

# 30

## Barcelona Societat

Revista de investigació y análisis social



Ajuntament  
de Barcelona

Febrero 2024

**Palabras clave:** Tipología de hogares, parque de alquiler, crisis de accesibilidad a la vivienda, inseguridad residencial

## La vivienda en Barcelona: necesidades, parque y crisis de accesibilidad

Carles Donat Muñoz<sup>a</sup>

En un contexto de crisis global de acceso a la vivienda, el artículo analiza el estado del sistema residencial en la ciudad de Barcelona focalizándose en cuatro aspectos de especial relevancia y que han sido trabajados por el equipo del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona desde su creación el año 2017. En primer lugar, se analizan las causas del estancamiento de los hogares en la ciudad durante el último período intercensal 2011-2021, situación que rompe una tendencia histórica en la ciudad. En segundo lugar, se constata el estancamiento del stock de vivienda y, en particular, del parque de vivienda principal, así como también del destinado al alquiler. En tercer lugar, se analiza la evolución del mercado de vivienda y el alejamiento de las posibilidades reales de los hogares debido a que durante las últimas dos décadas los precios medianos de la vivienda han crecido de una manera mucho más intensa que los ingresos medianos de la población. Finalmente, el Trabajo pone el énfasis en algunos de los principales indicadores de accesibilidad y permanencia en la vivienda, como el esfuerzo teórico de acceso a la vivienda, la tasa de sobrecarga de la vivienda o los motivos del cambio de vivienda.

### Introducción

La vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la ciudadanía de Barcelona, así como en otras ciudades del mundo. De hecho, la problemática contemporánea de la vivienda, relacionada con la accesibilidad, es común en muchas ciudades del norte global (European Commission, 2022; OCDE, 2021).

Sin embargo, aunque hay procesos comunes a nivel mundial, su traducción a las diferentes ciudades tiene diversas intensidades. Asimismo, las particularidades de los sistemas residenciales locales tienen un impacto muy notable en la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. Por ejemplo, Barcelona es una ciudad con un territorio reducido, de 100 km<sup>2</sup>. Por lo tanto, el crecimiento de la población, de los hogares y de la edificación se ven limitados por este contexto territorial, y cobra especial relevancia la integración metropolitana de la ciudad (Donat, 2016).

---

a. Codirector del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona. @CarlesDonat

Las particularidades locales no solo se limitan al espacio físico, sino también a cuestiones demográficas como la estructura por edades de la población, bastante envejecida; las transformaciones en las formas de convivencia, con un peso muy notable de hogares unipersonales; las dinámicas migratorias, en una ciudad donde los procesos migratorios a menudo han sido el principal motor de su crecimiento poblacional.

Otro de los elementos que caracterizan y diferencian a la ciudad de Barcelona respecto a otras ciudades, por ejemplo, de los países del centro y norte de Europa, es el déficit de vivienda destinada a políticas sociales, y de manera muy particular, de vivienda social de alquiler. Además, es una característica compartida con el sistema residencial de Cataluña y el resto del Estado (Donat et al., 2021; Trilla & Bosch, 2018). Esta es una de las razones que explica la intensidad de la crisis de accesibilidad en las grandes ciudades españolas en general, y en Barcelona en particular, pero no es la única, ya que en otras ciudades europeas donde el parque social de alquiler es más elevado, los precios de las viviendas en el mercado libre también se alejan igualmente de los ingresos de los hogares (Housing Europe Observatory, 2022).

Otra característica particular de Barcelona es la existencia de un significativo parque de alquiler, mucho más elevado que la media de la metrópoli, de Cataluña o del resto del Estado. Ciertamente, no es equiparable al parque de alquiler en otras ciudades de países europeos, pero en el contexto de los países del sur de Europa, alrededor de un 30% de parque de alquiler es una cifra muy notable, en unas sociedades con un claro predominio de la propiedad como régimen de tenencia.

Estas son, por lo tanto, algunas de las principales características del sistema residencial de la ciudad de Barcelona, que tiene elementos comunes con otras ciudades del mundo y del Estado, pero que también tiene otras particulares. Con este punto de partida, el objetivo de este artículo es analizar la evolución reciente de algunas de estas temáticas.

Para hacerlo se presentan datos actualizados a partir de diversas fuentes. En primer lugar, de los censos, con la recopilación de los datos del recientemente publicado Censo del 2021. Cabe advertir que la operación censal del 2021 se ha basado en una metodología de recopilación de información de registros, diferente a la de censos precedentes. Esta es una cuestión que afecta principalmente la contabilización del parque de vivienda, como se señalará en el apartado correspondiente. En segundo lugar, se presentan datos actualizados de los precios promedio de alquiler por barrios de Barcelona provenientes de las fianzas del INCASÒL, para el segundo trimestre de 2023, que sirven de base para los cálculos de esfuerzo de acceso. Finalmente, es necesario mencionar la inclusión de los últimos datos de la Encuesta Metropolitana de Condiciones de Vida, en su edición 2021-2022, y de la Encuesta de Cohesión Urbana, 2022. Se trata de dos fuentes extraordinarias en el contexto estadístico español, que permiten disponer de series históricas para analizar tantos elementos relativos a las condiciones de vida de la población, y en particular de los temas relacionados con la vivienda.

Después de esta introducción, el artículo consta de seis apartados. En el primero, se analizan las bases demográficas que sirven para cuantificar las necesidades de vivienda, es decir, la población y los hogares, así como los principales factores que explican su evolución reciente. En el segundo apartado, se profundiza en los cambios en las formas de convivencia, un aspecto con incidencia muy notable, precisamente, en la evolución de hogares. En el tercer epígrafe, se estudia la evolución del parque de vivienda, y de manera particular el parque de vivienda principal, con especial atención al régimen de tenencia. En el cuarto apartado, se entra en los temas relativos al problema de la accesibilidad, primero con el contraste entre la evolución de los ingresos medios de la población y los precios medios de la vivienda y, en segundo lugar, con los cálculos de esfuerzo de acceso a la vivienda de alquiler. En el quinto apartado, el análisis se centra en los costos económicos que la vivienda supone a los hogares y en el aumento de la inestabilidad residencial, sobre todo de los hogares que viven en alquiler. Finalmente, se presentan unos párrafos con las conclusiones del artículo.

## 1. Las bases demográficas de las necesidades de vivienda: migraciones y estructura por edades

El análisis de las dinámicas poblacionales y de los hogares permite conocer la base demográfica de las necesidades de vivienda. Tomando como referencia los datos censales, en el año 2021 hay en Barcelona 671.177 hogares (tabla 1), lo que representa una disminución de 12.901 hogares en comparación con el censo del año 2011, cuando se contabilizaron 684.078. Además, esta disminución contrasta con el notable crecimiento de 89.626 hogares experimentado durante el período intercensal 1991-2011.

**Tabla 1. Población y hogares en Barcelona. Años 1981-2021**

	1981	1991	2001	2011	2021
Población	1.752.627	1.643.542	1.503.884	1.611.013	1.627.559
Población que vive en hogares familiares	-	1.632.590	1.491.609	1.601.935	1.591.164
Hogares	579.831	576.640	594.452	684.078	671.177
Dimensión mediana de los hogares	-	2,83	2,51	2,34	2,37

Fuente: INE, Censos de población y hogares.

Antes de analizar las causas de esta evolución en el número de hogares, es importante tener en cuenta que, aunque a partir de los datos censales se observa una disminución en el número de hogares en la ciudad, la información extraída de otras fuentes indica que la disminución más pronunciada en el número de hogares ocurrió al inicio del período, cuando el saldo por migraciones internacionales se aproximó a cero e incluso fue negativo<sup>1</sup> en algunos años. En cambio, en los últimos años, exceptuando el breve freno causado por la crisis de la COVID-19, el número de hogares sigue una tendencia ascendente.

En efecto, para explicar la evolución en el número de hogares, es necesario centrarse en los saldos migratorios, así como en la estructura por edades y en los cambios en las formas de convivencia. Estos son los principales factores que están detrás de la generación y destrucción de hogares.

