

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

Eix 5. Sostenibilitat de les polítiques públiques

Bertran Casas, Ermengol i Badenes Escudero, Carles &
Direcció General d'Anàlisi i Prospectiva Econòmica, Departament d'Economia i Hisenda,
Generalitat de Catalunya

Resum

Aquest article analitza les transformacions estructurals i els impactes socials del mercat del lloguer a Catalunya en l'última dècada. Després de la crisi de 2008, el mercat ha evolucionat cap a un model centrat en el lloguer, marcat per l'augment sostingut dels preus, la financiarització de l'habitatge i l'entrada de nous actors institucionals. Aquest fenomen ha ampliat les desigualtats socials i territorials, amb una pressió creixent sobre les llars més vulnerables, especialment joves, immigrants i rendes baixes. L'article aprofundeix en les causes del creixement dels lloguers, el canvi en el perfil dels llogaters i les conseqüències socials, com la sobrecàrrega financera i l'exclusió residencial. Finalment, planteja propostes per afrontar aquesta crisi habitacional.

Introducció

En les darreres dècades, el mercat de l'habitatge a Catalunya ha experimentat transformacions profundes que han redefinit les condicions d'accés i han posat el lloguer al centre de l'agenda social i política. Després de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008, l'habitatge ha passat per un procés de reestructuració que, tot i moderar alguns dels excessos del model anterior, ha generat noves formes de precarietat i desigualtat. En aquest context, l'increment sostingut dels preus del lloguer, especialment des del 2013, ha esdevingut un fenomen d'impacte transversal, amb implicacions econòmiques, socials i territorials de gran abast.

L'article aborda aquesta problemàtica des d'una perspectiva multidimensional, organitzant l'anàlisi en diverses seccions que permeten aprofundir en les causes, les dinàmiques i els efectes d'aquest fenomen. En primer lloc, es contextualitza la transformació del mercat de l'habitatge a Catalunya després de la crisi del 2008, destacant el gir estructural cap al lloguer i l'impacte de factors com la financiarització, l'entrada de grans inversors institucionals i l'aparició de nous nínxols de negoci, com el lloguer turístic.

A continuació, es presenten els factors explicatius clau del creixement sostingut dels preus del lloguer. S'analitzen les pressions derivades del desequilibri entre oferta i demanda, la inaccessibilitat del mercat de compravenda, el creixement demogràfic i la consolidació d'un mercat orientat a l'extracció de rendes. També es dedica una secció a l'expansió del lloguer turístic i a la concentració creixent de la propietat, identificant com aquests elements han exacerbat les tensions del mercat residencial.

Posteriorment, l'article explora l'evolució del perfil dels llogaters a Catalunya, amb especial atenció a la diversificació del règim de lloguer cap a nous col·lectius, incloent-hi segments de renda mitjana, joves i migrants. Aquesta secció analitza com el lloguer ha passat de ser una opció tradicionalment associada a col·lectius vulnerables a convertir-se en una realitat transversal que afecta cada vegada més la classe mitjana.

En la dimensió territorial, s'estudia el creixement desigual del lloguer a Catalunya, amb increments més intensos en zones urbanes i turístiques i es posen en relleu les conseqüències socials d'aquestes dinàmiques, com la segregació territorial i l'expulsió de les llars amb rendes baixes cap a la perifèria.

Finalment, l'article examina els impactes socials més destacats, com la taxa de sobrecàrrega, l'exclusió residencial i la pobresa energètica, oferint una comparativa amb altres països europeus per situar la situació catalana en un context més ampli. A partir d'aquesta anàlisi, es plantegen reflexions sobre les limitacions de les polítiques actuals

1. Metodologia i fonts de dades

L'anàlisi presentada es basa en una combinació de fonts oficials i el treball amb microdades, oferint una perspectiva que integra dinàmiques generals del mercat immobiliari amb una aproximació detallada a les condicions socioeconòmiques de la població. Les dades de referència provenen principalment de l'Institut Nacional d'Estadística, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge i el registre de contractes de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que han permès establir les bases quantitatives de l'anàlisi.

Els resultats més específics s'han elaborat a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida, una font essencial per comprendre els efectes socials de les pujades de lloguer. Aquestes dades han estat analitzades seguint criteris rigorosos per garantir-ne la representativitat i s'han complementat amb segmentacions territorials i socioeconòmiques. Això ha permès abordar qüestions clau com l'esforç econòmic de les llars, les condicions d'habitabilitat i els patrons de mobilitat residencial, oferint una visió detallada i robusta dels impactes socials associats a l'habitatge.

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

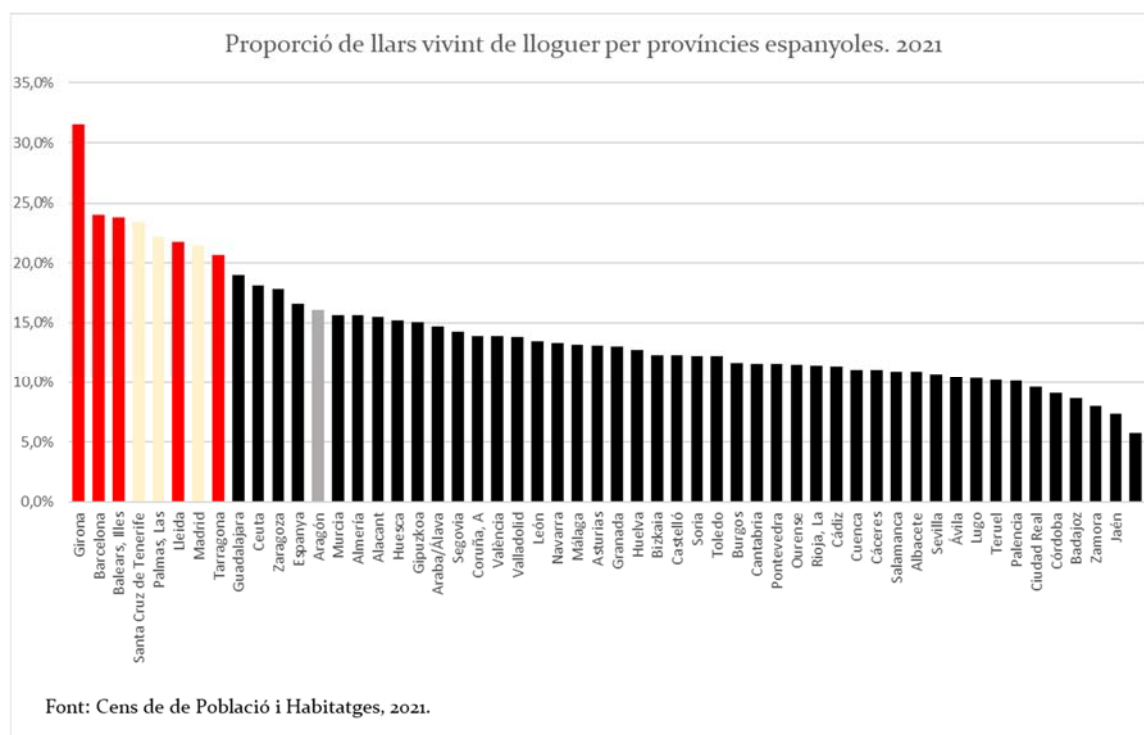
L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica global del 2008 van marcar un punt d'inflexió en el mercat de l'habitatge a Catalunya i a Espanya. Aquest període va evidenciar els problemes estructurals del sector immobiliari, estretament vinculat al sistema financer, i va desencadenar una 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 forçar moltes famílies (especialment entre les llars més joves) a optar pel lloguer com a única alternativa viable a mitjà termini (López i Rodríguez, 2012).

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. 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.



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.

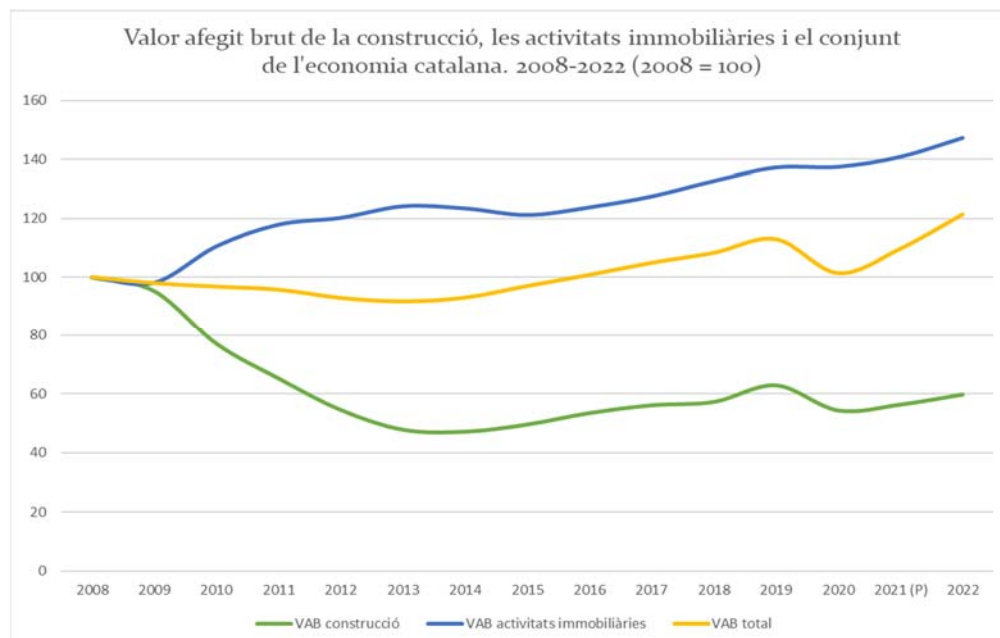
Pel que fa als aspectes institucionals d'aquesta transformació del mercat immobiliari cal destacar l'entrada amb força al sector de grans actors institucionals, com les SOCIMIs (Societats Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari, l'equivalent espanyol dels REITs) i les companyies de gestió d'actius, 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 Blackstone 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 (Bonshoms-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 2013-2014 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%.



