

# L'habitatge a Barcelona: necessitats, parc i crisi d'accessibilitat

Carles Donat Muñoz<sup>a</sup>

**Paraules clau:** tipologia de llars, parc de lloguer, crisi d'accessibilitat a l'habitatge, inseguretat residencial

En un context de crisi global d'accés a l'habitatge, l'article analitza l'estat del sistema residencial a la ciutat de Barcelona tot focalitzant-se en quatre aspectes amb una importància especial i que l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona ha anat treballant des de la seva creació l'any 2017. En primer lloc, s'analitzen les causes de l'estancament de les llars a la ciutat durant el darrer període intercensal 2011-2021, situació que trenca una tendència històrica a la ciutat. En segon lloc, es constata l'estancament de l'estoc d'habitatge i, en particular, del parc d'habitatge principal, així com del destinat al lloguer. En tercer lloc, s'analitza l'evolució del mercat de l'habitatge i l'allunyament de les possibilitats reals de les llars pel fet que durant les darreres dues dècades els preus mitjans de l'habitatge han crescut d'una manera molt més intensa que els ingressos mitjans de la població. Finalment, el treball emfatitza alguns dels indicadors principals d'accessibilitat i permanència a l'habitatge, com l'esforç teòric d'accés a l'habitatge, la taxa de sobrecàrrega de l'habitatge o els motius del canvi d'habitatge.

## Introducció

L'habitatge ha esdevingut una de les preocupacions principals de la ciutadania de Barcelona, així com d'altres ciutats del món. De fet, la problemàtica contemporània de l'habitatge, la relacionada amb l'accessibilitat, és comuna a moltes ciutats del nord global (Comissió Europea, 2022; OCDE, 2021).

---

a. Codirector de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.  
@CarlesDonat

Tanmateix, si bé hi ha processos comuns a escala mundial, la seva translació a les diferents ciutats té diverses intensitats. Així mateix, les particularitats dels sistemes residencials locals tenen una incidència molt notable en la satisfacció de les necessitats d'habitatge de la població. Per exemple, Barcelona és una ciutat amb un territori reduït, de 100 km<sup>2</sup>. Així, doncs, el creixement de la població, de les llars i de l'edificació es troba limitat per aquest context territorial, i l'encaix metropolità de la ciutat té una rellevància especial (Donat, 2016).

Les particularitats locals no només se circumscriuen a l'espai físic, sinó també a qüestions demogràfiques com l'estructura per edats de la població, força envellida; les transformacions de les formes de convivència, amb un pes molt notable de les llars unipersonals; i les dinàmiques migratòries, en una ciutat on els processos migratoris han estat molt sovint el motor principal del creixement poblacional.

Un altre element que caracteritza i diferencia la ciutat de Barcelona respecte d'altres ciutats, per exemple dels països del centre i nord d'Europa, és el dèficit d'habitatge destinat a polítiques socials, i, de manera molt particular, d'habitatge social de lloguer. A més, és una característica compartida amb el sistema residencial de Catalunya i de la resta de l'Estat (Donat et al., 2021; Trilla i Bosch, 2018). Aquesta és una de les raons que explica la intensitat de la crisi d'accessibilitat a les grans ciutats espanyoles, en

general, i a Barcelona, en particular. Tanmateix, no és l'única, ja que en altres ciutats europees on el parc social de lloguer és més extens, els preus dels habitatges al mercat lliure s'allunyen igualment dels ingressos de les llars (Housing Europe Observatory, 2022).

Una altra característica particular de Barcelona és l'existència d'un parc de lloguer significatiu, molt més extens que la mitjana de la metròpoli, de Catalunya o de la resta de l'Estat. Certament, no és equiparable al parc de lloguer en altres ciutats de països europeus, però, en el context dels països del sud d'Europa, un parc de lloguer d'entorn del 30% és una xifra molt notable, en unes societats amb un predomini clar de la propietat com a règim de tinença.

Aquestes són, doncs, algunes de les característiques principals del sistema residencial de la ciutat de Barcelona, el qual té elements comuns amb altres ciutats del món i de l'Estat, però també altres de particulars. Amb aquest punt de partida, l'objectiu d'aquest article és analitzar l'evolució recent d'alguns d'aquests temes.

Per fer-ho, es presenten dades actualitzades a partir de diverses fonts. En primer lloc, dels censos, amb el recull de les dades del Cens de 2021, publicat fa poc. Cal advertir que l'operació censal de l'any 2021 s'ha basat en una metodologia de recollida d'informació de registres, diferent de la de censos precedents. Aquesta qüestió afecta

principalment la comptabilització del parc d'habitatge, com es fa notar en l'apartat corresponent. En segon lloc, es presenten dades actualitzades dels preus mitjans de lloguer per barri de Barcelona, provinents de les fiances de l'INCASÒL, del segon trimestre de 2023. Aquests preus serveixen de base per als càlculs d'esforç d'accés. Finalment, cal fer esment de la inclusió de les darreres dades de l'Enquesta metropolitana de condicions de vida, en la seva edició 2021-2022, i de l'Enquesta de cohesió urbana, 2022. Es tracta de dues fonts extraordinàries en el context estadístic espanyol, les quals permeten disposar de sèries històriques per analitzar elements relatius a les condicions de vida de la població, i en particular els temes relacionats amb l'habitatge.

Després d'aquesta introducció, l'article consta de sis apartats. En el primer, s'analitzen les bases demogràfiques que serveixen per quantificar les necessitats d'habitatge, és a dir, la població i les llars, així com els factors principals que n'expliquen l'evolució recent. En el segon apartat, s'aprofundeix en els canvis en les formes de convivència, un aspecte amb una incidència molt notable, precisament, en l'evolució de llars. En el tercer epígraf, s'estudia l'evolució del parc d'habitatge i, de manera particular, el parc d'habitatge principal, amb una atenció especial sobre el règim de tinença. En el quart apartat, s'entra amb els temes relatius al problema de l'accessibilitat. Primerament, amb el contrast entre l'evolució dels ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge i, en segon lloc, amb els càlculs d'esforç d'accés a l'habitatge de lloguer. En el cinquè apartat, l'anàlisi es focalitza en els costos econòmics que l'habitatge suposa a les llars i en l'augment de la

inestabilitat residencial, sobretot de les llars que viuen de lloguer. Finalment, es presenten uns paràgrafs amb les conclusions de l'article.

### 1. Les bases demogràfiques de les necessitats d'habitatge: migracions i estructura per edats

L'anàlisi de les dinàmiques poblacionals i de les llars permet conèixer la base demogràfica de les necessitats d'habitatge. Si es prenen com a referència les dades censals, l'any 2021 hi havia a Barcelona 671.177 llars (taula 1), la qual cosa representa un descens de 12.901 llars en relació amb el cens de l'any 2011, quan se'n van comptabilitzar 684.078. A més, aquest descens contrasta amb el creixement notable de 89.626 llars que es va experimentar durant el període intercensal 1991-2011.

