



Conseqüències socioeconòmiques de la transformació del mercat immobiliari i el cicle de creixement dels lloguers

Ermengol Bertran Casas i Carles Badenes Escudero
Departament d'Economia i Finances. Generalitat de Catalunya

RESUM

Aquest article analitza la transformació del mercat de lloguer a Catalunya entre el 2013 i el 2022, un període marcat per un creixement sostingut dels preus del lloguer que ha superat àmpliament l'evolució dels salaris i la renda familiar disponible. Aquest fenomen ha derivat en una crisi d'accessibilitat residencial, accentuant desigualtats socioeconòmiques i territorials, i situant el lloguer com un factor clau de vulnerabilitat social.

L'estudi aborda, en primer lloc, els factors estructurals i conjunturals que expliquen l'augment del règim de lloguer, incloent-hi la inaccessibilitat al mercat de compravenda, l'auge dels usos no residencials (lloguer turístic, lloguer temporal), l'entrada de nous actors institucionals i la concentració de la propietat. A partir de microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida i altres fonts, s'analitzen les implicacions socials d'aquestes dinàmiques, posant un èmfasi especial en la taxa de sobrecàrrega financera, la pobresa energètica i les formes d'exclusió residencial. També es destaquen els impactes desiguals sobre col·lectius vulnerables com els joves, les llars amb rendes baixes i la població migrant, així com l'expansió dels problemes d'accessibilitat a segments de renda mitjana.

Les conclusions apunten a un fenomen estructural que transcendeix les explicacions basades en desequilibris puntuals entre oferta i demanda i reflecteix profunds canvis en el model de tinença i les estratègies de negoci immobiliari. Finalment, es discuteixen les limitacions de la resposta institucional i es plantegen reflexions sobre les necessitats d'intervenció per pal·liar les creixents desigualtats vinculades al mercat del lloguer.



1. Introducció

El mercat del lloguer a Catalunya ha experimentat una transformació profunda durant l'última dècada, consolidant-se com un dels grans focus de tensió social i econòmica. Els preus del lloguer han crescut de manera sostinguda, superant amb escreix l'evolució dels salaris i la renda familiar disponible, situant a moltes llars en una situació de vulnerabilitat habitacional. Aquest fenomen, agreujat per les desigualtats territorials i socioeconòmiques, ha traspassat els límits d'un problema residencial per esdevenir una qüestió de desigualtat estructural amb impactes evidents sobre la cohesió social.

L'esclat de la bombolla immobiliària el 2008 va marcar un punt d'inflexió en el model d'accés a l'habitatge, passant d'un sistema centrat en la promoció de la propietat a un mercat cada cop més rendista, dominat pel lloguer. Aquesta transició ha anat acompanyada d'un context de precarització laboral, estancament salarial i noves formes d'inversió i concentració del parc immobiliari, que han redefinit tant les formes de tinença com les condicions d'accés. Els col·lectius més afectats per aquestes dinàmiques són els joves, les llars amb rendes baixes i la població migrant, tot i que el creixement sostingut del règim de lloguer ha diversificat el perfil dels seus ocupants i ha ampliat els seus impactes a estrats socials més amplis.

Aquest article analitza la problemàtica del mercat del lloguer a Catalunya entre el 2013 i el 2022, un període marcat per l'escalada dels preus i la consolidació d'aquest règim com l'opció predominant per a moltes llars. L'estudi aborda les causes estructurals i conjunturals d'aquest fenomen, així com les seves conseqüències socials i territorials, posant un èmfasi especial en la incidència de la precarietat habitacional i la taxa de sobrecàrrega financera de les llars.

Per a aquest anàlisi, s'han utilitzat principalment microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida per calcular indicadors clau com la taxa de sobrecàrrega financera i analitzar els impactes socials del creixement dels lloguers. Paral·lelament, altres apartats es basen en dades censals, estadístiques del mercat de l'habitatge i fonts d'Eurostat, així com indicadors econòmics generals (preus, salaris, renda familiar, VAB, etc.). Aquesta combinació de fonts permet oferir una visió completa i matisada de les dinàmiques recents del mercat del lloguer i les seves implicacions per al benestar de les llars catalanes.

L'article s'estructura en diverses seccions. Primer, es presenta el context històric i institucional que ha configurat el mercat del lloguer actual, destacant la transició cap a un model rendista després de la crisi del 2008. A continuació, s'analitzen les causes i factors explicatius de l'escalada dels preus, incloent-hi el paper dels usos alternatius, els nous actors del sector i les dinàmiques demogràfiques. Seguidament, s'aborden els efectes socials d'aquestes transformacions, amb un enfocament específic en la precarietat i l'exclusió residencial. Finalment, es discuteix el paper de les polítiques públiques en l'abordatge de la problemàtica i es plantegen algunes reflexions sobre les possibles vies per fer front a la crisi d'accessibilitat residencial.

En conjunt, aquest estudi pretén oferir una aproximació rigorosa i actualitzada al fenomen del lloguer a Catalunya, contribuint al debat acadèmic i polític sobre un dels grans reptes socials del nostre temps.

2. Transformació del mercat de l'habitatge a Catalunya després de la crisi immobiliària

L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica global del 2008 van marcar un punt d'inflexió en el mercat de l'habitatge a Catalunya i a Espanya. Aquest període va evidenciar els problemes estructurals del sector immobiliari, estretament vinculat al sistema financer, i va desencadenar una recessió econòmica sense precedents. A curt termini, la crisi va provocar un col·lapse del crèdit, amb greus conseqüències per a les famílies hipotecades, les empreses constructores i les entitats financeres. A mitjà i llarg termini, però, es va produir una reestructuració profunda, amb canvis en les formes d'accés a l'habitatge i l'emergència d'un nou paradigma de mercat orientat cap al lloguer i controlat per grans actors institucionals.

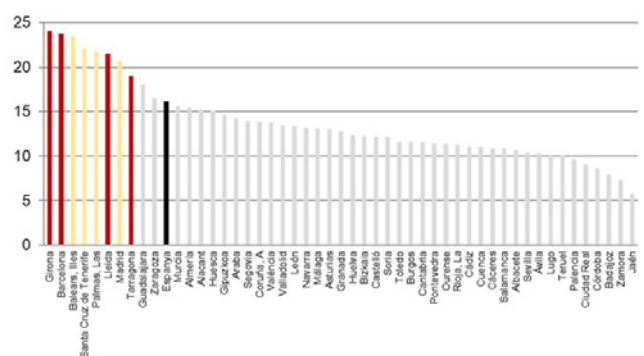
Fins l'any 2008, a Espanya, la política d'habitatge, model de benestar i patró de creixement econòmic convergien en un model de societat de propietaris, amb taxes de propietat que superaven el 80% de les llars i que destacaven en l'entorn europeu. Aquest model s'havia sostingut durant dècades gràcies a polítiques públiques que promovien l'accés a la propietat mitjançant la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial de compravenda i quantiosos incentius fiscals. Amb l'entrada a l'euro i l'accés a crèdit barat, i en un context propiciat pels efectes de la reforma de la llei del sol, un dinàmic mercat hipotecari va sostenir la forta expansió de la construcció i el ràpid creixement dels preus. Tanmateix, la crisi va interrompre bruscament aquesta dinàmica. La caiguda dels preus dels habitatges, combinada amb l'augment de la desocupació i les condicions restrictives del crèdit, va disparar els desnonaments hipotecaris i va bloquejar l'opció d'accés a la propietat mit-

jançant la compravenda amb hipoteca, que havia estat la norma durant les dècades anteriors (López i Rodríguez, 2010).

En aquest context es va produir una transformació del mercat d'habitatge i el model d'accés que va tenir elements socials, institucionals i sectorials.

Entre les conseqüències socials més rellevants, el gir pel que fa a l'accés a l'habitatge va ser molt rellevant. Si bé l'estoc de propietat de l'habitatge principal fa que l'estructura de la tinença a Espanya hagi conservat un fort biaix envers la propietat, el lloguer ha guanyat molta presència en l'accés arreu de l'estat. A Catalunya, entre 2013 i 2018, més de 260.000 persones van passar a viure de lloguer, fet que va elevar la proporció de llars llogateres fins al 23,2% segons el cens del 2021 (Generalitat de Catalunya, 2023). Les 4 demarcacions catalanes se situen clarament per sobre de la mitjana en la proporció de llars que viuen de lloguer a Espanya, i entre les províncies capdavanteres junt amb les Illes Balears, les Canàries i Madrid.

Llars que viuen en un habitatge de lloguer per província. Espanya 2023
(en %)



Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de Població i Habitatges (INE).

El lloguer va deixar de percebre's com una etapa transitòria per convertir-se en una solució de llarg termini, especialment entre els joves i

les classes mitjanes amb ingressos moderats. Aquesta transició ha anat acompanyada d'una intensa escalada de preus, en coincidir l'augment de la demanda de lloguer amb una oferta limitada i que trobava nous segments alternatius d'alta rendibilitat en algunes localitats importants, així com amb un marc legislatiu que afavoria la flexibilització contractual, incrementant la vulnerabilitat dels llogaters.

Pel que fa als aspectes institucionals d'aquesta transformació del mercat immobiliari cal destacar l'entrada amb força al sector de grans actors institucionals, com les SOCIMIs (Societats Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari, l'equivalent espanyol dels REITs) i les companyies de gestió d'actius, orientades inicialment a la transformació dels préstecs hipotecaris impagats en actius rendibles en el mercat de lloguer privat. Aquestes entitats han jugat un paper clau en la financiarització del mercat de l'habitatge. Mitjançant la compra massiva d'habitatges, sovint provinents de la SAREB (el "banc dolent"), han assolit una posició destacada en el mercat de lloguer.