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

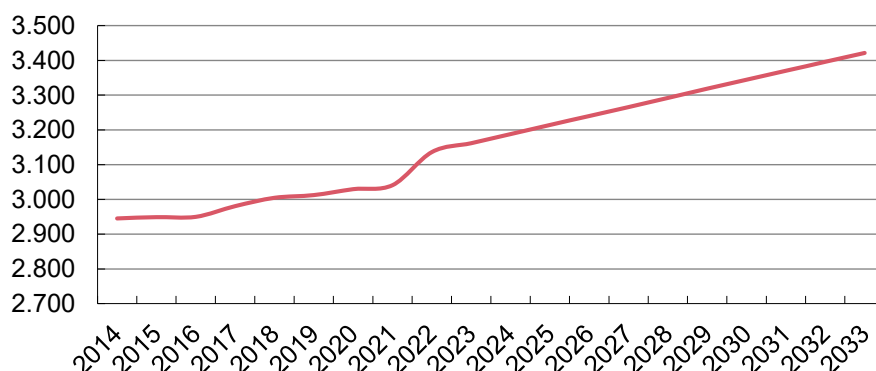
Ara bé, a banda d'aquestes tendències i transformacions generals en el sector immobiliari, cal preguntar-se quins factors específics expliquen l'augment sostingut i tan intens dels preus del lloguer. Més enllà de la reestructuració del mercat i de l'entrada de nous actors, com els grans inversors o les SOCIMIs, l'encariment del lloguer respon també a una combinació de dinàmiques econòmiques, polítiques públiques i desequilibris entre oferta i demanda que han anat configurant un mercat cada cop més orientat a l'extracció de rendes i menys a garantir l'accessibilitat per a àmplies capes de la població.

3.1. El factor demogràfic

El creixement demogràfic i l'increment del nombre de llars és un dels fenòmens que més s'ha remarcat en relació amb les pressions de demanda que explicarien el tensionament del mercat de lloguer i en general de la inaccessibilitat de l'habitatge.

Catalunya, amb una població de 7,902 milions de persones a principis del 2023, ha experimentat dinàmiques demogràfiques que tenen incidència en la demanda d'habitatge. El nombre de llars a Catalunya ha crescut significativament, amb un increment de 96.200 llars entre 2015 i 2021, i s'espera que continuï augmentant fins als 3,421 milions el 2033.

Evolució del nombre de llars (en milers)

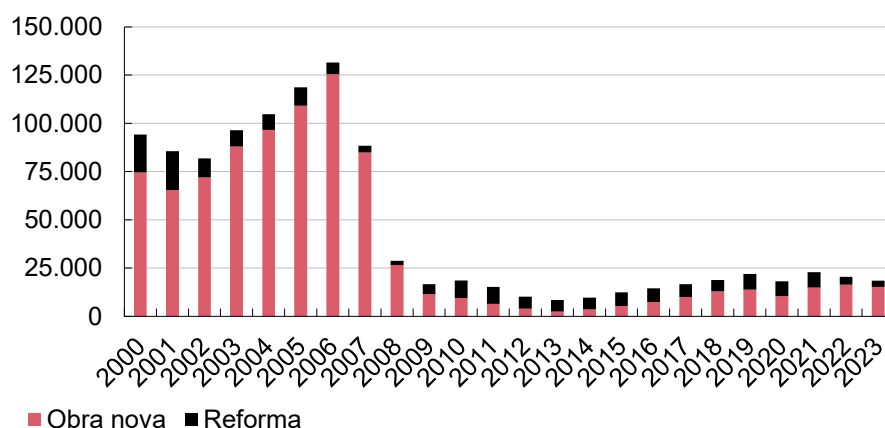


Font: 2014-2020: Idescat, a partir de les dades de l'Enquesta contínua de llars de l'INE.
2021: Idescat, a partir de l'Enquesta de característiques essencials de la població i els habitatges de l'INE. 2022-2033: Idescat, a partir de les Projeccions de llars d'Idescat.

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 d'origen estranger tendeix més a viure de lloguer, amb el 53,7% de les seves llars en aquest règim, un percentatge que arriba al 61,1% a Barcelona.

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, generant un desequilibri creixent entre l'oferta i la demanda.

Evolució del nombre de visats a Catalunya (en unitats)



■ Obra nova ■ Reforma

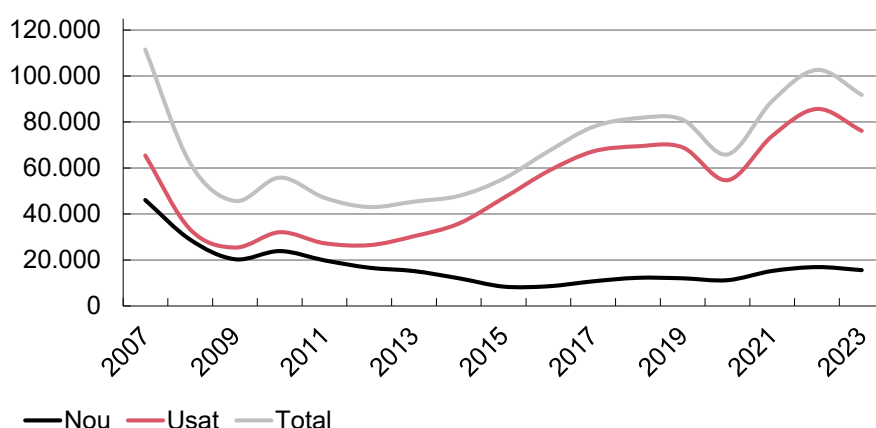
Font: Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible.

Tanmateix, el creixement demogràfic no és l'única explicació del fenomen de l'auge dels lloguers, que ha tingut un caràcter generalitzat arreu de l'estat, incloent localitats i províncies amb pèrdua de població. Si bé, ha estat un dels factors que haurien agreujat les pressions de demanda, cal tenir en compte que el fenomen d'escalada de preus té un abast europeu no sempre vinculat a processos de creixement, i que ha fet emergir el concepte de "generation rent" per referir-se a tot un estrat de població que no ha pogut accedir a la propietat pels alts preus de la compravenda i es veu atrapada en un segment de lloguer amb preus creixents (Gabor et al., 2021).

3.2. Inaccessibilitat via compra, creixement de la demanda de lloguer i dinàmiques d'inversió

L'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

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

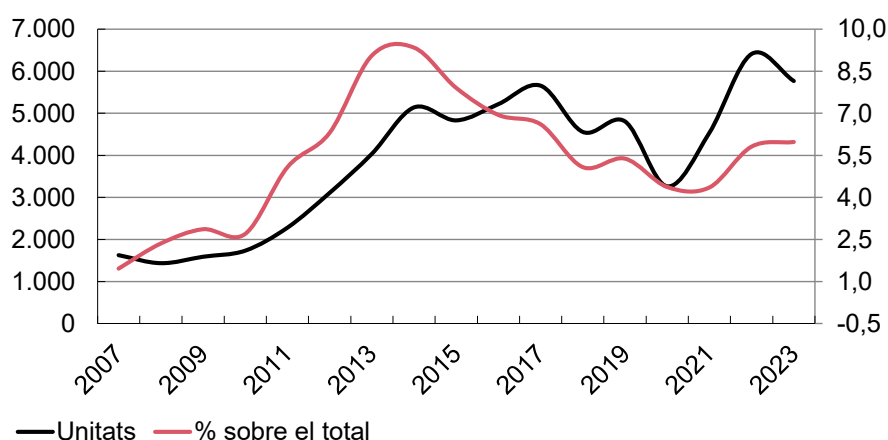


Font: Idescat i INE.

recuperació dels preus de compravenda a nivells que superen la capacitat adquisitiva de moltes llars. Si bé l'esfondrament inicial dels preus durant la crisi va anar acompanyat d'un mercat laboral debilitat (amb atur elevat, especialment juvenil, i salaris estancats), la posterior reactivació del mercat de compravenda ha estat impulsada per dinàmiques que sovint s'han desvinculat de les necessitats habitacionals de les noves llars, com l'auge de la demanda turística i l'entrada d'inversors estrangers.

El mercat de l'habitatge ha experimentat una recuperació sostinguda des del 2013, amb més de 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. A més, els estrangers han tingut un paper destacat, amb un 19% de les operacions el 2023, i un augment significatiu de compravendes per part de no residents. Paral·lelament, els preus de l'habitatge han 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%. Aquesta divergència ha accentuat les dificultats d'accés a la propietat per a sectors vulnerables, afavorint un creixement del lloguer.

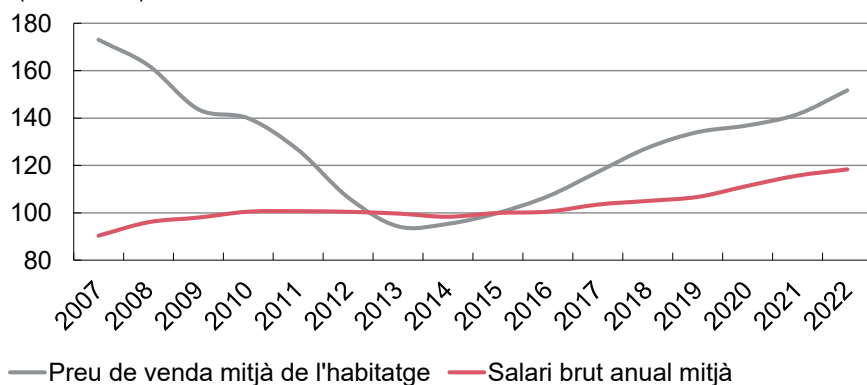
Evolució de les compravendes dels no residents (unitats i % sobre el total de compravendes)



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

Segons el cens, per exemple, 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%. Des del 2013 més de 260.000 catalans més viuen de lloguer. Com a resultat més de la quarta part de les famílies catalanes viu en un pis de lloguer, quan en els anys de la crisi i anteriors el pes d'aquest segment era molt més baix (inferior al 20%).

Evolució del preu de l'habitatge i dels salaris a Catalunya (2015=100)



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Índex de preus de l'habitatge (INE) i de l'Enquesta d'estructura salarial (INE)

Existeix certa retroalimentació pel que fa a la inaccessibilitat amb efectes creuats entre els moviments dels dos segments de mercat principals, ja que els elevats lloguers són un dels factors d'atracció de l'habitatge com a inversió, que segons el Banc d'Espanya supera el 10,5% de rendibilitat, cosa que estimula la demanda de compra.