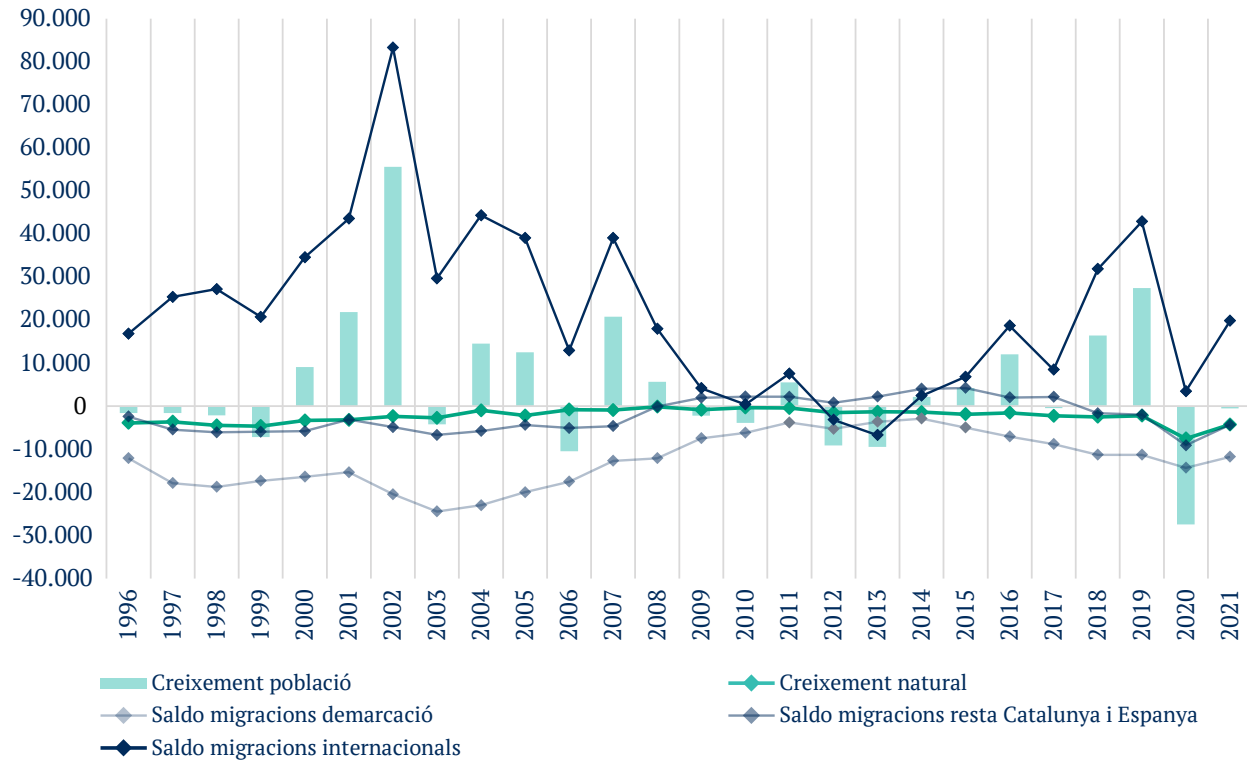
**Taula 1. Població i llars a Barcelona. Anys 1981-2021**

	1981	1991	2001	2011	2021
Població	1.752.627	1.643.542	1.503.884	1.611.013	1.627.559
Població que viu en habitatges familiars	-	1.632.590	1.491.609	1.601.935	1.591.164
Llars	579.831	576.640	594.452	684.078	671.177
Dimensió mitjana de les llars	-	2,83	2,51	2,34	2,37

Font: INE, Censos de població i habitatges.

Abans d'entrar a analitzar les causes d'aquesta evolució de les llars, cal tenir present que, si bé a partir de les dades censals en resulta un descens en el nombre de llars a la

**Gràfic 1. Components del creixement demogràfic a Barcelona. Evolució 1996-2021**



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat, Padró continu de població, Estadística de Variaciones Residenciales i Moviment Natural.

ciutat, per la informació que es pot extreure d'altres fonts, es pot afirmar que el descens més acusat en el nombre de llars es va produir a l'inici del període, quan el saldo per migracions internacionals es va aproximar a zero, i fins i tot alguns anys va ser negatiu<sup>1</sup>. En canvi, els darrers anys, el nombre de llars, amb l'excepció del breu alentiment

provocat per la crisi de la covid-19, segueix una tendència ascendent.

En efecte, per explicar l'evolució en el nombre de llars cal focalitzar-se en els saldos migratoris, així com en l'estructura per edats i en els canvis en les formes de convivència.

1. Segons la informació sobre domicilis padronals elaborada per l'Oficina Municipal de Dades, l'any 2016 hi havia 654.979 llars; l'any 2017, 658.375; l'any 2018, 660.816; l'any 2019, 662.787; l'any 2020, 664.476; l'any 2021, 660.063; l'any 2022, 662.833 i l'any 2023, 668.790.

Aquests són els factors principals que hi ha al darrere de la generació i destrucció de llars.

Pel que fa a les migracions, com s'acaba d'avançar, durant la primera meitat del període 2011-2021 es va produir un descens en el saldo per migracions internacionals, que ha tornat a recuperar-se en la segona meitat de la dècada (gràfic 1). En conjunt, el saldo per migracions internacionals va suposar un guany de 112.214 persones durant el període 2011-2021. Cal notar que aquest augment, malgrat que important, es força inferior al que es va produir durant el període intercensal 2001-2011, quan es van guanyar 314.430 residents a causa del saldo per migracions internacionals. Precisament, aquesta diferència és una de les causes principals que explica el fet que, durant el darrer període intercensal 2011-2021, el nombre de llars no hagi tingut un creixement tan notable com en el període intercensal anterior.

En canvi, si es consideren les migracions que tenen com a origen o destinació un altre municipi de la província de Barcelona i que estan relacionades, principalment, amb motius residencials, els saldos són negatius. És a dir, hi ha més població, i per tant llars, que surten de Barcelona que no pas que n'hi entren. En concret, en el període 2011-2021, el saldo per migracions amb la resta de la demarcació va suposar la pèrdua neta de 73.275 residents. En aquest cas, cal destacar que aquest descens ha estat més discret que al període intercensal anterior, quan es van perdre 159.269 habitants.

Finalment, cal notar que el saldo per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya té poc pes a l'hora d'explicar

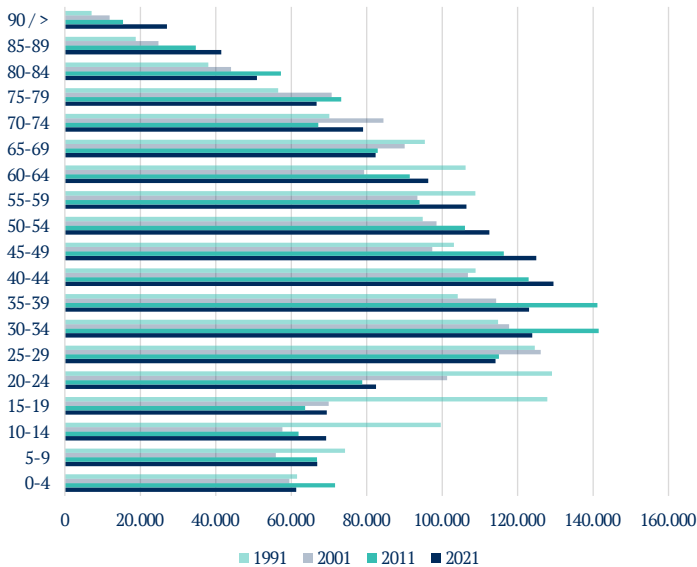
la variació de la població i, conseqüentment, de les llars, de la ciutat de Barcelona. Així, durant el període 2011-2021 es van guanyar tan sols 4.931 residents per aquest motiu, mentre que en el període 2001-2011 se'n van perdre 30.431.

En conjunt, el saldo migratori total de la ciutat de Barcelona durant el període intercensal 2011-2021 va suposar un guany de 43.870 habitants, mentre que durant el període 2001-2011 va ser de 124.460 habitants. En definitiva, malgrat que, a causa de les migracions, la ciutat de Barcelona ha vist com durant el període 2011-2021 augmentava el nombre de residents i, per tant, de llars, cal notar que s'ha produït un alentiment molt notable en relació amb el decenni precedent.

Juntament amb les migracions, el segon factor amb un pes explicatiu important en l'evolució de les llars és l'estructura per edats. Així, d'una banda, la quantitat de joves assenyalava el nombre potencial de llars que es crearan per emancipació, mentre que, de l'altra, la quantitat de població en les edats més avançades projecta la destrucció de llars per efecte de la mortalitat.

