POLÍTICA I PARTICIPACIÓ | Carles Donat | Actualitzat el 04/02/2021 a les 12:00

L'habitatge, element de polarització social i generacional

Progressivament s'han anat separant els ingressos de la població i els preus de l'habitatge | Amb la pandèmia s'han incrementat les situacions de vulnerabilitat i els preus han deixat d'augmentar | Cada cop és més habitual destinar més del 40% dels ingressos al pagament del lloguer | El parc social d'habitatge representa només l'1,8%



Una pancarta anuncia pisos de lloguer, a la Vall d'Hebron. | Ricard Novella.

Setè article del dossier «Canvi 20-21»



Quins són els efectes principals que ha tingut la pandèmia de la CoViD-19 en l'àmbit de l'habitatge? L'impacte de la crisi de la CoViD-19 en el camp de l'habitatge ha tingut i està tenint conseqüències molt notables en múltiples esferes, algunes que a hores d'ara estan més quantificades i d'altres en què caldrà anar fent balanç quan es vagi disposant d'informació més contrastada. Sigui com sigui, hi ha almenys tres grans qüestions sobre les quals la pandèmia ha tingut un impacte remarcable:

En primer lloc, l'increment de les **situacions d'exclusió residencial**, degut al propi impacte de la pandèmia en els sectors socials més vulnerables.
En segon lloc, la pandèmia ha posat **fi a una fase expansiva en el mercat de l'habitatge** (d'increment d'operacions i sobretot de preus), d'aproximadament sis anys, que havia empitjorat les condicions d'accés i permanència en l'habitatge d'una part de la societat cada cop més nombrosa.
En tercer lloc, els diferents confinaments i, en general, les recomanacions de reduir la mobilitat, han donat lloc a una **utilització més intensiva de l'espai domèstic**, on es reflecteixen les desigualtats socials pel que fa a disponibilitat de superfície, estances i confort. Així mateix, algunes preferències residencials de la població han variat i s'han detectat alguns moviments de població des d'espais més densament poblats cap a d'altres menys urbanitzats.

Per analitzar l'increment de les situacions d'exclusió residencial i les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge arran de la crisi de la CoViD-19, així com per poder reflexionar sobre les perspectives de futur, és imprescindible situar, encara que sigui de manera breu, el problema de l'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya.

En efecte, aproximadament des de mitjans de la dècada dels 90 del segle XX, el problema de l'accessibilitat a l'habitatge s'ha anat fent cada vegada més latent. Aquesta problemàtica té el seu origen en la progressiva separació entre els ingressos de la població i els preus de l'habitatge, i va tenir un primer estadi durant el període del **darrer *boom* immobiliari** (1996-2007), vinculat principalment a l'endeutament, per passar després a un segon estadi de major incidència sobre el mercat de lloguer. En conjunt, en el període transcorregut entre l'any 2000 i l'any 2019, els preus mitjans de l'habitatge de lloguer i de compra de segona mà han crescut (PDF) dues vegades més ràpid que els ingressos mitjans de la població, i dues vegades i mitja si es compara amb els habitatges de compra d'obra nova.

És precisament en **el camp del lloguer** on el problema de l'accessibilitat s'ha traslladat de manera majoritària després de l'esclat de la darrera bombolla immobiliària. L'any 2018, el 71,5% de les llars encapçalades per joves de 16 a 34 vivien de lloguer (PDF) a l'àrea metropolitana. Ara bé, lluny de tractar-se d'una forma d'accés temporal, el lloguer es consolida com la forma de tinença (voluntària o obligada) en estadis més avançats del curs de vida, ja que el 47% de les llars encapçalades per població de 35 a 44 anys també viu de lloguer.

Doncs bé, com que en accedir a un habitatge de lloguer les condicions de finançament no intervenen, la diferències creixents entre els ingressos de les llars i els preus mitjans de l'habitatge, que s'acaben de veure, **es traslladen** de manera directa cap a l'esforç que han de realitzar aquestes *generacions de llogaters* en el pagament. Per tenir una dada de referència, actualment, el 35,8% de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona que viu de lloguer, majoritàriament en edats joves i adultes, destina més del 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge (PDF).

