

Indicadors de Progrés i Benestar (IPB)

La Cambra urgeix a les administracions que consensuin polítiques a curt i llarg termini que afavoreixin l'accessibilitat a l'habitatge, especialment focalitzades en els col·lectius socials més vulnerables

- El deteriorament en l'accessibilitat a l'habitatge els darrers anys a Catalunya és especialment notori en el mercat de lloguer. Les rendes baixes, la població estrangera i els joves són els més exposats al lloguer, un fenomen que agreuja la seva vulnerabilitat econòmica.
- L'esforç econòmic mitjà de les llars per adquirir un habitatge s'ha mantingut estable durant els últims anys, malgrat que el context actual de tipus d'interès elevats està dificultant l'accés al mercat de compravenda.
- El mercat de l'habitatge s'enfronta a reptes estructurals que deriven en un menor nombre d'habitatges per llar. En aquest context, és imprescindible augmentar l'oferta de lloguer, facilitant les condicions que incentivin una major inversió per part del sector privat -per exemple: agilitant la tramitació i millorant la seguretat jurídica en la regulació-, destinant més recursos públics a les polítiques d'habitatge, i potenciant una xarxa de transport més integrada.

Barcelona, 9 de gener del 2024.- La Cambra de Comerç de Barcelona, en el marc dels *Indicadors de Progrés i Benestar* (IPB), ha analitzat l'evolució de **l'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya** en dues dimensions fonamentals: per **territoris i col·lectius socials** (segons el nivell de renda, l'edat i la nacionalitat de les llars).

Les principals conclusions de l'estudi són:

1. L'esforç hipotecari mitjà per adquirir un habitatge és similar al de principis de segle, però l'augment especialment intens de la precarietat laboral entre els col·lectius més vulnerables a partir de la crisi financera va provocar un fort increment de la demanda d'habitatge de lloguer.
2. En aquest context de canvi estructural en el mercat de l'habitatge, **l'accessibilitat al lloguer ha empitjorat** durant les darreres dues dècades, amb especial intensitat a partir del 2015.
3. Les **rendes baixes, els joves i la població estrangera són els col·lectius** amb una major probabilitat de viure en règim de lloguer i, per tant, són els **més perjudicats** per aquest fenomen.

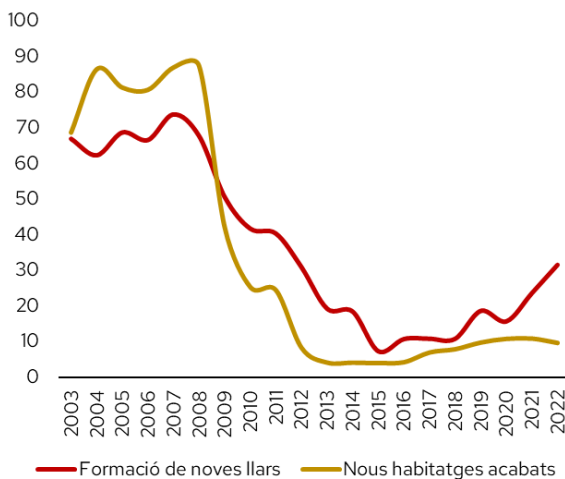
4. El major esforç relatiu que suposa l'habitatge per aquests grups té greus implicacions socials, com ara la **polarització de la riquesa**, l'endarreriment de **l'edat d'emancipació** i les decisions sobre **maternitat i paternitat**.
5. Les administracions han de consensuar polítiques que millorin l'accessibilitat del lloguer, especialment les dirigides als **col·lectius amb majors dificultats per fer front al cost de l'habitatge**. Especialment, cal **facilitar les condicions que incentivin una major inversió per part del sector privat**; per exemple, agilitant la tramitació i reforçant la seguretat jurídica davant els canvis en la regulació.

Factors estructurals: el desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatge

Des de l'inici de la crisi financera, a Catalunya -i al conjunt de l'Estat- s'observa un desequilibri persistent entre la creació de noves llars i la construcció de nous habitatges, tendència que s'ha accentuat els darrers anys i que ajuda a explicar les majors dificultats d'accessibilitat al mercat del lloguer (gràfic). En aquest context, el **mercant de l'habitatge s'enfronta a grans reptes estructurals pel que fa a la demanda**, que transformaran les necessitats residencials de les llars, com ara la caiguda del nombre mitjà de persones per llar, a causa de la disminució de la natalitat i l'augment de l'esperança de vida (gràfic).