Si es focalitza l'anàlisi, en primer lloc, en la gent jove, es pot apreciar com, l'any 2011, les cohorts de joves que potencialment s'havien d'emancipar durant els deu anys següents havien disminuït respecte de períodes anteriors (gràfic 2). En efecte, l'any 2011 hi havia 204.415 joves entre 10 i 24 anys (i que durant el període intercensal 2011-2021 van passar a tenir entre 20 i 34 anys), un 11% menys que l'any 2001, quan n'hi havia 228.912.

**Gràfic 2. Població per grups d'edat. Barcelona. Anys 1991-2021**



Font: INE, censos de població.

A aquest descens del nombre de joves en edats d'emancipació cal afegir el descens de les taxes d'emancipació durant la darrera dècada, la qual cosa implica que en aquestes edats hi hagi més joves que encara no han format una nova llar. Així, per tenir una dada de referència, la taxa d'emancipació dels joves de Catalunya entre 16 i 29 anys va passar del 28,9% l'any 2011 al 19,2% l'any 2022, és a dir, va disminuir gairebé deu punts<sup>2</sup>. En definitiva, el descens del nombre de joves en edats d'emancipació, juntament amb el retrocés en les taxes d'emancipació, pot ser una altra de les causes principals que expliquen l'estancament del nombre de llars a la ciutat de Barcelona.

Pel que fa a la població en edats més avançades, l'any 2011 hi havia més població de 75 anys i més, on la probabilitat de defunció és més elevada, que deu anys abans. En concret, l'any 2011 hi havia 180.555 persones en aquests grups d'edat, 29.152 més que l'any 2001, quan n'hi havia 151.403 (gràfic 2). En aquestes franges d'edat, el percentatge de llars unipersonals és molt significatiu, de manera que la mortalitat d'una persona sovint s'associa a la destrucció d'una llar. Així, doncs, malgrat l'increment de l'esperança de vida de la població, la concentració de població en edats avançades pot haver donat lloc a una destrucció de llars més gran durant el període 2011-2021, en comparació amb períodes intercensals anteriors.

En conjunt, doncs, els factors relacionats amb l'estructura per edats de Barcelona tenen un pes molt significatiu a l'hora d'explicar l'estancament en el nombre de llars a la ciutat durant el període intercensal 2011-2021. Així, d'una banda, malgrat el fet que el procés d'emancipació sempre suposa la creació de llars, aquestes han estat molt menys nombroses que en períodes precedents. D'altra banda, la concentració sense precedents d'un nombre d'efectius en les edats avançades pot haver estat el motor principal de la destrucció de llars a la ciutat.

Com el lector deu haver deduït, aquests processos demogràfics no estan aïllats d'altres dinàmiques de la societat. Així, per exemple, les migracions internacionals tenen els motius econòmics com a motivació fonamental, mentre que les migracions metropolitanes molt sovint estan relacionades amb el mercat de l'habitatge. En canvi, hi ha altres dinàmiques que sí que tenen un comportament demogràfic més autònom i previsible, com per exemple l'efecte de la

2. Font: Observatori Català de la Joventut.

mortalitat en les edats avançades sobre la destrucció de llars. Finalment, hi ha processos, com per exemple l'emancipació, en els quals interactuen, d'una banda, l'estructura de la població (el nombre de joves en edats d'emancipació) i, de l'altra, les possibilitats materials derivades del mercat de treball i del sistema residencial.

## **2. Els canvis en les formes de convivència i en el tipus de llars**

El tercer factor amb incidència sobre l'evolució de les llars, el qual cal afegir a les migracions i a l'estructura per edats visites més amunt, són els canvis en el tipus de llars. En aquest aspecte, cal tenir en compte no només l'increment en un tipus de llar concret, sinó també la relació entre la població i les llars, reflectida en el nombre de persones que viuen en cada tipus de llar. Així, per a un nombre constant d'habitants, la presència de llars amb ocupacions mitjanes baixes, com per exemple les unipersonals (1 persona), dona com a resultat un nombre de llars més elevat en comparació amb les llars amb ocupacions mitjanes altes, com per exemple una parella amb fills (3,6 persones de mitjana a la llar l'any 2021). Si es porta l'exemple a l'extrem, amb una població d'un milió d'habitants hi haurà 1 milió de llars unipersonals, però només 276.147 llars de parella amb fills.

Les llars monoparentals són el tipus que més va créixer en el període intercensal 2011-2021, ja que van augmentar en 16.271 unitats i van passar de 77.680 a 93.951 (taula 2).

L'any 2021, representaven el 14% del nombre total de llars. A més, aquest augment va afavorir el creixement de les llars en el sentit doble a què s'acaba de fer referència. En primer lloc, perquè van augmentar, com és ben evident, però, en segon

lloc, perquè tenien una ocupació mitjana baixa i l'augment d'aquest tipus de llars es va produir amb menys població que si n'hagués estat un altre tipus (llevat de les unipersonals).

Per la seva banda, les llars sense nucli van augmentar en 13.696 unitats en el darrer període intercensal, i l'any 2021 ja eren 50.805, el 7,6%. En aquest cas, com que tenien una dimensió per sobre de la mitjana (2,7 ocupants), es pot dir que bonifica menys en el sentit doble que s'està tractant, ja que, per formar una llar sense nucli, es necessita més població que per a altres tipus de llars amb una dimensió més reduïda.

El tercer tipus de llar que més va créixer van ser les unipersonals, amb un increment de 9.920 unitats. Aquest tipus va ser el més freqüent l'any 2021 a la ciutat de Barcelona, ja que n'hi havia 207.972, un 31%. De fet, el nombre de llars unipersonals ha augmentat de manera molt intensa en les darreres dècades, i ha afavorit el creixement de les llars en el sentit doble a què s'està fent referència. Així, com que tenen una ocupació mitjana baixa (1 persona), l'augment s'ha produït amb menys població que si hagués estat un altre tipus de llar.

Com es pot deduir, aquesta relació entre el tipus de llar i les persones que hi viuen té grans connotacions pel sistema residencial, ja que no només indica com els canvis en les formes de convivència s'associen a intensitats d'ocupació de l'habitatge diferents, sinó també perquè té implicacions en una quantificació agregada de les necessitats d'habitatge. De fet, l'augment de les llars unipersonals durant les darreres dècades és una de les causes principals que expliquen que, en moments quan la població ha disminuït, com

Taula 2. Tipologia de llars. Barcelona. Anys 2001-2021

	2001		2011		2021		Variació 2021-2011		Dimensió mitjana 2021
Unipersonals	155.463	26,2%	198.052	29,0%	207.972	31,0%	9.920	5,0%	1,0
Parelles sense fills	130.531	22,0%	166.475	24,3%	135.294	20,2%	-31.181	-18,7%	2,0
Llars monoparentals	65.941	11,1%	77.680	11,4%	93.951	14,0%	16.271	20,9%	2,3
Sense nucli	32.913	5,5%	37.109	5,4%	50.805	7,6%	13.696	36,9%	2,7
Parelles amb fills	200.350	33,7%	190.647	27,9%	170.172	25,4%	-20.475	-10,7%	3,6
Llars 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>

Font: Idescat, Cens de població 2001 i 2011; i elaboració pròpia a partir d'INE, Cens de població 2021.

en el període 1991-2001, el nombre de llars hagi continuat creixent. Des d'aquesta òptica, cal tenir present que, durant el període 2011-2021, l'increment del nombre de llars unipersonals s'ha moderat de manera molt notable respecte dels períodes intercensals precedents, de manera que aquest factor ha deixat de tenir un pes tan remarcable en l'evolució conjunta del nombre de llars.