3.3. Nous usos i nínxols de negoci: el lloguer turístic

La transformació del mercat de lloguer a Catalunya ha estat profundament marcada per l'auge del lloguer turístic, un fenomen que ha desplaçat molts habitatges destinats a ús residencial cap al sector turístic. Plataformes digitals com Airbnb han facilitat l'expansió d'aquest model, reduint significativament l'oferta d'habitatges residencials, especialment en zones urbanes denses. . A Barcelona, s'estima que l'activitat d'Airbnb ha provocat un augment dels lloguers d'un 1,9 % i dels preus de compravenda d'un 4,6 % als barris de renda mitjana. Als barris amb rendes més altes, l'impacte ha estat encara major (Garcia López et al., 2020).

El nombre d'habitatges d'ús turístic s'ha duplicat a Catalunya superen els 95.000. Aquesta última, la tercera ciutat europea en estades de curta durada, supera els 8 milions d'estades anuals, xifra que il·lustra l'impacte del fenomen.

A això s'hi afegeix el lloguer de temporada. Durant el primer trimestre del 2024, el lloguer de temporada representava el 25 % de l'oferta total de lloguer 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. Aquesta dinàmica posa de manifest la necessitat de polítiques reguladores més fermes que limitin l'expansió d'aquests usos, equilibrant l'atractiu turístic de les ciutats amb el dret a l'habitatge per als seus residents.

3.4. Concentració de la propietat i nous actors

La concentració de la propietat és un altre factor decisiu en la configuració del mercat del lloguer. A 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. A més, l'entrada de SOCIMIs i fons d'inversió ha transformat el mercat, desplaçant els petits propietaris i introduint una lògica especulativa orientada a maximitzar rendibilitats.

3.5. Reformes legislatives i intervencions limitades

Finalment, les reformes legislatives també han tingut un impacte significatiu. La reducció de la durada mínima dels contractes de lloguer de 5 a 3 anys, introduïda el 2013, va incrementar la rotació al mercat i va afavorir les pujades de preus entre contractes successius. Segons

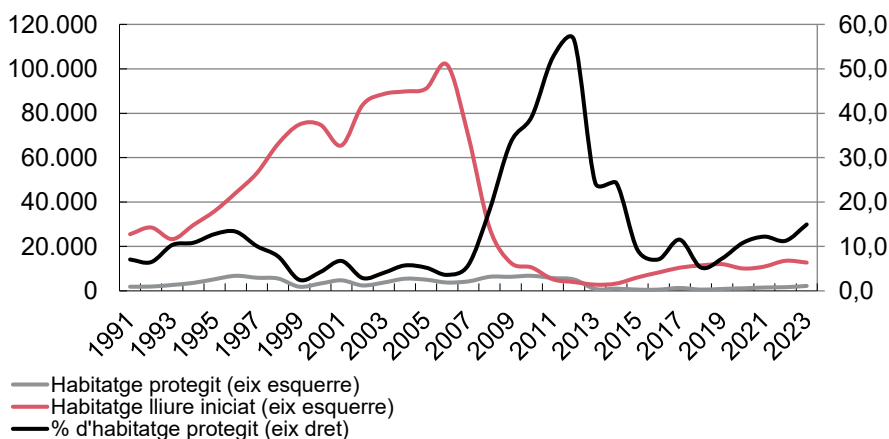
l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, aquesta mesura va generar una taxa de rotació molt elevada, reforçant les pressions de demanda.

Paral·lelament, les polítiques públiques d'intervenció han estat insuficients. Catalunya compta amb un 1,7% d'habitatges de lloguer social, molt per sota del 9% de la mitjana europea. Per assolir un nivell equiparable a la mitjana dels països de l'entorn, s'estima que seria necessària la construcció de 275.000 nous habitatges de lloguer social, especialment en les zones de major demanda acreditada.

Aquesta manca d'oferta pública deixa una gran part de la població exposada al mercat lliure, amb un accés limitat a habitatge assequible.

Des de 1991, s'han construït més de 110 mil habitatges de protecció oficial a Catalunya. D'aquests, més de 63 mil es van construir entre els anys 2000 i 2012. No obstant això, després de la crisi econòmica, la producció d'habitatge protegit ha caigut dràsticament, amb només 13 mil noves unitats entre 2013 i 2023.

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

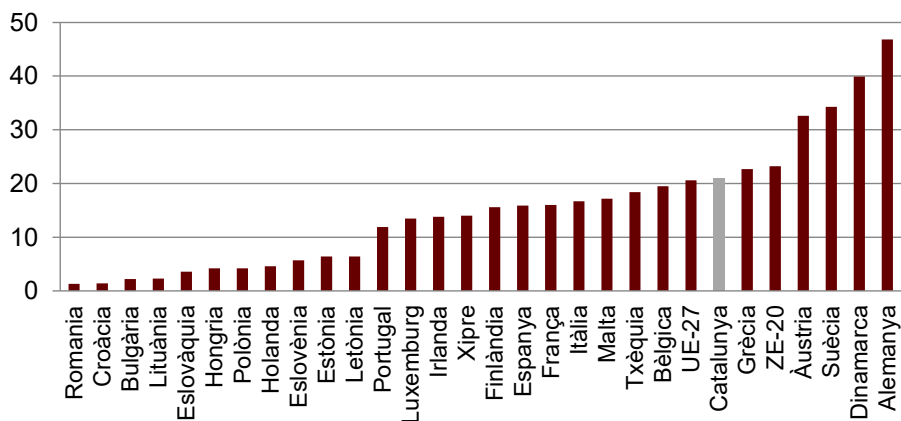


Font: Ministeri de Transport i Mobilitat Sostenible.

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 Generalitat de Catalunya, a finals de 2019 hi havia 128.444 habitatges protegits amb protecció vigent, que representaven només el 4% del total d'habitatges principals a la comunitat (CTESC, 2022).

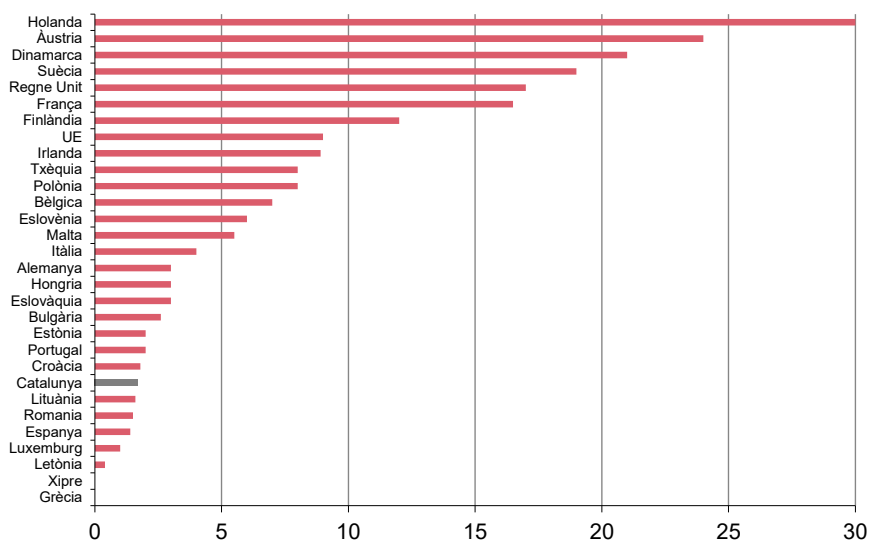
Això situa Catalunya entre els països amb una menor incidència del lloguer social i, malgrat el fort biaix cap a la propietat que ha caracteritzat històricament la societat espanyola, situa Catalunya per damunt de la UE en la proporció de llars amb lloguer a preu de mercat.

La tinença de l'habitatge de lloguer a preu de mercat. 2023 (% de població)



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

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



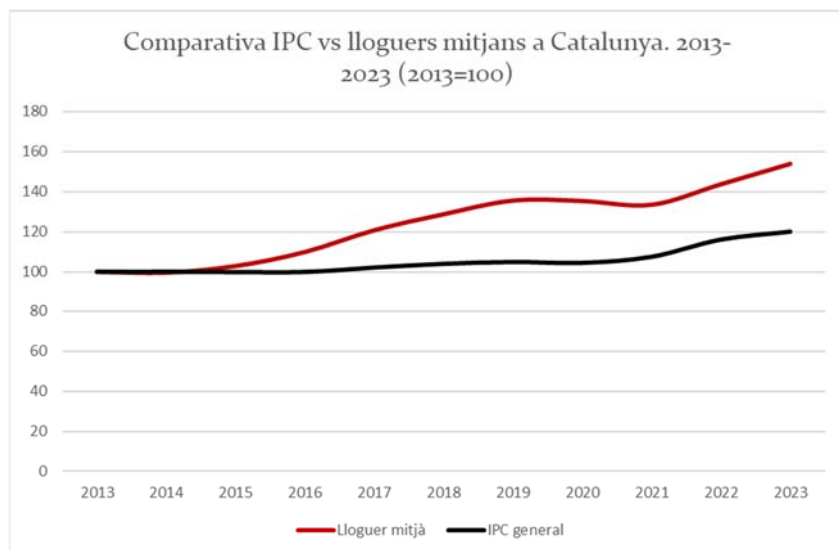
Font: Pla territorial sectorial d'habitatge.