Noves llars i nous habitatges lliures acabats. Catalunya

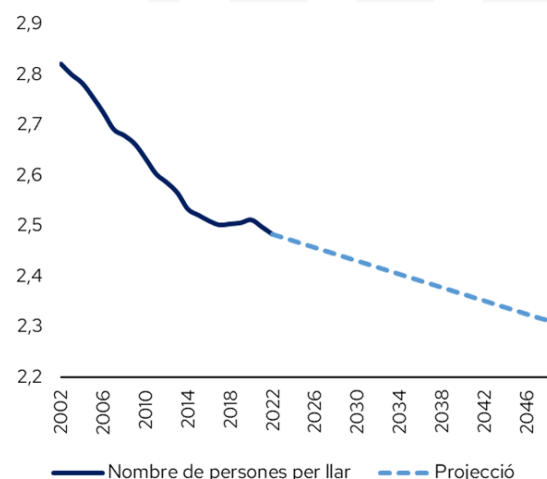
En milers



Fons: Elaboració pròpia a partir de la EPA (INE) i el MITMA.

Nombre mitjà de persones per llar. Catalunya

Persones per llar



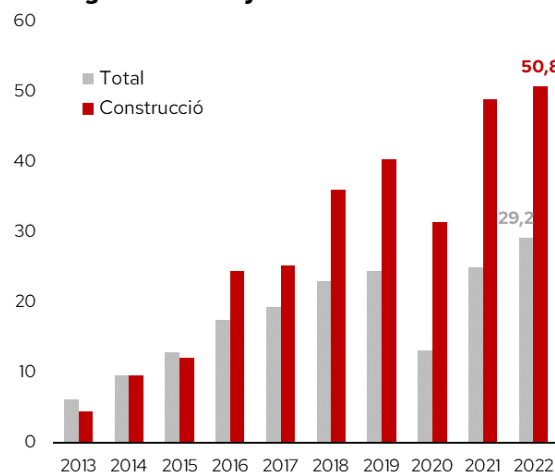
Nota: Sèrie històrica del nombre de persones amb interpolació lineal.
 Fons: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat i l'INE.

Per altra banda, la construcció de nous habitatges també presenta certs obstacles que estan dificultant un ajust àgil de l'oferta a l'augment de la demanda. Alguns factors estructurals són la creixent **manca de mà d'obra adequada**, una problemàtica especialment acusada al sector de la construcció (gràfic) i la presència de **colls d'ampolla administratius** a l'hora de tramitar les

licències d'obra. Per altra banda, el fort augment del **preu dels materials de construcció**, les **condicions més restrictives d'accés al crèdit** del sector promotor i la **inseguretat jurídica** també podrien dificultar l'augment de l'oferta d'habitatge durant els propers anys.

En un context en què la construcció de nous habitatges és escassa, l'oferta d'habitatge residencial també s'està veient afectada en determinades localitats per fenòmens com ara el **turisme residencial** (gràfic), que ha guanyat molt protagonisme entre el 2015 (representava el 45% del total de places turístiques) i el 2022 (61%), amb una elevada presència a les demarcacions de Girona (42% del total de places a Catalunya) i Tarragona (29%). Un segon factor és l'elevada concentració de **segones residències** en determinades comarques catalanes, com ara la Vall d'Aran, la Cerdanya, el Pallars Sobirà i l'Alta Ribagorça.

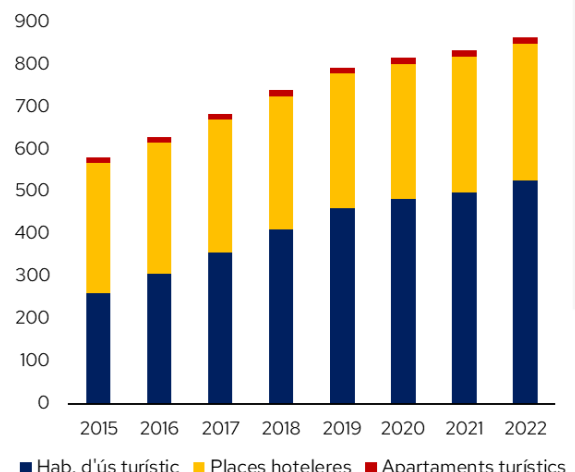
Establiments empresarials que afirmen que la manca de mà d'obra adequada afecta la marxa del negoci. Catalunya % sobre el total d'establiments



Fonts: Elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de Clima Empresarial (Idescat i Cambra de Comerç de Barcelona).