En cuanto a las migraciones, durante la primera mitad del período 2011-2021, como se mencionó anteriormente, se produjo una disminución en el saldo por migraciones internacionales, que se ha recuperado en la segunda mitad de la década (gráfico 1). En conjunto, el saldo por migraciones internacionales ha supuesto una ganancia de 112.214 personas durante el período 2011-2021.

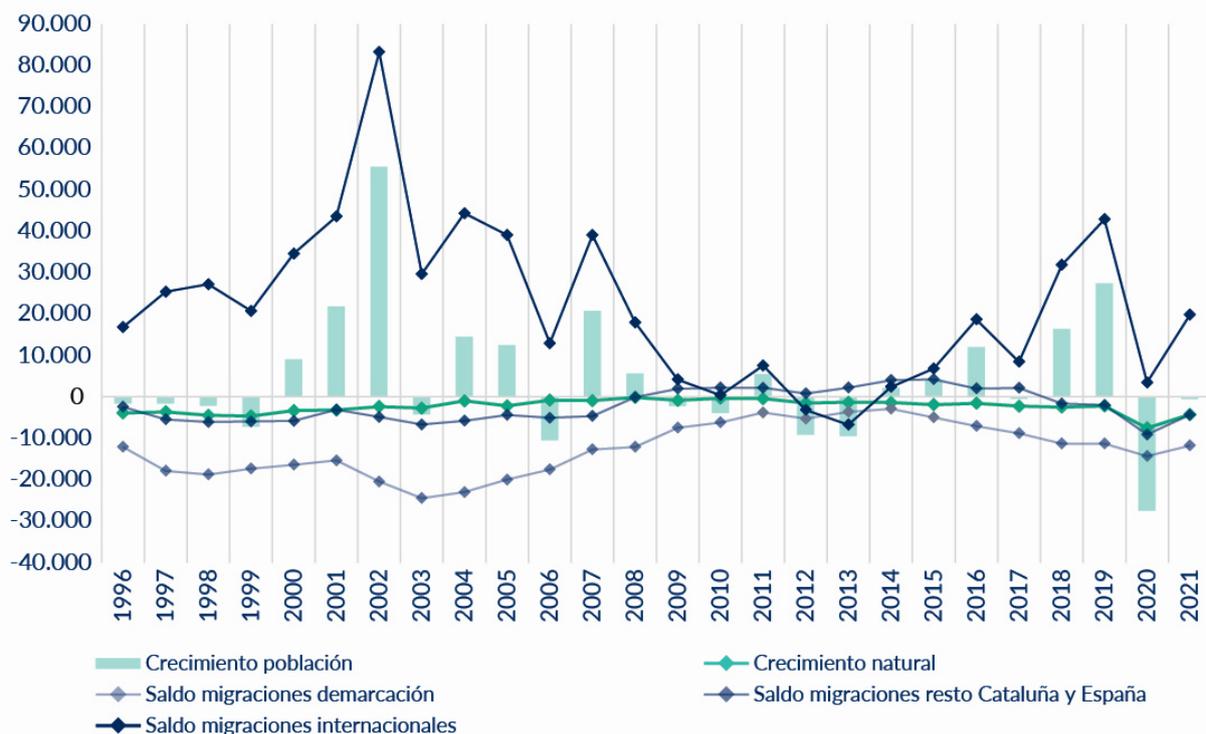
Cabe destacar que este aumento, aunque importante, es significativamente inferior al que ocurrió en el período intercensal 2001-2011, cuando se ganaron 314.430 residentes debido al saldo por migraciones internacionales. Precisamente esta diferencia es una de las principales causas que explica que durante el último período intercensal 2011-2021 el número de hogares no haya experimentado un crecimiento tan notable como en el período intercensal anterior.

En cambio, si se presta atención a las migraciones que tienen como origen o destino otro municipio de la provincia de Barcelona, y que están relacionadas principalmente con motivos residenciales, los saldos son negativos. Es decir, hay más población, y por ende más hogares, que salen de Barcelona que los que entran. En concreto, en el período 2011-2021, el saldo por migraciones con el resto de la demarcación ha supuesto la pérdida neta de 73.275 residentes.

En este caso, es importante destacar que esta disminución ha sido más discreta que en el período intercensal anterior, cuando se perdieron 159.269 habitantes.

### Gráfico 1. Componentes del crecimiento demográfico en Barcelona. Evolución 1996-2021

1. De acuerdo con la información sobre domicilios padronales elaborada por la Oficina Municipal de Datos, el año 2016 había 654.979 hogares; el año 2017, 658.375; el año 2018, 660.816; el año 2019, 662.787; el año 2020, 664.476; el año 2021, 660.063; el año 2022, 662.833 y el año 2023, 668.790.



Fuente: Elaboración propia a partir de Idescat, Padró continu de població, Estadística de Variaciones Residenciales i Moviment Natural.

Finalmente, cabe señalar que el saldo por migraciones con el resto de Cataluña y España tiene poco peso a la hora de explicar la variación de la población y, por consiguiente, de los hogares, en la ciudad de Barcelona. Así, en el período 2011-2021 se ganaron tan solo 4.931 residentes por este motivo, mientras que en el período 2001-2011 se perdieron 30.431.

En conjunto, el saldo migratorio total de la ciudad de Barcelona durante el período intercensal 2011-2021 ha supuesto una ganancia de 43.870 habitantes, mientras que durante el período 2001-2011 fue de 124.460 habitantes. En definitiva, aunque debido a las migraciones la ciudad de Barcelona ha visto aumentar durante el período 2011-2021 el número de residentes, y en consecuencia de hogares, es importante notar que se ha producido un notable freno en relación con la década precedente.

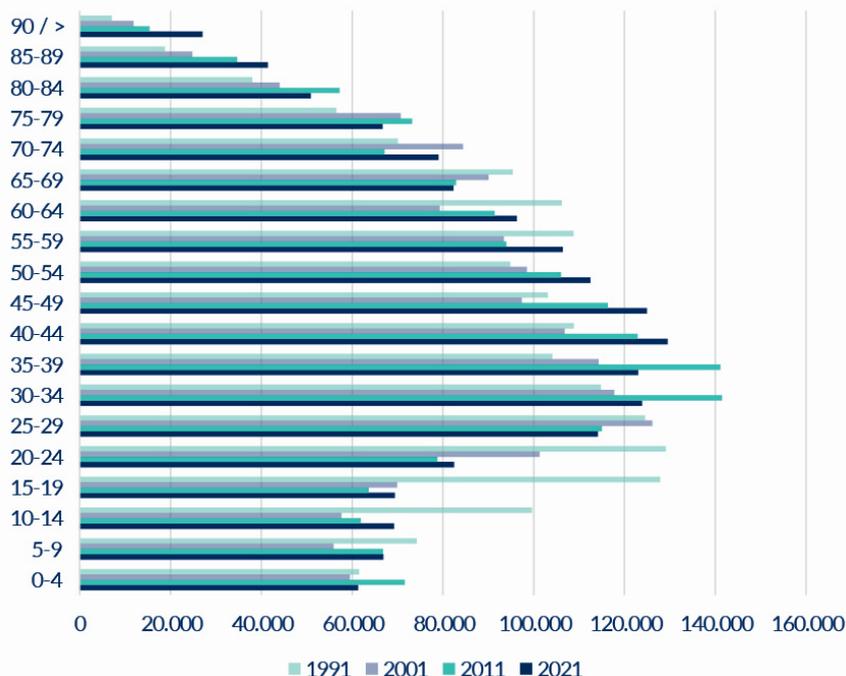
Junto con las migraciones, el segundo factor con un peso explicativo importante en la evolución de los hogares es la estructura por edades. Así, por un lado, la cantidad de jóvenes señala el número potencial de hogares que se crearán por emancipación, mientras que, por otro lado, la cantidad de población en las edades más avanzadas proyecta la destrucción de hogares debido a la mortalidad.