4. Dimensions de l'augment dels lloguers i perfils dels llogaters

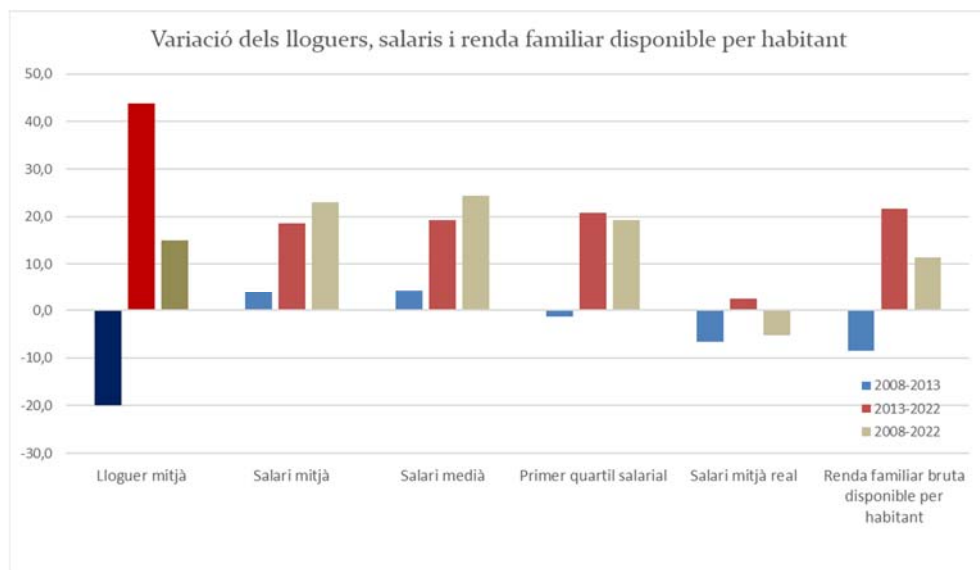
La divergència en l'evolució dels lloguers i els ingressos: un fenomen transversal i desigual

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 o els salaris, tot i que la comparativa amb el 2008 ofereix una lectura més matisada. Si es pren el 2008 com a punt de partida, l'augment acumulat dels lloguers (32,7%) és superior al de l'IPC (23,2%), però aquesta diferència

s'explica pel descens pronunciat dels preus del lloguer entre el 2008 i el 2013. En canvi, des del 2013, la dinàmica del lloguer s'ha accelerat de manera notable: entre el 2013 i el 2022, els lloguers han crescut un 54,0%, en comparació amb un increment del 20,1% de l'IPC, malgrat l'impacte inflacionari dels darrers anys.



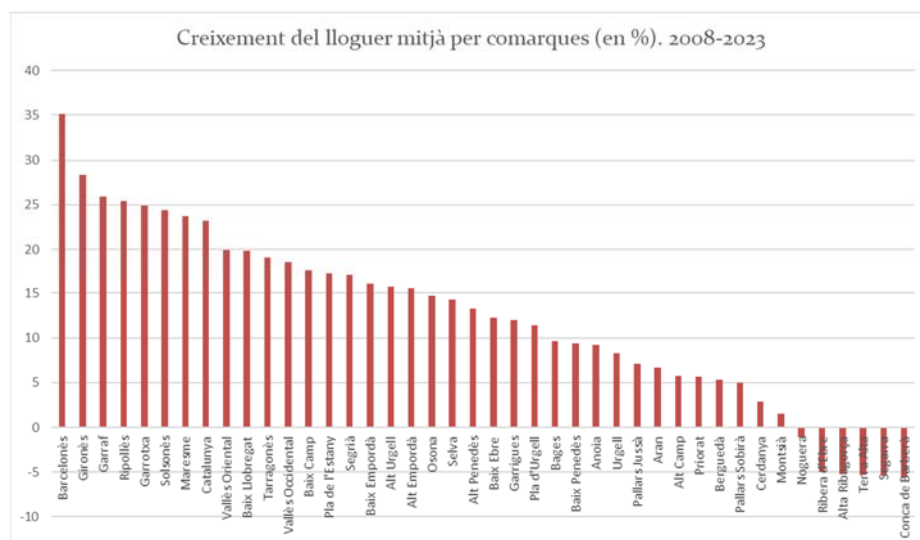
Pel que fa als salaris, el creixement acumulat dels lloguers del 2013 al 2022 (43,8%) supera àmpliament tant el del salari mitjà (18,6%) com el del primer quartil salarial (20,7%), sectors que representen les rendes més baixes. Tanmateix, comparant amb el 2008, la caiguda inicial del lloguer i el creixement moderat dels salaris mitjans (vinculat a un efecte de composició per la sortida del mercat laboral de treballadors amb salaris baixos) fan que aquesta diferència sigui menys accentuada. No obstant això, aquesta comparativa amaga dinàmiques rellevants, com la influència de l'alt atur, especialment entre joves, migrants i treballadors de baixa qualificació, i el fenomen de la baixa intensitat laboral, que ha reduït les rendes familiars reals malgrat l'estabilitat o el lleuger creixement dels salaris mitjans.



A més, l'increment del nombre de llars llogateres —amb un fort biaix cap a llars joves i de rendes baixes— ha fet que el problema del lloguer s'hagi estès a una part més àmplia de la població. Aquesta dinàmica, combinada amb l'augment de la desigualtat salarial i la inaccessibilitat al mercat de compravenda, ha intensificat l'impacte dels preus del lloguer sobre els pressupostos familiars, especialment en els segments més vulnerables. El resultat és un escenari en què salaris amb poder adquisitiu minvant han hagut d'afrontar lloguers que creixen molt més ràpidament, agreujant la pressió financera sobre les llars llogateres. Aquest cicle, especialment intens entre el 2013 i el 2022, ha esdevingut una font de malestar social que afecta no només els col·lectius més vulnerables, sinó també segments més amplis de la classe mitjana.

Dimensió territorial del fenomen

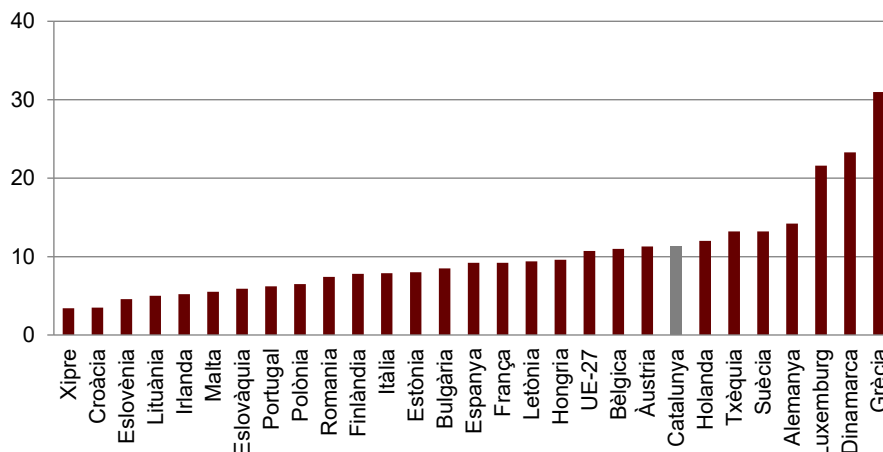
El creixement dels preus del lloguer a Catalunya ha estat un fenomen generalitzat, amb increments observats en la gran majoria de comarques i àrees urbanes. No obstant això, aquest creixement presenta diferències significatives segons les característiques econòmiques, demogràfiques i socials de cada territori. Les zones urbanes i turístiques han experimentat els increments més intensos, mentre que en àrees menys densament poblades o amb menor activitat econòmica, el creixement ha estat més moderat.



Les zones costaneres i altres regions amb forta activitat turística també han experimentat increments significatius. En aquestes àrees, la demanda derivada del turisme sovint es combina amb una oferta limitada d'habitatge, contribuint a tensions addicionals al mercat residencial. Aquest fenomen ha estat especialment visible en localitats turístiques de la Costa Brava i la Costa Daurada, així com en municipis amb segones residències que competeixen amb el mercat de lloguer residencial.

Incidència de la taxa de sobrecàrrega a les ciutats. Any 2023

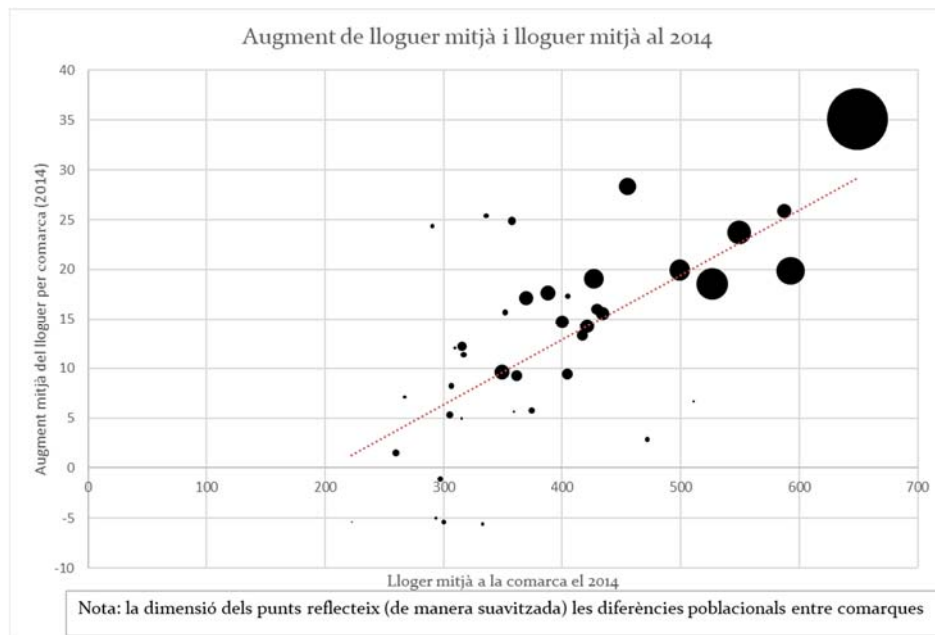
(% de la població)



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

En algunes comarques amb menor densitat de població o activitat econòmica limitada, el creixement dels lloguers ha estat més contingut, i en alguns casos puntuals fins i tot s'han registrat descensos. Tot i això, aquestes dades poden ser enganyoses, ja que en mercats molt petits les fluctuacions són més sensibles a canvis puntuals en la demanda o l'oferta.

Una altra característica destacada és la correlació positiva entre els nivells de lloguer de partida i el creixement posterior. Les dades indiquen que, en general, les comarques que presentaven preus de lloguer més alts el 2014 són també les que han experimentat els increments més pronunciats fins al 2023. Aquest fenomen posa en evidència una inèrcia estructural en els mercats més pressionats, que han continuat atraient demanda sense que l'oferta s'hagi adaptat de manera proporcional.