Nombre de places turístiques. Catalunya

En milers de places



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat.

L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya

L'accessibilitat es mesura en termes de l'esforç econòmic que una llar mitjana ha de realitzar per adquirir o llogar un habitatge a les condicions vigents del mercat. Per tant, aquests indicadors no són representatius del cost econòmic que suposa l'habitatge per al conjunt de les llars.

S'estimen dos indicadors: 1) l'**esforç hipotecari** és la proporció de la renda familiar disponible bruta (RFDB) que una llar mitjana destina a fer front al pagament del primer any d'hipoteca d'un habitatge tipus de 100 m²; i 2) l'**esforç d'accés al lloguer** és la proporció de la RFDB que una llar mitjana dedica a fer front al pagament dels 12 primers mesos del lloguer mitjà a les condicions actuals de mercat (no es pren de referència un habitatge tipus). És important destacar que **els nivells dels dos indicadors**

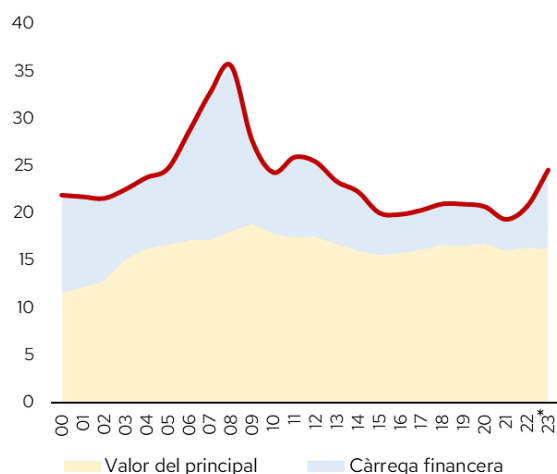
d'accessibilitat no són directament comparables, però sí que permeten comparar l'evolució històrica i identificar en quines regions l'accés a la compra i al lloguer d'habitatge està més tensionat.

Mercat de compravenda. L'esforç hipotecari a Catalunya s'ha mantingut estable durant la recuperació econòmica (2015-2019), malgrat un entorn de tipus d'interès històricament reduït (gràfic). De fet, la proporció de renda que les llars destinen al valor del principal no ha variat significativament els darrers anys, sent la càrrega financera la que comença a jugar un paper rellevant a partir del 2022 a causa de l'augment dels tipus d'interès. Cal destacar que un entorn persistent de tipus elevats dificulta l'accessibilitat a la compravenda, especialment entre els grups més vulnerables.

L'accessibilitat al mercat de compravenda no és homogènia al territori català. L'esforç hipotecari és especialment elevat en les zones econòmicament més dinàmiques o bé amb una proporció elevada de turisme residencial i segones residències (gràfic).

Esforç hipotecari per components. Catalunya

% renda familiar disponible bruta

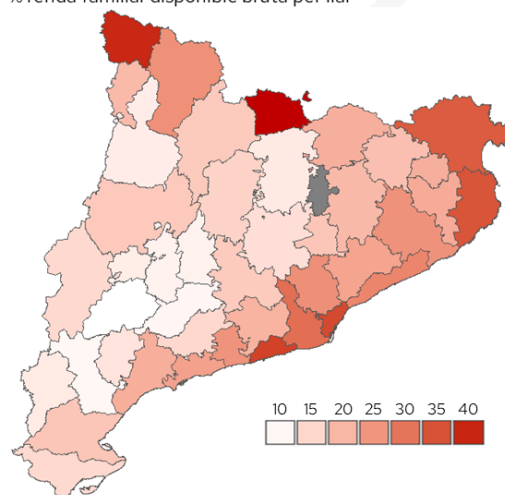


*Dada corresponent al 1S del 2023.

Fonts: Estimacions de la CambraBCN a partir de l'INE, Idescat i MITMA.

Esforç hipotecari. 1S del 2023

% renda familiar disponible bruta per llar



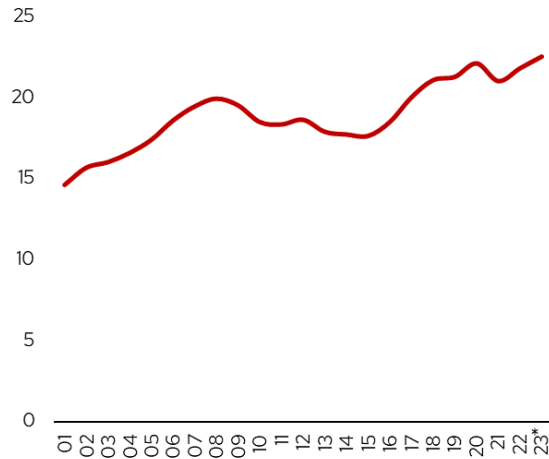
Nota: La comarca del Lluçanès va ser creada al maig del 2023 i, per tant, queda exclosa de l'estimació.