Aquest és, doncs, el punt de partida que s'ha de tenir com a referent per analitzar l'impacte de la CoViD-19 i les perspectives de futur en el camp de l'habitatge, tant pel que fa a l'evolució del mercat com a la seva incidència sobre les condicions d'accés i permanència en l'habitatge.

Pel que fa al mercat de l'habitatge, en termes generals, l'impacte de la pandèmia es va traduir durant els primers mesos de confinament més estricte en un alentiment molt notable, tant pel que fa a les persones que estaven buscant casa de manera activa, com pel que fa al volum d'ofertes i, finalment, també en relació al nombre d'operacions que es van poder tancar. A partir dels mesos de **juny i juliol, el mercat es va reactivar**, però amb una incidència diferent segons el territori.

«L'activitat durant el tercer trimestre de l'any es va

recuperar a un nivell per part dels demandants particulars semblant al període pre-Covid»

Al conjunt de Catalunya, durant el tercer trimestre de l'any es va recuperar un nivell d'activitat per part dels demandants particulars semblant al període pre-Covid. Així, per exemple, si es pren com a referència la informació facilitada pel portal Fotocasa, durant el mes de febrer de 2020, el 24% de la població de Catalunya havia realitzat alguna acció per comprar (12%) o llogar (12%) un pis durant els dotze mesos anteriors. Doncs bé, durant el mes d'agost aquest percentatge tornava a situar-se al 24%, augmentant lleugerament en el cas de la compra (13%) i disminuint en el cas del lloguer (11%).

Pel que fa a l'evolució de l'oferta (PDF), les dades disponibles indiquen que una vegada passats els mesos de confinament més estricte, també s'ha detectat un **repunt important**, i de manera molt notable en el mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona que, fins i tot, supera nivells d'oferta pre-Covid. Com s'ha destacat, el fort descens del turisme hauria portat a molts particulars que llogaven el pis cap al lloguer convencional. Tanmateix, una cerca en els portals permet apreciar que, en alguns apartaments, s'introdueix una restricció temporal en la durada del contracte de lloguer, la qual cosa contradiu la normativa de la Llei d'Arrendaments Urbans, que fixa de manera general el període mínim del contracte en 5 anys.

Sigui com sigui, malgrat la recuperació de la demanda i de l'oferta d'habitatge que s'acaba de veure, segurament hi ha una demanda latent (és a dir, que buscaria habitatge o que està buscant-ne) que està a l'expectativa de l'evolució del mercat. En aquest sentit, cal tenir present que, després de cinc anys d'increments pronunciats, durant l'any 2019 ja havia començat a produir-se un **alentiment en el ritme de creixement dels preus**, que havia tingut continuïtat durant els primers mesos del 2020. Aquesta evolució, doncs, sumada a les incerteses del període, fa pensar que els demandants particulars d'habitatge no entrarien a tancar algunes operacions fins que els preus realitzin un ajust, com ha succeït en d'altres moments de contracció de l'economia.

[noticiadiariambautor]93/158[/noticiadiariambautor]

Finalment, una qüestió que ha despertat molt d'interès des de l'inici de la pandèmia ha estat el de les preferències residencials de la població, sobretot pel que fa a les característiques de l'habitatge i a l'entorn. En aquesta tema, la majoria de portals i agències immobiliàries han coincidit en ressaltar l'augment en les **cerques d'habitatges més grans**, amb més espais exteriors i de tipologies unifamiliars. Així, segons dades de Fotocasa, disposar d'espais a l'aire lliure ha passat de ser el motiu principal per un 11% dels demandants d'habitatge abans de la Covid, a un 17% després. En canvi, pel que fa a l'entorn, la localització de l'habitatge no ha variat com a motiu de cerca d'un habitatge, ja que tant abans com després de la pandèmia només és el motiu principal per un 7% dels demandants.