Si se enfoca el análisis en primer lugar en los jóvenes, se puede apreciar cómo, en el año 2011, las cohortes de jóvenes que potencialmente se debían emancipar durante los siguientes diez años habían disminuido respecto a períodos anteriores (gráfico 2). En efecto, en el año 2011 había 204.415 jóvenes entre 10 y 24 años (que durante el período intercensal 2011-2021 pasaron a tener entre 20 y 34 años), un 11% menos que en el año 2001, cuando había 228.912.

A este descenso en el número de jóvenes en edades de emancipación se debe sumar la disminución de las tasas de emancipación durante la última década, lo que implica que en estas edades haya más jóvenes que aún no han formado un nuevo hogar. Así, para tener un dato de referencia, la tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 29 años en Cataluña ha pasado del

28,9% en el año 2011 al 19,2% en el año 2022, es decir, ha disminuido casi diez puntos<sup>2</sup>. En definitiva, el descenso del número de jóvenes en edades de emancipación, junto con el retroceso en las tasas de emancipación, sería otra de las principales causas que explican el estancamiento del número de hogares en la ciudad de Barcelona.

**Gráfico 2. Población por grupos de edad. Barcelona. Años 1991-2011**



Fuente: INE, Censos de población.

En cuanto a la población en edades más avanzadas, en el año 2011 había más población de 75 años y más, donde la probabilidad de defunción es más elevada, que diez años antes. En concreto, en el año 2011 había 180.555 personas en estos grupos de edad, 29.152 más que en el año 2001, momento en que había 151.403 (gráfico 2). En estas franjas de edad, el porcentaje de hogares unipersonales es muy significativo, de manera que la mortalidad de una persona a menudo conlleva la destrucción de un hogar. Así, a pesar del aumento de la esperanza de vida de la población, la concentración de población en edades avanzadas habría dado lugar a una mayor destrucción de hogares durante el período 2011-2021, en comparación con períodos intercensales anteriores.

En conjunto, pues, los factores relacionados con la estructura por edades de Barcelona tienen un peso muy significativo a la hora de explicar el estancamiento en el número de hogares en la ciudad durante el período intercensal 2011-2021. Así, por un lado, aunque el proceso de emancipación siempre supone la creación de hogares, estos han sido mucho menos numerosos que en períodos precedentes. Por otro lado, la concentración sin precedentes de un número de efectivos en las edades avanzadas habría sido el principal motor de la destrucción de hogares en la ciudad.

Como el lector habrá deducido, estos procesos demográficos no están aislados de otras dinámicas de la sociedad. Así, por ejemplo, las migraciones internacionales tienen los motivos económicos como principal motivación, mientras que las migraciones metropolitanas muy a menudo están relacionadas con el mercado de la vivienda. En cambio, hay otras dinámicas que sí tienen un comportamiento demográfico más autónomo y predecible, como por ejemplo el efecto de la mortalidad en las edades avanzadas en la destrucción de hogares. Finalmente, hay

2. Fuente: Observatorio Catalán de la Juventud.

procesos, como la emancipación, en los cuales interactúan, por un lado, la estructura de la población (el número de jóvenes en edades de emancipación) y, por otro lado, las posibilidades materiales derivadas del mercado laboral y del sistema residencial.

## 2. Los cambios en las formas de convivencia y en el tipo de hogares

El tercer factor con incidencia en la evolución de los hogares, que se suma a las migraciones y a la estructura por edades discutidos anteriormente, son los cambios en el tipo de hogares. En este tema, es importante tener en cuenta no solo el incremento en un tipo específico de hogar, sino también la relación entre la población y los hogares, que se refleja en el número de personas que viven en cada tipo de hogar. Así, para un número constante de habitantes, la presencia de hogares con ocupaciones medias bajas, como por ejemplo los unipersonales (1 persona), resulta en un número de hogares más elevado en comparación con los hogares con ocupaciones medias altas, como por ejemplo una pareja con hijos (3,6 personas de media en el hogar en 2021). Llevando el ejemplo al extremo, con una población de un millón de habitantes habría un millón de hogares unipersonales, pero solo 276.147 hogares de pareja con hijos.

Los hogares monoparentales son el tipo que más ha crecido en el período intercensal 2011-2021, ya que han aumentado en 16.271 unidades, pasando de 77.680 a 93.951 (tabla 2). En el año 2021 representan el 14% del número total de hogares. Además, este aumento ha favorecido el crecimiento de los hogares en el doble sentido al que se acaba de hacer referencia. En primer lugar, porque han aumentado, como es evidente, pero, en segundo lugar, porque tienen una ocupación media baja y el aumento de este tipo de hogares se ha producido con menos población que si hubiera sido con otro tipo (excepto los unipersonales).

**Tabla 2. Tipología de hogares. Barcelona. 2001-2021**

	2001		2011		2021		Variación 2021-2011		Dimensión mediana 2021
Unipersonales	155.463	26,2%	198.052	29,0%	207.972	31,0%	9.920	5,0%	1,0
Parejas sin hijos/as	130.531	22,0%	166.475	24,3%	135.294	20,2%	-31.181	18,7%	2,0
Hogares monoparentales	65.941	11,1%	77.680	11,4%	93.951	14,0%	16.271	20,9%	2,3
Sin núcleo	32.913	5,5%	37.109	5,4%	50.805	7,6%	13.696	36,9%	2,7
Parejas con hijos/as	200.350	33,7%	190.647	27,9%	170.172	25,4%	-20.475	10,7%	3,6
Hogares múltiples	9.254	1,6%	14.115	2,1%	12.990	1,9%	-1.125	-8,0%	5,7
<b>Total</b>	<b>594.452</b>	<b>100,0%</b>	<b>684.078</b>	<b>100,0%</b>	<b>671.178</b>	<b>100,0%</b>	<b>-12.900</b>	<b>-1,9%</b>	<b>2,4</b>

Fuente: Idescat, Censo de población 2001y 2011; y elaboración propia a partir de INE, Censo de población 2021.

Por su parte, los hogares sin núcleo han aumentado en 13.696 unidades en el último período intercensal, siendo 50.805 en 2021, representando el 7,6%. En este caso, dado que tienen una dimensión por encima de la media (2,7 ocupantes), se puede decir que benefician menos en el doble sentido que se está tratando, ya que para formar un hogar sin núcleo se necesita más población que en otros tipos de hogares con dimensiones más reducidas.

El tercer tipo de hogar que más ha crecido han sido los unipersonales, con un incremento de 9.920 unidades. Este tipo es el más frecuente en 2021 en la ciudad de Barcelona, con 207.972, un 31%. De hecho, el número de hogares unipersonales ha aumentado de manera muy intensa en las últimas décadas, y ha favorecido el crecimiento de los hogares en el doble sentido al que se está haciendo referencia. Así, dado que tienen una ocupación media baja (1 persona), el aumento se ha producido con menos población que si hubiera sido con otro tipo de hogar.

Como se puede deducir, esta relación entre el tipo de hogar y las personas que viven en él tiene grandes connotaciones para el sistema residencial, ya que no solo indica cómo los cambios en las formas de convivencia llevan asociadas intensidades de ocupación de la vivienda diferentes, sino también porque tiene implicaciones en una cuantificación agregada de las necesidades de vivienda. De hecho, el aumento de los hogares unipersonales durante las últimas décadas es

una de las principales causas que explica que en momentos en que la población ha disminuido, como en el período 1991-2001, el número de hogares continuara creciendo. Desde esta perspectiva, es importante tener en cuenta que durante el período 2011-2021, el incremento del número de hogares unipersonales se ha moderado de manera muy notable respecto a los períodos intercensales precedentes, de manera que este factor ha dejado de tener un peso tan notable en la evolución conjunta del número de hogares.

