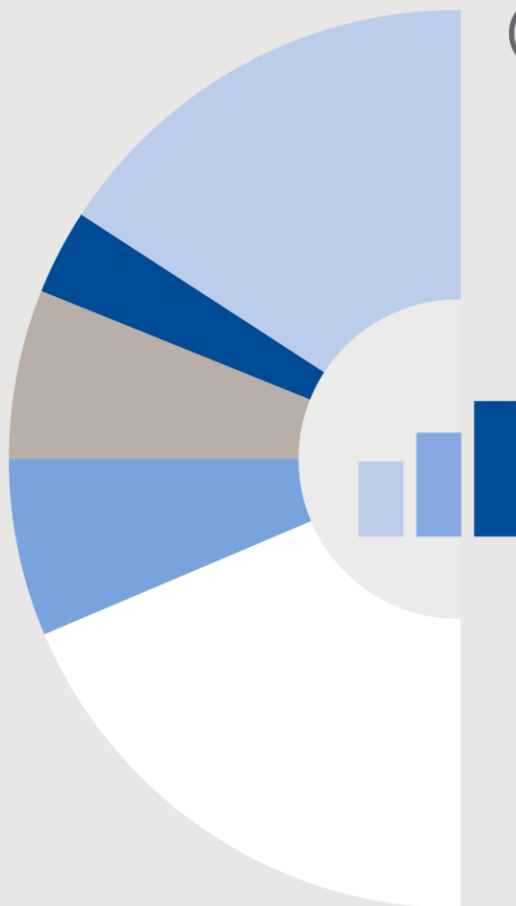


ESTUDIS MONOGRÀFICS CAMBRA



11

L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya

Gener 2024

ESTUDIS **MONOGRÀFICS** CAMBRA



11 **L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya**

Gener 2024



ÍNDEX

1. Introducció i objectius	4
1.1. Context internacional	4
1.2. Factors estructurals: el desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatge	5
1.3. Implicacions: nombre d'habitatges per llar	10
2. L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya: estimació i evolució	11
2.1. Conceptes clau	11
2.2. Accessibilitat en el mercat de compravenda	13
2.3. Accessibilitat: mercat de lloguer	15
3. Dificultats d'accés a l'habitatge per col·lectius socials	17
4. Conseqüències socioeconòmiques de les dificultats d'accés a l'habitatge	21
5. Polítiques públiques per a afavorir l'accés a l'habitatge	25
6. Conclusions i valoracions	28
<i>Annex: Supòsits i metodologia per a estimar els indicadors d'accessibilitat</i>	31

1. Introducció i objectius

L'accessibilitat a l'habitatge, entès com l'esforç econòmic de les llars per a comprar o llogar un habitatge, constitueix un dels principals punts de partida per garantir unes condicions de vida dignes, proporcionant als individus una estabilitat i un espai on poder desenvolupar la seva vida privada. En els darrers anys, l'augment més intens dels preus de l'habitatge en relació amb la renda disponible de les llars està deteriorant l'accés a l'habitatge, amb un impacte negatiu més acusat en les zones geogràfiques més tensionades i entre els col·lectius socials més vulnerables (rendes baixes, joves i població estrangera).

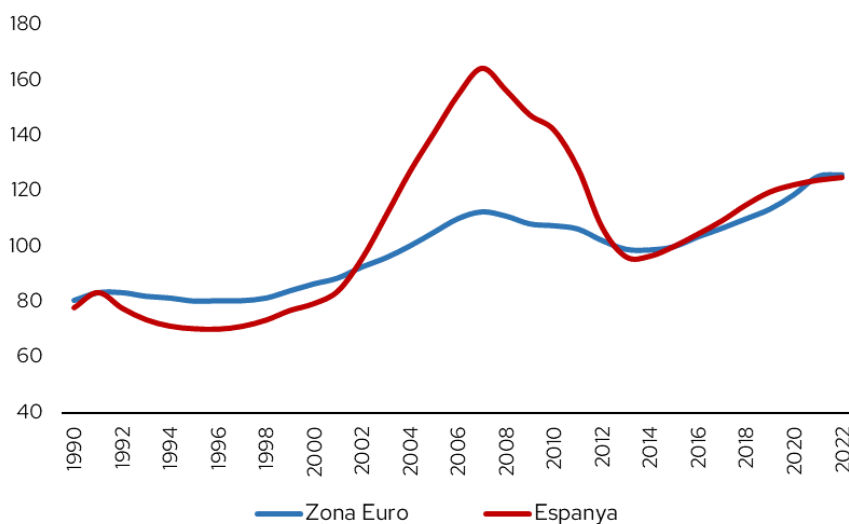
Els **objectius de l'estudi** són quatre: (i) explicar els **factors estructurals d'oferta i demanda** que contribueixen a tensionar els preus de l'habitatge; (ii) quantificar l'evolució de **l'esforç econòmic mitjà** que representa per a les llars accedir al mercat de compravenda i de lloguer habitatge; (iii) analitzar l'impacte asimètric de l'augment dels preus de l'habitatge sobre diferents **col·lectius socials**, així com algunes de les implicacions socioeconòmiques; i (iv) proposar un seguit de polítiques públiques amb l'objectiu de **millorar l'accessibilitat a l'habitatge**.

1.1. Context internacional

Els països avançats han experimentat, de forma generalitzada i des de finals del segle XX, un augment persistent del preu real en la compravenda d'habitatges. Espanya, més enllà de l'episodi de bombolla immobiliària i posterior correcció a la baixa, no és un cas excepcional.

Gràfic 1. Preu real de la compravenda d'habitatges.

Índex 100 = 2015



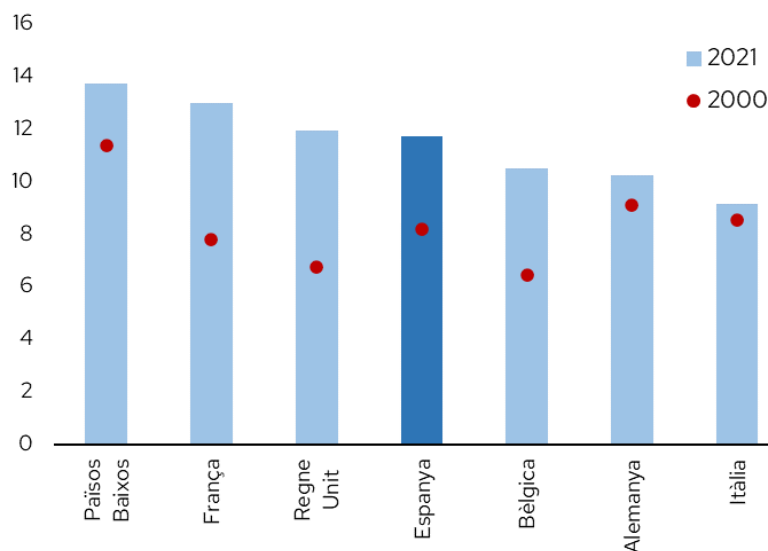
Nota: El preu real de l'habitatge es calcula amb el deflactor del consum privat.

Font: Elaboració pròpia a partir de l'OCDE (Analytical House Price Indicators).

La problemàtica entorn a les dificultats d'accés a l'habitatge és un debat estès entre les economies occidentals, fenomen que s'ha accentuat els darrers anys. En el mercat de compravenda, **l'increment del preu de l'habitatge ha estat força més intens que el de la renda mitjana de les llars per càpita a la majoria d'economies avançades** durant les

darreres dues dècades, dificultant-ne l'accessibilitat. Segons dades de l'OCDE, l'any 2000 una persona amb una renda mitjana a Espanya necessitava dedicar 8,2 anys de renda anual per a adquirir un habitatge tipus de 100 m² (Gràfic 2). Cal destacar que, en dues dècades, el nombre d'anys necessaris ha augmentat fins als 11,7 a Espanya (3,5 anys més), una dinàmica que també han experimentat les principals economies occidentals. Així, d'acord amb les darreres dades disponibles, l'esforç mitjà de les llars per a la compra d'un habitatge és especialment elevat als Països Baixos (13,7), seguit de França (13,0) i el Regne Unit (11,9).

Gràfic 2. Anys de renda mitjana de les llars necessaris per a la compra d'un habitatge*



*Nombre d'anys necessaris perquè la renda mitjana de les llars per càpita sigui equivalent al preu mitjà d'un habitatge de 100 m².

Nota: La darrera dada de França i Regne Unit fa referència al 2022.

Font: Elaboració pròpia a partir de l'OCDE (Housing Dashboard).

Tal i com s'analitzarà posteriorment, l'impacte d'aquest fenomen té dues característiques: (i) **no és homogeni entre col·lectius socials**; i (ii) incideix sobre el **benestar de la població** (risc de pobresa) i la **presa de decisions importants** dels individus i les llars (emancipació, fecunditat, etc.).

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

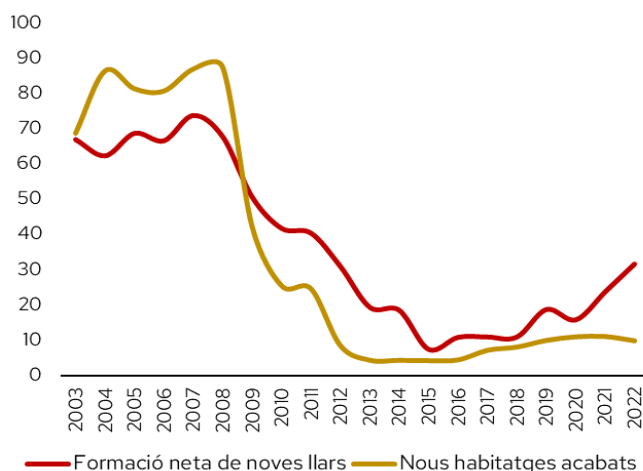
La tendència alcista del preu real de l'habitatge s'explica, en part, per un desajust creixent entre l'oferta i la demanda. A continuació s'analitzen alguns dels factors estructurals més rellevants que explicarien aquesta dinàmica.

Factors de demanda:

En les darreres dues dècades, Catalunya ha experimentat diversos fenòmens demogràfics que han fet augmentar gradualment l'estoc de llars, pressionant la demanda d'habitatge a l'alça. Així, el nombre de llars a Catalunya era d'aproximadament 2,2 milions el 2000, assolint els 3,2 milions el 2023. Addicionalment, cal destacar que des de la crisi financera hi ha hagut un **desequilibri persistent entre la creació de noves llars i la construcció de nous habitatges**, tendència que s'ha accentuat en els darrers anys (Gràfic 3).

Gràfic 3. Noves llars i nous habitatges lliures acabats. Catalunya

En milers



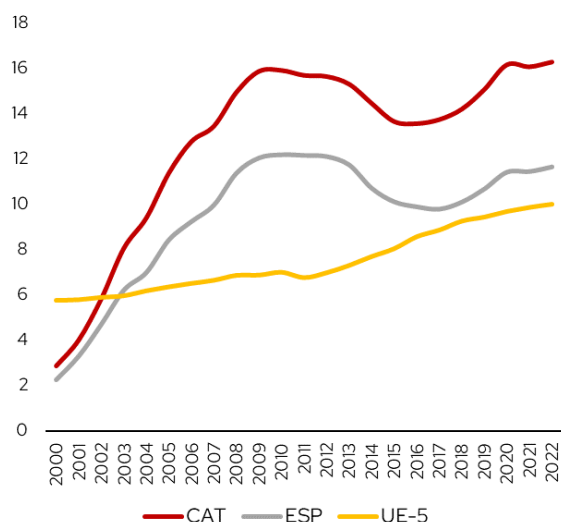
Font: Elaboració pròpia a partir de la EPA (INE) i el MITMA.

Tres grans factors demogràfics són els que expliquen l'augment de l'estoc de llars des de principis de segle: el fort increment de la **població estrangera**, l'augment de l'**esperança de vida** i la **disminució del nombre de persones per llar**.

Primer, l'augment de l'estoc de llars a Catalunya s'explica, en gran part, per un creixement accentuat de la població estrangera, només interromput durant la recessió econòmica (2008-2013), i reprenent-se a partir del 2015 amb intensitat (Gràfic 4). En xifres absolutes, cal destacar que la població a Catalunya va assolir els 7,8 milions el 2022, 1,5 milions més que l'any 2000 (el 71,2% d'aquest increment gràcies a la població estrangera).