Sembla ser, doncs, que la població cerca més espai a l'aire lliure a casa però **sense haver de moure's massa de la zona on viu**. Aquestes dades contrasten amb altres informacions que han destacat la sortida de població de les ciutats més grans cap a entorns menys urbanitzats. Es tracta, però, de dos fenòmens que caldria diferenciar, ja que, d'una banda hi ha el canvi permanent de lloc de residència i, de l'altra, anar a viure temporalment a una segona residencia.

Sigui com sigui, en relació a les preferències de la població, cal notar que el principal motiu de cerca d'habitatge no és cap dels dos que s'acaben de veure, sinó que ho és **trobar un habitatge més econòmic**, que, a més, s'ha incrementat durant la pandèmia per passar del 24% al 26%.

Pensem.cat és un projecte de la Fundació Congrés de Cultura Catalana.

Si creus que l'existència d'aquesta revista de difusió de la recerca universitària i el coneixement acadèmic és útil i vols contribuir a fer-la sostenible...

...**associa't a la Fundació**!

Fins a quin punt tindrà efectes a llarg termini en aquest àmbit?
La crisi d'accessibilitat i les seves conseqüències sobre l'increment de les situacions d'exclusió residencial i de sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge són de caràcter estructural i venen reproduint-se amb anterioritat a la CoViD-19. L'arribada de la pandèmia ha tingut **dos efectes contraposats**, com succeeix en totes les crisis: d'una banda, s'han incrementat les situacions de vulnerabilitat i, de l'altra, els preus de l'habitatge han deixat d'augmentar. L'evolució de la pandèmia, de les respostes polítiques i el seu impacte econòmic assenyalarà durant quant de temps la societat en general, i l'habitatge en particular, estaran condicionats pel conjunt de decisions que anem adoptant.

Si es mira enrere per veure què ha succeït en d'altres crisis en el sector de l'habitatge, després de fases de reducció de les operacions i de preus, aquests han entrat en fases alcistes, seguint les recuperacions en el creixement del PIB i de l'ocupació. Malauradament, des del punt de vista de l'accés a l'habitatge, els descensos de preus durant els moments de crisi han estat superats pels **increments durant els períodes de creixement**, de tal manera que les condicions d'accés i permanència han empitjorat.

Es tracta, doncs, d'un problema estructural, que actualment té una incidència molt notable durant les etapes inicials i intermèdies del curs de vida, però que es pot estendre a altres moments. Així, de mantenir-se les tendències que hem anat apuntant, és a dir, d'augment i consolidació del lloguer, d'una banda, i de separació dels ingressos i els preus dels habitatges, de l'altra, les *generacions de llogaters* arribaran a les edats més avançades havent d'afrontar uns costos pel pagament de l'habitatge que **absorbiran una part considerable de les pensions**.

«Les generacions que majoritàriament havien accedit a l'habitatge en propietat deixen pas a unes generacions *que majoritàriament són de llogaters»*

És aquesta una qüestió d'enorme transcendència pel sistema de benestar actual i de futur, en el qual **l'habitatge està canviant el seu rol**. En efecte, les generacions que majoritàriament havien accedit a l'habitatge en propietat han deixat pas a l'entrada d'unes *generacions* que majoritàriament són de llogaters. I és, precisament aquí, on el problema de l'accessibilitat afecta cada vegada a més llars, que han de destinar una part més important dels seus ingressos a pagar l'habitatge. L'habitatge, doncs, que durant generacions havia estat un element de seguretat i d'estalvi generalitzat, s'està convertint cada vegada més en un element d'inseguretat i de polarització social i generacional.

D'altra banda, pel que fa a les preferències de la població en relació a les característiques del parc i de la seva localització, l'impacte de la CoViD-19 a més llarg termini és ben incert. En aquest

sentit, un factor clau serà veure fins a quin punt l'accelerada digitalització que s'ha produït en tantes organitzacions es consolida, la qual cosa podria **facilitar el teletreball** i la menor dependència de la distància física entre el lloc de residència i el lloc de treball. Tanmateix, aquest escenari no seria ni molt menys generalitzat, ja que moltes activitats (indústria, serveis a les persones, comerç al detall) requereixen la presencialitat. Així mateix, cal tenir present que les possibilitats d'elecció residencial es troben molt determinades pels recursos de la població.