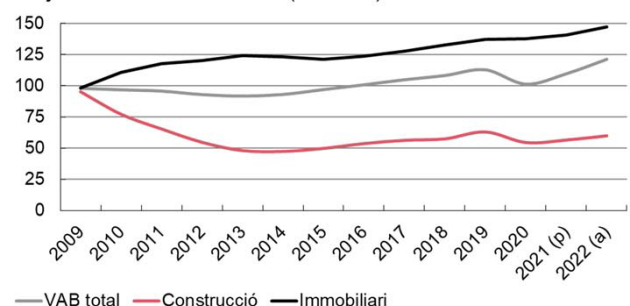
Les SOCIMIs es van dissenyar el 2009 com a vehicles d'inversió amb avantatges fiscals molt significatius, permetent la conversió de propietats en actius financers rendibles. Tot i el seu fracàs inicial, una reforma del marc legal el 2013, incloent-hi avantatges fiscals i la reducció de la durada mínima dels contractes de lloguer, va fer que les SOCIMIs es consolidessin com a actors clau en el negoci immobiliari del lloguer, tant residencial com comercial (oficines, especialment).

Les companyies de gestió d'actius i fons d'inversió, per la seva banda, han actuat com a "fàbriques" que converteixen els actius immobiliaris en productes financers. Aquestes companyies, propietat de grans fons d'inversió com Black-

stone o Cerberus, gestionen milers de propietats procedents d'hipoteques impagades, transformant-les en habitatges de lloguer. El seu paper ha estat clau per canalitzar les propietats cap al mercat institucional, afavorint estratègies de màxima rendibilitat, com l'increment de rendes o la venda d'immobles rehabilitats (Bons-homs-Guzmán, 2023).

Per últim, en el pla econòmic sectorial, cal remarcar com la crisi de 2008 no sols va desestabilitzar el model de societat de propietaris, sinó que també va redefinir les estratègies de creixement del sector immobiliari. Abans de la crisi, l'eix central del sector era la construcció de nous habitatges i el crèdit hipotecari. Després de 2008, però, es va produir un desplaçament cap a l'obtenció de rendes a partir de la propietat existent. Això es reflecteix en les dades de valor afegit brut (VAB), en què, malgrat el repunt de l'activitat a partir del 2013 el nivell d'activitat del sector de la construcció se situa al voltant d'un 40% del 2008, mentre el de les activitats immobiliàries el supera en pràcticament un 50%.

Evolució del VAB de la construcció, les activitats immobiliàries i el conjunt de l'economia catalana (2008=100)



Font: Contabilidad Regional de España (INE).

L'auge del negoci del lloguer, impulsat per noves formes com el lloguer turístic en algunes localitats, ha transformat profundament el mercat de l'habitatge, erosionant les rendes familiars i agreujant les desigualtats socials. Els preus

elevats del lloguer sobrecarreguen especialment joves, treballadors precaris i migrants, mentre l'accés a la propietat s'allunya cada cop més. Aquestes dinàmiques han generat més precarietat habitacional, amb famílies vivint en condicions inadequades o amb risc de desnonament, i han desencadenat nous conflictes socials al voltant de l'habitatge, que en els darrers anys han esdevingut centrals en l'agenda política catalana.

3. Principals factors explicatius del creixement sostingut dels lloguers

Les transformacions de fons en el sistema d'accés a l'habitatge permeten entendre el creixent protagonisme dels lloguers en el negoci immobiliari i la rellevància dels actors vinculats a aquest segment del mercat d'habitatge. Però també conformen el rerefons del creixement sostingut i, en alguns moments, explosiu dels preus del lloguer durant la darrera dècada.

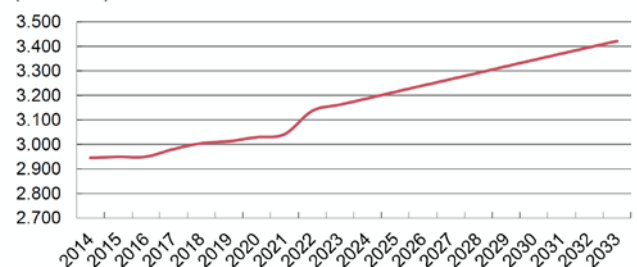
Entre els factors explicatius més habituals del fenomen els demogràfics, o més clarament: els que contrasten el dinamisme demogràfic dels darrers anys amb l'estancament de la construcció residencials, han adquirit molta preeminència. Tant en premsa, com en informes de diverses institucions financeres i centres d'estudis, el creixement de la població i el desacoblament entre el ritme de formació de noves llars i de construcció de nous habitatges ha estat destacat com el principal factor que impulsa els augments de lloguer (Gavilán, 2024 i Carbó Valverde, 2024).

Efectivament el ràpid creixement demogràfic, especialment marcat a partir de la recuperació posterior a la pandèmia, però que es va iniciar en 2015, ha estat un factor d'impuls de la demanda d'habitatge en general. I, com veurem,

donat el fort component migratori d'aquest creixement combinat amb les dificultats d'accés al mercat de compra amb hipoteca per a molts joves i nouvinguts, aquest impuls ha estat especialment remarcable en el mercat de lloguer.

La reactivació econòmica posterior a la crisi financera ha estat marcada a Catalunya per un fort dinamisme demogràfic, que va portar a superar el 8 milions d'habitants el 2024, el que implica un increment del 7,9% de la població en els darrers nou anys. Entre el 2015 i el 2021, el nombre de llars va augmentar en 96,2 milers, fins representar 3.041,1 milers de llars i les projeccions de llars de l'Idescat estimen un increment de 50 mil llars entre 2024 i 2026. En l'escenari mitjà, s'espera que el nombre total de llars arribi als 3.421 milers per al 2033.

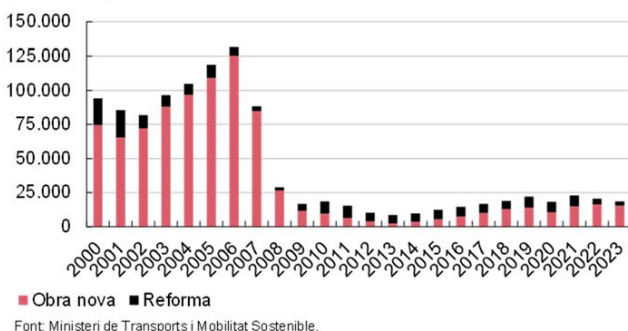
Evolució del nombre de llars
(en milers)



El component migratori ha estat històricament l'element de major dinamisme en l'evolució demogràfica catalana. Els residents estrangers, que representen el 17,2% de la població i fins al 22,5% si es consideren els nascuts a l'estranger, tenen un pes significatiu, comparable a països com Àustria i Suècia. Després d'una primera onada migratòria entre 2000 i 2008, la crisi econòmica va reduir-ne el flux fins al 2014, però a partir del 2015 es va iniciar una segona etapa, amb un augment sostingut d'arribades que el 2022 va sumar prop de 275.000 nous residents estrangers.

La població estrangera, que té un paper clau en la creació de noves llars, tendeix més a viure en règim de lloguer. Segons el Cens de població i habitatges de l'INE (2021), el 53,7% de les llars formades per estrangers viuen en un habitatge de lloguer. Aquest percentatge és encara més alt en les zones urbanes; per exemple, a Barcelona, el 61,1% de les llars formades per estrangers resideixen en habitatges de lloguer.

Evolució del nombre de visats a Catalunya
(en unitats)



Aquest creixement demogràfic i de llars no ha estat acompanyat per un augment proporcional de la construcció d'habitatge nou. Després d'arribar a un màxim de 125.000 visats d'obra nova el 2006, la producció es va ensorrar durant la crisi immobiliària i, des del 2017, s'ha estabilitzat en xifres molt inferiors, entre 10.000 i 20.000 unitats anuals. Aquest ritme de construcció està molt per sota de la creació neta de llars, que el 2022 va superar les 90.000.

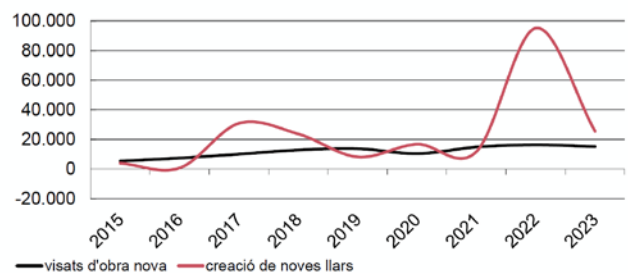
L'impacte de la immigració en la demanda i els preus ha estat demostrat per a diversos contextos geogràfics, i en el cas català s'hi afegeix el fort comportament procíclic i incert (Módenes, 2023 i Sanchis-Guarner, 2023).

Ara bé, la importància del factor demogràfic i dels desequilibris entre la creació de noves llars i la construcció d'habitatge com a explicació de

l'augment dels lloguers ha de ser matisada, en relació amb les mateixes transformacions del mercat i de les vies d'accés a l'habitatge en els darrers anys.

Així, segons el cens, entre 2011 i 2021 el nombre de llars va créixer un 4,2% a Catalunya, el nombre de llars llogateres ho va fer en un 21,7%. L'augment net de llars entre censos va ser de 44.413 noves llars, però l'augment net de llars llogateres va ser de 109.584. Aquest diferencial favorable i, en general molt pronunciat, en favor de l'augment de llars que viuen de lloguer per damunt del nombre de noves llars es reproduïx a tots els àmbits territorials tret de les Comarques Centrals.

Visats d'obra nova i creació de noves llars
(unitats)



Font: La creació neta de llars fins el 2021 s'obté dels censos i padrons continus d'Idescat, mentre que per als anys 2022 i 2023 es considera les darreres projeccions de llars 2018-2048

A l'Àmbit Metropolità, per exemple, un augment net de 19.210 llars en 2011-2021 ha anat acompanyat d'un increment de 70.376 noves llars vivint de lloguer. Fins i tot en àmbits territorials que han reduït el nombre de llars censades (com les Terres de l'Ebre i Ponent) el nombre de llars llogateres ha crescut substancialment: en més de 4.000 en el cas del Ponent.

