

Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona.

Pla d'Habitatge de Barcelona



Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Barcelona, juliol de 2015

Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona.

Pla d'Habitatge de Barcelona

Juliol de 2015

Autors

Carles Donat (IERMB)

Albert Cónsola (IERMB)

Suport estadístic

Alicia Sánchez (IERMB)

Els autors volen agrair els comentaris i suggeriments realitzats per Antoni Sorolla, Josep Maria de Torres, Eva Jou i Glòria Oller.

Així mateix, volen mostrar l'agraïment per la tasca de recollida d'informació realitzada per l'equip del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

ÍNDEX

Introducció	7
BLOC A. ANÀLISI DELS CONDICIONANTS DEMOGRÀFICS I ECONÒMICS I PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES	9
1. Evolució de la població i de les llars	11
A.1.1. Evolució de la població i de les llars.....	11
A.1.2. Els components del creixement demogràfic.....	13
A.1.3. Estructura de la població	22
A.1.4. Les tipologies de la llar	25
2. L'evolució econòmica i del mercat de treball	31
3. Projeccions de població i llars	35
A.3.1 La projecció de població	35
A.3.2 Les projeccions de llars	43
A.3.3. La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge	50
BLOC B. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES I DIAGNOSI DE DÈFICITS.....	53
1. Anàlisi del parc d'habitatges	55
B.1.1 L'ús dels habitatges	55
B.1.2. Règim de tinença.....	58
B.1.3. Tipologia dels habitatges	61
B.1.4. Antiguitat dels habitatges	61
B.1.5. L'estat de conservació dels edificis	63
B.1.6. Superfície dels habitatges	64
2. Diagnosi de dèficits i de disfuncions en el parc i en l'ús dels habitatges	66
B.2.1. La infrautilització del parc d'habitatges	66
B.2.2. La competència d'usos: turisme i residència	69
B.2.3. Els reptes de l'habitatge protegit.....	70
B.2.4. L'accessibilitat física	73
B.2.5. L'infrahabitatge i la sobreocupació.....	76
BLOC C. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE I DE LA POBLACIÓ EXCLOSA	79
1. Els factors financers.....	81
2. La demanda d'habitatge.....	85
C.2.1. El mercat de compravenda	85
C.2.2. La demanda d'inversió	86
C.2.3. La demanda d'habitatge de lloguer	88

3. L'oferta d'habitatge.....	90
C.3.1. L'edificació residencial d'obra nova.....	90
C.3.2. L'oferta d'habitatge d'obra nova	91
C.3.3. L'oferta d'habitatge de segona mà	93
C.3.4. Rehabilitació.....	94
4. Preus i accessibilitat a l'habitatge	97
C.4.1. Els preus de l'habitatge	97
C.4.2. L'accessibilitat a l'habitatge	100
C.4.3. L'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius amb rendes inferiors a la mitjana	104
BLOC D. SEGMENTS DE POBLACIÓ AMB DIFICULTATS PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	111
1. L'exclusió residencial.....	113
D.1.1. Les persones sense llar	113
2. Les situacions de risc d'exclusió residencial i les privacions materials	118
D.2.1. Les dificultats de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge	118
D.2.2. Privacions materials i pobresa energètica	121
D.2.3. Les dificultats de permanència: els desnonaments.....	124
3. Els col·lectius amb necessitats específiques	130
D.3.1 Els joves i l'emancipació residencial	130
D.3.2. La població nouvinguda i la integració residencial	144
D.3.3. La gent gran i el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal	152
D.3.4. Les llars monoparentals	162
D.3.5. Les persones amb discapacitats.....	167
Referències bibliogràfiques.....	171

Introducció

Els Plans Locals d'Habitatge són els principals instruments de planificació i programació d'habitatge a nivell municipal, tal i com recull la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. El 29 de maig de 2009 el Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar el Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016. El desenvolupament d'aquest Pla s'ha produït durant un període de recessió econòmica i en el sector de la construcció que contrasta amb l'accelerat creixement dels anys precedents. Les conseqüències socials del perllongat període recessiu, s'han traduït en un increment de la població que troba dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge. Així mateix, durant aquests anys s'han produït restriccions pressupostàries en matèria d'habitatge de les administracions estatal i de la Generalitat que, només parcialment, s'han pogut suplir amb la inversió de l'Ajuntament de Barcelona. Tot plegat, ha donat lloc a un nou escenari on es combinen unes perspectives de creixement de la demanda moderades, amb un assenyalat increment del sector del lloguer i amb un augment de la població que es troba en risc d'exclusió residencial, entre les dinàmiques més destacades.

Aquests canvis substancials en els principals processos que afecten l'habitatge aconsellen la redacció d'un nou Pla d'Habitatge, en aquest cas pel període 2014-2020. El document que es presenta a continuació, dedicat a "l'anàlisi i la diagnòsi de la situació de l'habitatge a Barcelona", és un dels primers passos del Pla. El text s'estructura en quatre blocs:

En el bloc A, s'analitzen les principals dinàmiques demogràfiques i econòmiques que afecten a les necessitats d'habitatge, és a dir, l'evolució de la població, de les llars i del mercat de treball. Tot plegat serveix de base per plantejar diferents escenaris d'evolució d'aquestes variables i per realitzar projeccions de població i de llars.

En el bloc B, s'analitza el parc d'habitatges i els seus principals dèficits. Aquest bloc és especialment important en una ciutat com Barcelona on el gruix de les necessitats residencials es satisfan, precisament, amb el parc d'habitatges ja edificat.

En el bloc C, s'entren a estudiar els principals mecanismes del mercat de l'habitatge i com aquests deixen exclosa una part significativa de la població. Així, per començar s'analitza la situació financera, per aprofundir tot seguit en les característiques de la demanda i de l'oferta d'habitatge. A continuació, es tracta la qüestió dels preus, tot canalitzant el document cap a les condicions d'accés a l'habitatge que, precisament degut a les dinàmiques del mercat, presenten restriccions molt assenyalades.

Finalment, en el bloc D, es consideren les necessitats de la població centrant-se en alguns col·lectius. En primer lloc, s'analitza la situació de les persones sense llar i, en segon lloc, la població que té dificultats per fer front a les despeses d'habitatge, entre els grups que es troben en situació o en major risc d'exclusió residencial. En darrer lloc, es tracten altres col·lectius amb necessitats específiques: la població jove i l'emancipació residencial, els nous nadius i la integració residencial, la gent gran i el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal, les llars monoparentals i les persones amb discapacitats.

**BLOC A. ANÀLISI DELS CONDICIONANTS DEMOGRÀFICS I
ECONÒMICS I PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES**

1. Evolució de la població i de les llars

L'evolució de la població i de les llars estan a la base del que podem anomenar necessitats residencials. De fet, més que no pas la quantitat total de residents que hi ha en un moment donat, el nombre de llars i la seva evolució són més determinants per analitzar la dinàmica residencial. Val a dir que la incidència d'aquests factors demogràfics, no tan sols es pot apreciar des d'un punt de vista de la generació de necessitats residencials, és a dir, des del punt de vista de la demanda, sinó també des del costat de l'oferta. En efecte, a més de l'evolució de les generacions de joves, de l'arribada de població a la ciutat i dels canvis en les formes de convivència, aspectes aquests molt relacionats amb la creació de llars, també hi trobem els efectes que té la mortalitat sobre l'oferta a l'hora de deixar habitatges que potencialment poden entrar en el mercat. En aquest sentit, l'estudi dels processos migratoris, per una banda, i de la dinàmica de l'estructura per edats, per altra, ajuden a interpretar la incidència de les dinàmiques demogràfiques sobre el sistema residencial.

A.1.1. Evolució de la població i de les llars

Si s'analitza l'evolució de la població de Barcelona des d'una perspectiva temporal ampla, es poden considerar quatre etapes durant els darrers seixanta anys:

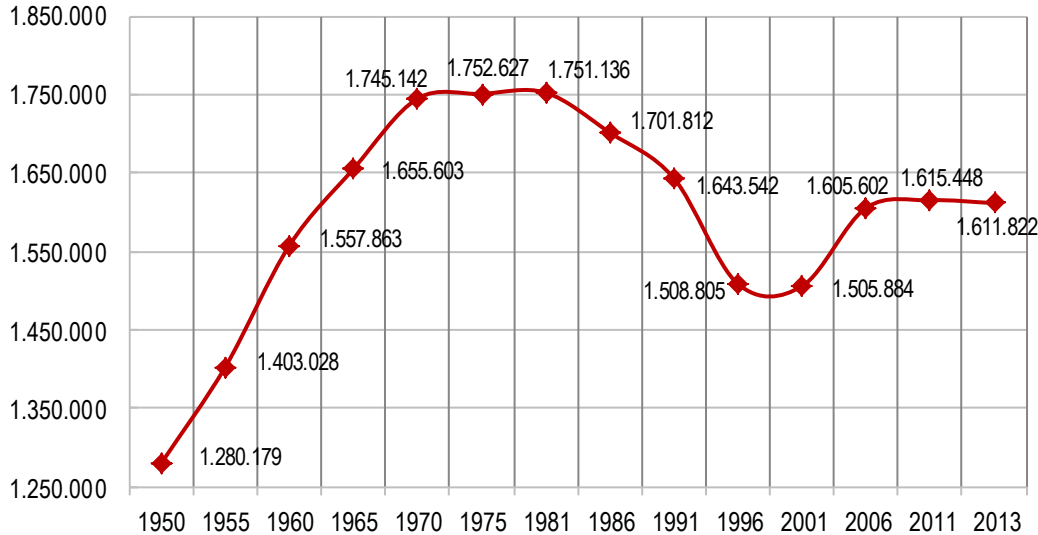
La primera etapa, compresa entre la dècada dels anys cinquanta i mitjans de la dècada dels anys setanta, es caracteritza per un creixement intens de la població: es va passar d'1.280.179 habitants l'any 1950 a 1.751.136 en el 1975, és a dir una taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) de l'1,26% (vegeu figura A.1 i taula A.1.). Com és ben sabut, aquest assenyalat creixement es va deure principalment a l'arribada de població procedent de les províncies de la meitat sud d'Espanya, en el que és coneguda com la segona gran onada migratòria del segle XX¹. Així mateix, a partir de la segona meitat de la dècada dels seixanta, precisament quan aquests fluxos migratoris van ser més intensos, les taxes de natalitat experimentaren un increment remarcable, la qual cosa va accelerar encara més el creixement total de la població.

La segona etapa, compresa entre mitjans de la dècada dels setanta i mitjans de la dels noranta, es caracteritza, en canvi, per un assenyalat descens de la població de Barcelona: es va passar d'1.751.136 habitants l'any 1975 a 1.508.805 l'any 1996, amb una Tcaa negativa del -0,74%. En efecte, els intensos processos de reestructuració econòmica que seguiren a les dues crisis del petroli (1973 i 1979), es van traduir en una frenada de les migracions procedents de la resta de l'Estat. Així mateix, les taxes de natalitat tornaren a disminuir. Per la seva banda, a partir de la dècada dels vuitanta s'iniciaren processos de desconcentració de la població

¹ Entre els anys 1910 i 1930 es produí la primera gran onada immigratòria del segle XX a Barcelona, que va fer que la població passés de 595.732 a 1.005.565 habitants, és a dir una Tcaa del 2,7%. Aquest creixement poblacional basat en un saldo migratori positiu més que no pas amb un assenyalat creixement natural és característic del creixement de la ciutat de Barcelona i de Catalunya en general durant els darrers segles. Sobre aquesta qüestió podeu consultar entre d'altres l'obra d'Anna Cabré (Cabré, 1999), "el model català de reproducció". Així mateix, són molt recomanables els articles de Joaquín Arango (Arango, 2007) i Isabel Pujadas (Pujadas, 2007) sobre la primera i la segona onada migratòria del segle XX a Catalunya, compilats en el monogràfic "Immigració. Les onades migratòries en la Catalunya contemporània" editat per la Fundació Lluís Carulla.

barcelonina, en aquest cas motivats, no ja per la cerca de millors oportunitats de feina sinó per qüestions relacionades amb el mercat de l'habitatge².

Figura A.1. Evolució de la població de Barcelona. 1950-2013



Font: Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006 i 2013

La tercera etapa, compresa entre mitjans de la dècada dels anys noranta del segle xx i la fi de la fase expansiva del cicle econòmic, es caracteritza per un retorn molt notable del creixement de la població. En concret es va passar d'1.508.805 habitants l'any 1996 a 1.605.602 l'any 2006, el que suposa una Tcaa del 0,62%. En aquest període es va accelerar el procés de desconcentració de la població per motius residencials. Tanmateix, com es veurà amb major detall més endavant a l'apartat A.1.2, les migracions internacionals per motius laborals, van compensar amb escreix aquestes pèrdues.

A nivell de districtes s'observa que, pràcticament, tots tenen unes taxes de creixement anual positives, a excepció de Nou Barris, amb -0,34%. El districte de Ciutat Vella destaca per l'increment del 3,05% degut, en part, a ser la principal porta d'accés del col·lectiu immigrant (vegeu taula A.1).

La quarta etapa comença amb la recessió econòmica iniciada arran de l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i es caracteritza per un alentiment significatiu del creixement demogràfic: s'ha passat d'1.605.602 habitants en el 2006 a 1.611.822 en el 2013, és a dir, un exigu creixement que en termes de Tcaa es situa en el 0,06%. A nivell de districtes, s'incrementen aquells que presenten creixements negatius, com Les Corts (-0,19%), Horta-

² Aquests processos han estat comuns a moltes de les ciutats dels països occidentals. Per aprofundir en aquestes dinàmiques en un context internacional podeu veure, entre d'altres Cheshire & Hay (Cheshire & Hay, 1989), Cheshire (Cheshire, 1995), Hall & Hay (Hall & Hay, 1980), Hall (Hall, 1965), van den Berg (van den Berg, 1982). En el marc de l'evolució d'aquests fenòmens en l'Estat espanyol podeu veure els estudis realitzats per Nel-lo (Nel-lo, 2007). Així mateix, en el cas de la regió metropolitana de Barcelona aquests processos han estat analitzats, entre d'altres, per Sau (Sau, 1995), Serra (Serra, 1997, 2003), Cabré i Mòdenes (Cabré & Mòdenes, 1997), Donat (Donat, 2014), Nel-lo i Donat (Nel-lo & Donat, 2014).

Guinardó (-0,17%), l'Eixample (-0,04%) i, principalment, Ciutat Vella (-1,29%). Precisament, el districte central de la ciutat, passa dels creixements més pronunciats del període anterior als descensos més significatius, segurament per la reducció en el nombre d'entrades protagonitzades per població estrangera. En la resta de districtes, malgrat que les taxes de creixement anual es mantenen positives s'aprecia una moderació molt significativa.

Taula A.1. Taxes de creixement anual acumulatiu de la població (Tcaa). Districtes de Barcelona. 1996-2013

	Tcaa	
	1996-2006	2006-2013
Ciutat Vella	3,05	-1,29
Eixample	0,66	-0,04
Sants-Montjuïc	0,73	0,21
Les Corts	0,11	-0,19
Sarrià-Sant Gervasi	0,88	0,38
Gràcia	0,46	-0,03
Horta-Guinardó	0,00	-0,17
Nou Barris	-0,34	0,05
Sant Andreu	0,57	0,33
Sant Martí	0,82	0,62
Barcelona	0,62	0,06

Font: Padró Municipal d'Habitants

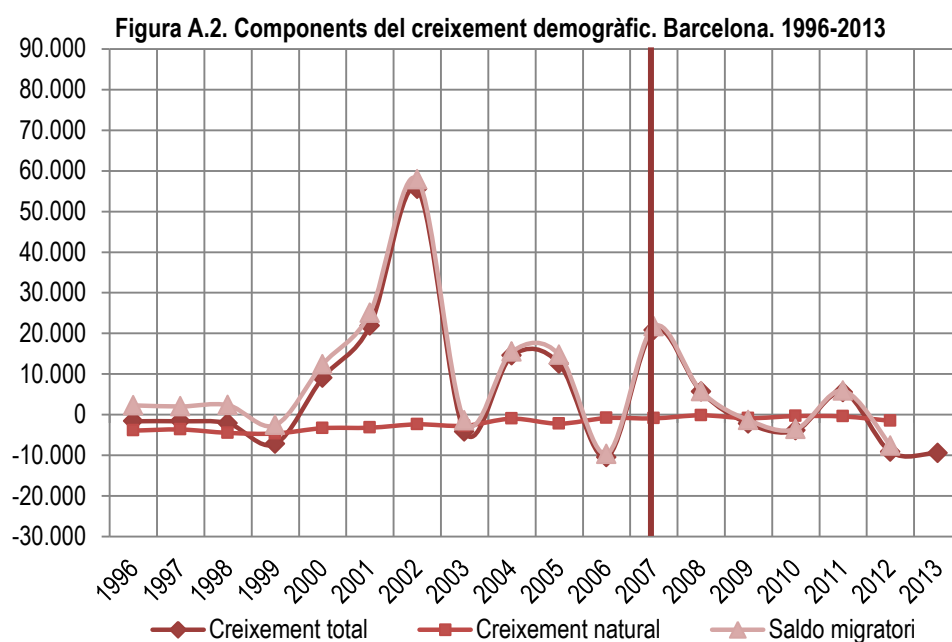
Durant aquests anys, els saldos resultants de les migracions internacionals i del procés de desconcentració residencial s'han moderat. Tanmateix, en aquest context d'aparent atonia migratòria, és convenient aprofundir en els components dels saldos migratoris, ja que albiren dinàmiques d'especial interès.

A.1.2. Els components del creixement demogràfic

En el període 1996-2013 la població a la ciutat de Barcelona ha crescut en 93.581 habitants, amb una Tcaa del 0,39%. Aquest creixement ha estat degut principalment a un saldo migratori positiu de 139.423 residents que ha compensat la pèrdua de 36.406 habitants degut a que les defuncions han superat als naixements.

Si s'entra amb el detall dels saldos migratoris es pot observar com el saldo per migracions metropolitanes va representar una pèrdua per la ciutat de 254.407 residents i el saldo amb la resta de Catalunya i Espanya també va ser negatiu en 50.941 habitants. Pel contrari, el saldo per migracions amb l'estranger va donar com a resultat un extraordinari saldo positiu de 443.360 nous residents pel període 1996-2013.

En definitiva, doncs, les migracions provinents de l'estranger per motius de treball van ser el principal motor del creixement de la població barcelonina, compensant així, les pèrdues significatives degudes a un creixement natural i a uns saldos migratoris interns negatius.



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Els saldos migratoris

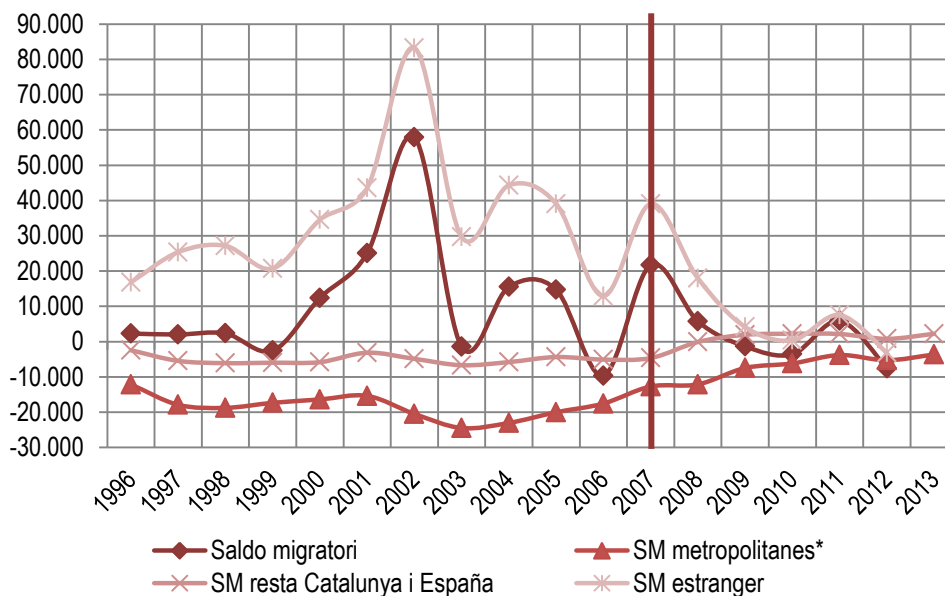
Cal distingir, però, dos períodes amb diferències significatives en l'evolució dels saldos migratoris, dividits per l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i el seu impacte sobre l'economia a partir de l'any 2008:

- De 1996 a 2007: El saldo migratori va ser moderat fins l'any 1999 i es va incrementar de manera molt notable fins l'any 2007³, la qual cosa va aportar un creixement mitjà anual d'11.687 persones en tot el període. El principal element explicatiu va ser el saldo migratori positiu amb l'estranger (34.706 habitants de mitjana anual). D'aquesta manera, es van compensar els saldos negatius per migracions metropolitanes (-17.999 de mitjana anual) i per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya (-5.020 de mitjana anual).
- De 2008 a 2013: El saldo migratori va disminuir de manera molt assenyalada a partir de l'any 2008, quan la crisi financera es va traslladar a l'economia. Fins i tot, en els següents anys ha presentat valors negatius. En conjunt, en tot el període el saldo migratori ha estat de -164 habitants de mitjana anual, és a dir, s'ha produït un canvi de tendència i també de signe respecte al període anterior. Aquesta disminució s'ha degut principalment a l'intens descens del saldo per migracions internacionals, que en aquest període han aportat tan sols 4.481 habitants de

³ Es van produir dos descensos puntuals que es poden relacionar més amb canvis legislatius en la forma de recollir les dades que no pas amb canvis de tendència tant pronunciats. Per exemple, l'any 2006 s'aplica el criteri d'eliminar del padró municipal aquells ciutadans que tenen nacionalitat d'algun país extern a la Unió Europea i que no s'hagin renovat en el padró en els dos anys anteriors. Pel mètode de càlcul emprat, els descensos en la població empadronada es traslladen a descensos en el saldo migratori.

mitjana anual. Així mateix, convé destacar que el saldo per migracions metropolitanes, aquelles més estretament relacionades amb la satisfacció de les necessitats residencials de la població, s'ha moderat significativament: en aquest període tan sols s'han perdut 6.403 residents de mitjana anual. Finalment, en relació amb la resta de Catalunya i Espanya, la ciutat de Barcelona, no només ha moderat les seves pèrdues, sinó que a més ha canviat de signe i ha passat a guanyar població: 1.550 de mitjana anual durant el període.

Figura A.3. Saldo migratori de Barcelona segons territori d'origen o destinació. 1996-2013



* es pren com a territori de referència la província de Barcelona

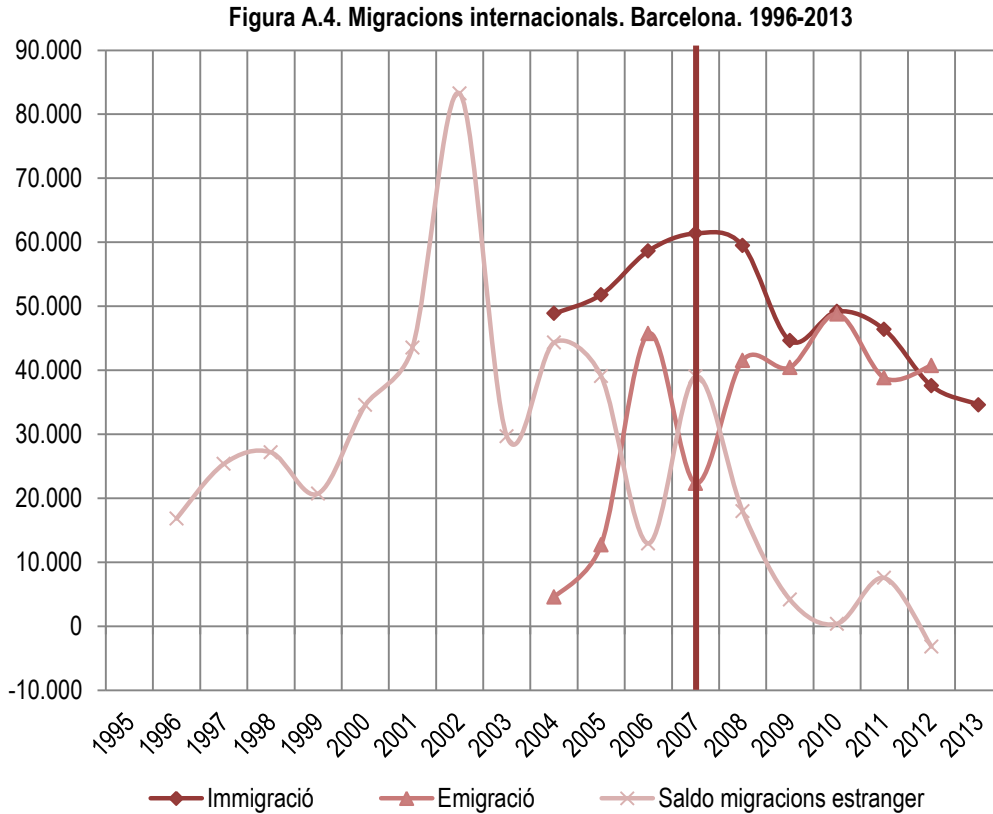
Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

El detall migratori: Immigració i emigració

La moderació dels saldos per migracions internacionals, per migracions metropolitanes i també amb la resta de Catalunya i Espanya semblen indicar que s'ha produït un descens de les migracions en el seu conjunt. Tanmateix, en desglossar els saldos en immigració i emigració la realitat és més complexa: les migracions no han disminuït tant com es podria pensar, el que ha canviat, sobretot és el sentit predominant d'aquests fluxos.

Si comencem amb les migracions internacionals (vegeu figura A.4) es pot apreciar com els nous arribats han disminuït considerablement: per exemple l'any 2007 van arribar a Barcelona 61.373 persones provinents de l'estranger, mentre que l'any 2013 han estat pràcticament la meitat, 34.593. Ara bé, juntament amb el descens de la immigració també s'ha produït un increment molt significatiu de la població que residia a Barcelona i que ha marxat a un altre país. En concret, si l'any 2007 van marxar 22.333 residents, l'any 2013 ja han estat 40.737, superant fins i tot a les arribades. És a dir, la moderació del saldo per migracions internacionals

es deu tant a un descens de la immigració com a un augment de la emigració⁴. En conjunt, doncs, els fluxos migratoris internacionals no han disminuït tant de manera agregada: més aviat han canviat el seu sentit.



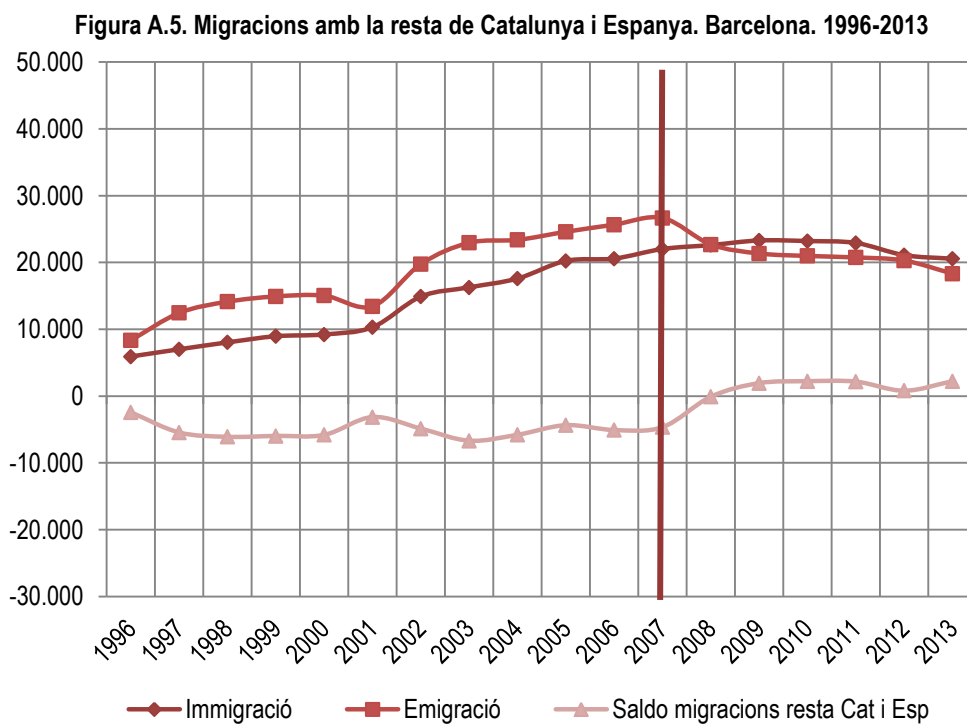
Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Pel que respecta a les migracions amb la resta de Catalunya i d'Espanya (vegeu figura A.5), des de l'esclat de la crisi, han disminuït considerablement els emigrants, que han passat de 26.668 l'any 2007 a 18.336 en el 2013. En canvi, la immigració, que venia creixent de manera ininterrompuda, s'ha mantingut al voltant de les 22.025 arribades del 2007 i, tan sols a partir de l'any 2012, s'aprecia un descens moderat amb l'entrada des de la resta de Catalunya de 20.565 nous residents en el 2013. En conjunt, com que la diferència entre els que marxaven a aquests territoris i els que venien no estava tant allunyada, des del 2009 hi ha més immigració que emigració, és a dir, hi ha un saldo positiu per la ciutat de Barcelona.

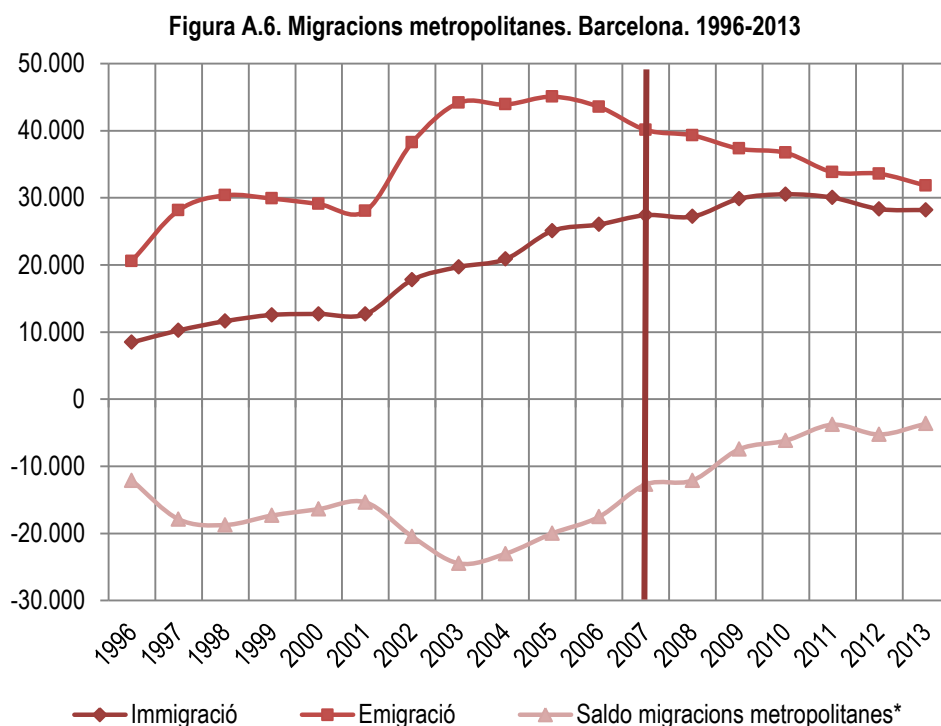
Finalment, si ens centrem en les migracions metropolitanes (vegeu figura A.6), aquelles més estretament relacionades amb el mercat de l'habitatge, es pot apreciar com des de l'inici de la crisi s'ha produït un descens moderat però continu de la població que ha marxat de Barcelona cap a un altre municipi de l'entorn metropolità. En concret, si l'any 2005 s'enregistrava el

⁴ Malauradament, les estadístiques disponibles no ens permeten conèixer d'una manera més detallada les característiques i el país de la població que marxa.

màxim d'emigrants (45.071), l'any 2013 s'han reduït a dues terceres parts (31.824). En canvi, la població que ve des de la regió metropolitana, que s'havia incrementat sobretot des de l'any 2001, malgrat la crisi, no ha disminuït significativament: l'any 2007 hi havia 27.424 entrades i el 2013, després d'un descens moderat en els darrers anys, han arribat 28.184 nous residents des de la resta de la regió metropolitana. En definitiva, marxa menys població, però, en canvi, n'arriba més, de tal manera que els fluxos totals no han caigut tant com podria semblar de la simple observació del saldo final. Però, sobretot, allò més rellevant és constatar com la població que arriba a Barcelona des d'altres indrets metropolitans pràcticament s'equipara amb aquella que marxa, la qual cosa modera ostensiblement la tendència a la desconcentració que venia produint-se en les darreres dècades. Analitzem tot seguit amb major detall aquests moviments residencials.



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012



* es pren com a territori de referència la província de Barcelona

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variacions Residencials, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Les migracions residencials metropolitanes

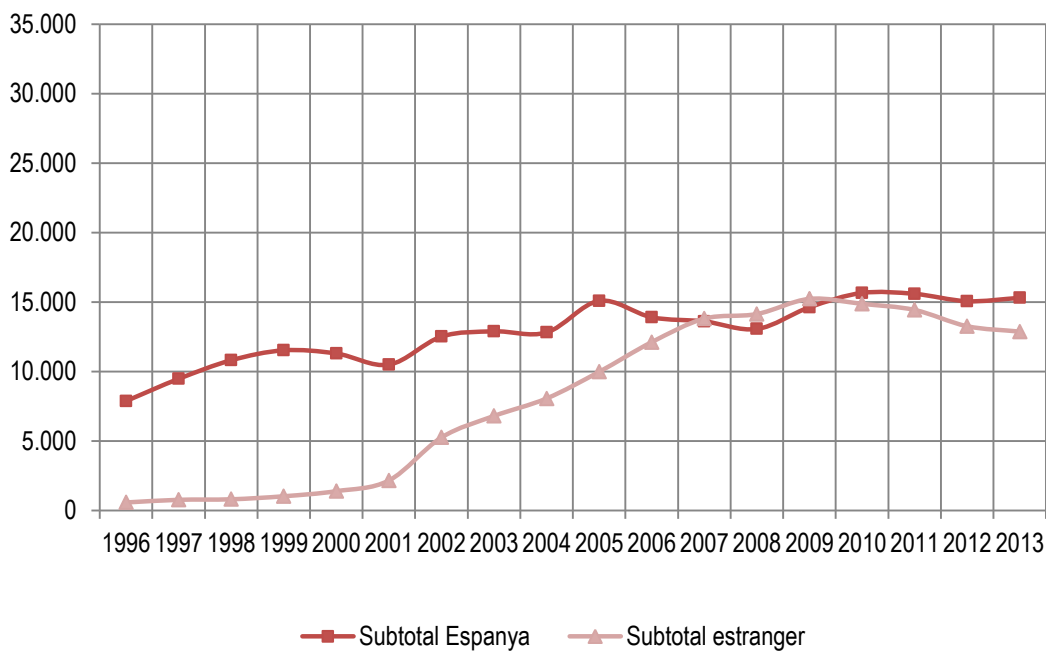
Com s'ha avançat, el saldo per migracions metropolitanes, que havia donat lloc a pèrdues significatives de població per a la ciutat de Barcelona des de la dècada dels anys vuitanta, s'ha moderat des de l'inici de la crisi. Així mateix, s'ha vist que aquesta moderació es deu no tan sols a un descens dels que marxen, procés que podria semblar lògic en el context actual de crisi, sinó també, a un lleuger increment de la població que arriba des de l'entorn metropolità, que tan sols en els darrers anys s'ha contingut. Tot plegat dóna peu a alguns interrogants: Quina incidència té la població estrangera en aquestes dinàmiques? Torna la població de Barcelona que havia marxat? En els paràgrafs que segueixen es miraran de respondre aquestes qüestions, tot recolzant-se en l'explotació de l'*Estadística de Variacions Residencials*, que diferencia el lloc de naixement de la població que ha canviat de municipi.

Les migracions residencials metropolitanes segons lloc de naixement

Els canvis residencials de la població nascuda a Espanya han estat la principal causa del procés de desconcentració de la població Barcelonina en el territori metropolità produït des de la dècada dels anys vuitanta. Ara bé, com s'ha vist, des de les darreries del segle XX fins l'esclat de la crisi econòmica l'any 2008 va arribar molta població estrangera que, lògicament també s'ha desplaçat pel territori metropolità.

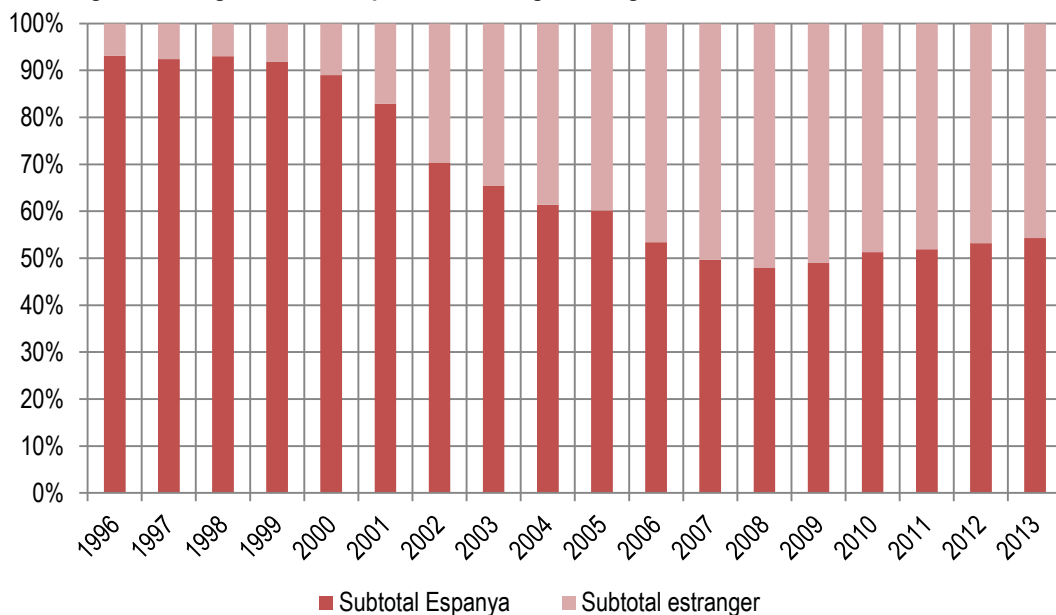
En efecte, l'any 1996, just abans que s'iniciés l'onada migratòria internacional, la població nascuda a l'estranger representava menys del 7% de les entrades a la ciutat de Barcelona provinents de l'entorn metropolità, i menys del 5% de les sortides (vegeu figura A.7.). En canvi, l'any 2007, després d'una dècada d'intenses migracions internacionals, la població nascuda a l'estranger ja representava la meitat de les entrades provinents de l'entorn metropolità (50,4%) i més del 45% de les sortides (45,7%). Aquest canvi percentual no vol dir que la població espanyola deixés de moure's, sinó que l'estrangera, un cop es va establir en la nova ciutat d'acollida, també va desenvolupar les seves estratègies residencials en molts casos canviant de municipi.

Figura A.7. Migracions metropolitanes. Immigració segons lloc de naixement. 1996-2013



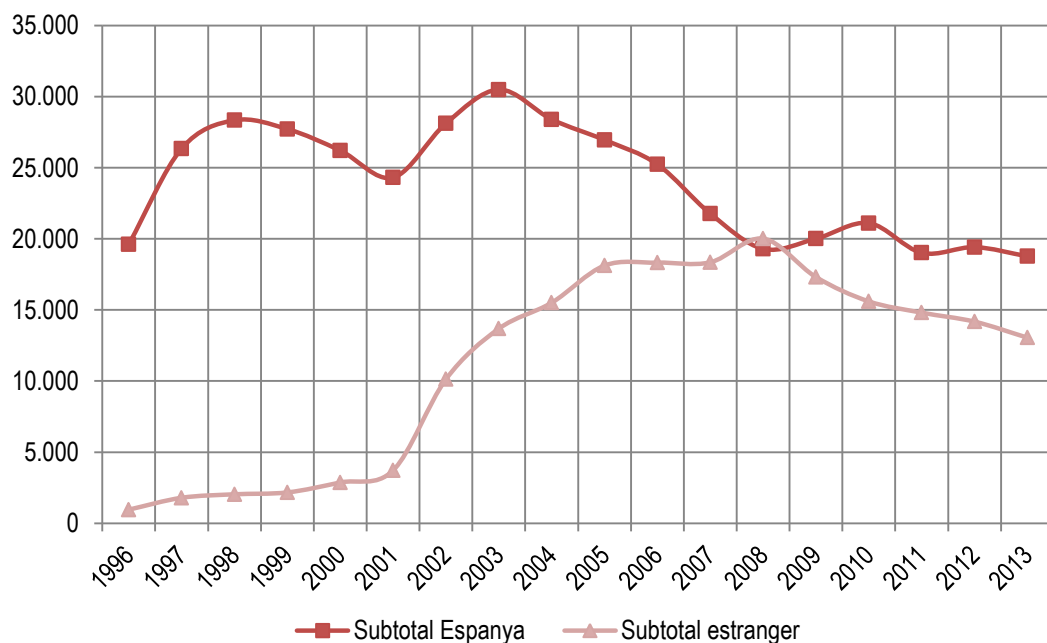
Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Figura A.8. Migracions metropolitanes. Immigració segons lloc de naixement. 1996-2013



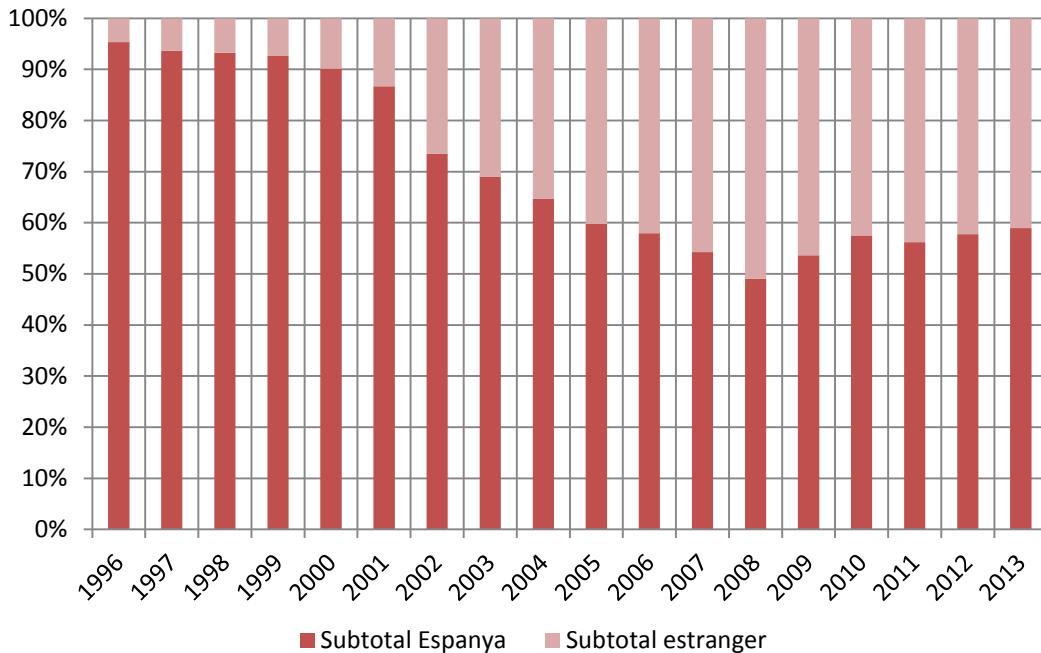
Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Figura A.9. Migracions metropolitanes. Emigració segons lloc de naixement. 1996-2013



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

Figura A.10. Migracions metropolitanes. Emigració segons lloc de naixement. 1996-2013



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013, Estadística de Variaciones Residenciales, 1996-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

De fet, si es mira en termes absoluts (vegeu figura A.7), les entrades a la ciutat de població nascuda a Espanya provinent de la resta de la regió metropolitana van créixer per passar de 7.882 l'any 1996 a 13.613 l'any 2007, i les sortides de 19.616 a 21.776 en aquest mateix període. Per la seva banda, les entrades de població estrangera van passar de 582 a 13.811, i les sortides de 957 a 18.347. En definitiva, entre els anys 1996 i 2007 les migracions metropolitanes amb origen o destinació la ciutat de Barcelona van créixer tant entre la població nascuda a Espanya, que va incrementar la seva propensió a moure's, com entre l'estrangera, que va augmentar de manera extraordinària el seu nombre d'efectius.

Des de l'esclat de la crisi, les migracions metropolitanes de la població nascuda a Espanya han tornat a agafar una mica més de protagonisme en detriment de les protagonitzades pels estrangers. Així, els nascuts a Espanya han passat de representar un 49,6% de la immigració l'any 2007 a un 54,3% l'any 2013 (i els estrangers han retrocedit del 50,4% a 45,7%), i d'un 54,3% de l'emigració a un 59%, entre aquests dos anys (els estrangers d'un 45,7% i un 41%) (vegeu figura A.8).

Aquest canvi de tendència es deu a la combinació de diferents dinàmiques. Per una banda, pel que fa a la immigració, s'aprecia, malgrat la crisi, un increment en termes absoluts de les entrades a la ciutat protagonitzades pels nascuts a Espanya. En concret, entre els anys 2007 i 2013 es va passar de 13.613 nous residents a 15.306. En canvi, les entrades dels estrangers que vivien a la resta de la regió metropolitana han disminuït per passar de 13.811 a 12.878. Per altra banda, l'emigració es redueix en termes absoluts tant entre els espanyols (de 21.776 a 18.773 sortides) com entre els estrangers (de 18.347 a 13.051 sortides), però molt més en aquests últims (figura A.9).

En conjunt, doncs, es pot concloure que la crisi, de moment, no ha reduït significativament les migracions metropolitanes protagonitzades per la població nascuda a Espanya, fins i tot, les entrades a la ciutat s'incrementen, com si es tractés d'una estratègia de resiliència. En canvi, sí que s'han reduït considerablement les protagonitzades per població estrangera. Segurament degut a la reducció d'efectius, propiciat per l'alentiment de la immigració internacional i el retorn d'una part dels que havien vingut. Però, també, per les majors dificultats per moure's en l'espai Metropolità.

A.1.3. Estructura de la població

En les darreres dècades a la ciutat de Barcelona, i en general a Catalunya, s'ha produït un envelliment de la població. Aquest envelliment és degut a la combinació de dos processos: un increment de l'esperança de vida i un descens de la fecunditat. Des de començaments de segle XXI, degut a l'arriba de població estrangera l'estructura poblacional de la ciutat s'ha rejuenit lleugerament. En primer lloc, perquè els protagonistes d'aquestes migracions internacionals per motius de treball es troben en les edats joves-adultes. En segon lloc, perquè, precisament per trobar-se en aquestes franges d'edat, tenen fills o els han tingut durant aquests darrers anys. A més de les dinàmiques que s'acaben de descriure, en el cas de la ciutat de Barcelona, les migracions residencials metropolitanes incideixen de manera significativa en l'envelliment. En efecte, com es veurà més endavant, hi ha més població que surt de la ciutat a viure a l'entorn Metropolità que no pas la que entra. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, el moment en que es tenen fills, les franges d'edats joves de la ciutat se'n ressenten.

Les piràmides de població que es mostren en la figura A.10 permeten visualitzar la incidència dels fenòmens demogràfics i socials que s'acaben d'avançar tot introduint, a més, l'efecte quantitatiu de cadascuna de les cohorts de població. La informació de les piràmides es complementa amb les taules A.2 i A.3, on es presenta l'evolució de dues generacions especialment nombroses i un impacte significatiu en el mercat de l'habitatge de Barcelona en les darreres dècades.

En la piràmide de l'any 1981 es poden apreciar dos grans grups de població que sobresurten. En primer lloc, el grup de joves entre 5 i 19 anys, el que es conegut com la generació del *baby boom*, nascuts entre els anys seixanta i la primera meitat dels setanta. Aquest grup estava format per 404.463 efectius (vegeu taules A.2 i A.3). En segon lloc, el grup de 45 a 59 anys, on s'hi troba tota aquella població que va arribar a la ciutat de Barcelona des de mitjans dels anys cinquanta fins a mitjans dels anys setanta, provinent principalment de les províncies del sud d'Espanya, en el que es coneix com la segona gran onada migratòria del segle XX a Catalunya. En conjunt, aquesta cohort formada per la població immigrada més la que ja hi residia estava formada l'any 1981 per 350.918 efectius (vegeu taules A.2 i A.3). Doncs bé, aquestes dues cohorts han tingut i tenen una incidència molt notable en l'evolució del mercat residencial de la ciutat de Barcelona.

Taula A.2. Població de dos cohorts de la ciutat de Barcelona segons lloc de naixement. 1981-2011

	1981	1991			2001			2011		
	Total	Total	Esp.	Estran.	Total	Esp.	Estran.	Total	Esp.	Estran.
	De 5 a 19 anys	De 15 a 29 anys			De 25 a 39 anys			De 35 a 49 anys		
Generació baby boom	404.463	379.458	369.311	10.147	358.205	303.627	54.578	380.850	268.796	112.054
	De 45 a 59 anys	De 55 a 69 anys			De 65 a 79 anys			De 75 a 89 anys		
Cohort migracions 1955-1975	350.918	309.860	-	-	245.153	-	-	168.692	-	-

Font: INE, *Cens de població 1981* i *Cens de població i habitatges, 1991, 2001, 2011*

Taula A.3. Variació de població de dos cohorts de la ciutat de Barcelona segons lloc de naixement. 1981-2011

	1981-1991	1991-2001			2001-2011		
	Total	Total	Espanya	Estranger	Total	Espanya	Estranger
	-25.005	-21.253	-65.684	44.431	22.645	-34.831	57.476
Generació baby boom	-6,2%	-5,6%	-17,8%	437,9%	6,3%	-11,5%	105,3%
	-41.058	-64.707	-	-	-76.461	-	-
Cohort migracions 1955-1975	-11,7%	-20,9%	-	-	-31,2%	-	-

Font: INE, *Cens de població 1981* i *Cens de població i habitatges, 1991, 2001, 2011*

Com es pot observar a la piràmide de l'any 1991 (vegeu figura A.11), les generacions del *baby boom* tenien ja entre 15 i 29 anys, és a dir, una part d'aquesta cohort tant nombrosa es va començar a situar en les edats d'emancipació⁵ el que, juntament amb altres factors econòmics, financers i polítics, principalment, estaria a la base de l'explosió de la demanda d'habitatge durant el darrer boom immobiliari (1997-2006)⁶. En només deu anys, però, aquesta cohort havia perdut 25.005 efectius, un 6,2%, degut principalment a que una part d'aquests efectius, bé en emancipar-se de manera autònoma bé seguint als seus pares, va sortir de la ciutat.

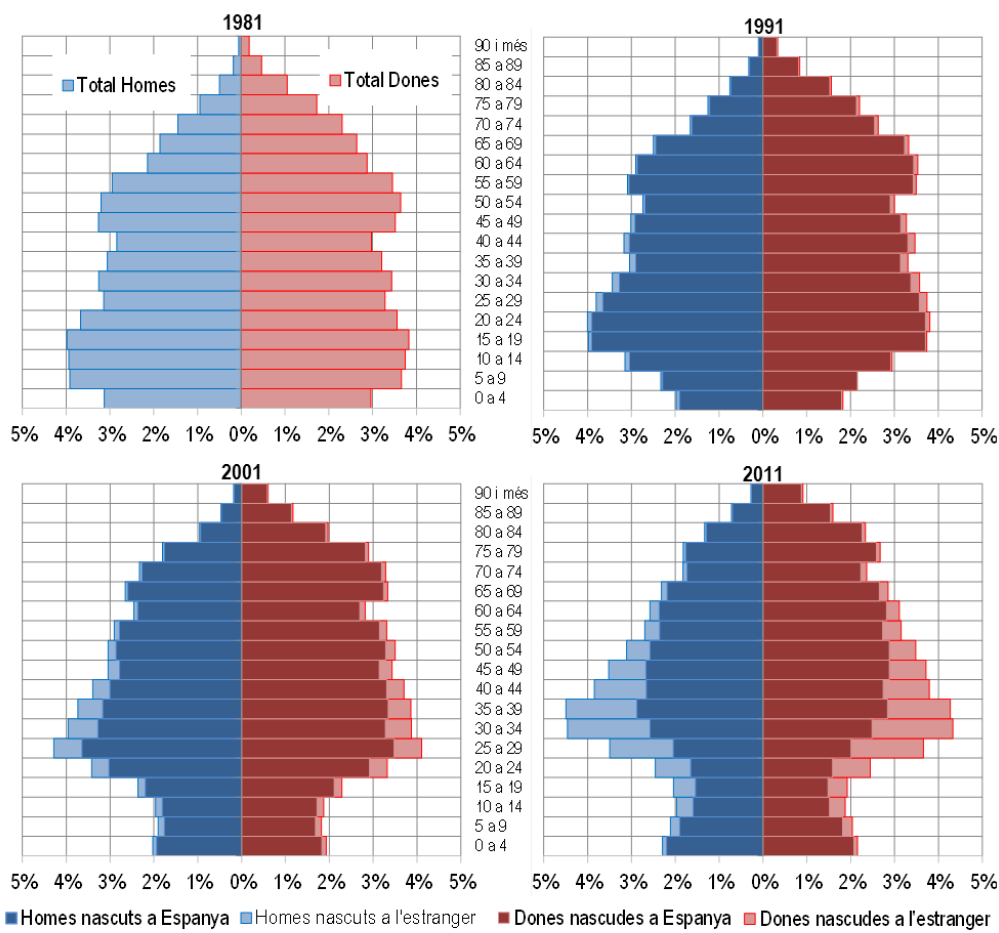
Per la seva banda, la cohort ampliada per la segona onada migratòria del segle XX, es situava l'any 1991 entre els 55 i els 69 anys, amb una pèrdua de tan sols 41.058 efectius, un 11,7%, signe de l'allargament de l'esperança de vida al que ens hem referit, i també de les poques migracions, bé de retorn als llocs d'origen, bé de canvi de municipi en l'entorn metropolità⁷ que es van produir en aquestes edats.

⁵ Segons dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya entre els anys 1995 i 2006, aproximadament el 80% de la població es va emancipar entre els 23 i els 32 anys (Donat, 2014; Miralles & Donat, 2007b). Per a un major detall sobre les pautes d'emancipació dels joves podeu consultar, entre altres: (Casola & Miret, 2011; Miret, 2007; Vieira & Miret, 2010).

⁶ Per aprofundir en la incidència de la generació del *baby boom* sobre la demanda d'habitatge en el context del boom immobiliari 1997-2006 podeu consultar els treballs de Carles Donat: (Donat, 2012, 2014).

⁷ Per aprofundir en les pautes migratòries de la gent gran podeu consultar els treballs de Maria Dolores Puga: (Puga, 2004a, 2004b). Les pautes més relacionades amb la mobilitat residencial i el cicle de vida a la ciutat de Barcelona i a la regió metropolitana seran tractades més endavant. Igualment, es poden consultar els següents treballs: (Donat, Fajari, Barnada, Costa, & Costas, 2008; Donat, 2010; Miralles, Donat, & Barnada, 2007; Miralles & Donat, 2007a).

Figura A.11. Estructura per edats i sexe de la població de Barcelona. 1981, 1991, 2001, 2011



Font: INE, Cens de població 1981 i Cens de població i habitatges 1991, 2001, 2011

A la piràmide de l'any 2001, les generacions del *baby boom* tenien de 25 a 39 anys, és a dir, estaven ja plenament en les edats d'emancipació o bé en les edats adultes on la mobilitat residencial encara és molt elevada. A més, juntament amb l'increment de les necessitats d'habitatge d'aquestes generacions tant excepcionals, s'hi va afegir, com s'ha avançat, l'arribada de població estrangera. Malgrat que tant la població nascuda a Espanya com aquella nascuda a l'estranger es trobaven en les mateixes franges d'edat, les seves estratègies residencials no van ser del tot coincidents. En efecte, si es considera la població nascuda a Espanya que l'any 2001 vivia a Barcelona i tenia entre 25 i 39 es pot apreciar una pèrdua de 65.684 efectius en relació a la mateixa cohort deu anys abans, un 17,8%. Aquest assenyalat retrocés s'ha de relacionar amb el saldo negatiu per migracions residencials metropolitanes al que ens hem referit i que a la dècada dels noranta es va intensificar. Per la seva banda, la cohort de població nascuda a l'estranger va augmentar en 44.431 efectius, és a dir, es va més que quintuplicar. En conjunt, com a resultat d'aquestes dues tendències oposades, la cohort de 25 a 39 anys es va reduir en 21.253 efectius, un 5,6%.