Si l'anàlisi es focalitza en els tipus de llars que han disminuït en el darrer període intercensal, en primer lloc, s'han de destacar les llars de parella sense fills. L'any 2021, hi havia 135.294 llars d'aquest tipus a la ciutat de Barcelona, un 20,2%, tot i que van disminuir de manera molt significativa (31.181) des de l'any 2011, quan n'hi havia 166.475. Com es pot veure a la taula 2, es tracta del tipus de llar que més es va reduir i, lògicament, té un impacte molt significatiu en el sentit doble que s'ha vist, ja que tenen una mitjana d'ocupació baixa (2 persones), per sota de la majoria de tipus de

llar. A més, l'evolució durant el període 2011-2021 va fer un canvi de signe en relació amb el període 2001-2011, quan aquest tipus de llar havia crescut de manera molt significativa. Així doncs, es pot considerar que aquesta és una de les raons principals, des del punt de vista de la tipologia de llars, de l'estancament de les llars durant el darrer període intercensal.

El segon tipus de llar que més va disminuir entre els anys 2011 i 2021 va ser el de parella amb fills, que va retrocedir en 20.475 unitats, un descens molt notable, que donava continuïtat al que s'estava produint en les darreres dècades. Així, l'any 2021 hi havia 170.172 llars de parella amb fills a Barcelona, amb una ocupació mitjana de 3,6 persones, i representaven el 25,4% del total. Es pot dir que aquest descens penalitza menys en el sentit doble que s'està tractant, ja que, amb la mateixa població que deixa de viure en aquestes llars, se'n poden formar moltes més d'altres tipus



amb dimensions més reduïdes. Finalment, les llars múltiples, que són les que tenen una mitjana d'ocupació més elevada (5,7 persones), van disminuir durant el darrer període intercensal en 1.125 unitats, i l'any 2021 eren 12.990, que representaven només l'1,9%.

En definitiva, els tipus de llar que van créixer en el període 2011-2021 van estar les llars monoparentals, les llars sense nucli i les unipersonals. En el cas de les monoparentals i les unipersonals, com que tenen una ocupació mitjana més baixa, l'impacte en el creixement total de llars és més gran, ja que, per formar aquestes llars, es necessita menys població. Val a dir, però, que el creixement de les llars unipersonals es va moderar de manera molt significativa respecte de períodes precedents. En el sentit contrari, els tipus de llar que van disminuir són les de parella sense fills, les de parelles amb fills i les múltiples. En aquest cas, la incidència més elevada ha estat la reducció de parelles sense fills, ja que tenen una ocupació mitjana més baixa, mentre que la reducció de parella amb fills, també important des del punt

de vista quantitatiu, no té un impacte tan rellevant en la reducció global del nombre de llars.

### 3. Un parc d'habitatge principal en retrocés, amb un descens de les llars que viuen en propietat

Malgrat que la ciutat de Barcelona és un territori intensament urbanitzat, durant les darreres dècades el parc d'habitatge ha anat augmentant de manera significativa, sobretot durant el període del darrer boom immobiliari (1996-2007). Així, si es prenen com a referència les dades censals, entre els anys 1991 i 2011 es va passar de 669.459 habitatges familiars a 811.106, és a dir, un creixement del 21,2% (141.647 unitats) en dues dècades (taula 3). Durant el darrer període intercensal, però, aquesta tendència es va veure interrompuda, fins al punt que el nombre d'habitatges familiars es va reduir per situar-se en les 808.752 unitats l'any 2021.

La causa d'aquest estancament en el nombre d'habitatges familiars, el que es coneix com a "estoc d'habitatge", no va

**Taula 3. Tipologia d'habitatges familiars i règim de tinença. Barcelona. Anys 1981-2021**

	1981	1991	2001	2011	2021		Variació 2011-2021	
<b>Habitatges familiars principals</b>	579.831	576.640	594.451	684.078	671.178	100,0%	-12.900	-1,9
En propietat	287.153	354.477	405.090	437.631	409.686	61,0%	-27.945	-6,4
De lloguer	268.881	207.199	169.137	205.912	208.467	31,1%	2.555	1,2
Un altre règim de tinença	23.797	14.964	20.224	40.535	53.025	7,9%	12.490	30,8
<b>Habitatges familiars no principals</b>	93.675	92.819	163.477	127.028	137.574	-	10.546	8,3
<b>Total habitatges familiars</b>	673.506	669.459	757.928	811.106	808.752	-	-2.354	-0,3

Font: INE, Censos de població i habitatges.

ser el fet que l'edificació residencial s'hagués frenat en sec. De fet, durant el període 2011-2021 es van acabar a la ciutat de Barcelona 12.770 habitatges<sup>3</sup>, unes xifres que es troben allunyades del nivell constructiu del període del boom immobiliari, però que són importants en un territori cada vegada més urbanitzat.

Malauradament, no es disposa d'informació pública que permeti aprofundir en les xifres de processos com la pèrdua d'habitatge per enderrocaments, la creació d'habitatges per divisions o la dinàmica de canvi d'usos, és a dir, habitatges que en canvien la funció i es destinen a altres usos (oficines, terciari, hotels, etc.). De fet, aquest canvi d'usos té un sentit doble, ja que hi ha immobles que esdevenen habitatges i a la inversa. A aquestes limitacions s'ha d'afegir, a més, el canvi metodològic que es va introduir en el darrer cens, on la comptabilització del parc d'habitatge es va fer mitjançant registres administratius.

La pèrdua d'habitatge principal és l'altre fet destacable que es pot extreure de les dades del cens del 2021. En efecte, l'any 2021 hi havia 671.178 habitatges principals, 12.900 menys que l'any 2011. En contrapartida, el nombre d'habitatges no principals va augmentar en 10.546 unitats i l'any 2021 se'n comptabilitzaven 137.574. El tipus d'habitatge no principal ha estat una qüestió recurrent en cada operació censal, sobretot pel que fa als habitatges desocupats. En aquest sentit, cal recordar que, per contrastar les dades dels censos anteriors, s'han dut a terme estudis complementaris que han reduït de manera molt notable el parc

d'habitatge desocupat en comparació amb els resultats del cens (Costas, 2007; Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, 2019). Encara no s'han contrastat les dades d'habitatges desocupats del darrer cens de 2021, però, d'acord amb l'experiència prèvia, seria molt precipitat treure conclusions amb les xifres censals. D'altra banda, les dades provinents d'altres treballs indiquen que els habitatges destinats a ús turístic van augmentar durant el període intercensal 2011-2021, tant els que tenien llicència com a habitatge d'ús turístic (HUT), com els que s'oferien de manera il·legal als portals especialitzats (Duatis *et al.*, 2016).

Una altra característica que es pot extreure del cens de població i habitatges és el règim de tinença de les llars que, no cal dir-ho, es correspon amb el nombre d'habitatges familiars principals. Així, l'any 2021, dels 671.178 habitatges principals familiars, a 409.686 (el 61%) vivien persones en règim de propietat; a 208.467 (31,1%), en règim de lloguer; i, finalment, a 53.025 (7,9%), en altres règims. Cal destacar que l'any 2021 hi havia 27.945 llars menys en règim de propietat respecte de l'any 2011, la qual cosa serveix per constatar que aquest règim de tinença ha anat baixant des de la crisi financera internacional del 2007.

En canvi, hi havia 2.555 llars més en règim de lloguer. Certament, l'increment de les llars en règim de lloguer ja s'havia produït al cens del 2011, quan se'n van comptabilitzar 205.912. Així, doncs, de les xifres del cens del 2021 es pot deduir que, malgrat que el nombre de contractes de lloguer nous que es comptabilitzen no ha parat de créixer<sup>4</sup>,

3. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a partir dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors.

4. Per exemple, segons les fiances dipositades a l'INCASÒL, entre els anys 2011 i 2021 es van formalitzar 503.583 contractes de lloguer nous.

el parc de lloguer, en canvi, s'ha mantingut molt estable. O, dit d'una altra manera, potser el dinamisme del mercat de lloguer respon més a la rotació dins d'un parc relativament invariable, i menys a un increment net de l'oferta.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, cal destacar l'increment d'altres règims, en els quals vivien 53.025 llars. Això va representar un creixement molt notable de 12.490 llars, un 30,8%. Malauradament, l'estadística censal no permet diferenciar aquests règims diferents de la propietat i el lloguer, que s'han de desglossar en treballs posteriors amb altres fonts.