Si el análisis se centra en los tipos de hogares que han disminuido en el último período intercensal, en primer lugar, se deben destacar los hogares de pareja sin hijos. En 2021 hay 135.294 hogares de este tipo en la ciudad de Barcelona, un 20,2%, aunque han disminuido de manera muy significativa (31.181) desde 2011 cuando había 166.475. Se trata, como se puede ver en la tabla 2, del tipo de hogar que más se ha reducido y, lógicamente, tiene un impacto muy significativo en el doble sentido que se ha visto, ya que tienen una media de ocupación baja (2 personas), por debajo de la mayoría de tipos de hogar. Además, la evolución durante el período 2011-2021 ha experimentado un cambio de signo en relación al período 2001-2011, cuando este tipo de hogar había crecido de manera muy significativa. Así pues, esto se puede considerar como una de las principales razones, desde el punto de vista de la tipología de hogares, del estancamiento de los hogares durante el último período intercensal.

El segundo tipo de hogar que más ha disminuido entre los años 2011 y 2021 han sido los de pareja con hijos, que han retrocedido en 20.475 unidades, un descenso muy notable, que continúa con lo que ha venido ocurriendo en las últimas décadas. Así, en 2021 hay 170.172 hogares de pareja con hijos en Barcelona, con una ocupación media de 3,6 personas, y representan el 25,4% del total. Este descenso se puede decir que penaliza menos en el doble sentido que se está tratando, ya que con la misma población que deja de vivir en estos hogares se pueden formar muchas más de otros tipos con dimensiones más reducidas. Finalmente, los hogares múltiples, que son los que tienen una media de ocupación más elevada (5,7 personas), han disminuido durante el último período intercensal en 1.125 unidades, y en 2021 son 12.990, que representan solo el 1,9%.

En definitiva, los tipos de hogares que han crecido en el período 2011-2021 han sido los hogares monoparentales, los hogares sin núcleo y los unipersonales. En el caso de los monoparentales y los unipersonales, dado que tienen una ocupación media más baja, tienen un mayor impacto en el crecimiento total de hogares, ya que para formar estos hogares se necesita menos población.

Cabe destacar, sin embargo, que el crecimiento de los hogares unipersonales se ha moderado de manera muy significativa respecto a períodos anteriores. En sentido contrario, los tipos de hogares que han disminuido son los de pareja sin hijos, los de parejas con hijos y los múltiples. En este caso, lo que tiene mayor incidencia es la reducción de parejas sin hijos, ya que tienen una ocupación media más baja, mientras que la reducción de parejas con hijos, también importante desde el punto de vista cuantitativo, no tiene un impacto tan relevante en la reducción global del número de hogares.

### **3. Un parque de vivienda principal en retroceso con un descenso de los hogares que viven en propiedad**

A pesar de que la ciudad de Barcelona es un territorio intensamente urbanizado, durante las últimas décadas el parque de viviendas ha aumentado de manera significativa, especialmente durante el período del último auge inmobiliario (1996-2007).

Así, si se toman como referencia los datos censales, entre los años 1991 y 2011 se pasó de 669.459 viviendas familiares a 811.106, es decir, un crecimiento del 21,2% (141.647 unidades) en dos décadas (tabla 3).

**Tabla 3. Tipología de viviendas familiares y régimen de tenencia. Barcelona. 1981-2021**

	1981	1991	2001	2011	2021		Variación 2011-2021	
<b>Viviendas familiares principales</b>	579.831	576.640	594.451	684.078	671.178	100,0%	-12.900	-1,9%
En propiedad	287.153	354.477	405.090	437.631	409.686	61,0%	-27.945	-6,4%
En alquiler	268.881	207.199	169.137	205.912	208.467	31,1%	2.555	1,2%
Otro régimen de tenencia	23.797	14.964	20.224	40.535	53.025	7,9%	12.490	30,8%
<b>Viviendas familiares no principales</b>	93.675	92.819	163.477	127.028	137.574	-	10.546	8,3%
<b>Total</b>	<b>673.506</b>	<b>669.459</b>	<b>757.928</b>	<b>811.106</b>	<b>808.752</b>	-	<b>-2.354</b>	<b>-0,3%</b>

Fuente: INE, Censos de población y viviendas

Sin embargo, durante el último período intercensal, esta tendencia se ha visto interrumpida hasta el punto de que el número de viviendas familiares se ha reducido para situarse en las 808.752 unidades en 2021.

Este estancamiento en el número de viviendas familiares, lo que se conoce como "stock" de vivienda, no se debe a que la construcción residencial se haya detenido bruscamente. De hecho, durante el período 2011-2021 se han finalizado en la ciudad de Barcelona 12.770 viviendas<sup>3</sup>, cifras que están lejos del nivel constructivo del período del auge inmobiliario, pero que son importantes en un territorio cada vez más urbanizado.

Lamentablemente, no se dispone de información pública que permita profundizar en las cifras de procesos como la pérdida de viviendas por demoliciones, la creación de viviendas por divisiones o la dinámica de cambio de usos, es decir, viviendas que cambian su función y pasan a destinarse a otros usos (oficinas, terciario, hoteles, etc.). De hecho, este cambio de usos tiene un doble sentido, ya que hay inmuebles que pasan a ser viviendas y viceversa. A estas limitaciones, se debe sumar además el cambio metodológico introducido en el último censo, donde la contabilización del parque de viviendas se ha realizado mediante registros administrativos.

La pérdida de vivienda principal es otro hecho destacable que se puede extraer de los datos del censo de 2021. En efecto, en 2021 hay 671.178 viviendas principales, 12.900 menos que en 2011. En contrapartida, el número de viviendas no principales ha aumentado en 10.546 unidades y en 2021 se contabilizan 137.574. El tipo de vivienda no principal ha sido una cuestión recurrente en cada operación censal, especialmente en lo que se refiere a las viviendas desocupadas. En este sentido, es necesario recordar que para contrastar los datos de los censos anteriores se han realizado estudios complementarios que han reducido de manera muy notable el parque de viviendas desocupadas en comparación con los resultados del censo (Costas, 2007; Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, 2019). El contraste de los datos de viviendas desocupadas del último censo de 2021 aún no se ha realizado, pero de acuerdo con la experiencia previa sería muy precipitado sacar conclusiones con las cifras censales. Por otro lado, los datos provenientes de otros trabajos indican que las viviendas destinadas a uso turístico han aumentado durante el período intercensal 2011-2021, tanto las que tienen licencia como vivienda de uso turístico (HUT), como las que se ofrecen de manera ilegal en los portales especializados (Duatis et al., 2016).

Otra característica que se puede extraer del censo de población y viviendas es el régimen de tenencia de las viviendas, que, como se sabe, corresponde al número de viviendas familiares principales. Así, en 2021 de las 671.178 viviendas familiares principales, en 409.686 (el 61%) viven hogares en régimen de propiedad, en 208.467 (31,1%) en alquiler y, finalmente, en 53.025 (7,9%) en otros regímenes. Cabe destacar que en 2021 hay 27.945 hogares menos que viven en propiedad respecto a 2011, lo que supone la constatación de que este tipo de régimen de tenencia ha ido en descenso desde la crisis financiera internacional de 2007.

3. Fuente: Servicio de Estudios y Documentación de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya, a partir de los certificados finales de obra de los colegios de aparejadores.

En cambio, hay 2.555 hogares más que viven en alquiler. Ciertamente, el incremento de los hogares en alquiler ya se había producido en el censo de 2011, cuando se contabilizaron 205.912. Así pues, lo que se puede deducir de las cifras del censo de 2021 es que, aunque el número de nuevos contratos de alquiler que se contabilizan no ha dejado de crecer<sup>4</sup>, el parque de alquiler, en cambio, se ha mantenido muy estable. O dicho de otra manera, el dinamismo del mercado de alquiler respondería más a la rotación dentro de un parque relativamente invariable, y menos a un incremento neto de la oferta.

Finalmente, en cuanto al régimen de tenencia, cabe destacar el incremento de otros regímenes, en los que viven 53.025 hogares, lo que supone un crecimiento muy notable de 12.900 hogares, un 30,8%. Lamentablemente, la estadística censal no permite diferenciar estos regímenes diferentes de la propiedad y el alquiler, que se tendrán que desglosar en trabajos posteriores con otras fuentes.