Per la seva banda, l'any 2001 les cohorts on es troben els protagonistes de l'onada migratòria del període 1955-1975 ja tenien de 65 a 79 anys, és a dir, ja havien entrat a les edats de

jubilació i molts d'ells ja feia una dècada. Així, malgrat l'allargament en l'esperança de vida, la mortalitat més que no pas les migracions⁸, va començar a tenir més incidència. En concret es van perdre 64.707 efectius, un 20,9%. Cal destacar en aquest punt els efectes que aquestes dinàmiques demogràfiques tenen en el mercat residencial. En efecte, aquesta considerable pèrdua de població va donar lloc també a la desaparició de llars que, al seu torn, es va traduir en un potencial d'oferta d'habitatge en el mercat. En altres ciutats, aquesta oferta no seria especialment significativa, però en la ciutat de Barcelona, on el nivell de saturació del sòl per desenvolupar noves promocions és limitat i on, precisament, la població està especialment envellida, aquestes dinàmiques prenen molta força. Per tenir unes dades de referència: en el període 1991-2006, que coincideix en bona part amb el darrer boom immobiliari (1997-2006), es van finalitzar 55.000 habitatges a la ciutat de Barcelona mentre que van desaparèixer 130.000 llars per efecte de la mortalitat entre la gent gran. És a dir, aproximadament una ràtio d'1 a 2,5 (Donat, 2012).

A la piràmide de l'any 2011, la generació del *baby boom* ja té de 35 a 49 anys, és a dir en la seva gran majoria ja s'ha emancipat. Durant els deu anys anteriors les migracions metropolitanes s'havien fet més intenses, mentre que l'entrada població estrangera va augmentar el seu saldo positiu. D'aquesta manera, el nombre d'efectius nascuts a Espanya es va reduir en 34.831 residents, un 11,5%, mentre que el de població nascuda a l'estranger es va incrementar en 57.467 membres, és a dir, es va més que doblar.

Així mateix, en la piràmide de l'any 2011 s'aprecia com l'arribada de les generacions més buides post *baby boom*, les que tenen de 25 a 34 anys, es compensa amb població nascuda a l'estranger de tal manera que ambdós col·lectius pràcticament s'equiparen en aquestes franges d'edat. També cal notar que la base de la piràmide s'eixampla, degut principalment a l'aportació dels fills dels nouvinguts. En aquest cas, com que han nascut ja a Espanya no es comptabilitzen, és clar, com a nascuts a l'estranger.

Pel que fa a la cohort de les migracions del període 1955-1975, l'any 2011 ja té de 75 a 89 anys. Ha perdut, doncs, molts efectius per efecte de la mortalitat (76.461, un 31,2%) el que s'ha traduït, com s'acaba de veure, en una entrada potencial d'habitatge al mercat de segona mà molt significativa. En els propers anys, tot i que aquesta cohort té menys efectius, la mortalitat tindrà major impacte, de tal manera que el seu efecte sobre l'oferta es mantindria. En canvi, les generacions de gent gran que estan entrant, les que en el 2011 tenen entre 65 i 74 anys, van més buides el que reduiria l'efecte de la mortalitat sobre l'oferta d'habitatge, actuant, així, en sentit contrari⁹.

A.1.4. Les tipologies de la llar

Com és ben sabut, les tipologies de llar han experimentat canvis molt notables en les darreres dècades. Aquests canvis, comuns a la majoria de països desenvolupats, tenen la seva explicació

⁸ Vegeu nota 3.

⁹ El resultat global d'aquestes dinàmiques contraposades es veurà amb major deteniment en tractar les projeccions demogràfiques i de llars.

en un conjunt de dinàmiques socio-demogràfiques que es poden agrupar en dos grans blocs. El primer està format per aquelles transformacions que caracteritzen el que s'ha anomenat segona transició demogràfica (van de Kaa, 1987), i que es concreten en un descens de la fecunditat, en el retard de l'edat de matrimoni (o de la formació de llars on conviuen parelles) i en la tendència a l'augment de la cohabitació, de la fecunditat extramarital i de la dissolució d'unions (Arango, 2004, p. 77). Aquests canvis, que tenen una incidència molt remarcable en les edats joves-adultes i adultes, venien produint-se en els països del Nord-oest d'Europa des de la dècada dels anys seixanta però en Espanya, i en general en els països del Sud d'Europa, s'han produït més recentment, això sí, amb molta intensitat i celeritat (Lesthaeghe, 2010, p. 222; Pujadas & López, 2005, p. 411). El segon gran bloc de canvis sociodemogràfics està format per les transformacions que s'han produït en les edats més avançades. Així, l'increment de l'esperança de vida i l'augment de l'autonomia residencial s'han traslladat, lògicament, a un canvi en la composició de les llars.

Juntament amb aquests fenòmens de naturalesa sociodemogràfica comuns al conjunt de la societat catalana, en estudiar l'evolució de les tipologies de llar a la ciutat de Barcelona cal tenir present els efectes de les migracions residencials metropolitanes. En efecte, en bona mesura, els protagonistes d'aquestes migracions són parelles joves amb fills o que estan en edats de tenir-los que, com s'ha vist, marxen més que no pas entren a la ciutat. D'aquesta manera, les llars de parelles amb fills tenen un pes més reduït a Barcelona. En contraposició, la resta de llars tenen un pes més elevat, especialment aquelles més predominants entre la població adulta i la gent gran, és a dir, les llars de parella sense fills i també unipersonals¹⁰.

Els canvis en les formes de convivència

L'any 1991 l'indicador conjuntural de fecunditat prenia a la regió metropolitana de Barcelona un valor d'1,21 fills per dona, el qual es pot considerar allunyat dels 2,1 fills per dona que garantirien la reproducció natural d'una societat. La fecunditat encara va disminuir més i es va situar en 1,16 fills per dona l'any 1998, el punt més baix del període¹¹. Des d'aquell moment, la fecunditat es recuperà lleugerament, degut principalment a l'arribada de població estrangera en edats de tenir fills, de tal manera que l'any 2006 es va situar en 1,4 fills per dona. Amb tot, malgrat aquest repunt, l'indicador conjuntural de fecunditat va presentar durant la dècada dels anys noranta i encara en els primers anys del segle XXI uns nivells que es poden considerar baixos, sempre força allunyats del llindar de 2,1 fills per dona.

Des del punt de vista de les tipologies de llar, aquesta fecunditat tan baixa es va materialitzar en canvis en les unitats de convivència. Així, en primer lloc, a les llars que vivien amb fills, el nombre mitjà de membres es va reduir (hi havia menys fills). En segon lloc, el retard en l'edat mitjana en que es va tenir el primer fill (29,67 anys el 2001), va donar com a resultat que disminuïssin les llars de parelles amb fills entre la població jove-adulta. Per últim, i en part

¹⁰ Les migracions metropolitanes des de la perspectiva del tipus de llars que les protagonitzen han estat estudiades entre altres per Isabel Pujadas i Cristina López (2011; Pujadas & López, 2005).

¹¹ Font: Idescat. L'indicador conjuntural de fecunditat expressa el nombre de fills que tindria hipotèticament una dona al final de la seva vida reproductiva, si al llarg d'aquesta vida el seu comportament fos idèntic al que reflecteix la sèrie de taxes específiques de fecunditat per edat. S'expressa com a nombre mitjà de fills per dona.

degut a l'anterior, més dones no van tenir descendència. Juntament amb aquests fenòmens demogràfics, el perfil dels protagonistes de les migracions metropolitanes que s'acaba de veure, ha donat com a resultat un assenyalat descens de les llars de parella amb fills.

En efecte, tal i com es pot observar en les taules A.4 i A.5, des de l'any 1981 fins l'any 2011 les llars de parelles amb fills s'han reduït significativament a la ciutat de Barcelona tant en termes absoluts com relatius. En concret, s'ha passat de 285.460 llars (un 49,7%) a 190.645 (un 27,9%).

Per la seva banda, les llars de parelles sense fills, després de dues dècades de variacions moderades, durant el primer decenni del segle XXI han augmentat de manera molt notable en la ciutat de Barcelona. Malauradament, les dades del Cens de població del 2011 no ens permeten aprofundir en aquest fenomen. Les principals hipòtesis apuntarien que, degut al retard en l'edat de tenir fills, algunes dones formarien parelles fora de les edats més fèrtils. Però, sobretot, s'hauria de considerar l'increment d'aquestes llars en els col·lectius de població adulta avançada i per sobre dels seixanta-cinc anys¹².

Taula A.4. Llars segons tipologia. Barcelona. 1981-2011

	1981		1991		2001		2011	
Unipersonals	78.220	13,6%	104.466	18,1%	155.463	26,2%	198.055	29,0%
Sense nucli	30.913	5,4%	24.393	4,2%	32.913	5,5%	37.110	5,4%
Parelles sense fills	123.916	21,6%	121.481	21,0%	130.531	22,0%	166.475	24,3%
Parelles amb fills	285.460	49,7%	258.374	44,8%	200.350	33,7%	190.645	27,9%
Monoparentals	43.560	7,6%	58.400	10,1%	65.941	11,1%	77.680	11,4%
Multiples	12.197	2,1%	10.079	1,7%	9.254	1,6%	14.120	2,1%
Total	574.266	100,0%	577.193	100,0%	594.452	100,0%	684.080	100,0%

Font: INE, *Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011*

Taula A.5. Variació de les llars segons tipologia. Barcelona. 1981-2011

	1981-1991		1991-2001		2001-2011	
Unipersonals	26.246	33,6%	50.997	48,8%	42.592	27,4%
Sense nucli	-6.520	-21,1%	8.520	34,9%	4.197	12,8%
Parelles sense fills	-2.435	-2,0%	9.050	7,4%	35.944	27,5%
Parelles amb fills	-27.086	-9,5%	-58.024	-22,5%	-9.705	-4,8%
Monoparentals	14.840	34,1%	7.541	12,9%	11.739	17,8%
Multiples	-2.118	-17,4%	-825	-8,2%	4.866	52,6%
Total	2.927	0,5%	17.259	3,0%	89.628	15,1%

Font: INE, *Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011*

Un segon procés comprès en l'anomenada segona transició demogràfica té a veure amb el *retard en l'edat de matrimoni o en la formació de llars on es viu en parella*, i de manera més general amb una diversificació de les formes de convivència de la població. En part, l'increment de les llars de parelles sense fills, que s'acaba de veure, n'és una conseqüència. Així mateix, malgrat que la forma de viure predominant entre la població jove-adulta encara era en parella, al llarg dels anys noranta viure sol es va configurar com una opció residencial

¹² Vegeu, per exemple, l'estudi de l'evolució d'aquestes llars pel conjunt de Catalunya fet per Cristina López i publicat per la Fundació Bofill (2012).

que va augmentar de manera molt remarcable, i també durant els primers anys del segle XXI. Efectivament, com s'observa en les taules A.6 i A.7, entre els anys 1991 i 2011 el nombre de llars unipersonals encapçalades per joves de 25 a 45 anys va augmentar en 34.475 unitats un 58,2%). Tanmateix, com veurem més endavant, el creixement d'aquest tipus de llars es troba molt relacionat amb el procés d'envelliment de la població.

Taula A.6. Llars unipersonals per grups d'edat. Barcelona 1991-2011

	1991		2001		2011	
Menys de 45	24.753	23,8%	46.495	29,9%	59.228	29,9%
De 45 a 64	25.544	24,6%	33.429	21,5%	50.707	25,6%
De 65 i més	53.642	51,6%	75.539	48,6%	88.118	44,5%
Total	103.939	100,0%	155.463	100,0%	198.052	100,0%

Font: INE, *Cens de població 1991, 2001, 2011*

Taula A.7. Variació Llars unipersonals per grups d'edat. Barcelona. 1991-2011

	1991-2001		2001-2011		1991-2011	
Menys de 45	21.742	87,8%	12.733	27,4%	34.475	58,2%
De 45 a 64	7.885	30,9%	17.278	51,7%	25.163	49,6%
De 65 i més	21.897	40,8%	12.579	16,7%	34.476	39,1%
Total	51.524	49,6%	42.589	27,4%	94.113	47,5%

Font: INE, *Cens de població 1991, 2001, 2011*

Finalment, cal destacar la incidència d'un tercer fenomen de l'anomenada segona transició demogràfica en la transformació de les formes de convivència: les *ruptures familiars*. En efecte, l'increment de les ruptures familiars¹³ es va traduir, entre d'altres qüestions, en un augment molt assenyalat de les llars monoparentals, especialment de les encapçalades per dones¹⁴. Així, com s'ha pogut apreciar en la taules A.4 i A.5, de les 43.560 llars monoparentals que hi havia l'any 1991 (el 7,6% del total) es va passar a les 77.680 de l'any 2011 (l'11,4%), de les quals, en el 85% dels casos hi havia una dona al capdavant.

Juntament amb les dinàmiques pròpies de la segona transició demogràfica que s'acaben de veure, l'augment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran configuren un segon bloc de fenòmens demogràfics amb gran incidència sobre els canvis en les formes de convivència. D'entrada, aquests fenòmens han donat lloc a que el nombre de llars encapçalades per gent gran hagi augmentat significativament durant les darreres dècades, de tal manera que la influència dels col·lectius de població que es troben en la part superior de l'estructura per edats s'ha incrementat de manera molt notable.

Entre les principals conseqüències d'aquesta estructura de la població hi ha un increment de les llars de parella sense fills i de les llars unipersonals. En aquest darrer cas, com es pot veure en les taules 3 i 4, les llars unipersonals on viu gent gran han passat de 53.642 l'any 1991 a 88.118 en el 2011, un creixement de 34.476 unitats, és a dir, un 39,1%. D'aquesta manera,

¹³ Per tenir algunes dades de referència a la província de Barcelona les ruptures van passar de 15.242 l'any 1998 a 21.073 l'any 2006, quan va marcar el seu màxim. Des d'aleshores, segurament influenciat pel context de crisi, han anat retrocedint, i en el 2012 han estat 14.714.

¹⁴ Font: Idescat, a partir de INE, *Enquesta de nul·litats, separacions i divorcis*.

doncs, l'augment de les llars unipersonals a Barcelona guarda una estreta relació no només amb les pautes residencials de la població jove, com s'ha esmentat més amunt, sinó, sobretot, amb l'augment de l'esperança de vida de la població i de la seva autonomia residencial en les edats avançades, tal i com s'acaba de veure.

La reducció de la dimensió mitjana de les llars

La tendència a la reducció de la dimensió mitjana de les llars ve de lluny. En el cas de Catalunya té els seus antecedents moderns en el procés de nuclearització familiar iniciat tímidament a la dècada dels anys seixanta i que pren consistència als anys setanta i vuitanta (Garrido & Requena, 1997). Ara bé, a partir dels anys noranta aproximadament, els canvis en les formes de convivència van adquirir una nova intensitat relacionada amb els canvis que hem descrit més amunt. De fet, tal i com es pot deduir de les taules A.4 i A.5, les llars que més s'han incrementat han estat aquelles on hi ha menys membres, és a dir, les unipersonals, les de parelles sense fills i les monoparentals. I encara dins de les llars de parelles amb fills, la tendència es que cada cop hagi menys fills.

D'aquesta manera entre els anys 1981 i 2011, l'ocupació mitjana de les llars s'ha reduït de 3,1 a 2,34 membres, és a dir, ha disminuït en un 23,3%. Aquest descens ha estat especialment intens durant la dècada dels noranta (caiguda de l'ocupació mitjana de l'11,9%), mentre que durant la primera dècada del segle XXI ha estat més moderat (descens del 6,8%). Tanmateix, s'ha de tenir en compte que la tendència a la disminució de la dimensió mitjana s'ha donat en un context d'intensa arribada de població estrangera que, de mitjana, viu en llars amb més membres.

Taula A.8. Població, llars i ocupació mitjana de les llars. Barcelona 1981-2011

	1981	1991	2001	2011
Població	1.752.627	1.643.542	1.503.884	1.611.013
Llars	574.266	577.193	594.452	684.080
Ocupació mitjana	3,1	2,8	2,51	2,34

Font: INE, *Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011*

Taula A.9. Evolució de la població, les llars i l'ocupació mitjana de les llars. Barcelona 1981-2011

	1981-1991		1991-2001		2001-2011		1981-2011	
Població	-109.085	-6,2%	-139.658	-8,5%	107.129	7,1%	-141.614	-8,1%
Llars	2.927	0,5%	17.259	3,0%	89.628	15,1%	109.814	19,1%
Ocupació mitjana	-0,2	-6,7%	-0,3	-11,9%	-0,2	-6,8%	-0,7	-23,3%

Font: INE, *Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011*

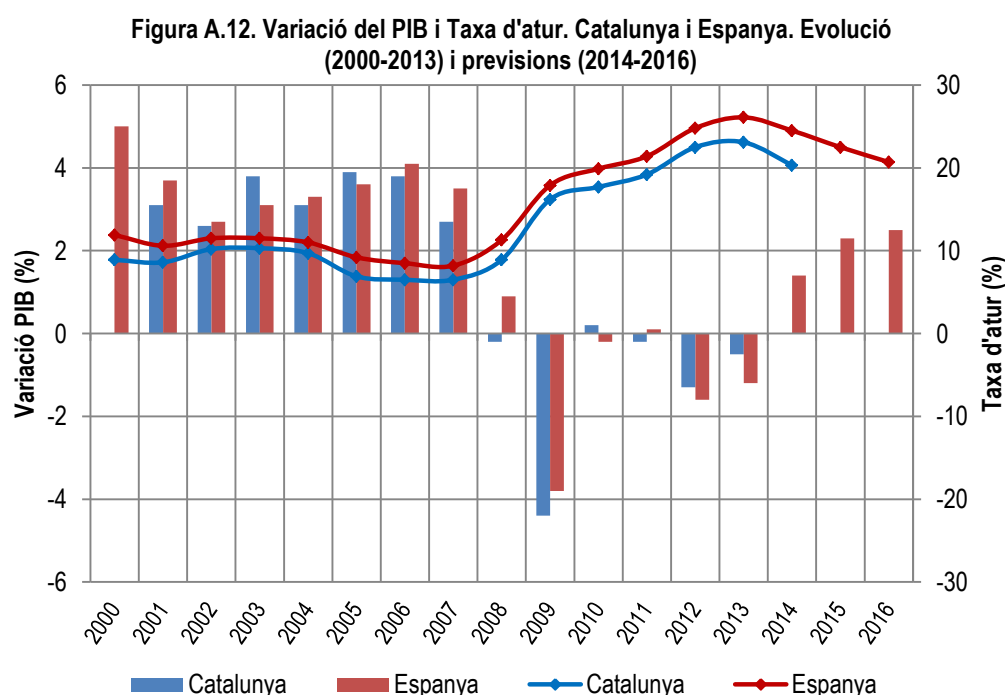
En conseqüència, degut als canvis en les formes de convivència, durant les últimes dècades les llars sempre han crescut a un ritme més elevat que la població, tant en contextos de pèrdua de població de la ciutat com en d'altres de creixement. En efecte, en la dècada dels anys vuitanta mentre la ciutat perdia 109.085 residents guanyava, en canvi, 2.927 llars. Una xifra moderada, és ben cert, però positiva. Als anys noranta, malgrat que encara es va perdre més població (139.658 residents, un descens del 8,5%), les llars van créixer tant en termes absoluts com

relatius (17.259 llars més, un increment del 3%). Finalment, en la primera dècada del segle XXI, quan s'ha recuperat el creixement demogràfic i la població de la ciutat s'ha incrementat en 107.129 residents (un 7,1%), les llars encara han augmentat de manera més intensa en un 15,1%.

En resum, el descens del nombre de fills, la diversificació dels tipus de llars entre la població jove-adulta, l'augment de les ruptures familiars, l'increment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran, en definitiva, el conjunt de canvis en les formes de convivència que s'han succeït en les darreres dècades, han donat com a resultat, a més d'una diversificació de les necessitats residencials en termes qualitius, un increment de les necessitats també en termes quantitius, ja que les llars sempre han crescut més ràpid que la població.

2. L'evolució econòmica i del mercat de treball

L'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 ha marcat un abans i un després en l'evolució de l'economia espanyola en general i de la catalana en particular. Les enormes restriccions de crèdit a nivell mundial que van seguir la crisi de les hipoteques *sub-prime* dels Estats Units han tingut un impacte especialment considerable en aquells països, com Espanya, amb una major dependència del finançament extern i amb uns nivells elevats d'endeutament privat. De fet, l'intens creixement econòmic de la dècada anterior, que no casualment va coincidir amb la darrera bombolla immobiliària (1997-2006), es va fonamentar en bona part en l'arribada d'ingents quantitats de finançament dels països del Nord d'Europa invertides en el sector de la construcció¹⁵.



Font : Idescat, Eurostat i Comissió Europea, previsions hivern 2015

En efecte, tal i com es pot veure en la figura A.12, l'economia espanyola i catalana va passar de créixer amb un ritme anuals superiors al 3% durant pràcticament tot el període 2000-2007 a entrar en una profunda doble recessió. Així, l'any 2008 el PIB català ja va decreixre un 0,2%, i el 2009 un 4,4%; entre els anys 2010 i 2011, pràcticament no va haver variacions en el creixement del PIB (0,2% i -0,2%, respectivament); mentre que en els anys 2012 i 2013 el PIB ha tornat a caure de manera notable (-1,3% i -0,5%), i això tenint en compte els retrocessos del PIB en els anys precedents. Una de les conseqüències més notòries d'aquesta "doble recessió" ha estat l'intens increment de l'atur. Com es pot veure en la figura A.12., la taxa d'atur, després de situar-se en nivells històricament baixos l'any 2007 (el 6,5% a Catalunya i el 8,2% a Espanya), es va incrementar de manera molt notable per arribar a fregar els seus màxims de

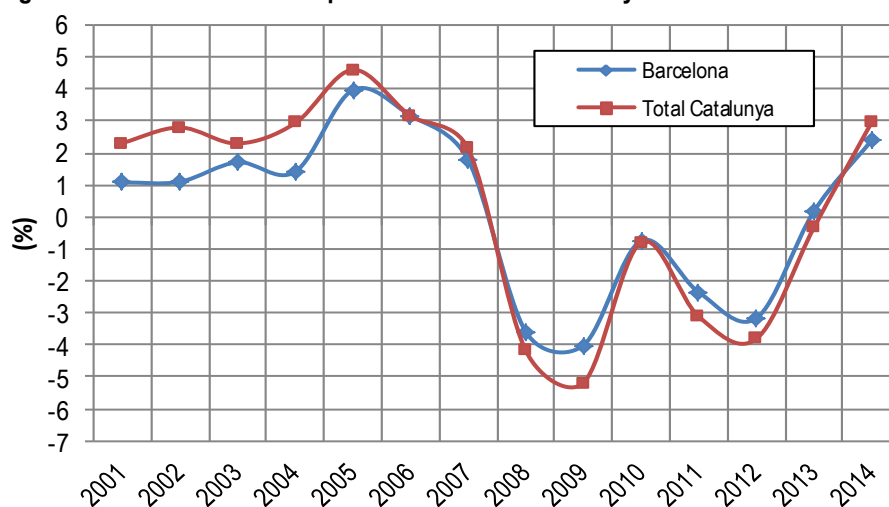
¹⁵ L'estudi de la relació entre cicles econòmics i immobiliaris a Espanya, així com els seus efectes en la renda de la població han estat estudiats pel José Manuel Naredo. Es pot consultar, per exemple: (Naredo, Carpintero, & Marcos, 2005, 2008; Naredo, 1996). Per altra banda, per aprofundir en el cicle del finançament de la darrera bombolla immobiliària en Espanya podeu consultar, entre altres, el treball de Ricardo Vergés (Vergés, 2011).

les darreres dècades l'any 2013 (el 23,1% a Catalunya i el 26,1% a Espanya). L'any 2014, amb l'inici de les millores en termes de PIB, la taxa d'atur s'ha reduït lleugerament (20,3% a Catalunya i 24,5% a Espanya). Tanmateix, encara reflecteixen un nivells molt elevats.

Les previsions de la Comissió Europea per Espanya avancen un creixement del PIB en l'any 2014 de l'1,4% i estimen avanços importants pel 2015 i 2016 (2,3% i 2,5%, respectivament). Malauradament, aquestes millores no permetrien, segon les previsions, que la taxa d'atur baixés a Espanya abans del 2016 del 20%, la qual cosa allargarà, com a mínim durant alguns anys més les enormes dificultats econòmiques de moltes llars i, segurament, continuarà actuant com un dels principals frens de la demanda d'habitatge, sobretot en el mercat de compravenda. Així mateix, com es tractarà en el següent epígraf, l'evolució dels ritmes de creació d'ocupació seran un dels principals aspectes que incidiran en l'evolució dels saldos migratoris amb l'estranger i en conseqüència en les necessitats d'habitatge.

En aquest context, com sovint s'ha remarcat, les grans àrees urbanes, i en concret la ciutat de Barcelona, presenten unes característiques econòmiques particulars, amb un menor pes del sector de la construcció i, en canvi, amb un assenyalat creixement del turisme, abans i després de la crisi¹⁶. D'aquesta manera l'evolució del mercat de treball barceloní ha estat lleugerament més moderat que, per exemple, el del conjunt de Catalunya, tant en els moments de creixement com en els de crisi econòmica.

Figura A.13. Variació de l'ocupació. Barcelona i Catalunya. 2000-2014. Percentatge



Font: Departament de Treball, a partir de l'Afiliació a la Seguretat Social a 31 de desembre

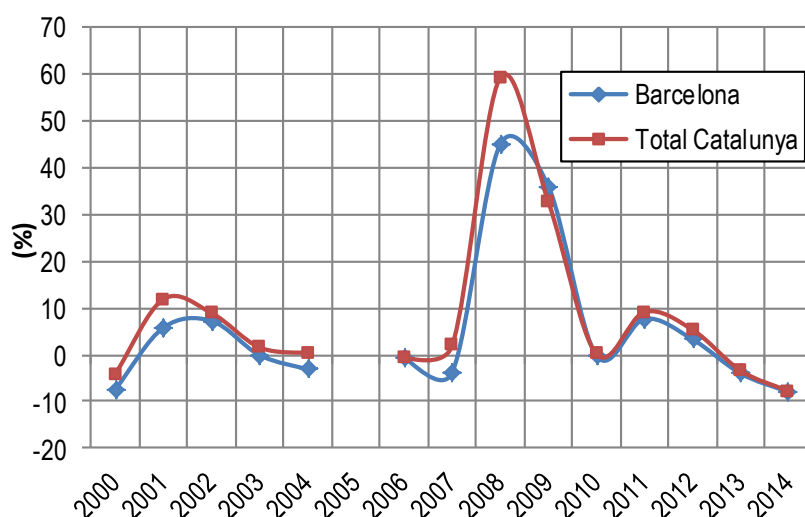
En efecte, com s'observa en la figura A.13, a Catalunya durant els anys 2001, 2002, 2003 i 2004 l'ocupació va créixer a un ritme molt superior al 2%, mentre que a la ciutat de Barcelona ho feia tot just per sobre de l'1%. I encara en l'any 2005, quan els afiliats a la seguretat social s'incrementaven a Catalunya un 4,6%, a Barcelona ho feien un 4% respectivament. En canvi, ja

¹⁶ Per a un major detall de l'evolució de l'economia barcelonina en el context metropolità podeu consultar les publicacions i treballs de l'equip de Barcelona Economia (Barcelona Economia, 2011, 2012, 2014; Calvo, Güell, & Salabert, 2007).

entrada la crisi, l'any 2008 i el 2009 el descens dels ocupats a Catalunya va ser més intens, amb pèrdues del 4,2% i del 5,2%, mentre que a la ciutat eren del 3,6% i del 4%. I el mateix va succeir en els anys 2011 i 2012, quan a Catalunya els afiliats van disminuir en un 3,1% i un 3,8% i a Barcelona en un 2,4% i 3,2%.

Si s'atén a les xifres d'atur registrat les tendències també son menys abruptes en la ciutat de Barcelona que en el conjunt de Catalunya (vegeu figura A.14). Així, per exemple, l'any 2001 l'atur, que cal recordar es situava en mínims històrics en un context d'elevada ocupació, augmentava un 11,9% a Catalunya i tan sols un 5,8% a Barcelona. L'any 2008, l'any de major impacte de la crisi en el mercat de treball, l'atur registrat va augmentar un 59,2% a Catalunya i, en canvi, a Barcelona un 45%.

Figura A.14. Variació de l'atur registrat. Barcelona i Catalunya. 2000-2014



Font: Departament de Treball, a partir de l'atur registrat a 31 de desembre

Tanmateix, malgrat que l'impacte de la crisi ha estat lleugerament més moderat a la ciutat de Barcelona en termes d'atur i d'ocupació, és ben evident que l'evolució del mercat de treball ha estat força negatiu. Una de les principals conseqüències es pot constatar en l'evolució de la renda familiar. En efecte, segons dades presentades per l'equip de Barcelona Economia la Renda familiar bruta disponible mitjana de les llars de Barcelona va passar de 19.800 €/per càpita l'any 2008 a 18.800€/per càpita l'any 2013, el que suposa un retrocés del 5% en termes nominals. Aquest descens de la renda familiar, generalitzat a Catalunya i al conjunt de l'Estat, s'ha vist, a més, acompanyat d'un increment de les desigualtats entre els estrats socio-econòmics amb més recursos i els que en tenen menys. Així mateix, des d'un punt de vista territorial la separació dels grups socials al territori es consolida any rere any en la ciutat de Barcelona i en el conjunt de la regió metropolitana de Barcelona¹⁷.

¹⁷ Per aprofundir en les desigualtats en la distribució de la renda i en general en els efectes de la crisi econòmica sobre la renda i el mercat de treball, a més dels treballs de Barcelona Economia podeu consultar: (Galleto, Figuls, & Aguilera, 2014; Nel·lo & Donat, 2014; Sarasa, 2014). Pel que fa a les qüestions relatives a la segregació urbana en funció de la renda podeu consultar, juntament amb els estudis imprescindibles de Barcelona Economia, els següents treballs: (Donat, Nel·lo, & Jiménez, 2014; Lozares, López, & Flores, 2003; Madariaga, Martori, & Oller, 2012; Martori, 2007).

En definitiva, doncs, a partir de l'any següent de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007 l'evolució de l'economia ha estat eminentment negativa. En efecte, el descens del PIB s'ha vist acompanyat d'un deteriorament del mercat de treball que al seu torn s'ha traslladat a un assenyalat retrocés de la renda familiar mitjana i per tant de la capacitat de consum de les llars, tot plegat en un context d'increment de les desigualtats, el que reverteix en un impacte encara major sobre els col·lectius amb menys recursos. Lògicament, aquesta evolució ha tingut conseqüències notables en el sistema residencial, principalment en dos grans aspectes. En primer lloc, des del punt de vista del mercat de l'habitatge, ja que la demanda no només s'ha reduït en termes quantitius sinó que, a més, s'ha reorientat massivament cap al sector del lloguer. Aquest aspecte es tornarà a reprendre en el bloc C, quan es s'analitzarà, precisament el mercat de l'habitatge. En segon lloc, des del punt de vista de les necessitats d'habitatge, als efectes socials de la crisi econòmica que s'acaben d'apuntar s'han d'afegir altres de naturalesa més demogràfica. En concret, la forta reducció de les migracions internacionals que, fins i tot, en els darrers anys mostren un saldo negatiu. A partir de l'any 2014 s'esperen creixements positius de l'economia espanyola i catalana que, segons les previsions de la Comissió Europea que s'han pres com a referència, tindrien continuïtat durant els dos següents anys. Malauradament, com s'ha avançat, no s'espera, però, que aquesta millora faci reduir l'atur per sota del 20% a Espanya, de tal manera que els grups socials més desfavorits tindran dificultats per millorar la seva situació econòmica i els saldos migratoris amb l'estranger continuaran essent negatius.

3. Projeccions de població i llars¹⁸

En l'evolució del nombre i de les característiques de les llars intervenen processos complexos on s'interrelacionen factors demogràfics, com el creixement i els canvis en la piràmide de població, amb d'altres d'índole cultural, social, i econòmica que determinen els processos de formació i dissolució de les llars, com l'emancipació dels joves, la ruptura de parelles, o l'autonomia residencial de la gent gran... La previsió de la seva evolució esdevé clau per la planificació urbanística i per l'estimació de les necessitats i la demanda d'habitatge. Si bé la multiplicitat de factors que intervenen eleva el grau d'incertesa sobre el futur, els resultats de les projeccions són una eina útil que permet: a) oferir un marc de referència pels diferents gestors públics i privats; b) acotar, dels futurs possibles, els més previsibles a la llum de les tendències recents; i, c) analitzar l'efecte d'alguns dels determinants de la demanda futura d'habitatge. A continuació es presenten una sèrie d'escenaris d'evolució de les llars al període 2014-2032 per a la ciutat de Barcelona.

L'informe s'estructura en dos grans apartats: un sobre l'evolució futura de la població i un altre sobre l'estimació del nombre de llars. En el primer apartat es formulen tres escenaris demogràfics de la població de Barcelona prenent com a marc de referència les hipòtesis de l'IDESCAT sobre el comportament futur dels fenòmens demogràfics a Catalunya i a la pròpia ciutat de Barcelona. Més que en la grandària de la població, el focus d'atenció es centra en les profundes transformacions que es produiran en la seva estructura per edats, ja que aquestes seran determinants en l'evolució del nombre de llars. En el segon apartat, a partir d'una sèrie d'hipòtesis sobre les proporcions de persones principals i dels resultats dels escenaris demogràfics s'elaboren diferents estimacions de l'evolució futura de les llars. Per a cada estimació, a més del nombre de llars en funció de l'edat de la persona de referència, es quantifica el paper que juga la dinàmica demogràfica i els factors relacionats amb la formació i la dissolució de les llars. Per un costat, la variació anual del nombre de llars es descompon en tres elements: a) la demanda interna, és a dir la relacionada amb les transformacions en l'estructura per edats de la població ja resident al municipi; b) la demanda externa, la resultant dels processos migratoris; i, c) la demanda afegida, l'originada pels canvis en la propensió dels individus a formar i/o mantenir una llar. Per un altre, es quantifica per a cada quinquenni els fluxos de creació i dissolució de llars comparant l'evolució del seu nombre segons la cohort de pertinença de la persona de referència.

A.3.1 La projecció de població

La projecció de la població de Barcelona s'ha realitzat mitjançant el mètode clàssic dels components. Aquest mètode considera el creixement o decreixement d'una població en funció dels fenòmens demogràfics que determinen la seva evolució futura i de la interrelació que es produeix entre ells i les estructures demogràfiques. Degut a l'actual context d'incertesa

¹⁸ Aquest apartat ha estat elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics excepte el darrer epígraf "La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge" on s'analitzen els resultats obtinguts i es contrasten amb les dinàmiques econòmiques i amb la realitat física del municipi de Barcelona. L'autor vol agrair especialment la dedicació d'Amand Blanes en la seva realització.

econòmica i de canvi en les pautes demogràfiques, especialment de les migratòries, s'ha optat per construir tres escenaris de futur, tal com fa l'IDESCAT en les seves projeccions per a Catalunya.

Les hipòtesis i els escenaris demogràfics

Les projeccions de població s'han realitzat prenent com a punt de referència les hipòtesis sobre el comportament futur dels fenòmens demogràfics formulades per l'IDESCAT en la vigent projecció de població de Catalunya¹⁹. En aquestes projeccions, l'organisme estadístic elabora tres escenaris de futur que pretenen reflectir possibles impactes de l'actual context de crisi econòmica sobre la dinàmica demogràfica i, en especial, sobre els fluxos migratoris. En síntesis, i per al conjunt de Catalunya, aquests escenaris es basen en les següents dinàmiques:

- *Escenari central o mitjà*. En aquest escenari es mantenen fins al 2017 saldos migratoris negatius, però cada cop de menor magnitud, per recuperar-se saldos positius de 30 mil persones/any a partir de 2022. En la mortalitat es planteja una evolució tendencial de les millores de supervivència, en funció de les tendències més recents, i en la fecunditat una davallada a curt termini, fins a 1,31 fills per dona, i una posterior represa a 1,53 fills per dona.
- *Escenari baix*. Aquest escenari planteja que l'impacte de la crisi sobre les migracions seria més acusat amb un saldo migratori més negatiu en el curt termini, amb pèrdues per migracions fins l'any 2020, i una menor recuperació posterior, amb saldos positius de 10 mil persones/any a partir de 2025. A més, la davallada de la fecunditat és més accentuada i la posterior recuperació menor que en el escenari central, amb 1,35 fills per dona a llarg termini, al temps que els avenços en la longevitat són menys significatius.
- *Escenari alt*. Aquest escenari pressuposa que l'efecte de la crisi sobre la dinàmica demogràfica serà menor amb uns saldos migratoris menys negatius i més acotats en el temps, només fins l'any 2015, i amb una major recuperació de saldos positius, fins a un nivell de base de 50 mil persones/any a partir de 2024. Al mateix temps, la recuperació de la fecunditat serà més significativa, fins 1,71 fills per dona, i els guanys en longevitat també seran més intensos.

Per a la projecció territorial, a més de les grans tendències demogràfiques del conjunt de Catalunya, l'IDESCAT formula hipòtesis sobre el comportament futur del moviment migratori intern. El supòsit general és que, d'acord amb les tendències més recents, el procés de redistribució o difusió territorial de la població s'alentirà, el que es traduirà en una reducció de la mobilitat interna, més intensa en la ciutat de Barcelona i en els altres municipis de la comarca del Barcelonès, i la consegüent moderació dels saldos migratoris negatius d'aquests territoris respecte de la resta de les comarques. Aquesta hipòtesis de contracció de la mobilitat interna s'aplica als escenaris baix i mitjà de població, mentre que per l'escenari alt es considera

¹⁹ IDESCAT (2014) *Projeccions de població. Principals resultats. 2013-2051*. Col·lecció: Estadística demogràfica (<http://www.idescat.cat/cat/idescat/publicacions/catalog/pdfdocs/pp2013-2051pr.pdf>)

que a mig termini, a partir de l'any 2020, es produirà una represa del procés de difusió de la població en el territori degut a un context de major dinamisme demogràfic i de represa dels fluxos migratoris externs.

La projecció de la ciutat de Barcelona parteix de les hipòtesis i dels escenaris construïts per aquest municipi en les projeccions territorials de l'IDESCAT. No obstant, s'han realitzat una sèrie d'ajustos i/o ampliacions:

- La projecció IDESCAT pren com a població de partida l'estimació postcensal de la ciutat de Barcelona a 1 de gener de 2013. En l'actualitat ja es disposa de la xifra estimada a 1 de gener de 2014 que es l'emprada en aquesta projecció com a punt de partida. La població estimada a principis de 2014 és de 1.585.212 habitants, una xifra que se situa entre la projectada en l'escenari mitjà (1.582.990) i l'alt (1.589.181) de les projeccions IDESCAT per aquesta data.
- La projecció territorial de l'IDESCAT abasta el període 2013-2026, per a projectar la resta d'anys, els del període 2026-2032, s'han perllongat les tendències previstes per al període anterior i les hipòtesis formulades per aquests anys per al conjunt de Catalunya.
- Per tal de constatar l'impacte de les migracions en els resultats de les projeccions s'ha elaborat un escenari de caire instrumental consistent en projectar la població de Barcelona amb les hipòtesis de mortalitat i fecunditat de l'escenari central sota el supòsit d'absència de migracions.

Taula A.10. Hipòtesis demogràfiques dels escenaris de població de Barcelona

	Esc baix	Esc central	Esc alt	Esc no mig
Mortalitat (2031)				
Esperança vida en néixer homes	82,2	83,5	84,7	83,5
Esperança vida en néixer dones	87,4	88,5	89,5	88,5
Fecunditat (2031)				
Nombre mitjà de fills per dona	1,17	1,34	1,48	1,34
Migracions (mitjana anual)				
Saldo migratori 2014-17	-13.483	-2.217	6.617	0
Saldo migratori 2018-24	1.121	10.136	10.943	0
Saldo migratori 2024-31	4.480	10.114	5.458	0

Font: CED

Els principals paràmetres demogràfics emprats per a la projecció de la població de la ciutat de Barcelona es resumeixen en la taula A.10, així com la seva combinatòria per a la construcció dels diferents escenaris. En relació a la mortalitat, s'apliquen les taxes de mortalitat projectades per a Catalunya, ja que l'IDESCAT considera que els diferencials espacials en els riscos de morir no són prou significatius en termes dels resultats d'una projecció i, per tant, no formula hipòtesis diferenciades a nivell territorial. Respecte de la fecunditat, es considera que es mantindran relativament constants els diferencials territorials observats al darrers anys, obtenint-se les taxes de fecunditat de la ciutat de Barcelona a partir de les projectades per a

Catalunya i del diferencial de partida entre ambdós àmbits. Això explica que el nombre mitjà de fills previst per a les dones residents a la ciutat de Barcelona sigui inferior al projectat per a Catalunya amb un ventall que a l'any 2031 oscil·la entre els 1,17 fills per dona de l'escenari baix i els 1,48 de l'escenari alt.

En relació a les migracions, sintetitzades a partir del saldo migratori, es constata la diferència de magnitud i de signe entre escenaris, i dintre de cadascun d'ells entre els diferents períodes. En l'escenari central o de referència el saldo entre immigrants i emigrants del període 2014-17 esdevé lleugerament negatiu, per reprendre valors positius, d'unes 10 mil persones cada any, a partir de finals d'aquella dècada. En contraposició, en l'escenari baix el saldo migratori és clarament negatiu en el curt període i la posterior recuperació revesteix una menor intensitat, degut al menor flux d'immigració a Catalunya procedent de l'estranger i als saldos migratoris negatius amb la resta de l'Estat previstos per l'IDESCAT en aquest escenari. Finalment, l'escenari alt presenta uns trets força específics en relació a les migracions del municipi de Barcelona, ja que es preveu un saldo sempre positiu però amb una tendència a la seva reducció a mig termini, de tal manera que l'aportació de població per migracions és inferior a la prevista en l'escenari central a partir de l'any 2020. La raó és que en aquest escenari l'IDESCAT, en contraposició als altres dos, planteja que a mig termini es produirà una represa del procés de difusió de la població del nucli central metropolità a la resta de comarques.

Escenaris demogràfics de futur 2014-2032

L'evolució futura de la població de Barcelona, segons l'escenari mitjà o de referència, es caracteritza per una lleugera davallada dels seus residents a curt termini, fins uns mínims d'1,56 milions en el bienni 2017-18, per iniciar posteriorment una tendència de creixement, que desemboca en una xifra propera als 1,66 milions en 2032 (Taula A.11 i Figura A.15). Per al període 2014-2032 equival a un guany d'uns 72 mil habitants, superant lleugerament al final del període la població registrada als darrers anys de la primera dècada d'aquest segle. Aquest increment de la població es produiria en un context caracteritzat per un creixement natural de signe negatiu i, per tant, seria degut a la represa de saldos migratoris positius en el mig termini (vegeu Figura A.16 i A.17).

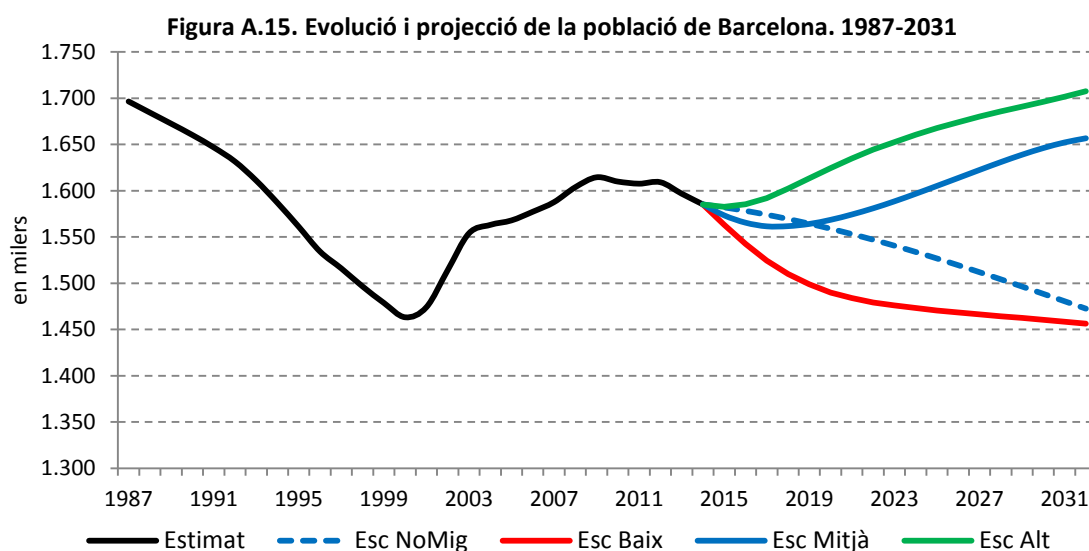
Taula A.11. Projecció de la població de Barcelona. 2021 i 2032

Escenari	Població (en milers)			Variació absoluta (en milers)			Variació relativa		
	2014	2021	2032	2014-21	2021-32	2014-32	2014-21	2021-32	2014-32
Baix	1.585,2	1.483,9	1.456,3	-101,4	-27,6	-128,9	-6,4%	-1,9%	-8,1%
Mitjà	1.585,2	1.574,3	1.656,7	-10,9	82,4	71,5	-0,7%	5,2%	4,5%
Alt	1.585,2	1.634,8	1.707,7	49,6	72,9	122,5	3,1%	4,5%	7,7%

Font: CED

En un context de menor recuperació de la fecunditat, de saldos migratoris més negatius a curt termini i d'una menor recuperació de saldos positius a mig termini, tal com es planteja en l'escenari baix, l'evolució de la població es caracteritzaria per una sostinguda davallada, fins

1,46 milions en 2032; és a dir, retornar a una xifra similar als mínims enregistrats a finals del segle passat. La població de Barcelona, segons aquest escenari, perdria gairebé 129 mil habitants, dels quals 114 mil pel component natural i 14 mil per moviment migratori. En contrapartida, l'escenari alt postula un context de major recuperació i creixement demogràfic ja a curt termini, superant-se al final del període els 1,7 milions de residents a Barcelona, el que representa una xifra similar a la de mitjans dels anys vuitanta del darrer segle. Aquest increment de 122 mil persones es deu, per un costat, a la inversió dels signe del creixement natural, que esdevé positiu als darrers anys i, per un altre, a la major aportació de població per migracions, concentrada bàsicament a finals d'aquesta dècada i principis de la propera.

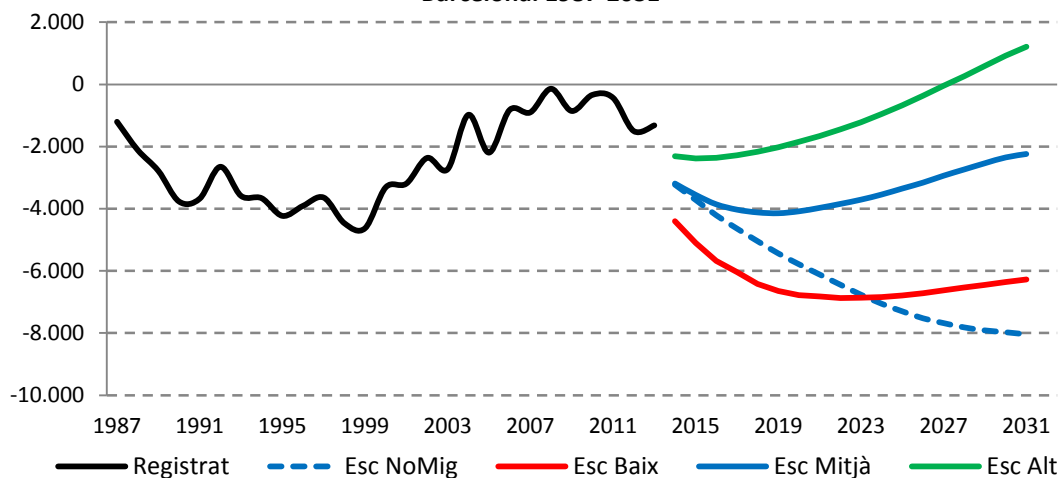


Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font: 1987-2014 Estimacions inter i PostCensals de l'IDESCAT; resta d'anys elaboració CED

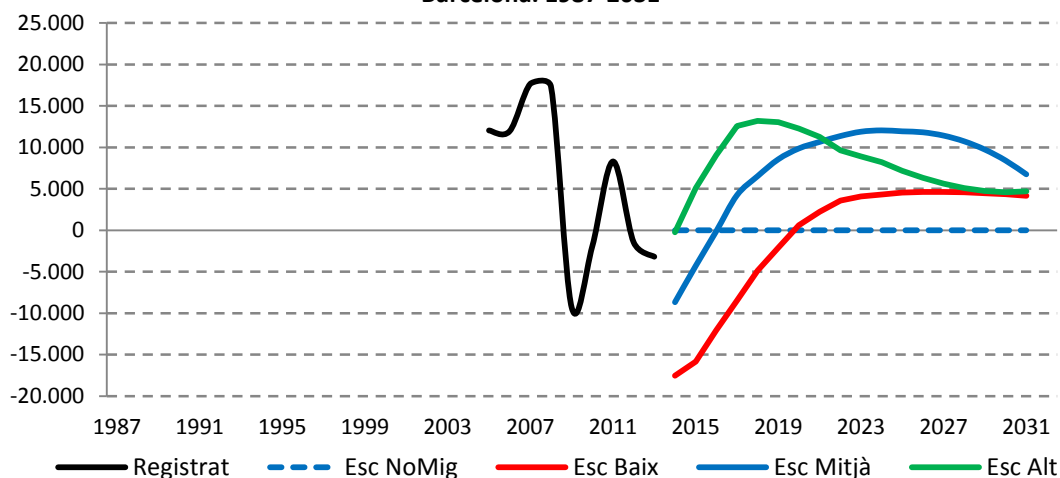
La comparació entre els escenaris de Barcelona i els de Catalunya de l'IDESCAT mostra el supòsit general de fre en el procés de desconcentració del nucli metropolità central que es postula en els escenaris baix i mitjà. A l'any 2001 a la ciutat de Barcelona hi residia el 23,6 per cent de la població catalana mentre que a l'any 2014 el percentatge s'havia reduït fins al 21,3 per cent, és a dir 2,3 punts percentuals menys. En l'escenari baix i en el mitjà es mantindria relativament constant el pes de la capital, representant el 21,5 i el 21,8 per cent de la població de Catalunya en 2032, mentre que en l'escenari alt, que planteja una major desconcentració de la població a mig termini, el pes relatiu de Barcelona es reduiria lleugerament fins al 20,5 per cent al final del període.

Figura A.16. Evolució i projecció del creixement natural de la població de Barcelona. 1987-2031



Font: Les dades fins l'any 2013 són les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

Figura A.17. Evolució i projecció del creixement migratori de la població de Barcelona. 1987-2031



Font: Les dades fins l'any 2013 són les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

Més que els canvis en la grandària de la població de Barcelona, en l'evolució futura del nombre de llars seran més rellevants les profundes transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població. Una anàlisi de l'evolució per grans grups d'edat mostra les següents tendències (vegeu Taula A.12 i Figura A.18):

- La població menor de 16 anys es caracteritza per una estabilització dels seus efectius al voltant de les 200 mil persones en l'escenari mitjà, el que representa una reducció del 6 per cent entre 2014 i 2032. En aquesta davallada intervenen dos factors que determinaran els nivells futurs de la natalitat: per un costat, una recuperació molt

moderada de la fecunditat; per un altre, una minva dels efectius de dones en les edats més fecundes. Només si la recuperació de la fecunditat i de la migració fos més intensa, tal com es preveu en l'escenari alt, la població de 0 a 15 anys tindria una evolució lleugerament positiva a mig termini. Per contra, en un escenari més restrictiu en relació a la fecunditat i la migració, els seus efectius decreixen paulatinament fins els 155 mil habitants en el horitzó de la projecció. En termes relatius, a l'any 2014 el 13,6 per cent de la població barcelonina tenia menys de 16 anys, mentre que a l'any 2032 el seu pes se situaria en el 12,2 per cent en l'escenari mitjà, i en el 10,7 i el 12,9 per cent en els escenaris baix i alt.

Taula A.12. Canvis en l'estructura per grans grups d'edat de la població de Barcelona. En milers

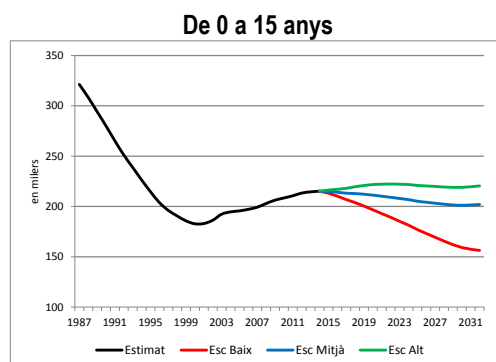
	1996	2014	2032			Variació absoluta 2014-2032		
			Baix	Mitjà	Alt	Baix	Mitjà	Alt
0-15	203,9	215,2	156,4	202,0	220,4	-58,8	-13,2	5,3
16-34	427,5	353,9	298,9	348,0	367,6	-55,1	-5,9	13,7
35-49	306,2	380,0	280,3	337,5	350,0	-99,7	-42,5	-30,0
50-64	285,3	293,2	332,2	361,4	363,6	39,0	68,3	70,5
65+	311,3	342,9	388,6	407,8	406,1	45,6	64,9	63,1
Total	1.534,2	1.585,2	1.456,3	1.656,7	1.707,7	-128,9	71,5	122,5

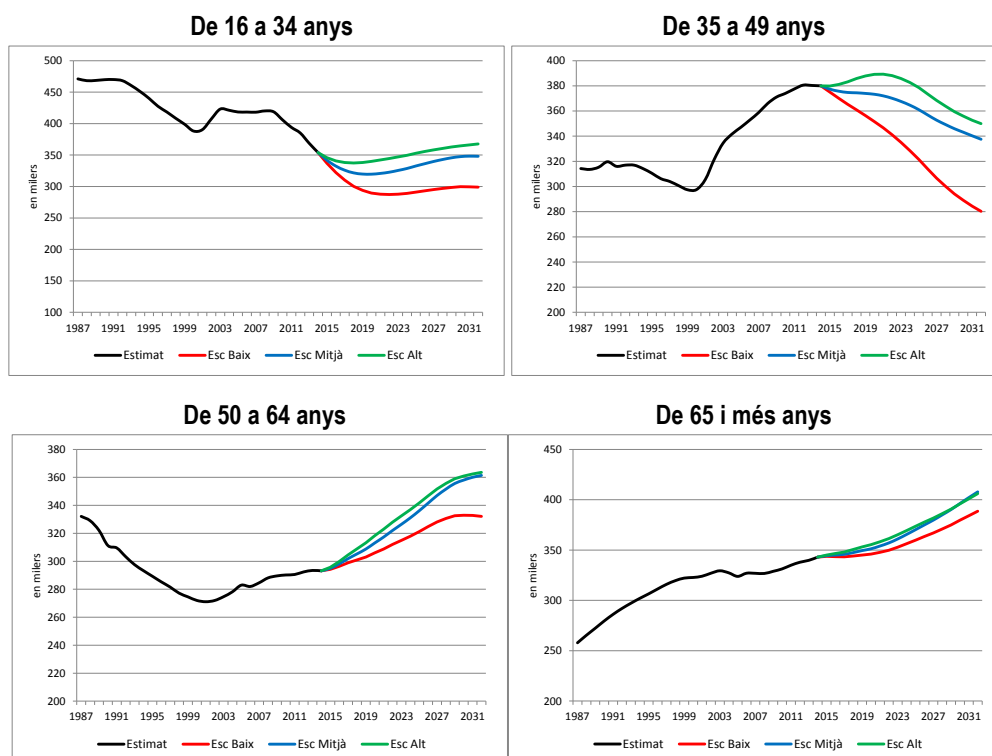
Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 1996 i 2014 Estimacions Inter i PostCensals de l'IDESCAT; 2032 elaboració CED

L'evolució futura de la població de 16 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars, estarà condicionada per l'arribada de generacions més buides i pel signe i el volum del saldo migratori: a curt termini es reduiran els seus efectius per la caiguda de la immigració i l'augment de la emigració, per recuperar-se posteriorment a mesura que s'inverteix el signe de les migracions. Malgrat el canvi previst en el comportament migratori, els efectius d'adults-joves en els escenaris baix i mitjà són en 2032 inferiors als enregistrats l'any 2014, mentre que en l'escenari de major immigració l'increment és inferior al 4 per cent durant aquest període. En tots els escenaris, l'efecte demogràfic sobre la formació de noves llars serà menor que en els primers anys d'aquest segle quan els efectius de 16 a 34 anys se situaven al voltant dels 425 mil.