Fonts: Estimacions de la CambraBCN a partir de l'INE, Idescat, MITMA i la Generalitat de Catalunya.

Mercat de lloguer. A diferència del mercat de compravenda, **l'esforç econòmic que una llar mitjana ha de realitzar per accedir al lloguer a Catalunya ha mostrat una tendència creixent** i se situa en màxims històrics des de com a mínim l'any 2001 (gràfic). Tot i que ha empitjorat de manera generalitzada per comarques i municipis, l'accessibilitat al lloguer també es força heterogènia a Catalunya. A tota la costa barcelonina i gironina aquest esforç és més elevat que a les zones d'interior i que a la demarcació de Tarragona (gràfic).

Esforç d'accés al lloguer. Catalunya

% renda familiar disponible bruta

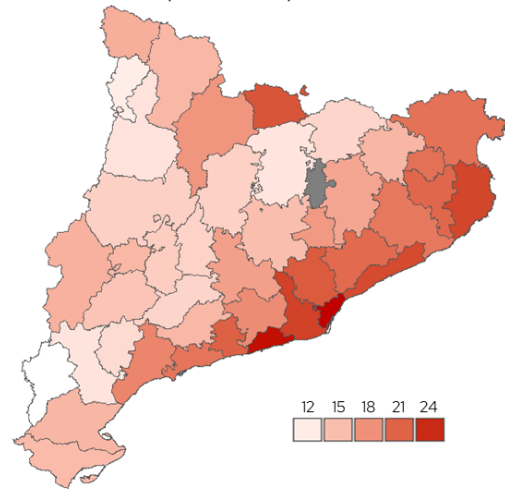


*Dada corresponent al 1S del 2023.

Fonts: Estimacions de la Cambrabcn a partir de Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya, INE i l'Idescat.

Esforç d'accés al lloguer. 1S del 2023

% renda familiar disponible bruta per llar



Nota: La comarca del Lluçanès va ser creada al maig del 2023 i, per tant, queda exclosa de l'estimació.

Fonts: Estimacions de la Cambrabcn a partir de l'INE, Idescat i Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya.

Dificultats d'accés a l'habitatge per col·lectius socials

Les dinàmiques dels preus del mercat de l'habitatge no afecten de forma homogènia a tots els grups socials, sent **especialment vulnerables els col·lectius que lloguen a preu de mercat**. En aquest sentit, per al 20,7% de la població espanyola en règim de lloguer (a preu de mercat), el cost del lloguer els suposava més del 40% de la seva renda disponible l'any 2020. En canvi, aquest percentatge es va situar només en el 4,3% per a la població amb habitatge en propietat amb hipoteca.

En relació amb la distribució de les llars segons el règim de tinença de l'habitatge principal, cal destacar que el percentatge de llars en lloguer a preu de mercat és relativament baix (23,2% el 2021) a Catalunya (Taula), situació que contrasta amb una elevada proporció de llars que tenen un habitatge propi sense càrrega hipotecària (42,2%).

Tot i això, és important remarcar que la crisi financera suposa un punt d'inflexió en el mercat de l'habitatge, amb un **protagonisme molt més accentuat de les transaccions del lloguer** (gràfic). Aquest canvi estructural s'explica, en part, pel fort augment de la precarietat laboral en determinats col·lectius socials a partir del 2008, com ara la població estrangera, les rendes baixes i els joves.

Nombre de llars segons el règim de tinença de l'habitatge principal. Catalunya. 2021

% sobre el total de llars

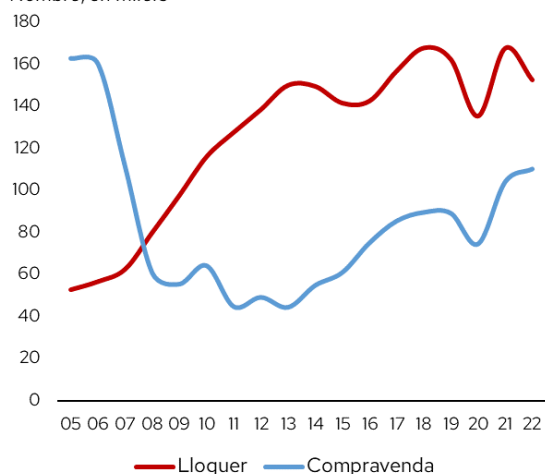
		% total
Propi	Sense càrrega hipotecària	42,2
	Amb càrrega hipotecària	26,9
Lloguer	Preu de mercat	23,2
	Preu inferior al de mercat*	2,6
Altres règims de tinença		5,2
Total: 3.041.112 llars		100

*Amb lloguer cedit de forma gratuïta o a un preu menor al de mercat per part del propietari.