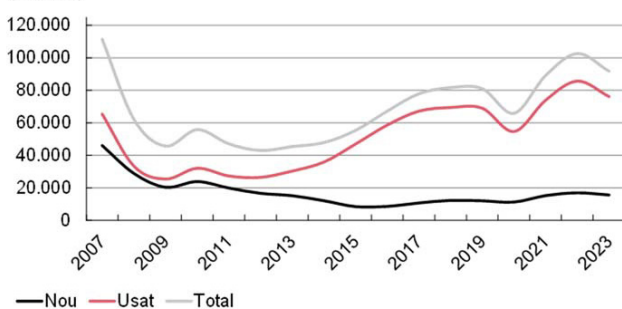
La inaccessibilitat a la compra d'habitatge ha estat un factor clau en l'augment del nombre de llars en règim de lloguer. Aquesta dificultat respon a múltiples factors, com l'enduriment de les condicions de crèdit després de la crisi del

2008, la precarietat laboral dels col·lectius amb més probabilitat de viure de lloguer (joves, migrants i treballadors amb rendes baixes) i la recuperació dels preus de compravenda a nivells que superen la capacitat adquisitiva de moltes llars.

L'esfondrament inicial dels preus durant la crisi va coincidir amb un mercat laboral debilitat (amb atur elevat, especialment juvenil, i salaris estancats) i la posterior reactivació del mercat de compravenda ha estat impulsada per dinàmiques que no sempre han tingut un vincle directe amb les necessitats habitacionals directes de les noves llars, com l'auge de la demanda turística i l'entrada d'inversors estrangers.

El mercat de compravenda ha experimentat una recuperació sostinguda des del 2013, i ha superat les 100.000 transaccions el 2022. Aquest dinamisme s'ha concentrat principalment en el segment d'habitatge usat, que actualment representa més del 80% de les operacions, mentre que l'obra nova, amb una oferta limitada, ha registrat preus un 32% superiors als del 2007.

Evolució de la compravenda d'habitatges a Catalunya (unitats)

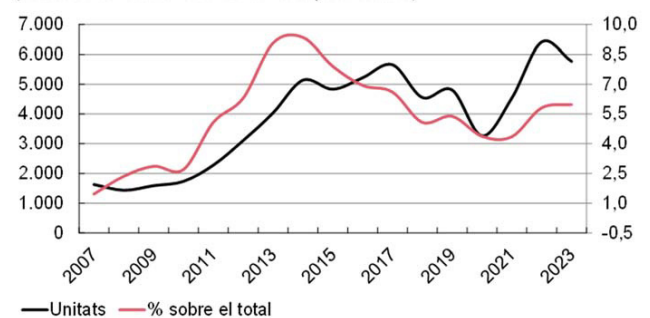


Font: Idescat i INE.

A inicis del 2023, 6 de cada 10 operacions de compravenda a Espanya s'efectuaven sense hipoteca, amb un fort protagonisme de compradors estrangers i inversors majoristes (Carbó Valverde i Rodríguez Fernández, 2024). En

aquest sentit, es pot apuntar a dinàmiques de retroalimentació: la pujada de lloguers, en la mesura que fa atractiva la inversió immobiliària, impulsa el preu de compra vinculada al seu caràcter d'actiu. Segons el Banc d'Espanya (2024) la inversió en habitatge supera actualment el 10,5% de rendibilitat. Pel que fa als estrangers no residents, la seva demanda ha jugat també un paper destacat (19% de les operacions el 2023), ja sigui en forma de compra de segons residències i habitatges d'ús esporàdic o d'operacions d'inversió, tot i que la incidència ha estat molt més alta en províncies costaneres.

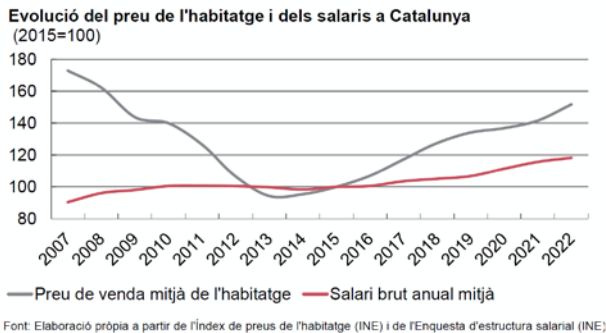
Evolució de les compravendes dels no residents (unitats i % sobre el total de compravendes)



Font: Ministeri de Foment a partir del Consejo General del Notariado.

Això explica que els preus de l'habitatge hagin crescut molt per sobre dels salaris: entre el 2015 i el 2022, els preus van augmentar un 56,3%, mentre que els salaris només ho van fer un 19,9%, fins i tot en un context de baixa demanda de crèdit hipotecari. Aquesta divergència ha accentuat les dificultats d'accés a la propietat per als estrats amb ingressos més baixos i bona part de les noves llars (siguin joves o d'origen estranger), cosa que ha situat el lloguer com a principal opció per a amplis sectors de la població, en contrast amb la preponderància que històricament havia tingut la tinença en propietat.

Aquest fenomen que ha impulsat un creixement del nombre de llars llogateres superior al del



total de llars, per tant, reflecteix una tendència que va més enllà del fenomen demogràfic i apunta a canvis profunds en el règim de tinença i en l'estructura de propietat.

A això cal afegir també el fet que el flux de noves llars i nous habitatges, tot i ser rellevant, no informa sobre l'estoc. En la mesura que una part important dels habitatges de lloguer provenen de fora del segment de lloguer (d'habitatges principals en propietat, per via herència o canvi de residència, així com de segones residències i habitatges no usats), com demostra el creixement del nombre de cases llogades superior a les construïdes, aquest és un indicador important.

L'anàlisi de l'estoc, i en concret, la comparativa dels habitatges totals amb els habitatges principals mostra que existiria un excedent de residències rellevant a Catalunya (potencialment mobilitzables cap al segment de lloguer). Segons el darrer cens, el nombre d'habitatges no principals, és a dir, buits, d'ús esporàdic i segons residències, representa un percentatge superior al 60% en la majoria de les comarques del Pirineu. Però en comarques turístiques costaneres amb un dinamisme demogràfic rellevant els darrers anys, com el Baix i l'Alt Empordà i el baix Penedès, la proporció d'habitatges no principals s'acosta o supera el 50%. A les Comarques Centrals se situaria en un 23,7%, mentre que en l'Àmbit Metropolità, on s'han produït les tensions més marcades en el mercat de llo-

guer, el 14% dels habitatges eren no principals el 2021. És a dir, estaven infrautilitzats o no utilitzats i eren per tant, en part, susceptibles de constituir nova oferta de lloguer.

De fet, el creixement dels habitatges principals que ha estat generalitzat a les comarques de l'Àmbit Metropolità, tret del Barcelonès, ha coincidit en general amb caigudes importants del nombre d'habitatges no principals, cosa que mostra que aquest excedent és una font important, si no la principal, de nova oferta (de lloguer o compra).

En aquest context és també remarcable el fet que al Barcelonès el nombre d'habitatges principals s'hagi contret un 1,3% mentre el nombre d'habitatges no principals ha crescut un 4,7%. Una cosa semblant s'ha esdevingut al Gironès (amb un creixement molt marcat de l'habitatge no principal de fins al 18,2%, en contrast amb un augment molt més moderat dels habitatges principals, del 2,5%). Un fet que apunta a un altre dels factors importants que han estimulat l'augment del lloguer en determinades localitats de manera directa, i indirectament en municipis limítrofs per efecte contagi: l'auge dels usos no residencials en el lloguer, i especialment, el dels habitatges d'ús turístic.

L'auge del lloguer turístic i especialment del turisme de curta estada a través de les plataformes ha estat un dels factors amb més impacte en l'increment dels preus de lloguer residencial a nombroses àrees urbanes d'Europa durant la darrera dècada. L'impacte de la presència d'un nombre rellevant d'apartaments i cases en oferta a plataformes com digitals de lloguer de curta estada com Airbnb en l'encariment dels preus al mercat local ha estat comprovat empíricament per a nombroses ciutats, entre elles Barcelona (García Lopez *et al.*, 2020, Barron *et al.*, 2021, Li *et al.* 2022).

A Catalunya el nombre d'habitatges d'ús turístic registrats s'ha duplicat fins assolir els 95.000 entre 2015 i 2022. Però això no recull bona part de l'oferta de Barcelona que en aquest període a penes hauria variat en els registres oficials, però que segons les estimacions d'Eurostat a partir de les dades de les plataformes, situaria la capital catalana en segona o tercera posició a escala europea en nombre per nombre de pernotacions en estades de curta durada, amb una xifra superior als 8 milions anuals. Catalunya seria la tercera regió de la Ue amb més nombre de pernotacions.

A això s'hi afegeix el lloguer de temporada. Durant el primer trimestre del 2024, el lloguer de temporada representava el 25% dels habitatges de lloguer ofertats a Catalunya, amb un pes especialment elevat a Barcelona, on s'arriba al 40%. L'oferta d'habitatges de lloguer de temporada s'hauria incrementat en més d'un 40% des del primer trimestre de 2019 (OHB, 2024).

L'increment del lloguer turístic i, en menor mesura, de temporada no només ha reduït la disponibilitat d'habitatge per a ús residencial, sinó que també ha exacerbat la pressió sobre els preus del lloguer a llarg termini, especialment en àrees urbanes i turístiques en què ha desvinculat els preus d'alguns segments de la capacitat adquisitiva local. Això s'ha traduït en un augment sostingut dels preus del lloguer en aquestes zones, agreujant les dificultats d'accés a l'habitatge per a la població local.

Per últim, a l'hora de considerar les transformacions de fons en l'oferta i la demanda d'habitatge, cal fer esment al creixement de la concentració de la propietat del parc de lloguer, si bé els seus impactes no són fàcils d'estimar, entre altres raons, per l'escassetat de fons accessibles.

A la ciutat de Barcelona, un 33% del parc de lloguer està controlat per grans propietaris (amb més de 15 habitatges), un percentatge que ha crescut des del 2018: l'oferta de lloguer ha crescut un 13,5%, però el nombre d'habitatges en mans de propietaris amb més de 15 pisos ha augmentat un 50%. Si bé a la capital la concentració del parc de lloguer i del parc d'habitatge en general és molt més marcada que en altres ciutats i municipis mitjans, a la demarcació de Barcelona, els propietaris amb més de 200 habitatges concentren un de cada deu pisos de lloguer (OHB, 2024).