Figura A.18. Evolució i projecció de la població de Barcelona per grans grups d'edat





Font: 1987-2014 Estimacions Inter i PostCensals de l'IDESCAT; resta d'anys elaboració CED

- La població de 50 a 64 anys presenta en tots els escenari una tendència de creixement en els propers anys fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions més nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys. L'evolució en els escenaris mitjà i alt és força paral·lela amb uns increments relatius de l'ordre del 24 per cent, mentre que en l'escenari baix l'efecte diferit de saldos migratoris negatius durant un major període de temps provoca que el creixement dels seus efectius sigui inferior, d'un 13 per cent entre 2014 i 2032.
- Finalment, en l'evolució futura de la gent gran es constata la presència de dues etapes: la primera, de relativa estabilitat durant el primer quinquenni projectat; la segona, d'acceleració en el ritme de creixement dels seus efectius a partir de la tercera dècada del segle. En aquesta acceleració conflueixen dos elements: en primer lloc, la progressiva entrada en edats de jubilació de generacions cada cop més nombroses; en segon lloc, l'efecte acumulatiu de les millores previstes en la longevitat de la població. El creixement dels efectius de 65 i més anys en el període projectat oscil·laria entre el mínim del 13 per cent de l'escenari baix i el màxim del 24 per cent de l'alt.

En síntesis, als darrers anys es produirà una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població. A l'any 2014 el 40 per cent dels residents a Barcelona tenien 50 o més anys, preveient-se en l'escenari mitjà que el seu pes augmentarà fins al 46,4 per cent en

2032²⁰. La maduració de la població barcelonina serà encara més intensa si no es produeix una recuperació significativa de les migracions, ja que en l'escenari baix els efectius de 50 i més anys serien gairebé la meitat dels habitants en 2032. Però, inclús en un context de major dinamisme demogràfic, tant en termes del creixement natural com del migratori, tal com es postula en l'escenari alt, el pes relatiu d'aquesta població augmentaria en cinc punts, fins el 45,1 per cent en 2032.

A.3.2 Les projeccions de llars

El mètode més usual per a la projecció de les llars consisteix en considerar-la com una projecció derivada, utilitzant la metodologia de les proporcions de "persones principals o de referència". Aquesta metodologia té tres avantatges: a) és senzilla d'implementar; b) utilitza dades censals, que són fàcilment accessibles; i c) té en compte l'efecte que sobre les llars tenen els canvis en el volum i en l'estructura de la població. El nombre futur de llars és el resultat d'aplicar una sèrie de proporcions de persones principals per edat a una projecció prèvia de població, per tant l'aspecte clau és estimar quina serà l'evolució de la propensió de la població a constituir una llar.

Les hipòtesis sobre principalitat

Els mètodes de projecció de les llars basats en l'extrapolació de les taxes de persones de referència o de principalitat requereixen disposar com a mínim de dos observacions temporals de la principalitat segons edat, que siguin comparables en la seva definició. En el Cens de l'any 2001, l'INE va calcular una persona normalitzada de referència de la llar tenint en compte el tipus de nucli, l'edat dels seus membre i la seva relació amb l'activitat, entre d'altres variables. Per contra, en el recent Cens de 2011 l'organisme estadístic no realitza cap procés d'imputació o assignació de la persona de referència i, per tant, no es disposa d'aquesta informació ni en les taules predefinides ni en el fitxer censal de microdades. Una aproximació a la persona de referència en el Cens de 2011 a partir del numero d'ordre en el qüestionari censal provoca inconsistències tant en relació amb la definició emprada en el Cens anterior com internes al propi Cens (per exemple, la no existència d'ordre 1 en alguns qüestionaris o la presència de menors en la posició 1, entre d'altres).

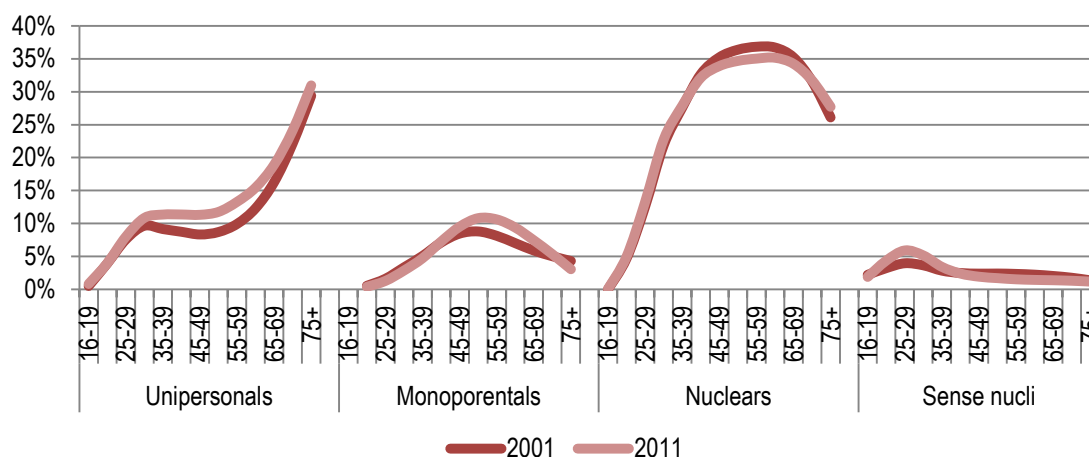
Els diferents criteris emprats en els Censos per a la construcció i la definició de la persona de referència impedeixen aplicar metodologies basades en l'extrapolació de tendències. Per tal d'aconseguir una definició homogènia entre els dos Censos s'ha procedit a calcular una persona normalitzada de referència de la llar a partir dels fitxers de microdades dels Censos de 2001 i 2011. Per a la definició d'aquesta persona s'ha considerat el tipus de la llar, el nombre de nuclis, l'edat dels individus que els conformen i, en alguns casos, la seva relació amb

²⁰ Aquest procés de maduració de la població s'estendrà i generalitzarà per tot el territori català, com es desprèn dels resultats del escenari mitjà de l'IDESCAT pel conjunt de Catalunya amb un increment del pes relatiu de la població de 50 i més anys del 36,2 per cent de 2014 al 47,1 per cent de 2032.

l'activitat. Es tracta, per tant, d'una definició pròpia de la persona de referència basada en els següents criteris (Figura A.19):

- Unipersonals: assignació directa de la persona principal de la llar
- Monoparentals (mares o pares amb fills amb o sense altres persones): assignació al pare o a la mare com a persona principal de la llar a excepció d'aquells que tenen 75 o més anys on es considera persona principal la següent persona de major edat de la llar sempre que formi part del nucli monoparental i tingui més de 16 anys. És a dir, si el pare o la mare és major de 75 anys s'assigna la principalitat al fill de major edat.
- Nuclis de parelles amb fills o sense, i amb altres o sense altres persones: s'assigna la principalitat al component de la parella que tingui més edat. En el cas de llars constituïdes per més d'un nucli es pren com a referència el membre de la parella del nucli de més edat.
- Llars sense nucli: s'assigna la principalitat a la persona activa de menor edat. Si cap membre de la llar es declara actiu es considera a la persona de menor edat sempre que tingui més de 16 anys.

Figura A.19. Proporció de persones principals segons tipus de llar i edat a la ciutat de Barcelona. Censos de 2001 i de 2011



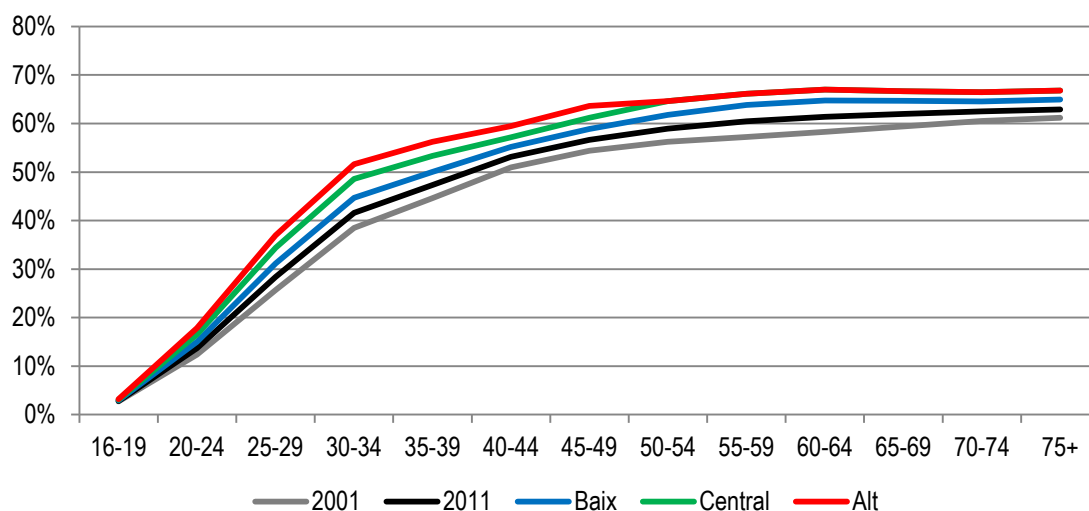
Font. Elaboració CED a partir dels fitxers de microdades dels Censos de 2001 i de 2011

Un cop normalitzada la persona de referència s'ha quantificat el ritme de variació de les proporcions de principalitat segons tipus de llar i edat entre els dos Censos i s'han construït tres escenaris per a l'any 2032, és a dir per a l'horitzó de la projecció (Figura A.20.). Els escenaris es basen en els següents criteris:

- Escenari Baix: el ritme de modificació de les proporcions de persones principals per tipus de llar i grup d'edat observat entre els Cens de 2001 i de 2011 es redueix a la meitat en les properes dues dècades.
- Escenari Central o Tendencial: es manté constant el ritme de variació en les proporcions de persones principals per edat i tipus de llar observada als darrers dos censos.

- Escenari Alt: es modifica l'escenari central per a considerar un major ritme de creació de llars unipersonals i sense nucli encapçalades per persones menors de 50 anys.

Figura A.20. Evolució i projecció del percentatge de persones de referència a Barcelona



Font. Elaboració CED

Les proporcions de persones de referència per a cada any del període projectat s'han calculat mitjançant interpolació lineal entre les proporcions observades al Cens de 2011 i els tres models normatius construïts per a l'any 2032. Aquestes proporcions s'apliquen als resultats dels escenaris demogràfics²¹ de la ciutat de Barcelona per tal d'obtenir diferents estimacions del nombre de llars a 1 de gener de cada any del període 2014-2032. Dels nou escenaris que resulten de combinar els tres escenaris demogràfics i el tres de persones de referència s'han retingut els tres corresponents a l'escenari mitjà de població, a més del basat en l'escenari baix de població i de persones principals, com a estimació mínima del nombre de llars, i del resultant del escenari alt de població i de persones de referència, com a previsió màxima de llars.

L'evolució futura del nombre de llars a l'horitzó 2032

A la ciutat de Barcelona, segons l'escenari mitjà de població, es produiria un increment net del nombre de llars que oscil·laria entre les 76 mil de la hipòtesi baixa i les 137 mil de la hipòtesi alta de persones de referència (Taula A.13. i figura A.21.). El ritme de creixement de les llars serà major en el segon decenni del període al combinar-se una major aportació de població per migració amb unes majors proporcions de persones de referència. Així, i prenent com a referència l'escenari mitjà tant de població com de principalitat, entre 2012 i 2022 el nombre

²¹ Només es considera la població que viu en habitatges familiars i, per tant, s'ha realitzat una estimació prèvia de la població en establiments col·lectius. A partir del Cens de 2011 s'ha calculat per a cada grup d'edat el percentatge de població que resideix en establiments col·lectius, mantenint-se aquests pesos constants al llarg de tot el període projectat.

de llars augmenta en gairebé un 5 per cent mentre que en el següent decenni ho fa en un 11,4 per cent. La dimensió mitjana de la llar perllonga la tendència observada entre els Censos de 2001 i 2011, quan es va reduir de 2,51 a 2,34 persones per llar, situant-se lleugerament per sota de les 2,1 persones en 2032.

Taula A.13. Projecció del nombre de llars a Barcelona. 2012-2032

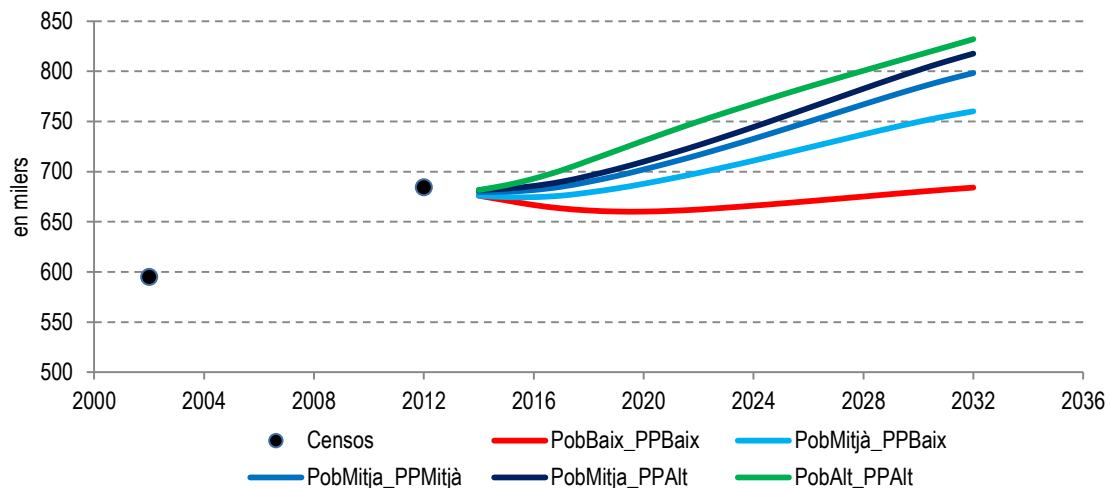
	Llars en milers			Variació absoluta (en milers)			Variació relativa		
	2012	2022	2032	2012/2022	2022/2032	2012/2032	2012/2022	2022/2032	2012/2032
PobBaix_PPBaix	684,1	662,2	684,1	-21,8	21,9	0,1	-3,2%	3,3%	0,0%
PobMitjà_PPBaix	684,1	698,7	760,2	14,7	61,4	76,1	2,1%	8,8%	11,1%
PobMitjà_PPMitjà	684,1	716,7	798,3	32,6	81,7	114,3	4,8%	11,4%	16,7%
PobMitjà_PPAlt	684,1	726,4	817,7	42,4	91,2	133,6	6,2%	12,6%	19,5%
PobAlt_PPAlt	684,1	750,0	832,1	65,9	82,1	148,0	9,6%	10,9%	21,6%

Nota: la xifra de 2012 es correspon amb la dada del Cens de 2011.

Font: 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED

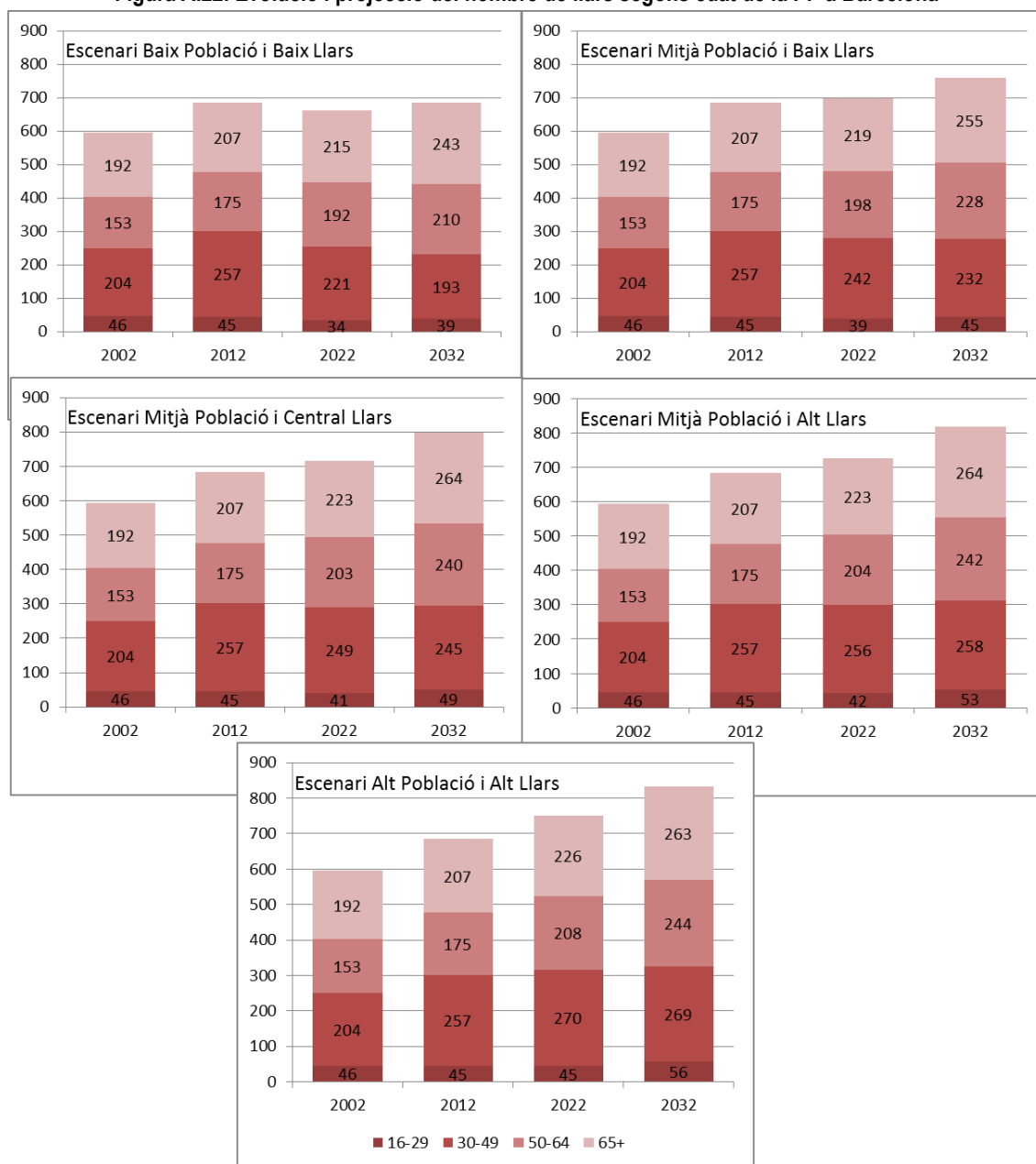
En un escenari més restrictiu, de menor creixement demogràfic i de menor increment de la principalitat, el nombre de llars al final del període se situaria en un xifra similar a la del Cens de 2011, encara que amb una tendència marcada per la reducció del seu nombre durant el primer decenni del període projectat. Per contra, en l'escenari més favorable, tant en termes demogràfic com de generació de noves llars, el seu nombre s'incrementaria en prop de 150 mil entre 2012 i 2032, amb un ritme de creixement anual relativament constant durant tot el període. En l'escenari de menor increment de les llars la seva dimensió mitjana assoliria les 2,13 persones per llar, mentre que en l'escenari de major creixement se situaria en les 2,05 persones.

Figura A.21. Evolució i projecció del nombre total de llars a Barcelona



Font: Elaboració CED

Figura A.22. Evolució i projecció del nombre de llars segons edat de la PP a Barcelona



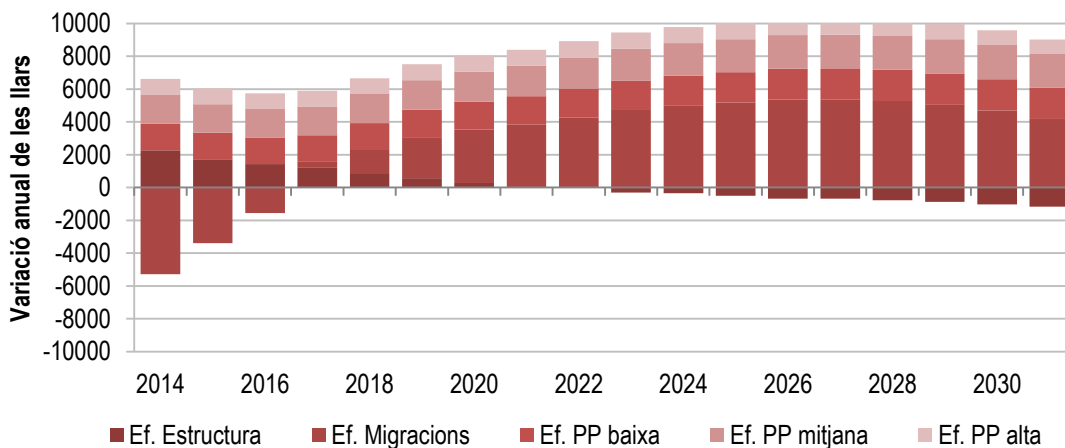
Font: Elaboració CED

L'evolució del total de llars amaga diferents trajectòries en funció de l'edat de la persona de referència (vegeu figura A.22). Aquestes trajectòries estan determinades, en gran mesura, per la pròpia evolució dels efectius demogràfics amb una tendència general a una reducció de les llars encapçalades per menors de 50 anys i un fort increment de les de més de 50 anys. Si prenem com a referència l'escenari mitjà tant de població com de principalitat les primeres es redueixen en un 2,5 per cent entre 2012 i 2032, mentre que les segones augmenten un 32 per cent. Només si augmentés més significativament la principalitat en edats joves i adultes, tal com es planteja en l'escenari alt de persones principals, el nombre de llars amb persona de referència menor de 50 anys se situaria al final del període projectat per sobre de les xifres del Cens de 2011.

En l'evolució del nombre total de llars intervenen tant factors de tipus demogràfic com de formació de llars. Per tal de quantificar l'impacte d'aquests factors en l'escenari mitjà de població s'ha procedit a la descomposició de la variació anual en el nombre de llars considerant tres efectes: a) el provocat pel canvi en l'estructura demogràfica degut al desplaçament pel perfil de la piràmide de cohorts amb diferencials numèrics; b) l'impacte relacionat amb les pèrdues o guanys de població per migració; i, c) l'efecte associat a la propensió a la formació d'una llar mesurat a partir de diferents hipòtesis sobre l'evolució de la principalitat²². La descomposició s'ha realitzat tant per la variació del nombre total de llars com per a diferents grups d'edat (vegeu figures A.23 i A.24):

- L'impacte dels canvis en l'estructura demogràfica no són molt rellevants en termes de la variació anual en el nombre total de llars, sent positiu en els primers anys del període projectat i lleugerament negatiu en el mig termini. No obstant, aquest efecte sí que és força important quan considerem l'edat de la persona de referència, ja que es constata un fort impacte negatiu sobre les llars de persones de referència menors de 50 anys, especialment a mig termini en les de 35 a 49 anys, i un efecte positiu sobre les de majors de 50 anys al llarg de tot el període, destacant l'augment de llars als darrers anys entre els majors de 65 anys. Per tant, l'actual piràmide de població de Barcelona té un impacte negatiu sobre la formació futura de llars adultes-joves i afavoreix l'augment de les llars amb persona principals d'edat madura i avançada.

Figura A.23. Descomposició de la variació anual en el nombre total de llars de la ciutat de Barcelona en l'escenari mitjà de població.



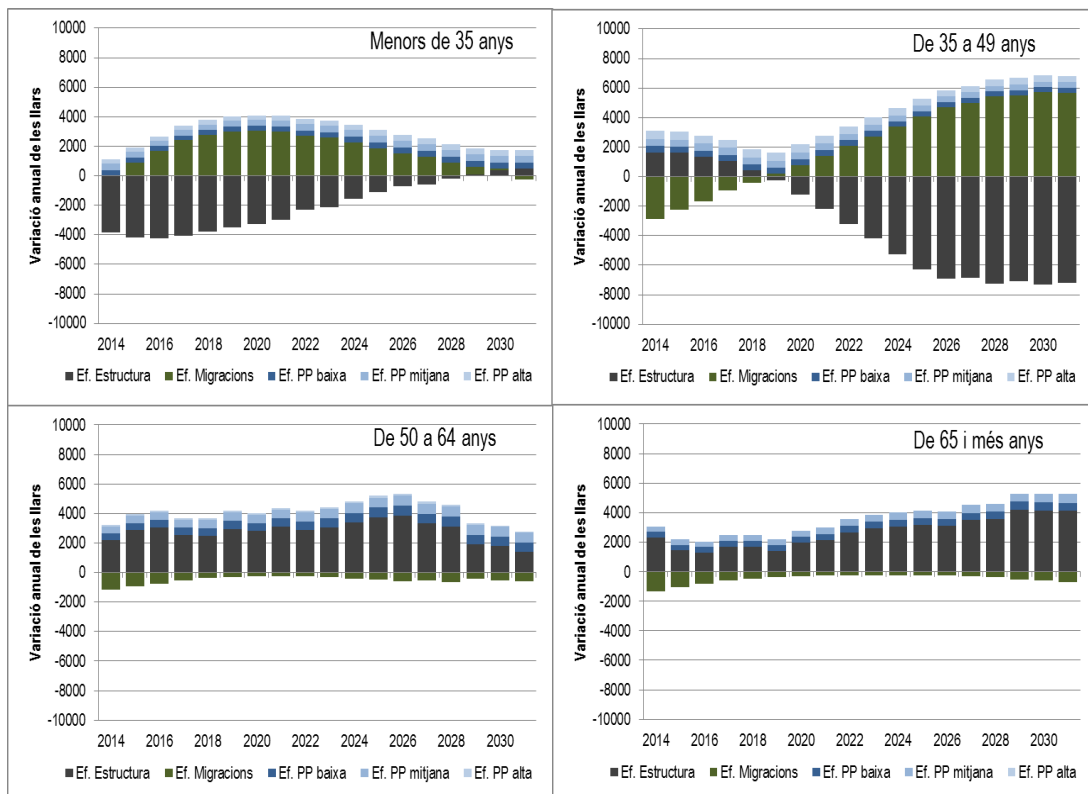
Nota: l'efecte PP baixa és el nombre de llars que es creen per l'augment la principalitat en l'escenari baix de proporcions de persones de referència; l'efecte PP mitjà és el nombre de llars que s'afegeixen en l'escenari mitjà de principalitat respecte del baix; i l'efecte PP alta és el plus de llars que es generen en l'escenari més favorable de persones principals en relació amb el mitjà.

Font. Elaboració CED

²² L'efecte estructura es quantifica com la variació en el nombre de llars sota un escenari de població sense migracions i principalitat constant en les proporcions observades en el Cens de 2011. L'efecte migratori es mesura com la diferència en la variació en el nombre de llars entre un escenari de població amb i sense migracions amb proporcions de persones principals constants. L'efecte de formació de llars es la diferència en la variació en el nombre de llars entre un escenari de població amb migracions i proporcions de principalitat constants i el mateix escenari demogràfic sota diferents supòsits de variació en la proporció de persones principals.

- L'efecte lligat a les migracions és el més rellevant en termes de la variació anual del nombre de llars, amb una pèrdua de llars a curt termini i un impacte clarament positiu a mig termini. Si analitzem la variació en el total de llars, en el primer any projectat es perden una mica més de 5.000 llars degut al saldo migratori negatiu de la ciutat de Barcelona, però a mitjans de la propera dècada es generen cada any unes 5.000 llars per l'aportació de població via migració. A més, aquestes llars es corresponen bàsicament amb persones de referència menors de 50 anys, el que permet compensar en gran mesura les pèrdues de llars en aquestes edats per l'efecte de l'estructura demogràfica. Per exemple, a l'any 2031 l'efecte estructura redueix en unes 7.200 el nombre de llars amb persona principal de 35 a 49 anys, mentre que la migració genera unes 5.700 noves llars en aquest grup.
- L'impacte de la variació en la principalitat és tots els anys i per a totes les edats de signe positiu ja que no s'ha formulat cap hipòtesis de reducció de les proporcions de persones de referència. En comparació amb un escenari de principalitat constant, l'increment en les proporcions per edat previst en l'escenari baix de principalitat comporta la creació de 32 mil noves llars en el conjunt del període 2014-2032, les de l'escenari mitjà la formació de 66 mil llars més, i les de l'escenari alt la constitució de 84 mil noves llars. Aquest efecte associat a l'augment de la principalitat és relativament constant en el temps i d'un magnitud similar en els diferents grups d'edat.

Figura A.24. Descomposició de la variació anual en el nombre de llars segons l'edat de la persona de referència de la ciutat de Barcelona.



Font: elaboració CED

A.3.3. La dinàmica de creació de llars i el buidatge d'habitatges en el model de cobertura de les necessitats d'habitatge

Finalment es presenten els principals escenaris tot desglossant el flux de creació i desaparició de llars per cada quinquenni de la projecció sota les diferents hipòtesis de persones de referència (Taula A.14)²³. Aquests saldos permeten, en primer lloc, quantificar la formació de noves llars. En segon lloc, permet quantificar quina part de la demanda d'habitatges per generació de noves llars pot ser satisfeta per la pèrdua de llars com a conseqüència de la "mortalitat" domiciliària. Tot plegat mostra escenaris de les necessitats de creixement d'habitatge principal en el període considerat que després s'han de contrastar amb les possibilitats físiques i urbanístiques de creixement del municipi.

Es mostren els resultats pel període 2014-2024, tot separant els dos quinquennis que el componen. Es prenen com a referència l'escenari baix de població i el mitjà, així com l'escenari sense migracions. Per altra banda, es consideren les hipòtesis baixa i mitjana de persones de referència. Finalment, s'afegeix una fila corresponent a la població resultant a cada escenari. Abans d'entrar a analitzar els resultats es convenient contextualitzar els escenaris:

- Pel que fa als escenaris de població

Per a que es donés l'escenari mitjà de població s'hauria d'absorbir bona part de l'atur actual (773.300 aturats l'any 2014) i d'aquesta manera podria recuperar-se un saldo per migracions amb l'exterior positiu a partir de l'any 2018. Això requeriria que durant el primer quinquenni es crees ocupació a un ritme del 3,5% de mitjana anual a Catalunya per després moderar aquest ritme. D'aquesta manera, l'any 2018 s'arribaria als 3.478.000 ocupats i el 2019 als 3.599.800 i s'assoliria l'anterior nivell màxim d'ocupació pre-crisi corresponent a l'any 2008 (3.581.300 ocupats).

Per a que es donés l'escenari baix de població s'hauria de crear ocupació a una mitjana del 2,5% durant set anys. D'aquesta manera l'any 2021 s'arribaria als 3.602.800 ocupats.

Per tenir algunes xifres de referència, en el 2014 s'ha creat ocupació a un ritme del 2,1% en un context de creixement del PIB Català de l'1,5%. Si es pren com a referència el darrer període forta creació d'ocupació, entre els anys 2002 i 2006 l'ocupació va augmentar a un ritme del 4,3% de mitjana anual amb un creixement mitjà anual del PIB del 3,8%.

- Pel que fa als escenaris de persona principal

Cal recordar que l'escenari mitjà preveu un creixement de les taxes de persones principals semblants a les produïdes durant el decenni 2001-2011, mentre que el baix preveu que aquesta evolució es redueixi a la meitat. S'ha descartat l'escenari de taxes de persones principals alt.

²³ El flux es calcula com la variació en el nombre de llars per quinquenni segons la cohort de pertinença de la persona de referència. Per exemple, el flux de menors de 35 anys és la diferència entre el nombre de llars amb persona de referència menor de 40 anys en t+5 i el nombre de llars de menors de 35 anys en t, és a dir al principi de cada quinquenni. Pel flux de majors de 65 anys és la diferència entre les llars de majors de 70 anys en t+5 i les de majors de 65 anys en t.

Taula A. 14. Flux net de creació i desaparició de llars. Barcelona. 2014-2024

		PobSinMig			PobBaix			PobMitjà		
		2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024	2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024	2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024
PPBaix	Menys 35	42.437	35.805	78.242	36.841	44.527	81.368	48.322	56.386	104.708
	35-49	15.791	15.983	31.774	1.080	9.363	10.443	7.958	15.464	23.423
	50-64	760	1.254	2.013	-4.731	-1.104	-5.835	-2.229	1.218	-1.012
	65 i més	-43.374	-44.704	-88.077	-48.957	-46.965	-95.922	-46.897	-45.294	-92.191
	Total	15.613	8.339	23.952	-15.767	5.820	-9.947	7.154	27.774	34.928
PPMitjà	Menys 35	45.529	38.783	84.311	39.818	48.057	87.875	51.655	60.649	112.305
	35-49	17.936	18.094	36.030	3.017	11.183	14.200	9.993	17.491	27.484
	50-64	3.041	3.656	6.697	-2.551	1.129	-1.421	-3	3.569	3.566
	65 i més	-42.154	-43.934	-86.087	-47.805	-46.299	-94.104	-45.719	-44.572	-90.292
	Total	24.352	16.598	40.950	-7.521	14.071	6.550	15.926	37.137	53.063
Població	Total	-20.842	-30.555	-51.397	-86.471	-25.555	-112.026	-21.089	32.611	11.522

Nota: el grup d'edat fa referència a l'edat a l'inici del període

Font: elaboració CED

Fets aquests apunts es pot analitzar amb major coneixement els resultats i contrastar-los amb els aspectes urbanístics i de característiques del parc, aspectes que les projeccions de l'Idescat no han tingut en consideració:

a) L'escenari de població mitjà previst per l'Idescat, preveu un guany d'11.522 residents. De fet, com ja s'ha apuntat, portaria associats creixements de la ocupació molt significatius i de manera continuada durant almenys cinc anys. Cal notar que en el primer quinquenni encara es perdria població i només es recuperaria en el segon, quan una vegada recuperats els nivells d'ocupació d'abans de la crisi, les migracions amb l'estranger presentarien signes positius rellevants (al voltant de 14.000 anuals). D'aquesta manera es compensaria el creixement natural negatiu (-3.000/-4.000 any) i les migracions metropolitanes negatives (-5.000 any). Per tenir una xifra de referència, entre els anys 1997 i 2008 el saldo per migracions amb l'estranger va ser de 34.800 de mitjana a l'any.

Pel que fa a les llars es produiria un increment d'entre 34.928 llars i 53.063, segons es consideri l'escenari de taxes de principalitat baix o mitjà. És a dir, el parc d'habitatges principals hauria d'incrementar-se de manera significativa. Aquest increment del parc d'habitatges principals no necessàriament implica construcció d'obra nova en la seva totalitat. També poden ser habitatges que estaven buits i que entren al mercat o bé canvi d'usos, per destacar els principals mecanismes. Tanmateix, s'ha de tenir en compte que una part significativa de la producció d'habitatge nou de la ciutat ve a suplir a habitatges que queden obsolets i que, a més, a la ciutat hi ha limitacions de sòl evidents, que en tot cas s'haurien de valorar amb un document que reculli les possibilitats i potencialitats de desenvolupament de sòl a diferents terminis. Sense disposar encara d'aquesta informació es podria pressuposar un creixement de 7.154 llars durant el primer quinquenni en l'escenari de taxes de principalitat baix, el que implicaria un increment de 1.430 habitatges principals a l'any, però difícilment les 15.926 (3.185 a l'any) de l'escenari de taxes de principalitat altes. Durant el segon quinquenni, tant en l'escenari de persones principals baix com en el mitjà, les necessitats d'incrementar el parc

d'habitatges principal quedaria molt allunyat de les possibilitats físiques de la ciutat (27.744 i 37.137, respectivament). En definitiva, l'increment de les necessitats d'habitatge que se'n deriven de les projeccions de població de l'escenari mitjà portarien de manera inexorable a una correcció de les mateixes, ja que una part d'aquestes llars haurien de satisfer les seves necessitats residencials en altre municipi de l'entorn metropolità.

b) En l'escenari de població baix Barcelona perdria 112.026 residents entre el 2014 i el 2024. Això suposa un descens d'11.200 habitants de mitjana anual, valor que s'aproxima a les pèrdues produïdes en els anys 2012 i 2013 (9.121 i 9.436 habitants). La major pèrdua de població es donaria en el primer quinquenni (-86.471 habitants entre el 2014 i el 2019) i en el segon es moderaria (-25.555 entre els anys 2019 i 2024) degut, principalment, a la recuperació de saldos migratoris positius amb l'estranger (al voltant de 5.000 l'any 2019 i de 9.000 en el 2024). D'aquesta manera es compensaria el creixement natural negatiu (-4.500/-6.500 any) i el saldo per migracions metropolitanes negatiu (-5.000 any), que es mantenen en les mateixes magnituds que en l'escenari mitjà.

Pel que fa a les llars, l'evolució oscil·laria entre una pèrdua de 9.947 en l'escenari de persones principals baix i un guany de 6.550 en l'escenari de persones principals mitjà. És a dir, les necessitats d'habitatges anirien d'un valor negatiu (el que vol dir que amb el parc actual hi hauria 9.947 habitatges que quedarien buits), a unes necessitats de 9.947 nous habitatges principals. Val a dir que l'escenari d'increment d'habitatges buits és poc probable, ja que donada la forta demanda d'habitatge a la ciutat de Barcelona aquesta situació generaria migracions des de l'entorn metropolità cap a Barcelona. Només si aquests habitatges es retinguessin buits per part dels propietaris es podria donar aquesta situació. Per altra banda, pel que fa a l'escenari d'increment de les necessitats d'habitatge cal apuntar que això no implica directament construcció de nous habitatges. Des del punt de vista de l'oferta, aquests habitatges poden provenir, a més de la construcció d'obra nova, de l'entrada al mercat d'habitatges que estiguin buits o bé de canvi d'usos en els immobles.

En descomposar els fluxos de llars s'aprecia, per una banda, la creació de llars, principalment per emancipació i migracions (en cas que hi hagi) en les franges més joves, mentre que, per altra banda, en les franges d'edat més grans es pot observar el buidatge d'habitatges, sobretot degut a l'efecte de la mortalitat. Així, en l'escenari de població baix el buidatge és sempre superior a l'entrada de llars, la qual cosa indica la importància del parc d'habitatges construït en l'oferta d'habitatge de la ciutat en la propera dècada.

**BLOC B. ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES I DIAGNOSI DE
DÈFICITS**

1. Anàlisi del parc d'habitatges

Barcelona és una ciutat força consolidada urbanísticament amb un parc d'habitatges envellit. Precisament, la major part de les necessitats residencials es satisfan en el parc d'habitatges existent. Tot seguit s'analitzen les principals característiques d'aquest estoc d'habitatge a partir de sis qüestions: l'ús dels habitatges, que més endavant es reprendrà amb l'epígraf dedicat a la infrautilització del parc; el règim de tinença, aspecte que des de l'inici de la crisi econòmica l'any 2008, ha canviat substancialment; la tipologia dels habitatges, en una ciutat, podem avançar, amb predomini dels edificis plurifamiliars; l'antiguitat del parc, que permet concretar a què ens referim quan parlem de parc envellit; l'estat de conservació dels edificis, aspecte especialment important, precisament, per l'antiguitat de l'estoc residencial; i, finalment, la superfície dels habitatges.

B.1.1 L'ús dels habitatges

Malgrat la rellevància que té l'ús dels habitatges en el funcionament del sistema residencial, és un tema que presenta greus deficiències en la recollida d'informació a Espanya. Així, en primer lloc cal tenir present que les dades disponibles tan sols tenen una periodicitat decennal, coincidint amb les operacions censals, la qual cosa impedeix analitzar el procés d'una manera continuada, més d'acord amb el funcionament dels mercats de l'habitatge (Vinuesa, 2008). En aquest sentit, les estimacions anuals realitzades pel *Ministerio de Fomento* a partir d'aquesta data suposen un pas endavant, tot i que el nivell de desagregació territorial arriba tan sols a la província. En segon lloc, malgrat que els habitatges secundaris i els habitatges buits responen a definicions clarament diferents²⁴, cal tenir en compte les dificultats per part de l'agent censal de diferenciar entre uns i altres (Vergés, 2001; Vinuesa, 2008). Tanmateix, aquest possible error no afecta al còmput total d'habitatges no principals. En tercer lloc, centrant-se en els habitatges secundaris, cal tenir present que en no poques ocasions la presència d'aquestes tipologies amaguen el que es coneix com empadronaments atípics²⁵. Finalment, pel que fa als habitatges vacants, diversos estudis han contrastat la informació recollida en els censos i han fet notar que es podrien trobar sobreestimats²⁶.

²⁴ Segons l'INE els habitatges amb usos no principals són aquells que no es destinen durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent. Majoritàriament són de dos tipus: habitatges *secundaris*, "quan són utilitzats tan sols una part de l'any, de forma estacional, periòdica o esporàdicament i no constitueixen residència habitual d'una o varies persones. Poden ser, per tant, una casa de camp, platja o ciutat que s'utilitzi en vacances, estiu, caps de setmana, treballs temporals o en altres ocasions"; i habitatges *desocupats* o *vacants*, si estan "disponibles per a venda o lloguer o, simplement, abandonats", és a dir, que no són utilitzats ni de manera permanent com a residència principal ni tampoc estacional com a residència secundària. La resta d'habitatges familiars no principals que no aconsegueixen aquestes condicions es classifiquen dins la categoria *altres*, "que recullen els habitatges que són utilitzats de manera continuada i no estacional (d'aquí la no consideració de secundaris) però que tampoc constitueixen la residència habitual de cap persona, com per exemple els habitatges destinats a lloguers successius de curta durada" (Instituto Nacional de Estadística, 2001).

²⁵ Els empadronaments atípics es produeixen quan la població que té segona residència es dona d'alta, per motius fiscals o per un altre tipus d'avantatges, en el padró d'aquells municipis i hi fa constar aquell habitatge com a primera residència. En conseqüència, l'habitatge on realment resideixen la major part de l'any, passa a ser considerat estadísticament com a segona residència.

²⁶ Així, per exemple, a la ciutat de Barcelona dos estudis realitzats els anys 1997 i 2006 mostren que el percentatge d'habitatges vacants es situava en el 4,5 % i en el 2,8 % sobre el total del parc, molt per sota del 13,6 % d'habitatges vacants que recollia el cens del 2001. Per aprofundir en els resultats d'aquests estudis, realitzats pel Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de

Amb aquests antecedents l'Ajuntament de Barcelona ha encarregat un "Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona" per contrastar els resultats amb els del darrer cens de l'any 2011. Així, segons el cens hi havia 811.520 habitatges a la ciutat de Barcelona. D'aquests, 684.078, és a dir un 84,3%, eren principals, mentre que 127.442, un 15,7%, eren no principals. Aquestes dades, com s'ha avançat, segurament sobredimensionen el parc no principal, tal i com ja s'havia constatat en el cens anterior. Tot tenint present aquestes limitacions, les dades del cens del 2011, indiquen que entre el parc no principal, 38.769 habitatges eren secundaris, un 4,8% respecte al total, mentre que 88.259 eren vacants, un 10,9%.

Taula B.10. Comparativa Cens habitatges 2011 i estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona 2014

Cens 2011			Estudi ocupació 2015		
		%			%
Principals	684.078	84,3	Ús habitatge	755.101	92,1
No principals	127.442	15,7	Ús no habitatge	26.895	3,3
Secundaris	38.769	4,8	Sense ús	31.202	3,8
Vacants	88.259	10,9	a la venda/lloguer	10.637	1,3
Altres	414	0,1	immobilitzats	4.679	0,6
-	-	-	no hi ha informació	15.886	1,9
-	-	-	Reforma-ruïna	6.830	0,8
Total	811.520	100,0	Total UCTH*	820.029	100,0

Font: INE, Cens de població i habitatges 2011 i Ajuntament de Barcelona, "Estudi ocupació dels habitatges a Barcelona"

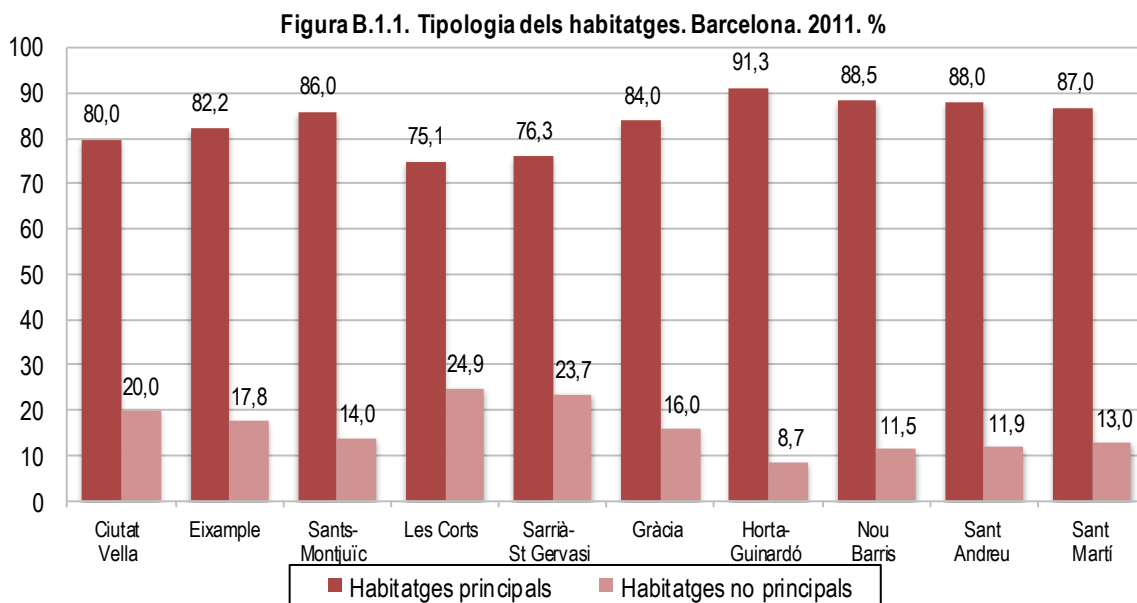
* Unitats Cadastrals Tipificades com habitatge

En canvi, si s'atén a les dades recollides per l'Ajuntament de Barcelona, dels 820.029 habitatges que hi havia l'any 2015, 755.101, és a dir, un 92,1% tenien un ús residencial, 26.895, un 3,3% es destinaven a altres usos, 31.202, un 3,8% estaven buits o sense ús i, finalment, 6.830, un 0,8% estaven en obres o en estat ruïnós. A més, dels 31.202 habitatges sense ús, 10.637 es troben a la venda o en lloguer i per tant estan dins del mercat immobiliari, 4.679 estan immobilitzats i dels 15.886 no s'ha pogut recollir informació.

Copsa, sobretot, la gran diferència en el nombre d'habitatges buits entre ambdues fonts, ja que mentre que en el cens representa el 10,9% del parc, en l'estudi portat a terme per l'Ajuntament tan sols arriba al 3,8%, dels quals una tercera part estan a la venda o en lloguer. Cal tenir en compte que els experts estimen necessari disposar al voltant d'un 5% d'habitatges buits pel normal funcionament del mercat immobiliari, de tal manera que segons la font a que es faci referència el diagnòstic de partida pot ser significativament diferent.

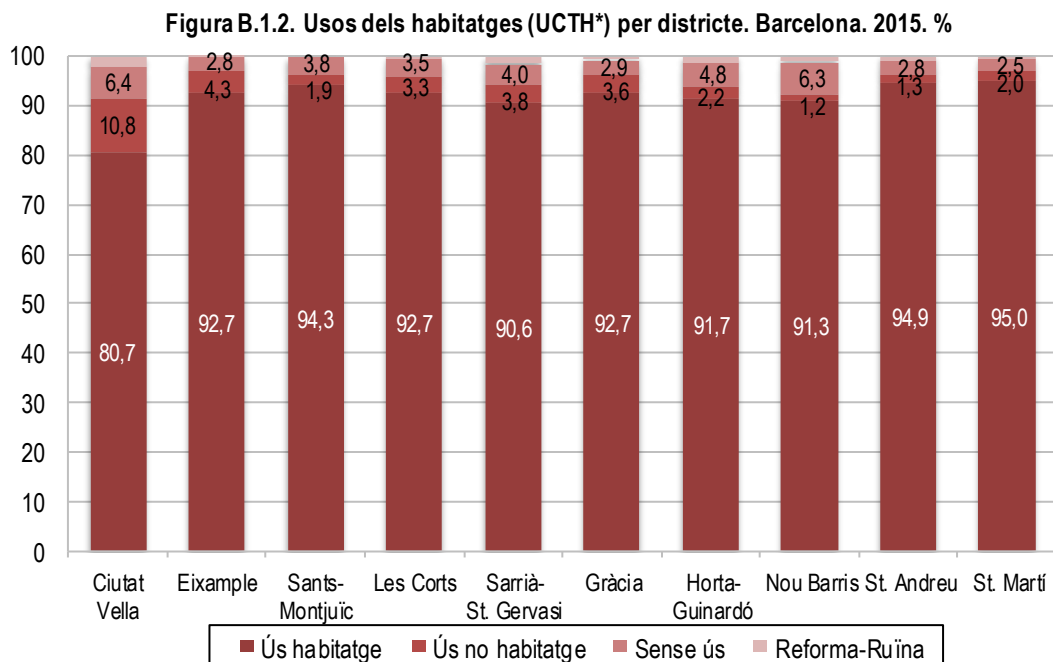
Per districtes, de nou es reproduïxen les diferències observades a nivell de ciutat segons la font. Així, si s'atén a la informació del Cens del 2011, a Les Corts i de Sarrià-Sant Gervasi el percentatge d'habitatges no principals està per sobre del 20% (24,9% i el 23,7% respectivament). Segueixen els districtes més centrals de la ciutat, Ciutat Vella i l'Eixample, on el pes dels habitatges no principals es situa en el 20% i el 17,8%. En l'altre extrem, destaquen els districtes del nord de la ciutat: A Horta-Guinardó el 8,7% dels habitatges són no principals, a Nou Barris l'11,5% i a Sant Andreu l'11,9% (vegeu figura B.1.1).

Barcelona l'any 1997 i pel Gabinet Tècnic de Programació el 2006, podeu consultar els treballs compilats per Antón Costas (2007, pp. 89-90) pel Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona.



Font: INE, *Cens de població i habitatges, 2011*

Si es pren com a referència les dades de l'estudi realitzat per l'Ajuntament, Ciutat Vella és on hi ha un pes més reduït d'habitatges destinats a ús residencial (un 80,7%). Això es deu al major percentatge d'habitatges destinats a altres usos (10,8%), als que no tenen ús (6,4%) i als que estan en reforma-ruïna (2,1%). En l'altre extrem, Sant Martí i Sant Andreu són els districtes on el pes dels habitatges destinats a ús residencial és més elevat (95% i 94,9%, respectivament). Pel que fa als habitatges buits, Ciutat Vella (6,4%) i Nou Barris (6,3%) són els districtes amb un major presència d'habitatges sense ús (vegeu figura B.1.2).



Font: Ajuntament de Barcelona, *Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona*

Com es pot apreciar, doncs, ambdues fonts no coincideixen tampoc en les dades mostrades per districtes i, a més, l'ordre es veu considerablement alterat. Per exemple, a Nou Barris, que segons el cens és el segon districte on hi ha menys habitatges no principals, passa a ocupar, en canvi, un dels primers llocs si s'atén al nombre d'habitatges buits que recull l'estudi realitzat per l'Ajuntament.

B.1.2. Règim de tinença

Actualment, el règim de tinença de l'habitatge predominant a la ciutat de Barcelona és la propietat: un 64% dels habitatges principals estan ocupats per llars que són propietàries, bé sigui totalment pagada (37,6% del parc), amb pagaments pendents (22,5%) o bé per herència o donació (3,8%). Un 30,1% està en règim de lloguer i gairebé un 6% és en règim de cessió o a baix preu o bé amb una altra forma de règim de tinença.

Taula B.2. Règim de tinença detallat dels habitatges principals de Barcelona. 2011

	%	Total
En propietat	64,0%	437.631
En propietat, totalment pagada	37,6%	257.547
En propietat, pendent de pagar	22,5%	153.835
En propietat, per herència o donació	3,8%	26.249
En lloguer	30,1%	205.912
Cedida gratis o a baix preu	1,9%	13.327
Una altra forma	4,0%	27.207
Total	100,0%	684.078

Font: *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Ara bé, això no ha estat sempre així. A mitjans del segle xx al voltant del 95% del parc era de lloguer, majoritàriament privat (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, p. 55). De fet, aquesta era l'estructura del règim de tinença característica en la majoria de ciutats europees (Trilla, 2001). Des d'aleshores, però, s'han produït canvis molts significatius. En general, a tot el continent s'ha incrementat el parc en propietat, que fins aleshores era molt minoritari, tot i que no a tots els països de la mateixa manera: ha estat sobretot en els del sud d'Europa on aquest augment ha estat més significatiu, mentre que en d'altres, com per exemple Alemanya, el pes del parc de lloguer privat s'ha mantingut en nivells força importants. Així mateix, en moltes ciutats, principalment en els països del Nord-oest d'Europa es va apostar, en un context d'assenyalades necessitats de construcció i reconstrucció d'habitatges, pel parc de lloguer social²⁷. D'aquesta manera, malgrat que en les darreres dècades, en el marc de l'afebliment de l'Estat de benestar, s'està reduint el parc social de lloguer en alguns dels països que més l'havien impulsat, aquest encara té un pes considerable.

²⁷ Per exemple a Holanda, Regne Unit i Suècia, per destacar els països on el parc de lloguer social va tenir un major impuls.

El resultat de tot plegat és que, en general, en la majoria de països del Nord i de l'Oest d'Europa hi ha un cert equilibri entre lloguer (privat o social) i propietat. En canvi, en els països del sud, hi ha un clar predomini de la propietat, en detriment dels altres règims de tinença²⁸.

Massa sovint, s'han volgut veure aquestes diferències com un tret cultural gairebé innat, és a dir, com la major propensió dels espanyols, portuguesos, italians i grecs a la propietat. Tanmateix, es tracta d'una qüestió més complexa que, com han destacat diversos autors, s'ha de relacionar amb altres aspectes, principalment amb tres: En primer lloc, la debilitat de l'Estat del benestar en els països del sud d'Europa, que ha fet de la propietat de l'habitatge la forma de canalitzar el patrimoni familiar per garantir el màxim benestar futur de la família (Allen, Barlow, Leal, Maloutas, & Padovani, 2004; Balchin, 1989, 1996). En segon lloc, la no neutralitat de les polítiques públiques, que en els països del sud, durant la segona meitat del segle xx, han afavorit obertament la propietat en detriment del lloguer (Trilla, 2001)²⁹. I, finalment, el retard en el procés d'urbanització en els països del sud, que ha permès que durant les onades migratòries camp-ciutat que es van produir aproximadament des de la fi de la II Guerra Mundial fins a mitjans de la dècada de 1970, la població provinent del camp assumís sense ruptures les polítiques de promoció de la propietat, una pauta que era molt més comuna en el camp que no pas entre les classes urbanes (Padovani, 1995).

Aquestes són doncs, les principals causes que expliquen la preeminència de la propietat en la societat espanyola en general i en la ciutat de Barcelona en particular. Ara bé, aquesta imatge d'assenyalat predomini de la propietat s'ha de matisar en dos sentits. En primer lloc, pel que fa al tipus de propietat, és a dir, si està pagada o pendent de pagament. En segon lloc, pel que fa a l'evolució més recent, sobretot, arran de l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i la seva translació a l'economia en general i al mercat residencial en particular.

En efecte, una de les conseqüències de l'intens increment de preus durant el darrer boom immobiliari (1997-2006) ha estat l'increment de les llars que encara tenen pendent el pagament de l'habitatge, és a dir, que no han amortitzat el préstec hipotecari. D'aquesta manera, si l'any 1991, un 47,7% de les llars barcelonines tenia la propietat completament pagada, l'any 2011 tan sols en són un 37,6%. En canvi, les llars que tenen que fer front al pagament de l'hipoteca han passat de representar tan sols un 11,9% l'any 1991 a un 22,5% l'any 2011 (vegeu taula B.2).

Per altra banda, una de les conseqüències de l'esclat de la crisi financera ha estat la reducció, després de més de mig segle, del pes de la propietat i l'increment del lloguer en el parc d'habitatges principal. Així, les dades de la taula B.2 mostren com entre el 1981 i el 2001 la

²⁸ Per a un major detall de l'evolució de l'estructura del règim de tinença dels països europeus durant els darrers seixanta anys podeu consultar a més del treball de Carme Trilla (Trilla, 2001), el treball més recent, compilatori de les estadístiques d'habitatge a la Unió Europea, de Dol & Harner (2010).

²⁹ En el cas espanyol, per exemple, la política de promoció d'habitatge protegit durant el franquisme a partir dels anys seixanta és principalment de propietat, tant pel que fa als ajuts als promotors com també als adquirents. Altre exemple es troba en el camp de la fiscalitat. En efecte, l'any 1985 s'introdueixen les desgravacions fiscals a la compravenda d'habitatge sense interrupció i sense límit, que només han estat eliminades, amb molta pressió de la Comissió Europea, l'any 2013. En canvi, en el cas del lloguer van ser suprimides l'any 1998. Un darrer exemple significatiu de la manca de neutralitat de les polítiques públiques es troba en les subvencions directes. De fet, les llars que han comprat un habitatge n'han pogut gaudir des de l'any 1998, mentre que en el cas del lloguer aquest aspecte no ha tingut cap parangó fins l'arribada el 2008 de la Renda Bàsica d'Emancipació, que, a més, ha estat eliminada des de l'any 2012 per a noves sol·licituds.

propietat va passar d'un 49,5% a un 68,1%, mentre que el lloguer es va reduir d'un 46,4% a un 28,5%. L'any 2011, però, el percentatge d'habitatges en règim de lloguer s'ha incrementat i s'ha situat en el 30,1%, en detriment de la propietat que s'ha reduït fins el 64%.