Font: Enquesta de Característiques Essencials de la Població i l'Habitatge (INE).

Noves transaccions en el mercat de lloguer i compravenda. Catalunya

Nombre, en milers

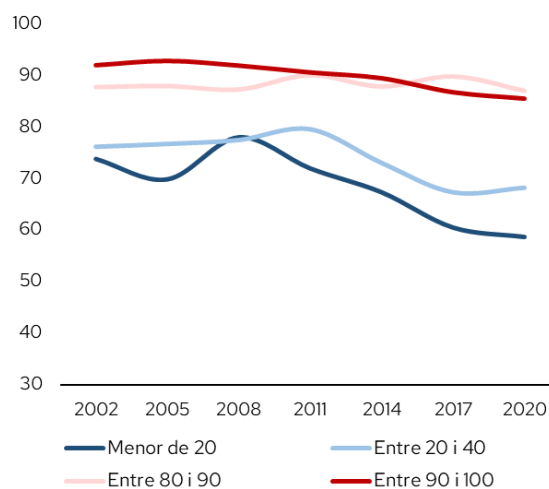


Fonts: MITMA i Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya.

Una de les conseqüències d'aquest fenomen és que la **tinença de l'habitatge principal en propietat s'ha polaritzat entre grups socials** des de l'esclat de la crisi financera. Aquesta bretxa creixent és especialment notable entre les llars joves i les sènior (gràfic), però també s'observa entre rendes baixes i altes (gràfic). A més, cal destacar que la població estrangera està molt més exposada a les condicions del mercat de lloguer en relació amb la població espanyola. En concret, el 68% de les llars amb algun membre de nacionalitat estrangera estava en règim de lloguer (a preu de mercat) l'any 2020, una proporció molt inferior a les llars únicament amb membres de nacionalitat espanyola (18%).

Llars amb habitatge principal en propietat per decils de renda. Espanya

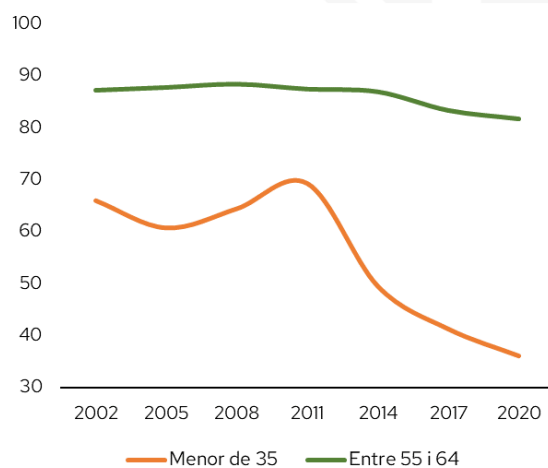
% respecte al total de llars de cada decil



Font: Banc d'Espanya (Enquesta Financera de les Llars).

Llars amb habitatge principal en propietat segons l'edat del cap de família. Espanya

% respecte al total de llars de cada grup d'edat



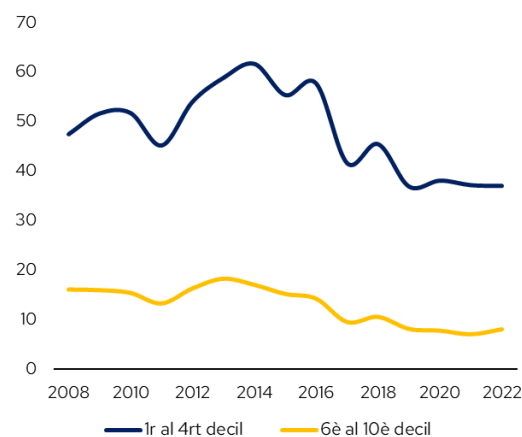
Font: Banc d'Espanya (Enquesta Financera de les Llars).