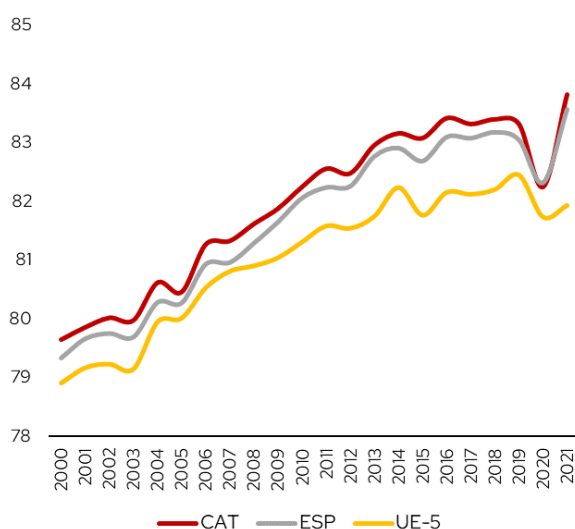
Segon, la millora persistent de l'esperança de vida durant les darreres dues dècades, i el conseqüent augment de l'edat mitjana de la població, incideix directament sobre l'augment de l'estoc del nombre de llars i, per tant, sobre la demanda d'habitatge en el territori (Gràfic 5).

Gràfic 4. Població amb nacionalitat estrangera. %, sobre total de la població resident



Gràfic 5. Esperança de vida al néixer.

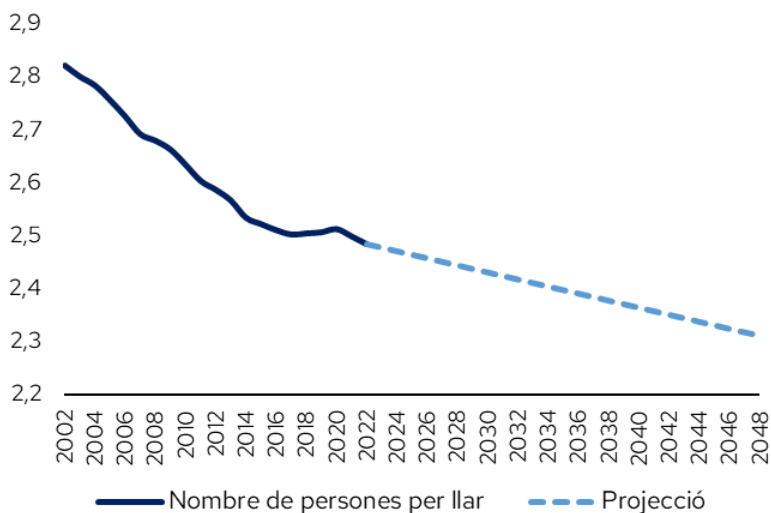
Anys



Nota: La UE-5 fa referència a Alemanya, França, Itàlia, Bèlgica i Països Baixos. Font: Elaboració pròpia a partir d'Eurostat i l'INE.

Tercer, el descens de la natalitat i l'augment del nombre de llars unipersonals està provocant que el nombre mitjà de persones per llar segueixi una trajectòria descendent, i es preveu que aquesta tendència continuï els propers anys, segons projeccions d'Idescat (Gràfic 6). Aquest factor també pressiona a l'alça la demanda d'habitatge (amb una població constant, el nombre de llars augmenta progressivament).

Gràfic 6. Nombre mitjà de persones per llar. Catalunya



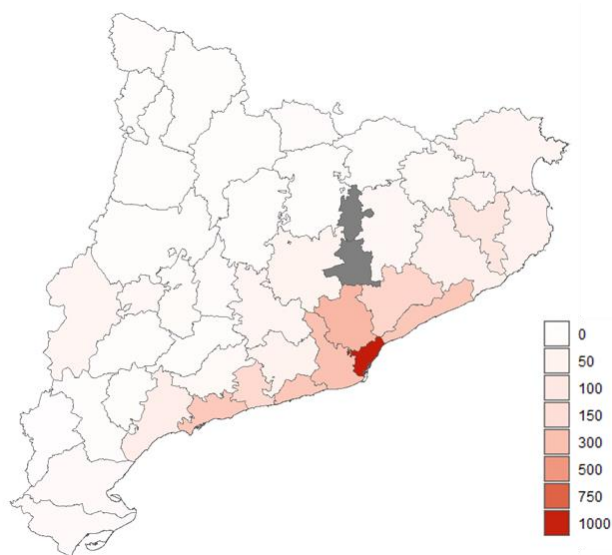
Nota: Sèrie històrica del nombre de persones amb interpolació lineal.

Fons: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat i l'INE.

Un factor de demanda addicional a destacar és que les dinàmiques de creixement econòmic a Catalunya durant les darreres dues dècades han tendit a **concentrar la població entorn als grans nuclis urbans** (especialment a la demarcació de Barcelona), pressionant la demanda d'habitatge a l'alça en els territoris on més ha augmentat la densitat de població (Mapa 1).

Mapa 1. Població per km². Variació període 2001-2022

Variació en nombre de persones per km²



Nota: El Moianès i Lluçanès van ser creades després del 2001 i queden excloses del càlcul. Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat.



Factors d'oferta:

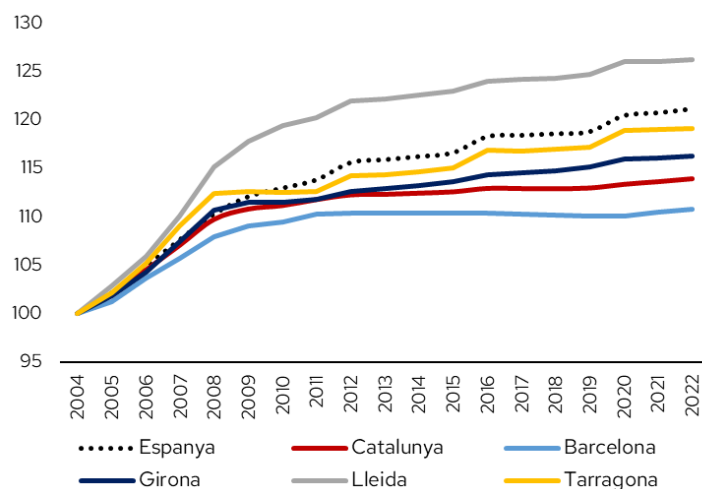
En un estudi del juny del 2023, el Banc d'Espanya posa de manifest un desajust creixent entre l'oferta (la suma dels habitatges de segona mà en venda i els nous habitatges construïts) i la demanda d'habitatge (compravendes d'obra nova i usada) al conjunt de l'Estat entre el 2015 i el 2022¹. El motiu és que l'oferta, pràcticament estancada, no està responnent a l'augment estructural de la demanda (que només va caure el 2020 per l'impacte de la Covid-19).

Un exercici quantitatiu que serveix per il·lustrar que, en el cas concret de Catalunya, l'oferta d'habitatges tampoc ha augmentat significativament els darrers anys és calcular l'evolució de **l'estoc viu d'habitatges**, definit com la diferència entre la construcció de nous habitatges i les compravendes, prenent de referència l'estoc d'habitatges en el 2004.

El resultat d'aquest exercici mostra que gairebé tots els habitatges construïts entre el 2012 i el 2022 han estat absorbits per les compravendes (Gràfic 7), resultat molt influït per l'evolució a la demarcació de Barcelona, amb una tendència més favorable de l'estoc viu d'habitatges a Girona, Lleida i Tarragona. La conclusió és que **l'escassetat de nova oferta disponible d'habitatges** dels últims anys (especialment a la demarcació de Barcelona), en un context demogràfic expansiu, contribueix a explicar, en part, el **tensionament dels preus de l'habitatge**.

Gràfic 7. Estoc viu d'habitatges*

Índex 100 = 2004



*L'estoc viu d'habitatges es calcula com la diferència entre l'estoc d'habitatges i les compravendes. Font: Elaboració pròpia a partir del MITMA, INE i Col·legi de Registradors de la Propietat.

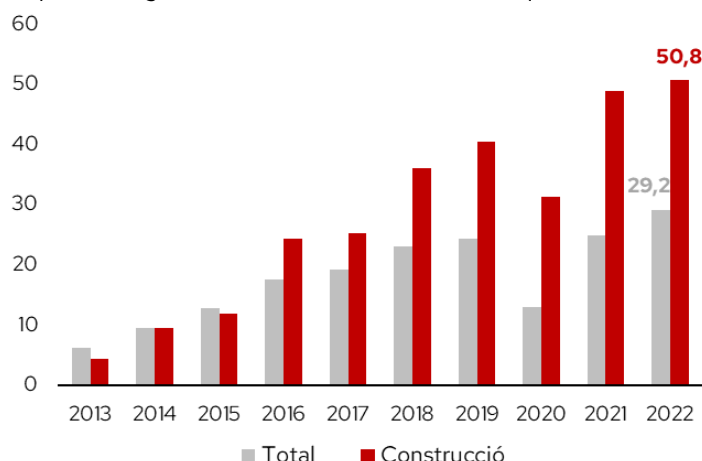
Alguns dels factors que expliquen el baix dinamisme de la construcció de nous habitatges segons l'estudi del Banc d'Espanya són: problemes de caràcter estructural, com ara **l'escassa disponibilitat de sòl residencial** i la **creixent manca de mà d'obra adequada**.

¹ "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios". Boletín Económico, Banco de España, 2023/T2.

En aquest sentit, cal destacar que la creixent dificultat per trobar mà d'obra adequada és un fenomen transversal al conjunt de l'economia catalana, però especialment acusat en el cas de la construcció (Gràfic 8).

Gràfic 8. Establiments empresarials que afirmen que la manca de mà d'obra adequada afecta la marxa del negoci. Catalunya

En percentatge, sobre el total d'establiments enquestats



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

Tampoc es preveu que la construcció d'habitatges sigui molt dinàmica els propers anys, llastada per **l'encariment dels materials de construcció** (amb un augment del 21,5% entre el gener i agost del 2023 en comparació amb el mateix període del 2019, d'acord amb l'índex de costos de construcció residencial del Ministeri de Transport i Agenda Urbana), **l'absència d'un marc regulatori estable i pactat entre agents econòmics** amb una mirada de llarg termini i unes **condicions més restrictives d'accés al crèdit del sector promotor**.

Aquest últim fenomen no només s'explica per l'increment recent dels tipus d'interès, sinó també per un **enduriment dels requisits de finançament** (ex: augment del percentatge de prevendes de pisos abans de començar les obres de construcció, nivells de fons propis més elevats, etc.), en un sector amb nivell d'endeutament especialment elevat des de la crisi financera. Addicionalment, actualment algunes administracions locals suposen un **coll d'ampolla a l'hora de tramitar les llicència d'obra**, impedit que l'oferta s'ajusti de manera àgil a les condicions vigents del mercat.

Altres factors de caràcter socioeconòmic que pressionen a la baixa l'oferta d'habitatge principal disponible en determinades localitats és el **turisme residencial i les segones residències**.

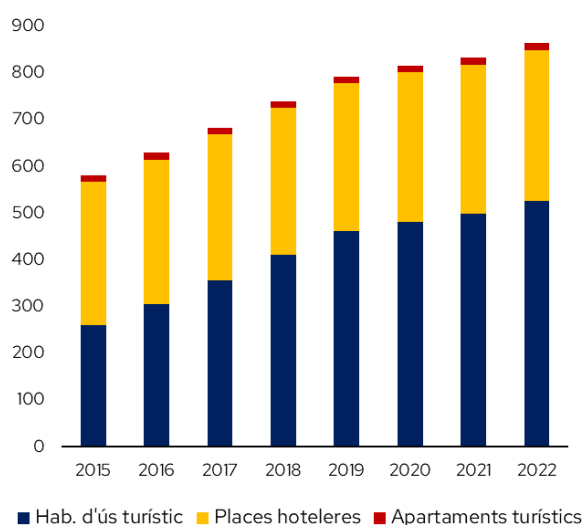
Pràcticament la totalitat (94%) de la nova oferta de places turístiques a Catalunya en el període 2015-2022 ha vingut impulsada pels **habitatges d'ús turístic** (Gràfic 9). L'oferta de places d'aquesta tipologia d'establiments s'ha més que doblat des del 2015, representa el 61% del total de les places turístiques el 2022 (45% el 2015) i es concentra principalment a la demarcació de Girona (42% del total de places de Catalunya), seguit de Tarragona (29%), Barcelona (25%) i Lleida (4%). De fet, gairebé tres quartes parts de les noves places en habitatges d'ús turístics creades a Catalunya des del 2015 es troben a les demarcacions de Girona i Tarragona.

La concentració d'habitatges d'ús turístic no és un fenomen homogeni en el territori català. Segons dades del 2021, la proporció d'establiments d'habitatges d'ús turístic sobre el total d'habitatges familiars a les comarques de l'Alt Empordà (12,5%), la Vall d'Aran (12,0%), el Baix Empordà (11,6%) i l'Alta Ribagorça (9,4%) és força superior a la mitjana catalana (2,3%).