En definitiva, durant el darrer període intercensal 2011-2021, el parc d'habitatge de la ciutat de Barcelona es va estancar, i també el parc d'habitatge principal. Aquesta dinàmica contrasta amb la que s'havia produït durant les darreres dècades, en les quals el parc havia augmentat d'una manera molt significativa. Malgrat que, malauradament, no es disposa de dades per verificar-ho, la hipòtesi principal al darrere de l'estancament de l'estoc d'habitatge en general, i, en particular, del principal, pot tenir relació amb el canvi d'usos, és a dir, amb la conversió, mitjançant reformes, d'immobles que són habitatges a oficines, usos terciaris, hotels, etc.

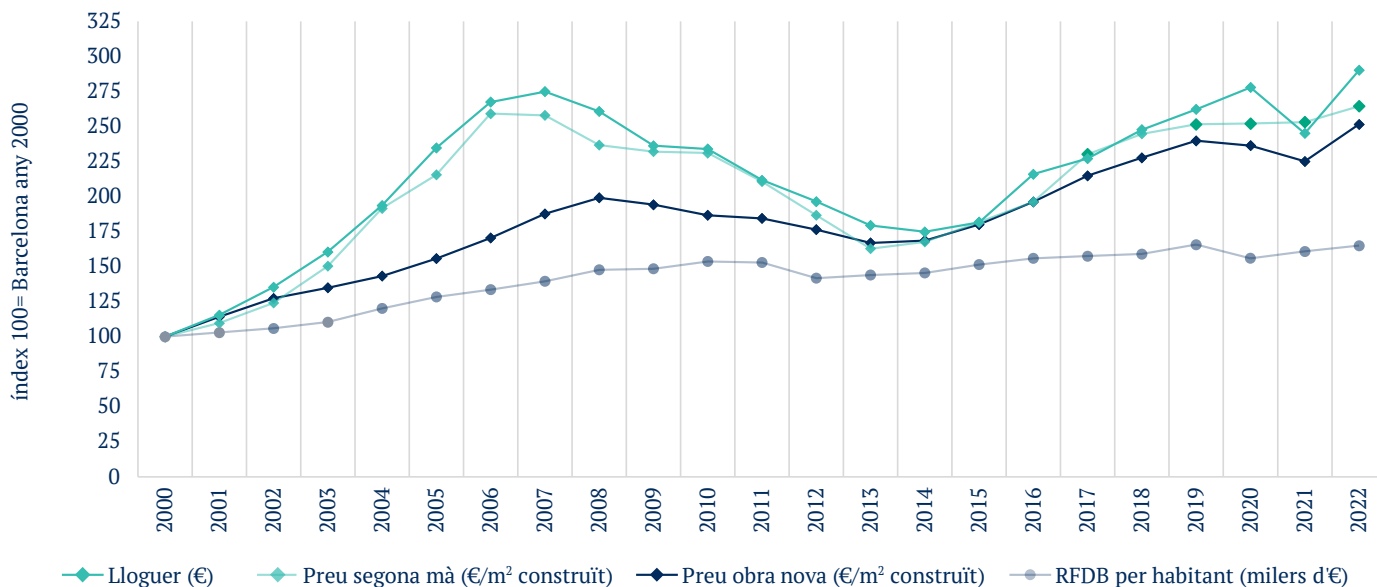
#### **4. L'increment assenyalat del preu mitjà de l'habitatge i la separació de les possibilitats reals de les llars**

Durant les darreres dues dècades, s'ha constatat una tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, tant de compravenda d'obra

nova i de segona mà, com de lloguer (Sender *et al.*, 2021), la qual cosa es tradueix en el fet que les llars han de destinar, de mitjana, una part més gran dels seus emoluments al pagament de l'habitatge. Es tracta d'una dinàmica que es reproduïx en altres ciutats europees i de la resta del món, i que ha provocat que alguns autors s'hi refereixin com una crisi global d'accessibilitat a l'habitatge (Galster i Lee, 2021; Wetzstein, 2017), amb repercussions molt rellevants sobre les condicions de vida de la població (Comissió Europea, 2022; Serme-Morin *et al.*, 2022). De fet, el problema d'accés i manteniment de l'habitatge no només afecta la població amb menys recursos, sinó que es fa extensiva cada vegada a una part més gran de la població (OCDE, 2021).

Si ens centrem en les dades d'aquesta crisi d'accessibilitat a Barcelona, es pot apreciar que l'evolució, tant diferenciada en la renda dels individus com en els preus mitjans de l'habitatge, no ha estat constant, sinó que ha tingut fases diferents, molt relacionades amb els cicles econòmics i del sector de l'habitatge (gràfic 3): el període 2000-2007, que coincideix amb el darrer boom immobiliari; el període 2007-2013, de punxada i on té lloc una recessió econòmica intensa; i, finalment, el període 2013-2022, de recuperació i creixement econòmic i de tensió de preus (amb el parèntesi de la crisi de la covid-19 entre els anys 2020 i 2021). Sigui com sigui, en períodes on es registren increments en els preus mitjans de l'habitatge, aquests ho fan amb una intensitat molt superior que quan es produeixen descensos en moments de recessió, de manera que, a llarg termini, els preus mitjans s'incrementen.

**Gràfic 3. Evolució de la renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Evolució 2000-2022. Barcelona (2000=100)**



Font: elaboració pròpia. RFDB: Idescat, 2000-2020 i estimació RFDB 2021-22, a partir d'INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; preu mitjà de lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL; preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2022, a partir del Col·legi de Registradors.

Ara bé, aquest creixement, lluny d'ajustar-se al creixement de la renda de les llars, que també s'incrementa a llarg termini, ho fa sempre en unes proporcions molt més grans. De fet, si es considera l'evolució des de l'any 2000, mentre que els ingressos de les llars han augmentat un 64,9%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho ha fet un 190,1% (2,9 vegades més); el de segona mà, un 164,5% (2,5 vegades); i el de lloguer, un 151,5% (2,3 vegades).

Si es miren les dinàmiques descrites i es considera l'habitatge només com un bé d'inversió, les dades ratifiquen el que ja se sap en el sector, és a dir, que l'habitatge, amb més o menys intensitat, ofereix rendibilitats positives a llarg termini. Si la mirada, en canvi, se centra a considerar l'habitatge també com un bé de primera necessitat, les dades mostrades reflecteixen un problema, segurament, un dels problemes principals del nostre sistema residencial: la separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus

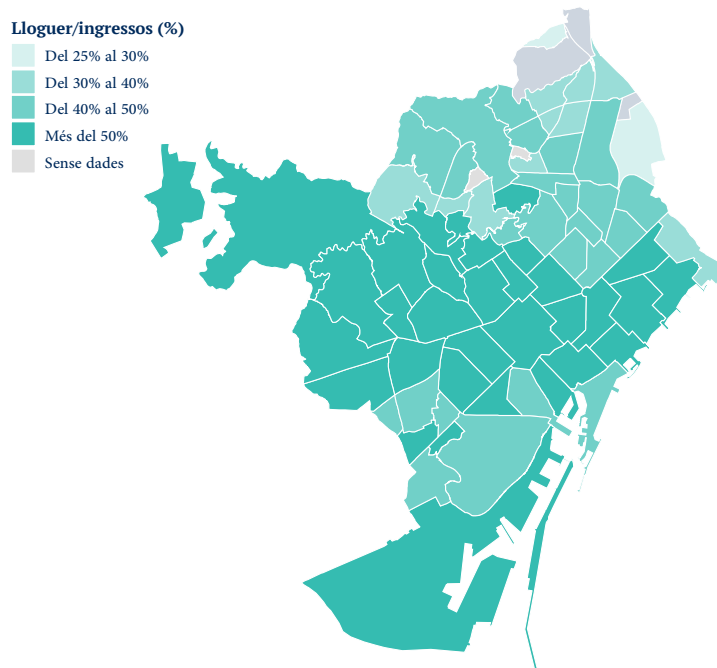
mitjans de l'habitatge continua avançant, i aquests s'allunyen de les possibilitats reals de les llars.

