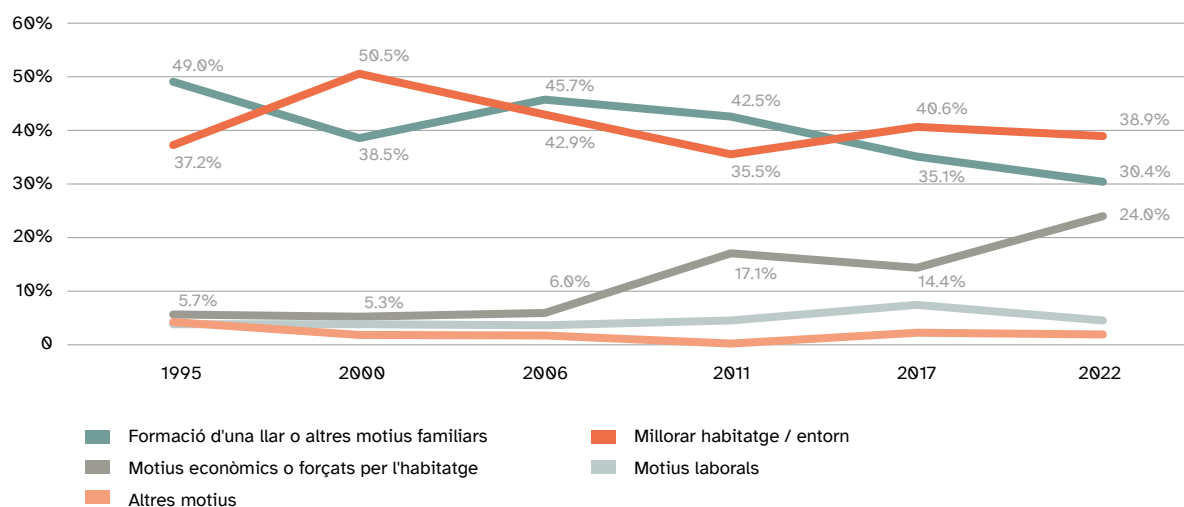
El canvi forçat d'habitatge és una altra de les conseqüències de la crisi d'accessibilitat a l'habitatge i de manera especial durant la darrera dècada, en la qual el lloguer ha guanyat pes com a règim de tinença de les llars. En efecte, com es pot apreciar a la figura 8, fins a l'any 2006 els dos principals motius de la població metropolitana per canviar d'habitatge eren la formació d'una

Figura 7. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge de la població que viu en llars en lloguer a preu de mercat (2022). Països europeus i metròpoli de Barcelona



Font: Eurostat, EU-SILC; i Idescat i Institut Metròpoli, Enquesta Metropolitana de Condicions de Vida

Figura 8. Raó principal del canvi d'habitatge. Àmbit metropolità de Barcelona. 1995-2022



Font: Idescat i Institut Metròpoli, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, 1995-2011; i Institut Metròpoli, Enquesta de cohesió urbana, 2017 i 2022

llar o altres motius familiars⁵, d'una banda, i per millorar l'habitatge o l'entorn⁶, de l'altra. De fet, entre totes dues motivacions s'explicava, pràcticament, la totalitat de la mobilitat residencial a la metròpoli de Barcelona.

Així, per exemple, l'any 1995, aquestes dues motivacions representaven un 49% i un 37,2%, i totes dues juntes eren la raó principal d'un 86,2% de tots els canvis d'habitatge realitzats. Per la seva banda, la resta de motivacions tenien un pes molt minoritari. Així, continuant amb l'any 1995, els motius econòmics o forçats per l'habitatge⁷ tan sols eren la principal raó del canvi en un 5,7% dels canvis residencials, mentre que els motius

laborals⁸ tan sols eren la causa en un 3,9% dels casos. Aquesta distribució de l'any 1995 s'ha mantingut de manera aproximada durant els anys 2000 i 2006, amb l'únic canvi que les dues principals motivacions han alternat el seu ordre, però juntes sempre han estat la principal raó de la major part de la població metropolitana (89% el 2000 i 88,6% el 2006).

Doncs bé, a partir de l'any 2006, malgrat que les dues principals motivacions del canvi d'habitatge continuen encapçalant el rànquing, n'ha aparegut una tercera que ha guanyat pes de manera molt notable: els motius econòmics o forçats per l'habitatge. En efecte, aquesta motivació ha pas-

5. La formació d'una llar o altres motius familiar agrupa les següents motivacions: formar una nova llar amb la seva parella, independitzar-se, ampliació o reducció del nombre de membres de la família, separació amb la parella, canvi d'habitatge d'altres membres de la llar/decisió familiar, salut d'un membre de la llar i, finalment, anar a viure amb familiars o estar més a prop d'ells, per problemes personals o per cuidar familiars.