Pel que fa als **habitatges no principals**, es detecta una important concentració (respecte al nombre total d'habitatges) en regions del nord-oest de Catalunya i la costa gironina (Mapa 2). Els casos més notoris es troben a la Vall d'Aran (64% del total dels habitatges són no principals), Cerdanya (63%), Pallars Sobirà (62%) i l'Alta Ribagorça (61%).

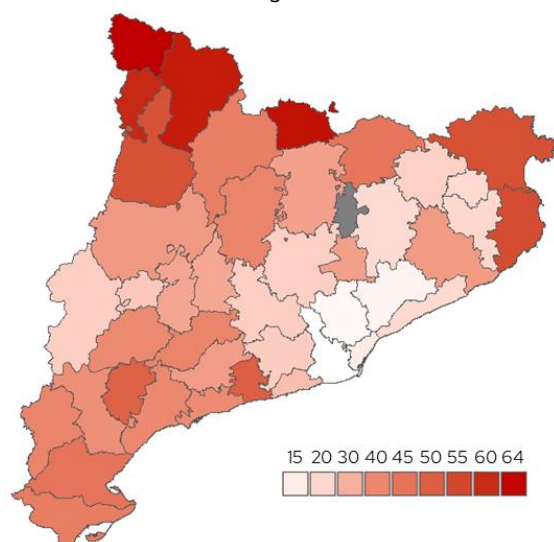
Gràfic 9. Nombre de places turístiques. Catalunya

En milers de places



Mapa 2. Estoc d'habitatges no principals. Comarques de Catalunya. 2021*

% sobre el total d'habitatges



*La comarca del Lluçanès va ser creada el 2023 i, per tant, queda exclosa del càlcul.

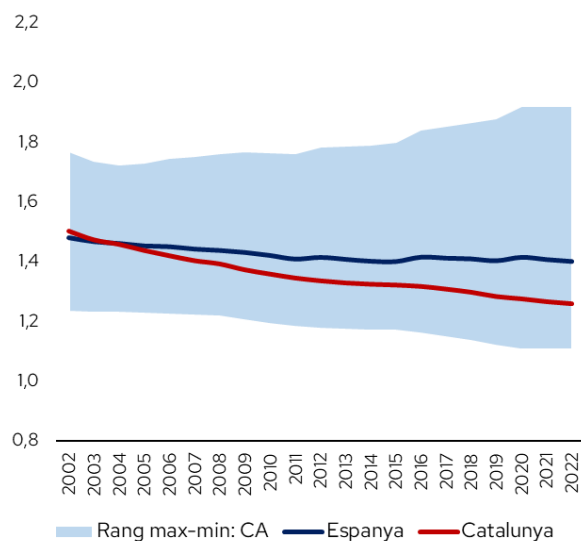
Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat.

1.3. Implicacions: nombre d'habitatges per llar

Els diferents factors d'oferta i demanda descrits anteriorment han provocat una tendència decreixent i generalitzada per regions geogràfiques de la ràtio del **nombre d'habitatges per llar**. No obstant, la disminució de l'estoc d'habitatges per llar a Catalunya ha estat més accentuada en comparació amb Espanya (Gràfic 10), amb una tendència a la baixa especialment marcada a les demarcacions econòmica i poblacionalment més dinàmiques (Barcelona i Girona). El 2022, Catalunya és la cinquena comunitat autònoma amb un estoc d'habitatges per llar més escàs (1,26), seguit per Navarra (1,26), Canàries (1,24), País Basc (1,22) i Madrid (1,11).

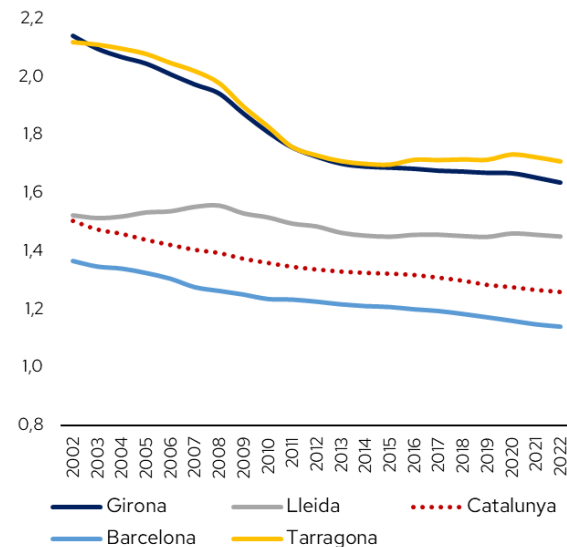


Gràfic 10. Nombre d'habitatges per llar. Espanya, Catalunya i resta de CA



Fonts: Elaboració pròpia a partir de l'INE i el MITMA.

Gràfic 11. Nombre d'habitatges per llar. Catalunya i demarcacions



2. L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya: estimació i evolució

Aquest apartat pretén analitzar **l'accessibilitat de les llars a l'habitatge en el mercat de compravenda i de lloguer** amb una perspectiva històrica i per territoris, centrat a Catalunya. Al llarg de l'estudi, **l'accessibilitat es defineix com el percentatge de renda disponible bruta que la llar mitjana ha de dedicar a l'adquisició o lloguer d'un habitatge als preus de mercat vigents.**

Per tant, aquests indicadors serveixen per valorar com ha evolucionat l'esforç que han de realitzar les llars que decideixen adquirir un habitatge en propietat o en règim de lloguer als preus de mercat vigents. En conclusió, els indicadors elaborats a l'estudi no són representatius de l'esforç econòmic que representa l'habitatge per al conjunt de llars catalanes, sinó **exclusivament d'aquelles que adquireixen un nou habitatge o lloguen a preu de mercat.**

2.1. Conceptes clau

L'accés a l'habitatge a cada un dels àmbits territorials considerats es mesura en termes de l'esforç econòmic que representa per a una llar amb una renda mitjana la compra o lloguer d'un habitatge respecte a la seva renda disponible bruta:



- **Esforç hipotecari:** proporció de la renda familiar disponible bruta mitjana² anual de les llars dedicada a fer front al pagament del primer any d'hipoteca d'un habitatge tipus³ de 100 m². S'utilitza (i) el mètode de quota constant d'amortització d'un préstec sobre una hipoteca equivalent al 80% del valor de l'habitatge⁴ i (ii) el tipus d'interès i termini mitjà⁵ anual en les noves operacions de crèdit a l'habitatge per a Espanya (aplicant el mateix a tots els àmbits territorials analitzats).
- **Esforç d'accés al lloguer:** proporció de la renda familiar disponible bruta mitjana anual de les llars dedicada a fer front al pagament dels primers dotze mesos del lloguer mitjà a les condicions de mercat actuals. El valor del lloguer mitjà fa referència al preu dels nous contractes de lloguer registrats als diferents àmbits territorials de Catalunya considerats.

Els dos indicadors d'accés a l'habitatge no són directament comparables per tres motius. Primer, a nivell conceptual, a diferència del mercat de lloguer, l'esforç hipotecari implica l'adquisició d'un actiu i, per tant, genera un efecte riquesa per a la llar. Segon, a nivell de disponibilitat de les dades utilitzades, l'esforç hipotecari s'estima respecte a un habitatge "tipus" (superfície constant al llarg del temps), mentre que el d'accés al lloguer es calcula sobre el preu del lloguer mitjà total. El motiu és que no es disposa d'informació sobre la superfície mitjana dels habitatges en els nous contractes de lloguer dipositats a Incasòl. I, tercer, a diferència de l'esforç d'accés al lloguer, l'esforç hipotecari incorpora l'efecte de les variacions en el tipus d'interès (càrrega financera).

En qualsevol cas, si bé els nivells no són directament comparables, l'anàlisi permet comparar l'evolució històrica dels dos indicadors i identificar en quines regions l'accés a la compra i al lloguer d'habitatge està més tensionat.

És important tornar a senyalar que els dos indicadors fan referència a l'esforç econòmic de les llars (amb una renda mitjana) que adquireixen o lloguen un habitatge a preus de mercat. Per tant, aquests indicadors mesuren l'evolució i l'estat de l'accés a l'habitatge, i no reflecteixen l'esforç econòmic efectiu que l'estoc de llars en propietat o en lloguer realitzen de mitjana.

A l'**Annex** es troben més detalls sobre la metodologia i els supòsits emprats.

² La principal diferència respecte l'esforç teòric que publica el Banc d'Espanya resideix en el denominador de la ràtio estimada (la renda familiar disponible bruta de les llars). El Banc d'Espanya realitza una estimació de la mediana per a Espanya utilitzant l'Enquesta Financera de les Famílies. En canvi, el present informe estima l'esforç hipotecari pels diferents àmbits territorials utilitzant la renda mitjana d'acord amb la informació proporcionada per l'estadística de Comptabilitat Nacional de l'INE i l'Idescat.

³ Un habitatge tipus de 100 m² s'aproxima al valor històric de la superfície mitjana dels habitatges registrats en les compravendes realitzades a Espanya que recull el Col·legi de Registradors de la Propietat. Aquest valor s'ha mantingut estable al voltant dels 100 m² al llarg de la sèrie històrica considerada.

⁴ El valor de l'habitatge per m² per a Espanya, comunitats autònomes i demarcacions s'obté del valor taxat dels habitatges lliures. En canvi, i com a aproximació a aquest concepte, per a comarques i municipis de més de 70.000 habitants de Catalunya l'indicador fa referència al valor de les compravendes registrades.

⁵ El termini mitjà en les noves hipoteques a Espanya pel període 2003-1T2023: 24,3 anys (max: 28,1; min: 22,3)





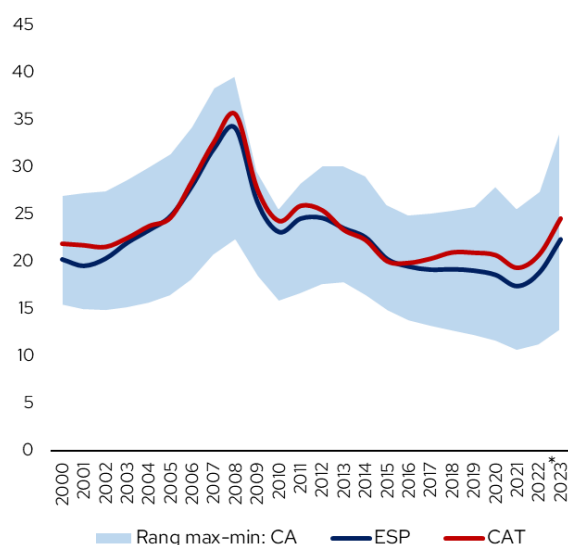
2.2. Accessibilitat en el mercat de compravenda

A diferència de la dinàmica a Espanya, l'esforç hipotecari a Catalunya s'ha mantingut relativament estable durant la recuperació econòmica (2015-2019), malgrat un entorn de tipus d'interès a la baixa i històricament reduïts (Gràfic 12).

A partir del 2022, el fort repunt dels tipus d'interès ha fet augmentar de forma significativa l'esforç econòmic que han de realitzar les llars per a adquirir un habitatge a Catalunya, en nivells màxims des del 2011. En particular, l'esforç hipotecari de les llars el 1S del 2023 se situa en el 24,6% a Catalunya (3,6 p.p. per sobre dels nivells del 2019), sent una de les comunitats autònomes on l'esforç d'accés a la compra és més elevat (Canàries: 24,9%; Madrid: 30,0%; Illes Balears: 34,2%).

Gràfic 12. Esforç hipotecari. Espanya, Catalunya i resta de CA

% renda familiar disponible bruta per llar

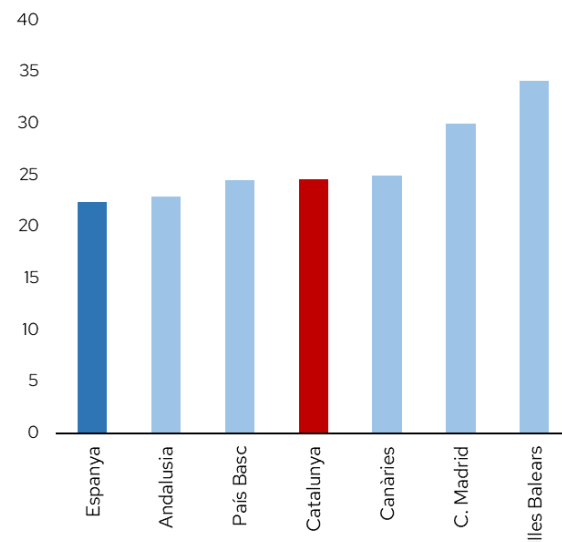


*Dada corresponent al 1S del 2023.