En definitiva, durante el último período intercensal 2011-2021 el parque de viviendas de la ciudad de Barcelona se ha estancado, al igual que el parque de vivienda principal. Esta dinámica contrasta con la que se había producido durante las últimas décadas en las que el parque había aumentado de una manera muy significativa. Aunque, desafortunadamente, no se dispone de datos para verificarlo, la principal hipótesis detrás del estancamiento del stock de vivienda en general, y principal en particular, estaría relacionada con el cambio de usos, es decir, con la conversión, mediante reformas, de inmuebles que son viviendas a oficinas, usos terciarios, hoteles, etc.

#### **4. El remarcado incremento del precio medio de la vivienda y la separación de las posibilidades reales de los hogares**

La tendencia a la separación entre los ingresos de los hogares y los precios medios de la vivienda, tanto en compraventa de obra nueva y de segunda mano como en alquiler, ha sido observada en las últimas dos décadas (Sender et al., 2021). Esto se traduce en que, en promedio, los hogares deben destinar una parte más grande de sus ingresos al pago de la vivienda. Se trata de una dinámica que se reproduce en otras ciudades europeas y del resto del mundo, lo que ha llevado a que algunos autores se refieran a ella como una crisis global de accesibilidad a la vivienda (Galster y Lee, 2021; Wetzstein, 2017), con repercusiones muy relevantes sobre las condiciones de vida de la población (European Commission, 2022; Serme-Morin et al., 2022). De hecho, el problema de acceso y mantenimiento a la vivienda no solo afecta a la población con menos recursos, sino que se extiende cada vez a una parte más grande de la población (OCDE, 2021).

Si nos enfocamos en los datos de esta crisis de accesibilidad en Barcelona, se puede apreciar que la evolución tan diferenciada en la renta de los individuos y en los precios medios de la vivienda no ha sido constante, sino que ha tenido diferentes fases, muy relacionadas con los ciclos económicos y del sector de la vivienda (gráfico 3): el período 2000-2007, que coincide con el último auge inmobiliario; el período 2007-2013, de pinchazo y donde tiene lugar una intensa recesión económica; y, finalmente, el período 2013-2022, de recuperación y crecimiento económico y de tensión de precios (con el paréntesis de la crisis de la COVID-19 entre los años 2020 y 2021).

De todos modos, en períodos que registran aumentos en los precios medios de la vivienda, estos lo hacen con una intensidad mucho mayor que cuando se producen descensos en momentos de recesión, de tal manera que a largo plazo los precios medios se incrementan.

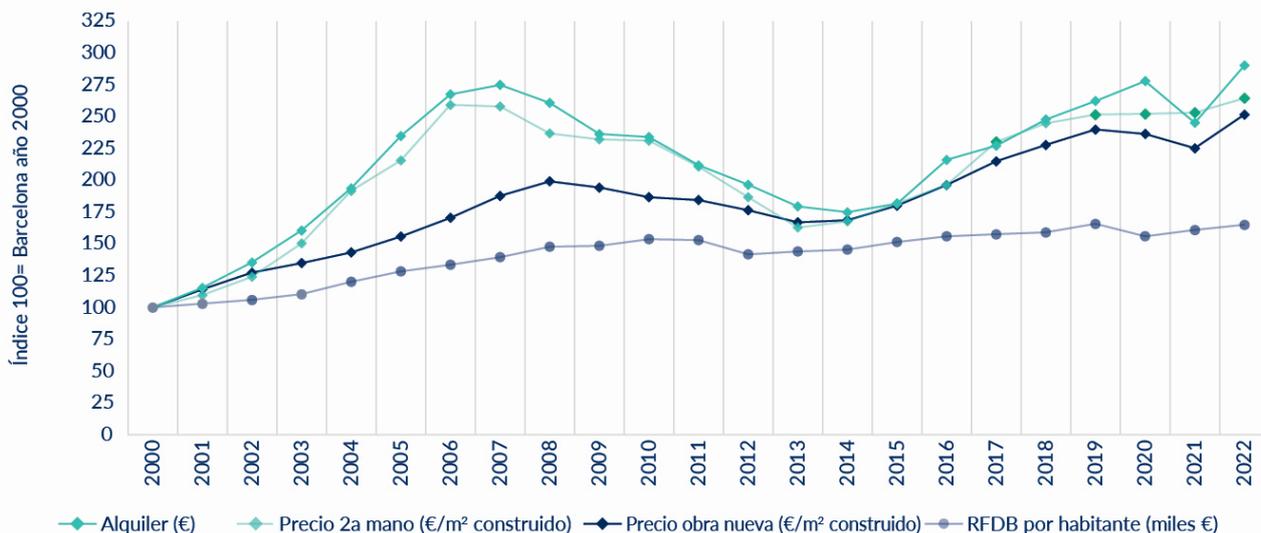
La separación entre el crecimiento de los ingresos de los hogares y los precios medios de la vivienda, ya sea en compraventa de obra nueva y de segunda mano o en alquiler, no se ajusta al

---

4. Un ejemplo, según las fianzas depositadas en el INCASÒL, entre los años 2011 y 2021 se formalizaron 503.583 contratos de alquiler nuevos.

crecimiento de los ingresos de los hogares, sino que siempre se produce en proporciones mucho mayores. De hecho, si se considera la evolución desde el año 2000, mientras que los ingresos de los hogares han aumentado un 64,9%, el precio medio de compraventa de obra nueva ha aumentado un 190,1% (2,9 veces más), el de segunda mano un 164,5% (2,5 veces) y el de alquiler un 151,5% (2,3 veces).

**Gráfico 3. Evolución de la Renta familiar disponible bruta por habitante y de los precios medianos de la vivienda. 2000-2021. Barcelona (2000=100)**



Fuente: Elaboración propia. RFDB: Idescat, 2000-2020 y estimación RFDB 2021-22, a partir de INE y Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Precio medio de alquiler: Secretaria de Vivienda, a partir del registro de fianzas depositadas en el INCASÒL; Precio medio de compraventa: Secretaria de Vivienda 2000-2013 y Secretaria de Vivienda, 2013-2022, a partir del Colegio de Registradores.

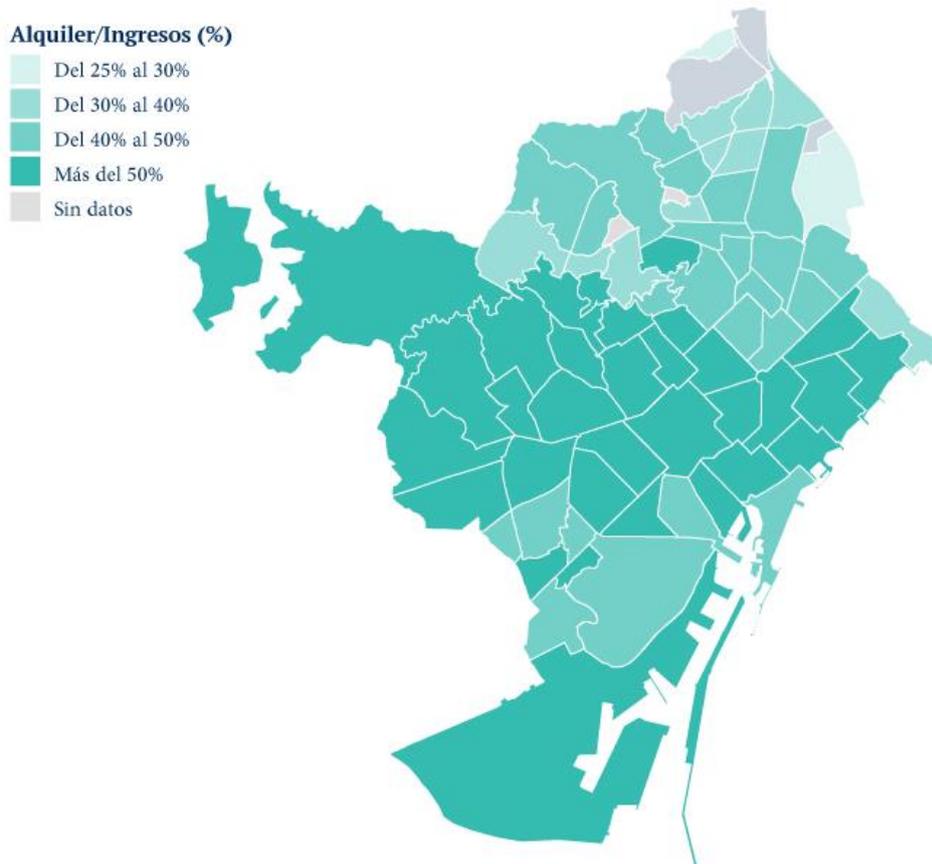
Si se observan las dinámicas descritas considerando la vivienda solo como un bien de inversión, los datos ratifican lo que es bien conocido en el sector, es decir, que la vivienda, con mayor o menor intensidad, ofrece rentabilidades positivas a largo plazo. Sin embargo, si la mirada se enfoca en considerar la vivienda también como un bien de primera necesidad, los datos mostrados reflejan un problema, probablemente uno de los principales problemas de nuestro sistema residencial: la separación entre los ingresos medios de la población y los precios medios de la vivienda continúa avanzando, y estos se alejan de las posibilidades reales de los hogares.