Aquestes dinàmiques han contribuït a la creixent segregació territorial. Les zones amb increments més intensos han expulsat progressivament les llars amb rendes més baixes cap a àrees perifèriques o amb menor pressió econòmica. Aquest procés no només dificulta l'accés equitatiu a serveis i oportunitats laborals, sinó que també accentua les desigualtats socials i territorials, fragmentant el teixit urbà.

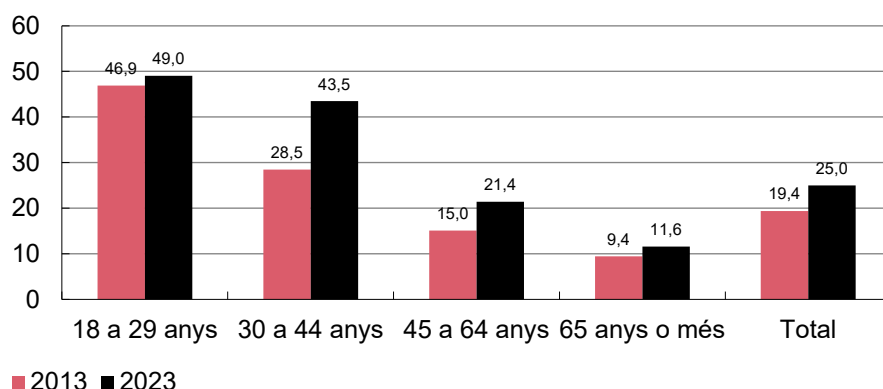
Perfil predominant dels llogaters a Catalunya

L'evolució del mercat de lloguer a Catalunya ha anat acompanyada d'un canvi substancial en el perfil dels seus ocupants. Mentre que tradicionalment el règim de lloguer es vinculava a joves i famílies amb rendes baixes, l'increment sostingut de preus i l'inaccessibilitat del mercat de compravenda han fet que el lloguer s'estengui a nous col·lectius, incloent-hi segments de renda mitjana i professionals en actiu. Tanmateix, les dades mostren que certes característiques socials, econòmiques i generacionals segueixen definint un perfil predominant dels llogaters.

Canvis generacionals: la joventut com a factor clau

Els joves continuen sent el col·lectiu més representat entre les llars que viuen en règim de lloguer. L'any 2023, gairebé la meitat de les llars amb un sustentador principal d'entre 18 i 29 anys (49%) vivien de lloguer, un percentatge molt superior al d'altres franges d'edat. Aquesta tendència s'explica principalment per les dificultats d'emancipació, provocades per salaris baixos, precarietat laboral i requisits financers estrictes per accedir a la compravenda. Tot i això, l'augment dels preus del lloguer també ha tensionat aquest col·lectiu, que sovint destina una part molt elevada dels seus ingressos al pagament de l'habitatge.

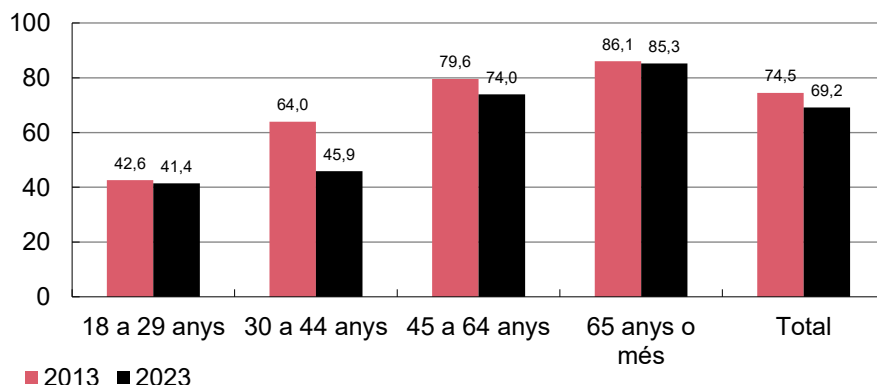
**Llars que viuen en un habitatge en règim de tinença de lloguer
per grups d'edat
(en %)**



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

Un altre grup especialment afectat són les llars amb sustentadors d'entre 30 i 44 anys, en què el percentatge de llogaters ha augmentat significativament durant l'última dècada, passant del 28,5% el 2013 al 43,5% el 2023. Aquest canvi reflecteix com el lloguer ha esdevingut l'alternativa principal per a col·lectius que tradicionalment accedien a la propietat, especialment en un context de creixement dels preus i enduriment de les condicions financeres.

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



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

Llogaters estrangers: un col·lectiu especialment vulnerable

Els estrangers constitueixen un segment clau dins del mercat de lloguer a Catalunya. El 2021, més de la meitat de les llars formades per persones estrangeres (53,7%) vivien en règim de lloguer, una proporció molt superior a la de les llars autòctones. A les zones urbanes, com Barcelona, aquest percentatge encara és més elevat, arribant al 61,1%. Aquest col·lectiu no només concentra una part significativa del mercat de lloguer, sinó que també es troba exposat a un risc més alt de precarietat habitacional, especialment en un context de creixement dels preus i menor estabilitat contractual.

Segmentació segons tipus de llar i renda

El règim de lloguer també és predominant entre llars monoparentals i llars formades per una sola persona. Aquestes llars, amb menys capacitat econòmica, es troben sovint amb poques opcions per accedir a la compravenda i pateixen amb més intensitat els efectes del creixement dels preus. Les dades mostren que les famílies monoparentals, així com els joves que viuen sols, són dels grups més afectats per l'augment de la sobrecàrrega i el risc d'exclusió residencial.

Pel que fa a la renda, el règim de lloguer predomina entre els quintils més baixos, però també ha crescut de manera significativa entre les rendes mitjanes, ampliant així el perfil dels llogaters. Aquesta extensió ha estat impulsada per la convergència de factors com l'estancament salarial i l'encariment de la propietat, que han desplaçat cap al mercat de lloguer segments que abans preferien o tenien accés a l'adquisició d'un habitatge.

5. Impactes socials destacats: taxa de sobrecàrrega i comparativa internacional

L'increment sostingut dels preus del lloguer a Catalunya durant la darrera dècada ha tingut repercussions profundes en la població, evidenciant-se en una sèrie d'impactes socials que van des de la taxa de sobrecàrrega fins a fenòmens relacionats amb l'exclusió habitacional i

la pobresa energètica. Aquesta secció analitza els efectes més significatius, emfatitzant les desigualtats socials, territorials i generacionals, així com la situació relativa a altres països europeus.

La taxa de sobrecàrrega: una problemàtica estructural

La taxa de sobrecàrrega —percentatge de llars que dediquen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l’habitatge— és un indicador central per avaluar l’impacte del creixement dels lloguers. A Catalunya, aquesta taxa ha estat sistemàticament superior a la mitjana espanyola i europea durant l’última dècada. El 2023, el 9,6% de la població catalana es trobava en situació de sobrecàrrega, una xifra inferior als màxims assolits el 2014 (12,9%) 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

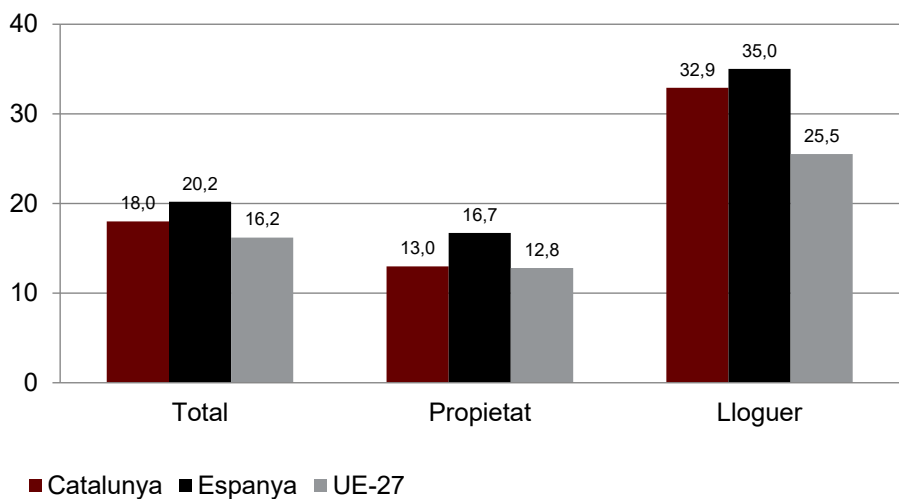
(% de la població que viu en llars que dediquen més del 40% dels ingressos al pagament de les despeses de l’habitatge)

	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).

L’evolució de la taxa de sobrecàrrega està estretament lligada al cicle econòmic i a les dinàmiques del mercat de treball. Per exemple, 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. Tanmateix, les conseqüències de la COVID-19 van interrompre aquesta tendència, accentuant novament les dificultats d’accés a l’habitatge.

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



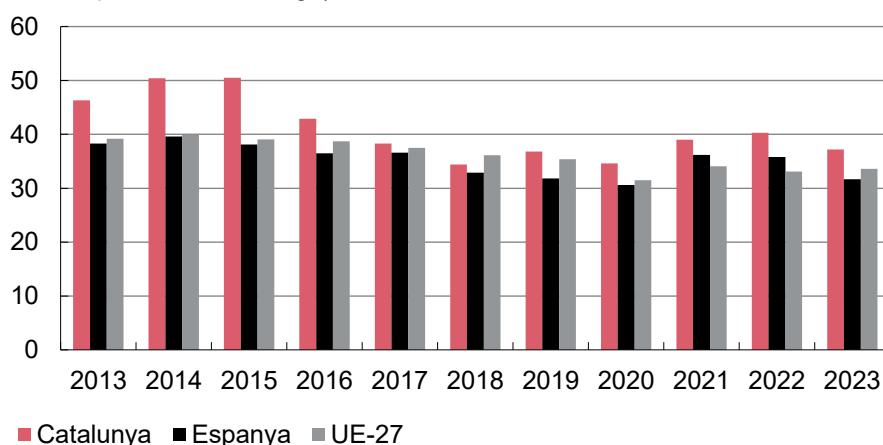
Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l’Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

Un aspecte destacable és la incidència molt superior de la sobrecàrrega entre les llars que viuen de lloguer a preu de mercat. El 2023, el 32,6% de les persones en aquest règim de tinença es trobaven en situació de sobrecàrrega, molt per damunt de les que vivien en propietat amb hipoteca (3,5%) o sense hipoteca (1,0%). Aquesta realitat evidencia la vulnerabilitat específica dels llogaters, que són més susceptibles a la variabilitat del mercat i a l'augment sostingut dels preus.