Taula B.2. Règim de tinença de l'habitatge principal. Barcelona. 1981-2011. %

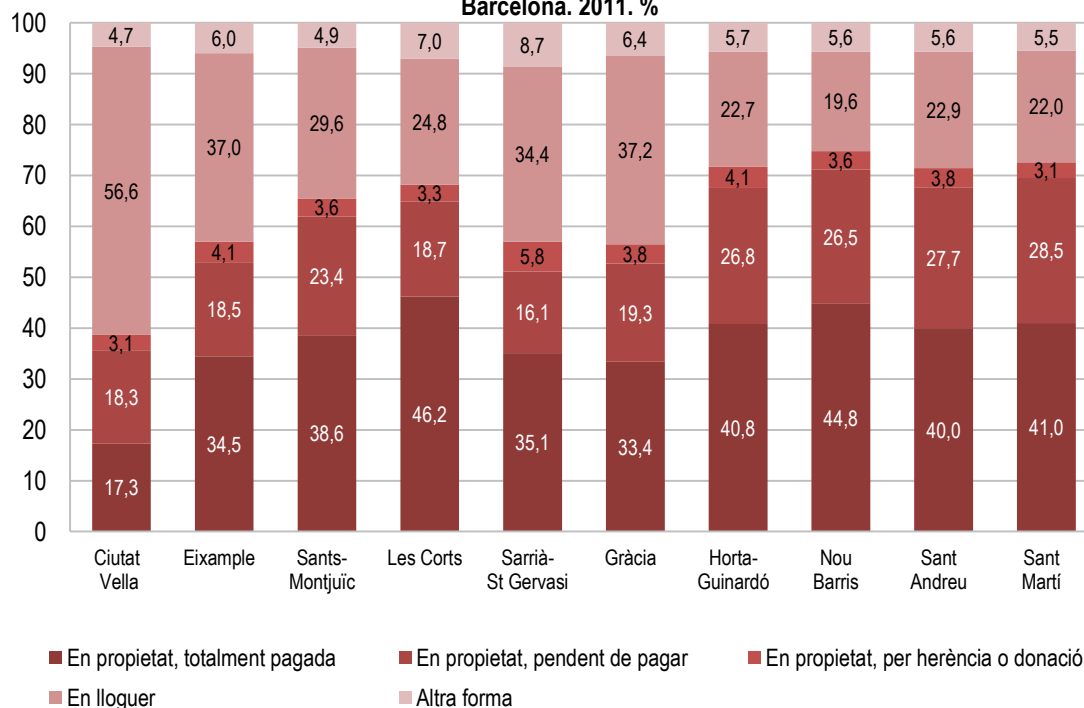
	1981*	1991	2001	2011
En propietat	49,5	61,5	68,1	64,0
Propietat pagada	-	47,7	45,7	37,6
Propietat pendent pagament	-	11,9	19,8	22,5
Herència o donació	-	1,9	2,7	3,8
Lloguer	46,4	35,6	28,5	30,1
Cedida gratis o a baix preu	4,1	2,6	1,4	1,9
Altres formes	0,0	0,3	2,0	4,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* Per l'any 1981, les dades no estan desagregades

Font: Idescat, a partir del *Cens de població i habitatges de l'INE*.

Per districtes, s'observa que, segons dades de 2011, Horta-Guinardó (74,7%), Nou Barris (74,8%), Sant Andreu (71,5%) i Sant Martí (72,6%) són els que tenen un règim de tinença en propietat superior al 70% (figura B.2). En l'altra banda, a Ciutat Vella més de la meitat dels habitatges principals són en règim de lloguer (56,6%), destaquen també l'Eixample (37,0%) o Gràcia (37,2%) amb uns elevats percentatges d'habitatges en règim de lloguer.

Figura B.2. Règim de tinença del parc d'habitatges principals. Districtes de Barcelona. 2011. %



Font: *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

B.1.3. Tipologia dels habitatges

Un dels trets característics de la ciutat de Barcelona és la seva densitat de població. De fet, sovint Barcelona ha estat definida com una ciutat raonablement compacta degut en bona part al predomini de tipologies edificatòries plurifamiliars. En concret, segons dades de l'ECVHP, l'any 2011, el 97,4% de les llars vivien en un pis o apartament, xifra que es redueix progressivament en altres àmbits territorials fins arribar al 74,8% de les llars de Catalunya que viuen en un habitatge d'aquestes característiques (vegeu taula B.3). El percentatge de llars que viuen en altres tipus d'habitatges és molt reduïda: el 2,2% de les llars de la ciutat viuen en habitatges unifamiliars aïllats i un 0,4% en habitatge unifamiliar adossat.

Taula B.3. Llars segons tipologia d'habitatge. 2011. Percentatge

	Barcelona	Resta AMB	Total AMB	Total RMB	Total Catalunya
Habitatge unifamiliar independent	2,2	13,9	7,7	13,1	15,9
Habitatge unifamiliar adossat o casa aparellada	0,4	5,5	2,8	6,0	9,2
Pis o apartament	97,4	80,2	89,3	80,7	74,8
Habitatge situat en un edifici destinat principalment a d'altres finalitats	0,1	0,4	0,2	0,2	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

B.1.4. Antiguitat dels habitatges

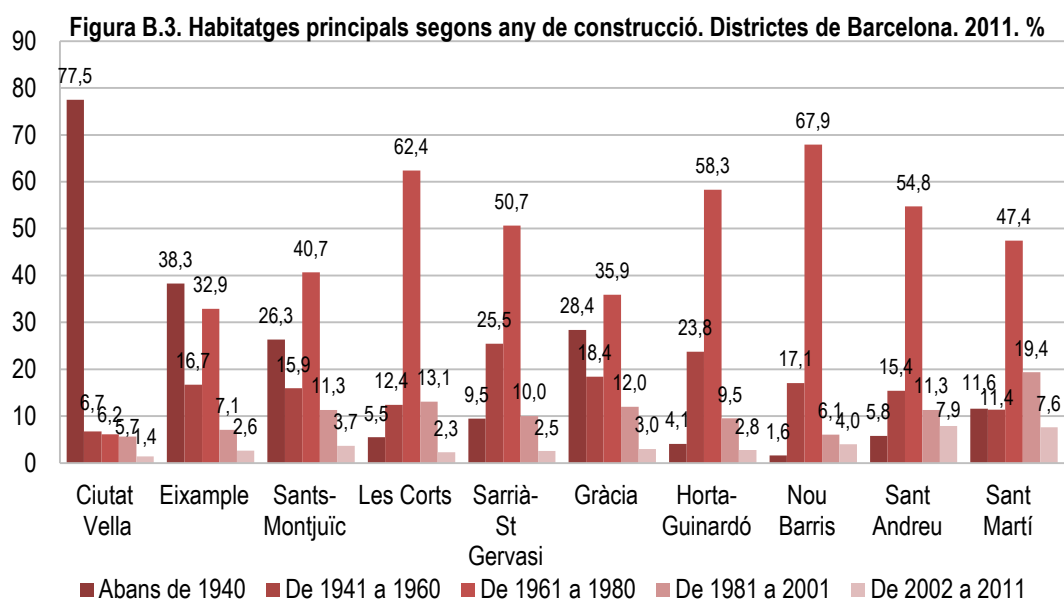
La ciutat de Barcelona té un parc d'habitatges relativament envellit. De fet, el 20,7% van ser construïts abans de 1940, dels quals un 6,2% abans del 1900. Amb tot, el període més prolífic pel que fa a l'edificació residencial i que encara té el seu reflex en el parc ha estat el període 1951-1980. En efecte, més de la meitat dels habitatges de la ciutat (56,4%) es van construir entre 1951 i 1980, principalment per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge a la població que va arribar durant el que es coneix com la segona gran onada migratòria del segle XX (1950-1975). Com és sabut, al final d'aquest període l'espai barceloní presentava ja uns nivells d'ocupació del sòl molt notables. Així, malgrat les diferents operacions de reforma i millora urbana que s'han portat a terme en les darreres dècades, tant sols el 15% dels habitatges de la ciutat ha estat edificat després de 1980.

Taula B.4. Habitatges principals segons anys de construcció. Barcelona. 2011

	%	Total
Anterior a 1900	6,2	42.226
Entre 1900 i 1920	6,3	42.970
Entre 1921 i 1940	8,3	56.608
Entre 1941 i 1950	5,5	37.558
Entre 1951 i 1960	11,0	75.496
Entre 1961 i 1970	23,2	158.832
Entre 1971 i 1980	22,2	151.543
Entre 1981 i 1990	5,5	37.443
Entre 1991 i 2001	5,2	35.679
Entre 2002 i 2011	4,3	29.319
NC any	2,4	16.403
TOTAL	100,0	684.078

Font: INE, *Cens de Població i Habitatges* 2011.

En el detall dels districtes, però, s'aprecien diferències molt notables que reflecteixen el procés d'urbanització de la ciutat. En efecte, a Ciutat Vella el 77,5% dels habitatges són d'abans del 1940 i a l'Eixample representa encara el 38,3%. En canvi, a Gràcia, Sants-Montjuïc i Horta-Guinardó, malgrat que són districtes amb un teixit històric també important on el parc d'abans de 1940 arriba al 28,4%, al 26,3%, i al 23,8%, ja no és el majoritari. Ho és l'edificat entre els anys 1961 i 1980 amb un pes del 35,9%, del 40,7% i del 58,3%, respectivament. Amb tot, els districtes amb un major pes del parc edificat en les dècades de major creixement de la ciutat, aquelles en les que es va produir la segona gran onada migratòria de Catalunya, són Nou Barris (67,9%), Les Corts (62,4%) i Sant Andreu (54,8%), a més d'Horta-Guinardó (58,3%) i Sant Martí (47,1%). Precisament, en Sant Martí el 27% dels habitatges s'han construït en els darrers 30 anys degut, principalment, a les grans operacions urbanístiques de la Vila Olímpica, l'obertura de la Diagonal fins al mar i el 22@.



Font: INE, *Cens de població i habitatges* 2011

B.1.5. L'estat de conservació dels edificis

Com s'ha vist, el parc de la ciutat de Barcelona és un parc envellit. En conseqüència, els seus edificis i habitatges són més propensos a tenir problemes d'habitabilitat o conservació. En canvi, les dades censals ens indiquen que l'estat de conservació dels edificis en els darrers vint anys ha millorat. En efecte, com es pot veure a la taula B.5, l'any 1991 el 78,1% d'habitatges es trobaven en edificis en bon estat i l'any 2011 ja són el 90,0%. Per contra, el percentatge d'habitatges localitzats en edificis amb un estat de conservació deficient o dolent ha passat del 14,9% al 7,6% en aquests vint anys. Finalment, els habitatges en edificis en estat de conservació ruïnós s'han reduït progressivament i l'any 2011 tant sols representaven el 0,1% del total del parc, uns 800 habitatges aproximadament.

Aquesta evolució en positiu és comuna a d'altres ciutats del nostre entorn, però en el cas particular de la ciutat de Barcelona un dels factors que més ha impulsat aquesta millora està relacionat amb les diverses polítiques endegades des de diferents administracions amb l'objectiu de rehabilitar i posar al dia els edificis d'habitatges, especialment el programa que s'inicià el 1985 amb el lema *Barcelona posa't guapa*.

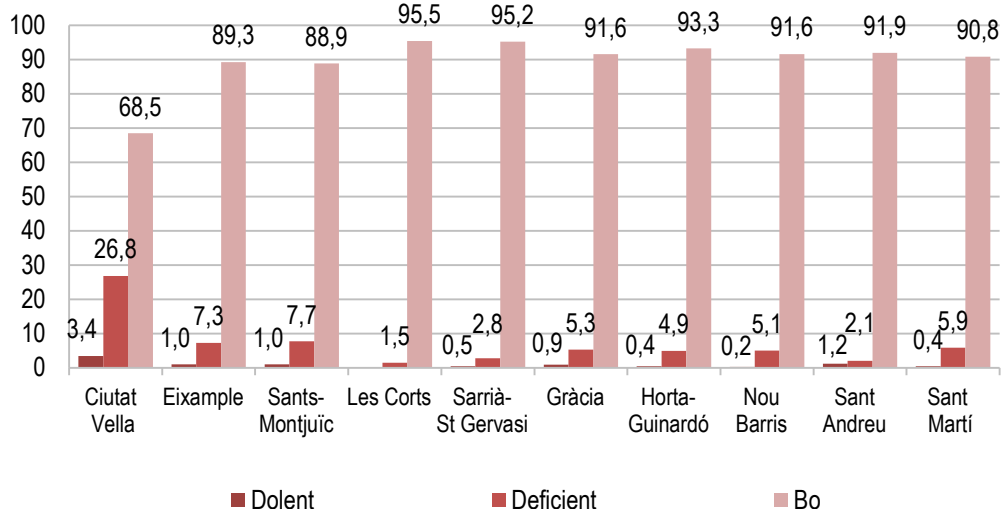
Taula B.5. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. Barcelona. 2011

	%	1991	%	2001	%	2011
Bo	78,1	537.460	84,8	503.861	90,0	615.482
Deficient	12,0	82.693	10,9	64.718	6,7	45.509
Dolent	2,9	19.886	3,1	18.272	0,9	5.882
Ruïnós	0,4	2.816	0,8	4.908	0,1	801
NC	-	-	0,5	2.693	2,4	16.403
TOTAL	100,0	687.820	100,0	594.452	100,0	684.078

Font: *Cens de Població i Habitatges 1991, 2001 i 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

Si s'analitzen les dades per districtes es pot observar com a Ciutat Vella, l'indret on el parc està més envellit, el percentatge d'habitatges localitzats en edificis en pitjor estat és molt superior a la resta de districtes (vegeu figura B.4). En concret, un 26,8% dels habitatges es troba en edificis en un estat deficient i un 3,4% en estat dolent. A molta distància segueixen el districtes de l'Eixample i Sants-Montjuïc amb un distribució molt semblant en termes relatius: al voltant del 90% dels habitatges estan en edificis en estat bo, entre el 7,3% i el 7,7% en estat deficient i, finalment, l'1% en estat dolent. En l'altre extrem, és a dir, entre els districtes amb uns edificis en més bon estat destaquen Sarrià Sant-Gervasi i les Corts. En aquests districtes, més d'un 95% dels habitatges estan en edificis en bon estat (95,2% i 95,5%, respectivament) i, en canvi, el pes dels habitatges en edificis en estat deficient és molt reduït (2,8% i 1,5%). Fins i tot, els habitatges en edificis en estat dolent són molt residuals, amb un 0,5% com en el cas de Sarrià-Sant Gervasi o ni se'n detecten, com en el cas de les Corts.

**Figura B.4. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici.
Districtes de Barcelona. 2011. Percentatge**

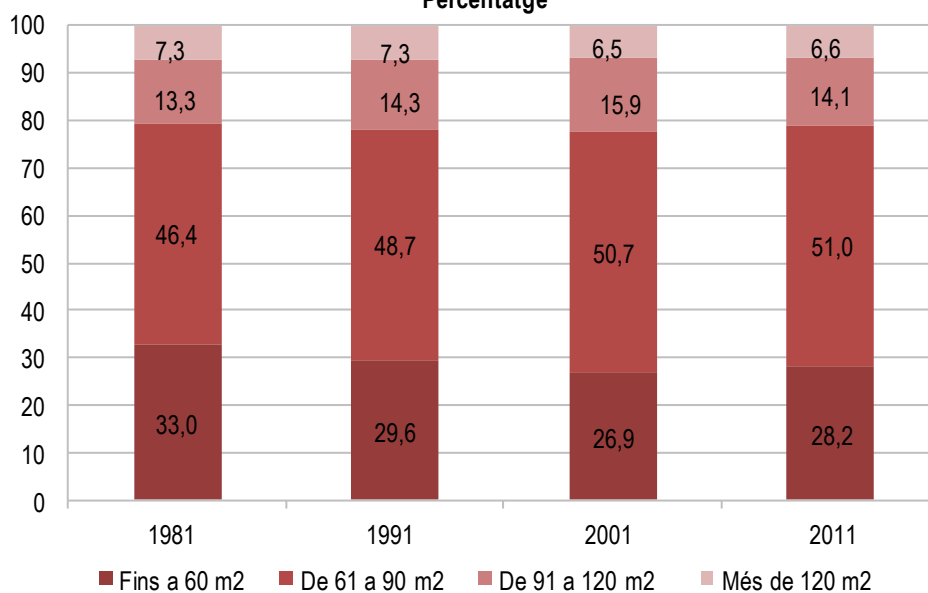


Font: INE, Cens de població i habitatges 2011

B.1.6. Superfície dels habitatges

En bona part com a conseqüència del predomini d'un parc envellit en la ciutat, les característiques del parc d'habitatges pel que fa a la superfície presenten poques variacions en les darreres dècades. Si es consideren els habitatges principals, l'any 2011 un 28,2% tenia fins a 60 m², un 51% entre 61 i 90 m², un 14,1% entre 91 i 120 m² i, finalment, un 6,6% més de 120 m².

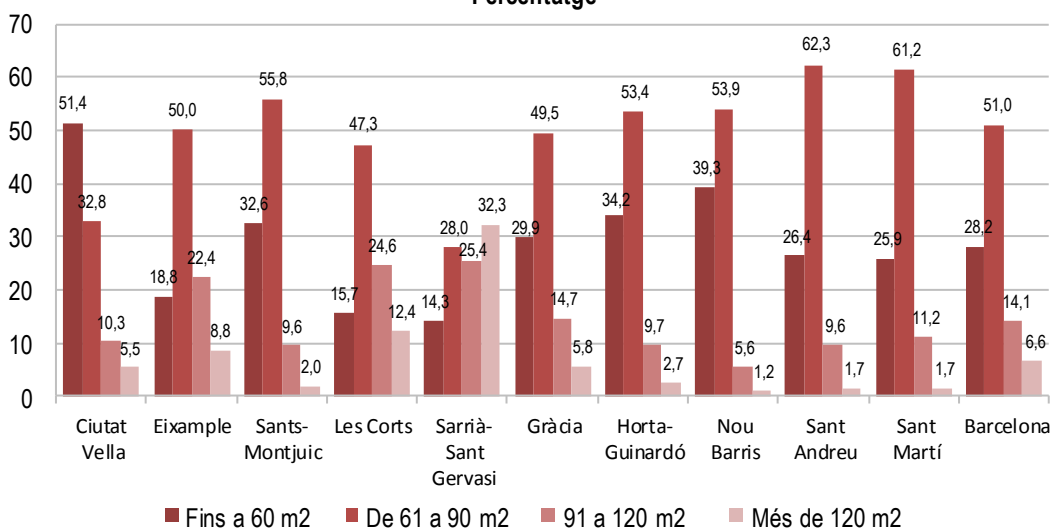
**Figura B.5. Superfície dels habitatges principals. Barcelona. 1981-2011.
Percentatge**



Font: Cens de Població i Habitatges 1981, 1991, 2001 i 2011. Instituto Nacional de Estadística

Per districtes, s'observa com Ciutat Vella és el districte on hi ha un major predomini d'habitatges petits, ja que més de la meitat, un 51,4%, tenen menys de 60 m² (vegeu figura B.6). En bona mesura aquesta distribució es deu a l'antiguitat del parc. Tanmateix, Nou Barris és el segon districte amb un major predomini d'habitatges de menys de 60 m² (un 39,3%), quan, en canvi l'edificació en aquest districte es gairebé tota posterior a la dècada dels anys cinquanta, la qual cosa indica que a més de l'antiguitat incideixen altres característiques. En aquest cas, segurament el fet de tractar-se de desenvolupaments adreçats a població amb menys recursos durant el període de la segona gran onada migratòria del segle XX (1950-1975). Si es mira l'altre extrem, és a dir, els habitatges amb més superfície, es constata que a Sarrià-Sant Gervasi, el districte més benestant de la ciutat, hi ha un 32,3% dels habitatges amb més de 120 m², quan la mitjana de la ciutat és del 6,6%.

Figura B.6. Superfície del parc d'habitatges dels districtes de Barcelona. 2011.
Percentatge



Font: *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística

Pel que fa als habitatges de dimensió mitjana-petita, són clarament predominants en tots els districtes excepte en Ciutat Vella i Sarrià-Sant Gervasi. En concret, Sant Andreu (un 62,3%), Sant Martí (un 61,2%) i Sants-Montjuïc (55,8%) són els districtes on el pes dels habitatges de 61 a 90 m² de superfície és més notable. Finalment, cal destacar que els habitatges de dimensió mitjana-gran, els que tenen entre 91 i 120 m², no són majoritaris en cap districte, però en Sarrià-Sant Gervasi (25,4%), Les Corts (24,6%) i L'Eixample (22,4%), representen pràcticament una quarta part del parc.

2. Diagnosi de dèficits i de disfuncions en el parc i en l'ús dels habitatges

Com és ben sabut, en el mercat de l'habitatge es produeixen disfuncions que dificulten la satisfacció de les necessitats residencials de la població, bé sigui per les característiques del parc, bé per l'ús que se'n fa. En aquest epígraf es tracten les principals afectacions a la ciutat de Barcelona: la infrautilització del parc d'habitatges, aspecte sempre discutible si es pren com a referència les dades dels censos d'habitatges i edificis; la competència entre els usos residencials i els turístics, tema d'assenyalada rellevància social; la feblesa de l'habitatge protegit, malgrat els esforços realitzats per l'Ajuntament; les qüestions relacionades amb l'accessibilitat física, d'assenyalat interès en una societat cada cop més envellida; i, finalment els aspectes relatius a l'infrahabitatge i la sobreocupació.

B.2.1. La infrautilització del parc d'habitatges

La infrautilització del parc d'habitatges, és a dir, l'existència d'un estoc considerable d'habitatges destinat a usos no principals, majoritàriament secundaris o buits, es pot considerar com una de les principals disfuncions en un mercat residencial. De fet, la presència d'un estoc d'habitatges no principals estaria indicant que una part dels recursos (capacitat de la indústria de la construcció, sòl, matèries primeres) es dediquen a una demanda de segona residència, d'estalvi o d'inversió, o bé romanen buits per altres motius i, en canvi, no s'adrecen a satisfer les necessitats més bàsiques de les llars.

En fases alcistes dels cicles immobiliaris la infrautilització del parc es tradueix en una major tensió en el mercat d'habitatge principal i contribueix a l'augment dels preus. En el context actual, l'existència d'un parc infrautilitzat, en molts casos buit, contrasta enormement amb els aguts processos d'exclusió residencial, tant de persones que tenen greus dificultats per fer front a les despeses de pagament de l'habitatge, com d'aquelles que no disposen d'un allotjament digne, com d'aquelles que són expulsades de l'habitatge on viuen, precisament per no poder fer front a totes les despeses. Aquesta enorme contradicció social encara es fa més latent si es considera que una part dels habitatges buits, tant d'obra nova com de segona mà, són propietat d'entitats financeres a les quals l'Estat ha rescatat amb més de 100.000 milions d'euros, és a dir, al voltant d'un 10% del PIB³⁰.

Com s'ha avançat més amunt, aquest és un camp en el qual es disposa de poca informació. Recentment, la Generalitat de Catalunya ha publicat dos estudis, un primer, per detectar l'estoc d'obra nova privat sense vendre, en el qual s'inclouen els habitatges que són propietat de les entitats financeres i, un segon, per detectar el parc d'habitatge protegit públic sense ocupar.

Pel que fa al primer estudi, tal i com es pot veure en la taula B.5, a finals del 2012 a la ciutat de Barcelona hi havia 9.882 habitatges d'obra nova sense vendre, el que suposa 6,1 habitatges

³⁰ En concret, segons el Tribunal de Comptes l'import dels recursos públics emprats o compromesos en la reestructuració com a conseqüència de les actuacions realitzades entre el 2009 y el 2012 ha estat de 107.913 milions d'euros.

per cada mil habitants. Aquesta xifra per ella mateixa no ens dona massa informació, però en comparar-la amb la realitat d'altres indrets de Catalunya es pot constatar com precisament a la ciutat de Barcelona l'estoc d'obra nova sense vendre, malgrat la forta contracció en la compravenda d'habitatge dels darrers anys, no és tant significatiu com en d'altres parts del territori. Per exemple, a la ciutat de Terrassa i a Manresa hi ha un estoc de 14,8 habitatges per mil habitants; a Granollers 14,5; a Lleida 13,6; a Tarragona 12,5; a Girona 9; a Sabadell 7,7, per citar altres capitals comarcals. Així mateix es pot apreciar com en els municipis del continu urbà metropolità fins i tot la ràtio és encara inferior a la de la ciutat de Barcelona: Cornellà de Llobregat 6,2; Santa Coloma de Gramenet 6; l'Hospitalet de Llobregat 4,7; Badalona 2,5.

Taula B.5. Habitatges d'obra nova registrats sense vendre. 2012

	Estocs	Estocs/1.000 habitants
Barcelona	9.882	6,1
Cornellà de Llobregat	539	6,2
Sta. Coloma de Gramenet	720	6,0
l'Hospitalet de Llobregat	1.202	4,7
Badalona	549	2,5
Terrassa	3.187	14,8
Manresa	1.135	14,8
Granollers	869	14,5
Lleida	1.901	13,6
Tarragona	1.675	12,5
Girona	870	9,0
Sabadell	1.608	7,7

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir del Col·legi de Registradors

Aquestes dades són reveladores de com a la ciutat de Barcelona, i en general al seu entorn metropolità més immediat, l'estoc d'obra nova sense vendre no és tant significatiu com en d'altres indrets de Catalunya on durant el boom immobiliari es va construir molt per sobre de les necessitats.

Un segon estudi, dona detall dels habitatges protegits públics que no estan ocupats. En concret, a l'Àrea Metropolitana de Barcelona es va detectar que a finals del 2014 hi havia 804 habitatges públics protegits buits que havien estat construïts feia tres o quatre anys i que, en canvi, no estaven ocupats. A la ciutat de Barcelona hi constaven 77, dels quals 49 corresponien als habitatges que l'Ajuntament havia comprat al promotor públic del Consell Comarcal del Barcelonès, REGESA i que en aquell moment estaven en procés d'adjudicació, mentre que la resta corresponien a habitatges llogats a entitats per a ser destinats a inclusió.

Certament, aquestes xifres indiquen que en el cas de la ciutat de Barcelona, l'estoc d'habitatges buits privats d'obra nova es relativament reduït, mentre que els habitatges protegits públics que en un moment donat poden estar desocupats responen a les dinàmiques i les garanties de transparència i equitat pròpies dels processos d'adjudicació. Ara bé, segurament, el gruix dels habitatges buits es troba entre el parc de segona mà i no pas en el d'obra nova. Malauradament, com s'ha repetit, actualment no es disposa de dades contrastades que ens permetin tenir una aproximació més exacta.

Sigui com sigui, com s'ha avançat, en el context actual de crisi social en el camp de l'habitatge, amb un continu increment de les llars amb risc d'exclusió residencial i d'aquelles que efectivament han estat expulsades de la casa on vivien, un dels principals focus d'atenció es centra, lògicament, en el parc d'habitatges desocupat del qual són propietàries les entitats financeres.

En aquest sentit, cal destacar el programa de detecció i mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres iniciat per l'Ajuntament de Barcelona³¹. El programa s'ha centrat en els barris de Trinitat Vella, Besòs i Ciutat Meridiana, on inicialment es van detectar 398 habitatges potencialment buits (vegeu taula B.6.). Les inspeccions realitzades han permès constatar que 161 habitatges, el 40,5%, efectivament estaven desocupats; 162 habitatges, un 40,7%, estaven ocupats amb títol; i, finalment, tan sols 75 habitatges, un 18,8% estaven ocupats amb títol. D'aquests, falta rebre la informació del Registre de la propietat de 90 habitatges, per saber quan de temps estan desocupats. Dels altres 71 habitatges que ja s'ha rebut la informació, 32 estan desocupats des de fa més de dos anys i la resta menys de fa menys.

**Taula B.6. Programa d'inspecció d'habitatges d'entitats financeres desocupats.
Març de 2015**

	Trinitat Vella	Besòs	Ciutat Meridiana	Total	
Pisos inspeccionats	128	120	150	398	100,0%
Ocupats amb títol	30	16	29	75	18,8%
Ocupats sense títol	47	51	64	162	40,7%
Desocupats	51	53	57	161	40,5%
2 anys o més	4	12	16	32	
més de 18 mesos	1	16	1	18	
De 12 a 18 mesos	2	3	2	7	
Menys d'1 any	0	2	4	6	
Pendent	44	22	24	90	

Font: Ajuntament de Barcelona

En els habitatges que estan desocupats menys de dos anys se'ls envia a les entitats financeres una carta informativa oferint els diferents programes als que es poden acollir per mobilitzar el pis abans d'arribar al termini de dos anys. En els habitatges que estan desocupats més de dos anys s'inicia el procés d'expedient de declaració d'habitatge desocupat, amb la intenció d'incentivar que aquests habitatges entrin en el mercat de lloguer social de la ciutat. Per aconseguir aquest objectiu, aquestes actuacions van en darrer terme acompanyades de multes i sancions, tal i com es detalla tot seguit:

FASE 1: enviament de carta indicant que tenen l'habitatge buit i oferiment de les mesures d'estímul a que poden acollir-se (Rehabilitació i borsa d'habitatges de lloguer).

FASE 2:

- Passat el primer mes, si no hi ha resposta es declara la Situació Anòmala de l'Habitatge i s'imposa la primera multa coercitiva de 5.000 €.

³¹ Aquest programa dona compliment a la declaració institucional del Consell Plenari de l'Ajuntament del 30 de gener de 2014.

- Passat el segon mes sense resposta, segona multa coercitiva de 10.000 €.
- Passat el tercer mes sense resposta, tercera multa coercitiva de 15.000 €.

FASE 3: inici del procediment sancionador

- Si passat el quart mes segueixen sense donar resposta ni acollir-se a cap mesura s'imposarà una sanció amb la següent gradació:
 - Entitats Financeres amb 1 sol habitatge buit al mateix districte, el 90% del valor cadastral de l' habitatge multiplicat per 1'95 (coeficient de l'Impost de Transmissions Patrimonials).
 - Entitats financeres amb, entre 5 i 10 habitatges buits al mateix Districte, el 95% del valor cadastral de l'habitatge multiplicat per 1'95
 - Per a entitats financeres amb més de 10 habitatges buits al mateix Districte, el 100% del valor cadastral de l'habitatge multiplicat per 1'95

B.2.2. La competència d'usos: turisme i residència

Com és ben sabut, les ciutats desenvolupen diferents funcions: residencial, productiva, de poder, d'intercanvi... Segurament la més important és la residencial ja la satisfacció d'aquesta necessitat bàsica permet la reproducció social, que al seu torn garanteix el funcionament del sistema productiu, d'intercanvi i les relacions de poder. Totes les funcions urbanes necessiten d'un espai físic en la ciutat i en el marc d'un mercat de sòl on predomina el mercat lliure s'exerceix una competència entre elles que es trasllada als preus i que fan més oneroses unes funcions que altres. Pot succeir, doncs, que la funció residencial tingui menys valor econòmic que altres funcions urbanes en un determinat espai de la ciutat, el que es pot traduir en substitució d'usos. Lògicament, aquest conflicte és regulat per les administracions.

En les darreres dècades la ciutat de Barcelona ha experimentat un creixement molt intens del turisme. Això s'ha traduït en un increment d'usos turístics en la ciutat (hotels, apartaments turístics, activitats d'oci, activitats de restauració, etc...) que han tingut una aportació cada cop més significativa en el creixement econòmic de la ciutat.

En alguns casos, però, s'han produït conflictes significatius entre el turisme i la residència, o més ben dit entre les actituds d'alguns turistes i la vida quotidiana de la població de Barcelona. Un d'aquests casos afecta als apartaments turístics, especialment al districte de Ciutat Vella on, com és ben sabut, després de les queixes veïnals, l'Ajuntament, després d'iniciar un procés d'inspecció, ha tancat alguns d'aquest apartaments perquè no tenien llicència.

Segons la normativa municipal els habitatges d'ús turístic (HUT) són habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

L'habitatge s'ha de cedir sencer i ha de complir les condicions següents:

- Disposar de la cèdula d'habitabilitat i satisfer en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general.
- No pot ser ocupat amb més places que les indicades a la cèdula.
- Ha d'estar suficientment moblat i dotat dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, i en perfecte estat d'higiene.

Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat a l'ajuntament competent. El nombre d'apartaments turístics a la ciutat al març de 2015 ha quedat fixat en 9.606, després que s'hagin suspès totes les comunicacions prèvies i per tant la concessió de llicències.

Tanmateix, tot i que malauradament no es disposa de dades precises, el nombre d'habitatges que es destinen a ús turístic sense tenir llicència és molt superior. Segons informació recollida als principals mitjans³², el Ministerio de Hacienda, ha detectat 20.000 habitatges en aquesta situació a Catalunya dels quals, segurament un bona part estan localitzats a la ciutat de Barcelona. Cal notar que les mateixes fonts es refereixen a propietaris que han fet un negoci d'aquesta pràctica i no pas a població que lloga a l'estiu o de manera puntual el seu habitatge.

B.2.3. Els reptes de l'habitatge protegit

Des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials, l'habitatge protegit desenvolupa dues funcions bàsiques. En primer lloc, ha de garantir que els col·lectius amb menys recursos i en general aquells amb risc d'exclusió residencial puguin disposar d'un allotjament digne. En segon lloc, com sovint s'ha destacat, la producció d'habitatge protegit en les quantitats suficients modera els cicles immobiliaris, tant en períodes expansius, quan contraresta les intenses pressions inflacionistes, com en períodes de contracció del mercat immobiliari, quan pot mantenir certa activitat en el sector.

Aproximadament des de la dècada dels anys vuitanta, l'impuls en la construcció d'habitatge protegit a Barcelona i al conjunt de l'Estat s'ha anat reduint en relació a períodes precedents. De fet, un cop el problema de l'escassetat d'habitatge, característic del període de la segona gran onada migratòria del segle XX (1950-1975), es va solucionar de manera generalitzada, l'orientació de les polítiques d'habitatge estatals van canviar. Els ajuts a la producció d'habitatge protegit, coneguts com a "ajuts a la pedra", van deixar pas als ajuts generalitzats a la demanda, sense discriminar, però, entre la renda de les persones i famílies sol·licitants ni tampoc el preu de l'habitatge. Així, malgrat que s'han mantingut alguns dels ajuts als promotors d'habitatge protegit, la major rendibilitat en el mercat lliure, juntament amb les millors condicions de finançament, per destacar alguns dels principals factors, han fet que els promotors privats hagin deixat de desenvolupar promocions d'habitatge protegit amb la

³² Vegeu, per exemple el Periódico de Catalunya en la seva edició del divendres 10 d'abril de 2015.

mateixa intensitat. Tot plegat ha donat lloc a que el pes de l'habitatge protegit s'hagi situat en els límits mínims marcats per les diferents lleis del sòl estatals i de les lleis d'urbanisme de Catalunya.

El resultat de tot plegat, ha estat que l'habitatge protegit, amb l'impuls principalment de les promocions públiques, ha continuat mantenint de manera generalitzada la seva primera funció, la de dotar d'allotjament als col·lectius amb majors dificultats d'accés o amb risc d'exclusió residencial. En canvi, l'habitatge protegit ha perdut, degut precisament a la reducció del seu pes relatiu, la capacitat de moderar els preus del mercat durant episodis de bombolla i/o d'estimular al sector en moments de contracció.

En aquest context, però, cal destacar l'esforç realitzat en la producció d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona. En efecte, com és ben sabut, a diferència d'altres municipis, a la ciutat de Barcelona no es disposa de sòl urbanitzable, de tal manera que la obtenció de sòl per a habitatge protegit s'ha de fer mitjançant processos de transformació urbana i mitjançant l'adquisició de sòl, tasca que ha requerit d'estratègies coordinades a llarg termini. Així, malgrat aquestes limitacions, el pes de l'habitatge protegit a la ciutat durant els darrers quinze anys ha del 25,7%, superior a la resta d'àmbits de Catalunya. En concret, entre el 1999 i el 2009, coincidint aproximadament amb els anys en que es van finalitzar els habitatges del darrer boom immobiliari (1997-2006), l'habitatge protegit va representar el 21,4% respecte el total d'habitatge que es va finalitzar, mentre que a la resta de l'Àrea Metropolitana aquest percentatge va ser del 13,4%, a la resta de la regió metropolitana de tan sols el 6,4% i a la resta de Catalunya d'un pràcticament residual 5,6% (vegeu taula B.7). Així mateix, ja entrats en la fase de contracció econòmica i immobiliària, entre els anys 2010 i 2013, el 62,9% dels habitatges finalitzats a la ciutat han estat de protecció oficial, pràcticament al mateix nivell que la resta de l'Àrea Metropolitana (63,6%) i molt per sobre de la resta de la regió metropolitana (33%) i, sobretot, de la resta de Catalunya (17%).

Taula B.7. Habitatges protegits acabats. Barcelona i àmbits territorials. 1999-2013

	1999-2009			2010-2013		
	Habitatges protegits	Total	% protegits	Habitatges protegits	Total	% protegits
Barcelona	9.678	45.195	21,4	3.306	5.254	62,9
Resta AMB	12.643	94.614	13,4	5.766	9.073	63,6
Resta RMB	12.174	191.392	6,4	3.972	12.040	33,0
Resta Catalunya	21.839	387.778	5,6	5.430	31.937	17,0
Total Catalunya	58.549	718.979	8,1	18.474	58.304	31,7

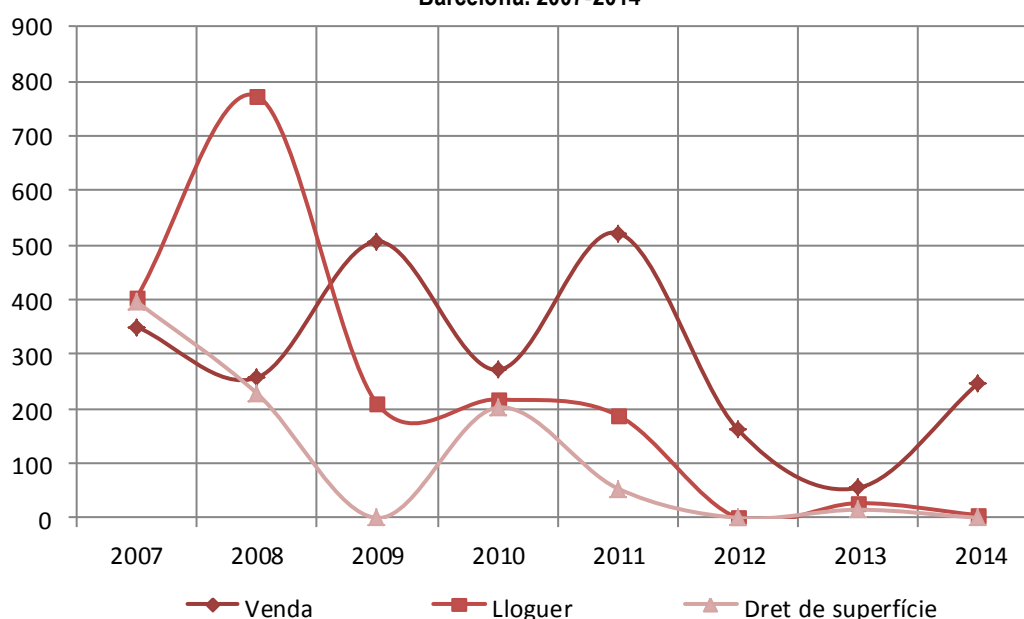
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives, dels habitatges promoguts per l'INCASOL en el marc del programa de remodelació de barris i dels expedients de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.

Malgrat aquest esforç per produir habitatge protegit d'obra nova a la ciutat de Barcelona, el pes que té en el conjunt del mercat és relativament reduït ja que, no només representa una cinquena part del conjunt de l'oferta d'obra nova sinó que, a més, donats els nivells de consolidació de l'espai urbà barceloní, en el mercat de l'habitatge hi ha un predomini significatiu del segment de segona mà. A més, com que en les darreres dècades s'ha tendit a fer habitatge de protecció oficial adreçat a la compravenda, actualment els 11.384 habitatges

que configuren el parc d'habitatge protegit de la ciutat, tan sols representen un 1,7% sobre el conjunt dels 684.078 habitatges principals de la ciutat, molt allunyats dels líndars de la majoria de països europeus.

En aquest sentit, prenen rellevància les polítiques municipals d'habitatge dels darrers anys que han orientat la producció d'habitatge protegit cap a altres tipologies que no fossin la propietat, és a dir el lloguer. Així mateix, s'ha potenciat l'edificació d'habitatges amb dret de superfície, amb l'objectiu de mantenir el patrimoni del sòl i d'anar consolidant un parc d'habitatge de titularitat pública³³.

**Figura B.7. Llicències d'habitatges protegits i dotacionals segons tipus de tinença
Barcelona. 2007-2014**



Font: Institut Municipal d'Urbanisme. Ajuntament de Barcelona

En efecte, si s'atén a les llicències d'obra atorgades per l'Ajuntament de Barcelona, es pot apreciar com en els anys 2007 i 2008 els habitatges protegits de lloguer superaven als de venda: 404 enfront 350, l'any 2007 i 773 enfront 257, l'any 2008 (vegeu figura B.7). En els següents anys, les llicències d'habitatge de lloguer protegit s'han reduït, tot i que es situen en valors propers als de venda (per exemple, l'any 2010 217 de lloguer i 271 de venda). En el conjunt, doncs, en el període 2007-2014 s'han atorgat 1.823 llicències de lloguer i 2.370 de compra, el que representa un 35,8% i un 46,6%, respectivament. L'altre tipus d'habitatge que té una presència força important en el conjunt de la política d'habitatge és el que es coneix com habitatges amb dret de superfície. Així, en el anys 2007 i 2008 es van atorgar llicències per edificar 396 i 228 habitatges d'aquesta tipologia, valors molt propers a les llicències de compra que s'acaben de veure. En els següents anys, com ha succeït amb els habitatges de lloguer, han

³³ Per aprofundir en l'inici i consolidació d'aquestes noves tipologies d'habitatge protegit alternatiu a la compravenda podeu consultar, entre d'altres, el número 12 de la col·lecció "Quaderns d'habitatge" (Clavell & Trilla, 2004), així com el número 1 de "Quaderns del Consell de l'Habitatge Social" (Grup de treball del lloguer, 2009)

disminuït les llicències per a habitatges en dret de superfície. Tanmateix en el conjunt del període 2007-2014 se n'han atorgat 895, el que representa un 17,6% del total de llicències.

Finalment, cal destacar les actuacions per tal d'obtenir habitatge destinat al lloguer social a partir del parc privat edificat. En concret, el Programa de cessió d'habitatges buits, iniciat per l'Ajuntament a finals del 2014 i que aspira a captar 200 habitatges privats per llogar-los a preus assequibles. El programa tindrà una duració de quatre anys i un pressupost total de 6,3 milions d'euros dels quals 5,6 milions seran aportats directament per l'Ajuntament. Una de les novetats destacables d'aquesta actuació és la seva concertació amb la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya que mitjançant el programa Habitat 3 gestionarà el programa. Tot i que l'objectiu és modest, aquesta i altres actuacions en la mateixa línia mostren la importància de complementar la política d'habitatge basada en l'obra nova mitjançant altres actuacions en l'espai ja edificat, i molt especialment en ciutats amb un espai urbà tant consolidat com Barcelona.

B.2.4. L'accessibilitat física

Com destaca l'Organització Mundial de la Salut, no hi ha persones incapacitades, sinó entorns que incapaciten (Llarch, 2008). En aquest sentit, les condicions d'accessibilitat a l'espai residencial i les característiques dels habitatges són factors que determinen de manera molt notable la igualtat d'oportunitats d'una part de la ciutadania.

Pel que fa a l'interior dels habitatges, s'identifiquen encara moltes barreres que dificulten el funcionament de les persones amb diversitat funcional (Llarch, 2008). El problema de més impacte consisteix en els passos interiors de les portes ja que sovint són estrets (inferiors a 62,5 cm), la qual cosa provoca que les zones a les que dona pas siguin absolutament inaccessibles per a persones usuàries de cadira de rodes. En relació a les diferents estances de l'habitatge, els problemes es concentren a les zones destinades als banys. En general, aquests no disposen d'un espai lliure suficient per fer un cercle de diàmetre igual o superior a 1,20m.

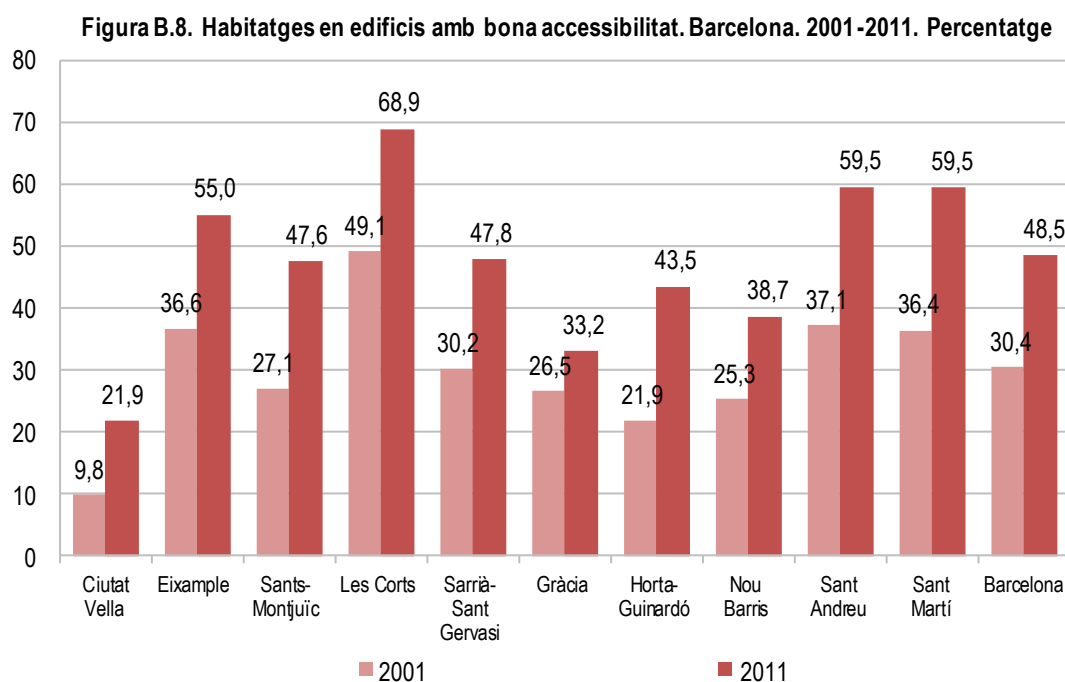
Si ens centrem en l'accessibilitat des del carrer fins l'habitatge, segons dades del Cens de població i habitatges, en els deu anys transcorreguts entre el 2001 i el 2011, les condicions d'accessibilitat dels habitatges han millorat d'una manera substancial (vegeu figura B.8)³⁴. En concret, si l'any 2001 tan sols un 30,4% dels habitatges eren accessibles, l'any 2011 aquest percentatge arriba al 48,5%. Aquest increment en el percentatge es deu, per una banda, a que els habitatges que s'han construït en aquesta dècada tenen millors condicions d'accessibilitat que els que ja estaven edificats³⁵. Per altra banda, en aquesta millora, i sobretot en el cas de Barcelona on com s'ha vist el parc d'obra nova té molt poc pes, també s'han de considerar les actuacions d'adaptació portades a terme en el parc existent. En aquest sentit, cal destacar per

³⁴ Segons la definició utilitzada pel cens, es considera que un edifici és accessible quan una persona en cadira de rodes pot accedir des del carrer fins a qualsevol habitatge sense ajuda d'una altra persona.

³⁵ Com han remarcat diversos autors, la majoria dels habitatges de construcció recent continuen incomplint diversos criteris d'accessibilitat, fins i tot, malgrat estiguin establerts en la normativa vigent (Llarch, 2008).

la seva incidència, els programes d'ajuts a la instal·lació d'ascensors i a la supressió de barreres que s'han desenvolupat en els darrers anys a la ciutat de Barcelona.

Amb tot, en la meitat dels habitatges de la ciutat encara es constaten, segons el cens, problemes d'accessibilitat. Uns problemes, que a mesura que la societat va envellint-se es fan més palesos, ja que cada cop més persones poden veure's afectades. És tracta, doncs, d'una disfunció en el parc sobre la que s'hauria d'incidir de manera intensa i continuada.



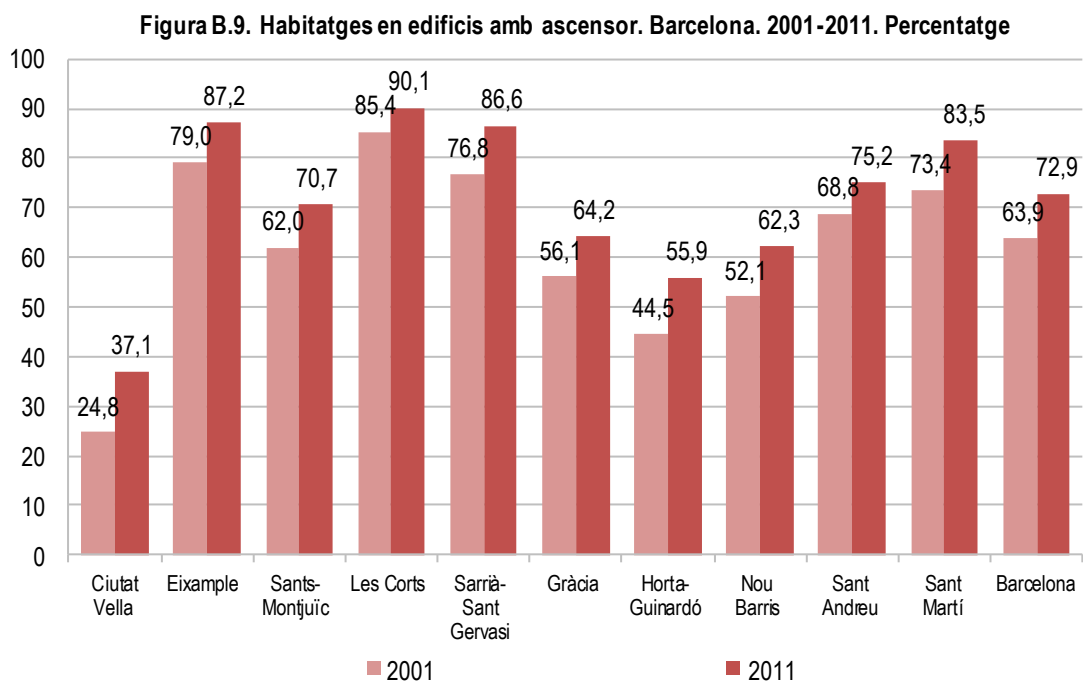
Font: INE, *Cens de població i habitatges 2011*

Per districtes, destaca el percentatge d'habitatges accessibles a Les Corts (68,9% dels habitatges accessibles), a Sant Andreu, a Sant Martí (ambdós amb un 59,5%) i a l'Eixample (un 55,0%). Per contra, Ciutat Vella o Gràcia, tot i l'augment percentual respecte 2001 són els districtes amb un percentatge d'habitatges accessibles més baixos (21,9% i 33,2%, respectivament).

Com s'ha recollit a l'estudi dirigit per Llarch, ja citat, bona part dels problemes detectats corresponen a elements no estructurals, com poden ser les bústies o el porter electrònic, i poques vegades s'identifiquen problemes en elements estructurals com ara les escales i les amplades de les zones de pas. Les barreres principals en els vestíbuls i en l'accés a l'exterior són de tipus estructural i corresponen a la presència d'esglaons aïllats o bé de rampes inadequades. A l'interior dels edificis d'habitatges, l'ascensor apareix com el problema d'accessibilitat més freqüent. Les causes corresponen a la manca d'espai lliure de pas, la capacitat insuficient de la cabina o una localització inadequada dels botons.

Ara bé, segurament un dels factors més importants a l'hora de millorar l'accessibilitat a l'habitatge, precisament en un territori amb un elevat nombre d'habitatges plurifamiliars com la ciutat de Barcelona, és el fet de disposar d'ascensor. En aquest sentit, les dades del cens

indiquen que l'any 2011 el 72,9% dels habitatges de la ciutat disposen d'ascensor (figura B.9), un percentatge que en només una dècada s'ha incrementat pràcticament en deu punts, des del 63,9% de l'any 2001. Si s'analitzen aquestes dades per districtes es pot apreciar com en tots els casos s'ha incrementat el pes d'edificis amb ascensor, ara bé, hi ha diferències significatives entre ells. Així, en un extrem hi ha els districtes amb un percentatge superior al 80% dels habitatges situats en edificis que disposen d'ascensor: Sant Martí (83,5%), Sarrià-Sant Gervasi (86,6%), Eixample (87,2%), o Les Corts (90,1%). En l'altre extrem, hi ha a molta distància Ciutat Vella, on poc més d'un terç dels habitatges disposen d'ascensor (37,1%). Així mateix cal destacar Horta-Guinardó (55,9%), Nou Barris (62,3%) i Gràcia (64,2%), on menys de dues terceres parts dels habitatges tenen ascensor.



Font: INE, *Cens de població i habitatges 2011*

Pel que fa a la distribució dels habitatges que disposen d'ascensor segons el número de plantes de l'edifici, trobem que com més plantes disposa l'edifici major percentatge d'habitatges disposen d'ascensor (vegeu taula B.8). Tot i així, existeixen diferències significatives entre districtes. Per exemple, mentre que el 71,9% dels habitatges de Barcelona que estan en un edifici de 4 o més plantes disposen d'ascensor, alguns districtes superen amb escreix aquest percentatge: Les Corts (89,2%), Eixample (87,1%), Sarrià-Sant Gervasi (86,4%) o bé Sant Martí (83,0%). Per contra, altres districtes disposen d'uns percentatges més baixos d'ascensor situats en edificis de 4 o més plantes. En el cas de Ciutat Vella, només el 36,6% dels habitatges, el 54,3% a Horta-Guinardó i el 61,5% a Nou Barris.

Taula B.8. Percentatge d'habitatges que disposen d'ascensor segons número de plantes de l'edifici. Districtes de Barcelona. 2011. Percentatge

Nº de plantes	Ciutat Vella	Eixample	Sants-Monjuïc	Les Corts	Sarrià-Sant Gervasi	Gràcia	Horta-Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Total Barcelona
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	39,0	13,6	6,2	20,2	17,5	9,8	8,1	3,7	6,1	6,1	9,7
3	17,2	27,1	31,6	36,3	35,4	23,9	21,2	31,0	18,9	18,9	25,1
4 o més plantes	36,6	87,1	69,3	89,2	84,4	61,9	54,3	61,5	74,1	83,0	71,9

Font: INE, Cens de població i habitatges 2011

Com s'ha avançat, una de les principals causes que explica la millora d'accessibilitat en els edificis de la ciutat en els darreres deu anys és la instal·lació d'ascensors en el parc de la ciutat. Per aconseguir aquests avanços, un dels aspectes més destacables han estat els ajuts públics destinats a la instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges. En concret, des de l'inici del programa d'instal·lació d'ascensors l'any 2008 fins el 2013, hi ha 18.595 llars més a la ciutat que disposen d'ascensor al seu edifici, s'han donat subvencions per un import de 46,5 milions d'euros i la inversió total realitzada ha estat de 111,7 milions d'euros (vegeu taula B.9).

Taula B.9. Ajuts a la instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges. Barcelona 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Habitatges beneficiats (exp. tancats)	756	3.167	4.977	4.070	4.319	1.306	18.595
Subvenció pública (milers €)	2.214	6.674	12.784	10.794	11.438	2.619	46.523
Inversió total (milers €)	4.709	13.831	28.241	24.611	28.867	11.443	111.702

Font: Ajuntament de Barcelona, Xifres d'Habitatge

B.2.5. L'infrahabitatge i la sobreocupació

Juntament amb les situacions de desocupació permanent, que s'han vist més amunt, l'infrahabitatge i la sobreocupació dels habitatges són els altres fenòmens que la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya considera com situacions anòmales en l'ús dels habitatges³⁶.

L'infrahabitatge

La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya defineix l'infrahabitatge com un immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.

En aquesta definició s'inclouen dues situacions ben diferenciades que són, per una banda, aquells habitatges que tenen una qualificació que els permet fer un ús residencial però que, en

³⁶ Vegeu Títol III, Capítol III, de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

canvi, no compleixen les condicions d'habitabilitat. Per altra banda, hi ha els immobles que, tot i no tenir la qualificació residencial, són utilitzats com a habitatge. En aquest cas es podrien incloure, per exemple, plantes baixes que en principi haurien de ser destinades a locals.