La tendència a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge de compravenda i de lloguer té una translació directa a les dificultats d'accés a l'habitatge de la població. Durant el boom immobiliari dels anys 1996-2007, on la forma principal d'accés a l'habitatge era en propietat, aquesta separació entre ingressos i preus s'havia compensat parcialment amb uns tipus d'interès de referència en descens o en nivells baixos i amb unes condicions de finançament aparentment favorables (relació préstec-valor i durada mitjana de les hipoteques). Tanmateix, després del boom, l'accés a la propietat va deixar de ser una opció per a moltes llars, i la demanda d'habitatge de lloguer va augmentar de manera molt notable (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2019). Doncs bé, per accedir a un habitatge de lloguer, les condicions de finançament no intervenen, de manera que la separació entre ingressos i preu mitjà de l'habitatge que s'acaba de veure es trasllada directament a l'esforç d'accés a l'habitatge de les llars.

Així, si es miren en detall les condicions d'accés a un habitatge de lloguer de preu mitjà per a una llar amb uns ingressos anuals de 25.000 € nets, es pot veure com són de limitades les seves opcions als barris de la ciutat de Barcelona (figura 1). En efecte, amb preus del segon trimestre de 2023, una llar d'aquestes característiques només podria accedir a un habitatge de lloguer als barris de Ciutat Meridiana i el Bon Pastor i, fins i tot en aquests casos, hi hauria de destinar gairebé el 30% dels seus ingressos (28,5% i 28,9%), el qual es considera el llindar màxim recomanable.

A la resta de barris, l'esforç per al pagament de les rendes del lloguer supera aquest 30%.

**Figura 1. Esforç teòric d'accés a l'habitatge de lloguer per a una llar amb 25.000 € d'ingressos anuals. Barris de Barcelona. Segon trimestre de 2023**



Font: elaboració pròpia. Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASÒL.

Cal tenir present que la meitat (el 50,4%) de les llars encapçalades per població de 16 a 39 anys a l'àmbit metropolità no arriba a aquest llindar d'ingressos (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023) i que, per tant, sense altra mena d'ajuts, sigui de les administracions, sigui de familiars, aquestes són les possibilitats que es troben en el mercat de lloguer. D'altra banda, es vol fer notar que en

els càlculs efectuats s'ha pres com a referència el preu mitjà de lloguer, mentre que en el mercat hi ha oferta per sota d'aquest preu mitjà que fa menys costoses les condicions mitjanes d'accés que s'acaben de veure. Tanmateix, gairebé a la totalitat dels barris (65 dels 69 de què hi ha dades), l'esforç en relació amb el preu mitjà es troba no per sobre del 30%, sinó per sobre del 35% i, fins i tot, en 56 dels 69 barris, per sobre del 40%.

En definitiva, la tendència a la separació entre els ingressos de la població i el preu mitjà de l'habitatge, que és comuna a altres ciutats del nostre entorn, té una clara plasmació en les condicions d'accés: en el cas concret de la ciutat de Barcelona, exclou la meitat de les llars joves del mercat a una part molt important dels barris de la ciutat. D'aquesta manera, el problema d'accés a l'habitatge, lluny de focalitzar-se entre la població més vulnerable, es troba cada vegada més generalitzada, de manera particular entre les generacions joves que han d'accedir a l'habitatge i que, en molts casos, només ho poden fer al mercat de lloguer.

### **5. Els costos i les dificultats de permanència en l'habitatge**

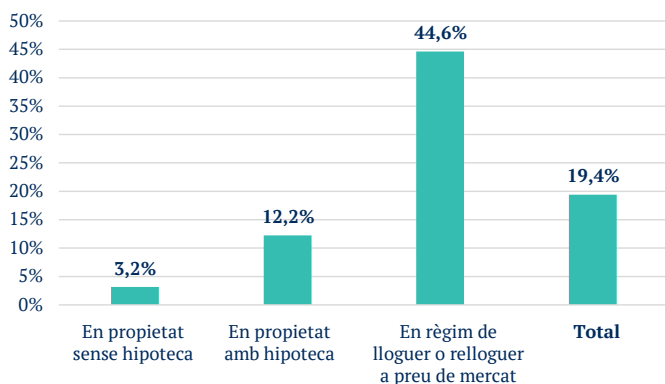
La separació creixent entre els ingressos de les llars i el preu mitjà de l'habitatge no tan sols té conseqüències sobre l'accés a l'habitatge, sinó que també afecta la població que ja hi ha accedit, però que ha de fer front a les despeses mensuals. Aquestes despeses poden representar un percentatge molt significatiu dels ingressos de les llars i, fins i tot, poden arribar a sobrepassar els llindars recomanables i situar l'habitatge com un element d'inseguretat de les llars, sobretot entre les llars que viuen de lloguer, com es veurà tot seguit. Un indicador per aproximar-se a aquesta realitat

és la taxa de sobrecàrrega que comptabilitza el percentatge de població que viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses d'habitatge, incloent-hi les rendes del lloguer, les quotes hipotecàries i també els subministraments<sup>5</sup>.

Durant el període 2021-2022, la taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge de la població de Barcelona va ser del 19,4% (gràfic 4). Ara bé, aquesta taxa difereix segons el règim de tinença. Així, per a la població que vivia en habitatges en propietat completament pagats, la taxa va ser molt reduïda, del 3,2%. En canvi, per a la població que vivia en llars en propietat amb hipoteca, la taxa s'incrementava fins al 12,2%. Ara bé, on la taxa de sobrecàrrega es va multiplicar va ser entre la població que vivia de lloguer; va ser del 44,6%. O, dit d'una altra manera, el 44,6% de la població llogatera de Barcelona viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos a pagar les rendes del lloguer i les despeses de subministraments.

---

5. Es tracta d'un llindar establert en el marc de l'EU-SILC (The European Union Statistics on Income and Living Conditions), que recull l'Eurostat, per comparar la situació entre països. A Espanya, la font que recull aquesta informació és la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), que també permet arribar a resultats per comunitats autònomes. Afortunadament, en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona es disposa d'una ampliació de la mostra per baixar al nivell territorial de la ciutat de Barcelona i de la resta de l'àrea metropolitana, de manera coherent amb les estadístiques oficials que s'acaben de veure. No obstant, en relació amb el mètode seguit per l'EU-SILC per calcular la taxa de sobrecàrrega, s'ha introduït un canvi. En efecte, en el cas de la població que viu en llars que estan pagant una hipoteca, la taxa de sobrecàrrega de l'EU-SILC no comptabilitza com a despesa la part de l'amortització del préstec (és a dir, només hi comptabilitza els interessos), ja que es considera una inversió. Tanmateix, si es vol posar l'èmfasi en les dificultats de pagament que té la població, com és el cas d'aquest article, resulta més aproximat considerar tota la despesa inclosa a la quota de la hipoteca. Prenent com a referència, doncs, aquesta darrera aproximació, s'ha redefinit la taxa de sobrecàrrega comptabilitzant tant els interessos com l'amortització del capital prestat.