La tendencia a la separación entre los ingresos de los hogares y los precios medios de la vivienda, tanto de compraventa como de alquiler, tiene una traducción directa hacia las dificultades de acceso a la vivienda de la población. Durante el auge inmobiliario de 1996-2007, donde la principal forma de acceso a la vivienda era en propiedad, esta separación entre ingresos y precios se había compensado parcialmente con tipos de interés de referencia a la baja y/o en niveles bajos, y con condiciones de financiamiento aparentemente favorables (relación préstamo-valor y duración media de las hipotecas). Sin embargo, después del auge, el acceso a la propiedad dejó de ser una opción para muchas familias, y la demanda de vivienda en alquiler aumentó de manera muy notable (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019). Pues bien, para acceder a una vivienda en alquiler, las condiciones de financiamiento no intervienen, de tal manera que la separación entre ingresos y precio medio de la vivienda, que acaba de verse, se traslada directamente al esfuerzo de acceso a la vivienda de los hogares.

Así, si se examinan en detalle las condiciones de acceso a una vivienda en alquiler de precio medio para un hogar con ingresos anuales de 25.000 € netos, se puede ver lo limitadas que son sus opciones en los barrios de la ciudad de Barcelona (figura 1). De hecho, con los precios del segundo trimestre de 2023, un hogar con estas características solo podría acceder a una vivienda en alquiler en los barrios de Ciutat Meridiana y el Bon Pastor y, incluso en estos casos,

tendría que destinar casi el 30% de sus ingresos (28,5% y 28,9%), que se considera como el umbral máximo recomendable. En el resto de los barrios, el esfuerzo para el pago de las rentas del alquiler supera este 30%.

**Figura 1. Esfuerzo teórico de acceso a la vivienda de alquiler para un hogar con 25.000 € de ingresos anuales. Barrios de Barcelona. Segundo trimestre de 2023**



Fuente: Elaboración propia. Secretaria de Vivienda, a partir del registro de fianzas depositadas en INCASÒL.

Es importante tener en cuenta que la mitad (el 50,4%) de los hogares encabezados por población de 16 a 39 años en el ámbito metropolitano no alcanza este umbral de ingresos (Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, 2023), y por lo tanto, sin otros tipos de ayudas, ya sea gubernamentales o familiares, estas son las posibilidades que se encuentran en el mercado de alquiler. Por otro lado, cabe destacar que en los cálculos realizados se ha tomado como referencia el precio medio de alquiler, mientras que en el mercado hay ofertas por debajo de este precio medio que harían menos costosas las condiciones medias de acceso que se acaban de describir. Sin embargo, en casi todos los barrios (65 de los 69 donde hay datos), el esfuerzo en relación con el precio medio se sitúa no por encima del 30%, sino por encima del 35%, e incluso en 56 de los 69 barrios por encima del 40%.

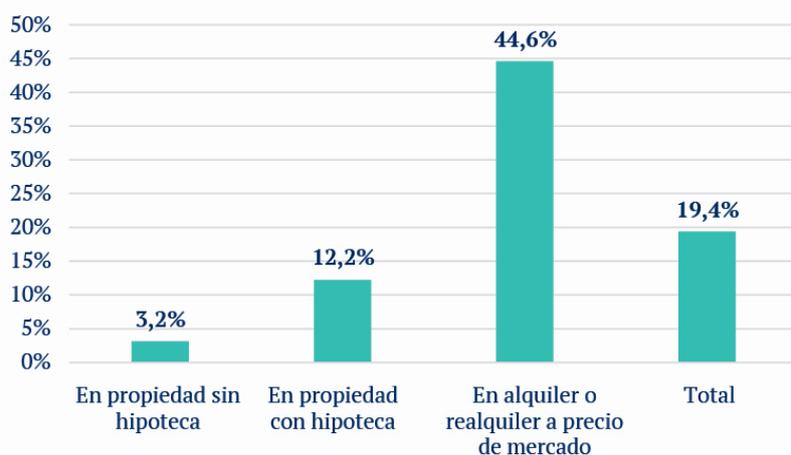
En definitiva, la tendencia a la separación entre los ingresos de la población y el precio medio de la vivienda, que es común en otras ciudades de nuestro entorno, tiene una clara manifestación en las condiciones de acceso: en el caso concreto de la ciudad de Barcelona, dejando a la mitad de los hogares jóvenes excluidos del mercado en una parte muy importante de los barrios de la ciudad. De esta manera, el problema de acceso a la vivienda, lejos de centrarse en la población más vulnerable, se encuentra cada vez más generalizado, en particular entre las generaciones jóvenes que deben acceder a la vivienda y que, en muchos casos, solo pueden hacerlo en el mercado de alquiler.

## 5. Los costes y las dificultades de permanencia en la vivienda

La creciente separación entre los ingresos de los hogares y el precio medio de la vivienda no solo tiene consecuencias sobre el acceso a la vivienda, sino que también afecta a la población que ya ha accedido, pero que debe enfrentarse a los gastos mensuales. Estos gastos pueden representar un porcentaje muy significativo de los ingresos de los hogares e incluso superar los umbrales recomendables, convirtiendo la vivienda en un elemento de inseguridad para los hogares, especialmente entre aquellos que viven en alquiler, como se verá a continuación. Un indicador para aproximarse a esta realidad es la tasa de sobrecarga, que contabiliza el porcentaje de población que vive en hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de los gastos de vivienda, incluyendo los alquileres, las cuotas hipotecarias y también los suministros.

En el período 2021-2022, la tasa de sobrecarga de los gastos de vivienda de la población de Barcelona es del 19,4% (gráfico 4). Sin embargo, esta tasa difiere según el régimen de tenencia. Así, para la población que vive en hogares que tienen la vivienda en propiedad completamente pagada, la tasa es muy reducida, del 3,2%. En cambio, para la población que vive en hogares en propiedad con hipoteca, la tasa se incrementa hasta el 12,2%. Sin embargo, es entre la población que vive de alquiler donde la tasa de sobrecarga se multiplica y se sitúa en el 44,6%. En otras palabras, el 44,6% de la población arrendataria de Barcelona que vive en hogares destina más del 40% de sus ingresos al pago de los alquileres y los gastos de suministros<sup>5</sup>.