La distribució de la taxa de sobrecàrrega des de la perspectiva del **risc de pobresa** mostra que el 37,2% de les persones que es van situar per sota del 60% de la renda mitjana equivalent es trobaven en situació de sobrecàrrega durant el 2023. Per contra, la incidència només és del 3,6% entre les persones que se situen per damunt del llindar. Es tracta d'un percentatge superior a la registrada per Espanya (31,7%) i a la mitjana de la UE-27 (33,6%).

Pel que fa a l'evolució d'aquesta taxa, les taxes més elevades es van registrar entre els anys 2013 (46,3%) fins el 2015 (50,5%), quan el mercat de treball es caracteritzava per la seva feblesa. És a partir del 2016 (42,9 %) que es registra un descens progressiu fins el 2020 (34,6%) que es veu estroncat per la crisi de la COVID i repercuteix en una crescuda d'aquesta taxa (40,3% el 2022). Per contra, les dades de 2023 (37,2%) reflecteixen la bonança del cicle econòmic i del mercat de treball. Això significa que si en un futur el cicle econòmic es negatiu, l'esforç per pagar les hipoteques i els lloguers augmentarà. El nombre de persones en risc de pobresa que pateixen sobrecàrrega es situaria en més de 500.000 el 2023, una xifra inferior a les prop de 700.000 afectades el 2013.

Taxa de sobrecàrrega entre la població en situació de risc de pobresa
(% de població que viu en llars que dediquen més del 40% dels ingressos a les despeses de l'habitatge)



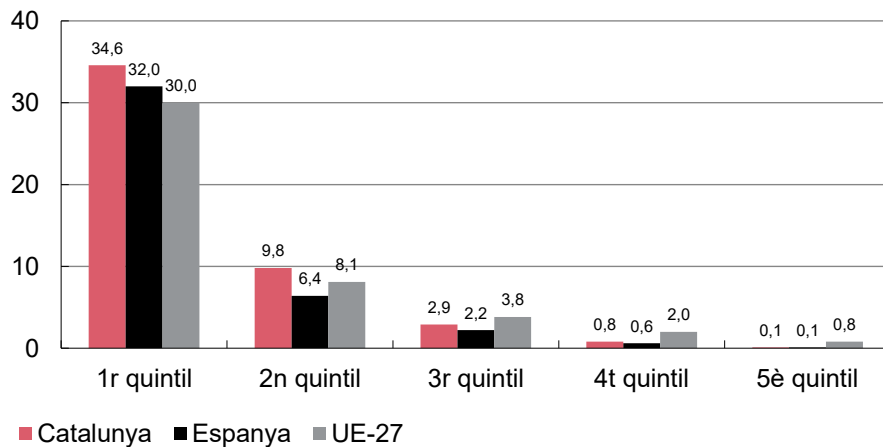
Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

La distribució de la taxa de sobrecàrrega està molt relacionada amb la capacitat econòmica de les llars. El quintil inferior de renda té entre tres i quatre vegades més probabilitats d'estar en situació de sobrecàrrega en relació al segon quintil, i la diferència encara és més gran amb els tres quintils superiors. A Catalunya, durant el 2023, més de 500.000 persones del primer quintil (un 34,6 % del total de persones d'aquest quintil) estan afectades per la sobrecàrrega. Tal i com apunta la literatura, les dificultats d'accés i manteniment a 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 (Housing Europe Observatory, 2022).

Distribució de la taxa de sobrecàrrega per quintils. 2023

(% de població que viu en llars que dediquen més del 40% dels ingressos a les despeses de l'habitatge)



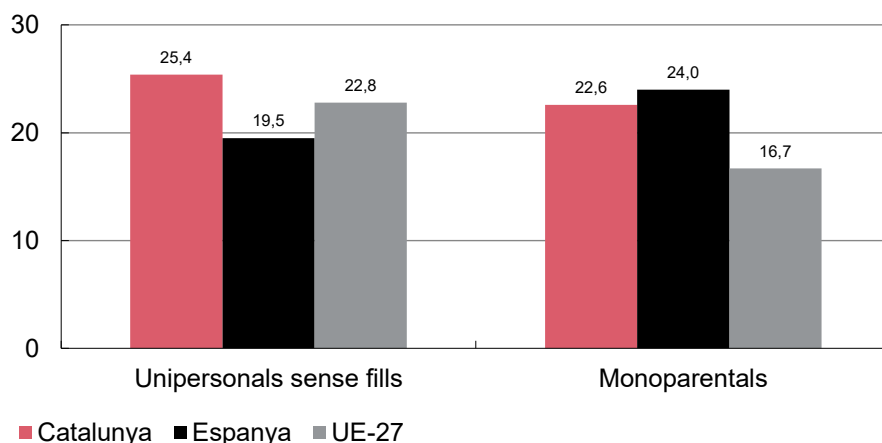
Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

En relació a la UE-27, la incidència de la taxa de sobrecàrrega a Catalunya és més important al primer i el segon quintil, mentre que entre el tercer i cinquè quintil (els més rics) la taxa de sobrecàrrega és més elevada al conjunt de la UE-27. En altres paraules, el 20 % de les persones que viuen a les llars més pobres de Catalunya suporten uns costos d'habitatge (en proporció a la renda) més alts que les de les llars més pobres de la UE-27; en canvi, el 20 % de les persones que viuen a les llars més riques de Catalunya suporten uns costos d'habitatge més baixos que les de les llars més riques de la zona euro.

Pel que fa al tipus de llar, la taxa de sobrecàrrega va ser més elevada entre les famílies monoparentals (22,6% per al 2023), 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 elevades taxes a Catalunya (25,4%), superior a la de la mitjana d'Espanya (19,5%) i de la UE-27 (22,8%).

La taxa de sobrecàrrega segons tipus de llars. 2023

(% de població que viu en llars que dediquen més del 40% dels ingressos a les despeses de l'habitatge)



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

Les persones que viuen a les ciutats tenen una probabilitat més elevada de patir sobrecàrrega. L'any 2023, l'11,3 % de la població de Catalunya a les ciutats vivia en una llar afectada per la sobrecàrrega dels costos de l'habitatge, un percentatge superior al de la UE-27 (10,7%) i Espanya (9,2%) però inferior al de països com Dinamarca (23,3%), Alemanya (14,2%), Suècia (13,2%) i Holanda (12,0%).

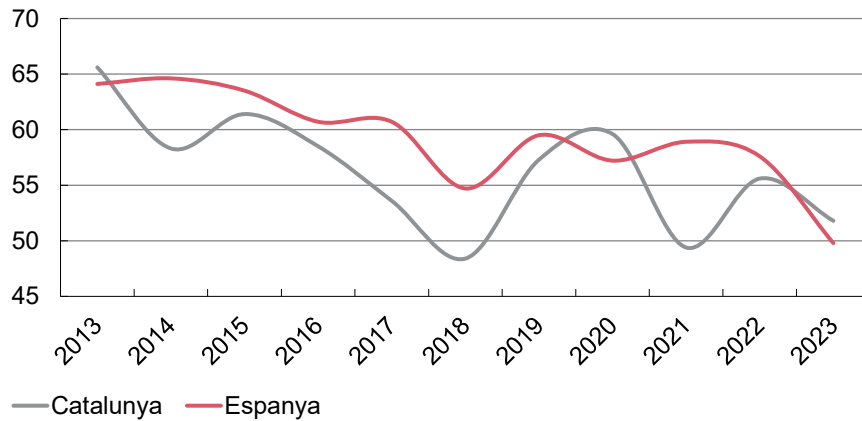
La Llei 12/2023, pel dret de l'habitatge, estableix que les condicions de preu de venda o lloguer representen un esforç financer excessiu quan la quota hipotecària o la renda del lloguer, amb les despeses i els subministraments bàsics, supera el 30% dels ingressos.

D'acord amb les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, el 15,9% de les llars de Catalunya van dedicar més del 30% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge, inclosos els pagaments de l'habitatge i dels subministraments d'aigua, llum i gas, i descomptades les ajudes a l'habitatge. Aquest percentatge és superior al registrat per al conjunt d'Espanya (13,8%).

La relació amb el tipus de tinença de l'habitatge principal també és molt rellevant. Una de cada dues persones (el 51,8%) que viuen en habitatges de lloguer a preu de mercat dedicava més del 30% de la seva renda disponible a l'habitatge durant el 2023, superior a la mitjana d'Espanya (49,8%). La incidència ha disminuït d'una manera molt rellevant tenint en compte els registres de l'any 2013 tant a Catalunya (65,6%) com al conjunt d'Espanya (64,1%).

Població que viu en habitatges de lloguer a preu de mercat que dediquen més del 30% dels ingressos a pagar les despeses de la llar

(% de la població)

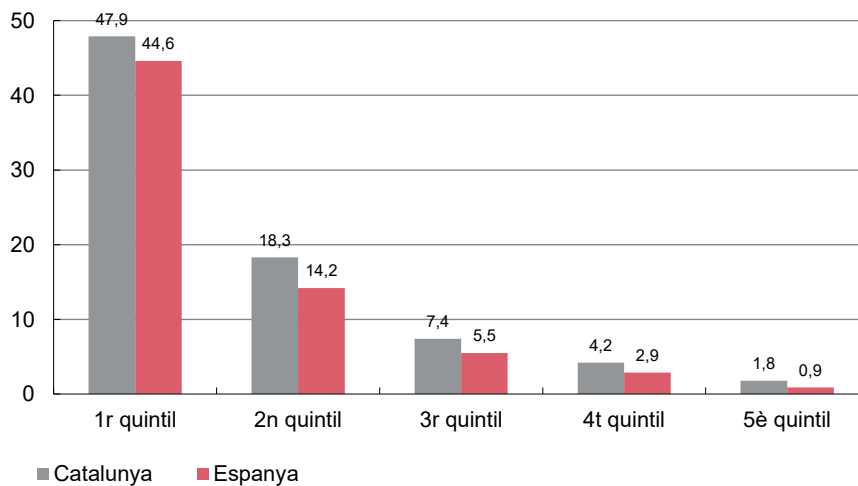


Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE).