Font: Estimacions de la Cambrabcn a partir de l'INE, Idescat i MITMA.

Gràfic 13. CA amb un esforç hipotecari més elevat. 1S 2023

% renda familiar disponible bruta per llar



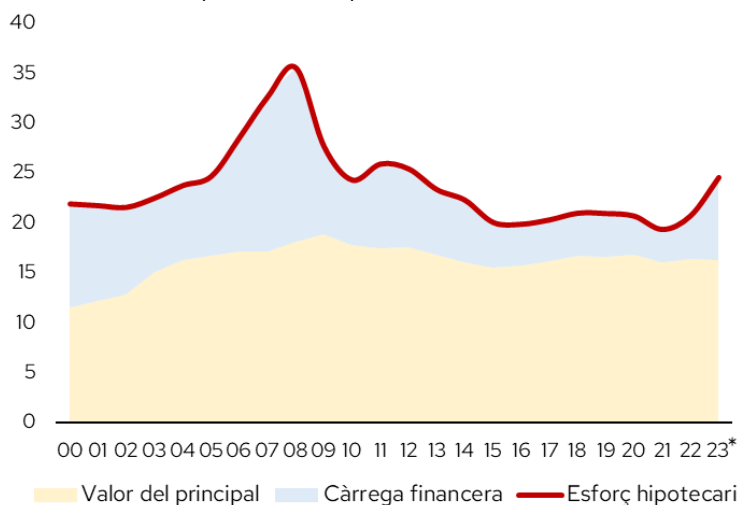
L'exercici permet estimar la contribució dels dos components que determinen l'esforç hipotecari: la **càrrega financera** (tipus d'interès) i el **valor del principal** (valor de l'habitatge hipotecat).

El descens dels tipus d'interès i, per tant, de la càrrega financera, ha permès que l'esforç hipotecari a Catalunya s'hagi mantingut relativament estable entorn al 21% de la renda bruta disponible de les llars entre el 2014 i el 2022 (Gràfic 14). De fet, el percentatge de la renda de les llars equivalent per a fer front exclusivament al valor del principal s'ha mantingut força estable (entre el 16,0% i el 17,5% durant el 2011 i el 1S del 2023). De mantenir-se en aquesta tendència, l'actual entorn de tipus d'interès en nivells històricament elevats, l'accés de les famílies a la compra de l'habitatge es deteriorarà els propers mesos, com posa de manifest el repunt de l'esforç hipotecari el 1S del 2023.



Gràfic 14. Esforç hipotecari per components. Catalunya

% renda familiar disponible bruta per llar



*Dada corresponent al 1S del 2023.

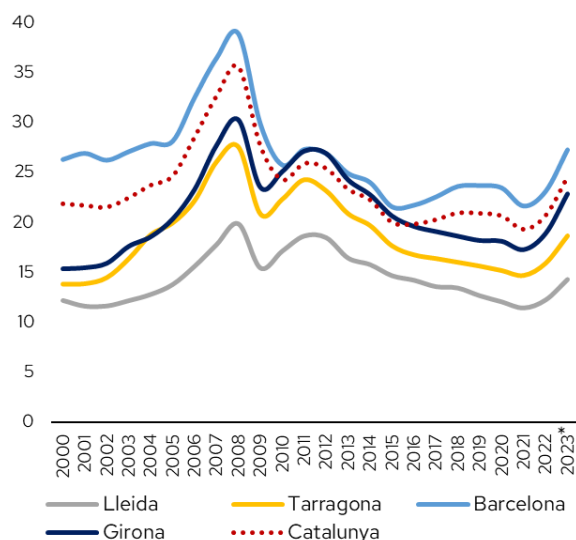
Fonts: Estimacions de la Cambrabcn a partir de l'INE, Idescat i MITMA.

En l'anàlisi territorial, s'observa una bretxa creixent entre l'esforç hipotecari a la demarcació de Barcelona respecte a Girona, Tarragona i Lleida a partir del període posterior a la recessió econòmica, reflectint una creixent escassetat relativa d'habitatges a la regió econòmica més dinàmica de Catalunya (Gràfic 15). Així, l'esforç hipotecari a la demarcació de Barcelona és del 27,3% el 1S 2023, seguit de Girona (22,9%), Tarragona (18,7%) i Lleida (14,3%).

En aquest sentit, cal destacar que **l'accessibilitat a l'habitatge no és homogènia al territori català**, amb un esforç hipotecari especialment elevat en comarques i municipis econòmicament més dinàmics i en zones amb una proporció elevada de turisme residencial i segones residències (Mapa 3). Els casos més extrems es troben a la Cerdanya (esforç: 42,1% el 1S 2023) i la Vall d'Aran (39,8%).

Gràfic 15. Esforç hipotecari. Catalunya i demarcacions

% renda familiar disponible bruta per llar

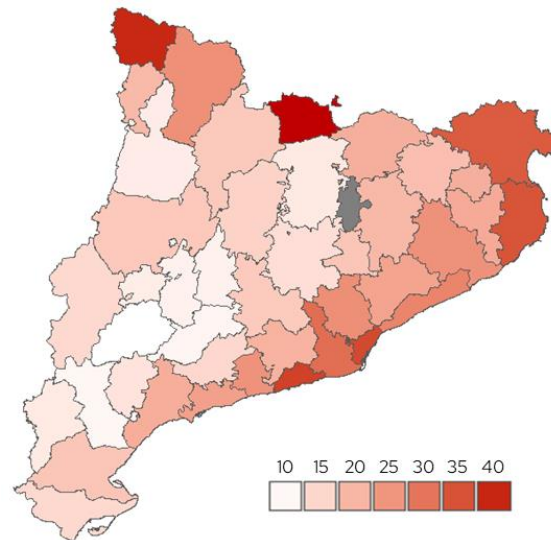


*Dada corresponent al 1S del 2023. Nota: La comarca del Lluçanès va ser creada al maig del 2023 i, per tant, queda exclosa de l'estimació.

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

Mapa 3. Esforç hipotecari. Comarques de Catalunya. 1S 2023

% renda familiar disponible bruta per llar

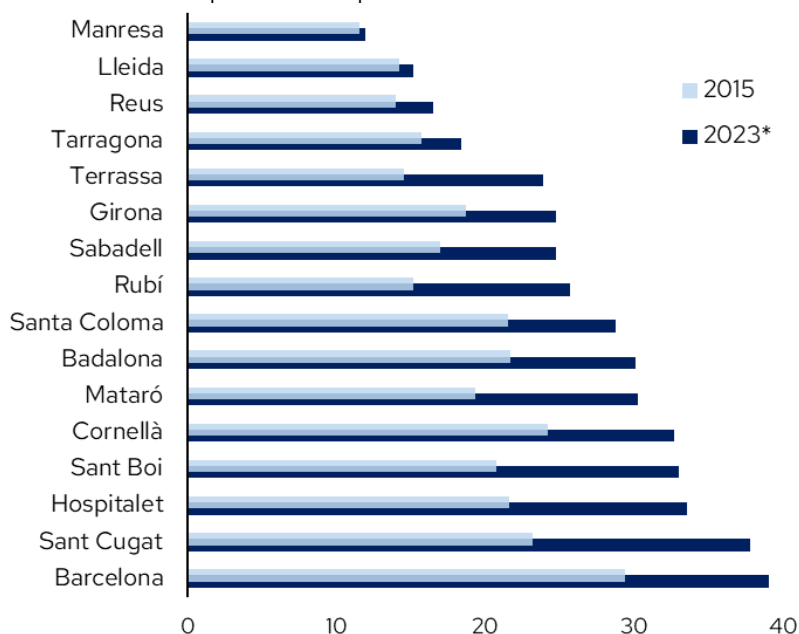




A nivell municipal també s'observen importants diferències. Així, l'esforç econòmic de les llars per adquirir un habitatge a Barcelona (39,1% el 1S del 2023) i a les ciutats de l'Àmbit Metropolità de Barcelona ha augmentat de manera destacada i és més del doble, de mitjana, en relació amb ciutats com Manresa (12,0%), Lleida (15,2%), Reus (16,5%) o Tarragona (18,4%).

Gràfic 16. Esforç hipotecari. Municipis de Catalunya de més de 70.000 habitants.

% renda familiar disponible bruta per llar



*Dada corresponent al 1S del 2023.

Fonts: Estimacions de la Cambra a partir de l'INE, Idescat i Gencat.

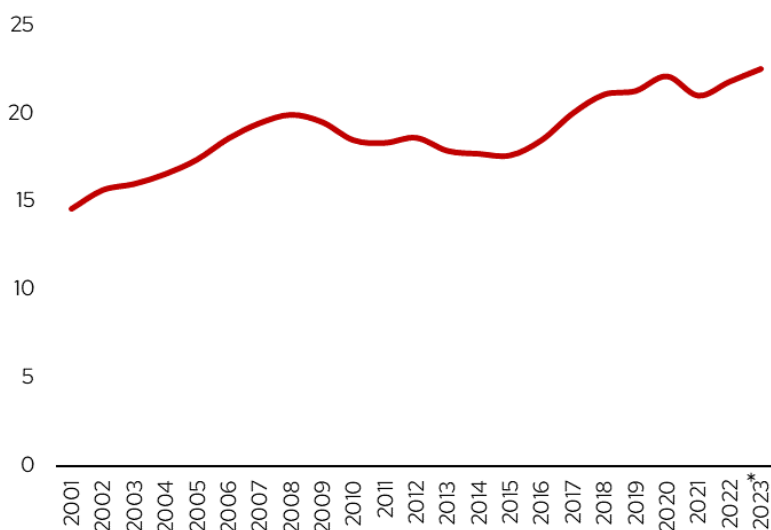
2.3. Accessibilitat: mercat de lloguer

A diferència del mercat de compravenda, **l'esforç d'accés al lloguer a Catalunya ha mostrat una tendència creixent**, especialment a partir de la recuperació econòmica (2015-2019), **i se situa en màxims històrics** (22,5% el 1S del 2023). És a dir, l'augment del preu mitjà del lloguer a Catalunya ha estat força més intens que el de la renda familiar disponible bruta de les llars, deteriorant l'accés de les famílies al mercat de lloguer (Gràfic 17).



Gràfic 17. Esforç d'accés al lloguer. Catalunya

% renda familiar disponible bruta per llar



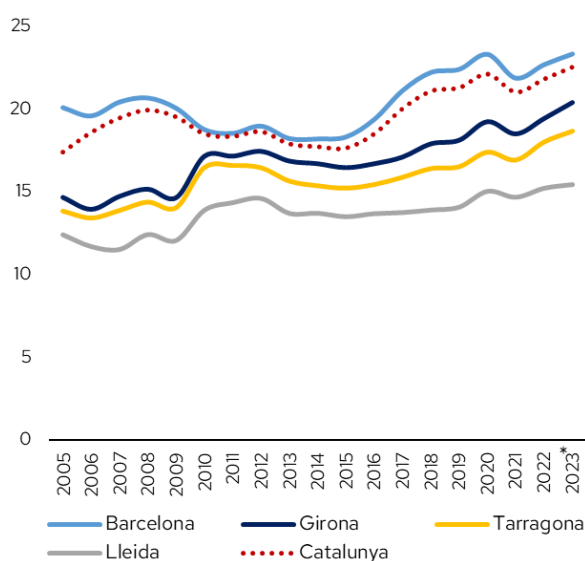
*Dada corresponent al 1S del 2023.

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

L'accessibilitat al lloguer d'habitatge també és força heterogènia en el territori català, tot i que ha empitjorat de manera generalitzada. La demarcació de Barcelona (23,4%) destaca novament per sobre de la resta, amb un diferencial creixent respecte a la resta de demarcacions en el període de la recuperació econòmica (Gràfic 18). En general, 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 (Mapa 4).

Gràfic 18. Esforç d'accés al lloguer. Catalunya i demarcacions

% renda familiar disponible bruta per llar



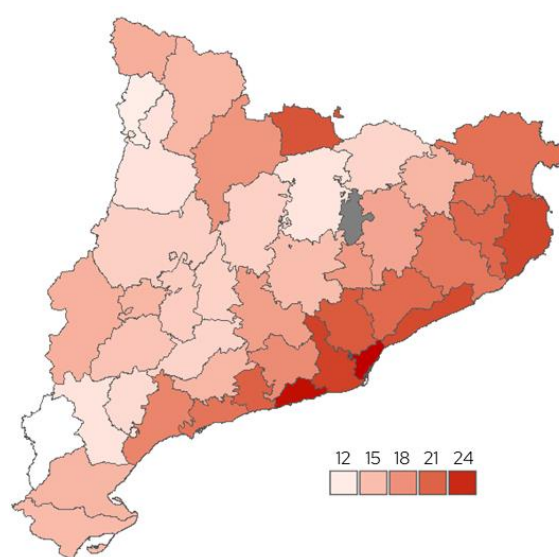
*Dada corresponent al 1S del 2023.