Conseqüències socioeconòmiques de les dificultats d'accés a l'habitatge

Algunes de les principals conseqüències de l'elevat esforç econòmic que suposa el cost de l'habitatge entre les persones més vulnerables és la **major dificultat que tenen per arribar a final de mes** (gràfic). Així, el nivell de carència material a partir de la crisi financera va augmentar més intensament entre les rendes baixes i els joves, dificultant la capacitat d'estalvi d'aquests col·lectius. A més, el fort increment de l'esforç del lloguer està vinculat amb una **pèrdua de riquesa neta dels joves**, un fenomen que ha contribuït a polaritzar l'estoc de riquesa neta real entre grups d'edat (gràfic).

Persones que declaren tenir dificultat o molta dificultat per a arribar a final de mes per decils de renda. Espanya

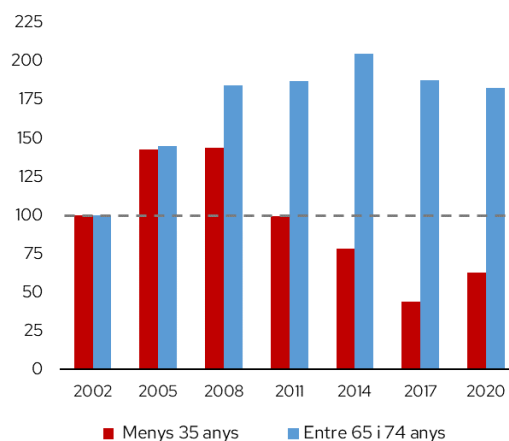
% respecte total de persones de cada grup de renda



Nota: El percentatge de persones amb dificultats per arribar a final de mes per grups de renda (1r al 4rt decil i del 6è al 10è decil) es calcula a partir de la mitjana simple dels diferents decils que els componen.
Font: Enquesta de Condicions de Vida (INE).

Riquesa neta mitjana real per grups d'edat de les llars. Espanya

Índex 100 = riquesa neta mitjana real del 2002



Nota: la riquesa neta real (deflactada amb l'IPC, any base 2020) es defineix com la diferència entre la riquesa bruta (actius financers i actius reals) i el deute. **Font:** Elaboració pròpia a partir del Banc d'Espanya (l'Enquesta Financera de les Llars).

Polítiques públiques per afavorir l'accés a l'habitatge

El tensionament creixent en el mercat de l'habitatge, especialment en el cas del lloguer, interpel·la directament a les administracions. Serà necessari que es prenguin mesures en el marc d'un gran pacte a llarg termini consensuat entre els diferents agents econòmics i polítics. Es presenten les següents propostes en el marc de tres grans eixos:

1) Augmentar l'oferta disponible d'habitatge de lloguer:

- Actualització dels plans urbanístics per a augmentar el sòl disponible dedicat a la construcció de nous habitatges.
- Simplificar i agilitzar els procediments de tramitació de llicències d'obra nova, permetent una resposta més àgil de l'oferta a les condicions del mercat.

- Mobilitzar sòl públic i privat existent, en especial per a la construcció d'habitatge social, una pràctica que no s'ha consolidat a Catalunya.
- Impulsar la col·laboració públicoprivada, assegurant una rendibilitat suficientment atractiva a l'inversor privat.
- Bonificacions fiscals addicionals a aquells propietaris que lloguin a un preu inferior al de mercat. Alternativament, l'Administració pot llogar habitatges i destinar-los a lloguer social.
- Potenciar polítiques que millorin les competències dels treballadors d'acord amb les necessitats del sector (com ara la formació professional).
- Aprofitar l'impuls dels fons NGEU per a la rehabilitació d'habitatges, en especial aquells habitatges amb unes condicions d'habitabilitat més deteriorades.

2) Major esforç pressupostari destinat a polítiques de despesa social d'habitatge:

- Fins que les mesures estructurals d'augment de l'oferta d'habitatge no es materialitzin, cal augmentar la despesa social en polítiques d'habitatge per convergir amb el nucli europeu.
- En primera instància, la despesa ha d'anar dirigida a esmorteir l'esforç que han de realitzar les llars més vulnerables (ex: llars en situació d'emergència).

3) Polítiques per afavorir una menor pressió poblacional als grans nuclis urbans:

- Impulsar una xarxa de transport més integrada i multimodal que permeti una connectivitat més ràpida i previsible entre les zones perifèriques i rurals amb els nuclis urbans.
- Desenvolupar nous plans urbanístics que millorin i ampliiïn els serveis socials existents a les zones rurals (escoles, atenció mèdica, biblioteques, connectivitat, etc.).