**Gráfico 4. Tasa de sobrecarga de los costes de vivienda según régimen de tenencia. Barcelona. Período 2021-2022**



Esta sobrecarga tan pronunciada entre los hogares que viven en alquiler a precio de mercado se debe a varias razones. En primer lugar, es necesario tener en cuenta que, en promedio, los hogares que viven en viviendas de alquiler tienen ingresos inferiores a aquellos que viven en propiedad (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018). En segundo lugar, hay que tener presente que buena parte de la población que vive de alquiler debe hacer frente a rentas estipuladas en contratos relativamente recientes, muchos de ellos incorporando los significativos aumentos de precios de los últimos tres años. En cambio, una parte muy significativa de la población que vive en una vivienda en propiedad contrató la hipoteca hace

5. Se trata de un umbral establecido en el marco del EU-SILC (The European Union Statistics on Income and Living Conditions), que recoge Eurostat, para comparar la situación entre países. En España, la fuente recogida en esta información es la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), que también permite llegar a resultados por comunidades autónomas. Afortunadamente, en el caso del área metropolitana de Barcelona se dispone de una ampliación de la muestra para bajar al nivel territorial de la ciudad de Barcelona y del resto del área metropolitana, de forma coherente con las estadísticas oficiales que se acaban de ver. Sin embargo, en relación con el método seguido por la EU-SILC para calcular la tasa de sobrecarga, se ha introducido un cambio. En efecto, en el caso de la población que vive en hogares que están pagando una hipoteca, la tasa de sobrecarga del EU-SILC no contabiliza como gasto la parte de la amortización del préstamo (es decir, sólo contabiliza intereses), ya que se considera una inversión. Sin embargo, si se quiere poner el énfasis en las dificultades de pago que tiene la población, como es el caso de este artículo, resulta más aproximado considerar todo el gasto incluido en la cuota de la hipoteca. Tomando como referencia esta última aproximación, se ha redefinido la tasa de sobrecarga contabilizando tanto los intereses como la amortización del capital prestado.

más tiempo, incluso antes del último boom inmobiliario (1996-2007). En el caso concreto de la población que paga una hipoteca, es necesario tener en cuenta que los datos de sobrecarga hacen referencia al período 2021-2022, cuando el Euríbor a 12 meses, el tipo de interés de referencia para la mayoría de las hipotecas, se encontraba en valores negativos. Muy probablemente, con el notable incremento que se ha producido durante el 2023, la tasa de sobrecarga de la población que vive en propiedad con hipoteca habrá aumentado de manera significativa.

Sea como fuere, es en los hogares que viven en alquiler de mercado donde la tasa de sobrecarga tiene una incidencia más notable, especialmente si se tiene en cuenta que la alternativa, que sería el alquiler social, es muy escasa en la ciudad de Barcelona, y en España en general, representando tan solo el 1,9% del parque (Donat et al., 2021). Todo ello condiciona enormemente la trayectoria y proyectos vitales de la población, no solo en el momento de acceder a la vivienda, sino también cuando ya se ha accedido.

En efecto, el aumento de la inestabilidad en la vivienda es una de las principales consecuencias de la crisis de accesibilidad, y especialmente durante la última década, en la que el alquiler ha ganado peso como régimen de tenencia de los hogares (Módenes, 2019) (grafico 5). Así, hasta el año 2006, los dos principales motivos de la población de Barcelona para cambiar de vivienda eran la formación de un hogar u otros motivos familiares, por un lado, y para mejorar la vivienda o el entorno, por otro. De hecho, entre ambas motivaciones se explicaba prácticamente la totalidad de la movilidad residencial en la metrópoli de Barcelona.

**Gráfico 5. Motivo principal del cambio de vivienda de la población de Barcelona. 1995-2022.**



Fuente: Idescat y Instituto Metròpoli, Encuesta de Condiciones de Vida y Hábitos de la Población, 1995-2011; y Instituto Metròpoli, Encuesta de cohesión urbana, 2017 i 2022.

Por ejemplo, en 1995, estas dos motivaciones representaban un 48,6% y un 37,7%, y ambas juntas eran la razón principal del 86,3% de todos los cambios de vivienda realizados. Por otro lado, el resto de motivaciones tenían un peso muy minoritario. Siguiendo con el año 1995, los motivos económicos o forzados por la vivienda solo eran la principal razón del cambio en un 5% de los cambios residenciales, mientras que los motivos laborales solo eran la causa en un 3,6% de los casos. Esta distribución del año 1995 se ha mantenido de manera aproximada durante los años 2000 y 2006, con el único cambio de que las dos principales motivaciones se han equiparado, pero juntas siempre han sido la principal razón de la mayor parte de la población metropolitana (83,9% en el 2000 y 86,2% en el 2006).

Pues bien, a partir del año 2000, aunque las dos principales motivaciones del cambio de vivienda siguen encabezando la clasificación, ha aparecido una tercera que ha ganado peso de manera muy notable: los motivos económicos o forzados por la vivienda. En efecto, esta motivación ha pasado a representar un 5% de los motivos en el año 2000 a un 16,3% en el 2011, para subir hasta el 27,7% en el 2022.

Este incremento tan notable de cambios de vivienda por motivos económicos o forzados también se ha generalizado en el conjunto de la metrópoli de Barcelona (Porcel et al., 2023). En este sentido, no se puede dejar de relacionar con la crisis de accesibilidad que se está exponiendo, pero de manera muy particular, a lo sucedido durante los últimos quince años aproximadamente, cuando el alquiler ha pasado a ser la forma mayoritaria de acceso a la vivienda y gana peso como régimen de tenencia de los hogares. En otras palabras, la sobrecarga en el pago de la vivienda que tienen tantos hogares que viven en alquiler, no solo tiene una repercusión económica, sino que también se traslada hacia una mayor inestabilidad residencial no deseada.

En definitiva, entre la población que ya ha accedido a una vivienda, los costos que debe asumir para pagarla pueden llegar a ser muy significativos, especialmente entre la población que vive en alquiler. En concreto, casi cuarenta y cinco de cada cien residentes en Barcelona que viven en alquiler deben destinar más del 40% de sus emolumentos para pagar la vivienda, lo que condiciona enormemente su trayectoria y proyectos vitales. Asimismo, principalmente entre los hogares con menos ingresos, la sobrecarga de gastos de la vivienda se traduce en un elemento de inestabilidad, con las consecuencias personales y sociales que se derivan.

## **6. Conclusiones**

El estado de la vivienda, al menos durante las dos últimas décadas, no puede dejar de contextualizarse con lo que se ha denominado la crisis global de accesibilidad a la vivienda, que se reproduce en otras ciudades del mundo. Sin embargo, las particularidades de cada ciudad, de cada sistema residencial, añaden, según el autor, tantos o más elementos de análisis concretos, en los cuales se ha focalizado este trabajo.

Para empezar este recorrido, se ha partido de la cuantificación de las necesidades de vivienda, es decir, del número de hogares. Así, se ha observado cómo durante el último período intercensal 2011-2021 los hogares de la ciudad de Barcelona se han estancado (de 684.078 a 671.177), rompiendo una dinámica que en las últimas décadas había sido justamente la contraria, la de un crecimiento notable. Además, este estancamiento de los hogares se ha producido paralelamente a un incremento, moderado, de la población, una situación nueva durante los últimos cuarenta años. El lector ya puede deducir que una de las consecuencias es que la dimensión promedio de los hogares se ha incrementado, pasando de 2,34 personas en 2011 a 2,37 en 2021.

Antes de sacar conclusiones precipitadas, sin embargo, se debe matizar que esta dinámica de retroceso de los hogares ha sido especialmente intensa durante la primera parte del período intercensal, coincidiendo con el período de recesión económica posterior a la crisis financiera internacional. En cambio, en la segunda mitad de la década ya se ha observado un aumento del número de hogares, y esto, a pesar de la crisis de la COVID-19. Todo esto podría indicar que, más que un cambio de tendencia, ha sido un paréntesis. Sea como sea, se deberá seguir la evolución para validar alguna de estas hipótesis en el futuro.

Referenciado el escenario de estancamiento del número de hogares e incremento de la ocupación promedio, se han analizado los principales factores que explican esta evolución. En primer lugar, se ha destacado la incidencia del saldo positivo por migraciones internacionales, que justamente habían caído en picado durante la primera mitad del período intercensal, para recuperarse durante el segundo (con el paréntesis de 2020 provocado por la crisis de la COVID-19). En cambio, las migraciones al resto de la demarcación, motivadas principalmente por cuestiones relacionadas con la vivienda, presentan saldos negativos en la ciudad de Barcelona

durante el período 2011-2021, aunque en relación a períodos precedentes se han moderado esas pérdidas.