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

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

Mapa 4. Esforç d'accés al lloguer. Comarques de Catalunya. 1S 2023

% renda familiar disponible bruta per llar

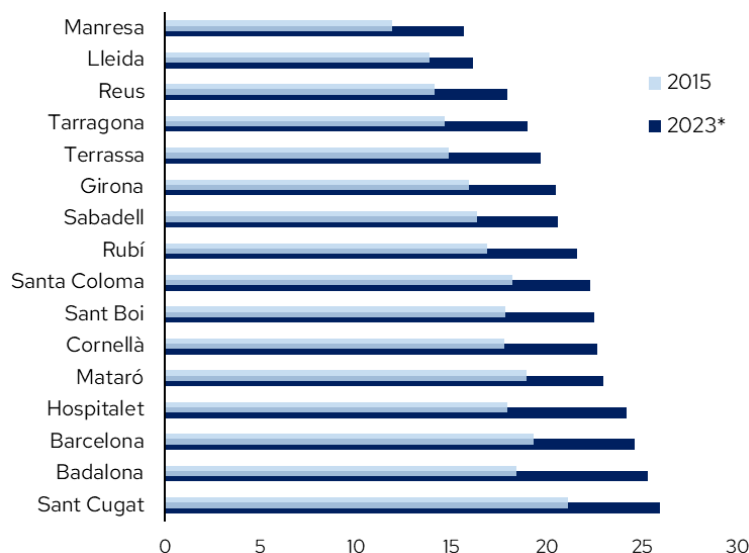




L'anàlisi a nivell de municipis de més de 70.000 habitants confirma que des del 2015 el deteriorament a l'accés del lloguer ha estat generalitzat (Gràfic 19). A més, s'observa un menor grau de disparitat entre ciutats pel que fa a l'accessibilitat en el mercat de lloguer respecte al de compravenda.

Gràfic 19. Esforç d'accés al lloguer. Municipis de Catalunya de més de 70.000 habitants.

% renda familiar disponible bruta per llar



*Dada corresponent al 1S del 2023.

Font: Estimacions de la Cambrabcn a partir de l'INE, Idescat i Gencat.

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

L'exposició a les dinàmiques dels preus del mercat de lloguer i de compravenda no és simètrica entre tots els col·lectius, atès que aquests no es distribueixen de forma homogènia segons el règim de tinença de l'habitatge principal.

En concret, les llars en propietat sense càrrega hipotecària representen el 42,2% de les llars catalanes i, per tant, no es veuen exposades a les condicions del mercat de l'habitatge (Taula 1). Per altra banda, el **23,2% de les llars catalanes es troben en règim de lloguer a preu de mercat**, sent, en termes generals, les **més vulnerables a l'evolució dels preus de l'habitatge**. Un dels motius és que una fracció d'aquestes llars no disposa d'estalvis suficients per a adquirir una hipoteca i, per tant, la seva alternativa és majoritàriament el lloguer a preu de mercat (amb renovació periòdica dels contractes en funció de les condicions vigents).

Taula 1. Nombre de llars segons el règim de tinença de l'habitatge principal. Catalunya. 2021. Nombre de llars i % sobre el total

		Nombre de llars	%, total
Propi	Sense càrrega hipotecària	1.282.630	42,2
	Amb càrrega hipotecària	816.802	26,9
Lloguer	Preu de mercat	704.236	23,2
	Preu inferior al de mercat*	79.739	2,6
Altres règims de tinença		157.705	5,2
Total		3.041.112	100

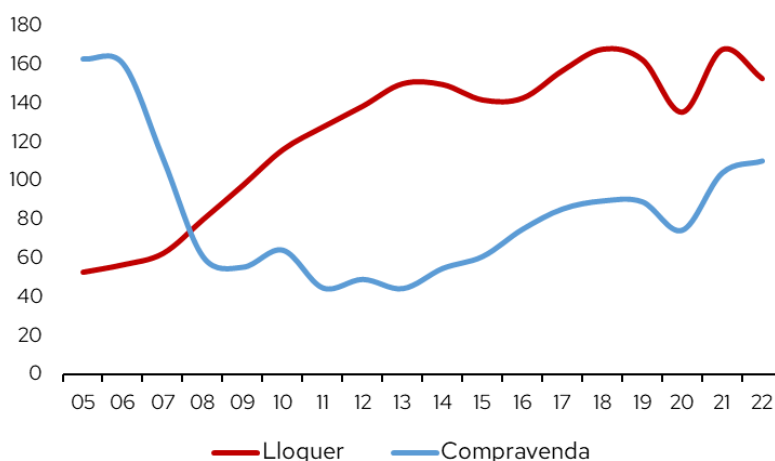
*Amb lloguer cedit de forma gratuïta o a un preu menor al de mercat per part del propietari.

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

Tot i que **l'exposició de les llars al mercat de lloguer a Catalunya encara és relativament baixa, aquesta ha augmentat de manera significativa des de l'esclat de la bombolla immobiliària** (Gràfic 20). Des de la reactivació del mercat de compravenda el 2015 i fins al 2022, els nous contractes en el mercat del lloguer han estat, de mitjana, un 82% superiors a les transaccions en el mercat de compravenda. De fet, la crisi financera suposa un punt d'inflexió, en part degut a la disminució de la capacitat de les llars (especialment les més vulnerables) per accedir al mercat de compravenda d'habitatge.

Gràfic 20. Noves transaccions en el mercat de lloguer i de compravenda. Catalunya

Nombre, en milers



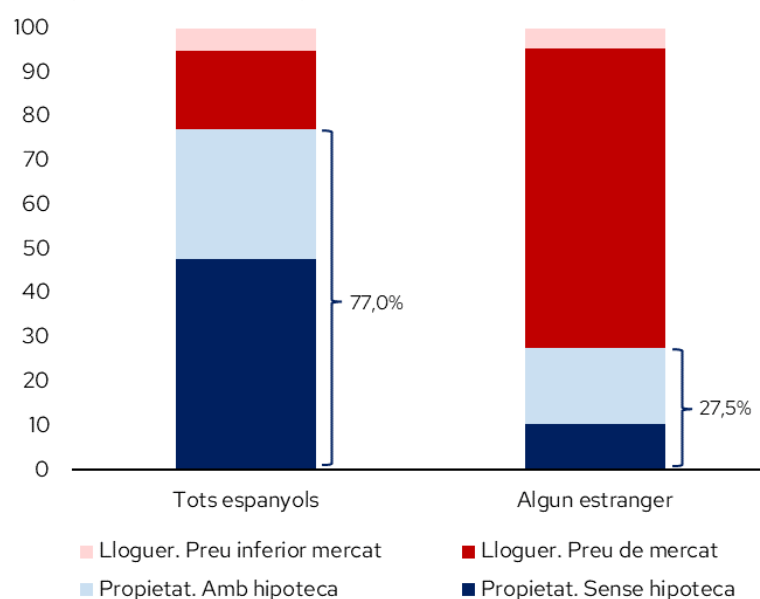
Fonts: MITMA i Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya.

S'identifiquen **tres col·lectius amb una major exposició al mercat de lloguer** i les condicions actuals del mercat de l'habitatge: la **població estrangera**, els **joves** i les llars amb **rendes baixes**.

Pel que fa al primer col·lectiu, la **població estrangera està més exposada a les condicions del mercat de lloguer en comparació amb la població amb nacionalitat espanyola** (Gràfic 21). En particular, un 68% de les llars amb algun membre estranger es troben en règim de lloguer a preus de mercat, una proporció molt superior a les llars de tots els membres amb nacionalitat espanyola (18%). A més, és remarcable que gairebé la meitat (48%) de les llars amb nacionalitat espanyola no es troben exposades a les condicions actuals del mercat (propietaris sense hipoteca), ja sigui per herència, donació o compra finalitzada (en el cas de les llars amb algun membre estranger aquest percentatge se situa en el 10,4%).

Gràfic 21. Llars propietàries del seu habitatge principal segons la nacionalitat. Catalunya. 2020

%, respecte al total de llars per nacionalitat



Font: Elaboració pròpia a partir d'Idescat (Enquesta Continua de les Llars).

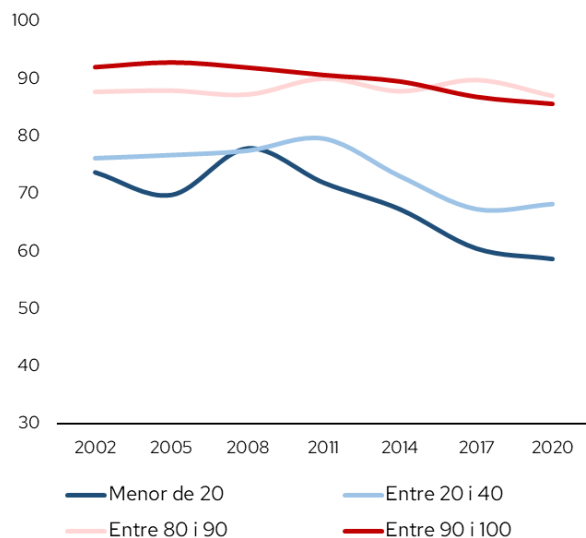
Pel que fa al règim de tinença de la llar segons edat i decils de renda, tot i que, històricament, la proporció de llars amb habitatge principal en propietat és més elevada entre els decils de rendes altes i entre la gent gran, **el diferencial amb les rendes baixes i els joves s'ha accentuat a partir de la crisi immobiliària**. El principal motiu és que l'augment de la precarietat laboral (disminució de les hores treballades, especialment entre les rendes baixes i els joves) a partir del 2008 va dificultar l'accessibilitat a la compravenda de forma generalitzada, però especialment entre aquests col·lectius.

En resum, **la bretxa de les llars amb habitatge principal en propietat per decils de renda alts i baixos, així com entre les llars joves i sènior, ha augmentat gradualment entre el 2008 i 2020** (Gràfics 22 i 23). Això implica que els joves i les llars amb menor renda es troben gradualment més exposades a unes condicions d'accés al mercat de l'habitatge cada cop més deteriorades, especialment en el mercat de lloguer.



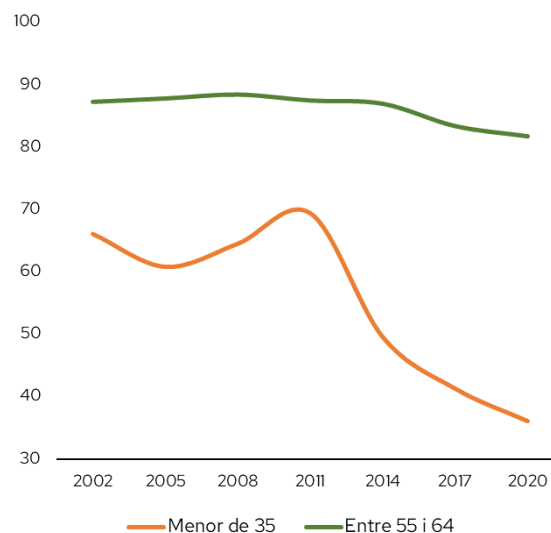
Gràfic 22. Llars amb habitatge principal en propietat per decils de renda. Espanya

% respecte al total de llars de cada decil



Gràfic 23. Llars amb habitatge principal en propietat segons l'edat del cap de família. Espanya

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

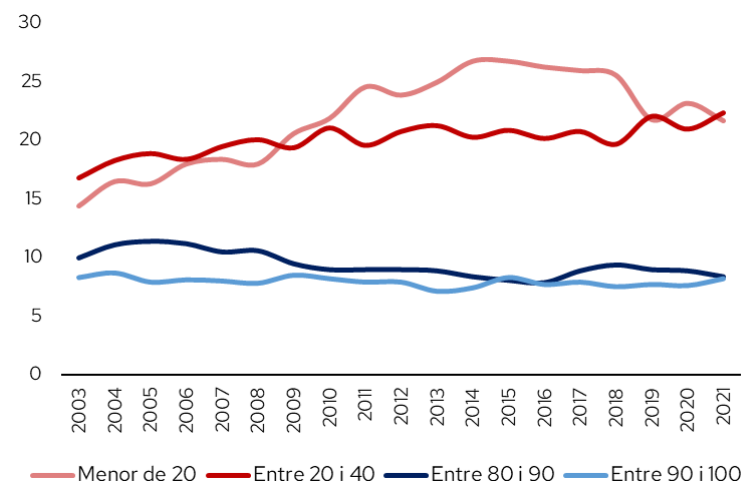


Font: Banc d'Espanya (Enquesta Financera de les Llars).