La relació amb la capacitat econòmica de les llars també és molt estreta. Durant el 2023, una de cada dues persones (47,9%) que se situen al primer quintil dedica més del 30% dels ingressos a pagar les despeses de la llar. Una de cada cinc persones (el 18,3%) que se situen al segon quintil es troben en la mateixa situació. La incidència de la sobrecàrrega disminueix als tres quintils superiors. En altres paraules, aquests resultats fan evident la penalització amb una major sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge entre les persones més pobres, especialment les que viuen en un habitatge de lloguer a preu de mercat.

Distribució per quintils de la població que viu en habitatges que dediquen més del 30% dels ingressos a pagar les despeses de l'habitatge. 2023

(% de la població)



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

Exclusió habitacional i pobresa energètica

La qualitat de l'habitatge recull un conjunt molt ampli d'aspectes. Els problemes estructurals de habitatge, com les goteres i les humitats, la manca d'espai i patir determinades mancances, com no poder mantenir una temperatura adequada, són elements que serveixen per determinar la qualitat de l'habitatge des del punt de vista de condicions materials. Les variables analitzades mostren l'empitjorament de les condicions d'habitabilitat dels llogaters a preu de mercat durant els darrers anys. Per altra banda, es posa de manifest l'existència de fenòmens d'assetjament immobiliari i el creixement de les formes d'exclusió residencial, com el sensellarisme.

L'Organització Mundial de la Salut també assenyala les conseqüències negatives del fet de viure en habitatges amb condicions deficientes, com la temperatura adequada o un habitatge amb humitats, i proposa la igualtat d'accés a un habitatge digne, introduint requisits mínims per tenir una llar saludable (Braubach, Jacobs i Omandy; 2011).

Les condicions d'allotjament inadequades afecten negativament la salut física i mental, al benestar i a la qualitat de vida de les persones. També ha estat demostrada la relació que hi ha entre pobresa, habitatge inadequat i malalties cròniques (Bonney; 2007).

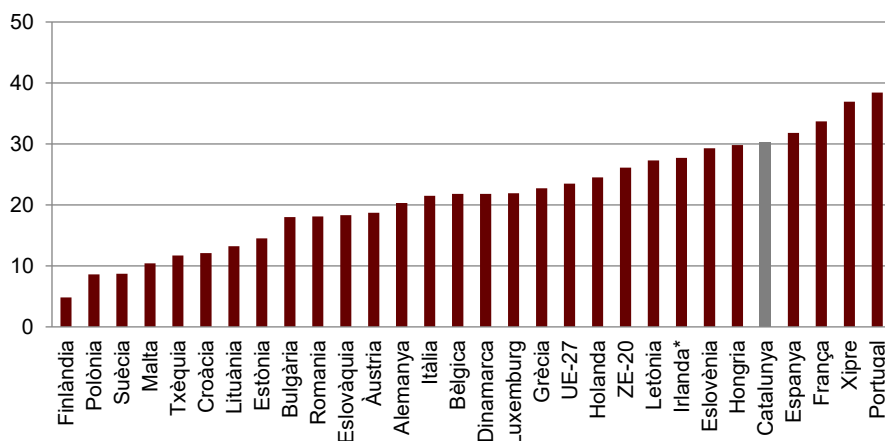
A Barcelona, les persones que demanaven l'ajuda de Càritas i s'enfrontaven a greus problemes d'habitatge presentaven un estat de salut molt més precària que la població general, fins i tot si es compara amb els que pertanyen a les classes socials més desfavorides. Per exemple, el 69,4 % dels participants adults tenien una salut mental deficient en comparació amb l'11,5 % d'homes i el 15,2 % de dones de Barcelona. A més, les condicions d'habitatge estaven associades a una mala salut mental. (Novoa et al; 2015).

L'any 2023, un 20,1% de la població vivia en un habitatge amb **goteres i humitats**. Es tracta d'un percentatge inferior al del conjunt d'Espanya (23,0%) però superior al de la mitjana de la UE-27 (15,5%). Segons el tipus de tinença de l'habitatge, aquesta taxa és més elevada entre les persones que viuen en habitatges de lloguer a preu de mercat (30,3%) que entre les persones que viuen en habitatges de propietat amb hipoteca (21,0%) o sense hipoteca (13,6%).

A Catalunya, la possibilitat de viure en un habitatge amb goteres i humitats està molt relacionada amb la capacitat econòmica, i és més elevat entre la gent que se situen per sota del llindar de la pobresa (30,3%), una taxa inferior a la d'Espanya (31,8%) però molt superior a la de la mitjana de la UE-27 (23,5%). El següent gràfic mostra que Catalunya i Espanya són dos dels territoris amb una major incidència. Tanmateix, les llars monoparentals en situació de pobresa mostren una menor incidència a Catalunya (29,7%) que a Espanya (33,2%) i la UE-27 (31,2%).

La taxa de persones en situació de pobresa que viuen en habitatges amb humitats i goteres

Població en risc de pobresa que viu en habitatges amb humitats i goteres
(% de la població)

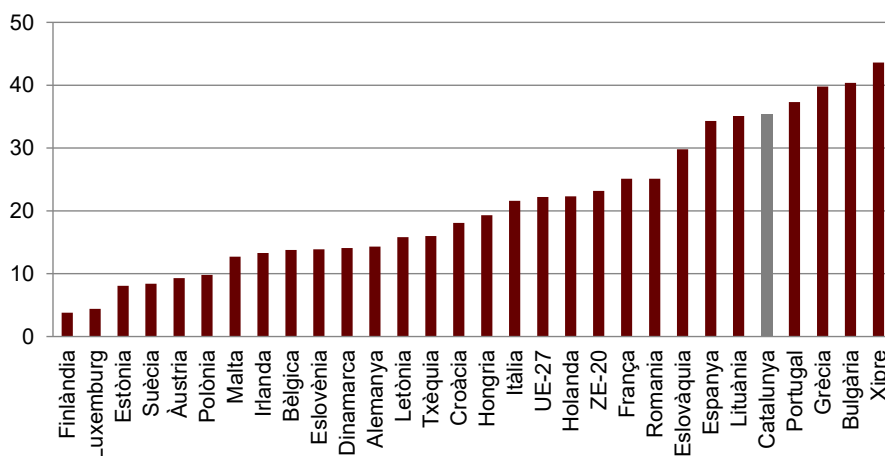


Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

va començar a disminuir progressivament el 2013 (15,5%) i va assolir un mínim el 2016 (9,8%), molt per sota del conjunt d'Espanya (26,7%) i de la UE-27 (24,9%). Però a partir de 2017 creix amb força fins el 2023 quan es va situar en el 30,3%, molt superior a la taxa del conjunt de la UE-27 (23,5%).

L'any 2023, el 20,1% de la població vivia en un habitatge en el que no podia mantenir una temperatura adequada. Si ens atensem a la població en risc de pobresa, aquest percentatge s'eleva fins al 35,4%, molt superior al de la mitjana de la UE-27 (22,2%). Les persones que viuen en habitatges de lloguer a preu de mercat són les que van mostrar una taxa més elevada (33,9%), molt superior al de les persones que viuen en habitatges de propietat sense hipoteca (13,2%) o amb hipoteca (19,2%).

Població en risc de pobresa que no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada. 2023
(% de la població)

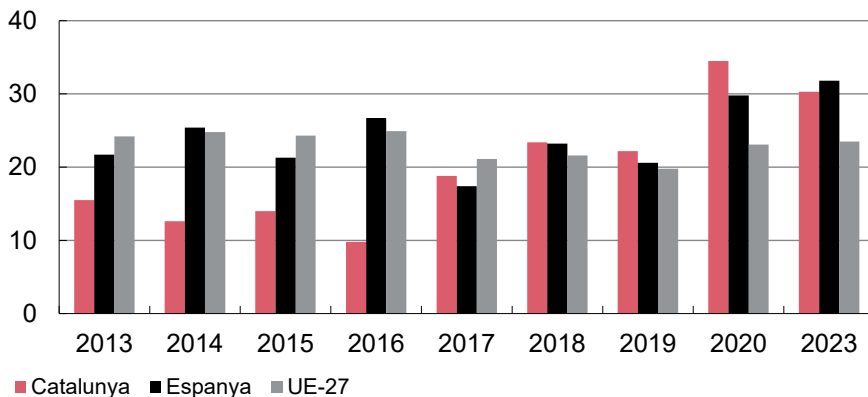


Font: Elaboració pròpia a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (INE) i Eurostat.

La taxa de persones en situació de pobresa que viuen en habitatges que no poden mantenir a una temperatura adequada va començar a disminuir progressivament el 2013 (15,5%) i va assolir un mínim el 2016 (9,8%), molt per sota del conjunt d'Espanya (26,7%) i de la UE-27 (24,9%). Però a partir de 2017 creix amb força fins el 2023 quan es va situar en el 30,3%, molt superior a la taxa del conjunt de la UE-27 (23,5%).

Entre el 2013 i el 2023 s'ha doblat la quantitat de persones en situació de pobresa que viuen en habitatges que no poden mantenir a una temperatura adequada, des del 15,5% fins al 35,4%. La bretxa de Catalunya respecte la UE-27 s'engrandeix a partir de la crisi de la COVID i el 2021 s'observa un increment de la diferència de 19,2 pp entre ambdues que s'està reduint molt lentament.

Població en risc de pobresa que no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada (% de població)



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

Així mateix, els informes de la Fundació FOESSA conclouen que una de cada tres catalans es troba en alguna situació d'exclusió residencial. Un dels principals problemes d'exclusió més freqüent és l'amuntegament greu i el fenomen de les habitacions rellogades. Segons Caritas, l'any 2023 hi havia més de 50.000 persones vivent en habitacions rellogades a Catalunya, sovint per famílies que es veuen obligades a viure en una habitació.