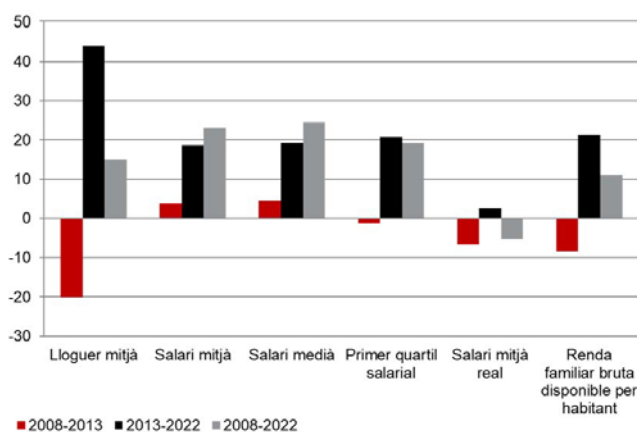
4. El creixement dels lloguers: un factor d'empobriment i desigualtat

El creixement dels lloguers a Catalunya entre el 2013 i el 2022 ha estat molt més intens que el d'altres magnituds econòmiques clau com l'IPC, els salaris i la renda familiar disponible per habitant, posant de manifest una crisi d'accessibilitat residencial amb profundes conseqüències socials. Tot i que l'accés a l'habitatge ja era un problema estructural abans del 2008, la crisi financera va exacerbar aquesta dinàmica, provocant un empobriment progressiu de les llars, especialment aquelles més dependents del mercat del lloguer.

Entre el 2008 i el 2013, l'impacte de la crisi sobre els ingressos familiars va ser sever. La renda familiar disponible per habitant es va contraure un 8,4%, reflectint millor l'empitjorament de les condicions de vida que no pas l'evolució dels salaris mitjans, que van créixer un 3,8%. Aquest creixement, però, és més un efecte de composició que no pas una millora real: la destrucció d'ocupació va afectar principalment treballadors amb salaris baixos, distorsionant la mitjana i amagant ajustos a la baixa i una precarització generalitzada. Així, en un context d'alt atur i

baixa intensitat laboral, moltes llars van veure reduïda la seva capacitat per accedir a un habitatge adequat, malgrat que els lloguers no van créixer significativament en aquest període.

Evolució dels lloguers, salaris i renda familiar disponible per habitant (en %)



Font: Elaboració pròpia a partir de la Secretaria d'Habitatge, Idescat (Enquesta d'Estructura Salarial, IPC, Renda Familiar Disponible) i INE.
Nota: La RFBD per habitant per al 2022 es calcula aplicant al valor del 2021 el creixement de la RFBD total a Espanya segons INE i el creixement de la població del 2022 segons el cens.

A partir del 2013, la situació es va revertir amb una escalada accelerada dels lloguers. Entre 2013 i 2022, aquests van augmentar un 43,8%, molt per sobre del creixement de la renda familiar disponible per habitant (+11,3%) i dels salaris mitjans (+18,6%). Els salaris baixos, aproximats pel primer quartil salarial, van créixer un 20,7%, quedant també molt per darrere de l'augment dels lloguers. Aquesta divergència és especialment greu, ja que afecta de manera desproporcionada les llars amb rendes més baixes, que concentren una part significativa dels llogaters.

A més, si s'analitza el poder adquisitiu dels salaris en termes reals, ajustats a un IPC que no inclou el cost del lloguer, s'observa una situació encara més crítica. Entre 2013 i 2022, el salari real es va mantenir estancat, i des del 2008 ha caigut un 5,2%. Això implica que les llars han hagut de fer front a un augment dels costos de l'habitatge amb ingressos que han perdut capacitat de compra en relació amb altres béns

i serveis bàsics. Aquesta tensió ha estat especialment severa per a col·lectius amb ingressos més baixos, com joves i migrants, que depenen en gran mesura del mercat del lloguer.

En el període 2008-2022, els lloguers van créixer un 15%, superant l'augment acumulat de la renda familiar disponible per habitant (+11,1%) i triplicant el creixement dels salaris baixos. Aquesta divergència acumulada reflecteix l'arrel estructural de la crisi d'accessibilitat residencial i la tendència a l'empobriment progressiu d'una part important de la població. Els efectes de la crisi financera primer, i de la recuperació desigual després, han consolidat un escenari en què els llogaters han de destinar una proporció creixent dels seus ingressos a l'habitatge, limitant la seva capacitat per cobrir altres necessitats bàsiques.

L'increment del nombre de llars llogateres, especialment entre joves i migrants, ha ampliat el problema del lloguer a una part més àmplia de la població, incloent-hi segments de renda mitjana. Aquesta tendència, combinada amb la persistent inaccessibilitat al mercat de compravenda, ha convertit el lloguer en l'opció predominant per a moltes llars, consolidant desigualtats preexistents i generant noves formes d'exclusió social. En conjunt, l'habitatge s'ha convertit en un dels principals focus de pressió econòmica i desigualtat a Catalunya, amb conseqüències profundes per al benestar de les llars i la cohesió social.

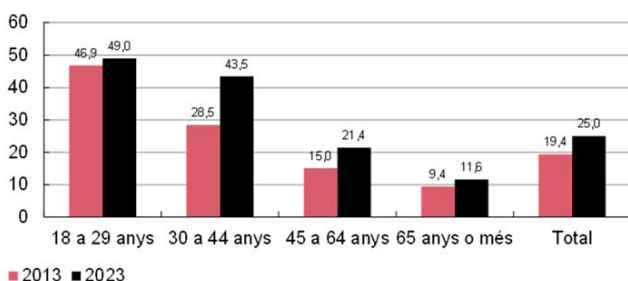
4.1 Incidència desigual i impacte social creixent

L'evolució del mercat de lloguer a Catalunya ha anat acompanyada d'una transformació progressiva en el perfil dels seus ocupants. El règim està especialment present i fins i tot predomina entre certs col·lectius, com els joves,

les rendes baixes o els migrants en què la proporció de llars llogateres ha augmentat. Tanmateix, el creixement sostingut del nombre de llogateres, vinculat en part a la inaccessibilitat al mercat de compravenda han ampliat la presència de llogaters en estrats mitjans de renda, entre les llars d'origen espanyol i especialment a franges d'edat més avançades.

Això ha contribuït a diversificar no només ha el perfil dels llogaters, i reflecteix la creixent incidència social d'aquesta problemàtica. Si bé els seus impactes són socialment molt desiguals, i lògicament es concentren en major grau en les fonts de creació de noves llars en els darrers anys, en què les vies tradicionals d'accés han estat molt més bloquejades el canvi de model es fa perceptible precisament per la seva incidència més alta fora dels col·lectius de llars en què tradicionalment havia tingut més pes. El fort creixement dels lloguers, per tant, afecta no sols persones en situacions específiques o en un moment vital amb un caràcter temporal, sinó que és un règim de tinença amb un pes cada cop més rellevant a la societat i per a moltes llars té o pot tenir un caràcter permanent o de molt llarga durada.

Llars que viuen en un habitatge en règim de tinença de lloguer per grups d'edat (en %)



Font: Idescat a partir de l'Enquesta de Condicions de Vida.

2023, gairebé la meitat de les llars amb un sustentador principal d'entre 18 i 29 anys (49%) viuen de lloguer, una proporció superior a la d'altres grups d'edat i que el 2013 era lleugerament inferior (46,9%). Aquesta presència tan elevada respon a les dificultats per accedir a la propietat, causades per factors com la precarietat laboral, els salaris baixos i les estrictes condicions financeres. Cal afegir, a més, que Catalunya registra una de les taxes d'emancipació juvenil més baixes d'Europa. El primer trimestre del 2023 la taxa d'emancipació registrava un valor del 20,9%, per damunt de la mitjana espanyola (16,3%), però molt allunyada de la mitjana de la UE (31,9% el 2022), en un moment en què els problemes d'inaccessibilitat estan afectant també molts altres països europeus.

Però si aquestes xifres apunten a la forta incidència dels problemes de lloguer per als joves (llogaters i no emancipats), i a la consolidació d'un tret estructural, la novetat de la darrera dècada té a veure amb els canvis en altres franges d'edat. Així, el percentatge de llars amb sustentadors d'entre 30 i 44 anys que viuen de lloguer ha passat del 28,5% el 2013 al 43,5% el 2023, un augment molt significatiu. Per tant, entre la població de menys de 45 anys, la proporció de famílies que viuen de lloguer podria assolir valors propers al 50% en els pròxims anys si la tendència actual es manté. Així mateix, entre les llars amb caps de família d'entre 45 i 64 anys, el percentatge de llogaters ha crescut del 15% al 21,4% en el mateix període, reflectint com el lloguer ha esdevingut una alternativa inevitable per a molts col·lectius en edats més avançades en detriment de la propietat.

Aquestes xifres il·lustren com el lloguer, tot i mantenir una forta concentració en col·lectius tradicionals, s'ha estès a una part més ampla de la població, especialment a causa de la persistència de l'encariment de la compravenda

Per edats, els joves continuen sent el col·lectiu més representat entre les llars llogateres. El

i de les condicions laborals precàries. Això ha fet que el lloguer sigui l'opció predominant per a moltes llars que, fa una dècada, podien optar per l'adquisició d'un habitatge.

La població estrangera continua sent un col·lectiu clau dins del mercat de lloguer i es troba fortament sobrerrepresentada en aquest règim de tinença. El 2021, més de la meitat de les llars formades per persones migrants (53,7%) vivien en règim de lloguer, una proporció molt superior a la de les llars autòctones (20,3%). A les zones urbanes, com Barcelona, aquest percentatge encara és més alt, i assoleix el 61,1%. Aquest col·lectiu, a més, es troba especialment exposat a la precarietat habitacional, amb una menor estabilitat contractual i una major vulnerabilitat davant el creixement sostingut dels preus.

El règim de lloguer també és especialment prevalent entre llars monoparentals i llars unipersonals, que sovint tenen menys capacitat econòmica i pateixen amb més intensitat l'encariment dels preus. Les famílies monoparentals, en particular, es troben entre els col·lectius amb major risc d'exclusió residencial, ja que destinen una part significativa dels seus ingressos al pagament del lloguer.