**Gràfic 4. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge segons règim de tinença. Barcelona. Anys 2021-2022**

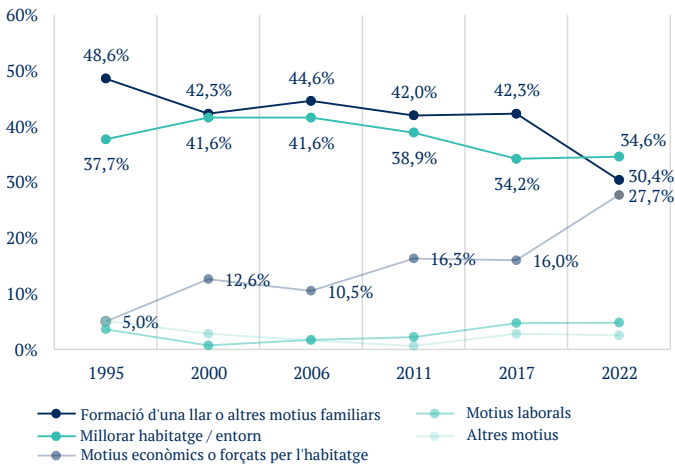
Aquesta sobrecàrrega tan pronunciada entre les llars que viuen en règim de lloguer a preu de mercat es produeix per diverses raons. En primer lloc, cal tenir en compte que, de mitjana, les llars que viuen en habitatges de lloguer tenen uns ingressos inferiors a les que viuen en propietat (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018). En segon lloc, s'ha de tenir present que una bona part de la població que viu de lloguer ha de fer front a unes rendes estipulades en contractes relativament recents –molts dels quals incorporen els increments de preus tan significatius dels darrers tres anys. En canvi, una part molt significativa de la població que viu en un habitatge en propietat va contractar la hipoteca fa més temps, fins i tot abans del darrer boom immobiliari (1996-2007). En el cas concret de la població que paga una hipoteca, cal tenir present que les dades de sobrecàrrega fan referència al període 2021-2022,

quan l'euríbor a 12 mesos, el tipus d'interès de referència per a la majoria d'hipoteques, es trobava en valors negatius. Molt probablement, amb l'increment assenyalat que s'ha produït durant el 2023, la taxa de sobrecàrrega de la població que viu en propietat amb hipoteca ha augmentat de manera significativa.

Sigui com sigui, on la taxa de sobrecàrrega té una incidència més notable és en les llars que viuen en règim de lloguer a preu de mercat, sobretot si es té en compte que l'alternativa, que seria el lloguer social, és molt escassa a la ciutat de Barcelona, i a Espanya en general, i tan sols representa l'1,9% del parc (Donat *et al.*, 2021). Tot plegat, condiciona enormement la trajectòria i els projectes vitals de la població, no només en el moment d'accedir a l'habitatge, sinó també quan ja s'hi ha accedit.

En efecte, l'augment de la inestabilitat en l'habitatge és una de les conseqüències principals de la crisi d'accessibilitat, i de manera especial durant la darrera dècada, durant la qual el lloguer ha guanyat pes com a règim de tinença de les llars (Módenes, 2019) (gràfic 5). Així, fins a l'any 2006, els dos motius fonamentals de la població de Barcelona per canviar d'habitatge eren, d'una banda, la formació d'una llar o altres motius familiars, i, de l'altra, millorar l'habitatge o l'entorn. De fet, entre totes dues motivacions s'expliava, pràcticament, la totalitat de la mobilitat residencial a la metròpoli de Barcelona.

**Gràfic 5. Motiu principal del canvi d'habitatge de la població de Barcelona. Anys 1995-2022**



Font: Idescat i Institut Metròpoli, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995-2011; i Institut Metròpoli, Enquesta de cohesió urbana, 2017 i 2022.

Per exemple, l'any 1995, aquestes dues motivacions representaven un 48,6% i un 37,7%, i totes dues juntes eren la raó principal d'un 86,3% de tots els canvis d'habitatge que van tenir lloc. Per la seva banda, la resta de motivacions tenien un pes molt minoritari. Encara l'any 1995, els motius econòmics o forçats per l'habitatge tan sols eren la raó principal del canvi en un 5% dels canvis residencials, mentre que els motius laborals només eren la causa en un 3,6% dels casos. Aquesta distribució de l'any 1995 es va mantenir de manera aproximada durant els anys 2000 i 2006, amb l'únic canvi que les dues motivacions principals es van equiparar, però juntes sempre van ser la raó fonamental de la majoria de la població metropolitana (83,9% l'any 2000 i 86,2% el 2006).

Doncs bé, a partir de l'any 2000, malgrat que les dues motivacions principals del canvi d'habitatge continuen encapçalant la classificació, n'ha aparegut una tercera que ha guanyat pes de manera molt notable: els motius econòmics o forçats per l'habitatge. En efecte, aquesta motivació va passar de representar un 5% dels motius l'any 2000 a un 16,3% l'any 2011, fins a arribar al 27,7% l'any 2022.

Aquest increment tan notable de canvis d'habitatge per motius econòmics o forçats també ha estat generalitzat al conjunt de la metròpoli de Barcelona (Porcel *et al.*, 2023). En aquest sentit, no es pot deixar de relacionar amb la crisi d'accessibilitat que s'està exposant, però de manera molt particular, amb el que s'ha esdevingut durant els darrers quinze anys aproximadament, quan el lloguer ha passat a ser la forma majoritària d'accés a l'habitatge, i guanya pes com a règim de tinença de les llars. En altres paraules, la sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge que tenen tantes llars que viuen de lloguer, no tan sols té una repercussió econòmica, sinó que també es tradueix en un augment de la inestabilitat residencial no desitjada.

En definitiva, entre la població que ja ha accedit a un habitatge, els costos que ha d'assumir per pagar-lo poden arribar a ser molt significatius, sobretot entre la població que viu de lloguer. En concret, gairebé quaranta-cinc de cada cent residents a Barcelona que viuen de lloguer han de destinar més d'un 40% dels seus emoluments a pagar l'habitatge, la qual cosa condiona de manera molt considerable la seva trajectòria i projectes vitals. Així mateix, sobretot entre les llars amb menys ingressos, la sobrecàrrega de despeses de l'habitatge es tradueix en un element d'inestabilitat, amb les conseqüències personals i socials que se'n deriven.



## 6. Conclusions

L'estat de l'habitatge, almenys durant les dues darreres dècades, no es pot deixar de contextualitzar amb el que s'ha anomenat la crisi global d'accessibilitat a l'habitatge, que es reproduïx en altres ciutats del món. Ara bé, les particularitats de cada ciutat, de cada sistema residencial, afegixen, segons l'autor, nombrosos elements d'anàlisi concrets, en els quals s'ha centrat aquest treball.

Per començar aquest recorregut, s'ha partit de la quantificació de les necessitats d'habitatge, és a dir, del nombre de llars. Així, s'ha vist com, durant el darrer període intercensal 2011-2021, les llars de la ciutat de Barcelona es van estancar (de 684.078 a 671.177), de manera que es trencava una dinàmica que en les darreres dècades havia estat justament la contrària, d'un creixement notable. A més, aquest estancament de les llars es va produir en paral·lel a un increment, moderat, de la població, una situació nova durant els darrers quaranta anys. El lector ja pot deduir que una de les conseqüències és que la dimensió mitjana de les llars s'ha incrementat per passar de 2,34 persones l'any 2011 a 2,37 el 2021.

Abans de treure conclusions precipitades, però, s'ha de matissar que aquesta dinàmica de retrocés de les llars ha estat especialment intensa durant la primera part del període intercensal, en coincidència amb el període de recessió econòmica posterior a la crisi financera internacional. En canvi, en la segona meitat de la dècada ja s'ha observat un augment del nombre de llars, i això, malgrat la crisi de la covid-19. Tot plegat podria indicar que, més que un canvi de tendència, ha estat un parèntesi. Sigui com sigui, se n'ha de seguir l'evolució per validar alguna d'aquestes hipòtesis en el futur.

Un cop referenciat l'escenari d'estancament del nombre de llars i d'increment de l'ocupació mitjana, s'han analitzat els factors principals que expliquen aquesta evolució. En primer lloc, s'ha destacat la incidència del saldo positiu per migracions internacionals, que justament havien caigut en picat durant la primera meitat del període intercensal i es van recuperar durant el segon (amb el parèntesi del 2020 provocat per la crisi de la covid-19). En canvi, les migracions a la resta de la demarcació, motivades principalment per qüestions relacionades amb l'habitatge, van presentar saldos negatius a la ciutat de Barcelona durant el període 2011-2021, tot i que aquesta pèrdua es va moderar en relació amb períodes precedents.