A més, la proporció de gent jove que es concentra en els decils de renda més baixos ha augmentat progressivament i amb especial intensitat durant la crisi financera, erosionant la capacitat d'accés al mercat de l'habitatge d'aquest col·lectiu (Gràfic 24). Per tant, **l'exposició dels joves a les condicions actuals del mercat de l'habitatge és cada vegada major: són menys propietaris i concentren més població en decils de renda baixos.**

Gràfic 24. Població entre 16 i 29 anys per decils de renda per unitat de consum. Espanya

% de la població entre 16 i 29 anys



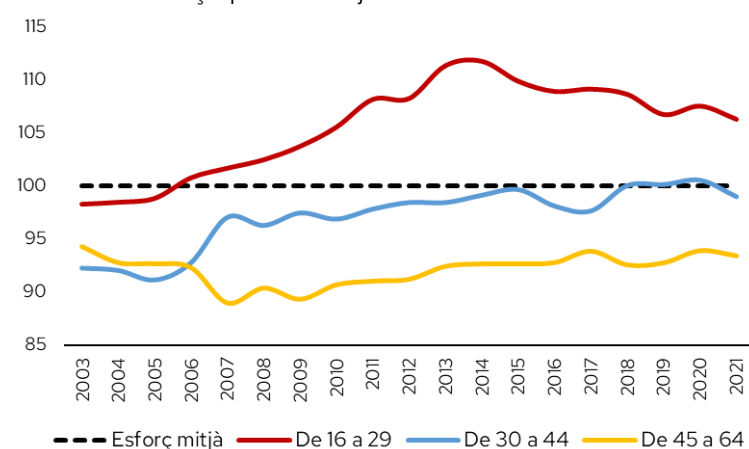
Font: INE.

De fet, una aproximació⁶ a l'esforç hipotecari per grups de d'edat per a Catalunya reflecteix com **l'esforç econòmic que han de realitzar les llars joves per a la compra d'un habitatge és sistemàticament superior a l'esforç mitjà a partir de l'any 2006** (Gràfic 25).

L'arribada de població estrangera jove ocupada en sectors de baix valor afegit, l'augment de la precarietat laboral (amb un descens especialment notable de les hores treballades entre els joves), expliquen que la renda mitjana hagi crescut més ràpidament que la dels joves fins a la crisi del deute. Aquest fenomen explica que l'accessibilitat a la compravenda d'habitatge en el cas dels joves s'hagi deteriorat més intensament en relació amb les cohorts més senyor. Aquesta tendència s'ha anat revertint gradualment a partir del 2014, però encara no ha retornat als nivells previs a la crisi financera.

Gràfic 25. Esforç hipotecari* per grups d'edat. Catalunya

Índex 100 = esforç hipotecari mitjà



Font: Estimacions de la Cambracn a partir de l'INE i MITMA.

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

En l'apartat anterior s'han identificat col·lectius amb una major exposició i creixent vulnerabilitat a les condicions actuals del mercat: llars en règim de lloguer (a preu de mercat), grups de renda més baixos, els joves i llars amb nacionalitat estrangera.

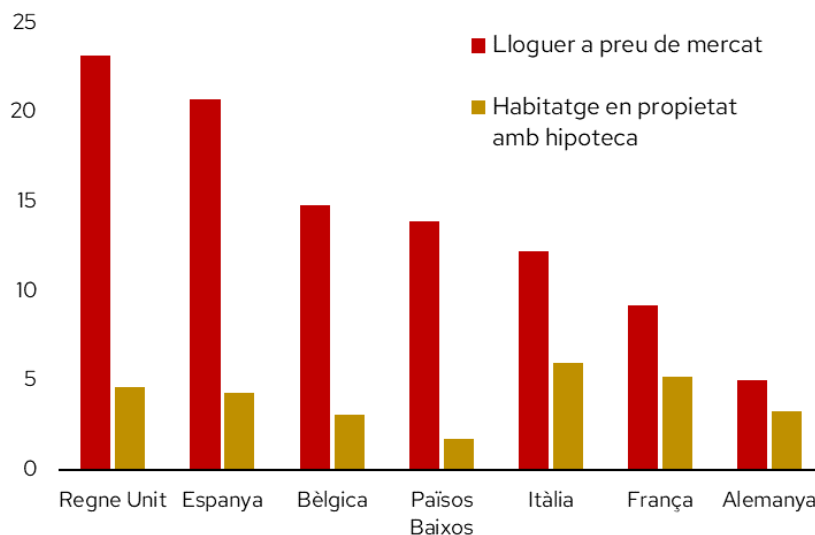
Les **llars en règim de lloguer a preu de mercat** són, de mitjana, les que **realitzen un esforç relatiu més elevat per a fer front al cost de l'habitatge**. Així, el percentatge total de població amb un lloguer a preu de mercat que ha de dedicar més del 40% de la renda disponible (taxa de sobrecàrrega) se situava en el 20,7% el 2020 a Espanya, enfront al 4,3% de la població amb habitatge en propietat i càrrega hipotecaria (Gràfic 26).

⁶ Per estimar l'esforç hipotecari de les llars per edats s'utilitza la distribució per edats de la renda mitjana per unitat de consum per a Espanya publicada per l'INE. La renda per unitat de consum té en compte les economies d'escala que es produeixen segons el nombre i les edats de les persones que comparteixen les despeses de la llar. Així, el nombre d'unitats de consum d'una llar es calcula amb el pes de 1,0 el primer adult major de 14 anys, 0,5 la resta de persones majors de 14 anys i 0,3 els menors de 14 anys.

De fet, Espanya és un dels països occidentals en el què el risc de vulnerabilitat econòmica de les llars amb lloguer a preu de mercat és més elevat (només al Regne Unit la taxa de sobrecàrrega és més elevada, molt lluny de països com Alemanya i França).

Gràfic 26. Taxa de sobrecàrrega de les despeses d'habitatge*. 2020

% sobre el total de la població segons el règim de tinença de l'habitatge



*Percentatge de la població que dedica més del 40% de la seva renda disponible al pagament del lloguer o la hipoteca (principal i interessos).

Nota: Dades referents al 2020, excepte per a Itàlia i Alemanya (2019).

Font: Elaboració pròpia a partir de la OCDE.

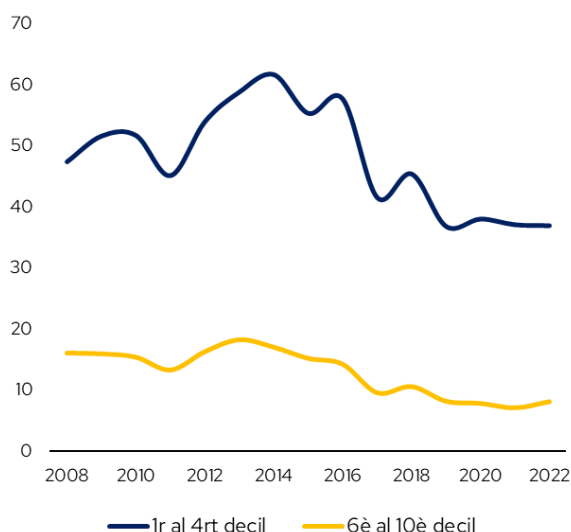
L'elevada vulnerabilitat de les llars que lloguen a preu de mercat, cada cop més estesa entre les rendes baixes i els joves per les dificultats d'accés al mercat de compravenda, ajuden a explicar els **diferencials de carència material entre decils de renda i grups d'edat**.

En particular, un 37% de les persones entre el 1er i 4t decil de renda declara tenir dificultat o molta dificultat per arribar a final de mes el 2022, gairebé 29 p.p. més que les situades en els quatre decils de renda més elevats (Gràfic 27). Pel que fa als grups d'edat (Gràfic 28), la proporció de joves i sèniors que declara tenir dificultats ha anat a la baixa a partir del 2015, tot i que el diferencial entre ambdós grups l'any 2022 encara es manté força elevat (24,8% de la població entre els 16 i 29 anys; 16,8% en el cas dels majors de 65 anys).



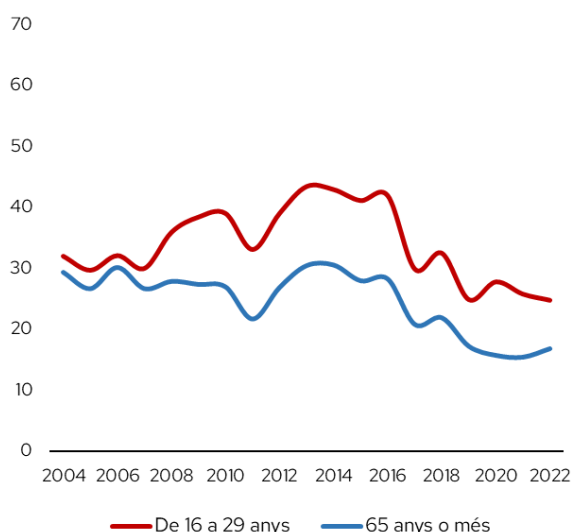
Gràfic 27. Persones que declaren tenir dificultat o molta dificultat per arribar a final de mes per decils de renda. Espanya

% respecte total de persones de cada grup de renda



Gràfic 28. Persones que declaren tenir dificultat o molta dificultat per arribar a final de mes per grups d'edat. Espanya

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



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).

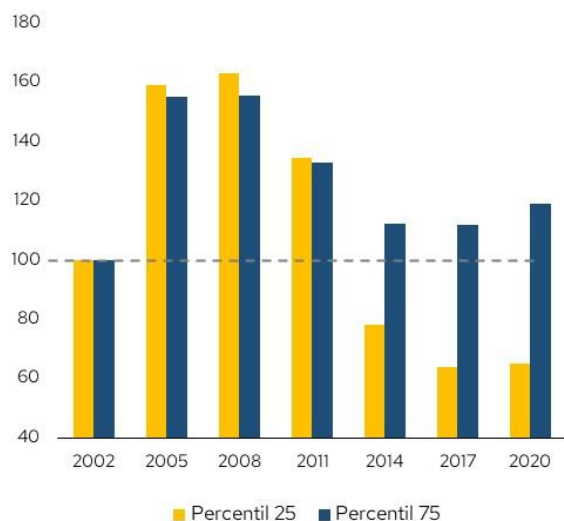
Les **dificultats d'accés a la compravenda d'habitatge de determinats col·lectius** explica, en part, la **divergència en l'estoc de riquesa entre nivells de renda i grups d'edat**. Així, s'observa una polarització en l'evolució de la riquesa real neta mitjana (diferència entre la riquesa bruta, com ara els actius reals i financers, i el deute) de les llars del percentil 25 de renda en relació amb el percentil 75 a partir del 2011. En concret, l'any 2020 la riquesa neta del percentil 25 era un 65% de la què disposava el 2002. En canvi, la riquesa per al percentil 75 ha augmentat un 31% en el mateix període (Gràfic 29). En part, aquesta evolució s'explica per una menor accessibilitat a la compravenda d'habitatge de les llars amb rendes baixes, un fet que dificulta l'acumulació de riquesa.

Aquesta dinàmica de **polarització de la riquesa també s'ha produït per grups d'edat**: per al grup de llars d'entre 65 i 74 anys la riquesa real neta mitjana va augmentar més intensament en comparació amb les llars joves (menys de 35 anys) fins a la crisi financera, i posteriorment el seu estoc de riquesa s'ha mantingut relativament estable fins al 2020 (Gràfic 30). En canvi, la riquesa neta de les llars joves va caure amb molta intensitat a partir de la crisi immobiliària, i l'any 2020 no havia recuperat els nivells previs al 2002 (27% inferior). Aquesta asimetria en l'acumulació de riquesa per grups d'edat també s'explica, en part, per una major dificultat d'accessibilitat a la compravenda en el cas dels joves durant els darrers anys.



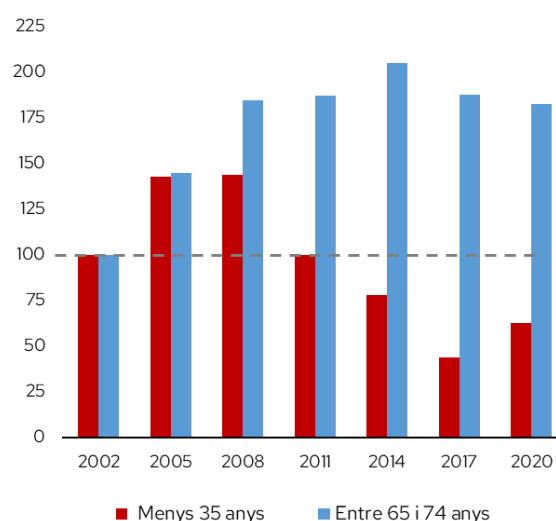
Gràfic 29. Riquesa neta mitjana real per percentils de renda de les llars. Espanya

Índex 100 = riquesa neta mitjana real del 2002



Gràfic 30. 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).