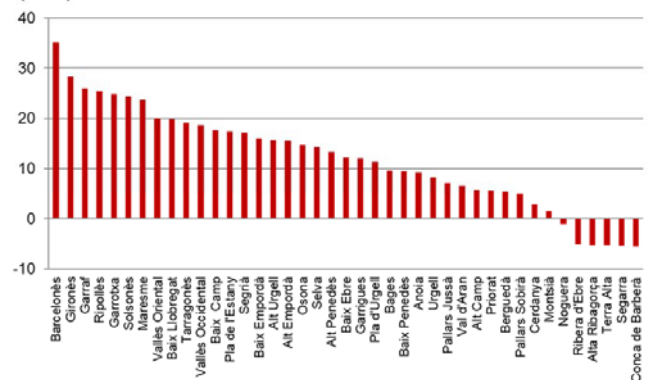
En termes de renda, el lloguer segueix predominant entre els quintils més baixos, però també ha crescut de manera significativa entre les rendes mitjanes, ampliant el perfil dels llogaters. Això reflecteix l'impacte acumulat de factors com l'estancament salarial, la precarització laboral i l'encariment de la compravenda, que han desplaçat cap al lloguer segments que tradicionalment preferien o podien accedir a la propietat. Així, tot i mantenir-se les desigualtats internes dins del mercat del lloguer, l'expansió d'aquest règim de tinença ha tingut efectes socials més amplis i ha diversificat pro-

gressivament el perfil dels seus ocupants.

4.2 Impactes territorials generalitzats però heterogenis

El creixement dels preus del lloguer a Catalunya ha estat un fenomen generalitzat en els darrers anys, amb increments significatius a la majoria de comarques i àrees urbanes. Aquest augment sostingut reflecteix una dinàmica territorial àmplia, que afecta pràcticament tot el país, si bé amb intensitats desiguals. En general, les zones amb mercats residencials més petits o menys dinàmics, com algunes comarques poc poblades o amb una activitat econòmica limitada, han registrat augments més moderats o, en casos puntuals, fins i tot lleugers descensos. Tanmateix, aquests descensos poden ser enganyosos en mercats molt reduïts, ja que són més sensibles a variacions puntuals de l'oferta i la demanda.

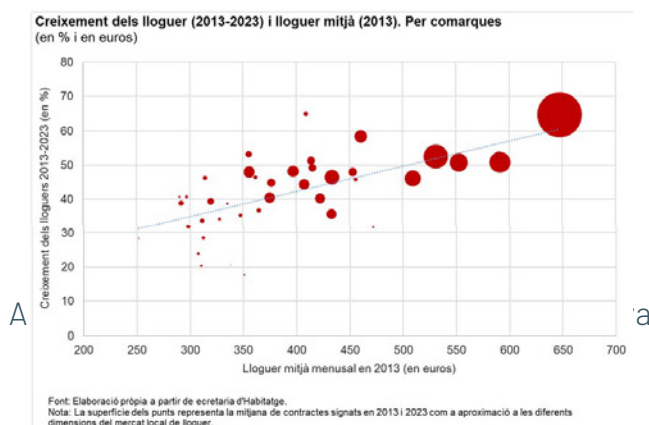
Creixement del lloguer mitjà per comarques. 2008-2023
(en %)



Contràriament, el creixement dels lloguers ha estat especialment intens en àrees urbanes, zones costaneres i municipis amb una forta activitat turística. Aquestes localitzacions han experimentat una combinació de factors estructurals i dinàmics que han accentuat les tensions del mercat. A les ciutats grans, Barcelona i els seus voltants, la concentració d'oportuni-

tats laborals, serveis i infraestructures impulsa una demanda creixent que no sempre ha estat acompanyada d'una ampliació proporcional de l'oferta. A les zones costaneres i turístiques, la competència entre el lloguer residencial i el lloguer destinat al turisme ha pressionat encara més els preus, especialment en municipis amb una alta proporció de segones residències.

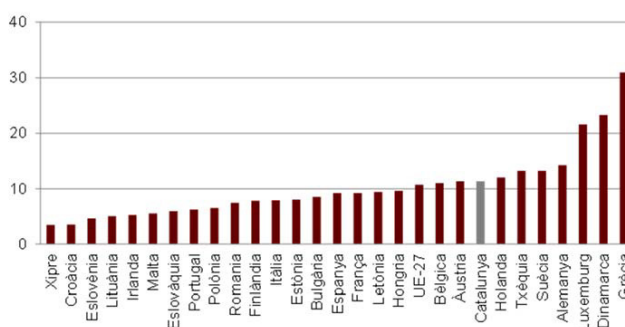
Una característica destacada és la relació entre els nivells inicials dels preus del lloguer i el creixement posterior. Les dades mostren que les comarques amb preus de lloguer més alts el 2014 han estat, de mitjana, les que han registrat els increments més pronunciats fins al 2023. Aquesta tendència posa de manifest una certa retroalimentació en els mercats més tensionats, on factors locals, com els alts preus de compravenda, l'atractiu turístic o la concentració d'ocupació, han mantingut una demanda persistent sense que l'oferta d'habitatge hagi crescut de manera suficient per equilibrar el mercat.



ha contribuït a agreujar les desigualtats socials i territorials. En les zones amb increments de lloguer més intensos, moltes llars amb rendes més baixes han estat expulsades cap a àrees perifèriques o menys pressionades, on els preus són més assequibles. Això ha intensificat processos de segregació territorial que no

més limiten l'accés equitatiu a serveis i oportunitats laborals, sinó que també fragmenten el teixit urbà, accentuant les desigualtats socioeconòmiques entre territoris. Però al mateix temps, sembla haver contribuït a estendre el fenomen territorialment.

Incidència de la taxa de sobrecàrrega a les ciutats. Any 2023
(% de la població)



Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

En conjunt, el mercat del lloguer a Catalunya evidencia un doble fenomen: per una banda, un augment generalitzat dels preus en gairebé tot el territori, i per l'altra, una concentració dels increments més accentuats en aquelles zones que ja partien de nivells alts, amb un impacte especialment visible a les grans ciutats i zones turístiques. Aquestes dinàmiques, lluny de ser puntuals, reflecteixen una combinació de factors estructurals i locals que han reconfigurat el mapa residencial del país.

5. L'habitatge com a font de desigualtat: vulnerabilitats i exclusió residencial a Catalunya

L'increment sostingut dels preus del lloguer a Catalunya durant la darrera dècada ha tingut un impacte profund en les condicions de vida de la població, amb efectes desiguals segons el perfil socioeconòmic, el tipus de llar i la localització territorial. Aquest fenomen ha posat en evidència diverses formes de vulnerabilitat,

reflectides en indicadors com la taxa de sobrecàrrega, l'exclusió habitacional i la pobresa energètica, a més d'accentuar les desigualtats socials, generacionals i territorials. Tot plegat configura un escenari que situa Catalunya per damunt de la mitjana europea en termes de pressió financera vinculada a l'habitatge, amb un accés al mercat de lloguer marcat per la inseguretat i la vulnerabilitat.

5.1 La taxa de sobrecàrrega: un indicador de la persistent desigualtat

La taxa de sobrecàrrega —entesa com el percentatge de llars que dediquen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge— és un indicador de l'impacte del creixement dels preus del lloguer sobre les famílies. A Catalunya, aquesta taxa ha estat sistemàtica-

ment superior a la mitjana espanyola i europea durant l'última dècada, evidenciant una problemàtica estructural que afecta especialment els col·lectius amb menys recursos. L'any 2023, 725 mil catalans que es trobaven en situació de sobreesforç, dels quals 600 mil vivien de lloguer i 500 mil se situaven en el primer quintil d'ingressos. Seguint la mateixa tendència que la UE, la incidència de la sobrecàrrega sembla tenir una relació molt estreta amb el context econòmic i el comportament del mercat laboral.

Per al conjunt de les llars, sense distingir pel règim de tinença, el 9,6% de la població catalana es trobava en situació de sobrecàrrega, una xifra inferior als màxims registrats el 2014 (12,9%) durant el punt àlgid de la crisi financera, però encara superior a la mitjana de la UE-27 (8,8%) i d'Espanya (8,2%).

Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge. Catalunya 2013-2021
(% de la població que viu en llars que dediquen més del 40% dels ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Catalunya	11,0	12,9	11,6	11,2	10,7	9,9	10,3	10,1	10,4	10,7	9,6
Espanya	10,3	10,9	10,3	10,2	9,8	8,9	8,5	8,2	9,9	9,2	8,2
Unió Europea	11,6	11,5	11,2	10,9	10,1	9,6	9,4	7,8	8,7	8,7	8,8

Font: Eurostat i elaboració pròpia, a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE).

Les dades històriques mostren com l'evolució de la taxa de sobrecàrrega ha estat estretament lligada al cicle econòmic i a les dinàmiques del mercat de treball. Durant els anys de màxima intensitat de la crisi financera (2013-2015), les taxes de sobrecàrrega es van situar en valors elevats, mentre que entre 2016 i 2019 es va produir una millora relativa coincidint amb la reactivació econòmica i una certa estabilitat del mercat laboral. Tanmateix, aquesta tendència es va revertir amb l'arribada de la crisi

de la COVID-19, que va accentuar les dificultats d'accés a l'habitatge, especialment entre els col·lectius més vulnerables.

Les llars en règim de lloguer a preu de mercat presenten una taxa de sobrecàrrega molt superior a la d'altres tipus de tinença. El 2023, el 32,6% de les persones que viuen de lloguer a preu de mercat es trobaven en aquesta situació, en comparació amb el 3,5% de les llars en propietat amb hipoteca i l'1,0% de les llars amb

habitatge totalment pagat. Aquesta realitat posa de manifest la vulnerabilitat específica dels llogaters, que sovint han d'afrontar increments sostinguts en les rendes en un context de creixent inestabilitat contractual.