En ambdós casos, i en general en qualsevol situació d'infrahabitatge, es tracta d'un fenomen difícil de detectar. Una primera aproximació, que s'ha vist més amunt en analitzar l'estat de conservació dels edificis de la ciutat, indica que l'any 2011 un 0,1% dels edificis de la ciutat, 801, es troben en estat ruïnós. Precisament, és en el districte central de la ciutat, allà on el parc està més envellit, on aquest percentatge és més elevat. Tanmateix, tal i com ha recollit el Grup de treball d'exclusió social en el número 2 dels Quaderns del Consell de l'Habitatge Social (2009), en les àrees amb teixits històrics aquest fenomen requereix d'una aproximació específica, amb uns criteris d'habitabilitat segurament diferents dels de la resta de la ciutat.

En conjunt, seguint les propostes del mateix Grup de treball d'exclusió social, la detecció de l'infrahabitatge s'ha de recolzar, doncs, en la realització d'inspeccions i en la creació d'un registre que eviti la seva comercialització.

La sobreocupació

La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya defineix un habitatge sobreocupat com aquell en que s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. S'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Tal i com ha recopilat el Grup de treball d'exclusió social en el número 2 dels Quaderns del Consell de l'Habitatge Social (Grup de treball d'exclusió social, 2009), amb aquest concepte s'han detectat que els habitatges sobreocupats poden tenir diferent origen:

- Propietari que no viu a l'habitatge i lloga habitacions sense contractes de sotsarrendament
- Propietari que viu a l'habitatge i lloga habitacions o llits sense cap títol
- Llogater que no viu a l'habitatge i relloga habitacions sense contractes de sotsarrendament
- Llogater que viu a l'habitatge i relloga habitacions sense cap títol
- Famílies extenses llogateres o diferents famílies compartint un mateix habitatge

Els requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i en la cèdula d'habitabilitat són els que es poden apreciar en la taula B.10:

Taula B.10. Requisits mínims d'habitabilitat

Persones	Superfície útil (m ²)
2	20
3	30
4	40
5	48
6	56
7	64
8	72
9	80
N	8+(8*N)

Font: Article 7.2 del decret 259/2003, de 21 d'octubre

Malgrat la definició i concreció teòrica de les situacions de sobreocupació, en la pràctica es tracta d'un fenomen més difícil de detectar en el qual la cerca a partir dels registres, que donen una primera imatge de les situacions de sobreempadronament, han de ser efectivament constatades mitjançant inspeccions in situ. A més, mitjançant aquest procediment queden fora aquelles situacions en les quals la població que pateix la sobreocupació no té ni la possibilitat d'empadronar-se en aquell domicili, segurament per manca d'informació però també, en molts casos, coartades per les mateixes xarxes i organitzacions que posen a l'abast el lloguer d'aquests habitatges sobreocupats.

L'Ajuntament de Barcelona elabora informes de seguiment trimestrals sobre les situacions de sobreempadronament. Així, segons les dades de l'informe de gener de 2015, hi havia 751 adreces on es podia constatar que l'ús era residencial i on hi havia empadronades almenys 10 persones en situació de potencial sobreocupació. D'aquests, en 746 habitatges hi havia entre 10 i 15 empadronats, el que seria un criteri de partida de sobreempadronament ampli, i en 5 habitatges hi havia més de 15 empadronats, o criteri de sobreempadronament estricte.

Certament, com s'acaba de comentar, en molts casos aquestes situacions revelen falsos empadronaments, de tal manera que s'inicia un procés de control de padró enviant una carta a les persones empadronades en aquests habitatges. En cas de no realitzar confirmació presencial s'inicia un procés de baixa del padró d'ofici, de tal manera que es depuren les dades del padró. En el cas contrari, s'inicien inspeccions per confirmar si el sobreempadronament és una situació de sobreocupació real o bé es deu a altres causes que no es deuen a l'estricta allotjament de les persones empadronades. Els resultats indiquen que molt sovint no es tracta de situacions de sobreocupació.

Tot plegat posa de manifest que les situacions de sobreocupació, aspecte aquest molt relacionat amb la marginalitat en el sistema residencial, segurament es troba amagat en els registres administratius i requereix d'altre tipus de mecanismes per ser detectat, com per exemple la col·laboració ciutadana o actuacions no només administratives sinó també judicials de major abast.

**BLOC C. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE I DE LA
POBLACIÓ EXCLOSA**

1. Els factors financers

Com és ben sabut, el mercat de l'habitatge està enormement condicionat pel comportament de la demanda. Per la seva banda, en l'evolució de la demanda intervenen una multiplicitat de factors entre els que se'n poden destacar quatre de principals: els factors econòmics i demogràfics, que s'han vist més amunt, els relacionats amb les polítiques públiques, i els relatius al finançament. En aquest epígraf s'estudia aquest darrer aspecte, d'especial importància en un context, com el de la ciutat de Barcelona, amb un clar predomini de la propietat.

En efecte, com és sabut, l'habitatge ha estat la principal inversió de la gran majoria de llars en les darreres dècades. Tanmateix, com que és un bé amb un preu elevat, les llars han de recórrer en general al crèdit, és a dir, als préstecs hipotecaris. Així, doncs, els factors financers, tant pel que fa a la disponibilitat de crèdit com pel que fa a les condicions de finançament, exerceixen una gran influència sobre la capacitat de les llars per accedir a un habitatge en propietat.

En aquest sentit, la crisi financera iniciada l'estiu del 2007 ha marcat un abans i un després. En efecte, pel que fa al volum de finançament disponible, s'ha passat d'una situació d'exuberància en l'entrada de finançament estranger envers el sistema bancari i hipotecari espanyol, a una situació d'extrema restricció que, com és ben sabut, ha acabat afectant, no tan sols al sector immobiliari, sinó al conjunt de sectors i agents econòmics. Lògicament, aquest canvi de tendència s'ha vist reflectit en la contractació d'hipoteques. Així, tal i com es pot apreciar en la taula C.1, si l'any 2006 es van contractar 164.464 hipoteques a la província de Barcelona, tres anys després, el 2009, ja havien caigut molt més de la meitat, fins a situar-se en 62.189. Des d'aleshores no han deixat de baixar i en el 2013, últim any del que es disposa de les dades per a tots els mesos, se n'han contractat tan sols 20.368, gairebé un 90% menys que l'any 2006.

Taula C.1. Hipoteques sobre habitatges. 2003-2013

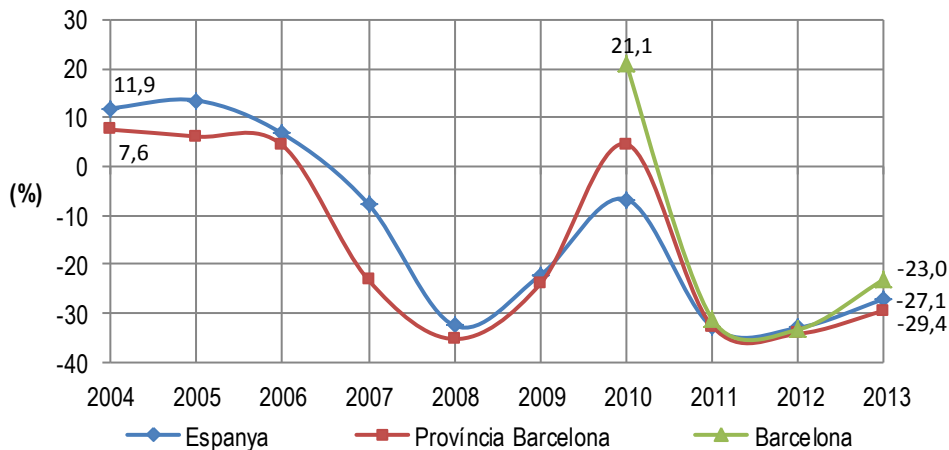
Any	Barcelona		Província Barcelona		Espanya	
	Número	Import mitjà (€)	Número	Import mitjà (€)	Número	Import mitjà (€)
2003	-	-	138.065	118.456	989.439	97.202
2004	-	-	148.503	132.783	1.107.664	110.275
2005	-	-	157.650	153.758	1.257.613	124.797
2006	-	-	164.464	179.894	1.342.171	140.324
2007	-	-	126.288	195.293	1.238.890	148.865
2008	-	-	81.783	174.913	836.419	139.655
2009	13.989	170.208	62.189	134.556	650.889	117.804
2010	16.935	168.172	65.071	137.182	607.535	116.934
2011	11.659	156.686	43.849	131.241	408.461	111.922
2012	7.775	135.871	28.868	114.231	273.873	103.438
2013	5.983	139.094	20.368	118.159	199.703	100.011

Font: INE, a partir del Registre de la propietat

Si es pren com a referència la ciutat de Barcelona es pot apreciar que l'evolució des de l'any 2009, quan comença la sèrie, presenta una tendència semblant, a excepció del 2010 on el creixement puntual de les hipoteques és molt més notable (vegeu figura C.1). En efecte aquest

any, després de descensos molt significatius, els descensos es moderen a un 6,7% en el conjunt de l'Estat i, fins i tot, es produeix un lleuger repunt del 4,6 % a la província. En el cas de la ciutat de Barcelona el creixement durant aquest 2010 és del 21,1%. L'any 2011, però, els assenyalats retrocessos tornaran a cobrar protagonisme amb contraccions al voltant del 30% en tots tres àmbits territorials, que es mantindran en el 2012 i encara en el 2013.

Figura C.1. Variació anual del número d'hipoteques sobre habitatges. 2004-2013



Font: INE, a partir del Registre de la Propietat

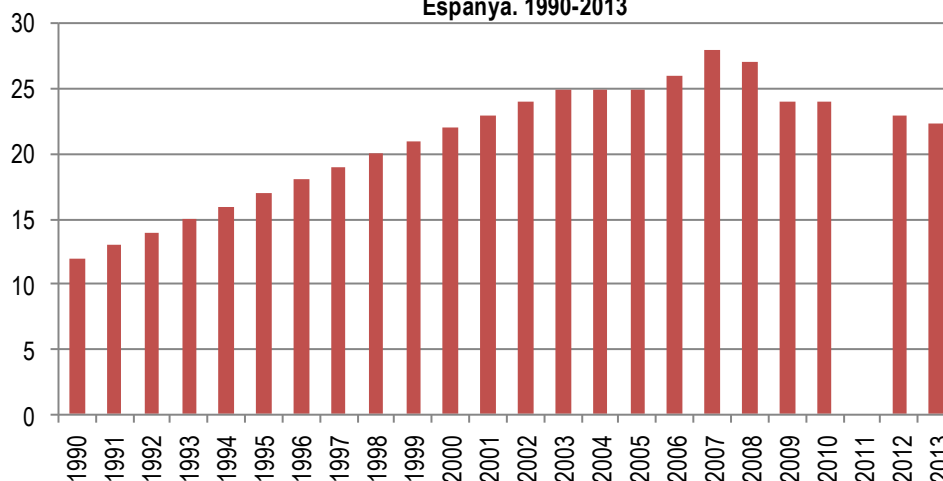
A més del volum de capital disponible per finançar a les llars que volen comprar habitatges, les condicions dels préstecs hipotecaris són l'altre aspecte financer amb una incidència notable sobre la demanda d'habitatge ja que, juntament amb el preu de l'habitatge, determinen l'esforç d'accés que han de fer les llars. En aquest sentit, cal destacar tres elements principals: la relació préstec/preu de l'habitatge, els terminis d'amortització i, sobretot, el tipus d'interès.

Pel que fa a la relació préstec/preu de l'habitatge, com és sabut, es recomana que aquest no superi el 80%, que es considera com el punt màxim al que s'hauria d'arribar. Tot i que no es disposa de dades detallades, la taula C.1. permet fer una aproximació a la qüestió. En efecte, si s'atén a l'import mitjà de les hipoteques a la província de Barcelona es pot observar un descens pronunciat en els primers anys després de l'esclat de la crisi financera: en concret es va passar de 195.293 € en l'any 2007 a 134.556 € en el 2009, un retrocés del 31% en tan sols dos anys. Aquest descens reflecteix, per una banda, la caiguda dels preus dels habitatges, però, sobretot, recull la contenció per part de les entitats financeres a l'hora d'atorgar finançament, que hauria passat de superar en alguns casos el 80% recomanable en el període de boom immobiliari, a reduir aquest percentatge considerablement a partir del 2008.

Pel que fa als terminis d'amortització del préstec, a la figura C.2. es pot apreciar també com la crisi financera va suposar un canvi de tendència. En aquest cas ens recolzarem en dades pel conjunt d'Espanya de tal manera que, tenint en compte que els preus mitjans són més elevats a la ciutat de Barcelona, segurament aquests terminis s'incrementarien, com a mínim, en cinc anys. Sigui com sigui, es pot observar molt clarament com els terminis es van incrementar des de l'any 1990, primer de la sèrie. D'aquesta manera, durant el període del darrer boom

immobiliari (1996-2007) l'increment dels preus i en alguns moments també l'increment del tipus d'interès, com es veurà tot seguit, es va compensar, no només mitjançant la ràtio préstec/preu de l'habitatge, com s'acaba de veure, sinó també amb l'allargament dels terminis d'amortització del préstec. En concret, es va passar d'un termini mitjà de 12 anys en el 1990 a un de 28 anys en el 2007. Des d'aleshores, ja entrats en la crisi, els terminis mitjans s'han ajustat lleugerament a la baixa i l'any 2013 es van situar en 22,3 anys.

**Figura C.2. Termini mitjà d'amortització estimat en els préstecs hipotecaris.
Espanya. 1990-2013**

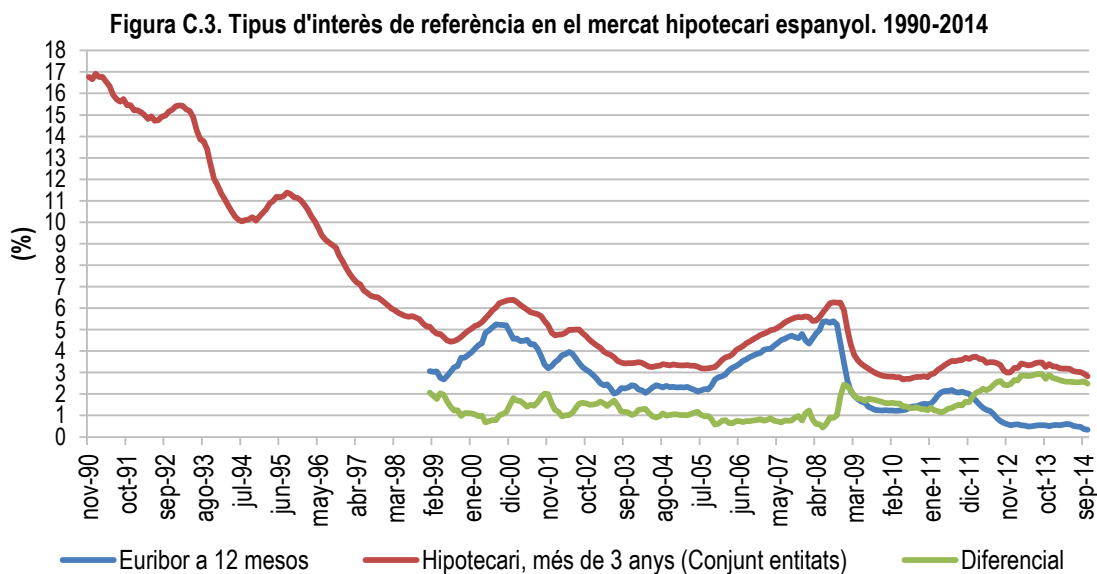


Font: Asociación Hipotecaria Española

Finalment, el tercer factor a considerar en les condicions de finançament dels préstecs hipotecaris és el tipus d'interès. Si ens centrem primer en el període del darrer boom immobiliari (1997-2006), es pot constatar l'assenyalat descens del tipus d'interès hipotecari a partir de l'any 2001, quan va passar d'un 6,39% el gener de 2001 a un 3,197% en setembre del 2005 (vegeu figura C.3.). En conseqüència, els intensos increments dels preus dels habitatges que es van produir en aquest període es van veure alleugerits pel descens dels tipus d'interès, la qual cosa va permetre mantenir les quotes anuals mitjanes de les noves hipoteques no massa allunyats dels llindars recomanables. Des d'aleshores, però, es va iniciar un notable increment del tipus hipotecaris, de manera paral·lela a l'increment de l'Euríbor a 12 mesos, molt sensible a les polítiques monetàries més restrictives per part del Banc Central Europeu. En concret, els tipus hipotecaris van passar d'un 3,197% en setembre del 2005 a un 5,611% el gener de 2008.

Precisament, un cop entrats en la crisi, el BCE va abaixar els tipus d'interès de referència i els ha mantingut en nivells baixos, tal i com reflecteix l'evolució de l'Euríbor a 12 mesos (ha passat d'un 4,498% a un 0,338% entre el nivell màxim de gener de 2008 i l'octubre de 2014). En canvi, el tipus d'interès hipotecari no ha incorporat tots aquests descensos (ha passat d'un 5,611% a un 2,819% en el mateix període). En efecte, com es pot observar, el diferencial no ha fet més que incrementar-se des de l'any 2010, de tal manera que actualment es situa en 2,481 punts percentuals. Així doncs, malgrat que els tipus d'interès de referència del BCE i l'Euríbor a 12

mesos es troben en mínims històrics, en el mercat hipotecari espanyol, degut al diferencial que apliquen les entitats, els tipus d'interès que arriben a les llars encara són elevats.



Font: Banco de España

Es pot esperar que en un context de normalització financera aquest diferencial disminueixi. Tanmateix, mentrestant és una llosa important per activar la potencial demanda d'habitatge ja que si es contracta una hipoteca actualment, pujades futures del tipus de referència del BCE i de l'Euríbor, que cal recordar estan en mínims històrics, tindrien un efecte notable sobre l'increment de les quotes hipotecaries.

En resum doncs, després de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, els factors financers, que havien estat un dels principals motors de la demanda durant el període de boom immobiliari (1997-2006), actuen, en canvi, en sentit contrari. Per una banda, el volum de finançament cap al sector residencial encara presenta fortes restriccions. Per altra, les condicions dels préstecs hipotecaris, principalment pel que fa als tipus d'interès, resten molt allunyades de poder desencallar la potencial demanda de compra d'habitatge. En els propers anys, després d'arribar a llindars molt baixos, s'espera un increment de la liquiditat financera en el sector immobiliari. Tanmateix, sembla ser que el crèdit serà molt més selectiu, allunyat, doncs, de les condicions que es van donar durant la darrera bombolla immobiliària.

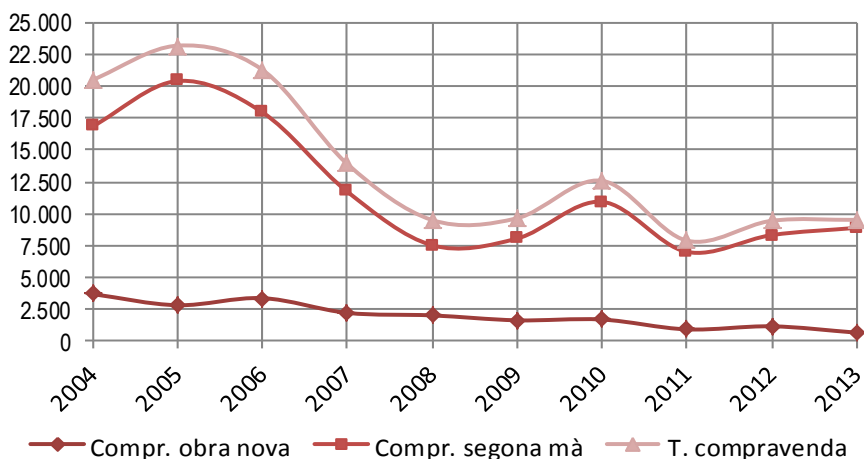
2. La demanda d'habitatge

Com s'ha avançat, la demanda d'habitatge està influenciada per una multiplicitat de factors. Entre els principals es poden considerar els econòmics, els financers i els demogràfics. En l'epígraf anterior s'ha analitzat el context de recessió econòmica iniciat l'any 2008, així com les restriccions financeres que s'han produït. Per la seva banda, en el bloc A s'ha vist com els factors demogràfics mostren pels propers anys un alentiment en l'entrada de joves a les edats d'emancipació, a més d'una contenció del saldo migratori. Tot plegat, lògicament, té un efecte negatiu sobre la demanda d'habitatge en termes quantitius, sobretot si s'atén al mercat de compravenda.

C.2.1. El mercat de compravenda

En efecte, tal i com es pot veure en la figura C.4, les transaccions de compravenda d'habitatges a la ciutat de Barcelona van passar de 23.204 l'any 2005, en el punt àlgid del boom immobiliari, a 7.867 el 2011, l'any on s'arriba al mínim. Això representa un descens del 66%, o dit d'una altra manera, en tan sols sis anys les operacions de compravenda es van reduir en dos terços. Des d'aleshores, en dos anys les transaccions s'han recuperat lleugerament fins a situar-se l'any 2013 en 9.498, molt allunyades, però, dels valors previs a la crisi.

Figura C.4. Transaccions de compravenda d'habitatges. Barcelona. 2004-2013



Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

Si s'atén a la compravenda la ciutat de Barcelona és un mercat amb un clar predomini de la segona mà: tant abans com després de l'inici de la crisi el segment de segona mà representava al voltant del 85% del total de transaccions de compravenda. De fet, el lleuger repunt en les transaccions experimentat des de l'any 2011 s'ha produït en el segment de segona mà (de 6.983 transaccions a 8.846) i, en canvi, en l'obra nova les transaccions continuen disminuint (de 884 transaccions a 625).

C.2.2. La demanda d'inversió

Altre element a considerar quan s'estudia la demanda d'habitatge és el que es coneix com demanda exclusivament inversora. És a dir, aquella que busca exclusivament el valor de canvi del bé habitatge, com a inversió, i no pas el seu valor d'ús, com a allotjament. Tot i que es tracta de dues demandes amb finalitats diferents, ambdues interactuen en el mateix mercat, de tal manera que la satisfacció de les necessitats residencials bàsiques de la població es troben condicionades per la inversió en el sector.

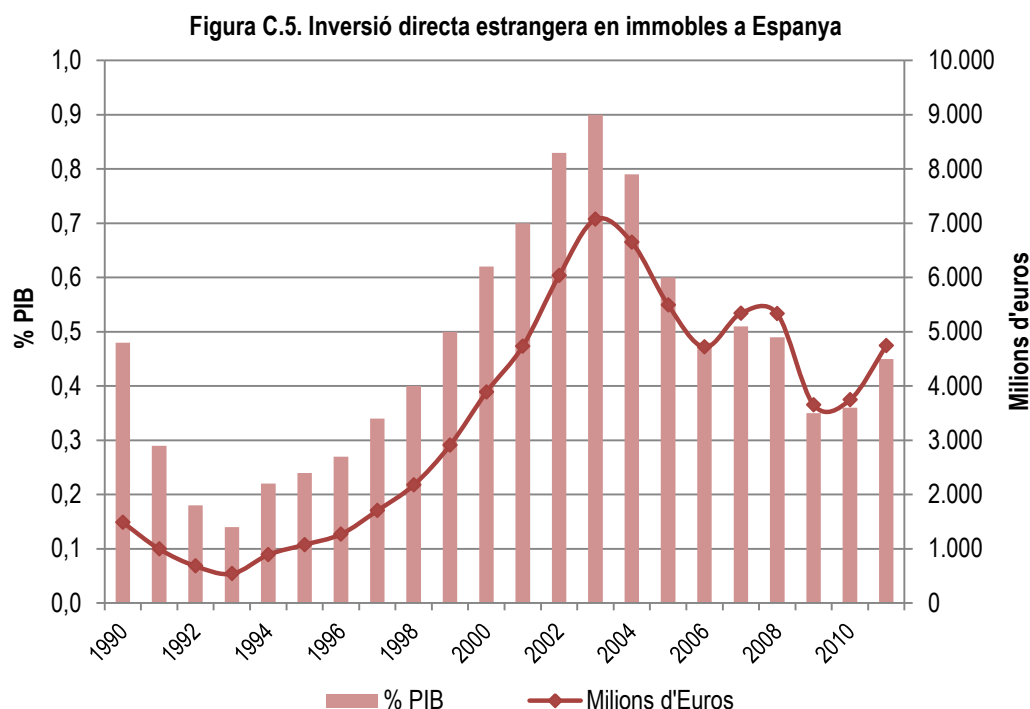
En relació a la demanda d'inversió, primer de tot s'ha de tenir en compte que les dades disponibles no ajuden a identificar-la, sobretot si es vol analitzar a nivell local. En segon lloc, s'ha de tenir present que la demanda exclusivament inversora pot tenir molts orígens, com per exemple, les llars espanyoles, particulars estrangers, així com institucions dedicades a la inversió, com els fons d'inversió immobiliària, coneguts en el cas d'aquells que assumeixen major risc inversor, com "fons buitres". Malgrat que l'efecte d'aquests agents sobre el mercat de l'habitatge és molt notable, no es disposa, com s'ha avançat, d'informació comparable i s'ha de recórrer a visions parcials.

Així, per exemple, pel que fa a les inversions de les llars espanyoles en habitatge les dades de l'edició 2006 de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya ens indiquen que durant els anys més intensos del darrer boom immobiliari (1997-2006), les llars de la regió metropolitana van incrementar substancialment la compra d'immobles, no ja de primera residència, ni tampoc de segona, sinó amb una finalitat exclusivament inversora. Així, l'any 2000 un 22,8% de la població metropolitana vivia en llars on, a més de l'habitatge principal, es disposava d'una altra finca urbana. Aquest percentatge es corresponia aproximadament amb el 20% de població que tenia una segona residència en propietat aquell mateix any. Doncs bé, l'any 2006, en només sis anys, un 36,9% de la població va passar a tenir una altra finca urbana, mentre que la població que disposava de segona residència es va estabilitzar en el 19,1%. És a dir, mentre que l'any 2000 la diferència indicava que tan sols un 2,8% de població tenia, almenys una tercera propietat immobiliària, en el 2006 aquesta diferència s'havia incrementat fins al 17,8%³⁷.

Per altra banda, si es pren com a referència la informació de les balances de pagaments de l'economia espanyola, es pot veure l'evolució de la inversió directa de no residents en el sector immobiliari espanyol, i com aquestes inversions, en certa manera especulen amb els escenaris de mercat. Així, tal i com es pot veure en la figura C.5, la inversió estrangera en immobles es va incrementar de manera molt notable durant el darrer boom immobiliari, i va arribar a representar l'any 2003 un 0,9% del PIB. Abans de l'esclat de la crisi, en un mercat que portava set anys d'assenyalats creixements de preus, les entrades de inversió directa estrangera, almenys les que es realitzen mitjançant pagaments provinents de comptes corrents, van començar a reduir-se. En els anys 2009 i 2010 es va tocar fons i des d'aleshores l'entrada d'inversió directa estrangera en el sector immobiliari espanyol, malgrat el context d'assenyalat

³⁷ Per aprofundir en aquests aspectes relacionats amb la inversió de les llars de la regió metropolitana en habitatge durant el darrer boom immobiliari podeu veure, entre altres, els treballs de Marina Subirats (Subirats, 2012) i Carles Donat (Donat, 2014).

descens de preus del sector, ha continuat incrementant-se i s'apropa, fins i tot, als màxims del període del boom immobiliari.



Font: Banc d'Espanya, *Balança de pagaments*

Com ja s'ha avançat, aquestes dades reflecteixen el caràcter principalment especulatiu d'aquestes operacions que, en el context actual, després dels ajustos produïts en els preus i els dèficits de tresoreria i finançament d'algunes administracions i empreses del sector, realitzen inversions a l'espera de revaloritzacions en el mitjà i llarg termini. Sigui com sigui, sembla ser que malgrat aquest increment notable de la inversió directa estrangera en immobles, la demanda agregada no repunti degut a les restriccions econòmiques, financeres i demogràfiques que s'han vist més amunt.

Taula C.2.1. Transaccions immobiliàries segons residència i nacionalitat del comprador.
Província de Barcelona. 2006-2014

Any	Residents a Espanya				Estrangers no residents a Espanya	%	No consta	%	TOTAL	%
	Espanyols	%	Estrangers	%						
2006	84.529	87,3	11.736	12,1	253	0,3	309	0,3	96.827	100,0
2007	59.444	89,6	6.445	9,7	164	0,2	303	0,5	66.356	100,0
2008	34.164	93,8	1.912	5,2	63	0,2	290	0,8	36.429	100,0
2009	32.595	93,6	1.319	3,8	60	0,2	834	2,4	34.808	100,0
2010	40.491	94,4	2.176	5,1	71	0,2	137	0,3	42.875	100,0
2011	25.262	90,7	2.393	8,6	43	0,2	143	0,5	27.841	100,0
2012	27.419	88,9	3.222	10,5	71	0,2	117	0,4	30.829	100,0
2013	23.576	85,4	3.583	13,0	98	0,4	334	1,2	27.591	100,0
2014	30.994	85,0	5.056	13,9	133	0,4	280	0,8	36.463	100,0

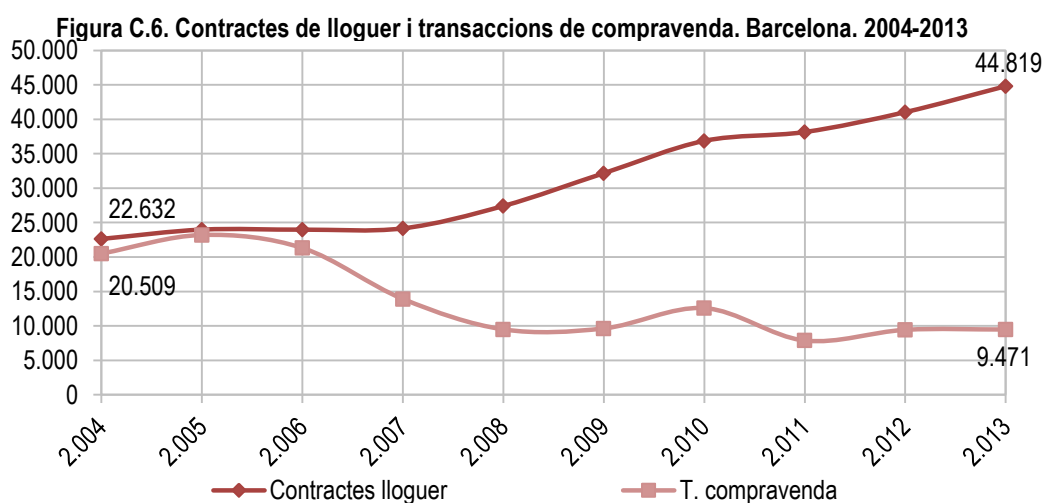
Font: Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado

Les dades provinents de la balança de pagaments que s'acaben de mostrar, contrasten, però amb les dades de compravenda d'habitatges realitzades per particulars estrangers, la qual cosa podria indicar que la inversió estrangera prové principalment d'institucions d'inversió col·lectiva, com per exemple els fons d'inversió, i, en menor mesura de ciutadans que viuen en altres països. En efecte, com s'observa en la taula C.2.1, tan sols el 0,4% de les transaccions immobiliàries realitzades l'any 2014 han estat realitzades per estrangers no residents a Espanya. Cal remarcar aquesta dada ja que sovint es confon amb les transaccions realitzades per població de nacionalitat estrangera però resident a Espanya. En aquest darrer cas, representen l'any 2014 el 13,9% del total de transaccions.

C.2.3. La demanda d'habitatge de lloguer

Com s'acaba de veure, les transaccions de compravenda a la ciutat de Barcelona, i en general a Catalunya, s'han reduït de manera molt notable degut a les restriccions econòmiques i financeres. Així mateix, l'evolució dels factors demogràfics (menys joves per emancipar-se i descens de la immigració internacional), han donat lloc a una reducció efectiva de la demanda potencial d'habitatge. Ara bé, això no vol dir que la població hagi deixat d'emancipar-se o que hagi deixat de canviar d'habitatge completament. Al contrari, les necessitats d'habitatge continuen existint, però principalment s'estan satisfent en el mercat de lloguer.

En efecte, tal i com es pot veure en la figura C.6, el mercat de lloguer ha crescut de manera extraordinària des de l'esclat de la crisi. Val a dir, que a la ciutat de Barcelona els nous contractes de lloguer ja superaven lleugerament a les operacions de compravenda durant els anys del boom immobiliari. Així, per exemple, en el període 2004-2006 ja representaven el 52% del total d'operacions, enfront el 48% de les transaccions de compravenda. Ara bé, a partir de l'any 2007, els contractes de lloguer pràcticament s'han doblat per passar de 24.164 a 44.819 l'any 2013. D'aquesta manera la quota de mercat de lloguer en aquest darrer any es situava en el 82,6%, enfront el 17,4% de la propietat.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl; i Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

Certament, sumar les transaccions de compravenda amb els nous contractes de lloguer suposa barrejar dos fonts força diferents. Tanmateix, aquestes dades mostren com la demanda d'habitatge no ha desaparegut sinó que s'està transformant en el context de restriccions econòmiques i financeres que s'ha descrit. Així, l'assenyalat increment dels contractes de lloguer mostren, primer de tot, les dificultats per comprar un habitatge. En segon lloc, s'han de relacionar amb la menor rigidesa, és a dir, la població que viu de lloguer canvia més vegades d'habitatge³⁸. En tercer lloc, s'han de veure com una opció residencial en creixement que, si les polítiques públiques deixen de discriminar en favor de la propietat, i les condicions de mercat ho permeten, poden donar lloc a efectes positius com l'avanç en l'edat d'emancipació o la major mobilitat laboral de la població³⁹.

En definitiva, la demanda d'habitatge ha experimentat transformacions profundes en els últims anys. Per una banda, el context de crisi econòmica i de restriccions financeres ha disminuït considerablement les possibilitats de la població d'accedir a un habitatge en propietat. Ara bé, a més, com s'ha vist en analitzar els factors demogràfics, les necessitats residencials des d'un punt de vista quantitatiu han disminuït i els escenaris de població i de llars indiquen que no tornaran a curt i mitjà termini als nivells que es van donar durant la dècada prèvia a l'inici de la crisi. En aquest context, malgrat que la demanda d'inversió estrangera torna a situar-se en nivells elevats, la resta de factors actuen en sentit contrari de tal manera que les transaccions de compravenda continuen força estancades en nivells històricament baixos. En canvi, el mercat de lloguer mostra un dinamisme excepcional, ja que les necessitats, tot i que més reduïdes des d'un punt de vista quantitatiu agregat, continuen existint.

³⁸ La relació entre el règim de tinença i la mobilitat residencial en el context català i espanyol ha estat estudiada per l'investigador del Centre d'Estudis Demogràfics, Juan Antonio Módenes (Módenes Cabrerizo, 2010; Módenes, 1998, 2007).

³⁹ Per aprofundir en les polítiques d'habitatge a partir del règim de tinença podeu veure, entre altres: (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011; Pareja-Eastaway, 2010; Trilla, 2001)

3. L'oferta d'habitatge

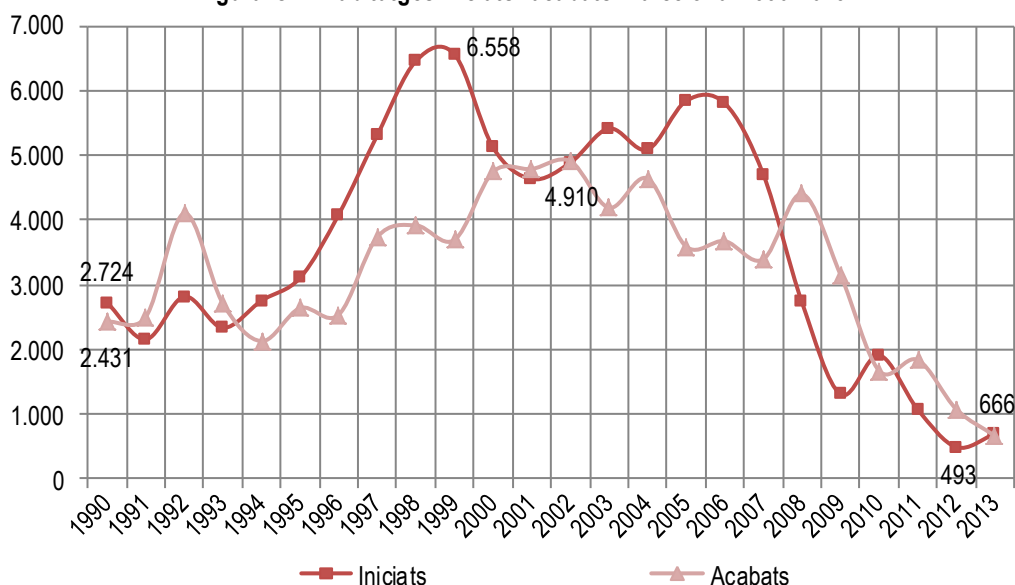
Barcelona és una ciutat de dimensions reduïdes (97,3 km²) en el centre d'un entorn intensament urbanitzat. Si exceptuem les àrees no urbanitzables que gaudeixen d'un règim de protecció especial, com el Parc de Collserola, la resta del territori presenta un nivell de saturació del sòl força elevat. Així doncs, els habitatges nous es desenvolupen, principalment, mitjançant processos de millora urbana. Sigui com sigui, l'oferta d'habitatge de nova construcció té molt poc pes sobre el conjunt de l'oferta. De fet, com s'ha vist més amunt, si s'atén a les operacions de compravenda, al voltant del 85% corresponen al segment de segona mà i, això sense comptar el segment de lloguer, on, com és sabut, l'oferta de segona mà és molt majoritària.

C.3.1. L'edificació residencial d'obra nova

Tot i que el creixement en l'edificació residencial a la ciutat de Barcelona durant el darrer boom immobiliari (1997-2006) no té parangó amb altres territoris, durant aquest període a la ciutat es va produir un increment significatiu respecte als anys previs. En efecte, tal i com es pot veure en la figura C.7, entre els anys 1997 i 2006 es van iniciar de mitjana 5.512 habitatges a l'any, molt per sobre dels 2.856 de mitjana anual del període 1990-1996, i això, malgrat que durant els anys 1986-1992 es va produir també altre boom immobiliari.

La xifra més alta del període es va situar l'any 1999 (6.558 habitatges iniciats) i no pas en els anys posteriors, quan la bombolla immobiliària va tenir els moments de major intensitat a Catalunya i al conjunt d'Espanya. Això ja indica les particularitats de la ciutat de Barcelona, sobretot a l'hora de desenvolupar nou sòl, com s'ha avançat més amunt.

Figura C.7. Habitatges iniciats i acabats. Barcelona. 1990-2013



Font: Secretaria d'habitatge i millora urbana, a partir dels visats d'obra nova i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.

A partir de l'any 2007 i sobretot a partir del 2008, un cop la crisi financera es va traslladar plenament a l'economia, la construcció d'habitatges va caure en picat. De fet, entre el 2006 i el 2009, en només tres anys, es va passar de 5.803 habitatges iniciats a 1.309, és a dir la producció residencial es va reduir en un 78%. En els següents anys, s'han produït algunes senyals de canvi de tendència (per exemple l'any 2010 es van tornar a construir 1.913 habitatges), però les xifres són ben clarividents i mostren la persistent caiguda en el ritme edificatori, que l'any 2013 es va situar en tan sols 697 habitatges iniciats.

Si s'atén als habitatges finalitzats, les xifres presenten una evolució a grans trets semblant, amb un retard aproximat de dos anys que és el que es considera de mitjana que triga una promoció a finalitzar-se. Així, es pot observar que durant el període 1997-2006 es finalitzen de mitjana 4.190 habitatges a l'any i que encara en els anys 2007, 2008 i 2009, es mantenen produccions molt notables. Tanmateix, a partir de l'any 2010, quan el parc iniciat durant el període d'auge immobiliari ja s'ha finalitzat en la seva gran majoria, els habitatges que s'acaben a la ciutat disminueixen de manera molt notable. En concret, l'any 2010 se n'acaben 1.672, pràcticament la meitat que un any abans, i l'any 2013 tan sols se n'han finalitzat 666, un 85% menys que la mitjana anual del boom immobiliari.

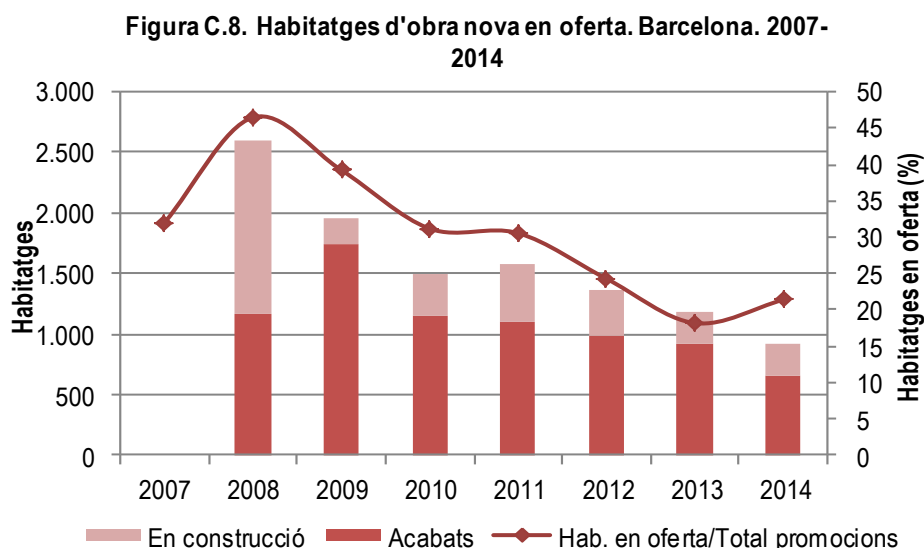
C.3.2. L'oferta d'habitatge d'obra nova

Aquesta caiguda en la producció reflecteix l'assenyalat descens en les transaccions immobiliàries produïdes des de l'esclat de la crisi, tal i com s'ha vist més amunt. De fet, en els anys 2008 i 2009, quan encara s'estaven finalitzant els habitatges iniciats durant la fase alcista, el percentatge d'habitatges nous sense vendre es va incrementar de manera molt notable a la ciutat. Així, tal i com es pot veure en la figura C.8, si l'any 2007 un 32% dels habitatges nous estaven encara a la venda, l'any 2008 aquest percentatge es va incrementar fins el 46,5% i en el 2009 encara es va situar en el 39,2%. En els anys successius, després del pronunciat descens de la construcció, els habitatges de les promocions d'obra nova sense vendre s'han anat reduint i l'any 2014 s'ha situat en el 21,4%. Certament, sembla que s'ha arribat a l'altre extrem, ja que aquest percentatge frega el mínim que es considera per a un funcionament normal del mercat.

A més, si es consideren els habitatges en termes absoluts⁴⁰, es pot observar que l'assenyalat descens de l'oferta d'obra nova en termes percentuals també ha anat acompanyada d'una disminució no menys pronunciada en termes absoluts. De fet, l'any 2008 hi havia 2.596 habitatges en oferta en les promocions estudiades, dels quals més de la meitat estaven en construcció i la resta ja estaven acabats. L'any 2008 la xifra d'habitatges en oferta ja havia disminuït a 1.954 unitats i des d'aleshores no ha deixat de caure per situar-se l'any 2014 en 924 unitats. A més, com es pot apreciar, el gruix de l'oferta està composta principalment per habitatges que ja estan acabats, la qual cosa combinada amb els pocs que estan en aquests

⁴⁰ Malgrat que el treball de camp realitzat per tal d'obtenir les dades que es presenten és força exhaustiu, pot haver-hi habitatges que no hagin estat comptabilitzats. Així doncs, en referir-se als valors absoluts cal tenir en compte aquesta limitació que, en tot cas, no afecta a les grans tendències que queden ben reflectides. Per aprofundir amb les metodologies emprades podeu consultar els informes presentats per Apolda (2011) i BCF-Consultors (2014).

moments en construcció, tal i com s'ha vist més amunt, podria produir rigideses des del costat de l'oferta en els propers anys.



Font: Apolda, BCF, *Estudi d'oferta d'obra nova*

Com s'ha avançat, la major part de l'oferta d'obra nova té el seu origen en desenvolupaments de promocions de nova planta, principalment en sòl residencial obtingut mitjançant processos de requalificació i millora urbana. Ara bé, en una ciutat amb un nivell de saturació del sòl elevat com Barcelona, sovint es realitzen obres de rehabilitació integral d'edificis d'habitatges o bé d'immobles que tenien altre ús, per exemple d'oficines, o bé es realitzen compartimentacions d'habitatges ja existents: En tots casos es generen també habitatges d'obra nova. En concret, els habitatges d'obra nova que provenen de rehabilitacions integrals s'han situat durant els darrers anys lleugerament per sobre del 10% sobre el total de l'oferta d'obra nova i es localitzen, pràcticament en la seva totalitat, als districtes de Ciutat Vella, l'Eixample i Sarrià-Sant Gervasi (vegeu taula C.2).

Taula C.2. Habitatges d'obra nova en oferta segons tipus. Barcelona. 2008-2014

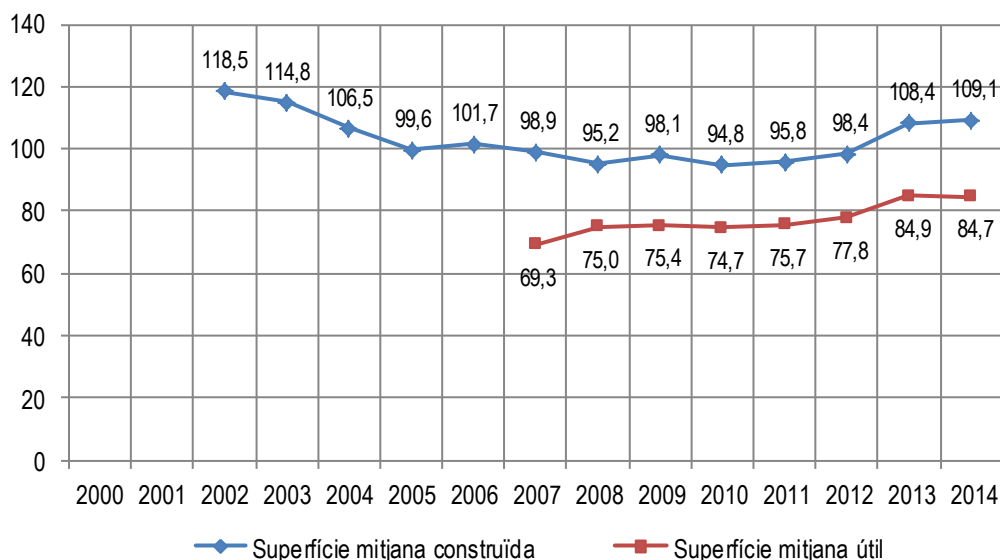
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
De nova construcció	2.333	1.735	1.388	1.413	1.213	1.037	817
Rehabilitació integral	263	219	106	168	146	146	107
Total habitatges en oferta	2.596	1.954	1.494	1.581	1.359	1.183	924
% rehabilitació/total	10,1	11,2	7,1	10,6	10,7	12,3	11,6

Font: Apolda, BCF, *Estudi d'oferta d'obra nova*

Altres aspectes que és interessant considerar de l'obra nova són les característiques dels habitatges, en concret la seva superfície. Com s'aprecia a la figura C.9, durant la primera meitat del segle XXI, és a dir, abans de la crisi, la superfície mitjana dels habitatges va experimentar una reducció. Així, va passar dels 114,8 m² construïts de mitjana l'any 2003 als 98,9 m² de l'any 2007. Des de l'inici de la crisi, la superfície mitjana dels habitatges d'obra nova en oferta s'ha estabilitzat i, fins i tot, en els darrers anys s'ha incrementat per situar-se l'any

2014 en 109,1 m² construïts. Certament, aquestes dades s'han d'interpretar adequadament ja que fan referència, no als habitatges que s'han venut sinó als que resten pendents. Sigui com sigui, el que sí que es pot constatar és que els habitatges d'obra nova de la ciutat de Barcelona, en general disposen d'una superfície mitjana al voltant dels 100 m², és a dir, es situarien en la franja alta en comparació al conjunt del parc de la ciutat (vegeu bloc B).

Figura C.9. Superfície mitjana construïda i útil. Barcelona. 2000-2014. En m²



Font: Apolda, BCF, *Estudi d'oferta d'obra nova*

C.3.3. L'oferta d'habitatge de segona mà

Com s'ha avançat, el gruix de l'oferta residencial de la ciutat de Barcelona prové del mercat de segona mà. Malauradament, a diferència del segment d'obra nova del qual es disposa d'estudis semestrals, no hi ha parangó en l'oferta de segona mà. Així doncs, la principal aproximació s'ha de fer a partir de l'estudi del parc existent.

De manera resumida, les dades presentades en el bloc B, ens indiquen que el parc d'habitatges del conjunt de la ciutat de Barcelona és un parc envellit on el 83% del total del parc és d'abans de l'any 1980. Destaca, sobretot, el 45,4% del parc edificat entre el 1960 i el 1980, coincidint aproximadament amb la segona gran onada migratòria del segle XX a Catalunya (1955-1975). Lògicament, l'antiguitat del parc és diferent entre districtes, seguint els processos d'urbanització que s'han produït a la ciutat.

En el districte de Ciutat Vella hi ha la major concentració d'habitatges més antics (un 77,5% és d'abans del 1940), així com també a l'Eixample (un 38,3%), Gràcia (28,4%) i Sants-Montjuïc (26,3%). A la resta de districtes, malgrat que també tenen els seus nuclis històrics aquest percentatge és més reduït: 11,5% a Sant Martí, 9,5% a Sarrià-Sant Gervasi, 5,8% a Sant Andreu, 5,5% a Les Corts, 4,1% a Horta-Guinardó i tan sols un 1,6% a Nou Barris.

En els districtes més perifèrics respecte a Ciutat Vella, la major part del parc va ser edificat entre el 1960 i el 1980, una part significativa dels quals desenvolupats com a promocions d'habitatge massiu, en molts casos en el que es conegut com polígons d'habitatges. Destaca Nou Barris amb un 67,9% del parc construït entre el 1960 i el 1980, Les Corts (62,4%), Horta-Guinardó (58,3%), Sant Andreu (54,8%), Sarrià-Sant Gervasi (50,7%) i Sant Martí (47,4%).

Pel que fa a la superfície dels habitatges, l'any 2011 un 79,2% tenia fins a 90 m², un 14,1% de 91 a 120 m² i un 6,6% més de 120 m². Si aprofundim en els habitatges més petits, un 24% tenia de 74 a 90 m², un 27% de 61 a 75 m² i un 28,2% menys de 60m². En conjunt doncs, es pot corroborar com la dimensió del parc edificat és molt inferior que la de l'obra nova que, com s'acaba de veure té una superfície mitjana que es situa al voltant dels 100 m² i, fins i tot, en alguns anys molt per sobre.

Per districtes, Sarrià Sant-Gervasi i Les Corts, els barris més benestants, eren els que tenien un major pes d'habitatges grans (25,4% de 91 a 120 m² i 32,3% de més de 120m² en el cas del primer, 24,6% i 12,4% en el segon) que, en canvi tenien menys pes en els districtes de Nou Barris (1,2% i 5,6%), Sant Andreu (1,7% i 9,6%), Sants-Montjuïc (9,6% i 2%) o Horta-Guinardó (2,7% i 9,7%).

En definitiva, el parc d'habitatges de la ciutat, aquell que potencialment pot entrar al mercat de segona mà, es caracteritza per estar envellit i per tenir unes superfícies mitjanes inferiors al d'obra nova. D'aquesta manera, doncs, el parc d'habitatges de la ciutat requereix, com així ha estat, de processos continus de rehabilitació.

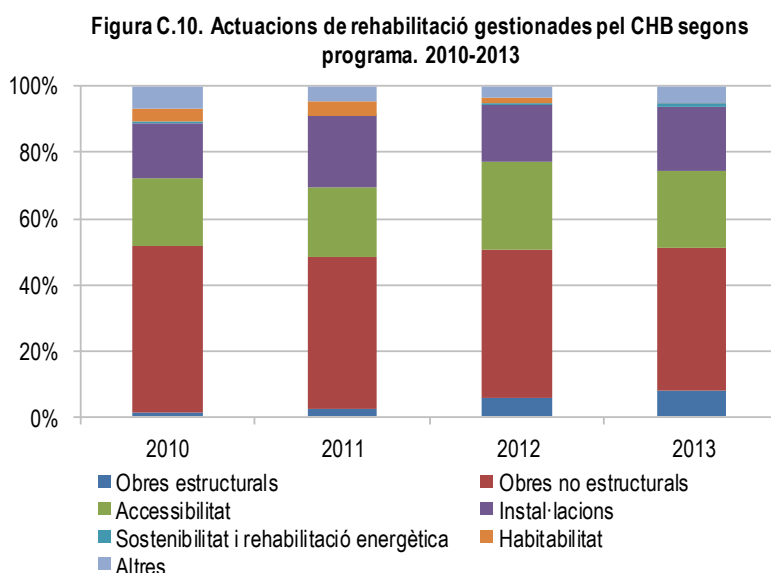
C.3.4. Rehabilitació

Dins del sector de la rehabilitació s'inclou un ventall d'actuacions que és convenient diferenciar. En primer lloc, cal tenir present que el camp de la rehabilitació afecta no tan sols als habitatges, és a dir, als usos residencials, sinó també altres tipus de bens immobles amb usos terciaris, comercials, d'equipaments, d'aparcaments, industrials, oficines i hotels, per citar els principals. Si ens centrem en els usos residencials, cal distingir, al seu torn, la rehabilitació i millora dels elements corresponents a l'edifici, d'aquella rehabilitació pròpiament dels espais de l'habitatge. En tots els casos, les iniciatives i ajuts de l'Ajuntament i del conjunt de les administracions públiques han estat, com es veurà, significatives per donar impuls a la iniciativa privada.

La rehabilitació d'edificis a la ciutat de Barcelona té el seu antecedent contemporani en el programa "Barcelona posa't guapa", iniciat l'any 1986 per l'Ajuntament. En el balanç de 25 anys, entre el 1986 i el 2010, es van realitzar 42.174 actuacions de rehabilitació i millora en 86.774 edificis, és a dir, aproximadament en un de cada tres edificis de la ciutat. En total, el pressupost de les actuacions subvencionades en el període es va situar en 777,6 milions d'euros i les subvencions en 98,75 milions d'euros. Les actuacions van tenir un pes molt significatiu sobre el parc de l'Eixample i Ciutat Vella, però es van estendre pel conjunt de la ciutat de tal manera que en pràcticament tots els districtes es va poder actuar sobre, almenys,

el 20% dels edificis. Des de l'any 2010, el conjunt d'ajuts de rehabilitació de Barcelona es realitzen a partir del principi de finestra única i progressivament estan passant a esser gestionats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB).

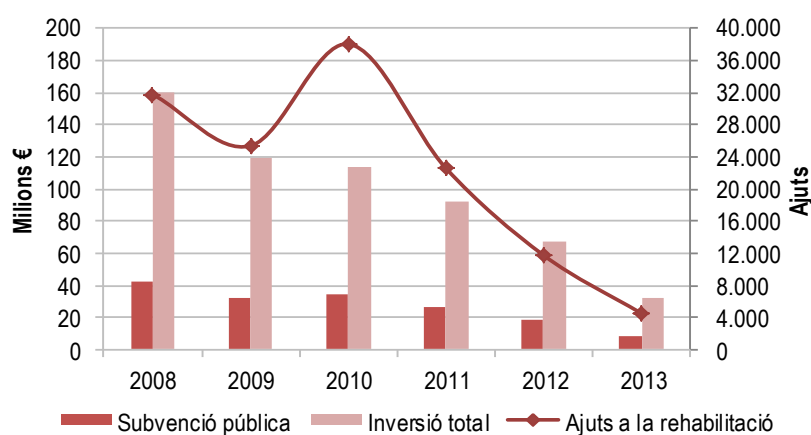
Les actuacions de rehabilitació gestionades pel CHB s'agrupen en 7 programes. Com es pot veure en la figura C.10, gairebé la meitat de les actuacions (entre un 42,8% i un 50,3%, segons l'any) corresponen al programa d'obres no estructurals, és a dir, rehabilitació de façanes, terrats, mitgeres, celoberts, vestíbuls i escales. Segueixen les actuacions d'accessibilitat (entre un 20,5% i un 26,6%, segons l'any), que comprenen actuacions d'instal·lació d'ascensors i també la supressió de barreres. En tercer lloc, hi ha les actuacions d'instal·lacions (entre un 16,4% i un 21,4%), que comprenen principalment instal·lacions generals comunes i aigua directa. En quart lloc hi ha les actuacions estructurals en fonaments i estructura de l'edifici (entre un 1,3% i un 8,2%) que, en canvi, representen un pes més elevat si s'atén a la inversió i a les subvencions. En les darreres posicions hi ha les actuacions d'habitabilitat, de sostenibilitat i rehabilitació energètica i un conjunt d'actuacions agrupades sota l'epígraf altres.



Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona, *Memòries 2010-2013*

En els darrers anys, en el context de restriccions pressupostàries de les administracions públiques s'han reduït significativament les aportacions de les administracions regional i estatal en el camp de la rehabilitació. Així mateix, com és sabut, s'ha produït una assenyalada irrupció de situacions d'emergència social en el camp de l'habitatge. Tot plegat s'ha traduït en un descens significatiu dels ajuts a la rehabilitació. En efecte, tal i com es pot veure en la figura C.11, l'any 2008, es van atorgar ajuts a la rehabilitació per un import de 42,5 milions d'euros i es va generar una inversió total de 160 milions d'euros. En conjunt es van beneficiar 31.776 habitatges. Durant els anys 2009 i 2010 encara es van mantenir inversions notables i, fins i tot, es va arribar a 38.061 habitatges beneficiats. En els exercicis 2011 i 2012 els ajuts van iniciar un descens considerable i en el 2013 tan sols s'han donat ajudes per rehabilitar 4.501 habitatges, amb una subvenció de 8 milions d'euros i una inversió total de 32,4 milions d'euros.

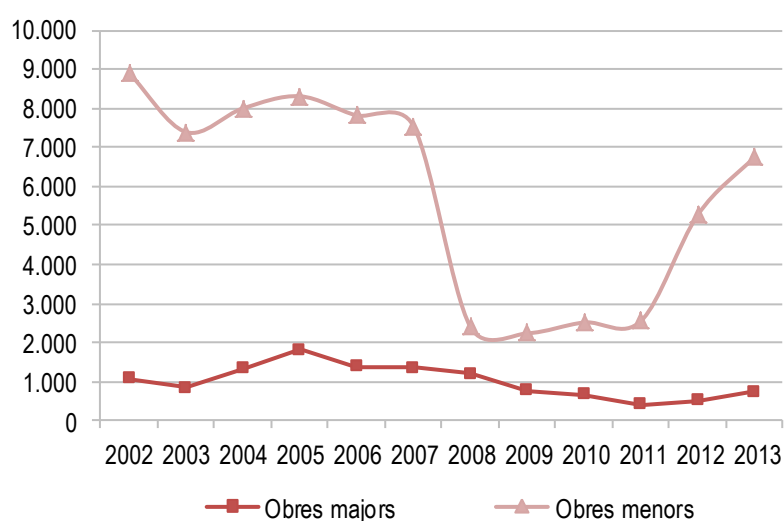
Figura C.11. Habitatges amb ajuts a la rehabilitació. Barcelona. 2008-2013



Font: Ajuntament de Barcelona, *Xifres d'Habitatge*

Més enllà de les actuacions de rehabilitació subvencionades, les llicències atorgades, on també s'inclou l'activitat privada que no rep ajuts, indiquen un impacte destacat de la crisi. En efecte, durant el període 2002-2007 es van atorgar, de mitjana anual, 7.999 llicències d'obra menor i 1.294 d'obra major (vegeu figura C.12). A partir de l'any 2008, les llicències d'obra menor disminueixen de manera extraordinària i se n'atorguen tan sols 2.401 aquell any, un 70% menys que en el període del boom immobiliari. Cal notar que el creixement de les llicències d'obra menor a partir de l'any 2012 es deu, principalment, a un canvi normatiu, ja que amb la nova ordenança s'agrupen les llicències i els comunicats. Per la seva banda, les llicències d'obra major també es redueixen arran de la crisi, però d'una manera més moderada: l'any 2009 se n'atorguen 760 i el 2011 es toca fons amb tan sols 405 llicències, un 69% menys que en el període 2002-2007. En els anys 2012 i 2013 s'aprecia una certa recuperació i en aquest darrer any s'han concedit 737 llicències d'obra major.

Figura C.12. Llicències de rehabilitació. Barcelona. 2002-2013



Font: Ajuntament de Barcelona, *Xifres d'Habitatge*; Nota: A partir del 2012 inclou els comunicats, ja que la nova Ordenança de tramitació elimina les llicències, i tots els permisos es tramiten com a comunicats, que es poden fer per la via telemàtica.

4. Preus i accessibilitat a l'habitatge

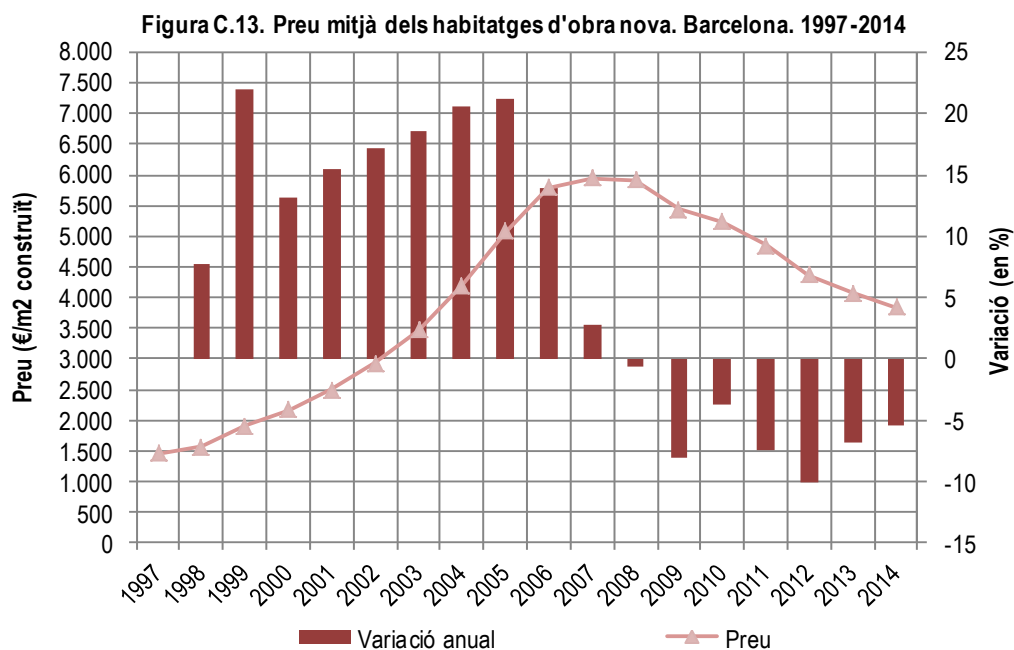
Com s'ha vist, l'evolució del mercat de l'habitatge està molt condicionat per la demanda, i aquesta, per una combinació de factors demogràfics, econòmics, financers i polítics. Els preus de l'habitatge són el resultat de la interacció entre aquests factors i aquells relatius a l'oferta. Aquest és un dels principals aspectes que condiciona les possibilitats d'accés de la població a l'habitatge i per tant la satisfacció de les seves necessitats residencials. Ara bé, juntament amb els preus hi ha altres elements com la renda de les famílies o les condicions de finançament, entre els més destacats, que incideixen en l'accessibilitat. Com a resultat de la combinació d'aquests elements hi ha població que no pot accedir a l'habitatge en condicions de mercat o bé que ha de destinar una proporció de la seva renda per sobre del que seria recomanable (al voltant del 30%). En aquest epígraf, en primer lloc s'analitza l'evolució dels preus dels habitatges en els diferents segments del mercat: compravenda d'obra nova i de segona mà i lloguer. A continuació es tracten els aspectes relatius a l'accessibilitat a l'habitatge prenent en consideració les rendes mitjanes. Finalment, s'aprofundeix en la població que per qüestions de renda no pot accedir a l'habitatge o té dificultats per fer-ho.

C.4.1. Els preus de l'habitatge

Els preus dels habitatges són el resultat de l'evolució de la demanda i de l'oferta d'habitatge. Tanmateix, en el mercat residencial, a més dels factors que s'han vist, també influeixen altres aspectes, difícilment quantificables, que fan que en períodes alcistes les expectatives que es generen sobre el preu de l'habitatge incideixin en que aquests encara augmentin més. En canvi, en períodes de contracció del mercat, els ajustos des del costat de l'oferta no van en correspondència, en molts casos, amb la reducció de la demanda, de tal manera que els preus mostren resistència al descens. Aquesta situació es pot veure clarament reflectida si s'analitza l'evolució dels preus dels habitatges de la ciutat de Barcelona, i en general del conjunt d'Espanya, durant els darrers quinze anys en els quals han tingut lloc una fase alcista, la del boom 1997-2006, i una de contracció en el mercat, des del 2007 fins l'actualitat, aproximadament.

En efecte, si s'atén al mercat d'obra nova es pot apreciar com, en consonància amb l'assenyalat descens de la demanda des de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, s'ha produït un ajust en els preus mitjans (vegeu figura C.13). En concret, entre els set anys transcorreguts des de l'inici de la crisi fins l'actualitat (2007-2014) el preu mitjà per metre quadrat construït s'ha reduït un 35,4%. Ara bé, si es consideren els set anys anteriors (2000-2007), que coincideixen amb la fase més intensa del boom immobiliari, el preu mitjà es va incrementar un 174,9%. Si s'observa l'evolució dels preus en els darrers anys es pot constatar que després de l'any 2012, quan els preus van baixar un 10% de mitjana, han continuat disminuït però a un ritme més moderat, que en el 2014 ha estat del 5%. A la llum de les dades, doncs, pel que respecta al mercat de compravenda d'obra nova, i malgrat la reducció de l'oferta que s'ha vist més amunt, els preus no presenten un canvi de signe. Certament, l'assenyalat descens en la construcció i en l'estoc d'obra nova sense vendre a la ciutat de

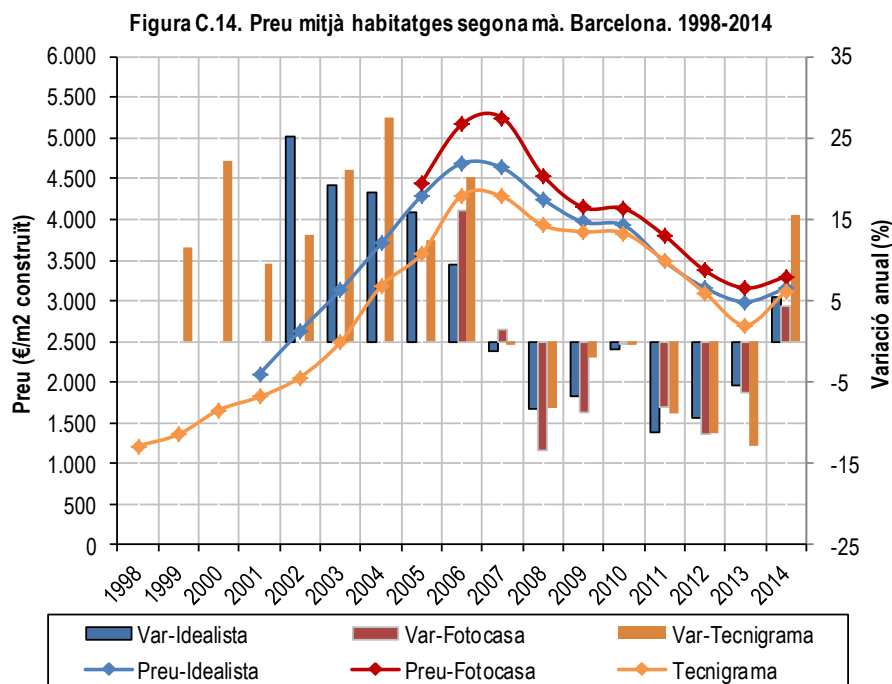
Barcelona podria provocar tensions inflacionistes a curt termini en aquest segment del mercat⁴¹. Ara bé, això necessitaria de canvis significatius en la demanda que, com s'ha vist, encara es troba molt condicionada per les restriccions econòmiques i financeres, principalment.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigràma fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012

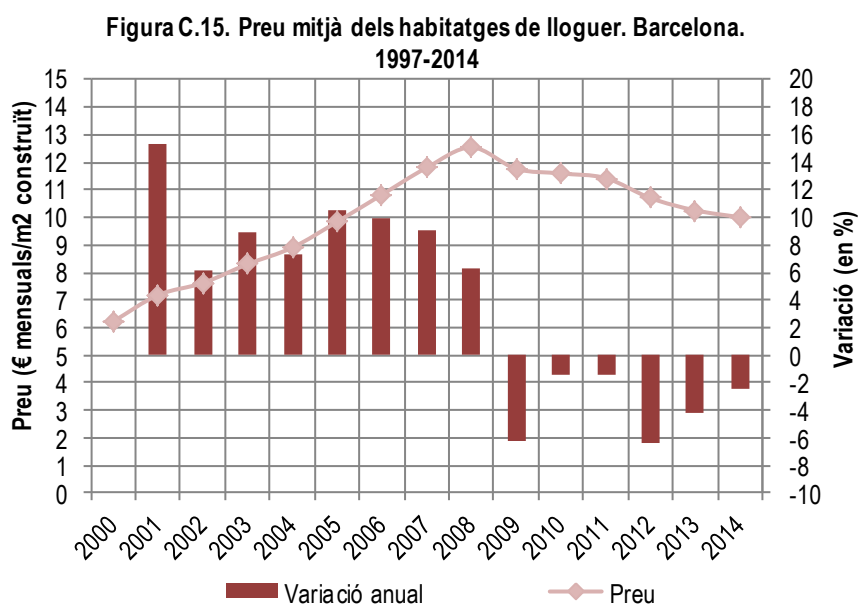
En el mercat de compravenda de segona mà, des de l'any 2007 fins el 2013 els preus s'han reduït de manera continuada. Així, gairebé tots els anys, excepte el 2010, com a mínim han baixat un 5% de tal manera que acumulen descensos entre un 39,8% i un 35,5%, segons la font (vegeu figura C.14). Aquest ajust contrasta, de nou, amb els assenyalats increments dels preus de la dècada anterior, quan només en el període 2001-2007 van augmentar entre un 120,6% i un 135,2%, segons la font. Durant el 2014 s'aprecia un repunt en els preus entre el 4,4% i el 4,5%, segons les dades provinents dels portals immobiliaris, la qual cosa podria suposar un canvi de signe en el mercat. Tanmateix, la consistència i la intensitat del possible gir s'haurà de constatar a la llum de les properes dades.

⁴¹ Cal recordar que el termini mitjà des de que s'inicia una promoció d'habitatges fins que es finalitza es d'aproximadament dos anys.



Font: Idealista; Fotocasa i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrà

Finalment, si s'atén al mercat de lloguer, des de l'inici de la crisi els preus han disminuït d'una manera més moderada, entre un 20,2% i un 22,7%, segons la font (vegeu figura C.15). En bona mesura, aquest descens més pausat respon a l'intens increment de la demanda d'habitatge de lloguer, tal i com s'ha vist més amunt. Així mateix, segurament també reflecteix una rigidesa des del punt de vista de l'oferta que, en molts casos, s'ha mantingut en el mercat de compravenda. Sigui com sigui, si es compara amb el període 2002-2008, quan els preus mitjans de lloguer es van incrementar en un 64,6%, es pot apreciar de nou com difereix la sensibilitat dels preus a les situacions de mercat en contextos alcistes i en contextos de contracció.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances depositades a l'Incasol

En definitiva, des de l'inici de la crisi els preus dels habitatges en tots els segments del mercat han experimentat retrocessos notables, més pronunciats en els mercats de compravenda que no pas en el de lloguer, on sembla ser que l'assenyalat increment de la demanda ha compensat, parcialment, la pèrdua de poder adquisitiu de la població. Sigui com sigui, si es mira des d'una perspectiva més llarga es pot apreciar que en tots els segments del mercat els descensos de preus produïts durant l'intens i perllongat període de contracció econòmica (2008-2013) resten allunyats del ritme amb que van créixer durant el període del boom immobiliari precedent (1997-2006). L'any 2014, en un context de lleugera recuperació del Producte Interior Brut i d'albirar una millora en el mercat de treball, alguns indicadors en el mercat de compravenda apunten cap a un canvi de signe. Tanmateix, s'haurà de confirmar la seva consistència i continuïtat amb noves dades.

C.4.2. L'accessibilitat a l'habitatge

L'habitatge és un bé al qual les famílies han de dedicar en termes generals una part important dels seus ingressos. Això és així perquè d'entrada té uns costos de producció molt elevats, que combinat amb els del sòl, exposats a contínues tensions especulatives en un mercat amb poc pes de l'habitatge protegit, es reflecteix en el preu. Aquest preu acostuma a ser superior als ingressos anuals de les llars i a les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per accedir a un habitatge les famílies o particulars han de fer-ho mitjançant un lloguer o bé, en cas de voler fer-ho en propietat, generalment han de demanar un préstec hipotecari per finançar-lo. En aquestes situacions l'accessibilitat és un concepte que indica que el demandant d'habitatge té capacitat de compra o pagament d'un habitatge, bé sigui en propietat o en lloguer (Taltavull, 2003).

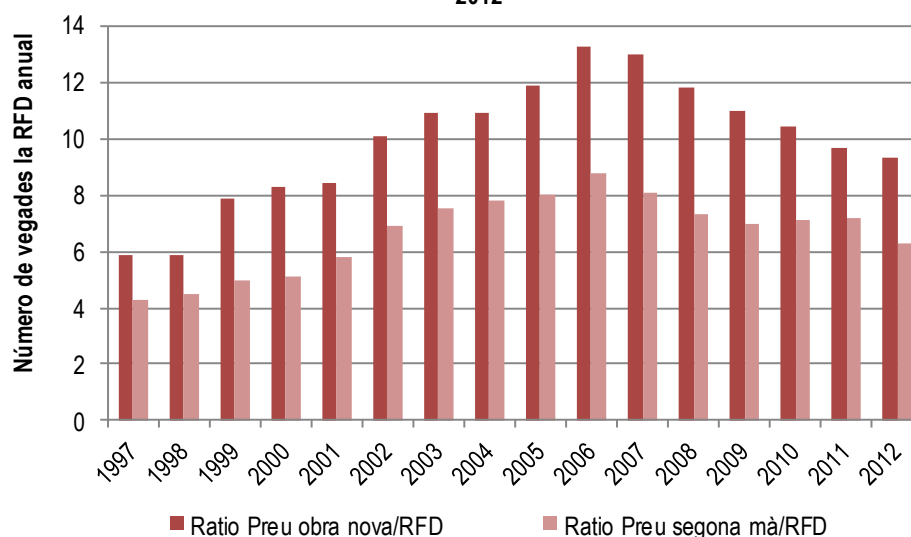
Pel que fa a l'accés en propietat, les possibilitats d'accés de les llars a un habitatge està determinat per tres factors principals: el preu de l'habitatge, la renda de les llars i les condicions de finançament. Mitjançant la combinació d'aquestes variables es poden obtenir indicadors que reflecteixen diferents dimensions del concepte d'accessibilitat, sense que cap d'ells sigui suficient per explicar-lo en la seva totalitat (Martínez-Pagés, 2005), com massa sovint s'ha tendit a fer. A grans trets es poden diferenciar dos enfocaments. En primer lloc, aquell que no pren en consideració les condicions financeres i que relaciona mitjançant una ràtio el preu de l'habitatge amb la renda de les llars i, en segon lloc, aquell que introdueix les condicions de finançament. En aquest darrer cas es parla d'esforç d'accés a l'habitatge.

Preus de l'habitatge i renda familiar

Com s'ha vist, els preus mitjans dels habitatges durant el període 1997-2006 van experimentar a Barcelona uns increments molt notables. El balanç d'aquesta explosió dels preus es va traduir en un augment al voltant del 300 % en termes nominals al final del període, tant en el segment d'obra nova com en el de segona mà. En canvi, aquesta explosió dels preus no va tenir una evolució paral·lela en la renda de les llars. Certament, tot i el creixement econòmic continuat

durant aquest període, la reducció de la població desocupada i la consolidació d'algunes de les funcions redistributives de l'Estat del benestar, la renda familiar bruta tan sols es va incrementar un 56 % en termes nominals entre els anys 1997 i 2006, molt allunyada, doncs, de l'evolució que s'acaba de veure en els preus. D'aquesta manera, en els aspectes relacionats amb l'accés a l'habitatge, els efectes positius que el creixement econòmic va tenir sobre l'augment generalitzat de la renda, es van contrarrestar per un intens increment dels preus, la qual cosa, d'entrada, va reduir les possibilitats "reals" d'accés a un habitatge en propietat per part de la població.

Figura C.16. Ratio Preus de l'habitatge/Renda Familiar. Barcelona. 1997-2012



Font: Ajuntament de Barcelona. *Barcelona Economia*

En efecte, en la figura C.16 es pot observar com l'any 1997, a l'inici de la fase expansiva, el preu d'un habitatge d'obra nova a Barcelona equivalia de mitjana a 5,9 vegades la renda familiar anual; l'any 2001 ja s'havia elevat a 8,4 rendes; i l'any 2006, al final d'aquest *boom*, suposava 13,3 rendes familiars. En el cas de prendre com a referència el preu mitjà dels habitatges de segona mà, aquesta ràtio era l'any 1997 de 4,3 vegades la renda familiar mitjana anual, l'any 2001 de 5,8 vegades i l'any 2006 ja havia arribat a 8,8 rendes. És a dir, en aproximadament deu anys, el preu d'un habitatge tant d'obra nova com de segona mà a Barcelona es va més que duplicar en relació a la renda mitjana de les famílies.

Des de l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007, els preus s'han reduït a un ritme més accentuat que la renda familiar. En concret, els primers han baixat entre el 2007 i el 2013 al voltant del 30% mentre que la renda mitjana ho ha fet un 3% entre el 2008 i el 2012, darrer any del que es disposa de dades. El resultat és, doncs, un descens de la ràtio preu/renda, de tal manera que l'accessibilitat a l'habitatge, sense tenir en compte les qüestions relatives al finançament hauria millorat per a la població. En concret, si l'any 2007 el preu d'un habitatge d'obra nova equivalia a 13 rendes familiars anuals, en el 2012 s'ha reduït fins a 9,2. En el segment de segona mà s'ha passat de 8,1 rendes a 6,3.

Esforz d'accés a l'habitatge

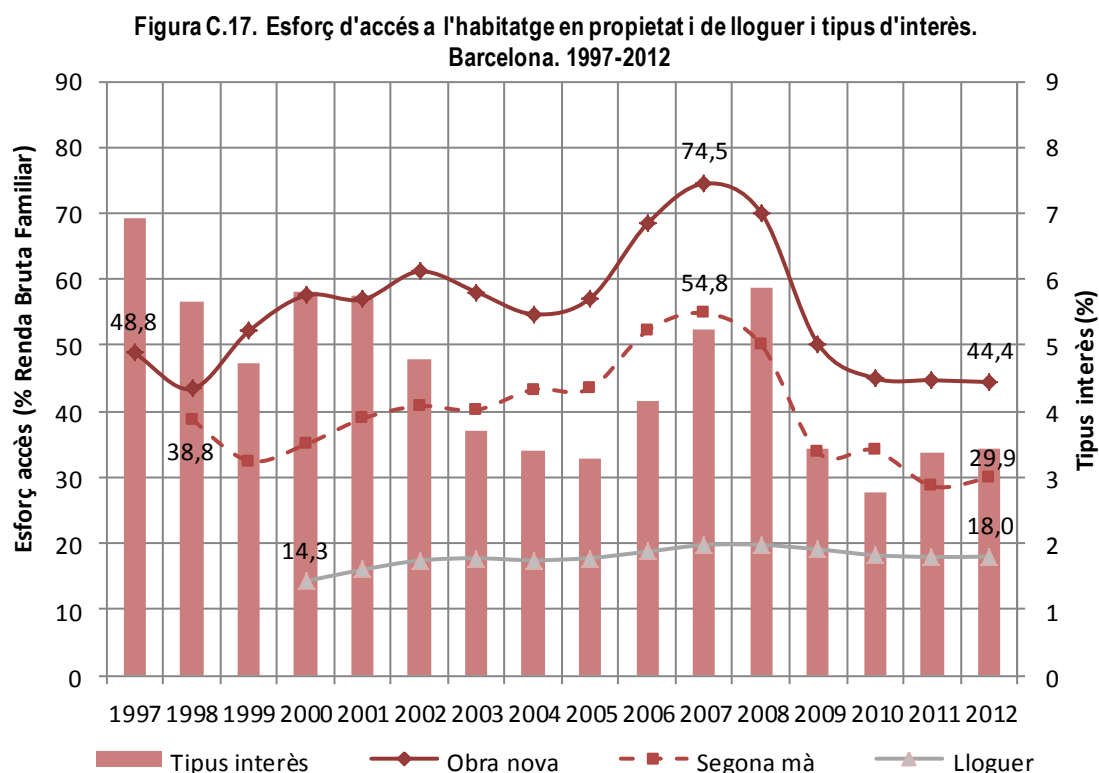
Els preus dels habitatges tendeixen a superar amb escreix la renda mitjana de les llars i les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per tal d'accedir a un habitatge en propietat les llars han de sol·licitar un préstec hipotecari. D'aquesta manera, les condicions de finançament que s'apliquen als préstecs hipotecaris, influeixen de manera molt notable en l'accessibilitat a l'habitatge. Els principals factors que determinen aquestes condicions de finançament són la relació préstec/valor de l'habitatge, els terminis d'amortització i, sobretot, el tipus d'interès. De l'aplicació d'aquests elements, juntament amb la renda familiar i els preus que s'acaben de veure, en surten diferents indicadors agrupats en allò que s'anomena esforç d'accés a l'habitatge i que serveix per estimar les possibilitats, en aquest cas amb el recolzament del finançament, de comprar un habitatge. Entre aquests indicadors els més comú és l'esforç teòric d'accés.

L'indicador d'esforç teòric d'accés estima, sota uns supòsits estàndard⁴², les quotes anuals constants a les que hauria de fer front una llar mitjana, relacionant-ho amb els ingressos anuals d'aquestes últimes en forma de percentatge.

Si s'analitza en primer lloc el període del boom immobiliari es pot apreciar com malgrat els assenyalats increments dels preus que es van produir, que van superar amb escreix les millores en les rendes de les llars, l'esforç d'accés fins l'any 2004 no va augmentar significativament (vegeu figura C.17). En concret, pel que fa a l'obra nova, si l'any 1997, just a l'inici de la fase alcista del cicle immobiliari, la quota mensual d'accés es situava en el 48,8% de la renda familiar mitjana, en el 2004 era del 54,7%. Aquesta contenció en l'esforç d'accés es va deure a les condicions de finançament, l'allargament del termini d'amortització, de la relació préstec/valor i principalment del descens del tipus d'interès que va passar del 6,9% l'any 1997 al 3,4% en el 2004. L'any 2005, però, malgrat que els tipus d'interès va continuar el seu descens, no va poder compensar els intensos increments en els preus dels habitatges. I en els anys 2006 i 2007, quan les alces en els tipus es van sumar als assenyalats augments dels preus l'esforç d'accés es va disparar fins el 74,5% en l'obra nova i fins el 54,8% en la segona mà.

L'any 2008, l'inici en el descens dels preus, malgrat que els tipus han continuat pujant, ha permès que l'esforç d'accés hagi disminuït. I a partir del 2009, el context de tipus baixos, per sota del 3,5%, combinat amb la caiguda dels preus dels habitatges s'ha traduït en una millora significativa de l'esforç necessari per accedir a un habitatge, que l'any 2012 es situava en el 44,4% de la renda familiar anual en el cas d'un habitatge mitjà d'obra nova i en el 29,9% en el mercat de segona mà. De fet, si es mira la sèrie històrica, es pot afirmar que l'esforç d'accés a l'habitatge, calculat a partir de la quota anual, i per tant sense considerar que l'endeutament s'ha anat allargant, es troba en el punt més baix. Tanmateix, la demanda d'habitatge en els segments de compravenda continua molt estancada, la qual cosa indica que en el context actual hi ha altres elements que exerceixen de fre.

⁴² Els supòsits estàndard generalment són: relació préstec/valor: 80 %; terminis d'amortització del préstec: variable, se sol prendre com a referència les dades facilitades per la Asociación Hipotecaria Española i a partir del 2004 les dades facilitades pel Col·legi de Registradors; Tipus d'interès: variable segons el tipus mitjà de les entitats de crèdit espanyoles.



Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

Certament, malgrat que l'esforç teòric d'accés a un habitatge en propietat ha millorat des de l'inici de la crisi, degut principalment a la contracció de preus, una llar amb ingressos mitjans hauria de destinar el 30% de la seva renda per comprar un habitatge de segona mà, és a dir, el màxim recomanable, i gairebé la meitat de la seva renda per comprar un habitatge nou, molt per sobre del llindar desitjable. No només això, sinó que hi ha altres elements a considerar en les qüestions relatives a l'accessibilitat, que massa sovint es passen per alt. De fet, aquestes llars amb ingressos mitjans haurien de poder mantenir com a mínim els mateixos ingressos durant aproximadament vint-i-cinc anys i esperar que els tipus d'interès no augmentessin, cosa poc probable tenint en compte la política expansiva actual del Banc Central Europeu. En aquest context, i tenint en consideració que les conseqüències socials del sobreendeutament de les llars durant el boom immobiliari són un tema d'actualitat, fins i tot les llars amb rendes mitjanes deuen de ser reticents a comprar un habitatge. O dit d'una altra manera, els riscos d'una inversió en habitatge, i no només els beneficis, són més presents que en períodes precedents.

Lògicament, en aquest context, tal i com ja s'ha vist, la demanda d'habitatges de lloguer creix d'una manera substancial. En aquest segment, per a una llar amb ingressos mitjans l'esforç que suposa el pagament del lloguer és considerablement més baix que no pas la quota d'un habitatge en propietat. En concret, es situava en el 2012 en el 18% dels seus ingressos. També en el segment del lloguer es pot apreciar com després dels increments de l'esforç durant els anys del boom immobiliari, a partir del 2009 es produeix una reducció, ja que el descens de les rendes mitjanes ha estat compensat per un major descens dels preus de lloguer. Ara bé, com

que els preus no han caigut d'una manera significativa, sobretot en relació amb els increments del període precedent, l'esforç d'accés a un habitatge en lloguer tan sols ha baixat un punt i mig, des del màxim de 19,6% de l'any 2007.

C.4.3. L'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius amb rendes inferiors a la mitjana

L'esforç d'accés mitjà a l'habitatge és un indicador calculat a partir de rendes mitjanes. Com és sabut, però, una part important de la població té uns llindars d'ingressos inferiors i de manera especial els joves, que són precisament aquells que en el seu procés d'emancipació han d'accedir a l'habitatge. Malauradament no es disposa d'aquest nivell de detall (interval d'ingressos i grups d'edat) a partir de dades provinents de registres, com per exemple de la declaració de la renda.

Una forma d'aproximar-se a l'esforç d'accés d'aquestes llars amb rendes per sota de la mitjana és fer supòsits prenent com a referència el Salari Mínim Interprofessional (SMI)⁴³. D'aquesta manera es poden construir llars tipus i calcular el seu esforç d'accés teòric a l'habitatge a partir del percentatge dels seus ingressos que han de destinar (vegeu figura C.18)⁴⁴.

Entre els anys 2000 i 2007, durant el període més intens de la darrera bombolla immobiliària, les llars amb 2,5 SMI es trobaven completament fora del mercat de compravenda en el mercat lliure⁴⁵. Així, l'any 2000 havien de destinar el 132,9% dels seus ingressos per accedir a un habitatge d'obra nova, i un 80,8% en el cas de voler fer-ho a un habitatge de segona mà a la ciutat de Barcelona. Però es que l'any 2007, en el moment més àlgid de la bombolla, les llars amb 2,5 SMI havien de destinar un 173,6% dels seus ingressos per pagar la quota d'una hipoteca estàndard per un habitatge d'obra nova i un 127,8% per un de segona mà. En aquest context, lògicament, les estratègies residencials d'aquelles llars amb ingressos inferiors a 2,5 SMI que volien accedir a l'habitatge durant el període del boom immobiliari s'havien de fonamentar en retardar l'accés, en buscar habitatges amb un preu molt per sota de la mitjana i, malgrat tot, assumint un elevat endeutament, o bé en adreçar-se al mercat de lloguer. Tanmateix, fins i tot en aquesta darrera opció l'esforç també va ser molt elevat ja que l'any 2000 el pagament de la mensualitat representava el 33% dels ingressos d'una llar amb 2,5 SMI, mentre que l'any 2007 s'havia elevat, ja, al 46% dels ingressos (vegeu figura C.19).

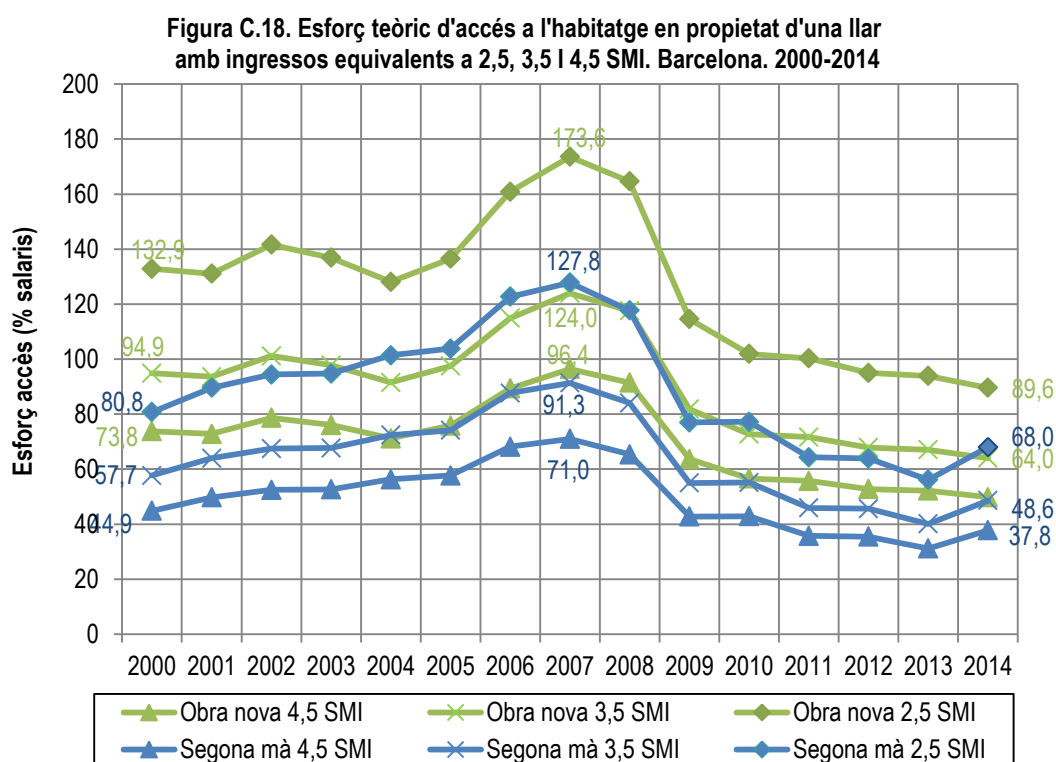
Si es pren com a referència una llar amb 3,5 SMI, els indicadors teòrics d'accés són més favorables però encara resten molt allunyats dels valors recomanables en els segments de

⁴³ Es pren com a referència el SMI ja que es disposa d'aquest indicador des de l'any 1998. En canvi, altres indicadors utilitzats per a la concessió d'ajuts públics, com l'IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), tan sols hi ha dades de referència a partir de l'any 2004. En el cas de la seva versió a Catalunya, l'IRSC (Indicador de Renta de Suficiència de Catalunya), es disposa d'aquest indicador des de l'any 2008.

⁴⁴ Certament, els indicadors anteriors s'han calculat a partir de les rendes mitjanes mentre que en aquest epígraf es treballa amb salaris. Si prenem com a referència la renda de Catalunya l'any 2013, els salaris representen al voltant d'un 60% dels recursos, l'excedent brut d'explotació un 20% i les prestacions socials l'altre 20%. Tanmateix, entre els joves-adults, aquell col·lectiu que precisament ha d'accedir a l'habitatge, els ingressos del treball tenen un major pes en el conjunt dels recursos que componen la renda que no pas en els grups d'edats adults o més grans.

⁴⁵ L'any 2000 l'SMI era de 425€/mes en 14 pagues. Una llar tipus amb 2,5 SMI podria estar composta per dues persones amb ingressos de 531€/mes. L'any 2007 l'SMI era de 571 €/mes i la llar tipus estaria composta per dues persones amb ingressos de 713€/mes.

compravenda. Així, l'any 2000 una llar d'aquestes característiques, és a dir, amb dos membres amb uns ingressos nets mensuals de 743€ cadascun i 14 pagues, havia de destinar el 94,9% dels seus ingressos per accedir a un habitatge en propietat d'obra nova, i l'any 2007, amb uns ingressos de 898€ cadascun, l'esforç teòric arribava al 124% dels ingressos. En el segment de segona mà, l'esforç d'accés l'any 2000 equivalia al 57,7% dels ingressos d'una llar tipus amb 3,5 SMI i l'any 2007 a un 91,3%: també es trobaven completament fora de mercat. Tan sols en el mercat de lloguer, l'esforç necessari es situava en nivells acceptables, ja que havien de destinar el 23,5% dels seus ingressos l'any 2000 i el 32,9% l'any 2007.

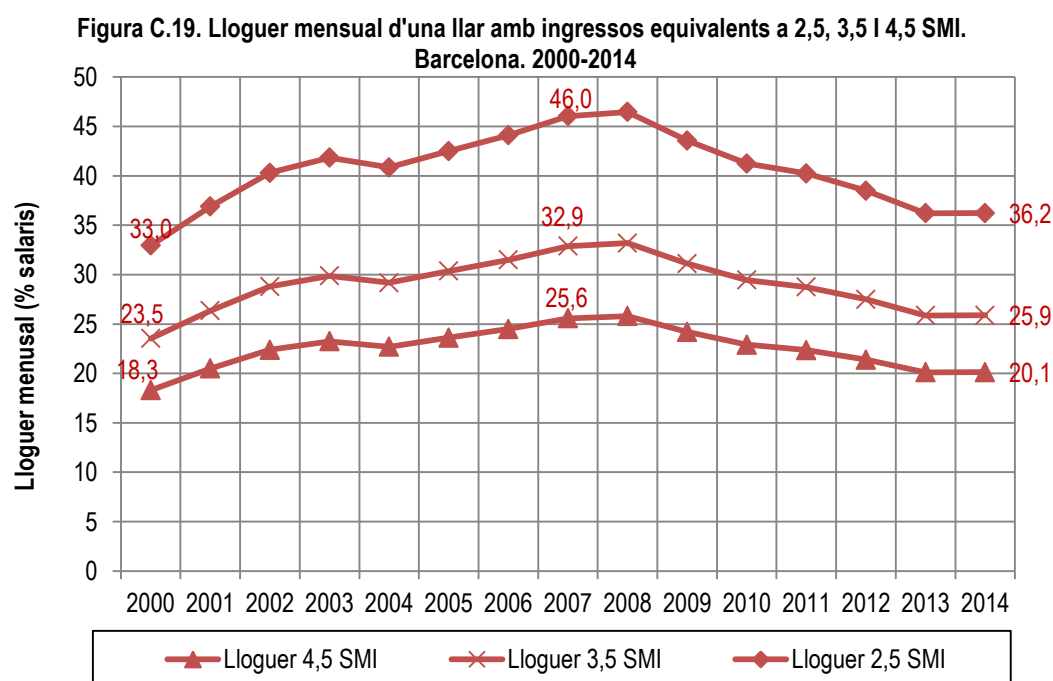


Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, *Barcelona Economia*;
Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

Finalment, cal destacar que, fins i tot, una llar amb 4,5 SMI es trobava fora dels llistats recomanables l'any 2000, en concret havia de destinar un 73,8% dels seus ingressos a la quota d'un habitatge d'obra nova i un 44,9% a un de segona mà. Lògicament, l'any 2007, després del intensos increments de preus, l'esforç teòric d'accés encara s'havia incrementat fins el 96,4% en l'obra nova i el 71% en la segona mà. Aquestes llars, però, podien accedir a un lloguer mitjà a la ciutat de Barcelona destinant un percentatge reduït dels seus ingressos: un 18,3% l'any 2000 i un 25,6% l'any 2014.

Des de l'any 2007 l'esforç teòric d'accés ha disminuït degut principalment al descens dels preus mitjans dels habitatges. Tanmateix, l'esforç encara resta molt per sobre del recomanat 30% en mercat de compravenda, deixant per sobre d'aquest llistat a totes les llars tipus: 2,5 SMI, 3,5 SMI i 4,5 SMI. En concret, l'any 2014 una llar amb uns ingressos de 2,5 SMI, havia de destinar el 89,6% dels ingressos per comprar un habitatge d'obra nova i el 68% per accedir a

un de segona mà⁴⁶. Tan sols podria accedir al mercat de lloguer, tot destinant el 36,2% dels seus ingressos. En el cas d'una llar amb ingressos de 3,5 SMI l'esforç d'accés es situava en el 64% dels seus ingressos en el cas d'un habitatge de preus mitjans d'obra nova, i en el 48,6% si fos de segona mà. En el segment de lloguer, en canvi, l'accés seria més plausible ja que una llar de 3,5 SMI havia de destinar un 25,9% dels ingressos per fer front a les rendes mensuals. Finalment, una llar de 4,5 SMI havia de destinar el 49,8% dels seus ingressos per pagar la quota d'un habitatge d'obra nova i un 37,8% si volia comprar-ne un de segona mà. En el segment de lloguer podria accedir destinant tan sols un 20,1% dels seus ingressos.



Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, *Barcelona Economia*;
Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

Recapitulant, s'ha vist com l'any 2014, després dels ajustos produïts en els preus dels habitatges, una llar de renda mitjana de Barcelona encara hauria de destinar un 44% d'aquests per pagar la quota d'un habitatge de preu mitjà a Barcelona, és a dir, molt per sobre del llindar recomanable. En el mercat de segona mà podria accedir-hi tot adreçant un 30% de la seva renda i en el mercat de lloguer podria fer-ho de manera còmoda destinant el 18% de la renda. Ara bé, la major part dels joves que voldrien accedir a un habitatge tenen un nivell de renda inferior a la mitjana, de tal manera que aquests indicadors, orientatius, no reflecteixen la problemàtica. És per això que s'han pres com a referència llars amb 2,5 SMI i 3,5 SMI i s'ha vist com l'any 2014 es trobarien completament fora del mercat de compravenda i tan sols en el lloguer podrien accedir-hi, no sense dificultats en el cas de les llars amb 2,5 SMI. Fins i tot, en el cas de les llars amb 4,5 SMI, per accedir a un habitatge en propietat s'hauria de superar el llindar recomanable del 30%.

⁴⁶ L'any 2014 l'SMI era de 645€/mes en 14 pagues. Una llar tipus amb 2,5 SMI podria estar composta per dues persones amb ingressos de 807€/mes, en una llar tipus amb 3,5 SMI els ingressos de les dues persones que la conformarien seria de 1.129 €/mes i en una llar tipus amb 4,5 SMI cadascun dels dos membres tindria un salari de 1.452 €/mes.

Quanta població, doncs, es troba en aquests nivell d'ingressos? Per respondre aquesta pregunta hi ha la limitació que, al nostre país, no es disposa d'informació de renda o ingressos provinent de registres i, menys encara, desglossada per grups d'edat. Així doncs, s'ha de recórrer a altres fonts, com per exemple l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya (ECVHP) en la seva darrera edició de l'any 2011. En concret, es pren com a referència els salaris nets mensuals de la població ocupada de 25 a 34 anys de la regió metropolitana de Barcelona i s'estableixen llars tipus on els dos membres estan ocupats i, per tant, perceben un salari⁴⁷. La distribució es presenta en quatre intervals que es corresponen aproximadament amb els llindars de SMIs que s'acaben de veure (vegeu taula C.3).

Segons les dades de salaris nets mensuals, un 78,4% dels joves de 25 a 34 anys ocupats de la regió metropolitana de Barcelona formarien llars tipus amb menys de 4,5 SMI, és a dir que traslladant aquests salaris a les condicions del mercat residencial de l'any 2014 no podrien accedir a un habitatge de compravenda. Molts d'aquests joves, però, ja estan emancipats, segurament perquè es van endeutar per un import molt elevat i per un termini molt llarg, perquè van optar pel lloguer, o perquè disposen d'altres recursos en la seva renda, com per exemple ajuts familiars.

En canvi, entre els que no s'han emancipat, les opcions d'emancipació serien molt reduïdes si s'atén a les condicions d'accés que s'han vist més amunt⁴⁸. En efecte, en primer lloc, un 33,9% dels joves ocupats no emancipats formarien llars tipus amb ingressos per sota de 2,5 SMI i, per tant, no podrien accedir ni a un habitatge de compra ni tan sols a un lloguer de preu mitjà en les condicions de mercat de l'any 2014. En aquest darrer cas haurien de destinar un 36,2% dels seus ingressos o més, és a dir superant el llindar recomanable. En segon lloc, un 32,7% dels joves ocupats de 25 a 34 anys de Barcelona formarien llars tipus d'entre 2,5 i 3,5 SMI. Aquests, tampoc podrien accedir a un habitatge de compravenda de preu mitjà l'any 2014, i tan sols alguns podrien fer-ho a un habitatge de lloguer sense superar els llindars recomanables, que en el cas de les llars amb 3,5 SMI equivaldria al 25,9% dels seus ingressos. En tercer lloc, un 27,3% dels joves ocupats formarien llars tipus amb ingressos entre 3,5 i 4,5 SMI. Entre aquests l'accés a l'habitatge en propietat l'any 2014 encara estaria fora dels llindars recomanables. Tan sols les llars més properes a 4,5 SMI podrien accedir a un habitatge en propietat de segona mà destinant un 37,8% dels seus ingressos, sempre per sobre del llindar recomanable del 30%. En canvi, les seves possibilitats en el mercat de lloguer es trobarien en tots els casos dins del llindar. Així, pagant una renda mensual que oscil·laria entre un 25,9% i un 20,1% dels ingressos podrien viure en un habitatge de preu mitjà a Barcelona. Finalment, un 6,2% dels joves ocupats formarien llars tipus per sobre de 4,5 SMI i tindrien algunes possibilitats obertes en el mercat d'obra nova, moltes més en el mercat de compravenda de segona mà i, lògicament, també en el de lloguer.

⁴⁷ L'any 2011 el 67,5% dels joves de 25 a 34 anys estaven ocupats, el 21,4% desocupats i l'11,1% inactius.

⁴⁸ D'entrada, l'any 2011 entre els joves no emancipats de 25 a 34 anys tan sols un 52% estava ocupat, un 31,4% estava desocupat i un 16,6% era inactiu.

Taula C.3. Salaris nets mensuals de la població ocupada de Barcelona de 25 a 34 anys. 2011.
(%)

Salaris	Equivalència SMI (aproximat)	Equivalència llar tipus (amb dos membres amb el mateix salari)	No emancipats	Emancipats	Total
Fins a 11.952€	Fins 1,25 SMI	Fins a 2,5 SMI	33,9	16,6	18,6
De 11.953€ a 15.935€	De 1,25 a 1,75 SMI	De 2,5 SMI a 3,5 SMI	32,7	38,1	37,4
De 15.936€ a 19.919€	De 1,75 SMI a 2,25 SMI	De 3,5 SMI a 4,5 SMI	27,3	21,7	22,3
Més de 19.919€	Més de 2,25 SMI	Més de 4,5 SMI	6,2	23,7	21,6
Total			100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011*

Certament, aquests resultats tenen algunes limitacions metodològiques que és convenient avaluar. En primer lloc, com s'ha apuntat més amunt, es consideren tan sols els ingressos salarials i s'exclouen altres components de la renda. Tanmateix, és aquesta una limitació que en el cas dels joves té un menor impacte ja que aquests components tenen un pes inferior⁴⁹. En segon lloc, les dades provenen d'una enquesta i no pas d'un registre, i per tant poden tenir desviacions. En aquest sentit cal tenir en compte, però, que entre els components de la renda les dades salarials són aquelles amb un major èxit de resposta en les enquestes, sobretot entre els col·lectius que no tenen altres recursos i també entre els que tenen salaris més reduïts, precisament dues de les característiques dels joves objecte d'estudi. Finalment, s'ha de tenir en consideració que les dades d'ingressos salarials són de l'any 2011 i, en canvi, l'esforç d'accés es calcula a partir dels preus i de les condicions de finançament de l'any 2014. És tracta, però, d'una limitació que pot ser menor ja que els ingressos no han evolucionat a l'alça entre els joves durant aquest període i, en tot cas, vindria a incrementar els joves que no poden accedir a l'habitatge en les condicions del mercat lliure.

Taula C.4. Salaris nets mensuals de la població ocupada de Barcelona de 25 a 34 anys (2011) i possibilitats d'accés a l'habitatge (2014). (%)

Salaris	Equivalència SMI (aproximat)	Equivalència llar tipus (amb dos membres amb el mateix salari)	No emancipats	Possibilitats d'accés		
				Obra nova propietat	Segona mà propietat	Lloguer
Fins a 11.952€	Fins 1,25 SMI	Fins a 2,5 SMI	33,9	NO	NO	NO
De 11.953€ a 15.935€	De 1,25 a 1,75 SMI	De 2,5 SMI a 3,5 SMI	32,7	NO	NO	Alguns
De 15.936€ a 19.919€	De 1,75 SMI a 2,25 SMI	De 3,5 SMI a 4,5 SMI	27,3	NO	NO	SI
Més de 19.919€	Més de 2,25 SMI	Més de 4,5 SMI	6,2	Alguns	SI	SI
Total			100,0	Menys 6,2	6,2	45,44

Font: Salaris: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011*; Possibilitats d'accés: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

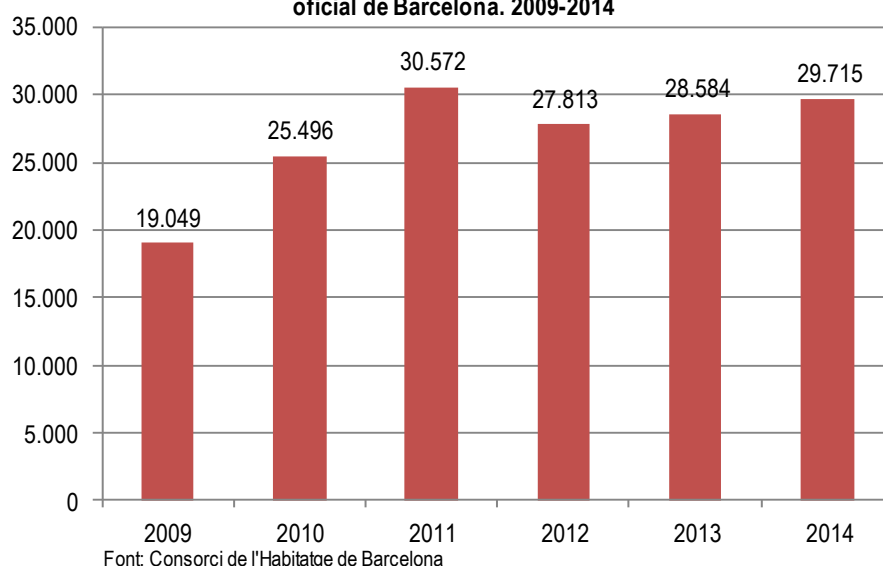
⁴⁹ Per exemple, segons dades de l'ECVHPC mentre que les rendes del treball són el principal ingrés pel 62,3% de la població, pels joves ho són en un 87,9% dels casos.

En definitiva, tenint en consideració els condicionants metodològics que s'acaben d'apuntar, es pot afirmar que pocs joves no emancipats de 25 a 34 anys de la regió metropolitana poden accedir a un habitatge d'obra nova a la ciutat de Barcelona l'any 2014. D'entrada, un 16,6% d'aquests joves estan inactius i no tenen cap ingrés procedent del treball, mentre que un 31,4% estan desocupats. De l'altre 52%, molt menys d'un 6,2% podria accedir a un habitatge d'obra nova (vegeu taula C.4). Així mateix, accedir a un de segona mà tan sols seria possible per a un 6,2% dels joves ocupats i, finalment, viure en un habitatge en lloguer estaria a l'abast de tan sols un 45,4%. O dit d'una altra manera, la meitat dels joves no emancipats no estan ocupats, i de l'altra meitat que si ho estan, l'any 2014 un de cada dos no tenen possibilitats reals d'accedir a l'habitatge en les condicions de mercat de la ciutat de Barcelona, ni de compra ni de lloguer.

Perfil de la població inscrita en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció a Barcelona

Una altra aproximació a la població que es troba sense possibilitats d'accedir a l'habitatge es pot obtenir a partir de l'explotació de les dades provinents del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció de Barcelona. Així, una primera constatació és que des del 2009 el les sol·licituds inscrites en el registre s'han incrementat de manera molt notable per passar de les 19.049 d'aquell any fins les 29.715 de l'any 2014 (vegeu figura C.20).

Figura C. 20. Inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona. 2009-2014



Aquestes 29.715 sol·licituds corresponen a 54.290 sol·licitants, de tal manera que es pot estimar que un 3,4% de la població de Barcelona té dificultats per accedir a l'habitatge i està inscrita en el Registre. Ciutat Vella, és el districte on hi ha un percentatge més elevat de demandants en relació als residents (6%), seguit de Nou Barris (4,9%). En l'altre extrem, Sarrià

Sant-Gervasi (1,1%) i Les Corts (1,7%) eren el districte on la població inscrita tenia un pes inferior en relació a la empadronada (vegeu taula C.5).

Taula. C.5. Resum de sol·licituds i persones sol·licitants per districte

	Població 1 juny 2013	Unitats de convivència	Sol·licitants inscrits	% sobre població del districte
Ciutat Vella	104.334	2.989	6.259	6,0
Eixample	264.851	3.612	5.816	2,2
Sants-Monjuïc	182.353	3.204	6.047	3,3
Les Corts	81.570	903	1.393	1,7
Sarrià-St. Gervasi	145.934	1.085	1.564	1,1
Gràcia	120.976	2.175	3.358	2,8
Horta-Guinardó	167.940	3.486	6.450	3,8
Nou Barris	165.737	3.928	8.054	4,9
St. Andreu	146.539	3.181	5.845	4,0
St. Martí	233.856	5.162	9.504	4,1
Total Barcelona	1.614.090	29.725	54.290	3,4

Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Si s'atén al perfil dels sol·licitants, es pot apreciar que, a més dels joves, hi ha un percentatge força elevat de població adulta inscrita al registres, la qual cosa indica que les major dificultats per satisfer les necessitats bàsiques d'habitatge, no tan sols es donen en les edats d'emancipació, sinó també al llarg del curs de vida dels individus⁵⁰. En efecte, De les 29.725 persones inscrites l'any 2014, el 39% tenien de 18 a 35 anys, mentre que un 49% tenien entre 36 i 64 anys. Finalment, un 12% tenien 65 anys i més.

⁵⁰ En el següent bloc es tracten els principals col·lectius amb dificultats per satisfer les necessitats bàsiques d'habitatge.

**BLOC D. SEGMENTS DE POBLACIÓ AMB DIFICULTATS PER
SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES**

1. L'exclusió residencial

L'exclusió en habitatge es pot definir com la no satisfacció del funcionament bàsic de l'habitatge pel propi funcionament del mercat de l'habitatge i la seva oferta de béns i serveis (Navarro, 2006). Les persones que no poden participar d'aquest mercat, degut a que els preus són molt elevats i no satisfan un consum o funcionament bàsic, en queden excloses.

Es poden considerar diferents formes d'exclusió residencial. En el bloc B s'han tractat aquelles situacions d'infrahabitatge i sobreocupació. Més endavant, s'analitzarà la qüestió de les persones que tenen dificultats per fer front al pagament de l'habitatge i de les situacions de desnonaments. Abans, però, en aquest epígraf l'anàlisi es focalitza en les persones sense llar.

D.1.1. Les persones sense llar

La situació de les persones sense llar és un fenomen que presenta una gran complexitat social en la qual les qüestions relatives a l'habitatge són molt determinants però no són les úniques. Diverses poden ser les raons que poden provocar que una persona es vegi abocada a dormir al carrer i se solen combinar factors individuals i estructurals. En el dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu "El problema de les persones sense llar" s'identifiquen cinc tipus de factors que incideixen en el risc de les persones de patir exclusió social greu i exclusió de l'habitatge (Sales, 2012):

- Els factors estructurals: l'evolució de l'economia, la immigració, els drets de ciutadania i el mercat immobiliari.
- Els factors institucionals: l'actuació dels serveis socials, el funcionament dels mecanismes d'ajuda, els procediments i la burocràcia institucional.
- Els factors relacionals: la situació familiar, les xarxes de relació, les situacions de ruptura.
- Els factors personals: l'estat de salut, les situacions de dependència, l'edat.
- La discriminació o absència d'un estatut legal és un factor que pot afectar en particular algunes minories ètniques com, per exemple, les comunitats romanís.