Activistes de la PAH en una concentració contra els desnonaments a la plaça Sant Jaume. Foto: Adrià Costa.

Com han afectat o afecten les polítiques adoptades en l'àmbit en qüestió?
El sistema residencial català, i espanyol en general, es caracteritza per disposar d'un **parc social i d'una despesa en habitatge molt reduïda** en comparació amb d'altres països del nostre entorn. A més de traslladar cap a les economies domèstiques les tensions inflacionistes, aquest fet afegeix dificultats per fer front a les situacions de vulnerabilitat residencial, agreujades per la pandèmia.

Doncs bé, a diferència de la crisi de 2008, durant la crisi de la CoViD-19 s'ha desenvolupat un **paquet legislatiu i pressupostari** per tal de contenir el previsible increment d'aquesta problemàtica (Reial Decret Llei 8/2020 i Reial Decret Llei 11/2020). A grans trets, aquest paquet legislatiu es pot compendiar en tres grans mesures: En primer lloc, la suspensió dels procediments de desnonament i dels llançaments per impagament del lloguer o de la hipoteca, per llars vulnerables sense alternativa habitacional. En segon lloc, la condonació parcial (només pels llogaters), o la moratòria del deute (arrendatari i hipotecari). En el cas de les moratòries, en cas d'acreditar la condició de vulnerabilitat, els sol·licitants es poden acollir a crèdits sense interessos

i, en darrer terme, a subvencions a fons perdut. Finalment, la pròrroga extraordinària del contracte de lloguer per a tots els inquilins.

Cal apuntar, que aquestes mesures han estat semblants a les preses en països del sud d'Europa, com Portugal i Itàlia, precisament, on la **inversió pública en habitatge** i el parc social són més reduïts. En canvi, en d'altres països com Alemanya o França, on el servei habitatge està més integrat en l'estat de benestar, i ja es disposa de més cobertura per fer front a situacions d'exclusió residencial, no han desenvolupat aquest tipus de mesures excepcionals.



Cartells de denúncia de l'alt preu de l'habitatge a Manlleu, Foto: Adrià Costa.

Quines mesures o polítiques caldria aplicar a partir d'ara, tenint en compte la situació creada per la pandèmia?

Com és sabut, les mesures excepcionals es van prorrogar fins el 31 de gener i, lògicament, s'ha encetat el debat de si s'haurien de **continuar prorrogant mentre duri la crisi sanitària** i, fins i tot, més enllà. Es tracta d'una discussió que no es pot deixar d'emmarcar en el context pre-Covid que hem descrit. És a dir, de crisi d'accessibilitat i de situació límit pel que fa a la cobertura de les necessitats habitacionals derivades de les situacions d'exclusió residencial, i on el parc social destinat a polítiques socials és molt insuficient.

En aquests moments encara no es disposa d'informació pública per avaluar l'impacte de les mesures excepcionals en matèria d'habitatge, tot i que es pot avançar que de ben segur han contingut l'augment de les situacions d'exclusió residencial. Sigui com sigui, seria oportú realitzar un exercici per contrastar el cost d'aquestes mesures preventives amb l'estalvi que suposa en polítiques d'emergència habitacional i d'inclusió. A partir d'aquesta anàlisi, molt probablement es podria arribar a la conclusió, ara només plantejada a mode d'hipòtesi, de la **conveniència de**

prorrogar algunes d'aquestes mesures inicialment excepcionals.

Així mateix, cal tenir present que les mesures específiques preses arran de la crisi generada pel virus han estat precedides a Catalunya d'un conjunt de normes adreçades a fer front a les situacions de **major vulnerabilitat residencial**, per mobilitzar els sols públics per a la promoció d'habitatge assequible (Decret Llei 17/2019 i Decret Llei 1/2020) i per contenir les creixents dificultats d'accés i permanència en l'habitatge (Llei 11/2020), entre les principals qüestions plantejades.