Taxa de sobrecàrrega per règim de tinença. Catalunya
(% de població que viu en llars que dediquen més d'un 40 % dels ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge)

	Total	Propietat sense hipoteca	Propietat amb hipoteca	Lloguer a preu de mercat	Cessió o lloguer sota preu de mercat
2013	11,0	2,7	7,1	34,7	11,4
2014	12,9	2,1	7,0	47,1	12,3
2015	11,6	1,9	7,1	42,0	8,8
2016	11,2	2,0	5,9	38,8	11,4
2017	10,7	2,2	5,1	36,4	6,6
2018	9,9	0,9	3,0	34,5	13,8
2019	10,3	0,6	5,1	35,5	11,3
2020	10,1	1,8	2,1	36,3	10,2
2021	10,4	2,8	2,9	35,6	12,9
2022	10,7	2,5	1,9	36,9	13,8
2023	9,6	2,2	3,5	32,6	9,4

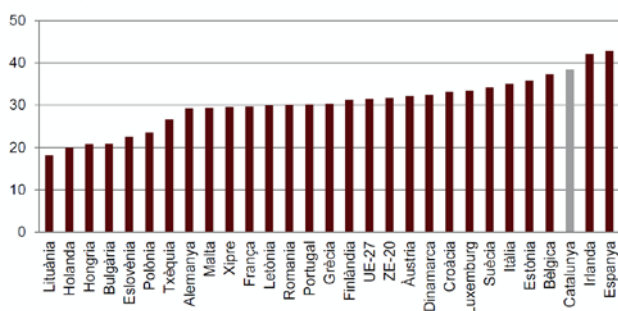
Font: Elaboració pròpia, a partir de les microdades de l'ECV (INE).

També és destacable la distribució desigual de la taxa de sobrecàrrega segons el nivell de renda. Durant el 2023, el 34,6% de les persones del primer quintil (les llars amb ingressos més baixos) destinaven més del 40% dels seus ingressos a l'habitatge, una proporció entre tres i quatre vegades superior a la del segon quintil (8,3%) i molt més elevada que la dels quintils superiors. Aquesta tendència reflecteix una penalització creixent de les despeses d'habitatge per als col·lectius més vulnerables, un patró que també és observable en comparació amb altres països europeus. A Catalunya, el 20% de les persones en llars amb ingressos baixos suporten costos d'habitatge, en proporció a la renda, més elevats que la mitjana de la UE-27.

5.2 Lloguer, risc de pobresa i exclusió social

Catalunya és una de les economies europees amb un major percentatge de persones que viuen en habitatges de lloguer a preu de mercat i que es troben en una situació de risc de

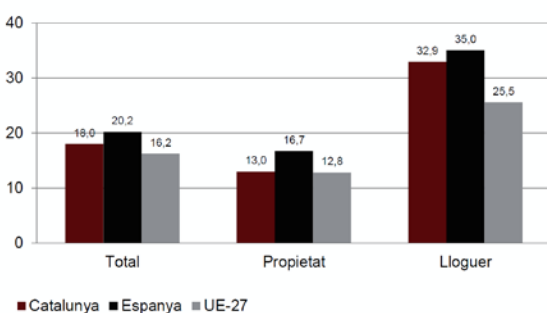
Incidència de la taxa AROPE entre les persones que viuen en habitatges de tinença de lloguer a preu de mercat. Any 2023
(% de la població)



Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

La desagregació dels components de la taxa AROPE també demostra que les persones que viuen de lloguer el 2023 són les que, sistemàticament, presenten una taxa de risc de pobresa més elevada a Catalunya (32,9%). Tot i que va ser inferior a la mitjana d'Espanya (35,0%) va superar a la de la UE-27 (25,5%) amb escreix i se situa al grup capdavanter de la Unió Europea. Aquesta taxa va assolir diversos pics el 2015 (40,8%) i el 2020 (42,6%), cosa que suggereix una relació amb el comportament del mercat de treball i el cicle econòmic

Taxa de risc de pobresa per règim de tinença de l'habitatge. 2023
(en %)



Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

5.3 L'exclusió habitacional i la pobresa energètica: formes cròniques de vulnerabilitat

L'exclusió habitacional, entesa com l'incapacitat de mantenir una llar digna, s'ha convertit en un fenomen estructural a Catalunya. Segons dades de la Fundació FOESSA, una de cada tres persones al territori es troba en alguna forma d'exclusió residencial. Un dels problemes més greus és el creixement de l'amuntegament sever i el fenomen de les habitacions rellogades. L'any 2023, es va estimar que més de 50.000 persones vivien en habitacions rellogades, sovint en condicions precàries i amb espais insuficients per a les necessitats bàsiques d'una llar.

El *sensellarisme* és la forma més extrema d'exclusió residencial, i el seu increment també és preocupant. Segons la Fundació Arrels, el nombre de persones sense llar a Catalunya ha passat de 10.000 el 2016 a 18.000 el 2022. En paral·lel, Catalunya també lidera l'estat espanyol en desnonaments: el 2023 se'n van registrar 7.148, dels quals el 72% van ser per impagaments del lloguer. Aquestes dades mostren com el mercat del lloguer ha esdevingut un dels espais que generen més vulnerabilitat per a moltes famílies.

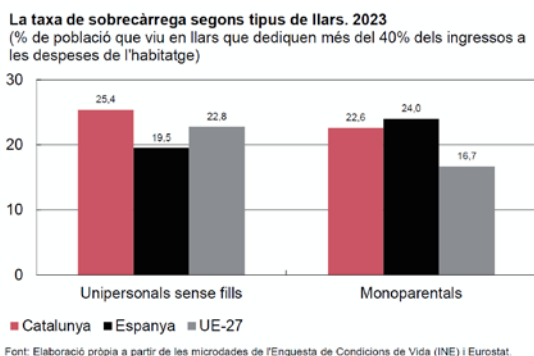
Un altre indicador clau és la pobresa energètica, que també està en augment. L'any 2023, el 20,1% de la població catalana vivia en un habitatge que no podia mantenir a una temperatura adequada. Entre les persones en risc de pobresa, aquest percentatge s'elevava fins al 35,4%, molt superior al de la mitjana de la UE-27 (22,2%). Les llars en règim de lloguer a preu de mercat eren les més afectades, amb un 33,9% de persones en aquesta situació, en comparació amb el 13,2% de les que viuen en propietat sense hipoteca.

També han augmentat altres formes de preca-

rietat habitacional relacionades amb la qualitat de les llars. L'any 2023, un 20,1% de la població catalana vivia en habitatges amb problemes estructurals com goteres o humitats, una proporció superior a la mitjana europea (15,5%). Aquestes condicions són especialment prevalents entre les llars en lloguer a preu de mercat (30,3%), evidenciant un vincle directe entre la capacitat econòmica i l'accés a un habitatge de qualitat.

5.4 Desigualtats generacionals i de gènere

La distribució dels impactes socials no és uniforme. Els joves, les famílies monoparentals i les dones pateixen amb més intensitat les conseqüències del creixement dels lloguers. Les llars amb sustentadors de menys de 35 anys són les que registren una taxa de sobrecàrrega més alta, reflectint la seva vulnerabilitat en un context de precarietat laboral i salaris baixos. Al mateix temps, les famílies monoparentals, moltes d'elles liderades per dones, també presenten taxes elevades (22,6%), fet que posa de manifest com els rols de gènere i la configuració de les llars influeixen en la distribució de les dificultats. Aquesta proporció és inferior a la mitjana d'Espanya (24,0%) però força superior que la mitjana de la UE-27 (16,7%). Les llars unipersonals sense fills, principalment formades per joves, també mostren taxes elevades a Catalunya (25,4%), superior a la de la mitjana d'Espanya (19,5%) i de la UE-27 (22,8%).



6. El rol dels poders públics i la resposta institucional

La intervenció estatal en el sector de l'habitatge ha estat sempre molt considerable. Tant per la sensibilitat social de la matèria, com per la centralitat econòmica que les activitats constructores i immobiliàries han tingut a Espanya històricament, l'estat ha abocat considerables recursos en forma d'ajuts directes, beneficis fiscals i promoció pública d'habitatge de protecció oficial.

Tanmateix, els instruments polítics que s'havien desenvolupat estaven pensats per afavorir l'accés massiu a la propietat, més que no l'accessibilitat general, i per estimular els interessos dels sectors de negoci vinculats al sistema d'accés basat en la compravenda amb hipoteca. Segons l'Airef (2020) la deducció per adquisició d'habitatge habitual havia arribat a suposar un 0,6% del PIB en els anys de la bombolla.

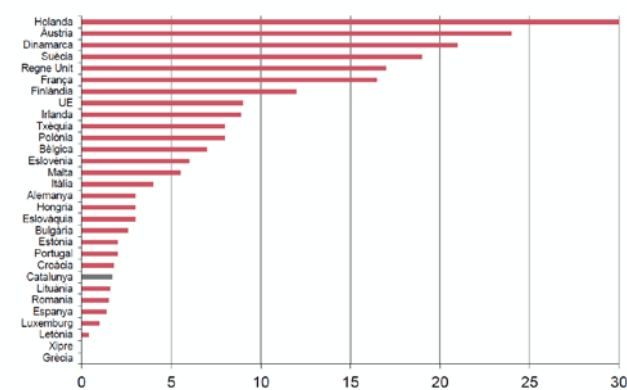
A més d'això, i més important per entendre la inadequació dels instruments d'intervenció pública disponibles en aquest context, a Espanya es van construir vora 7 milions d'habitatges de protecció oficial entre 1952 i 2020, cosa que suposa poc més d'una quarta part del parc total d'habitatge. Tanmateix, el 2017 comptava amb un 1,5% d'oferta de lloguer social. L'aposta per l'habitatge protegit en propietat i la desqualificació gradual de part del parc protegit de lloguer expliquen aquest desajust.

A Catalunya, la construcció d'habitatges de protecció oficial ha superat els 110.000 des del 1991. D'aquests, més de 63 mil es van construir entre els anys 2000 i 2012. Malgrat aquest esforç en la construcció, s'ha produït un procés de "privatització silenciosa" dels habitatges protegits a través de la seva desqualificació i entrada en el mercat lliure. Segons dades de la Generali-

tat de Catalunya, a finals de 2019 els habitatges protegits amb protecció vigent representaven només el 4% del total del parc català (CTESC, 2022).