Juntament amb les migracions, s'ha analitzat la incidència de l'estructura per edats en la formació de llars noves. Així, s'ha vist que les cohorts de població que s'havien d'emancipar en el període 2011-2021 es van reduir en comparació amb el període intercensal precedent. Aquesta reducció d'efectius, combinada amb el descens de les taxes d'emancipació, es va traduir en un alentiment en la formació de llars noves en aquestes etapes del curs de vida. D'altra banda, en les edats més avançades es va produir una concentració elevada de població per sobre dels 75 anys, la qual cosa té més impacte sobre la mortalitat, que en aquestes edats sovint comporta la destrucció de les llars.

Finalment, per explicar l'evolució de les llars durant el període 2011-2021 se n'ha posat l'èmfasi en la tipologia. En concret, s'ha mostrat com les llars que més van créixer van ser les monoparentals i les que no tenien un nucli, mentre que les unipersonals, malgrat que van augmentar, ho van

fer a un ritme molt més moderat del que s'havia produït en les dècades precedents. En contrapartida, les llars que més van disminuir van ser les de parella sense fills, que van trencar la tendència creixent dels períodes intercensals precedents; les de parella amb fills, que van intensificar el seu descens; i, finalment, les múltiples.

Després de veure l'evolució del nombre de llars i analitzar-ne les causes, el treball s'ha centrat en el parc d'habitatge, que durant el darrer període intercensal s'ha mantingut pràcticament estable (808.752 habitatges familiars l'any 2021, el 0,3% menys que l'any 2011). Aquesta dinàmica trenca l'evolució de les dècades precedents, però abans d'entrar en les causes possibles s'ha de tenir en compte que el darrer cens ha introduït canvis metodològics a l'hora de comptar el parc. Sigui com sigui, les dades disponibles indiquen que la causa no va ser una aturada de la construcció, ja que, durant el període 2011-2021, es van acabar 12.770 habitatges.

Per la seva banda, el parc destinat a habitatge principal va disminuir lleugerament (671.178 unitats, l'1,9% menys que l'any 2011). En aquest cas, les causes principals del descens s'han de buscar probablement en el pas de parc principal a usos turístics. Continuant amb el parc principal, s'ha aprofundit en el règim de tinença; s'ha comprovat que l'any 2021 hi havia 409.686 llars (el 61%) que vivien en règim de propietat i que, per tant, continuava com a règim majoritari. Tanmateix, es va produir un descens de 27.945 respecte de l'any 2011. Pel que fa al lloguer, les dades censals mostren que, malgrat el dinamisme del mercat, especialment durant la darrera dècada, l'estoc d'habitatge principal destinat a lloguer havia crescut molt poc, i l'any 2021 era de

208.467 unitats (el 31,1%), només 2.555 unitats més que l'any 2011.

Una vegada analitzades les necessitats quantitatives d'habitatge i l'evolució de l'estoc, s'ha entrat a tractar les qüestions relatives a l'accessibilitat, que, no cal dir-ho, en les darreres dècades ha esdevingut la problemàtica principal de l'habitatge. L'origen d'aquesta problemàtica es troba en la tendència estructural a la separació entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge. Així, a la ciutat de Barcelona, entre els anys 2000 i 2022, mentre que els ingressos de les llars van augmentar un 64,9%, el preu mitjà de compravenda d'obra nova ho va fer un 190,1% (2,9 vegades més); el de segona mà, un 164,5% (2,5 vegades); i, el de lloguer, un 151,5% (2,3 vegades).

Cal destacar que aquesta tendència té un caràcter estructural més enllà de les fases del cicle econòmic. Així, en les períodes en què es produeix una recessió econòmica i una contracció de preus, aquest descens, descomptada la inflació, no contraresta el creixement que s'hagi produït en moments d'augment de preus. El resultat, com es pot deduir, és que, a llarg termini, els preus augmenten, i ho fan molt més ràpid que l'increment dels ingressos de les llars.

Lògicament, aquest allunyament dels preus de les possibilitats reals de les llars té un impacte en les dificultats d'accés a l'habitatge, que en les darreres dècades s'ha produït majoritàriament en el règim de lloguer. Així, una llar tipus amb uns ingressos de 25.000 € anuals, llindar que no superen la meitat de les llars encapçalades per joves de 16 a 39 anys de l'àmbit metropolità, només podria accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà a dos barris de la ciutat

de Barcelona. A la resta de barris, estarien exclosos del mercat, ja que a 10 barris haurien de destinar al lloguer entre un 30% i un 40% dels ingressos; a 25, entre un 40% i un 50%; i, a 31, més d'un 50%.

Però la separació entre els ingressos i els preus no només es pot traslladar a les possibilitats d'accés, sinó també als costos que han d'assumir les economies domèstiques en el pagament de l'habitatge, el qual, sumat als subministraments, condiona enormement les condicions materials d'una part de la població de Barcelona, i de manera molt notable de la població que viu de lloguer. Per aproximar-se a aquesta realitat, s'ha utilitzat un indicador anomenat taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge. Doncs bé, a la ciutat de Barcelona, el 44,6% de la població llogatera viu en llars que destinen més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les rendes del lloguer i dels subministraments.

Lògicament, aquesta sobrecàrrega condiona la trajectòria i els projectes vitals de la població, de manera que s'agreuja la inseguretat residencial. En efecte, els motius econòmics o forçats per l'habitatge van passar de ser el motiu del canvi d'habitatge d'un 5% la població de Barcelona l'any 2000 a un 16,3% l'any 2011, fins a arribar al 27,7% l'any 2021.

Els indicadors que s'han vist indiquen les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge a la ciutat de Barcelona per a un grup de població cada vegada més gran, especialment per a la població que viu de lloguer. Cal destacar que es tracta d'indicadors contrastats i de fonts oficials, que permeten construir sèries estadístiques a llarg termini, tan necessàries per diagnosticar i quantificar les dinàmiques principals de la societat, i orientar, així, la presa de decisions.

---

## Bibliografia

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

DONAT, C. «Situació de l'habitatge a Barcelona. Emmarcament metropolità». A: *Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025. Part I. Anàlisi i Diagnosi*, p. 25-37. Àrea de Drets Socials. Regidoria d'Habitatge. Ajuntament de Barcelona, 2016.

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

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

COMISSIÓ EUROPEA. *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability. Technical note for the Eurogroup*. 2022.

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

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

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

MÓDENES, J. A. «L'insostenible augment de la inseguretat residencial a Espanya». *Perspectives Demogràfiques*, núm. 13, p. 1-4.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona*. 2017. O-HB, 2018.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona*. 2018. O-HB, 2019.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA. *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023.

OCDE. «Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable». A: *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OCDE, 2021.

PORCEL, S., ANTÓN-ALONSO, F., GÓMEZ, N. i MORCILLO, R. *Enquesta de cohesió urbana (ECURB), 2022. Resultats sintètics, 2023.*

SENDER, M., DONAT, C., BOSCH, J., LÓPEZ, J., GIGLING, M., HERNÁNDEZ, R., ARCARONS, A., RODRÍGUEZ, I. i TRILLA, C. *L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020.* Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2021.

SERME-MORIN, C., COUPECHOUX, S., ALDANAS, M.-J., DOMERGUE, M., SPINNEWIJN, F., STAKELUM, R., DERDEK, N., PORTEFAIX, P. i JONES, S. *Sixth overview of housing exclusion in Europe. 2021, 2022.*

TRILLA, C. i BOSCH, J. *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo.* Fundación Alternativas, 2018.

WETZSTEIN, S. «The global urban housing affordability crisis». *Urban Studies*, vol. 54, núm. 14, p. 3159-3177. 2017. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>