6. Millorar l'habitatge/l'entorn inclou: millorar l'habitatge, millorar el règim de tinença de l'habitatge, millorar l'entorn i, finalment, per conflictes al barri o inseguretat.

7. Motius econòmics o forçats per l'habitatge inclouen: accedir a un habitatge més barat i per enderrocament, expulsió o no renovació del contracte de l'anterior habitatge.

8. Motius laborals inclouen: trasllat del lloc de treball, proximitat al lloc de treball d'un dels membres de la llar, tenir més oportunitats de feina i, finalment, per jubilació.

sat a representar un 5,7% dels motius l'any 2006 a un 17,1% el 2011, per pujar fins al 24% el 2021.

Aquest increment tan notable no es pot deixar de relacionar amb la crisi d'accessibilitat que s'està exposant, però de manera molt particular, s'ha de relacionar amb el segon subperíode, quan el lloguer passa a ser la forma majoritària d'accés a l'habitatge i guanya pes com a règim de tinença de les llars. En altres paraules, la sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge que tenen tantes llars que viuen de lloguer no tan sols té una repercussió econòmica, sinó que també es trasllada cap a una major inestabilitat residencial no volguda.

Certament, viure en un habitatge de lloguer té com un dels principals avantatges la flexibilitat a l'hora d'elegir el lloc de residència, d'acord amb les necessitats de cada moment. Tanmateix, a la llum de les dades que s'acaben de mostrar, viure de lloguer a la metròpoli de Barcelona, que cal recordar que és l'única opció per moltes llars durant tot el seu curs de vida, també ha incorporat un elevat component d'inseguretat residencial.

6. Conclusions

Durant les darreres dècades, s'està assistint a un increment dels preus dels habitatges molt més intens que el que es produeix en els ingressos de la població. Aquesta tendència té un caràcter global i una especial incidència en les àrees urbanes més dinàmiques, com la metròpoli de Barcelona. En aquest article s'han analitzat les principals dinàmiques al voltant d'aquesta qüestió.

Així, en primer lloc, s'ha mostrat que a Barcelona, des de l'any 2000, el preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova ha crescut gairebé el triple que els ingressos mitjans de la població (2,9 vegades), mentre que el de segona mà ho ha fet 2,5 vegades i el de lloguer 2,3 vegades. El creixement més intens del preu de lloguer s'ha produït durant la darrera dècada, en el període en què la forma d'accés majoritària a l'habitatge ha deixat de ser en propietat per passar a ser-ho, justament, de lloguer.

En efecte, després de la crisi financera internacional iniciada l'estiu del 2007, l'opció de viure de lloguer s'ha convertit en l'única opció d'accés a l'habitatge per a cada vegada més llars, de tal manera que l'any 2022, el 58,9% de les llars encapçalades per població de 16 a 34 anys, viuen de lloguer. A més, el lloguer es consolida en etapes més avançades del curs de vida i entre les

llars encapçalades per població de 35 a 44 anys encara és el règim majoritari (49,9%).

Malgrat que anar a viure de lloguer és l'única opció per cada vegada més llars, l'esforç d'accés supera el llindar recomanable del 30% per a un grup de població cada vegada més ampli. Així, l'any 2022, la meitat de les llars encapçalades per joves i joves-adults (entre 16 i 39 anys) han de destinar més del 30% dels seus ingressos per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà. A més, aquesta situació d'inaccessibilitat es dona en la meitat dels municipis de la metròpoli de Barcelona i en els deu districtes de la ciutat central. És a dir, les dificultats d'accés no només es concentren en els àmbits més centrals de la metròpoli, sinó que s'estenen al conjunt del territori.

Les conseqüències socials del problema de l'accessibilitat són molt àmplies i superen l'abast d'aquest estudi. Tanmateix, se n'han destacat tres de principals, que tenen un nexa en comú, ja que condicionen de manera molt notable el curs i les condicions de vida de la població. Així, s'ha vist com la característica estructural d'endarrerir l'edat d'emancipació encara no ha tocat fons i la taxa d'emancipació residencial dels joves de 16 a 29 anys se situa per sota del 20% a la metròpoli de Barcelona l'any 2022.