Tot i la manca de dades precises sobre el mercat del lloguer social, s'estima que a Catalunya només hi ha uns 54.000 habitatges de lloguer social, que equivalen a l'1,7 % del total dels habitatges principals, un percentatge molt inferior al de la majoria de països europeus.

Percentatge d'habitatge social sobre el total del parc residencial. 2019



Font: Pla territorial sectorial d'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge pretén incrementar aquesta oferta de lloguer social fins a arribar al 9 % del total dels habitatges principals, la qual cosa permetria situar Catalunya en la mitjana europea. Per assolir aquest objectiu, seria necessària la construcció de 275.000 nous habitatges de lloguer social, especialment en les zones de major demanda acreditada.

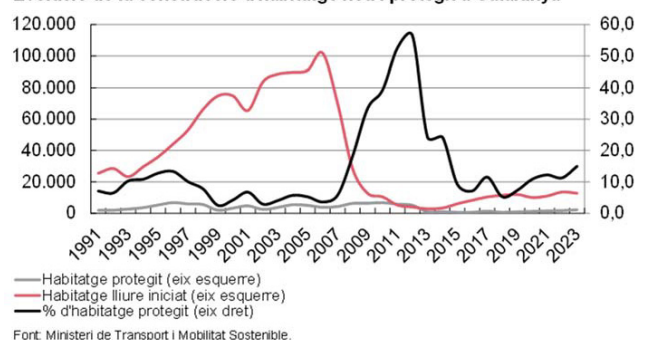
Aquest objectiu representa el repte de construir més habitatge de promoció pública en un context molt complicat per la construcció d'obra nova, com els elevats costos de construcció i les dificultats per trobar sòl urbanitzable en entorns adequats. A banda de la construcció d'habitatges amb protecció oficial, es planteja la incorporació d'habitatges existents en l'oferta d'habitatges amb protecció a través de la mobilització del parc buit d'habitatges;

l'exercici del dret de tanteig i retracte; i la mediació en lloguer social. Tanmateix, l'actuació més important per assolir aquests 275.000 habitatges aniria a càrrec de l'obra nova.

L'habitatge ha estat, històricament, un pilar de l'estat de benestar clarament subdesenvolupat a Espanya i Catalunya, més enllà de l'esforç en promoció de la propietat. La despesa pública en habitatge, ja sigui mesurada en termes per càpita o pel seu pes dintre del conjunt de prestacions en protecció social ha estat molt per sota de la mitjana europea de manera persistent. De fet, entre els països de la UE-15, Espanya s'ha situat durant dècades a la cua en aquests indicadors, així com en percentatge de població beneficiària i en termes de parc de lloguer (Bosch i Trilla, 2018, 2019).

Després de la crisi econòmica, la producció d'habitatge protegit ha caigut dràsticament a causa dels ajustos fiscals lligats a les mesures d'austeritat, amb només 13 mil noves unitats entre 2013 i 2023.

Evolució de la construcció d'habitatge nou i protegit a Catalunya



Font: Ministeri de Transport i Mobilitat Sostenible.

Tanmateix, cal destacar el fet que en aquest context de problemes generals d'accés a l'habitatge i creixement sostingut dels lloguers, l'estat no hagi fet servir, si més no de manera explícita i planificada, la SAREB com un instrument d'estabilització del mercat o si més no d'abordatge d'algunes de les conseqüències

més greus de la problemàtica en els col·lectius més vulnerables. Tal i com s'ha explicat més amunt, aquest instrument que va ser dissenyat com un tallafocs dels greus problemes que arrossegava l'entramat bancari espanyol i va suposar una enorme transferència de recursos públics a la banca, mitjançant l'assumpció per l'estat de les pèrdues de l'entitat. L'entitat va passar a ser propietària d'un parc d'habitatge molt considerable: el 22% dels més de 50 milers de milions en actius que va adquirir l'entitat corresponien a solars i habitatges ja llogats, en venda o pendents d'acabament, que suposaven vora 90.000 molt d'ells procedents d'execucions hipotecàries. La resta de les compres es van centrar en préstecs i crèdits a promotors que habitualment tenien habitatges construïts o en construcció i solar com a garantia. Però, un cop culminat el rescat bancari amb greus impactes en les finances públiques, l'estat no va optar (ni ha optat fins al moment) per fer servir la seva posició dominant dins de l'entitat per emprar de forma decidida i massiva els seus actius com a instrument per incidir en el mercat de lloguer i afavorir l'accessibilitat de l'habitatge (Gabarre, 2019).

Catalunya, on els problemes de lloguer han estat especialment marcats en els darrers anys, hauria estat un dels llocs amb més actius immobiliaris en mans de la SAREB, tot i que les dades sobre la distribució de les seves propietats han estat més bé escasses i poc específiques (id.).

De manera que, fins i tot en plena crisi del sector immobiliari i amb la ruptura del model anterior a l'esclat de la bombolla, les primeres fases de creixement del lloguer es van centrar gairebé exclusivament en subvencions públiques per mobilitzar l'oferta privada i ajudes al pagament del lloguer, deixant fora una part dels col·lectius més importants dels llogaters i sense abordar els problemes d'inaccessibilitat general (Raya,

2020). L'AIREF estimava en més de 1.000 milions les reduccions impositives a arrendadors privats per estimular l'oferta d'habitatge, amb efectes regressius molt considerables: un 1% de declarants absorbia el 15% dels beneficis fiscals, mentre que el 50% amb menys renda n'obtenia un 5%. Però sobretot, segons les estimacions de l'organisme, aquesta política tenia impactes potencialment molt limitats: l'eliminació de la deducció del 100% vigent fins al 2015 només hauria incidit en un 2% de l'oferta en tres anys (Airef, 2020; Collado et al., 2021).

A més d'això, a mesura que s'agreujava el problema, i sota l'impuls dels sindicats de llogaters, el Parlament de Catalunya, primer, i el Govern espanyol, posteriorment, han dissenyat regulacions del mercat de lloguer, com un instrument d'intervenció en el mercat privat, per topa el creixement dels preus de lloguer.

La regulació catalana va tenir una vigència curta. Va ser aprovada el setembre del 2020, però una sentència del març del 2022 la va deixar sense efecte. Aquesta curta vida, junt amb el fet de coincidir parcialment amb mesos de pandèmia, marcats per un descens de l'activitat turística i de la mobilitat fan molt difícil avaluar-ne els seus efectes a mitjà i llarg termini, i obliguen a estudiar amb prudència els impactes a curt termini. Amb tot, l'interès per una mesura d'aquest tipus, que suposava una novetat en el context recent a Espanya i que acostuma a generar controvèrsia i debats entre acadèmics, va generar diversos estudis que n'avaluaven els impactes.

Les avaluacions ofereixen resultats dispars tant pel que fa al signe com a la intensitat dels seus efectes, en funció de la metodologia i les fonts utilitzades. Aquestes diferències metodològiques es relacionen amb: 1) el tipus de dades emprades per analitzar els preus (dades

d'ofertes publicades en anuncis o noves fiances registrades a l'Incasòl); II) l'ús o no del nombre de contractes nous com a indicador de l'oferta (ja que, amb un estoc constant, els preus poden influir en la mobilitat residencial); i III) la definició dels grups de tractament i control (considerant o no Barcelona i diferenciant tipologies de pisos). En conjunt, les avaluacions apunten a una reducció moderada o mitjana (que podria arribar al 6-7%) dels preus del lloguer als municipis afectats, concentrada sobretot durant els primers mesos de la regulació, mentre que els efectes sobre l'oferta o el nombre de contractes són més controvertits i variats (Segú et al., 2022, García-Montalvo et al., 2022, Kholodilin et al., 2022, Bosch i López, 2023, Generalitat de Catalunya, 2023).

L'aprovació de la llei 12/2023 pel dret a l'habitatge al Congrés espanyol va obrir la via també a adoptar regulacions de lloguer per part de les comunitats autònomes. De moment, només Catalunya ha fet servir aquesta opció. La regulació va entrar en vigor el març del 2024, raó per la qual, els resultats sobre el seu impacte són prematurs i, en el moment, de redactar aquesta comunicació, no existien avaluacions sobre el seu funcionament. En tot cas, les primeres estadístiques, apunten a una reducció dels preus en el lloguer residencial, però també a una desviació molt significativa de part de l'oferta i dels nous contractes cap als segments no cobert per la regulació, especialment cap al lloguer temporal (OHB, 2024b).

Conclusions

Les transformacions del mercat de l'habitatge a Catalunya al llarg de l'última dècada van més enllà de l'encariment dels lloguers i reflecteixen profunds canvis estructurals i socials que han afectat el sector immobiliari i l'accés a l'habitatge a Espanya i Catalunya, i han tingut un impacte desigual sobre les llars catalanes. L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera del 2008 van posar fi a un model basat en la promoció de la propietat, donant pas a una nova etapa marcada pel creixement sostingut del règim de lloguer. Aquesta transició, va estar marcada per canvis profunds i molt ràpids en el panorama institucional del sector i en el contingut econòmic de les activitats immobiliàries que han remodelat les vies d'accés a l'habitatge i han accentuat les desigualtats preexistents.

En paral·lel, i durant la darrera dècada, s'ha produït un cicle de creixement molt sostingut i pronunciat dels preus tant de compravenda com, sobretot, de lloguer que lluny de ser fruit d'un simple desequilibri entre el creixement poblacional i la construcció de nous habitatges, reflecteix factors relacionats amb la inaccessibilitat de la compravenda (agreuada per la creixent competència d'inversors), amb l'auge de nous usos no residencials de l'habitatge molt presents a Catalunya i a la ciutat de Barcelona i en general amb l'aparició de nous actors i la concentració de la propietat.