Cal tenir en compte, però, que les característiques precises de quins són els segments més vulnerables en un moment i lloc específics no estan predeterminades. El tipus de persona vulnerable als problemes d'habitatge és canviant, tot indicant l'impacte directe i indirecte de les circumstàncies econòmiques, les tendències socials i el clima polític (Doherty, 2005).

En un treball realitzat al 2008 (Sarasa & Sales, 2009), l'anàlisi de les trajectòries vitals de 348 persones en situació d'exclusió social mostrava clarament que la propietat d'un habitatge, un cop pagat, era una garantia contra el risc de caure en situació de sense sostre. El mateix estudi evidenciava que les persones que havien viscut situacions d'exclusió social greu havien tingut

moltes més dificultats per accedir a l'habitatge que el conjunt de la ciutadania. L'augment dels preus sumat a l'absència de patrimoni familiar havia imposat una barrera insalvable i una reproducció intergeneracional de l'exclusió residencial.

El col·lectiu de persones sense llar és un grup difícil d'estudiar i d'analitzar, precisament per la seva condició de persones no adscrites a una llar, són itinerants. A Barcelona s'han realitzat en els darrers anys dos recomptes de persones sense llar: el 2008 i el 2011⁵¹ amb l'objectiu d'ampliar el coneixement d'aquest col·lectiu a fi i efecte de millorar-ne la seva atenció. En la darrera edició es va comptabilitzar un total de 838 persones que pernoctaven a l'espai públic, la qual cosa suposa un increment del 32,2% respecte les dades del recompte de 2008 (634 persones). Cal tenir en compte, però, que aquestes xifres no són representatives de la realitat i que el número de persones que dormen al carrer varia en funció de l'època de l'any, de les condicions climatològiques o dels serveis d'acollida disponibles en una zona entre d'altres casuístiques.

Pel que fa a la distribució per districtes, el recompte mostra que l'Eixample (25,4% dels recomptes) i Ciutat Vella (amb el 21,1%) concentren la major part de les persones que pernocten al carrer, gairebé 400 persones (390 individus). Sant Martí i Sants-Montjuïc concentren al voltant del 15% de persones que dormen al ras (14,2% i 13,1% respectivament). La resta de districtes concentren cadascun al voltant del 5% de persones sense llar que hi ha a la ciutat.

Taula D.1. Distribució de les persones que pernocten a l'espai públic segons districte. Barcelona. 2008 i 2011.

	%	Recompte 2008	%	Recompte 2011
Ciutat Vella	23,8	151	21,1	177
Eixample	26,5	168	25,4	213
Sants-Montjuïc	16,7	106	13,1	110
Les Corts	3,8	24	5,6	47
Sarrià-Sant Gervasi	9,0	57	4,5	38
Gràcia	3,5	22	4,1	34
Horta-Guinardó	2,8	18	3,6	30
Nou Barris	1,1	7	5,6	47
Sant Andreu	2,1	13	2,7	23
Sant Martí	10,7	68	14,2	119
Total Barcelona	100,0	634	100,0	838

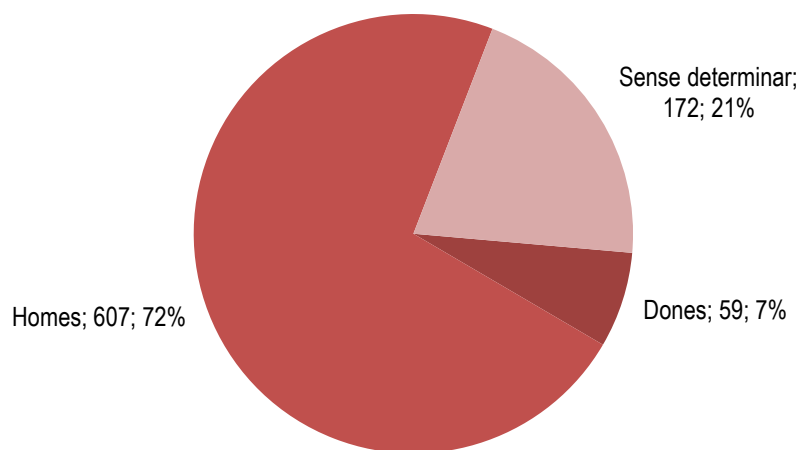
Font: recompte de persones sense llar 2008 i 2011

Degut a la metodologia del recompte de persones que pernocten al carrer, es fa difícil establir les característiques sociodemogràfiques d'aquest col·lectiu. Tot i així, s'ha observat que

⁵¹ Per ampliar la informació i la metodologia emprada es pot consultar l'informe d'Albert Sales (2012) sobre *La situació de les persones sense llar a Barcelona el 8 de novembre de 2011 i l'evolució dels serveis residencials*.

aproximadament, el 75% de les persones sense llar eren homes i un 7% dones (el 21% restant no es va poder determinar).

Figura D.1. Distribució de les persones sense llar segons sexe. Barcelona. 2011



Font: recompte de persones sense llar 2011

La distribució per edats (Taula D.2) mostra que la major part de les persones sense llar es concentren en les franges d'edat dels 26 als 45 anys (31,5%) i dels 46 als 65 anys (27,4%), cal tenir en compte que hi ha un 32,7% que en el moment del recompte no es va poder determinar la seva edat.

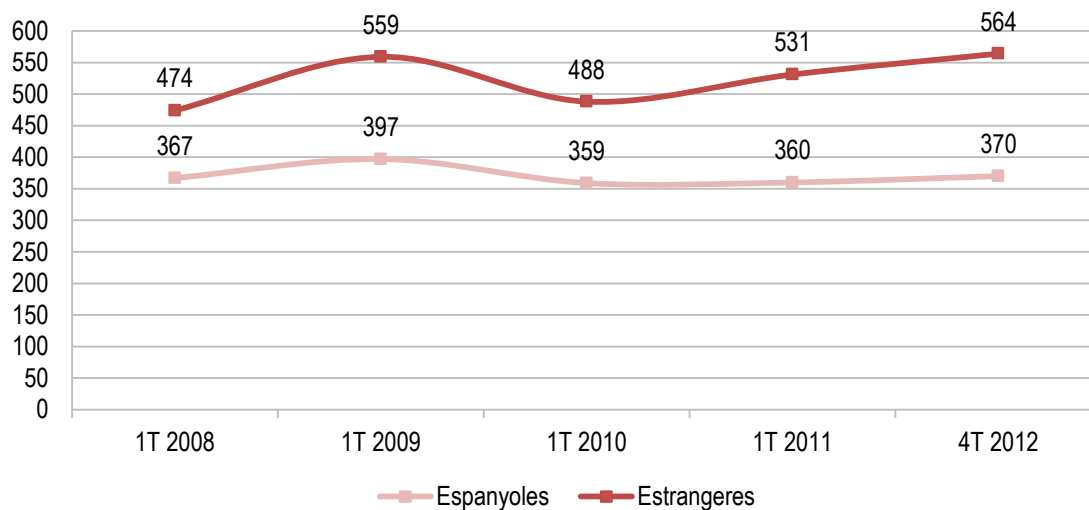
Taula D.2. Distribució de les persones sense sostre segons sexe i edat. Barcelona. 2011

	Dones	Homes	No es pot determinar	Total
Menys de 18 anys	0,0	0,5	0,6	0,5
De 18 a 25 anys	11,9	8,6	0,0	7,0
De 26 a 45 anys	22,0	39,5	6,4	31,5
De 46 a 65 anys	44,1	33,4	0,6	27,4
Més de 65 anys	3,4	0,8	0,0	0,8
No es pot determinar	18,6	17,1	92,4	32,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Recompte de persones sense llar 2011

Per altra banda, i segons les dades dels informes del Servei d'Intervenció Social (SIS), l'origen de les persones sense sostre es manté similar al llarg dels anys en la proporció 40-60, aproximadament el 40% són nascuts a Espanya i el 60% nascuts a l'estranger (Figura D.2).

Figura D.2. Evolució de les persones que pernocten al carrer segons lloc de naixements, segons estimacions de l'equip de detecció del SIS. Barcelona 2008-2011

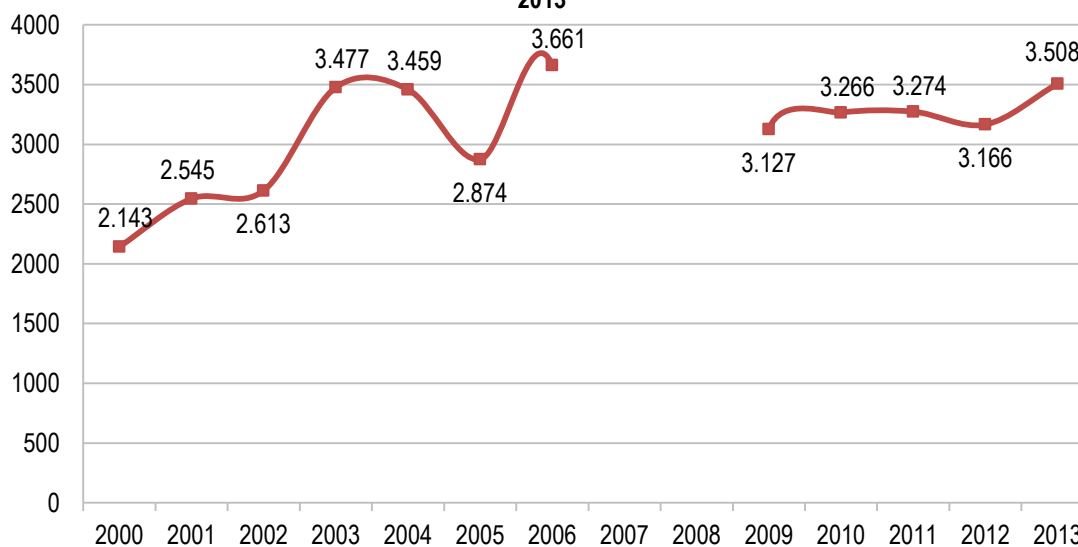


Nota: les xifres corresponen al nombre de persones diferents identificades durant tot el trimestre.
Font: informes trimestrals de l'equip de detecció del SIS de l'Ajuntament de Barcelona

Actuacions des de l'Ajuntament de Barcelona

Davant d'aquesta casuística, els Serveis d'Inserció Social de l'Ajuntament de Barcelona han incrementat en els darrers anys el número de persones ateses al carrer de les 3.127 de l'any 2009 a les 3.508 de 2013 (increment del 10,9%)(vegeu figura D.3). Aquest increment ha anat acompanyat d'un augment de les places de menjadors socials (de 1.032 a 1.541, increment del 49,3%)(vegeu figura D.4).

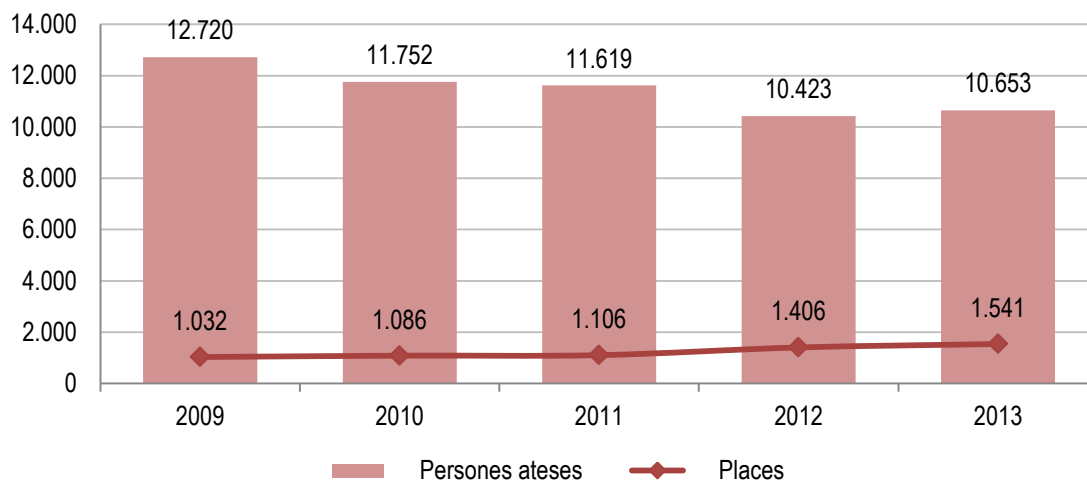
Figura D.3. Persones ateses al carrer pels Serveis d'Inserció Social. Barcelona. 2000-2013



Dades no disponibles per 2007 i 2008

Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

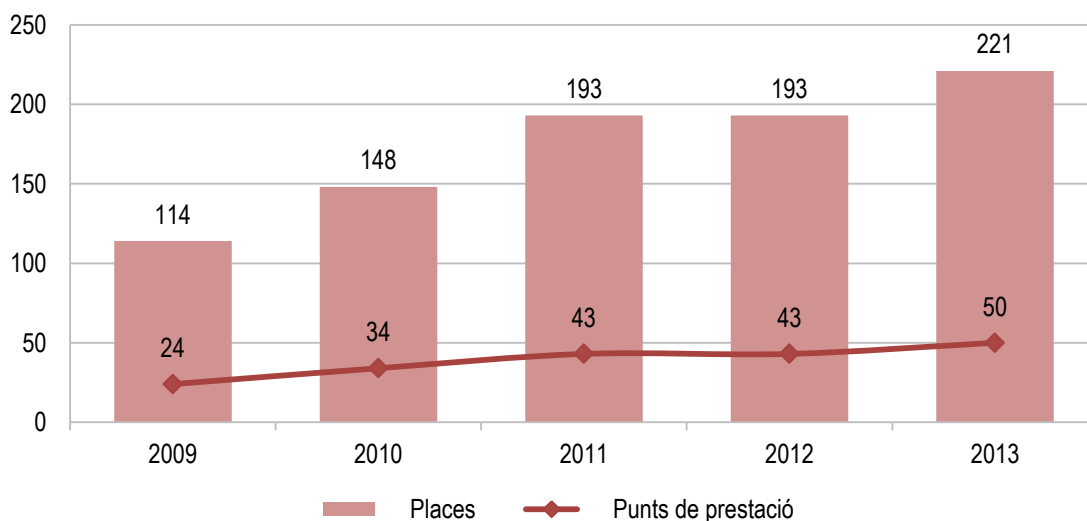
Figura D.4. Menjadors socials. Persones ateses i places. Barcelona. 2009-2013.



Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona

També s'han incrementat el número d'habitatges i de places amb suport educatiu (figura D.5), tot passant dels 24 punts de prestació el 2009 als 50 el 2013 (doblant els punts de prestació) i de les places ofertades (de 114 a 221, increment del 93,9).

Figura D.5. Habitatges d'inclusió amb suport socioeducatiu. Punts de prestació i Places. Barcelona, 2009-2013



Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona

2. Les situacions de risc d'exclusió residencial i les privacions materials

Com és sabut, la perllongada situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat sobre el mercat de treball, on no tan sols s'ha destruït ocupació de manera molt notable sinó que a més s'està enregistrant un increment de la precarietat laboral. Aquestes dinàmiques econòmiques han donat lloc, com s'ha comentat, a un descens de la renda mitjana de les llars, però de manera substancial s'ha traduït en un increment d'aquelles llars que es situen en les franges d'ingressos i recursos més baixa. En conseqüència, el descens dels ingressos de moltes llars està plantejant tot un seguit de dificultats a l'hora de fer front a les despeses quotidianes més bàsiques, com els subministraments de serveis i, fins i tot, el pagament del lloguer o de les quotes de l'habitatge. En aquest epígraf es tracten, en primer lloc, les dificultats per fer front al pagament de l'habitatge, en segon lloc, es consideren les privacions materials en general i les relatives a la pobresa energètica en particular i, finalment, s'afronta la qüestió de les dificultats de permanència en l'habitatge i de la problemàtica dels desnonaments.

D.2.1. Les dificultats de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge

L'habitatge, tant en règim de lloguer com de propietat, suposa la principal despesa de les llars. En concret, segons dades de l'Enquesta de pressupostos familiars 2013 de Catalunya, les despeses relacionades amb l'habitatge representen l'any 2013 un terç de les despeses de la llar (33,4%). A més, des de l'any 2006, quan aquest percentatge era del 27,1%, s'ha produït un increment continuat i força constant.

Per aquelles llars que han de fer front al pagament del rebut de l'habitatge ja sigui de la hipoteca com del rebut del lloguer, aquesta és la principal quantitat a desemborsar. Si ens centrem en la ciutat de Barcelona, l'any 2011 l'import del rebut de la hipoteca per un habitatge en propietat és de 649,3€ (inclou amortitzacions de capital) i per un habitatge de lloguer de 644,7€ (vegeu Taula D.3). Aquesta semblança en les despeses explica que massa sovint la població ha optat per la compra d'un habitatge amb l'argument que pràcticament es paga el mateix que si es viu de lloguer. Certament, les dades venen a ratificar aquesta argumentació. Ara bé, és tracta com és sabut, d'un raonament excessivament simple que no té en compte, per una banda, que la compra d'un habitatge és una inversió que implica uns riscos econòmics substancials, malgrat que es passen sovint per alt. Per altra banda, viure en un habitatge de lloguer dona major flexibilitat a l'hora d'afrontar canvis en el curs de vida i, segurament, permet accedir a habitatges en localitzacions que en cas de voler comprar-los resultarien molt més costosos o inaccessibles.

Taula D.3. Import del rebut de l'habitatge en el darrer mes de la llar segons règim de tinença.
Barcelona. 2011. Euros

Propietat	Lloguer
649,3	644,7

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Si es consideren el conjunt de dispendis, i no tan sols els del rebut de l'habitatge, les despeses mitjanes mensuals de l'habitatge a Barcelona són de 509,6€, però s'aprecien diferències remarcables segons el règim de tinença i l'estat del pagament. Així, els que viuen en un habitatge en propietat totalment pagada, tan sols ha de fer front a 217€ al mes de mitjana, mentre que els que estan pagant una hipoteca tenen unes despeses molt superiors de 884,7€. Per la seva banda, els que viuen de lloguer tenen unes despeses mitjanes de 721,9€ al mes (Taula D.4).

Taula D.4. Despeses mitjanes totals de l'habitatge (mensual). Barcelona. 2011. Euros

Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
217,0	884,7	721,9	509,6

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Amb aquestes despeses i considerant el nivell d'ingressos de les famílies, l'any 2011 el 56,0% de la població de la ciutat viu en llars que destinen un 20% o menys dels seus ingressos a despeses de l'habitatge, un 25,1% destinen entre el 21% i el 40% i, finalment, un 18,9% més del 40% dels ingressos (taula D.5). Si es consideren les diferències segons el règim de tinença s'aprecia que, lògicament, aquells que viuen en propietat i la tenen completament pagada són els que destinen una proporció més reduïda dels ingressos de la llar: un 88,2% destinen menys d'un 20% dels ingressos. En canvi, els que han de pagar la hipoteca o viuen de lloguer destinen una part més important. Dintre d'aquests, són els llogaters els que destinen més recursos ja que encara que les despeses no són superiors, els seus ingressos, en canvi, són de mitjana inferiors. Així, per exemple, mentre que un 27,5% de la població que paga hipoteca viu en llars que destinen més del 40% dels seus ingressos a l'habitatge, en el cas dels que viuen de lloguer aquest percentatge s'incrementa fins al 34,5%.

Taula D.5. Població de Barcelona segons la despesa total que la llar destina a habitatge i el règim de tinença. 2011. En percentatge sobre els ingressos de la llar

	Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
20% o menys	88,2	28,1	26,3	56,0
Entre el 21% i el 40%	7,8	44,4	39,2	25,1
Més del 40%	4,0	27,5	34,5	18,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Aquests nivells de despesa tan elevats en habitatge combinats amb les enormes dificultats en el mercat de treball expliquen, en bona part, que una proporció considerable de barcelonins es tingui dificultats econòmiques per arribar a finals de mes. En efecte, les dades mostren que més de la meitat de la població de la ciutat (51,4%) arriba amb dificultats o moltes dificultats a finals de mes (Taula D.6). Un 28,7% hi arriba de manera suficient i un 19,9% amb facilitat o molta facilitat.

Taula D.6. Població de Barcelona segons el nivell de dificultat per arribar a finals de mes i el règim de tinença de l'habitatge. 2011. En percentatge

	Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
Amb molta dificultat	6,1	14,1	18,4	11,9
Amb dificultat	33,9	41,3	45,5	39,5
Subtotal amb dificultat o molta dificultat	40,0	55,5	63,9	51,4
Suficientment	34,3	26,6	22,3	28,7
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	25,7	18,0	13,8	19,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Si es considera el règim de tinença i l'estat del pagament de l'habitatge, es pot apreciar com aquells que tenen la propietat pagada tenen, en termes generals menors dificultats per arribar a finals de mes (un 40% arriba amb dificultat o molta dificultat, un 34,3% suficientment i un 25,7% amb facilitat o molta facilitat). En canvi, els que tenen la propietat pendent de pagar tenen més dificultats que els que ja l'han pagada (un 55,5% té dificultat o molta dificultat), mentre que els llogaters són els que tenen majors problemes (un 63,9% té dificultat o molta dificultat).

Aquestes dificultats econòmiques per arribar a finals de mes que s'acaben mostrar tenen diverses concrecions en matèria d'habitatge. Més endavant es veuran les privacions materials que se'n deriven. Ara, però, es vol fer incidència en els endarreriments en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge. En efecte, l'any 2011, un 10,5% de barcelonins va tenir un endarreriment a l'hora de pagar el rebut de la hipoteca o del lloguer de l'habitatge i un 8,9% van tenir aquest mateix problema a l'hora de fer front als rebuts de serveis com la llum, l'aigua, el gas, la calefacció, la comunitat, etc. (vegeu taula D.7).

Taula D.7. Població amb endarreriment en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge en els darrers 12 mesos segons règim de tinença. Barcelona. 2011. En percentatge

	Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
Rebut de la hipoteca o del lloguer de l'habitatge principal	-	15,3	8,4	10,5
Factures o rebuts de serveis (llum, aigua, gas, calefacció, comunitat, etc.)	4,9	17,3	10,1	8,9

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

És convenient destacar aquí les disparitats que es donen segons el règim de tinença. Així, es pot observar com la població que té l'habitatge en propietat totalment pagat és qui ha tingut menys endarreriments: tan sols un 4,9% n'ha tingut en els rebuts dels serveis. En canvi, un 8,4% dels que viuen de lloguer han tingut endarreriments en el pagament de la mensualitat i un 10,1% en algun rebut dels serveis. Ara bé, el que més destaca són els retards entre la població que està pagant el préstec de l'habitatge. En efecte, un 15,3% dels barcelonins que

estan hipotecats han tingut almenys un endarreriment en la quota mensual durant el 2011 i un 17,3% en els rebuts dels serveis.

Tot plegat mostra, ben a les clares, que no tan sols el preu de la quota mensual d'un habitatge en propietat en relació amb el lloguer del mes és un indicador de la idoneïtat d'un règim o un d'un altre. En canvi, si es consideren els riscos associats, en aquest cas a partir de les dificultats efectives per fer front als pagaments, la balança oscil·la cap al costat del lloguer. Sigui com sigui, aquestes dades en conjunt mostren com els endeutaments adquirits durant el període del boom immobiliari (1997-2006) i la difícil conjuntura econòmica arran de la crisi iniciada l'any 2008, es tradueixen en riscos notables d'exclusió residencial entre la població de Barcelona.

D.2.2. Privacions materials i pobresa energètica

Les privacions materials en habitatge i la pobresa energètica són dues de les qüestions amb major incidència sobre les condicions de vida en els aspectes residencials. Si bé en algunes situacions es tracta d'un fenomen que pot venir de lluny, des de l'inici de la crisi econòmica l'any 2008 s'ha accentuat en moltes llars barcelonines. D'aquesta manera s'ha configurat com un tema d'especial rellevància per garantir el dret a l'habitatge digne.

Privacions materials

En els darrers anys el concepte de pobresa basat en la pobresa monetària i en la desigualtat de renda s'ha ampliat a informació no monetària que permeti millorar la mesura i l'anàlisi de la pobresa. En aquest sentit, els conceptes de pobresa monetària i de privació material van ser adoptades pel Consell de Ministres de la UE l'any 1985: *Són pobres aquelles persones, famílies i grups els recursos (econòmics, socials i culturals) dels quals són tan limitats que els exclouen del nivell de vida que es considera acceptable en la societat en què viuen*. Així, la pobresa considera dos elements centrals: d'una banda, la incapacitat de les persones de participar en la societat on viuen i d'altra banda, que aquesta incapacitat de participar en la societat sigui a causa de la manca de recursos (Sarasa, Porcel i Navarro-Varas, 2013).

La privació material incideix en la incapacitat de participar en aquelles activitats que socialment són percebudes com a necessitats. El concepte de privació no és fruit de l'elecció sinó que és forçada i involuntària, és més que la manca de diners. L'any 2009, la UE va afegir 2 indicadors de privació material de manera oficial: la taxa de privació material i la intensitat d'aquesta privació⁵² (Sarasa, Porcel i Navarro-Varas, 2013).

⁵² Els nous ítems de privació que es consideren per a la construcció d'aquests indicadors són els següents 9: capacitat per fer front a despeses imprevistes; capacitat per anar de vacances almenys una setmana a l'any; capacitat per pagar sense endarreriments rebuts relacionats amb l'adquisició i/o el manteniment de l'habitatge i d'altres préstecs; capacitat per realitzar un àpat de carn, pollastre o peix almenys cada dos dies; capacitat per tenir rentadora; capacitat per tenir TV color; capacitat per tenir telèfon; i, finalment, capacitat per tenir automòbil

Segons les dades disponibles a partir de l'ECVHP 2011, més del 30% de les llars de la ciutat no poden fer front a despeses imprevistes (33,6%), permetre's tenir automòbil (32,5%) o ve anar de vacances almenys una vegada a l'any (30,7%).

Taula D.8. Percentatge de població privada de diferents ítems. Total de població. Barcelona i Catalunya. 2011

	Barcelona	Catalunya
Fer front a despeses imprevistes	33,6	38,4
Tenir automòbil	32,5	18,0
Anar de vacances almenys una vegada a l'any	30,7	38,4
Mantenir l'habitatge a una temperatura adient	15,0	12,7
Pagar sense endarreriments rebuts de l'habitatge o de compres ajornades	11,7	15,5
Un àpat de carn, pollastre o peix almenys cada dos dies	3,7	3,2
Tenir telèfon	2,0	1,7
Tenir rentadora	0,3	0,1
Tenir TV en color	0,3	0,2

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

Pel que fa la intensitat de la privació material (privació en almenys 3 ítems dels 9), s'observa que afecta al 23,4% de la població de Barcelona (21,6% en el cas de Catalunya). En la privació material severa (almenys 4 ítems dels 9), afecta al 10,0% de la població de la ciutat. De fet la mitjana d'ítems de privació material de la població amb almenys 3 ítems de privació és de 3,6 per la ciutat de Barcelona (taula D.9).

Taula D.9. Taxes de privació material, privació material severa i intensitat de la privació. Total de població, Barcelona i Catalunya. 2011

	Barcelona	Catalunya
Privació material (en almenys 3 ítems)	23,4	21,6
Privació material (en almenys 4 ítems)	10,0	8,2
Intensitat de la privació (mitjana del nombre d'ítems de privació material de la població privada en almenys tres ítems)	3,6	3,5

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

L'Eurostat també ha elaborat dos indicadors per avaluar la simultaneïtat dels problemes residencials que afecten a l'habitatge: l'índex d'inadequació residencial lleu (*housing deprivation rate*) i l'índex d'inadequació greu (*severe housing deprivation rate*). Aquestes taxes indiquen la precarietat en les condicions d'habitabilitat a partir de diverses variables⁵³.

⁵³ En el primer cas es construeix a partir de quatre variables: la manca de dutxa/banyera; la manca de vàter, la manca de llum natural i la presència de problemes d'humitat i hi ha cinc categories: habitatges que no presenten cap problema, un, dos, tres o quatre problemes. En el cas de l'índex d'inadequació greu, és el cas dels habitatges que presenten sobre ocupació i, com a mínim, algun dels problemes anteriors.

Taula D.10. Llars en habitatges segons nombre de problemes que pateixen (housing deprivation). Barcelona i Catalunya. 2011

	Barcelona	Catalunya
Cap problema	73,1	73,0
Un problema	22,3	22,5
Dos problemes	4,3	4,3
Tres o més problemes	0,2	0,1
Total	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

La pobresa energètica

La proporció de població que no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada és una mesura indirecta de la pobresa energètica i es relaciona negativament amb l'estat de salut de la població. El fet que aquesta privació es mantingui en l'àmbit domèstic contribueix a la invisibilitat d'aquesta problemàtica. Aquesta problemàtica ha augmentat en els darrers anys degut al descens de les rendes familiars, a l'augment dels preus de l'energia⁵⁴ i a l'eficiència energètica dels edificis (Sarasa et al., 2013). De fet, aproximadament el 10% de les llars de Barcelona (9,8%) dediquen més del 10% dels ingressos a l'energia domèstica (vegeu taula D.11).

Taula D.11. Despesa d'energia domèstica (llum i gas) respecte els ingressos anuals de la llar. Barcelona i Catalunya. 2011.% llars.

	Barcelona	Catalunya
10% o menys	90,2	85,2
Més del 10%	9,8	14,8
Total	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

De la combinació d'aquestes problemàtiques hom pot observar que un 15,0% de les llars de Barcelona té dificultats per mantenir la temperatura adequada de l'habitatge als mesos freds de l'any i un 17,1% als mesos d'estiu (vegeu taula D.12).

Taula D.12. Possibilitat de les llars per mantenir la temperatura de l'habitatge. Barcelona i Catalunya. 2011. Percentatge

	Barcelona	Catalunya
Temperatura suficientment càlida els mesos freds	15,0	12,6
Temperatura suficientment fresca els mesos d'estiu	17,1	16,6

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011*

⁵⁴ Cal tenir en compte que en el període 2007-2013, la factura de l'electricitat de consum domèstic va pujar a l'Estat espanyol, de mitjana, un 74,5%. Un dels percentatges més alts de tot Europa i que, a més, quadruplica l'increment mitjà de la UE-2 durant el mateix període (17,3%) (Sarasa et al., 2013)

Cal tenir en compte que, més enllà del desconfort que suposi el fet de patir fred a casa, hi ha estudis que mostren la relació d'aquesta problemàtica amb una major presència de malalties respiratòries i cardiovascular, amb qüestions de salut mental i un augment de la mortalitat entre el col·lectiu de la gent gran (Sarasa et al., 2013).

D.2.3. Les dificultats de permanència: els desnonaments

Com s'acaba de veure, durant els darrers anys el percentatge dels ingressos que les llars han de destinar a l'habitatge s'han incrementat de manera notable. Això és el resultat, per una banda, de l'increment de l'atur i del descens dels ingressos mitjans de les llars i, per altra, de l'elevat endeutament que, especialment durant els darrers anys del boom immobiliari 1997-2006, van adquirir moltes llars per accedir a un habitatge en propietat. En aquest context, a més, s'ha intensificat la polarització social de tal manera que, no només s'ha incrementat la població amb menys recursos, sinó que ha augmentat la distància d'aquests amb la resta de ciutadans. Com a resultat de tot plegat, i sobretot a mesura que les prestacions d'atur i de subsidi s'han esgotat, cada vegada més llars han vist com les dificultats per arribar a final de mes i les dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge s'han traduït en la impossibilitat material d'afrontar aquests dispendis, la qual cosa pot portar a la pèrdua de l'habitatge. A més, en molts casos en aquestes famílies viuen menors o hi ha situacions de vulnerabilitat, el que agreuja l'emergència social.

Bàsicament, les tipologies de situacions que acaben en pèrdua d'habitatge es poden agrupar en:

- a) Execució hipotecària
- b) Desnonament contracte de lloguer:
 - manca de pagament de la renda
 - finalització del contracte de lloguer
 - altres (cessió inconstentida, no tenir dret a subrogació,..)
- d) locals comercials/estudis: infrahabitatge
- c) Desnonament per situacions d'ocupació d'un habitatge sense títol vàlid.
- d) Recuperació d'habitatges buits per part dels propietaris: en aquests casos les famílies afectades han marxat abans de l'execució, però el propietari ha d'instar el procediment judicial per poder recuperar la possessió de l'habitatge.

Malauradament, no es disposa d'informació sistematitzada i continuada sobre aquesta dramàtica realitat. Actualment, la principal font d'informació són els mateixos ciutadans quan s'adrecen a les Oficines d'Habitatge o als Centres de Serveis Socials. Així mateix, les plataformes d'afectats pels desnonaments i d'altres col·lectius ciutadans informen a les xarxes socials d'alguns processos que es porten a terme. Tenint en compte aquestes limitacions, si es consideren les dades recollides a la Mesa d'emergències socials per atendre les situacions de pèrdua d'habitatge de Barcelona des de l'any 2009 fins l'octubre de 2014, s'han estimat 899 expedients de pèrdua d'habitatge, en una progressió que no ha deixat d'incrementar-se any rere any (vegeu taula D.13).

Taula D.13. Expedients d'emergència social estudiats per la Mesa d'emergències. Barcelona. 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(oct.)	TOTAL
Expedients presentats	116	214	229	239	325	254	1.377
Expedients estimats	75	140	138	177	213	156	899

Font: Mesa d'emergències socials per atendre les situacions de pèrdua d'habitatge de Barcelona

Així mateix, pel que fa a les tipologies de pèrdua d'habitatge, les dades recollides a la Mesa d'emergències indiquen un clar predomini de les situacions d'impagament de lloguer en detriment de les execucions hipotecàries. Per exemple, l'any 2011 el 83% dels casos estudiats van ser situacions d'impagament de lloguer i el 2014 ja han estat el 94%.

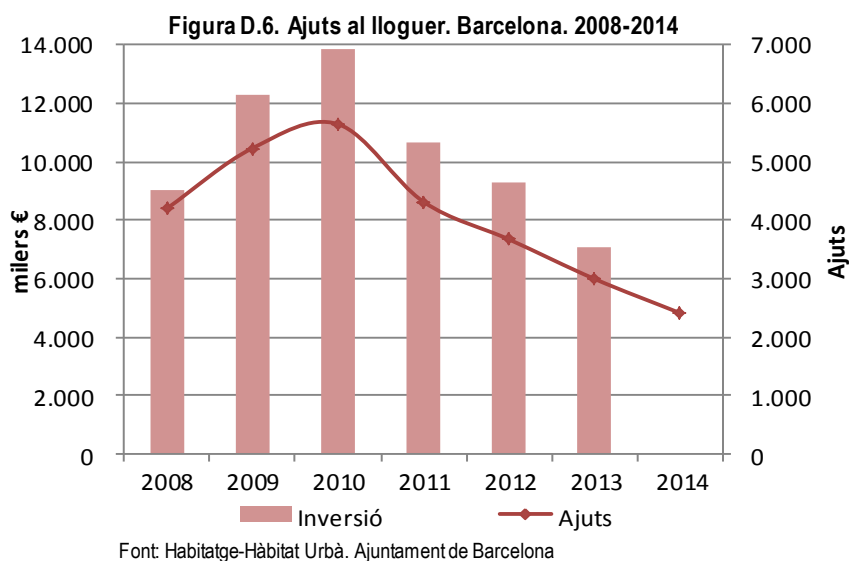
Actuacions de les administracions públiques per fer front a la pèrdua d'habitatge

L'increment de les situacions de pèrdua de l'habitatge han donat lloc a que les polítiques hagin desplaçat una part dels seus recursos cap a aquest camp. Les principals mesures desenvolupades per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, moltes d'elles canalitzades mitjançant el Consorci de l'Habitatge de Barcelona es poden agrupar en dos grans tipus:

a) Mesures preventives, que contempnen prestacions al pagament de l'habitatge, la mediació en hipoteques i l'assessorament legal.

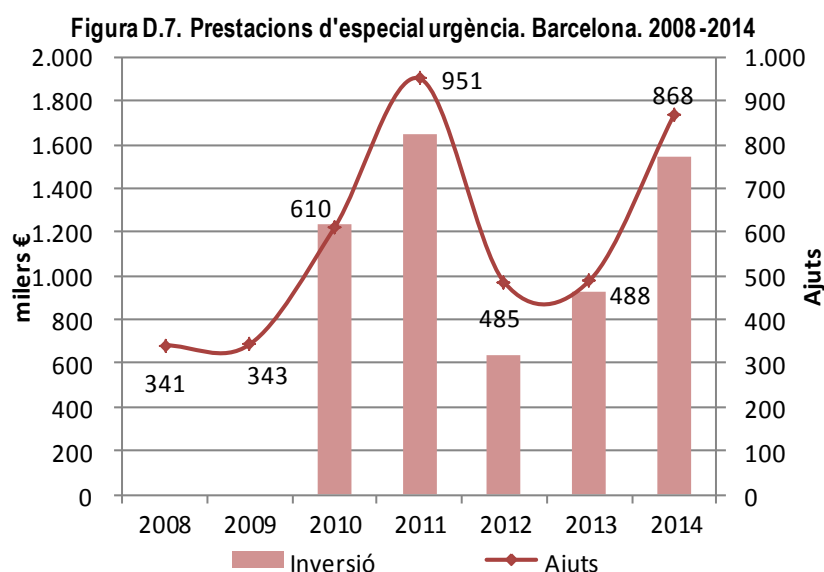
- Les prestacions al pagament de l'habitatge contempnen diverses línies d'ajuts econòmics vinculats a les dificultats de pagament de l'habitatge.

- Els ajuts lloguer és un programa d'ajuts de la Generalitat de Catalunya que van adreçats a persones amb ingressos reduïts. La quantia es determina per la diferència entre el que hauria de pagar com a lloguer just (30% dels seus ingressos) i el que realment paga. Els imports oscil·len entre els 200€ i els 240€ mensuals. L'any 2014 s'han atorgat 2.408 ajuts al lloguer a la ciutat de Barcelona, una xifra que ha anat reduint-se des de l'any 2010, quan se'n van concedir 5.645.



Els ajuts d'especial urgència, és l'altre programa d'ajuts de la Generalitat de Catalunya, en aquest cas adreçats a col·lectius amb necessitats molt peremptòries. Poden ser de quatre tipus: El primer, per fer front a deutes de lloguer. Inclou prestacions a fons perdut per fer front a un deute acumulat de fins a 12 mensualitats o 3.000 euros. El segon tipus d'ajut s'adreça a fer front a deutes de quotes hipotecàries. Inclou prestacions a fons perdut per fer front al deute acumulat de fins a 12 quotes o 3.000 €. El tercer va destinat a persones desnonades. Inclou un ajut per fer front a les despeses d'un nou contracte de lloguer durant 12 mesos (200 €/mensuals). Finalment, el quart tipus d'ajut d'especial urgència es focalitza en persones aturades de llarga durada. Inclou una nova línia d'ajuts de l'any 2014 destinada a unitats de convivència en els quals un o més membres es trobin en situació d'atur durant més d'un any (200 €/mensuals durant un any).

A diferència dels anteriors, aquests ajuts s'han consolidat en els darrers anys, a mesura que la perllongada crisi econòmica ha fet més latent el problema de les dificultats per fer front a les despeses de pagament de l'habitatge. En concret, a Barcelona s'han atorgat 868 prestacions d'especial urgència l'any 2014 pels quals s'han destinat 1,5 milions d'euros.



Font: Habitatge-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona

- La mediació en hipoteques (OFIDEUTE). Les oficines de l'habitatge atenen des de mitjans de 2012 als sol·licitants del servei d'informació i assessorament sobre el deute hipotecari. Es tracta de persones que es troben en una situació de dificultat per fer front al pagament de les quotes hipotecàries i a les quals l'entitat financera els ha iniciat o pot iniciar un procediment d'execució hipotecària. Un cop iniciada la mediació, s'analitza la situació econòmica i hipotecària de les persones demandants i s'envia una proposta a l'entitat financera, per tal que aquesta la valori i doni una resposta a la proposta de solució plantejada o, si s'escau, en proposi alguna altra de viable per al deutor.

Entre els anys 2012 i 2014 s'han ates 1.360 casos a la xarxa d'oficines d'habitatge i en 821 casos s'ha iniciat efectivament la mediació. D'aquests, en 197 casos, és a dir en un 24%, la resolució ha estat favorable (vegeu taula D.14). Dels casos resolts favorablement, un 44% ha estat per via renegociació, un 37% per dació de l'habitatge i un 29% per dació amb lloguer social del mateix immoble.

Taula D.14. Activitat del Servei d'informació i assessorament sobre el deute hipotecari (OFIDEUTE) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. 2012-2014

	2012	2013	2014	Total
Casos atesos	292*	602	466	1.360
Casos en que s'inicia una mediació	139	356	326	821
Casos resolts favorablement	51	114	32	197
	36,7%	32,0%	9,8%	24,0%

*28 expedients van ser gestió compartida entre l'AHC i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona en el moment del traspàs de gestions coincidint amb l'inici del servei al juliol de 2012.

Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Assessorament legal. Juntament amb les actuacions que s'acaben de veure, més específiques i adreçades a la població amb risc de perdre l'habitatge, també hi ha el servei d'assessorament legal que s'ofereix a les Oficines de l'habitatge de Barcelona. Així, els ciutadans, amb cita prèvia, són atesos i assessorats per advocats especialistes sobre problemàtiques i situacions vinculades a l'habitatge.

b) Mesures reactives, que inclouen habitatges per a emergències, la borsa de mediació de lloguer, xarxa d'habitatges d'inclusió i, finalment, pensions i altres recursos habitacionals.

- Habitatges per a emergències

S'entén per emergència social trobar-se en una de les situacions de vulnerabilitat econòmica extraordinària que pot abocar a la unitat de convivència a la pèrdua del seu habitatge habitual legal: pèrdua de l'habitatge per sentència judicial ferma, habitatges on viuen menors en condicions higièniques o de seguretat precàries, problemes de salut greus relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge, casos d'abandó de l'habitatge per raons de violència del gènere o per adjudicació judicial de l'habitatge a la parella en els casos de ruptura de convivència, males condicions estructurals de l'edifici, entre les principals situacions⁵⁵.

En els darrers anys, s'ha incrementat de manera progressiva el parc destinat a emergències de tal manera que a desembre de 2014 es disposava de 889 habitatges a la ciutat. Tanmateix, donada la intensitat i durada de la problemàtica dels desnonaments les necessitats superen en molts casos les possibilitats a curt termini de donar satisfacció a aquesta emergència social.

- Borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona

La Borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona pretén captar habitatges privats per sota del preu de mercat, a canvi d'alguns beneficis (assegurances, subvenció del 50% de l'IBI, Certificat d'Eficiència Energètica, Cèdula d'habitabilitat, gestió gratuïta,..) per destinar a unitats de convivència que tenen majors dificultats per accedir a un habitatge.

Actualment, també s'ha orientat aquest servei a donar cobertura a situacions de pèrdua d'habitatge per aquelles famílies que, malgrat no poder fer front al seu habitatge actual i estan en situació de perdre'l, disposen d'ingressos per poder llogar un habitatge amb un preu inferior al de mercat. A finals de 2014 es disposa d'un parc de 751 habitatges de lloguer de la borsa.

- Xarxa d'habitatges d'inclusió social

La xarxa és un espai de coordinació entre les entitats socials dedicades a la inclusió residencial i l'Ajuntament de Barcelona. Els habitatges d'inclusió social van adreçats a col·lectius específics

⁵⁵ Definició recollida al Reglament per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge, que el mes de juliol de 2014 es va separar del Reglament de sol·licitants d'habitatge protegit, per fer-lo més àgil i adaptar-lo a les diferents conjuntures. Actualment, el reglament d'emergències està en procés de revisió per donar cabuda a un ventall més ampli de situacions de pèrdua d'habitatge.

amb dificultats, no només residencials, sinó també d'inclusió social, de tal manera que l'allotjament es veu complementat amb suport i seguiment per a la seva integració social.

Es va constituir el juny de 2010 i a data de desembre de 2014 l'Ajuntament ha cedit o llogat 256 habitatges de protecció oficial que gestionen les entitats. En conjunt, la Xarxa gestiona 452 habitatges d'inclusió.

- Pensions i altres recursos habitacionals

L'àrea de Qualitat de Vida, igualtat i esports disposa d'una xarxa de recursos habitacionals per, en cas de necessitat, atendre aquelles situacions d'urgència que no han estat conegudes prèviament per altres serveis municipals. Per allotjar temporalment a persones i famílies vulnerables en pensions i pensions socials, la despesa de l'Àrea QVIE el 2013 ha estat de 2.455.350 €.

Aquest és, doncs, el catàleg d'actuacions públiques adreçades de manera específica a les situacions de pèrdua d'habitatge o de manera general al problema de fer front a les despeses en pagament. Sigui com sigui, la magnitud de la problemàtica dels desnonaments excedeix en molts casos les possibilitats d'actuació de les administracions públiques locals que es veuen superades per dinàmiques econòmiques globals, per les competències legislatives dels nivells de govern superiors i per les restriccions pressupostàries.

En definitiva, vistes les dificultats creixents de la població per fer front a les despeses de l'habitatge es pot concloure que en la darrera dècada, el sobreendeutament de les llars durant els darrers anys del boom immobiliari 1997-2006 combinat amb la intensa i llarga crisi iniciada el 2008, ha transformat profundament el paper del bé habitatge en la societat. Així, en molts casos l'habitatge ha passat de ser un element de seguretat familiar, d'inversió del patrimoni de la llar, a convertir-se, en canvi, en un element d'inseguretat i d'ofegament de les economies familiars.

3. Els col·lectius amb necessitats específiques

Com s'ha vist en els epígrafs precedents, l'evolució del mercat residencial durant el període del darrer boom immobiliari (1997-2006), combinat amb els efectes de la intensa i perllongada crisi econòmica iniciada l'any 2008, s'ha traduït en un increment de les persones que es troben en situació de risc o d'exclusió residencial. Com és sabut, la renda disponible de les persones o de les llars és un dels principals factors que incideix en aquesta qüestió. Així mateix, a més de la jerarquia socioeconòmica, hi ha altres aspectes de diversa naturalesa que dificulten la satisfacció de les necessitats bàsiques d'habitatge en diferents moments del curs de vida o bé de manera permanent. En aquest epígraf l'anàlisi es centra en analitzar aquests aspectes per diferents col·lectius de manera detallada: en primer lloc, la població jove i les seves dificultats en el procés d'emancipació residencial; en segon lloc, la població nouvinguda i els seus inconvenients en la integració residencial; en tercer lloc, la gent gran i les contrarietats per viure en un habitatge digne de manera autònoma, en quart lloc les llars monoparentals i les dificultats afegides en el mercat de l'habitatge; i, finalment, en cinquè lloc, les persones amb discapacitats.

D.3.1 Els joves i l'emancipació residencial

Els joves són un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge ja que és en aquesta etapa del cicle vital en la qual se sol deixar la residència dels pares per anar a viure en un habitatge independent. Així doncs, la quantitat de joves que es troben en les edats d'emancipació indica, d'entrada, si les necessitats d'habitatge des d'un punt de vista quantitatiu seran més o menys elevades. A més, els joves s'insereixen en un mercat laboral relativament inestable que la crisi econòmica no ha fet més que agreujar. Tot plegat interactua en un mercat de l'habitatge en el qual, com s'ha vist, malgrat que els preus s'han moderat des de l'inici de la crisi, l'esforç teòric d'accés per a llars amb 3,5 Salaris Mínims Interprofessionals (SMI), encara resta allunyat de les possibilitats reals. En concret, l'any 2014, una llar d'aquestes característiques ha de destinar un 64% dels seus ingressos per pagar la quota d'un habitatge d'obra nova i un 49% per un de segona mà.. Fins i tot, en el mercat de lloguer el pagament de les mensualitat representaria un 26%.

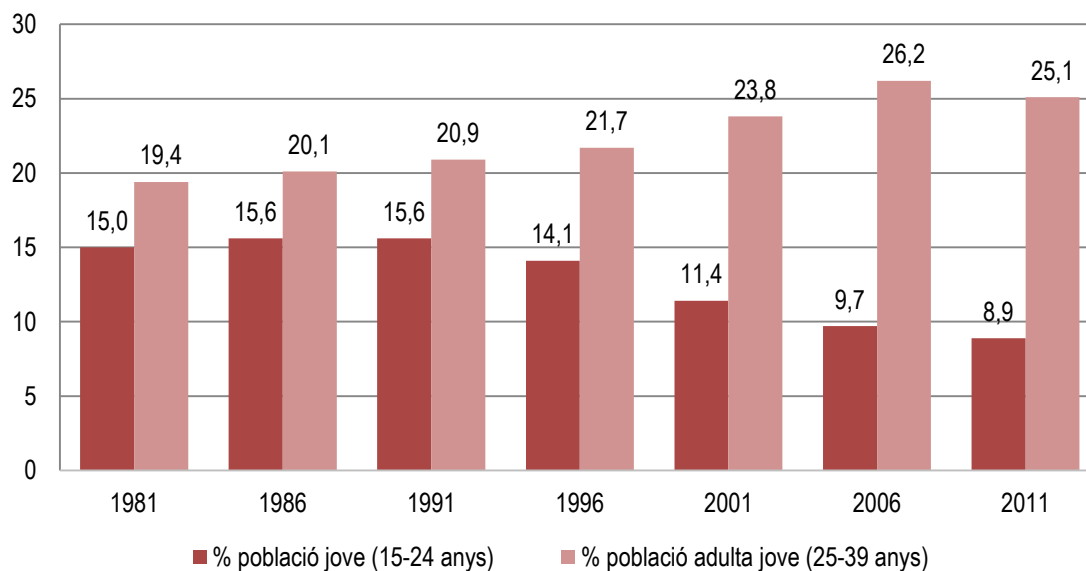
L'evolució de la població jove⁵⁶ a Barcelona.

En els darrers 30 anys, el col·lectiu de joves de 15 a 39 anys s'ha mantingut estable entorn al 35% de la població de la ciutat de Barcelona. Tanmateix, s'observen diferències més que notables pel que fa a la distribució segons els subgrups d'edat: a mesura que passen els anys, s'amplia el percentatge de població de la franja 25-39 anys (del 19,4% de l'any 1981 al 25,1%

⁵⁶ La franja d'edat del col·lectiu de joves és de difícil definició i acotació. En tractar-se d'un grup que es troba en transició cap a l'edat adulta i degut a la diversitat d'aspectes que hi influeixen: estudis, emancipació residencial, independència econòmica o la inserció laboral entre d'altres. Els estudis, enquestes i bases de dades utilitzen diferents franges d'edats pels seu anàlisi. En aquest capítol s'ha procurat homogeneïtzar les edats vinculades al col·lectiu però no sempre ha estat possible, per aquest motiu, en alguns casos les edats a les que fan referència les dades poden variar.

del 2011) i es redueix el de la població jove de 15-24 anys (del 15,0% de 1981 al 8,9% del 2011). Aquesta evolució es deu principalment a dos fenòmens: en primer lloc, al fenomen de la nova immigració, més concentrat en les edats joves-adultes i, en segon lloc, a la transició de la generació del *baby boom* de la dècada dels anys seixanta i setanta cap a les edats més adultes.

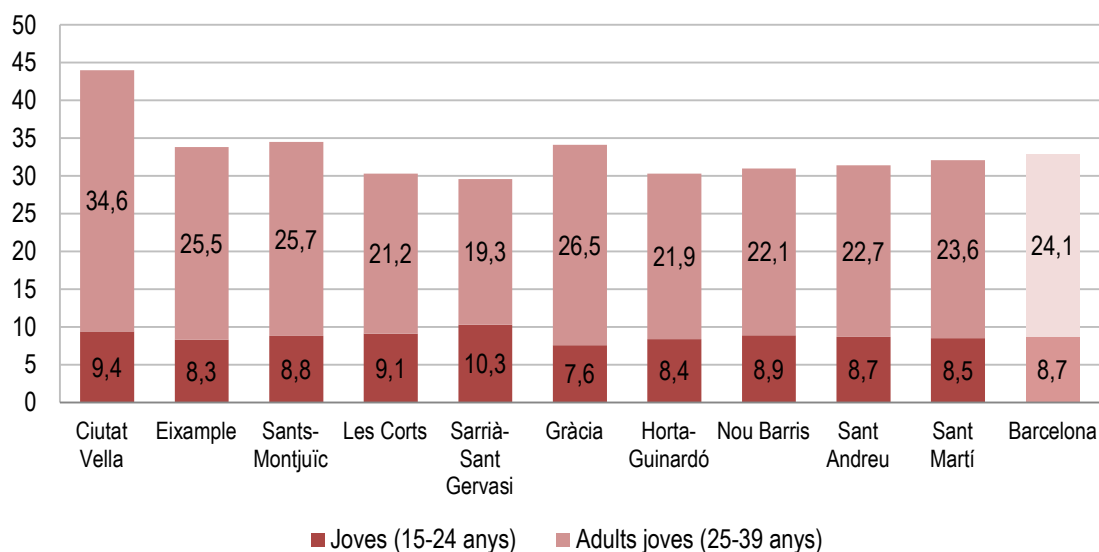
Figura D.8. Evolució de la població jove de Barcelona. 1981-2011. %



Font: *Padró Municipal d'Habitants* dels anys 1981, 1986, 1991 i 1996. Ajuntament de Barcelona. *Cens de Població i Habitatges*. 2001. Institut Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. *Lectures del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de l'any 2006 al 2013*. Ajuntament de Barcelona.

Si s'analitza el pes dels joves de 15 a 39 anys en els districtes de la ciutat es pot constatar com, en general és força homogeni, a excepció de Ciutat Vella, on és més elevat. En concret, el percentatge de joves d'aquestes edats oscil·la entre el 29% de Sarrià-Sant Gervasi i el 34% de Sants-Montjuïc, mentre que a Ciutat Vella s'enfila fins el 44%. Per subgrups d'edat, el col·lectiu de joves (15-24 anys) representa gairebé el 9% de la població de la ciutat i és significativament superior en el cas de Sarrià-Sant Gervasi on suposa més del 10% de la població. En canvi, a Gràcia aquesta franja d'edat tant sols suposa el 7,6% de la població (vegeu figura D.7). Pel que fa a la franja d'edat d'adults joves (25-39 anys), suposa aproximadament el 24% de la població de Barcelona, tot i que en alguns districtes és força superior: Ciutat Vella amb el 34% de residents, Gràcia amb el 26,5%, seguit de Sants-Montjuïc (25,7%) i de l'Eixample (25,5%). En l'altre extrem hi ha Sarrià-Sant Gervasi, amb la proporció de residents adults-joves més baixa de la ciutat (19,3%). Cal tenir en compte que la franja dels 25 anys es troba en plena transició cap a la vida adulta, tant a nivell personal, laboral com d'emancipació.

Figura D.9. Distribució de la població jove per districtes. Barcelona. 2013. %



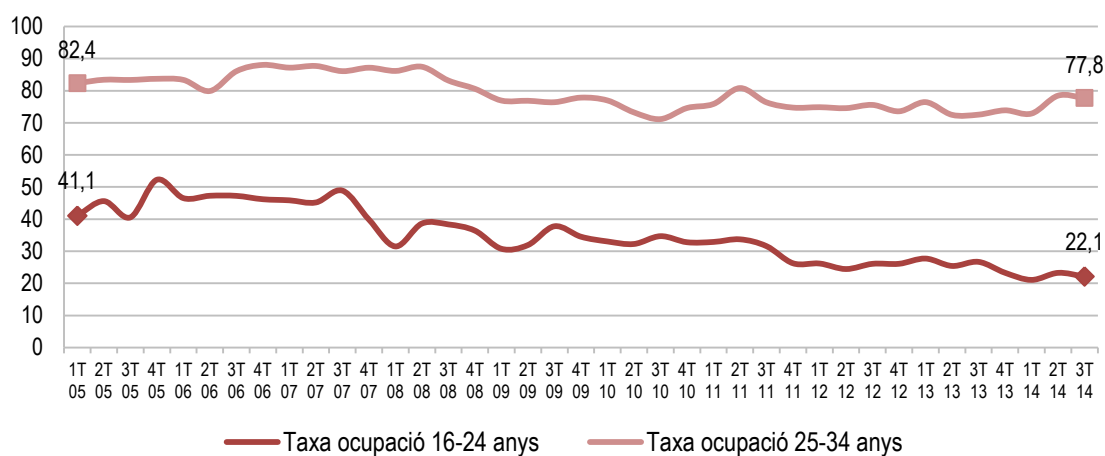
Font: Lectura del *Padró Municipal d'Habitants* a 30 de juny de 2013. Ajuntament de Barcelona.

El mercat de treball i els salaris

El col·lectiu de joves es troba amb dos grans obstacles a l'hora d'afrontar l'emancipació: el mercat de treball i el mercat de l'habitatge (Trilla & López, 2005). En el cas del mercat de treball, l'inici de la crisi econòmica ha intensificat alguns dels principals problemes estructurals. En efecte, l'impacte de la crisi al mercat de treball espanyol i català queda reflectit clarament en les xifres d'ocupació registrades des del 2008 fins a l'actualitat, anys en què s'han destruït prop de tres milions de llocs de treball. La crisi ha fet estralls, especialment en sectors altament masculinitzats i tradicionals com la indústria i la construcció, redistribuint la població ocupada en sectors de caràcter terciari, com el comerç (Serracant, 2012).