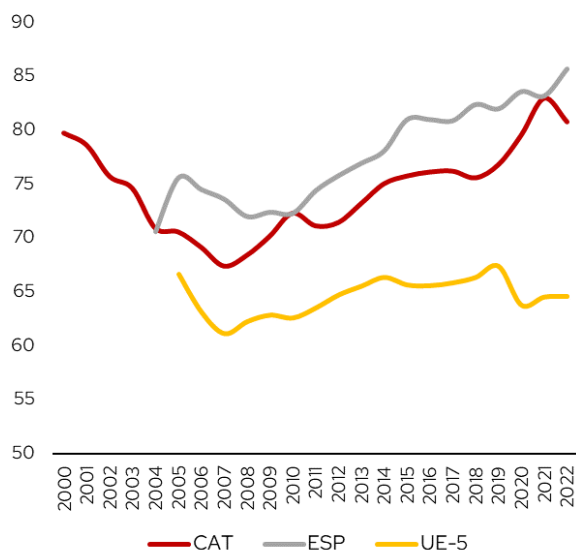
La major exposició dels joves a les condicions del mercat de lloguer, amb un tensionament més intens en comparació amb el de compravenda durant els darrers anys, i un mercat laboral que històricament ha penalitzat més als joves en etapes contractives, explicarien en gran mesura **l'endarreriment creixent de l'emancipació dels joves**. En concret, la proporció de joves entre 16 i 29 anys que viuen a casa els seus pares a Catalunya ha augmentat de manera sistemàtica des de la crisi financera, fins al 80,8% del total el 2022. Una dinàmica clarament diferenciada a la dels països del nucli europeu, que s'ha mantingut relativament estable entorn al 65% (Gràfic 31).

L'endarreriment en les **decisiones d'emancipació és un fenomen estretament vinculat amb el descens de la taxa de fecunditat**. En un context d'envelliment progressiu de la població, el descens del nombre de naixements per dona suposa un **fre al creixement econòmic i pressiona a l'alça la taxa de dependència**, posant en risc la sostenibilitat del sistema de pensions (Gràfic 32).



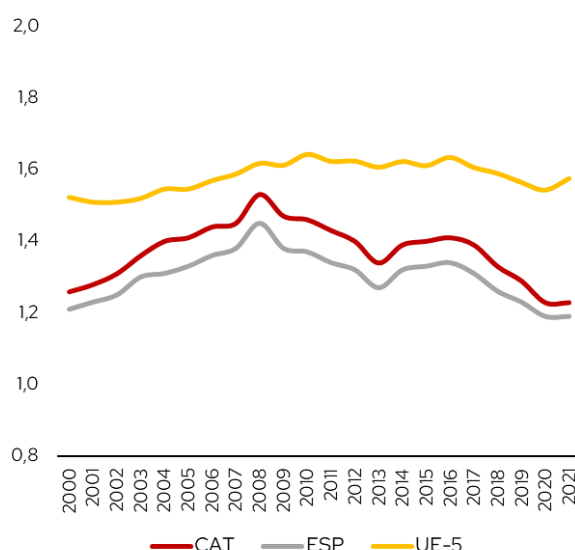
Gràfic 31. Joves que viuen a casa els seus pares.

% respecte al total de joves entre 16 i 29 anys



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Observatori Català de la Joventut i Eurostat.

Gràfic 32. Nombre mitjà de naixements per dona al llarg de la seva vida*.



*Estimació segons la distribució anual del nombre de naixements per dona per a cada grup d'edat.
Fonts: Elaboració pròpia a partir de l'INE i Eurostat.

5. Polítiques públiques per a 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, que hauran de respondre al desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatges amb polítiques a curt i llarg termini dissenyades per a afavorir l'accessibilitat, en gran mesura focalitzades als col·lectius més vulnerables.

A continuació s'ofereix un conjunt de polítiques concretes encaminades a millorar l'accessibilitat de l'habitatge, especialment en el mercat del lloguer. Gran part d'aquestes mesures requereixen d'un **gran pacte** a llarg termini consensuat entre els diferents agents econòmics i polítics que garanteixi una implementació satisfactòria, promovent una major coordinació territorial i seguretat jurídica.

1. Augmentar l'oferta disponible d'habitatges de lloguer

- Segons el Banc d'Espanya, entre els municipis espanyols amb informació urbanística (el 65% del total), només el 30% tenen plans urbanístics posteriors al 2008⁷. Les necessitats de demanda residencial, especialment a les zones més tensionades, exigeixen una **actualització dels plans urbanístics per augmentar el sòl disponible dedicat a la construcció de nous habitatges**.

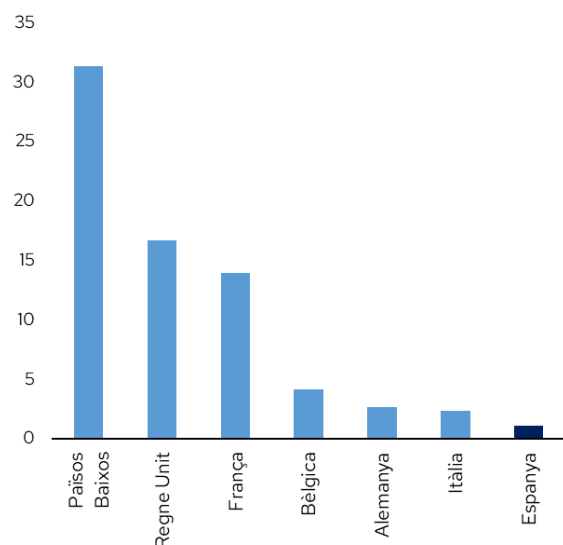
⁷ "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios". Boletín Económico, Banco de España, 2023/T2.

- El termini d'atorgament de llicències d'obra de determinades administracions locals encarregades de gestionar-les representen un coll d'ampolla pel sector promotor. Caldria **simplificar i agilitzar els procediments de tramitació de les llicències** per tal d'escurçar els terminis de concessió i permetre una resposta més àgil de l'oferta a les condicions del mercat (per exemple, millorant la digitalització dels diferents processos).
- **Flexibilitzar la normativa de regulació urbanística, mitjançant els denominats "bons de densitat"**⁸ en zones amb una menor disponibilitat d'habitatges. Aquests bons serien un mecanisme que permetria als promotors construir una quantitat major d'habitatges permesa per la normativa, a canvi de dedicar un percentatge dels nous habitatges al lloguer social.
- Espanya és un dels països on l'estoc relatiu de lloguer social és més baix en termes comparatius amb altres economies avançades (Gràfic 33). Per tant, **ampliar el parc de lloguer social**, amb l'objectiu de convergir cap a les economies europees del nostre entorn, hauria de ser una de les principals prioritats per millorar l'accessibilitat dels col·lectius més desfavorits.

Per assolir aquest objectiu les administracions poden (i) **mobilitzar sòl públic i privat** per a la construcció d'habitatge assequible i de protecció oficial, actualment en nivells molt inferiors a la crisi financera (Gràfic 34); i (ii) impulsar la **col·laboració públicoprivada** (cedir espais públics a inversors privats per a la construcció d'habitatge assequible), assegurant una rendibilitat suficientment atractiva a l'inversor privat.

Gràfic 33. Estoc de lloguer social. Espanya i països seleccionats. 2019

% respecte a l'estoc total d'habitatges

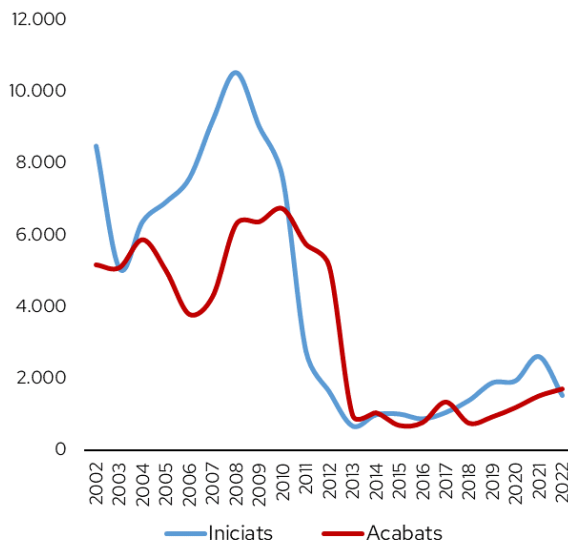


Nota: Les dades de França i Bèlgica corresponen al 2018, Països Baixos i Itàlia fan referència al 2020.

Font: Affordable Housing Database (OCDE).

Gràfic 34. Nous habitatges de protecció oficial. Catalunya

Nombre d'habitatges



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB).

⁸ "Lo que servirá y lo que no de la nueva política de vivienda para mejorar el acceso al alquiler", EsadeEcoPol (2023).

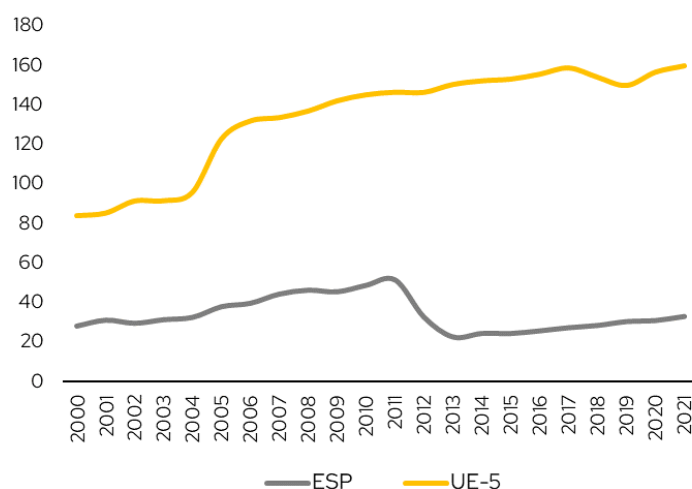


- Considerar la introducció de **bonificacions fiscals addicionals** a aquells propietaris que lloguin a un preu inferior al de mercat (com ara, bonificacions a l'Impost de Béns Immobles).
- Consensuar **polítiques que vetllin per mitigar l'impacte dels habitatges d'ús turístic** sobre l'oferta d'habitatges residencials, especialment en les zones més tensionades. Tot i així, cal tenir en compte l'impacte heterogeni sobre l'activitat econòmica que es pugui derivar a cada territori d'una limitació de l'oferta d'habitatge turístic.

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

- La despesa social per càpita (PPA) en polítiques d'habitatge a Espanya és molt inferior a la UE-5 (Gràfic 35). Amb caràcter temporal (fins que les mesures estructurals per a reduir el tensionament en l'accés a l'habitatge no es materialitzin), seria convenient que **la despesa en polítiques d'habitatge convergís amb el nucli europeu** amb l'objectiu d'esmoreir l'esforç que han de realitzar les llars més vulnerables, especialment les que han de fer front als lloguers a preu de mercat. Una d'aquestes polítiques d'habitatge seria destinar més recursos a les llars en situació d'emergència habitacional (desnonaments, persones sense llar, etc.).

Gràfic 35. Despesa social en polítiques d'habitatge per càpita. Euros. Ajustat en poder de paritat adquisitiu (PPA)



Font: Eurostat.

3. Dissenyar polítiques que afavoreixin una menor pressió poblacional als grans nuclis urbans

- L'augment de la població a les ciutats econòmicament més dinàmiques, juntament amb una oferta relativament rígida, ha provocat un fort increment de l'esforç mitjà d'accés al lloguer durant els darrers anys. Més enllà de les polítiques dirigides a augmentar l'oferta d'habitatges i protegir amb ajuts les llars més vulnerables, seria convenient apostar per **mesures que afavoreixin una major diversificació de la població en el territori**.



- La millora de les infraestructures de transport és una peça clau per reduir la pressió poblacional en els nuclis urbans. En aquest sentit, cal impulsar **una xarxa de transport més integrada i multimodal que permeti una connectivitat més ràpida i previsible** entre les zones perifèriques i rurals i els grans nuclis urbans.
- Es proposa també desenvolupar **nous plans urbanístics que millorin i ampliïn els serveis socials existents** (escoles, atenció mèdica, biblioteques, connectivitat, etc.), especialment a les zones rurals.