El creixement de les llars llogateres reflecteix un canvi profund en els patrons de tinença. Si bé, a causa de la inèrcia i l'herència del model de societat de propietaris, el lloguer està lluny de ser la principal via de tinença, sí que és ara mateix la principal forma d'accés a l'habitatge i el creixement de les llars llogateres ha estat molt superior al del nombre total de llars. Entre els col·lectius amb presència en el creixent règim de

tinència en lloguer destaquen especialment els joves, les llars amb rendes baixes i la població migrant. Tanmateix, en els darrers anys s'ha produït una extensió considerable d'aquesta forma d'accés a altres col·lectius i generacions. Per això mateix, i donat el fort augment del nombre de llogaters, els problemes derivats de l'encariment del lloguer s'han generalitzat. El fenomen s'ha vist intensificat per un context de precarietat laboral, salaris estancats i elevats costos de la compravenda, que han situat el lloguer com l'única opció viable per a moltes famílies.

L'aspecte més destacat i socialment preocupant del fenomen ha estat el fort creixement dels preus del lloguer durant la darrera dècada, que ha superat amb escreix el creixement de la renda familiar disponible i dels salaris, generant una crisi d'accessibilitat residencial.

Les conseqüències socials d'aquestes dinàmiques s'han manifestat en forma de major precarietat habitacional, increments de la taxa de sobrecàrrega financera de les llars, pobresa energètica i exclusió residencial. En particular, el règim de lloguer ha esdevingut un factor d'empobriment per a moltes llars, especialment aquelles en situació de vulnerabilitat. A més, els impactes territorials del fenomen han estat notables, amb increments de preus generalitzats, però especialment intensos a les àrees urbanes, costaneres i turístiques, que han intensificat les desigualtats socioespacials.

Davant aquesta problemàtica, la intervenció pública, que durant la crisi immobiliària va estar molt centrada a afavorir una reconversió del negoci immobiliari cap al lloguer i a superar la crisi bancària mitjançant la injecció de recursos públics, posteriorment s'ha vist molt llastrada per l'absència d'instruments adequats a la nova situació. La política d'habitatge tradicional a Espanya s'havia centrat en la promoció de la pro-

pietat i en ajudes a alguns col·lectius llogaters i compta encara avui amb un estoc molt reduït de parc de lloguer social o de protecció oficial. Davant això han sorgit propostes de regulació dels lloguers que han tingut una vida accidentada a causa de decisions judicials i els retards i potencials problemes de disseny.

Bibliografia

- ADLER, D., ANSELL, B. (2019). Housing and populism. *West European Politics*, 43(2), 344–365. <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1615322>
- AIREF (2020). Evaluación del gasto público 2019. Estudio beneficios fiscales[online]
- BANC D'ESPANYA (2024). Informe anual 2023. https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/Publicaciones-Anuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023.pdf
- BANC D'ESPANYA (2024). Encuesta financiera de las familias 2022. https://app.bde.es/efs_www/home?lang=ES
- BARRON, K.; KUNG, E.; PROSERPIO, D. (2021). "The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb". *Marketing Science*, 40.1: 23–47.
- BILJANOVSKA, C (2023) Housing Affordability: A New Dataset. International Monetary Found, WP/23/247, December 2023.
- BOERTIEN D. i LÓPEZ-GAY, A (2021). "Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002–2017", *Perspectives Demogràfiques*, 25: 1–4 (ISSN: 2696–4228).
- BONNEFOY, X. (2007) Inadequate housing and health: an overview. *Int. J. Environment and Pollution*, Vol. 30, Nos. 3/4, 2007. <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=a8b9a-85c4bbc2b05750ea92f3b6401fe3c2cc7a>
- BONSHOMS GUZMÁN, J. G. (2023). "The housing/financial complex in Spain: after the 2008 global financial crisis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 47.6: 900–916.
- BOSCH, J.; TRILLA, C. (2018). "L'habitatge, punt de fuga d'eficàcia de l'Estat de Benestar", Tercer Congrés de Economia y Empresa. Barcelona.
- BOSCH, J.; TRILLA, C. (2019). "Sistema de vivienda y estado del bienestar. El caso español en el marco europeo", *Artículos Observatorio Social "La Caixa"*, Disponible en: <https://elobservatoriosocial.fundacionla Caixa.org/es/search>.
- BRAUBACH, MATTHIAS, J., D. E. I ORMANDY, D. (2011). Environmental burden of disease associated with inadequate housing: a method guide to the quantification of health effects of selected housing risks in the WHO European Region. World Health Organization. Regional Office for Europe. <https://iris.who.int/handle/10665/108587>
- CARBÓ VALVERDE, S. (2024) "Situación del mercado inmobiliario y recomendaciones de política de vivienda." *Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España*. Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- CARBÓ VALVERDE, S. i RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, R. (2024). "Situación de los mercados de vivienda e hipotecario", *FUNCAS - Cuadernos de Información Económica*, N.º 298 (enero-febrero 2024)
- CEVIK, S. (2023) Feeling Rich, Feeling Poor: Housing Wealth Effects and Consumption in Europe. International Monetary Found <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2023/12/08/Feeling-Rich-Feeling-PoorHousing-Wealth-Effects-and-Consumption-in-Europe-542221>
- COLLADO, N., MARTÍNEZ, Á.; GALINDO, J. (2021) "¿Servirá la nueva Ley de Vivienda para mejorar el alquiler en España?", *ESADE Center for Economic Policy*, 26.
- CONSELL DE TREBALL ECONÒMIC I SOCIAL DE CATALUNYA (2021) *Dret de l'habitatge*. <https://ctesc.gencat.cat/noticies/23261846.html>
- CONSELL DE TREBALL ECONÒMIC I SOCIAL DE CATALUNYA (2022). *Dictamen sobre el Pla d'habitatge de Catalunya*. https://ctesc.gencat.cat/doc/doc_73407096_1.pdf
- ELFAYOUMI, K. et al. (2021). Affordable Rental Housing Making It Part of Europe's Recovery.
- GABARRE, M. (2019). *Tocar fondo: la mano invisible detrás de la subida del alquiler*. Traficantes de Sueños.
- GABRIEL, S.; PAINTER, G. (2020). Why affordability matters. *Regional Science and Urban Economics*, 2020, vol. 80, issue C.
- García-López, M.A., Jofre Monseny, J., Martínez Mazza, R. i Segú, M. (2020). "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona", *Journal of Urban Economics*, 119
- GARCIA-MONTALVO, J.; MONRAS, J.; RAYA, J.M. (2022). "Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña", *ESADE*
- GAVILÁN, Á. (2024). "El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad", *Banco de España*.
- GENERALITAT DE CATALUNYA (2024). *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge*. <https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/normativa-i-informacio-interesjuridic/normativa/normativa-en-tramiter/en>
- GENERALITAT DE CATALUNYA (2022). *Marc d'acció d'abordatge del sensellarisme (2022–2025)*.
- Generalitat de Catalunya (2023). "Requadre 1. Perspectives per al mercat de l'habitatge: entre l'alça dels preus i la pujada dels tipus d'interès", *Nota de Conjuntura Econòmica* n. 123 2/2023, Departament d'Economia i Hisenda.
- GENERALITAT DE CATALUNYA (2024). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2023*.
- GUTIÉRREZ, A.; DELCLÒS, X. (2017). "Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2017, 21.
- GUTIÉRREZ, A.; DOMÈNECH, A. (2017). "Spanish mortgage crisis and accumulation of foreclosed housing by SAREB: a geographical approach. *Journal of maps*", 13.1: 130–137.
- KHOLODILIN, K.A., LÓPEZ, F.A., REY BLANCO, D. (2022). "Lessons from an aborted second-generation rent control in Catalonia", *SSRN*
- KRIEGER, J. i D. HIGGINS (2002). Housing and Health: Time Again for Public Health Action. *American Journal of Public Health*. 92(5): 758–768

- LEE, S (2023). Four shades of Airbnb and its impact on locals: A spatiotemporal analysis of Airbnb, rent, housing prices, and gentrification.
- LI, H.; KIM, Y.; SRINIVASAN, K. (2022). "Market shifts in the sharing economy: The impact of Airbnb on housing rentals. Management Science", 68.11: 8015-8044.
- LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D., and de los Llanos Matea, M.. 2020. "Public Intervention in the Rental Housing Market. A Review of International Experience." Documentos Ocasionales 2002, Bank of Spain, Madrid.
- MÓDENES, J. A. (2023). "La demanda d'habitatge. Quo vadis?", Perspectives Demogràfiques, 32: 1-4 (ISSN: 2696- 4228). DOI: 10.46710/ced.pd.cat.32_ https://ced.cat/PD/PerspectivesDemografiques_032_CAT.pdf
- NOVOA et al. (2015). How substandard dwellings and housing affordability problems are associated with poor health in a vulnerable population during the economic recession of the late 2000s. <https://equityhealth.biomedcentral.com/articles/10.1186/s12939-015-0238-z>
- OBSERVATORI DE L'HABITATGE DE BARCELONA (2024a). L'oferta de lloguer de temporada. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/07/024010_LAB-Lloguer-Temporada_1T20192024.pdf
- OBSERVATORI DE L'HABITATGE DE BARCELONA (2024b). L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2023/11/informe_2022_VF-1.pdf
- ORGANITZACIÓ MUNDIAL DE LA SALUT (2018). Recommendations to promote healthy housing for a sustainable and equitable future. <https://www.who.int/news/item/27-11-2018-healthy-housing-for-a-sustainable-and-equitable-future>
- RAYA, J.M. (2020). Avaluació de disseny dels ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge.
- Rodríguez López, E. i López Hernández, I. (2010). Fin de Ciclo. Financiarización, territorio y Sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano 1959- 2010
- ROLFE, S. et al (2020) "Housing as a social determinant of health and wellbeing: developing an empirically-informed realist theoretical framework"
- SANCHIS-GUARNER, R. (2023). Decomposing the impact of immigration on house prices. Regional Science and Urban Economics, 100.
- SEGU, M.; JOFRE-MONSENY, J.; MARTÍNEZ-MAZZA, R. (2022). "Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies", SSRN [tramit/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001](https://ssrn.com/abstract=4000001)
- TRILLA, C. (2016). L'accés a l'habitatge. Els preus, el gran repte de la política d'habitatge en el segle XXI'. Nota d'Economia' número 103.