El retard té com una de les principals causes l'elevat cost d'accés a l'habitatge, però més tard que d'hora la població s'acaba emancipant i, en aquest moment, s'ha vist com les despeses de l'habitatge absorbeixen una part molt notable dels ingressos familiars. En concret, la taxa de sobrecàrrega de la població que viu en habitatge de lloguer a preu de mercat a la metròpoli de Barcelona se situa l'any 2022 en el 44%, una de les més elevades si es compara amb la resta dels països europeus. Tot plegat, en un context en què l'alternativa a l'habitatge a preu de mercat, és a dir, el lloguer social, només representa un 1,7% de tot el parc.

Certament, en un context de continuada separació entre els ingressos mitjans de les llars i el preu mitjà de lloguer, aquests nivells de sobrecàrrega passen a no poder ser assumits per les llars. Per qüestions d'espai, no s'ha entrat a analitzar les situacions d'exclusió residencial més severes, però sí que s'ha volgut parar atenció en els desplaçaments forçats de la població, amb el suport de la sèrie històrica d'enquestes metropolitanas (l'Enquesta metropolitana de condicions de vida i l'Enquesta de cohesió urbana). Doncs bé, s'ha vist que els canvis residencials motivats per motius econòmics o forçats de l'habitatge havien tingut un pes força minoritari fins a l'any 2006, entre el 5% i el 6%. En canvi, a par-

tir d'aquesta data han augmentat intensament, de tal manera que l'any 2022 ja són la principal raó de canvi en un 24% dels casos. Dit en altres paraules, una de cada quatre persones que han canviat d'habitatge en els darrers cinc anys a la metròpoli de Barcelona ho ha fet perquè ha tingut dificultats en el pagament de l'habitatge o bé perquè ha estat forçada a deixar-lo.

Són aquestes unes dades que mostren que el problema de l'accessibilitat a l'habitatge a la metròpoli de Barcelona es trasllada cap a diferents moments del curs de vida de la població, tot absorbint una part notable dels ingressos i condicionant el seu curs de vida. Així, l'habitatge, que tradicionalment per tantes generacions que han accedit a l'habitatge en propietat, ha estat un element d'estabilitat econòmica, familiar i de benestar material, s'està convertint, per cada vegada més població que té com única opció el lloguer, en un element d'inseguretat.



Referències

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., and Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.

Colau, A., and Alemany, S. (2012). *Vides hipotecades: de la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*. Barcelona: Angle Editorial.

Cournède, B., and Plouin, M. (2023). *No Home for The Young? Stylised Facts and Policy Challenges*.

Donat, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Universitat Autònoma de Barcelona.

Donat, C., Sender, M., Bosch, J., and Arcarons, A. (2021). *State of housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Barcelona: Observatori DESC i Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Gabriel, S., and Painter, G. (2020). Why affordability matters. *Regional Science and Urban Economics*.80:103378. DOI:10.1016/J.REGSCIURBE-CO.2018.07.001

Galster, G., and Lee, K. (2021). Introduction to the special issue of the Global crisis in housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*.25(sup1):1-6. DOI:10.1080/12265934.2020.1847433

Housing Europe Observatory. (2022). *The State of Housing in Europe. 2022 mid-term update*. Brussels.

Martínez-Pagés, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*. (66):65-71.

Mckee, K., Moore, T., Soaita, A., and Crawford, J. (2017). 'Generation Rent' and The Fallacy of Choice. *International Journal of Urban and Regional Research*.41(2). DOI:10.1111/1468-2427.12445

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2023). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

OCDE. (2020). Affordable housing database. OCDE. Retrieved from <http://oe.cd/ahd>

OCDE. (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. In *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. Paris: OECD.

Rodríguez, J. (2006). Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos. *Papeles de economía española*.(109):76-90.

Rodríguez, J. (2010). La demanda de vivienda y el esfuerzo económico. In J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España* (pp. 51-74). Madrid: Fundación Pablo Iglesias.

Serme-Morin, C., Coupechoux, S., Aldanas, M.-J., Domergue, M., Spineewijn, F., Stakelum, R., ... Jones, S. (2022). *Sixth overview of housing exclusion in Europe. 2021*.

Serracant, P. (Ed.). (2018). *Enquesta a la joventut de Catalunya 2017. Volum 1. Transicions juvenils*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Trilla, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.

Urban Reform Institute. (2023). *Demographia international housing affordability*.

Vergés, R. (2011). La información asimétrica en el sector inmobiliario español (3). El dinero del auge. *Observatorio Inmobiliario y de La Construcción*.50-59.

Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis Introduction: A new global crisis in the making. *Urban Studies*.54(14):3159-3177. DOI:10.1177/0042098017711649