El sensellarisme, que és la forma més extrema d'exclusió residencial, ha augmentat de manera destacable. Segons la Fundació Arrels, mentre l'any 2016 gairebé 10.000 persones vivien en situació de sense llar, s'estima que l'any 2022 un total de 18.000 persones es troben actualment en aquesta situació. En relació als desnonaments, Catalunya va liderar el 2023 l'estadística estatal, segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ). En concret, en va registrar 7.148, un 26,8% del total de l'Estat. Del total, 5.158 van ser per impagaments del lloguer. Per la seva banda, la Coordinadora per l'Habitatge Digne calcula que l'any 2023 hi hauria hagut fins a 950 casos reals d'abusos a llogaters a Catalunya.

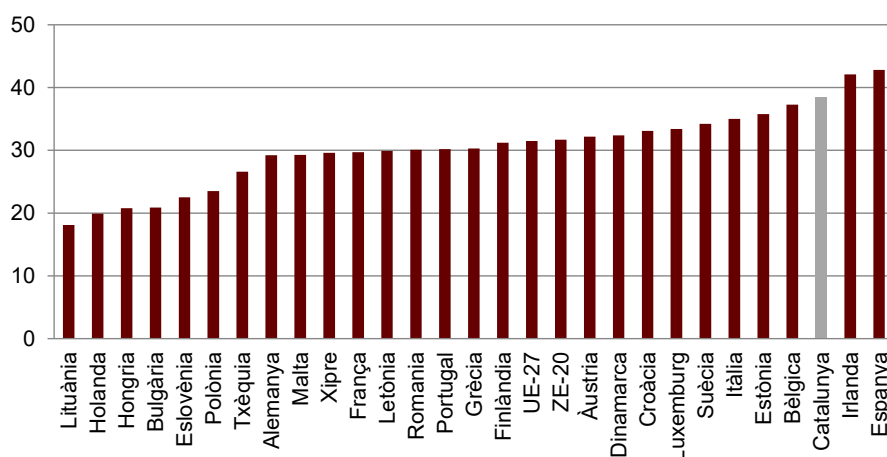
Desigualtats generacionals i de gènere

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.

Comparativa internacional: Catalunya i la UE-27

En comparació amb altres països de la UE-27, Catalunya es troba en una posició de major vulnerabilitat en diversos indicadors. Tot i que el percentatge de població en situació de sobrecàrrega és lleugerament superior al de la mitjana europea, la diferència és més accentuada en aspectes com el risc de pobresa entre els llogaters. El 38,4% de les persones que viuen de lloguer a preu de mercat es trobaven en risc de pobresa o exclusió social el 2023, una xifra clarament superior a la mitjana de la UE-27 (31,5%) i que reflecteix les desigualtats estructurals del mercat català.

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.

Aquesta situació és especialment preocupant en el context d'un mercat de lloguer que ha crescut significativament durant els darrers anys, però que continua presentant una baixa proporció de lloguer social en comparació amb altres països europeus. Amb només un 1,7% d'habitatges dedicats al lloguer social, Catalunya es troba molt per darrere de la mitjana europea, fet que limita les opcions per a les llars més vulnerables.

Conclusions

L'anàlisi del mercat de lloguer a Catalunya posa de manifest un conjunt de dinàmiques complexes que han transformat profundament l'accés a l'habitatge durant l'última dècada. Els canvis estructurals arran de la crisi del 2008 han desplaçat el mercat cap a un model cada vegada més orientat al lloguer, amb implicacions socials, econòmiques i territorials de gran abast.

En primer lloc, el creixement sostingut dels preus del lloguer, molt superior al de l'IPC i els salaris, ha creat un escenari de creixent pressió financera sobre les llars, especialment entre els col·lectius més vulnerables. Aquest desajust no és un simple reflex del desequilibri entre creixement demogràfic i estancament de l'activitat constructora, sinó que deriva també de canvis molt rellevants pel que fa l'accés i l'accessibilitat de l'habitatge, en què l'augment dels lloguers i els preus de compra es retroalimenten i el creixement de nínxols de lloguer no

residencial agreuja la problemàtica, en desvincular parcialment els preus de lloguer de la capacitat adquisitiva de la població local. L'aparició de nous actors institucionals com les SOCIMIs i els fons d'inversió amplifica els desequilibris de poder en el mercat i les desigualtats en el marc de l'habitatge, amb impactes significatius en les desigualtats en renda, riquesa i capacitat de consum a llarg termini.

En segon lloc, el perfil dels llogaters s'ha diversificat, amb un augment significatiu de llars joves, migrants i famílies amb rendes mitjanes que opten pel lloguer davant les dificultats per accedir a la propietat. Aquest fenomen s'ha combinat amb un increment del nombre de llars llogateres, que han passat a representar una proporció més gran de la població, contribuint a fer del problema del lloguer una qüestió transversal que afecta no només les rendes baixes, sinó també les classes mitjanes.

Pel que fa a la dimensió territorial, el creixement del lloguer s'ha concentrat especialment en zones urbanes i turístiques, on la pressió de la demanda i l'atractiu turístic han exacerbat les tensions del mercat. Aquesta concentració ha accentuat la segregació territorial, expulsant les llars amb rendes més baixes cap a zones perifèriques, fragmentant el teixit urbà i dificultant l'accés equitatiu a serveis i oportunitats.

Finalment, l'impacte social del creixement dels lloguers es manifesta en indicadors com la taxa de sobrecàrrega, l'exclusió residencial i la pobresa energètica, que afecten especialment els joves, les famílies monoparentals i els llogaters a preu de mercat. Tot això evidencia la necessitat d'un replantejament profund de les polítiques d'habitatge per garantir un accés més equitatiu i sostenible. Catalunya es troba per sota de la mitjana europea en lloguer social, amb només un 1,7% del parc d'habitatge dedicat a aquesta finalitat, fet que limita severament les opcions per als col·lectius més vulnerables.

Les conclusions d'aquest estudi suggereixen que abordar la crisi del lloguer requereix una acció coordinada en diversos fronts: incrementar l'oferta d'habitatge assequible, regular l'expansió del lloguer turístic, fomentar el lloguer social i limitar les dinàmiques especulatives que han intensificat les tensions del mercat. Aquests esforços són indispensables per revertir les tendències actuals i garantir el dret a un habitatge digne per a tota la població.

Conclusions

Bibliografia

Adler, D., Ansell, B. (2019). Housing and populism. *West European Politics*, 43(2), 344–365.
<https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1615322>

Banc d'Espanya (2024). Encuesta financiera de las familias 2022.
https://app.bde.es/efs_www/home?lang=ES

Banc d'Espanya (2024). Informe anual 2023.
https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023.pdf

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=a8b9a85c4bbc2b05750ea92f3b6401fe3c2cc7a>

Braubach, Matthias, Jacobs, David E & Ormandy, David. (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>

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. International Monetary Fund. https://www.internationalhousingassociation.org/fileUpload_details.aspx?contentTypeID=3&contentID=254954&subContentID=756024&channelID=38488

Gabriel, S.; Painter, G. (2020). Why affordability matters. Regional Science and Urban Economics, 2020, vol. 80, issue C. https://econpapers.repec.org/article/eeeregeco/v_3a80_3ay_3a2020_3ai_3ac_3as0166046217303058.htm

Garcia, M.A. et al (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. https://econpapers.repec.org/article/eeejecon/v_3a119_3ay_3a2020_3ai_3ac_3as0094119020300498.htm

Generalitat de Catalunya (2022). Marc d'acció d'abordatge del sensellarisme (2022-2025). <https://dretssocials.gencat.cat/web/.content/01departament/05plansactuacio/inclusio-cohesio-social/Annex-Marc-accio-abordatge-sensellarisme-v.-15-3-22.pdf>

Generalitat de Catalunya (2024). Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge. https://governobert.gencat.cat/ca/transparencia/normativa-i-informacio-interes-juridic/normativa/normativa-en-tramit/ter/en-tramit/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001

Generalitat de Catalunya (2024). Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2023. https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_2023.pdf

Idescat (2024) Projectió de llars 2048. <https://govern.cat/govern/docs/2021/02/08/09/44/ab4323cf-dd0e-4de5-8ec3-07924058aea0.pdf>

Institut Nacional d'Estadística (2024). Encuesta de Presupuestos Familiares 2023. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176806&menu=ultiDatos&idp=1254735976608

Krieger, J. and 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. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2211973623001204>

López-Rodríguez, David, and María Matea Rosa. 2019. "Recent Developments in the Rental Housing Market in Spain." Economic Bulletin 1–19, Bank of Spain, Madrid.

López-Rodríguez, David, and María de los Llanos Matea. 2020. "Public Intervention in the Rental Housing Market. A Review of International Experience." Documentos Ocasionales 2002, Bank of Spain, Madrid.

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 (2024). Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf

Observatori de l'Habitatge de Barcelona (2024). L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2023/11/informe_2022_VF-1.pdf

Observatori de l'Habitatge de Barcelona (2024). L'oferta de lloguer de temporada. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/07/O24010_LAB-Lloguer-Temporada_1T2019-2024.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>

Parlament Europeu (2021) Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)) (2021/C 456/14). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021IP0020>

Rolfe, S. et al (2020) "Housing as a social determinant of health and wellbeing: developing an empirically-informed realist theoretical framework" <https://bmcpublichealth.biomedcentral.com/articles/10.1186/s12889-020-09224-0>

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. https://economia.gencat.cat/web/.content/70_economia_catalana/arxius/publicacions_periodiques/nota_d_economia/ne_103/NE_103_c9.pdf

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-Poor-Housing-Wealth-Effects-and-Consumption-in-Europe-542221>

Biljanovska, C (2023) Housing Affordability: A New Dataset. International Monetary Found, WP/23/247, December 2023. <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2023/12/01/Housing-Affordability-A-New-Dataset-541910>

Módenes, Juan 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

Boertien D. (2021) i López-Gay, A. "Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya, 2002-2017", Perspectives Demogràfiques, 25: 1-4 (ISSN: 2696-4228). DOI: 10.46710/ced.pd.cat.25
https://ced.cat/PD/PerspectivesDemografiques_025_CAT.pdf