Junto con las migraciones, se ha analizado la incidencia de la estructura por edades en la formación de nuevos hogares. Así, se ha visto que las cohortes de población que se debían emancipar en el período 2011-2021 se ha reducido en comparación al período intercensal precedente. Esta reducción de efectivos, combinada con el descenso de las tasas de emancipación, se ha traducido en un freno en la formación de nuevos hogares en estas etapas del curso de vida. Por otro lado, en las edades más avanzadas se ha producido una elevada concentración de población por encima de los 75 años, lo que se traduce en un mayor impacto de la mortalidad, que en estas edades lleva consigo a menudo la destrucción de los hogares.

Finalmente, para explicar la evolución de los hogares en el período 2011-2021 se ha puesto énfasis en la tipología. En concreto, se ha mostrado cómo los hogares que más han crecido han sido los monoparentales y los que no tienen un núcleo, mientras que los unipersonales, aunque han aumentado, lo han hecho a un ritmo mucho más moderado que en las décadas precedentes. En contrapartida, los hogares que más han disminuido han sido los de pareja sin hijos, que rompen la tendencia creciente de los períodos intercensales anteriores; los de pareja con hijos, que intensifican su descenso; y, finalmente, los múltiples.

Después de ver la evolución del número de hogares y analizar sus causas, el trabajo se ha centrado en el parque de viviendas, que durante el último período intercensal se ha mantenido prácticamente estable (808.752 viviendas familiares en 2021, un 0,3% menos que en 2011). Esta dinámica rompe la evolución de las décadas precedentes, pero antes de entrar en las posibles causas se debe tener en cuenta que el último censo ha introducido cambios metodológicos a la hora de contar el parque. Sea como sea, los datos disponibles indican que no ha sido debido a una parada en la construcción, ya que durante el período 2011-2021 se han finalizado 12.770 viviendas.

Por su parte, el parque destinado a vivienda principal ha disminuido ligeramente (671.178 unidades, un 1,9% menos que en 2011). En este caso, las principales causas del descenso, probablemente, hay que buscarlas en el cambio de uso de vivienda principal a usos turísticos. Siguiendo con el parque principal, se ha profundizado en el régimen de tenencia, para ver que en 2021 hay 409.686 hogares (el 61%) que viven en régimen de propiedad y que, por lo tanto, sigue siendo el régimen mayoritario. Sin embargo, se ha producido un descenso de 27.945 respecto a 2011. En cuanto al alquiler, los datos censales muestran que, a pesar del dinamismo del mercado, especialmente durante la última década, el stock de vivienda principal destinado al alquiler ha crecido muy poco, situándose en 2021 en 208.467 unidades (el 31,1%), solo 2.555 unidades más que en 2011.

Una vez analizadas las necesidades cuantitativas de vivienda y la evolución del stock, se ha entrado a tratar las cuestiones relativas a la accesibilidad, que como se sabe, en las últimas décadas se ha convertido en la principal problemática de la vivienda. El origen de esta problemática se encuentra en la tendencia estructural a la separación entre los ingresos de los hogares y los precios medios de la vivienda. Así, en la ciudad de Barcelona, entre los años 2000 y 2022, mientras que los ingresos de los hogares han aumentado un 64,9%, el precio medio de compra de obra nueva lo ha hecho un 190,1% (2,9 veces más), el de segunda mano un 164,5% (2,5 veces) y el de alquiler un 151,5% (2,3 veces).

Cabe destacar que esta tendencia tiene un carácter estructural más allá de las fases del ciclo económico. Así, en los períodos en que se produce una recesión económica y una contracción de precios, este descenso, descontada la inflación, no contrarresta el crecimiento que se ha producido en momentos de aumento de precios. El resultado, como se puede deducir, es que a largo plazo los precios aumentan, y lo hacen mucho más rápido que el incremento de los ingresos de los hogares.

Lógicamente, este alejamiento de los precios de las posibilidades reales de los hogares tiene un impacto en las dificultades de acceso a la vivienda, que en las últimas décadas se ha producido mayoritariamente en régimen de alquiler. Así, un hogar tipo con ingresos de 25.000 € anuales, umbral que no superan la mitad de los hogares encabezados por jóvenes de 16 a 39 años del área metropolitana, solo podría acceder a una vivienda de alquiler de precio medio en dos barrios de la ciudad de Barcelona. En el resto de barrios estarían excluidos del mercado, ya que en 10 tendrían que destinar entre un 30 y un 40% de los ingresos, en 25 entre un 40% y un 50%, y en 31 más de un 50%.

Pero la separación entre los ingresos y los precios, no solo tiene su traslación a posibilidades de acceso, sino también a los costos que deben asumir las economías domésticas en el pago de la vivienda, que sumado a los suministros, condiciona enormemente las condiciones materiales de una parte de la población de Barcelona, y de manera muy notable de la población que vive de alquiler. Para aproximarse a esta realidad se ha utilizado un indicador llamado tasa de sobrecarga de los gastos de la vivienda. Pues bien, en la ciudad de Barcelona el 44,6% de la población arrendataria vive en hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de las rentas del alquiler y de los suministros.

Lógicamente, esta sobrecarga condiciona la trayectoria y proyectos vitales de la población, agravando la inseguridad residencial. De hecho, los motivos económicos o forzados por la vivienda han pasado a ser el motivo del cambio de vivienda del 5% de la población de Barcelona en 2000 al 16,3% en 2011, para subir hasta el 27,7% en 2021. Los indicadores que se han visto indican las dificultades de acceso y permanencia en la vivienda en la ciudad de Barcelona para un grupo de población cada vez más grande, especialmente para la población que vive de alquiler. Cabe destacar que se trata de indicadores contrastados y de fuentes oficiales, que permiten construir series estadísticas a largo plazo, tan necesarias para diagnosticar y cuantificar las principales dinámicas de la sociedad, y orientar, así, la toma de decisiones.

---

## Bibliografía

COSTAS, A. (dir). (2007). *El Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*. Ajuntament de Barcelona, Institut Municipal d'Urbanisme.

DONAT, C. (2016). Situació de l'habitatge a Barcelona. Emmarcament metropolità. En *Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025. Part I. Anàlisi i Diagnosi* (pp. 25–37). Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge. Àrea de Drets Socials.

DONAT, C., SENDER, M., BOSCH, J., & ARCARONS, A. (2021). *State of housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Observatori DESC i Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

DUATIS, J., BUHIGAS, M., & CRUZ, H. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona.

EUROPEAN COMMISSION. (2022). *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability. Technical note for the Eurogroup*.

GALSTER, G., & LEE, K. (2021). Introduction to the special issue of the Global crisis in housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 1–6. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1847433>

HOUSING EUROPE OBSERVATORY. (2022). *The State of Housing in Europe. 2022 mid-term update*.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA. (2019). *Cens d'habitatges buits de Barcelona. Informe dels resultats totals a la ciutat*.

- MÓDENES, J. A. (2019). L'insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya. *Perspectives Demogràfiques*, 13, 1–4.
- OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. O-HB.
- OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. (2019). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*. O-HB.
- OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. (2023). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- OCDE. (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. In *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD.
- PORCEL, S., ANTÓN-ALONSO, F., GÓMEZ, N., & MORCILLO, R. (2023). *Enquesta de cohesió urbana (ECURB), 2022. Resultats sintètics*.
- SENDER, M., DONAT, C., BOSCH, J., LÓPEZ, J., GIGLING, M., HERNÁNDEZ, R., ARCARONS, A., RODRÍGUEZ, I., & TRILLA, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- SERME-MORIN, C., COUPECHOUX, S., ALDANAS, M.-J., DOMERGUE, M., SPINEEWIJN, F., STAKELUM, R., DERDEK, N., PORTEFAIX, P., & JONES, S. (2022). *Sixth overview of housing exclusion in Europe. 2021*.
- TRILLA, C., & BOSCH, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación alternativas.
- WETZSTEIN, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>