6. Conclusions i valoracions

- **L'accessibilitat a l'habitatge s'ha deteriorat des de principis de segle XXI**, atès que durant les darreres dues dècades la renda mitjana de les llars ha augmentat amb menys intensitat en relació amb el preu de l'habitatge (en el mercat de compravenda i de lloguer).
- El principal motiu que explica el tensionament creixent dels preus de l'habitatge és la **menor disponibilitat d'habitatges per llar**. Alguns dels factors més rellevants que expliquen aquesta dinàmica són de caràcter demogràfic (augment de la població estrangera i l'esperança de vida i disminució del nombre de persones per llar) i socioeconòmic (major concentració de la població en nuclis urbans).
- Els factors més rellevants que limiten l'oferta d'habitatge són: i) **l'augment dels habitatges d'ús turístics i dels habitatges no principals** concentrats en determinades zones; ii) **l'escassetat de sòl residencial**; iii) la creixent **manca d'obra adequada** en el sector de la construcció i l'encariment dels materials; iv) unes **condicions més restrictives en l'accés al crèdit** del sector promotor; v) la presència de **colls d'ampolla en l'atorgament de les llicències d'obra** per part de les administracions locals.
- **L'esforç hipotecari a Catalunya s'ha mantingut relativament estable durant la recuperació econòmica (2015-2019)**, afavorit per un entorn de tipus d'interès històricament reduïts, però s'ha deteriorat de manera destacada a partir del 2022 arran del fort repunt dels tipus d'interès. L'esforç econòmic per accedir al mercat de compravenda no és homogeni al territori català, sent especialment elevat en les regions econòmicament més dinàmiques i amb una proporció elevada de turisme residencial i segones residències.
- **A diferència del mercat de compravenda, l'esforç d'accés al lloguer a Catalunya ha mostrat una tendència creixent**, especialment a partir del període 2015-2019, i se situa al primer semestre del 2023 en màxims històrics. Tot i que ha empitjorat de manera generalitzada, l'accessibilitat al lloguer també és força heterogeni en el territori català: l'esforç a tota la costa barcelonina i gironina és especialment elevat.



- Cal remarcar que els **nivells dels dos indicadors d'accessibilitat a l'habitatge (compravenda i lloguer) no són directament comparables**, però sí permeten contrastar l'evolució històrica i identificar en quines regions l'accessibilitat està més tensionada.
- Les dinàmiques dels preus de l'habitatge no afecten a tots els col·lectius de forma simètrica, atès que aquests no es distribueixen de forma homogènia segons el règim de tinença de l'habitatge principal. **Les llars en règim de lloguer a preu de mercat són les més vulnerables.**
- **La crisi financera marca un punt d'inflexió en l'accessibilitat a l'habitatge en determinats col·lectius socials** (població estrangera, joves i rendes baixes) degut a l'augment més intens de la precarietat laboral en aquests grups, fenomen que ha impulsat la demanda de lloguer.
- El deteriorament més accentuat de l'accessibilitat al lloguer en els darrers anys **castiga especialment als col·lectius més vulnerables**, fenomen que ajudaria a explicar els diferencials de carència material entre decils de renda i grups d'edat.
- Les dificultats econòmiques per arribar a finals de mes entre els joves **endarrereix les decisions d'emancipació**, un fenomen estretament vinculat amb el **descens de la taxa de fecunditat**. En un context d'envelliment progressiu de la població, el descens del nombre de naixements per dona suposa un fre al creixement econòmic i pressiona a l'alça la taxa de dependència.
- L'augment de la precarietat laboral durant la crisi financera i les creixents dificultats d'accessibilitat al mercat de lloguer han contribuït a **polaritzar la riquesa entre col·lectius socials**. Aquest fenomen suposa un **repte en termes de cohesió social i igualtat d'oportunitats** (els col·lectius més vulnerables poden dedicar menys recursos a cursos educatius complementaris, extraescolars, etc.).
- Les administracions públiques han d'actuar per millorar l'accessibilitat a l'habitatge, especialment en el cas del lloguer. Algunes de les solucions per augmentar l'oferta d'habitatge són: i) **actualitzar els plans urbanístics** per augmentar el sòl disponible; ii) **mobilitzar el sòl públic i privat** existent per a la construcció d'habitatges; iii) **simplificar els procediments de tramitació de llicències d'obra**; iv) augmentar l'oferta de lloguer assequible especialment en zones tensionades **flexibilitzant la normativa urbanística**; v) **bonificacions fiscals addicionals** als propietaris que lloguin a un preu inferior al de mercat i vi) **consensuar polítiques que minimitzin l'impacte dels habitatges d'ús turístic** sobre les zones tensionades.
- Fins que les mesures estructurals d'augment de l'oferta d'habitatge no es materialitzin, la **despesa en polítiques d'habitatge hauria de convergir amb el nucli europeu** amb l'objectiu de protegir les llars més vulnerables.



- Finalment, es proposa incentivar una major diversificació de la població en el territori per reduir el tensionament del preu de l'habitatge especialment en els nuclis urbans. Les mesures que es plantegen són: i) 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; ii) desenvolupar nous **plans urbanístics que millorin i ampliïn els serveis socials existents a les zones rurals**.

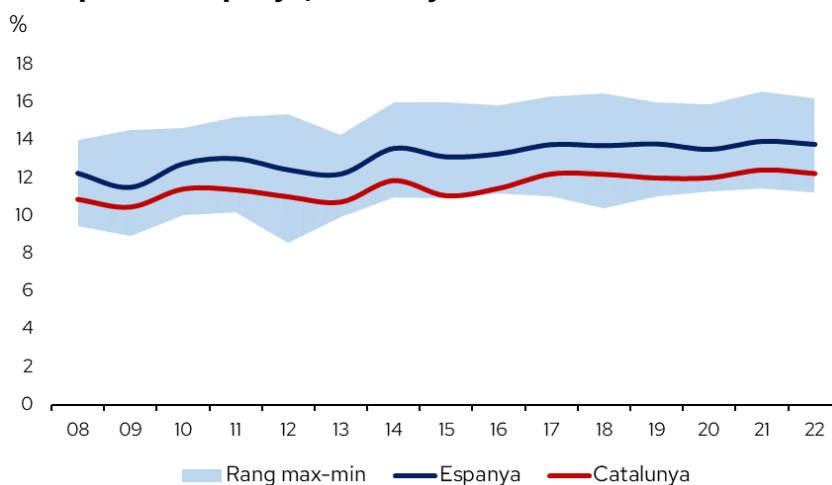
Annex: Supòsits i metodologia per a estimar els indicadors d'accessibilitat a l'habitatge

Es detallen a continuació els supòsits i la metodologia emprada per a estimar els indicadors d'accessibilitat a l'habitatge: esforç hipotecari i esforç d'accés al lloguer.

Renda familiar disponible bruta (RFDB) de les llars estimada sense el lloguer imputat:

- Les dades que ofereixen la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE i l'Idescat sobre la RFDB de les llars inclouen una estimació del lloguer imputat. És a dir, incorporen els lloguers dels habitatges en què resideixen les famílies quan en són propietàries o els tenen cedits. En la mesura en què l'objectiu del present estudi és analitzar l'accessibilitat a l'habitatge, es considera adequat estimar la RFDB de les llars sense el lloguer imputat.
- D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE, el lloguer imputat representa entre el 10% i 16% de la renda neta disponible de les llars en el període 2008-2022, en funció de la comunitat autònoma. Sota un supòsit que es podria considerar de mínims, es descompte un 10% de la RFDB de les llars per a obtenir l'indicador sense el lloguer imputat.

Gràfic A-1. Pes del lloguer imputat sobre el total de la RFDB neta per llar. Espanya, Catalunya i CA



Font: Enquesta de Condicions de Vida (INE).

RFDB de les llars pel període 2021, 2022 i 1S2023:

- S'utilitza la base de dades trimestral del Banc d'Espanya referent a la RFDB de les llars d'Espanya per a estimar l'evolució de la RFDB de les llars pel període 2021-1S2023 a tots els nivells territorials. En el cas d'Espanya només pel període 2022-1S2023.
- S'aplica a tots els nivells territorials el mateix punt d'arribada el 2022 i 1S2023 de la RFDB de les llars d'Espanya fixant com a nivell 100 el valor del 2019. S'assumeix, doncs, la mateixa recuperació que l'experimentada per Espanya en comparació als nivells del 2019 a tots els àmbits territorials.



Nombre de llars per àmbits territorials:

- S'utilitza com a punt de partida el nombre de llars d'Espanya recollida a l'Enquesta de Població Activa pel període considerat. L'estimació del nombre de llars per cada un dels àmbits territorials considerats s'obté assignant a cada un d'aquests una proporció de llars equivalent al percentatge de la població que representa sobre el total de la població espanyola.
- Aquest enfocament assumeix, doncs, que no hi ha variacions en la proporció de llars sobre el total de la població entre els diferents nivells territorials al llarg del temps.

Esforç hipotecari: proporció de la RFDB mitjana anual de les llars dedicada a fer front al pagament del primer any de la hipoteca mitjana d'un habitatge "tipus".

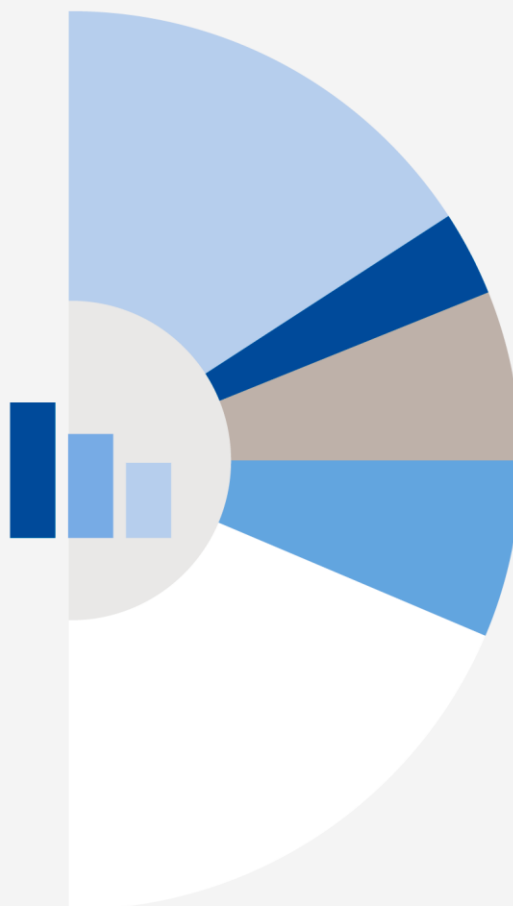
- Per a Espanya, comunitats autònomes i demarcacions s'utilitza el valor taxat dels habitatges lliures publicats pel MITMA. En canvi, i com a aproximació a aquest concepte, per a comarques i municipis de més de 70.000 habitants de Catalunya s'agafa el valor de les compravendes recollides a les Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya. En ambdós casos s'utilitza el preu per m².
- S'assumeix: (i) la mateixa evolució històrica del tipus d'interès⁹ i termini¹⁰ mitjà de les hipoteques a nivell nacional (recollida pel Banc d'Espanya) aplicada a tots els àmbits territorials; (ii) un habitatge "tipus" amb una superfície de 100 m², en línia amb l'evolució històrica de la superfície mitjana dels habitatges registrats en les compravendes per a Espanya que recull el Col·legi de Registradors de la Propietat; i (iii) una hipoteca equivalent al 80% del valor de l'habitatge.
- Amb tota aquesta informació i supòsits es calcula la quota hipotecaria del primer any mitjançant el mètode de quota constant d'amortització d'un préstec.

Esforç d'accés al lloguer: proporció de la RFDB mitjana anual de les llars dedicada a fer front al pagament dels primers dotze mesos del lloguer mitjà a les condicions de mercat actuals.

- Es calcula per a Catalunya, demarcacions de Catalunya, comarques i municipis de més de 70.000 habitants. El preu del lloguer s'obté dels nous contractes dipositats a Incasòl i que publiquen Dades Obertes de la Generalitat de Catalunya i Idescat.
- En la mesura en que no es disposa de la superfície mitjana dels habitatges en els nous contractes de lloguer dipositats, el càlcul de l'esforç d'accés al lloguer no s'estima sobre un habitatge tipus sinó sobre el preu mitjà total del lloguer de cada territori.

⁹ Per obtenir el tipus d'interès de les noves operacions de crèdit a l'habitatge pel període 2000-2002 s'aplica el diferencial respecte a l'Euribor a 12 mesos durant el període 2003-2009 (tipus d'interès elevats i a l'alça)

¹⁰ Per obtenir el termini mitjà de les noves operacions de crèdit a l'habitatge pel període 2000-2002 s'aplica el termini mitjà durant el 2003-2006.



**GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS
I INFRAESTRUCTURES**

Av. Diagonal, 452 Barcelona

Telèfon 934 169 300

estudis@cambrabcn.cat

www.cambrabcn.cat