D'altra banda, durant la crisi sanitària i econòmica s'han aprovat els **Pressupostos Generals de l'Estat 2021**, amb un augment previst del 25% de les partides destinades a habitatge. Finalment, resta per concretar quina part dels programes de subvencions europees es vehicularan cap a polítiques d'habitatge amb programes de rehabilitació i eficiència energètica del parc.

En definitiva, per revertir el problema estructural de l'accessibilitat i les seves conseqüències negatives sobre la cohesió social, juntament amb el desplegament de polítiques de caràcter normatiu, caldrà acompanyar-les de polítiques amb dotacions pressupostaries, i això s'hauria de fer **de manera continuada i ininterrompuda durant les properes dècades**, fins arribar un disposar d'un parc suficient d'habitatge social. Mentrestant, el dèficit de parc s'hauria de contrarestar amb altres instruments més immediats, principalment ajuts i programes per prevenir l'exclusió residencial, per fer front a les situacions d'emergència i per afavorir la integració social.



Oferta immobiliària a Barcelona. Foto: Adrià Costa.

Hi ha alguna dada rellevant que sigui convenient de conèixer?

En el període transcorregut entre l'any 2000 i l'any 2019, els preus mitjans de l'habitatge de lloguer i de compra de segona mà **han crescut dues vegades més ràpid que els ingressos mitjans de la població**, i dues vegades i mitja si es compara amb els habitatges de compra d'obra nova.

L'any 2018 **el 71,5% de les llars encapçalades per joves de 16 a 34 vivien de lloguer** a l'àrea metropolitana, i el 47% de les llars encapçalades per població de 35 a 44 anys també viuen de lloguer.

En relació amb les preferències de la població abans i durant la pandèmia de la CoViD-19, el principal motiu de cerca d'habitatge no és ni disposar d'espais a l'aire lliure ni canviar l'entorn, sinó que ho és trobar **un habitatge més econòmic**, que, a més, s'ha incrementat per passar del 24% al 26%.

El parc social d'habitatge a Catalunya representa només l'1,8% sobre el total del parc principal, mentre que la mitjana de la Unió Europea se situa en el 9,3%, tot i que hi ha països amb percentatges molt superiors: França (16,8%), Regne Unit (17,6%), Dinamarca (20,9%), Àustria (24%), Països Baixos (30%)

Bibliografia:

Donat, C. (2017). *Els set reptes dels nous plans i polítiques locals d'habitatge. In Anuari Metropolità de Barcelona 2016. Repensar la metròpoli: noves claus per a un projecte col·lectiu* (pp. 61-78). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Donat, C. (2020). *Envelliment i habitatge a la metròpoli de Barcelona. Dinàmiques, escenaris i reptes. In Anuari Metropolità de Barcelona 2019* (pp. 151-170). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Fotocasa Resarch. (2020). *Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-19*. Fotocasa.

Fotocasa Resarch. (2020). *Medio año de pandemia: impacto en el sector inmobiliario*. Fotocasa.

Gigling, M. (2020). *Mesures dirigides al lloguer per pal·liar els efectes de l'expansió del Covid-19 a Espanya, Alemanya i França*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Leal, J. (Ed.). (2010). *La Política de vivienda en España*. Fundación Pablo Iglesias.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019*. O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020). *Oferta i demanda de lloguer. Dades mensuals de portals immobiliaris*. O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona; Centre d'Estudis Demogràfics. (2019). *Envelliment i habitatge. La dimensió econòmica i socioassistencial de l'autonomia residencial de les persones grans: perspectives de futur a l`àmbit metropolità*. O-HB.

Rede-H. (2020). *A Habitação nas Políticas. Síntese das medidas adoptadas como resposta à crise da COVID-19*. Rede-H.

Trilla, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa.

D'altres articles d'interès:

[noticiadiariambautor]93/154[/noticiadiariambautor]
[noticiadiariambautor]93/146[/noticiadiariambautor]

[noticiadiariambautor]93/106[/noticiadiariambautor]