Les conseqüències d'aquesta crisi s'aguditzen si s'analitzen les dades d'atur referents a la població jove, les quals són molt més sensibles al cicle econòmic que no pas les dades referents al conjunt de la població activa. Segons les dades de l'Enquesta de Població Activa (EPA) pel col·lectiu de joves de la ciutat de Barcelona en el període 2005-2014 mostren com la taxa d'ocupació ha minvat en aquests darrers anys (figura D.10), especialment entre els més joves (16-24 anys) passant del 41,1% al 22,1%. En el grup d'edat de joves-adults, les taxes s'han anat mantenint relativament estables al llarg dels anys.

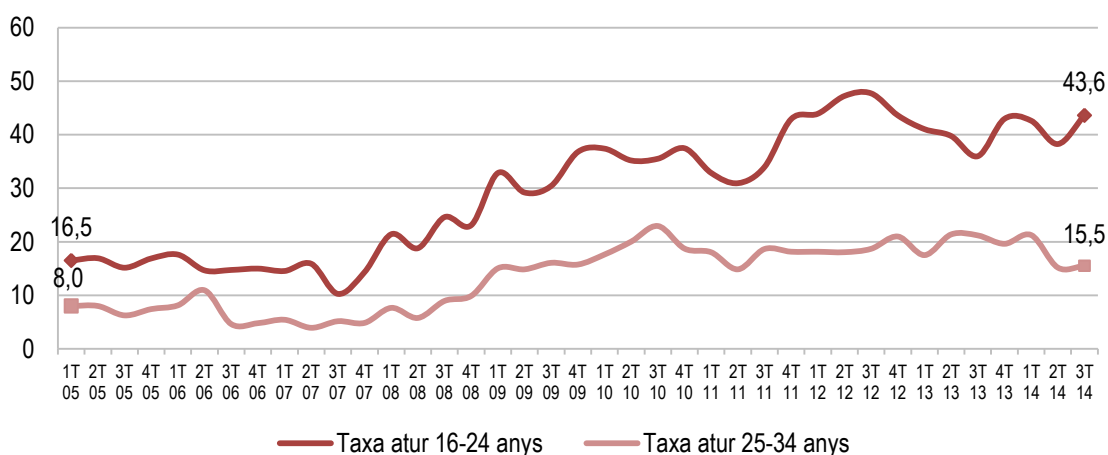
Figura D.10. Taxa d'ocupació joves (16 a 24 anys i de 25 a 34 anys). Barcelona. 2005-2014



Font: elaboració pròpia a partir de les microdades de l'EPA, INE i la Diputació de Barcelona

L'atur i les ocupacions precàries (amb males condicions laborals) es concentren més intensament en joves, dones, immigrants i treballadors/ores poc qualificats. La població jove espanyola i catalana ha estat un dels col·lectius més afectats per l'atur i la precarietat durant el període de crisi. Pel que fa a l'atur, les darreres dades disponibles de l'EPA pel col·lectiu de joves a la ciutat de Barcelona mostren l'elevada taxa d'atur, especialment, entre els joves de 16-24 anys arribant al 43,6% al tercer trimestre de 2014 (figura D.11). La franja de joves-adults, en canvi, té una taxa d'atur del 15,5% pel mateix període.

Figura D.11. Taxa d'atur juvenil. (16 a 24 anys i de 25 a 34 anys). Barcelona. 2005-2014

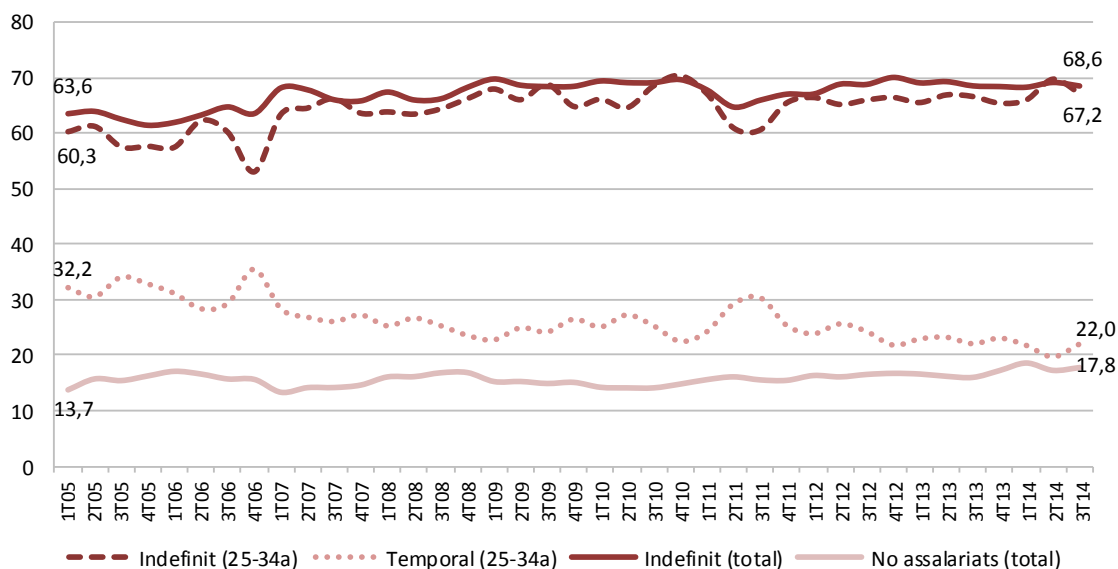


Font: elaboració pròpia a partir de les microdades de l'EPA, INE i la Diputació de Barcelona

Pel que fa a les característiques de l'ocupació dels joves, segons dades de l'EPA del tercer trimestre del 2014, un 22,0% dels joves de 25 a 34 anys ocupats a la ciutat de Barcelona tenen

un contracte temporal, mentre que la mitjana de temporalitat de la ciutat per tots els treballadors és del 17,8%.

Figura D.12 Treballadors de Barcelona per tipus de contracte, percentatge sobre el total de cada grup; 2005-2014



Font: elaboració pròpia a partir de les microdades de l'EPA, INE i la Diputació de Barcelona

Les pitjors condicions relatives en el mercat de treball dels joves es troben clarament reflectides en analitzar els salaris. Així, si es consideren els ingressos procedents del treball, s'observa que els joves de 25 a 34 anys de la ciutat de Barcelona disposen d'un salari mig de 1.340,3€ (Taula D.15.). No obstant, per aquells joves emancipats la xifra puja fins els 1.385,4€ i es queda en 1.048,3€ per aquells joves de la mateixa franja d'edat que no estan emancipats. Aquestes xifres queden lluny dels 1.515,0€ de salari mig de la població de Barcelona que està ocupada.

Taula D.15. Salaris mensuals nets mitjans per franges d'edat. Barcelona. 2011. Euros

	25 a 34 anys	Resta població	Total població
No Emancipats	1.048,3	1.183,8	962,4
Emancipats	1.385,4	1.629,4	1.559,9
Total	1.340,3	1.620,9	1.515,0

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

Tot i que la polarització salarial entre la gent jove sembla que no ha crescut en aquests anys de crisi, aquest fenomen tampoc no està minvant sinó que més aviat tendeix a perpetuar-se. De fet, s'observa que el context al qual s'enfronta la població jove està marcat per la contradicció que, d'una banda, cada vegada més el valor del treball s'ha generalitzat com a signe d'adultesa, com a meta que cal que la gent jove assoleixi i com a condició necessària per a l'emancipació de la família i l'autodeterminació; i, de l'altra, l'ocupació a la qual és possible accedir és d'una qualitat cada vegada més precària, incapaç d'atorgar la seguretat i l'estabilitat

necessàries per constituir-se en base d'un projecte de vida independent sostenible (Serracant, 2012).

En definitiva, el col·lectiu de joves ja és un col·lectiu que se situa en els llocs més vulnerables del mercat de treball. Les dones joves, els i les joves procedents d'un origen socioeconòmic més humil, els i les joves immigrants i les franges d'edat més baixes són els més vulnerables en el mercat de treball.

El sistema residencial

Juntament amb les dificultats en el mercat de treball, l'accés a l'habitatge per part dels joves es troba amb les contrarietats que se'n deriven del sistema residencial. En aquest sentit, com han destacat Carme Trilla i Joffre López (2005), s'han de tenir en consideració tres aspectes principals: En primer lloc, la rigidesa del mercat de l'habitatge, en segon lloc, el poc pes de l'habitatge protegit i, finalment, relacionat amb el primer aspecte, el dèficit d'ajudes al lloguer. En el marc d'aquests factors condicionants i d'uns preus dels habitatges significativament elevats, l'esforç d'accés a l'habitatge és molt notable per aquells joves que han de fer front al pagament exclusivament amb la renda provinent dels seus ingressos salarials.

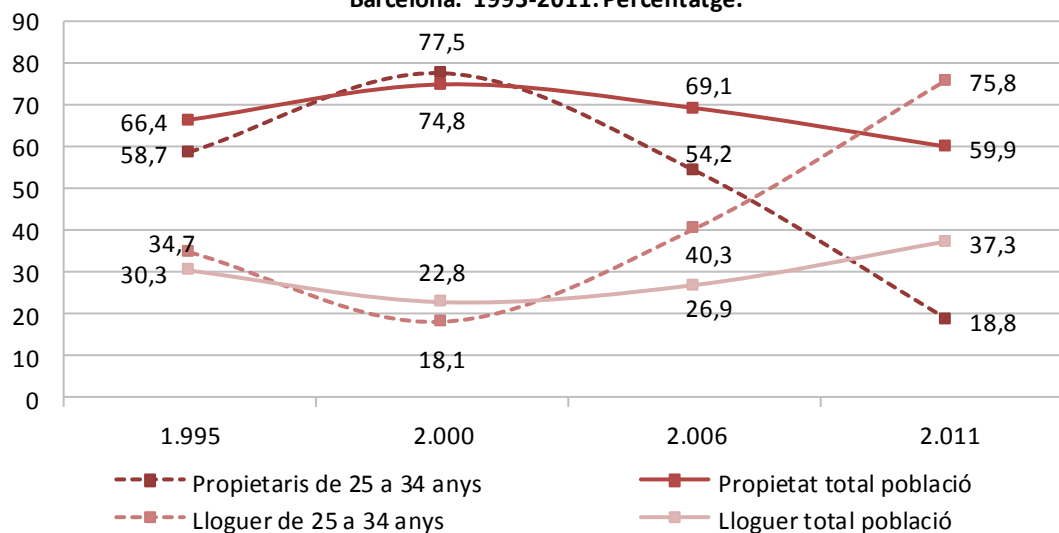
La rigidesa del mercat de l'habitatge

A diferència d'altres societats del Nord i de l'Oest d'Europa, on els joves solen cercar habitatges de lloguer per, una vegada consolidada la seva situació laboral i personal, fer el salt a un habitatge en règim de propietat, en els països del Sud en general s'ha produït un salt directe generalitzat cap a la propietat. Com s'ha vist en tractar aquests aspectes al *bloc B Anàlisi del parc d'habitatges i diagnosi de dèficits*, aquestes diferències, lluny de deure's a una major propensió innata a la propietat per part dels joves del Sud d'Europa es deu, en bona mesura a l'orientació de les polítiques d'habitatge que han incentivat la propietat en detriment del lloguer. Així, l'oferta d'habitatges de lloguer privat és molt reduïda, amb uns preus generalment molt elevats i un estat de conservació no sempre òptim. A més, des del punt de vista de la demanda, les ajudes públiques i els incentius fiscals durant les darreres dues dècades s'han centrat pràcticament de manera exclusiva en el segment de la propietat. En conseqüència, davant la problemàtica per trobar un habitatge de lloguer que doni resposta a les seves necessitats, gran part dels joves opten directament per la compra de l'habitatge.

Dins d'aquest context general, la ciutat de Barcelona presenta particularitats remarcables que s'han accentuat durant la última dècada. D'entrada, el parc de lloguer és molt més significatiu que no pas en altres parts del territori. Per exemple, l'any 2001 un 28,5% del parc de Barcelona era de lloguer i un 68,1% de propietat, mentre que a la resta de Catalunya aquesta relació era 16,6%-79,1%. Malgrat la major presència d'habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona, segons dades de l'ECVHP l'any 2000 el 77,5% dels joves de 25 a 34 vivia en un habitatge en propietat i tan sols el 18,1% en un de lloguer (vegeu figura D.13). A més, si es compara amb les

dades de l'any 1995 (58,7%-34,7%), es pot observar que la tendència era precisament a l'increment de la propietat entre els joves en detriment del lloguer.

Figura D.13. Evolució del règim de tinença de l'habitatge de la població. Barcelona. 1995-2011. Percentatge.



Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006 i 2011*

Des d'aleshores, però, s'ha invertit la tendència. En efecte, l'any 2006, com a conseqüència de les enormes dificultats d'accés dels joves a l'habitatge en propietat durant els anys més intensos del darrer boom immobiliari (1997-2006), tots dos règims es van apropar: un 54,2% la propietat, un 40,3% el lloguer. Però, l'evolució des de l'inici de la crisi econòmica l'any 2008 encara ha accentuat més les tendències, ja que les dificultats d'accés continuen latents, en aquest cas accentuades per la situació del mercat de treball. Així, l'any 2011, el 75,8% dels joves de 25 a 34 anys que viuen a Barcelona ho fan en règim de lloguer i tan sols un 18,8% ho fan en propietat. És a dir, en tan sols deu anys s'ha invertit completament la distribució del règim de tinença entre els joves, de tal manera que avui en dia es pot dir que els joves de Barcelona viuen de manera clarament majoritària en habitatges en règim de lloguer mentre que la propietat és minoritària.

El pes de l'habitatge protegit

Com s'ha vist en el bloc B, el mercat lliure és molt majoritari a la ciutat de Barcelona, ja que l'oferta d'habitatge protegit, malgrat els esforços de les administracions, presenta una quota de mercat (considerant obra nova i segona mà) molt reduïda. Així mateix, fins ben recentment la majoria de polítiques s'han centrat en la promoció d'habitatges protegits adreçats a la compravenda. Afortunadament des de fa ja alguns anys, l'Ajuntament de Barcelona ha reorientat aquestes polítiques i ha reforçat, com s'ha vist, les promocions d'habitatge protegit en règim de lloguer i de dret de superfície com alternativa a la propietat.

A més, dintre d'aquest canvi d'enfocament, una part del parc d'habitatges de lloguer que, any a any, s'acumulen com a patrimoni públic, es destinen específicament al col·lectiu de joves. En concret, a començaments de l'any 2015 el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona té una oferta de 1.005 habitatges a la ciutat. Aquests habitatges presenten les següents característiques⁵⁷:

- Superfície útil de 40 a 42 m².
- Espai amb rentadores i assecadores comunitàries.
- Servei de consergeria
- Producció d'aigua calenta sanitària amb suport d'energia solar.
- Equipament domèstic tot elèctric.
- Previsió emmagatzematge

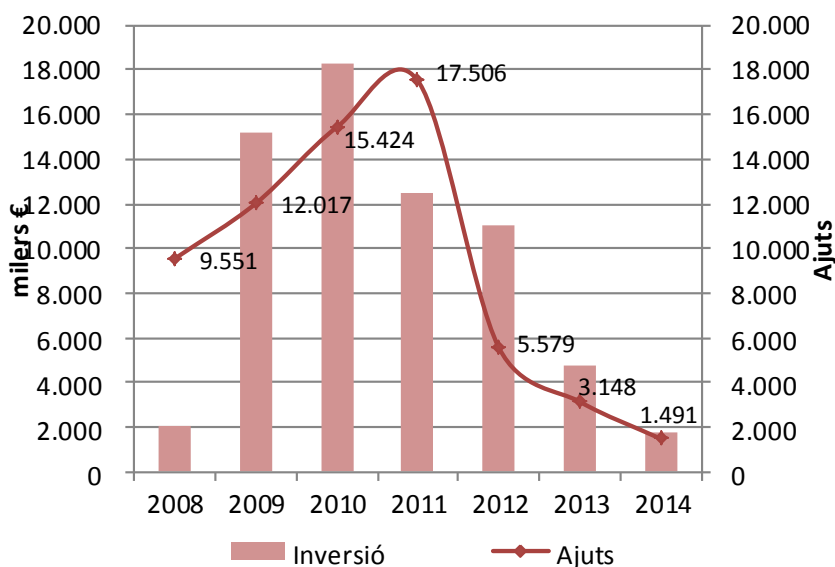
El dèficit d'ajudes per a l'emancipació dels joves.

Com s'ha avançat, durant les darreres dècades les subvencions generalitzades per la compravenda d'habitatges han estat els principals ajuts per a l'emancipació residencial. Malauradament, com és ben sabut, el seu efecte inductor sobre l'increment dels preus de compravenda ha fet que a mitjà i llarg termini els seus efectes hagin estat pràcticament nuls.

Per altra banda, en el segment del lloguer, la única ajuda econòmica per part de l'administració destinada a facilitar l'emancipació del col·lectiu de joves és la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE). Es tracta d'un ajut formalitzat pel Ministeri de Foment l'any 2007 i que s'adreça als joves per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. Amb la crisi econòmica i la manca de recursos públics, aquesta ajuda va ser derogada a 1 de gener de 2012, per la qual cosa no es podien acollir a aquestes ajudes nous sol·licitants. Aquelles persones que ja rebien aquesta ajuda la continuen rebent sempre que compleixin amb els requisits establerts. Tanmateix, a partir d'agost de 2012, la quantia mensual de l'ajut es va rebaixar dels 210 euros als 147 euros. Durant l'any 2014 es van atorgar un total de 1.491 ajuts de la Renda Bàsica d'Emancipació, amb una inversió pública d'1,7 milions d'euros, una xifra molt allunyada dels 17.506 ajuts de l'any 2011 (vegeu figura D.14).

⁵⁷ Font: web del Patronat Municipal de l'Habitatge.

Figura D.14. Ajuts Renda Bàsica Emancipació. Barcelona. 2008-2014



Font: Habitatge-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona

L'esforç d'accés a l'habitatge

Tant si es tracta d'un habitatge nou com si és de segona mà, bé sigui de propietat o de lloguer, el factor que més restringeix l'emancipació dels joves és el preu de l'habitatge lliure. De fet, en termes generals, els joves que estan emancipats i que per tant ja han accedit al mercat de l'habitatge han de fer front a unes despeses superiors per pagar-lo que el conjunt de la població. En concret, l'any 2011 l'import mensual del rebut del préstec hipotecari per als joves de 25 a 34 anys era de 706,1€ a la ciutat de Barcelona, una xifra superior als 638,0 € del conjunt de la població. Així mateix, l'import mensual del rebut de lloguer dels joves era de 755,4€, també molt per sobre dels 651,7€ del conjunt de la població (vegeu Taula D.16).

Taula D.16. Despesa mitjana de la llar en l'habitatge on viu la població jove emancipada. Barcelona. 2011. Euros

	25 a 34 anys	Total població
Import mensual del rebut del lloguer	755,4	644,7
Import mensual del préstec hipotecari	706,1	649,3
Despeses totals mensuals de l'habitatge*	758,1	509,1

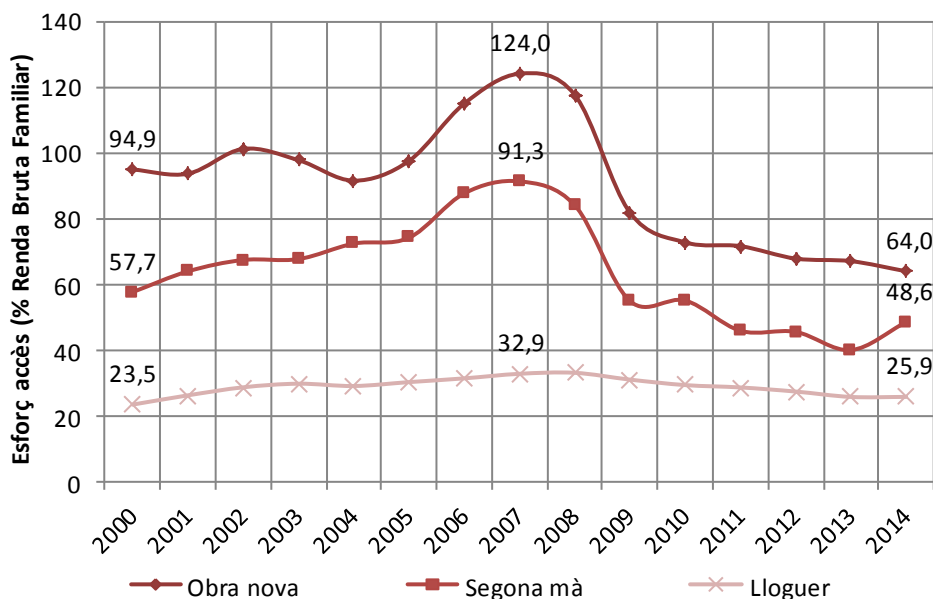
* es considera el total de la població, tinguin pagaments de lloguer, d'hipoteca o ja tinguin pagat l'habitatge

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

Aquestes despeses tant elevades en habitatge es deuen a les condicions d'accés durant el darrer boom immobiliari (1997-2006) que han fet que l'esforç necessari hagi estat molt notable i perllongat en el temps. Així mateix, malgrat el descens dels preus des de l'inici de la crisi l'any 2008, l'esforç continua en llindars força elevats (vegeu figura D.15). Una manera d'apropar-se al cost econòmic que suposaria la compra d'un habitatge són els índexs d'esforç.

Uns índexs que presenten la proporció de renda que la llar ha de destinar a la compra de l'habitatge durant el primer any d'hipoteca o bé al pagament de la mensualitat del lloguer. Així, si es prenen com a referència els càlculs realitzats al bloc C, per a una llar amb uns ingressos de 3,5 SMI, que coincideix aproximadament amb una llar formada per dos joves amb ingressos mitjans l'esforç d'accés l'any 2014 seria el següent: en el cas d'un habitatge en propietat d'obra nova aquesta llar teòrica hauria de destinar el 64% dels seus ingressos, és a dir, seria no podria accedir-hi; en el cas de voler comprar un habitatge de segona mà hauria de destinar el 48,6% dels seus ingressos, un percentatge que encara és inassolible en condicions normals; finalment, si aquesta llar composta per dos joves amb ingressos mitjans volgués accedir a un habitatge de lloguer hauria de destinar el 25,9% del seu salari només a pagar la quota mensual. En definitiva, el mercat de compravenda en aquests moments no és accessible per als joves d'ingressos mitjans de la ciutat de Barcelona. Tan sols ho seria el mercat de lloguer. Lògicament, en el cas dels joves amb ingressos per sota de la mitjana les condicions d'accés al lloguer es situarien en llindars més elevats, segurament per sobre del llindar recomanable del 30%.

Figura D.15. Esforç d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer d'una llar amb ingressos equivalents a 3,5 SMI. Barcelona. 1997-2012



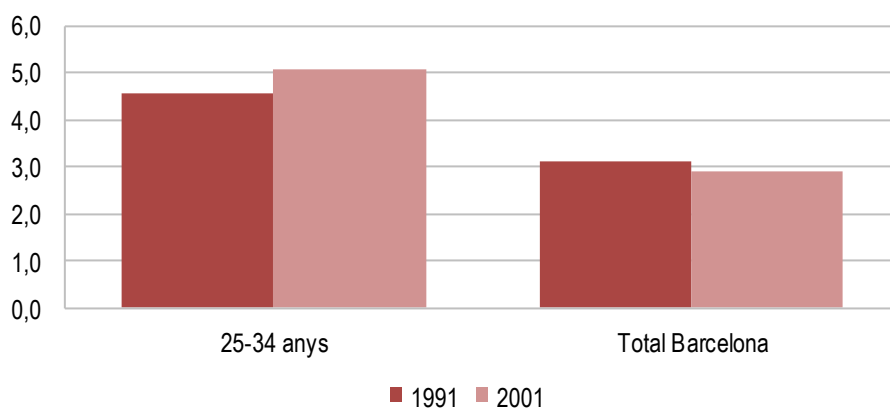
Font: elaboració pròpia a partir de: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

Ara bé, no tots els joves disposen de les mateixes oportunitats per accedir a l'habitatge. En efecte, els ajuts familiars són ben freqüents en la nostra societat. Per exemple, segons l'Enquesta a la Joventut de Catalunya 2012 (EJC 2012) l'any 2002, un 32% dels joves catalans rebien ajuts familiars per fer front a les despeses de l'habitatge. Certament, aquest percentatge s'ha reduït fins el 15% l'any 2012 degut a l'impacte de la crisi sobre les famílies, però mostra com de present són les transferències intergeneracionals en un context on el

mercat de l'habitatge és mostra ineficient per garantir el dret a l'habitatge digne de tota la ciutadania.

Altres tipus d'ajut familiar, en aquest cas molt més determinant és el de la cessió d'habitatges. Així, malgrat que les dades mostren que no és un fenomen molt generalitzat, els habitatges cedits són una més de les opcions residencials dels joves que els permet un procés d'emancipació sota unes condicions mínimes i estables. Aquesta situació permet exemplificar una altra de les característiques singulars del procés d'emancipació dels joves a Espanya: el paper de la família. No es pot considerar el procés d'emancipació com un procés d'alliberament parental, tot el contrari. La recerca mostra com els progenitors sovint fan ús dels seus recursos de forma més o menys discrecional per afavorir una transició que permeti la integració a la vida adulta amb les majors probabilitats d'èxit. De fet, molts d'ells participen activament en la planificació, la preparació i el sosteniment de l'emancipació dels fills en un procés que dura anys: finançament dels estudis, allotjament a casa, etc. En el cas de l'emancipació residencial, les modalitats que s'adopten per part dels progenitors (o d'altres familiars) són múltiples: des de la cessió d'habitatges secundaris dels pares al pagament parcial o total de les mensualitats del lloguer o de la hipoteca, o passant per assumir el rol d'avalador o finançar el cost de l'entrada del pis (Trilla, 2007).

Figura D.16. Llars que viuen en habitatge en règim de cessió i altres segons edat persona principal. Barcelona. 1991-2001. Percentatge



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de Població i Habitatges 2011 de l'INE

Les dades obtingudes a partir dels censos mostren que s'ha ampliat el percentatge de joves de Barcelona que viuen en habitatges cedits (vegeu figura D.16). Així, si per l'any 1991 el 4,6% de les llars amb algun jove de 25 a 34 anys com a persona de referència vivien en un habitatge cedit o altres règims, l'any 2001 ho feia un 5,1%. Malgrat que no es disposa d'aquestes dades en el cens del 2011, la cessió d'habitatges a joves permet apreciar les diferències que es poden donar dins del col·lectiu en els aspectes referits a l'accés a l'habitatge.

Un curs de vida enormement condicionat

Com s'acaba d'exposar, el context al qual s'enfronta la població jove actualment està marcat per les enormes dificultats d'incorporació i d'estabilitat en el mercat de treball. Aquestes restriccions, combinades amb les condicions d'accés a l'habitatge durant els anys del darrer boom immobiliari (1997-2006) i també des de l'inici de la crisi s'ha traduït en dues conseqüències principals: per una banda el persistent retard en l'edat d'emancipació residencial i, per altra, en els riscos derivats de l'endeutament de les llars. Tot plegat condiona d'una manera molt notable, no només la transició a la vida adulta, sinó també el conjunt del curs de vida.

El persistent retard en l'edat d'emancipació.

L'endarreriment en l'edat d'emancipació residencial no és un fenomen recent: la mitjana d'edat per a l'emancipació va començar a incrementar-se a l'Estat espanyol en les persones nascudes a la dècada dels seixanta, i aquest increment s'ha mantingut de manera sostinguda en les generacions nascudes fins a la segona meitat de la dècada dels setanta⁵⁸.

L'expansió econòmica viscuda durant els primers anys del segle XXI va permetre una lleugera reversió d'aquesta tendència entre els joves que es van incorporar a la vida adulta en anys de bonança, afavorida per les condicions del mercat de treball i l'accés al crèdit fàcil. Però tot sembla indicar que ha estat una reversió transitòria, anul·lada per la congelació dels projectes emancipatoris provocats per la crisi econòmica que s'inicià el 2008 (Serracant, 2012). De fet, segons les dades de l'Observatori de la Joventut de Catalunya, l'any 2000 el 20,2% dels joves catalans de 16 a 29 anys estaven emancipats. Aquest percentatge es va elevar fins el 32,6% l'any 2007, quan va marcar el seu punt màxim. Des d'aleshores ha anat disminuint de manera continuada fins a situar-se l'any 2013 en el 26,8%⁵⁹.

Endeutament

Com s'ha vist, fins l'inici de la crisi econòmica l'any 2008 la majoria dels joves residents a Barcelona vivien en un habitatge en propietat. De fet, molts d'aquests joves van accedir a l'habitatge en unes condicions d'accessibilitat en les quals van haver de destinar un llindar d'ingressos més elevats dels recomanables per fer front a les quotes hipotecàries. Fins i tot, en molts casos, les condicions de finançament per fer més accessibles uns habitatges que havien incrementat el seu preu de manera extraordinària, va ser allargant els terminis d'amortització

⁵⁸ Segons l'EPA, l'any 2007 es va assolir la màxima taxa d'emancipació familiar de joves, ja que aproximadament el 35% dels joves de 16-29 anys eren emancipats. Amb la crisi econòmica aquesta taxa s'ha reduït fins al 27% aproximadament. A més, les dades mostren que, de forma invariable, les dones presenten unes taxes d'emancipació superiors als homes en 10 punts percentuals. Segons dades de l'OCDE Family Data Base 2012, el 36,4% dels joves de 20 a 34 anys viuen a casa dels pares. Dinamarca i Finlàndia presenten dades molt inferiors (7,6% i 17,7% dels joves d'aquestes edats viuen amb els pares, respectivament). En canvi, a Espanya és el 52,1% i a Bulgària el 71,9%.

⁵⁹ Font: Observatori Català de la Joventut. Departament de Benestar i Família. Generalitat de Catalunya

del préstec⁶⁰. En conseqüència, les despeses a les que han de fer front els joves per pagar els habitatges que van adquirir són força significatives. A més, aquesta situació es dona en un context d'enormes dificultats en el mercat de treball.

Segons dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, l'any 2011 els joves emancipats de 25 a 34 anys de Barcelona dediquen a les despeses relacionades amb l'habitatge una part considerable del seus ingressos (vegeu taula D.17.). En el cas dels joves que estan en règim de lloguer, el 48,3% hi dedica de 601 a 900€ mentre que el 50,9% dels joves que disposen d'habitatge en propietat hi dediquen de 601 a 900€. En comparació amb el total de població de 18 anys i més, són xifres considerablement superiors (37,6% i 25,4%, respectivament). Per una banda, la major despesa dels joves en el pagament del lloguer reflecteix, de ben segur, que entre la resta de la població encara hi ha un pes significatiu de lloguers de renda antiga. Per altra banda, les despeses més elevades en el pagament de la hipoteca mostren, precisament, el major endeutament dels joves al que s'ha fet referència.

Taula D.17. Despeses relacionades amb l'habitatge. Joves 25-34 anys i total de població. Barcelona. 2011.

		Percentatge	
		25 a 34 anys	Total població
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de lloguer	Fins a 300€	0,7	10,3
	De 301 a 600€	25,4	35,5
	De 601 a 900€	48,3	37,6
	Més de 900€	25,5	16,5
	Total	100,0	100,0
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de propietat	Fins a 300€	0,0	6,6
	De 301 a 600€	38,1	57,4
	De 601 a 900€	50,9	25,4
	Més de 900€	11,0	10,6
	Total	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

En aquest sentit, les dades de l'ECVHP 2011 mostren que el 44,6% dels joves emancipats de 25 a 34 anys de la ciutat destinen entre el 21% i el 40% dels ingressos a pagar les despeses d'habitatge⁶¹ i gairebé un terç (32,1%) hi dedica més del 40%, en contra de les recomanacions de dedicar-hi menys del 30% dels ingressos (vegeu taula D.18). Cal tenir en compte que el 54,7% la població de 18 anys i més hi dedica menys del 20% i un 19,1% més del 40%.

⁶⁰ Com s'ha vist en el bloc C, per aproximar-se a l'accessibilitat a l'habitatge, a més de l'esforç teòric d'accés, que indica el percentatge dels ingressos que s'haurien de destinar a l'import de la quota del primer any, hi ha altres factors a tenir en compte l'accessibilitat. Trilla i López en destaquen 4 de principals (Trilla & López, 2005): el preu de referència de l'habitatge lliure; la superfície de l'habitatge; el sistema de finançament, especialment el termini d'amortització, els tipus d'interès i el valor del préstec; i els recursos econòmics de la llar/persona.

⁶¹ Aquesta xifra inclou el rebut de la hipoteca/lloguer i despeses de serveis com la llum, l'aigua o el gas.

Taula D.18. Proporció dels ingressos que suposen les despeses de l'habitatge. Joves i total de població. 2011.

	25 a 34 anys	Resta població	Total
20% o menys dels ingressos	23,3	62,8	54,7
Entre el 21% i el 40% dels ingressos	44,6	21,0	26,1
Més del 40% dels ingressos	32,1	16,2	19,1
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Quan s'analitzen les dificultats per pagar l'habitatge per part dels joves el primer que crida l'atenció és que només el 4,2% dels joves de 25 a 34 anys en situació d'emancipació hagin tingut un endarreriment en el pagament del rebut del lloguer o de la hipoteca en els darrers mesos (taula D.19). En el conjunt de la ciutat de Barcelona, el 9,4% de la població ha tingut endarreriments per aquests conceptes. Pel que fa a l'endarreriment en el pagament d'algun rebut o quota, puja fins el 7,9% dels joves de 25 a 34 anys i el 8,4% de la població de Barcelona.

Taula D.19. Població amb endarreriment en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge

	25 a 34 anys	Resta població	Total
Endarreriment en el pagament d'algun rebut de la hipoteca o del lloguer en els darrers 12 mesos	4,2	11,6	9,4
Endarreriment en el pagament de algun rebut/quota de serveis (llum, aigua, gas, etc.)	7,9	8,5	8,4

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

La menor incidència dels impagaments en les despeses relacionades amb l'habitatge en el col·lectiu de joves pot tenir diferents explicacions. En primer lloc, es pot deure a que els joves catalans s'emancipen tard i quan estan relativament segurs que podran pagar el seu habitatge. Aquest supòsit es podria aplicar en el context actual on la població segurament valora més els riscos que pot tenir una inversió en habitatge, però en canvi no es pot generalitzar a les llars de joves que van adquirir un habitatge en propietat durant el darrer boom immobiliari (1997-2006); En segon lloc, es pot argumentar que fins i tot en un context de crisi, l'habitatge és de les darreres despeses que es deixen d'afrontar. Finalment, també es pot considerar que davant d'aquesta situació alguns joves hagin tornat a la llar familiar .

Davant d'aquestes dades cal valorar la percepció subjectiva de la pobresa segons la qual la meitat dels joves (49,9%) arriba amb dificultats o moltes dificultats a finals de mes, un 51,4% si es considera la resta de la població (vegeu taula D.11). En l'altre extrem, tan sols el 19,5% dels joves arriba amb facilitat o molta facilitat a finals de mes, el 20% en el cas de la resta de la població. Finalment, un 30,6% dels joves arriba a finals de mes amb certa dificultat/facilitat, és a dir, depèn del mes, un 28,7% en el cas de la resta de la població de Barcelona.

Taula D. 20. Dificultats per arribar a finals de mes. Població de Barcelona. 2011. Percentatge

	25 a 34 anys	Resta població	Total
Amb dificultat (i molta dificultat)	49,9	51,2	51,4
Suficientment	30,6	28,7	28,6
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	19,5	20,1	20,0
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

En definitiva, doncs, es pot apreciar com les restriccions del mercat de treball i les dificultats d'accés a l'habitatge han donat lloc, no només a un persistent retard en l'edat d'emancipació, sinó també a un endeutament força considerable entre la població jove i, a més, per un període de temps molt més llarg que les generacions precedents. D'aquesta manera, doncs, la igualtat d'oportunitats intergeneracional i el desenvolupament del curs de vida es troben enormement condicionades per les dificultats d'accés a l'habitatge.

D.3.2. La població nouvinguda i la integració residencial

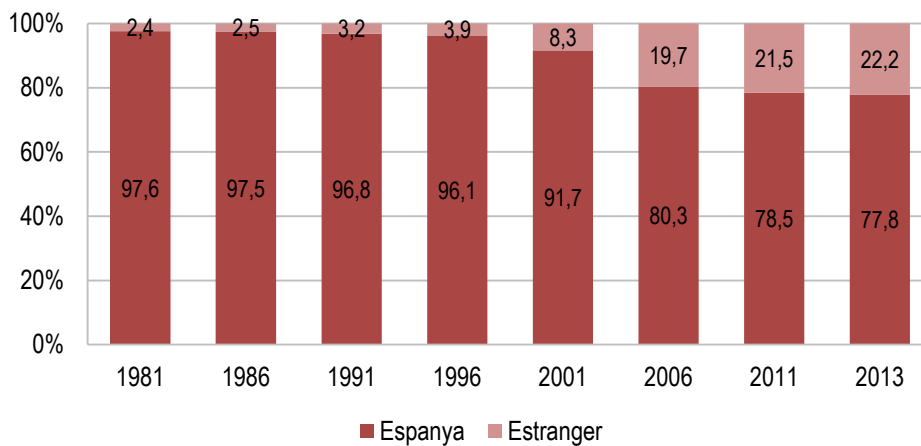
Com es ben sabut, des de les darreries del segle XX s'ha assistit a Barcelona i al conjunt de l'Estat a un procés d'assenyalat increment de la població nouvinguda, atreta per una economia i un mercat de treball en fase expansiva. Malgrat la rellevància que ha adquirit el col·lectiu de població nouvinguda, des d'un punt de vista poblacional, des d'un punt de vista de diversitat cultural de la nostra societat, des d'un punt de vista de l'aportació al creixement econòmic i el benestar comú, la seva integració residencial ha presentat en alguns casos dificultats remarcables. De fet, el col·lectiu d'immigrants és un dels grups amb majors dificultats d'accés a un habitatge degut bàsicament a la seva precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la seva situació jurídic-legal, el gran desconeixement de la societat on arriba així com la fragilitat social que comporta la menor disponibilitat de xarxes relacionals, familiars o no, de suport (Bosch & Gibaja, 2005)). A més, com és sabut, sovint la informalitat en el mercat de treball, sobretot en les primeres fases del procés migratori, es tradueixen també en dificultats a l'hora d'accedir a l'habitatge mitjançant els canals més formals. Tot plegat es tradueix, en unes condicions pitjors de l'habitatge que en alguns casos han donat lloc a situacions de marginalitat.

L'evolució de la població estrangera

En els darrers 30 anys, el percentatge de població nascuda a l'estranger ha augmentat considerablement a Barcelona passant del 2,4% l'any 1981 fins a ser el 22,2% del total de veïns de la ciutat l'any 2013 (Figura D.17). Des del punt de vista de la composició de les llars, la població nascuda a l'estranger té un recorregut curt en el temps de residència i, per tant, una consolidació menor en les formes de convivència. D'aquesta manera, les llars d'estrangers són les menys familiars, les més joves i les més nombroses quant a nombre de persones, i al mateix

temps són les que presenten més transicions. Les trajectòries residencials dels migrants en el primer moment d'arribada fan que les persones s'ubiquin en habitatges compartits amb altres compatriotes o familiars, i formin, així, llars sense nucli, o bé en nuclis ja formats de familiars, compatriotes o amics, amb la qual cosa es constitueixen unitats de més d'un nucli, fet que també les fa més nombroses (López Villanueva, 2012).

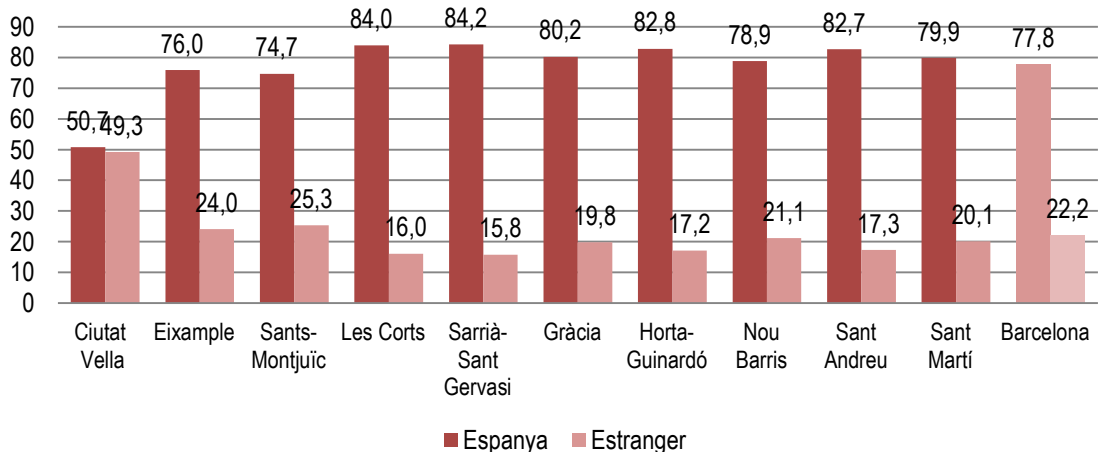
Figura D.17. Població de Barcelona per lloc de naixement. 1981-2013. %



Font: Padró Municipal d'Habitants dels anys 1981, 1986, 1991 i 1996. Ajuntament de Barcelona. Cens de Població i Habitatges. 2001. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. Lectures del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de l'any 2006, 2011 i 2013. Ajuntament de Barcelona. <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/guiabcn/pobbcn/t13.htm>

La distribució de la població estrangera per districtes l'any 2013 no és del tot uniforme (figura D.24), així trobem zones de la ciutat amb una presència del col·lectiu immigrant força considerable com poden ser Ciutat Vella (amb un 42,6 % de població estrangera), Eixample (18,5%) o Sants-Montjuïc (19,9%) i d'altres districtes on la mitjana de la població estrangera està per sota de la mitjana de la ciutat situada en el 17,4%: Horta-Guinardó o Sant Andreu (en ambdós casos amb el 12,7% de població estrangera) o Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi amb un 11,1% de població estrangera també en ambdós casos (figura D.18).

Figura D.18. Població de Barcelona per districtes i lloc de naixement. 2013. Percentatge



Font: Cens de Població i Habitatges. 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

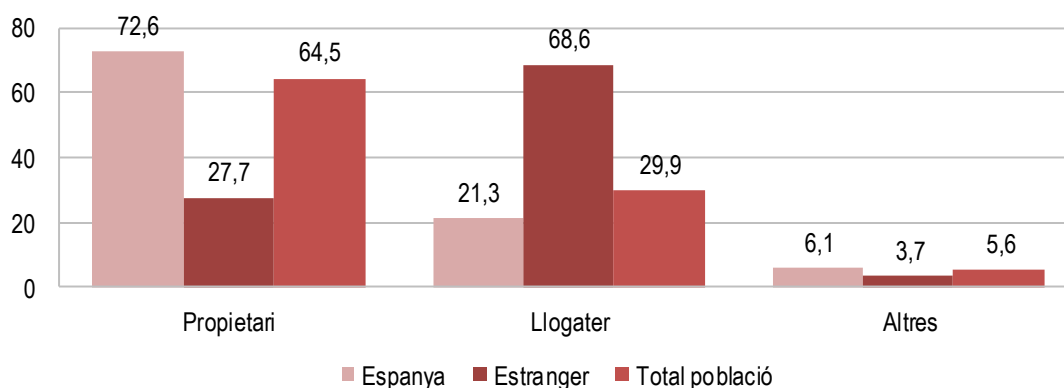
Les característiques de l'habitatge

Les particularitats del fet migratori es confronten amb el parc d'habitatges existent i amb el sistema residencial el que dóna lloc a unes condicions residencials de la població nouvinguda que difereix en molts aspectes de la espanyola, en general a pitjor. En aquest sentit, cal destacar els aspectes referits al règim de tenença, a l'antiguitat, a la superfície a l'estat de conservació i als principals dèficits de l'habitatge.

Règim de tenença

Massa sovint, especialment durant els anys del boom immobiliari (1997-2006), s'ha transmès la idea que la població nouvinguda accedia als habitatges en propietat d'una manera majoritària. Les dades, en canvi, mostren tot just el contrari. En efecte, l'any 2011, mentre que el 72,6% de la població nascuda a Espanya vivia en un habitatge en propietat, en el cas dels nascuts a l'estranger aquest percentatge arribava tan sols al 27,7%. De manera complementària, mentre que tan sols el 21,3% dels nascuts a Espanya vivien en règim de lloguer, en el cas dels estrangers eren el 68,6%.

Figura D.19. Població segons lloc de naixement i règim de tenença de l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge

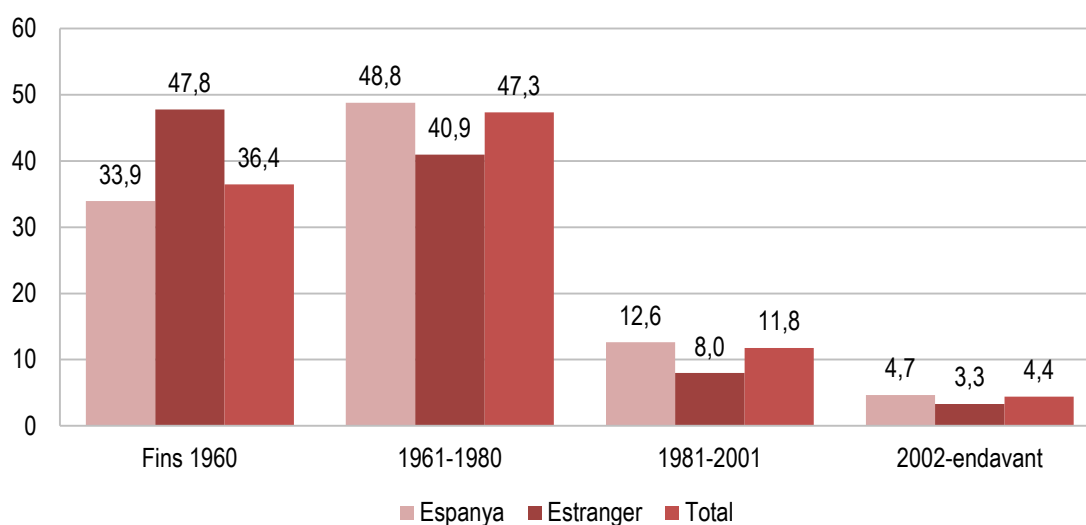


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Antiguitat de l'habitatge

El 36,4% de la població de Barcelona viu en un habitatge construït abans de 1960, aquesta xifra però augmenta fins als 47,8% en el cas dels residents nascuts a l'estranger. En canvi, els residents nascuts a Espanya tendeixen a viure en major proporció que els estrangers en els habitatges construïts més recentment (figura D.20).

Figura D.20. Any de construcció de l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. %

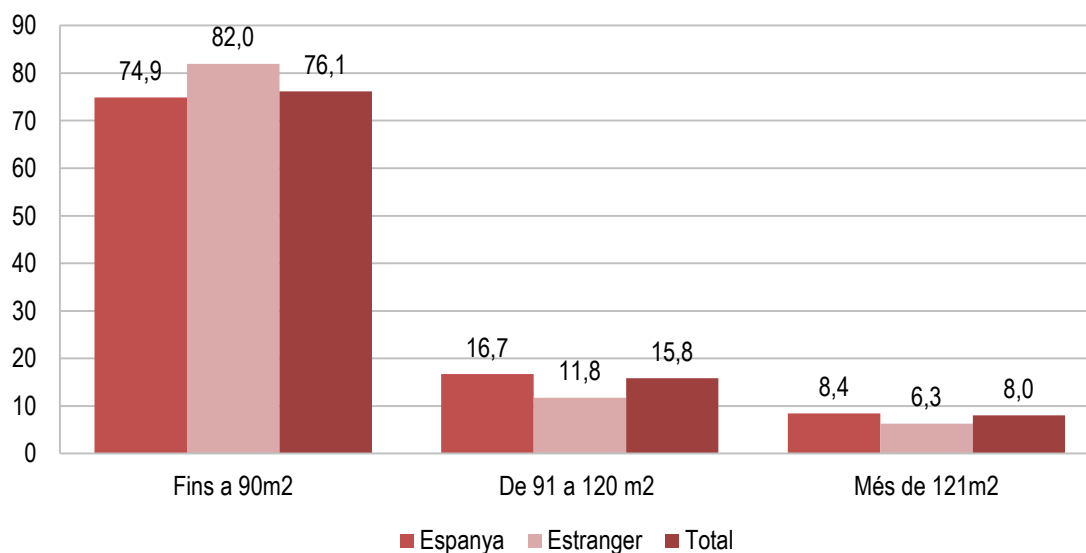


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Superfície de l'habitatge

El 82,0% dels residents de la ciutat de Barcelona nascuts a l'estranger viuen en habitatges amb una superfície inferior a 90m², proporció sensiblement superior a la mitjana de la població de Barcelona situada en el 76,1% i als nascuts a Espanya (74,9%).

Figura D.21. Superfície de l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. %



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Equipaments de l'habitatge

A nivell d'equipaments, s'observa que els habitatges de la població nascuda a l'estranger disposen d'una dotació de serveis inferiors als de la població nascuda a Espanya. Destaca principalment el fet que l'habitatge disposi de calefacció ja que només el 39,2% de la població nascuda a l'estranger disposa d'aquest equipament quan el 64,9% de la població nascuda a Espanya en disposa. També destaca una menor proporció de població nascuda a l'estranger que viu en edificis sense ascensor o no disposa d'aire condicionat a l'habitatge (vegeu taula D.21).

Taula E.21. Serveis de l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge població

	Espanya	Resta del món (excepte UE25)	Total població
Ascensor	76,2	66,9	73,7
Calefacció	64,9	39,2	58,6
Aire condicionat	53,6	23,8	47,0
Garatge o aparcament dins l'edifici	28,4	8,9	23,6
Jardí, pati o hort	16,3	5,5	13,7
Piscina o altres instal·lacions	2,4	0,2	1,9

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

Estat de conservació

Cal destacar que la població nascuda a l'estranger tendeix a viure en habitatges en pitjors condicions que no pas la nascuda a Espanya, de fet l'11,6% de la població nascuda a l'estranger viu en un edifici que es troba en condicions deficientes (taula D.22).

Taula D.22. Població segons lloc de naixement i estat de conservació de l'edifici. Barcelona. 2011.

	Percentatge		
	Espanya	Estranger	Total
Ruina	0,1	0,2	0,1
Dolent	0,7	1,4	0,9
Deficient	5,6	11,6	6,7
Bo	93,6	86,8	92,3
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Dèficits de l'habitatge

Pel que fa a les condicions d'habitabilitat, el col·lectiu de persones nascudes a l'estranger pateix en major mesura els dèficits en l'habitatge que els residents nascuts a Espanya en qüestions relacionades principalment amb la presència de goteres i humitats a l'habitatge (afecta al 24,0% de la població nascuda a l'estranger) (taula D.23).

Taula D.23. Problemes de l'habitatge segons lloc de naixement . Població de Barcelona. 2011. %

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments	15,9	24,0	17,9
Manca d'ascensor	14,5	14,4	14,9
Manca de llum natural	11,6	12,9	12,1
Manca d'espai	12,5	8,7	11,8
Problemes a l'estructura/aluminosi	5,8	6,1	6,1

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Cal tenir en compte que l'alta taxa de mobilitat residencial de moltes famílies immigrants produeix efectes negatius en els individus com per exemple el sentiment permanent de desarrelament; menor participació social i canvis d'empadronament que afecten l'accés als serveis socials i l'escolarització dels menors. La importància de mantenir certa estabilitat en les vides dels menors fa que moltes famílies hagin de triar entre traslladar-se a un allotjament millor o mantenir-se en un d'inadequat. A més, aquesta inadequació residencial produïda per les males condicions d'habitabilitat impedeix que els menors puguin desenvolupar el seu temps lliure i d'estudi en espais adequats (Leralta, 2005).

Les condicions socio-econòmiques

Els Ingressos

Segons les dades de l'ECVHP 2011 (taula D.24), s'observa una diferència salarial del 25% entre els treballadors nascuts a Espanya (1.638,5 euros mensuals) i els que han nascut a la resta del món (1.221,9 euros mensuals). Aquesta diferència podria venir explicada perquè aquest darrer grup sol estar empleat en ocupacions de més baixa qualificació.

Taula D.24. Salaries mensuals mitjans nets dels treballadors segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. En euros

Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
1.638,5	1.221,9	1.515,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Despeses de l'habitatge

Pel que fa les despeses que implica l'habitatge, en el cas de l'habitatge de lloguer les persones nascudes a l'estranger han de fer front a unes despeses superiors a les de les persones nascudes a Espanya (716,2 euros mensuals en el primer cas i 556,2 euros mensuals en el segon cas). En canvi, els rebuts mensuals de la hipoteca és inferior pels nascuts a l'estranger (584,1 euros) que pels nascuts a Espanya (655,6 euros) (taula D.25).

Taula D.25. Despesa mitjana de la llar en l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. Euros

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
Import mensual del rebut del lloguer	556,2	716,2	643,6
Import mensual del préstec hipotecari	655,6	584,1	645,9
Despeses totals mensuals de l'habitatge*	435,8	739,8	507,4

* es considera el total de la població, tinguin pagaments de lloguer, d'hipoteca o ja tinguin pagat l'habitatge

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

A la següent taula (taula D.26) es presenta el percentatge de població que ha de fer front a cadascun dels intervals de despesa segons el règim de propietat de l'habitatge. Destaca que el 50,6% de la població nascuda a l'estranger que resideix en habitatge de lloguer té una despesa mensual d'entre 601 i 900 euros i un 30,8% una despesa d'entre 301 i 600 euros. En el cas de la població nascuda a l'estranger amb habitatge en propietat, el 87,8% paga entre 301 i 600 euros mensuals.

Taula D.26. Despeses relacionades amb l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. Percentatge de població

		Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de lloguer	Fins a 300€	21,4	1,5	10,8
	De 301 a 600€	40,6	30,8	35,8
	De 601 a 900€	26,8	50,6	38,2
	Més de 900€	11,3	17,1	15,2
	Total	100,0	100,0	100,0
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de propietat	Fins a 300€	8,6	0,0	7,5
	De 301 a 600€	50,7	87,8	55,7
	De 601 a 900€	28,0	9,6	25,4
	Més de 900€	12,7	2,5	11,4
	Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Aquestes quantitats suposen uns percentatges considerables de la proporció dels ingressos per la població nascuda a l'estranger. Cal destacar que el 41,1% d'aquest col·lectiu destina entre el 21% i el 40% dels ingressos a pagar despeses de l'habitatge (taula D.27), i un 34,8% hi dedica més del 40% dels ingressos. Aquestes xifres són molt elevades en comparació a la població nascuda a Espanya i sobrepassen amb escreix les recomanacions de què les despeses de l'habitatge no suposin més del 30% dels ingressos.

Taula D.27. Proporció dels ingressos que suposen les despeses de l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. Percentatge de població

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
20% o menys	64,0	24,1	54,3
Entre el 21% i el 40%	20,3	41,1	25,6
Més del 40%	15,7	34,8	20,0
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Endarreriments en el pagament dels rebuts de l'habitatge

Pel que fa al endarreriment en el pagament de rebuts relacionats amb l'habitatge, el 13,3% de les persones nascudes a l'estranger han deixat de pagar algun rebut de la hipoteca o del lloguer en els darrers dotze mesos, xifra sensiblement per sobre del percentatge del total de població (10,3%) i superior al de la població nascuda a Espanya (8,3%). En el cas dels rebuts de serveis, aquesta xifra es dispara fins el 17,1% en el cas de les persones nascudes fora de Catalunya, molt superior als endarreriments del total de la població (9,0%) o de les persones nascudes a Espanya (6,7%).

Taula D.28. Població amb endarreriment en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. Percentatge

	Espanya	Resta del món (excepte UE25)	Total població
Endarreriment en el pagament d'algun rebut de la hipoteca o del lloguer en els darrers 12 mesos	8,3	13,3	10,3
Endarreriment en el pagament d'algun rebut/quota de serveis (llum, aigua, gas, etc.)	6,7	17,1	9,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Finalment, pel que fa a les dificultats per arribar a finals de mes, un 68,1% de la població nascuda a l'estranger afirma tenir dificultats o moltes dificultats per arribar a finals de mes, enfront del 51,4% dels residents a Barcelona o del 46,9% de la població resident a Barcelona nascuda a Espanya.

Taula D.29. Dificultats per arribar a finals de mes segons lloc naixement. Població de Barcelona. 2011.

	Espanya	Resta del món (excepte UE25)	Total població
Amb dificultat (i molta dificultat)	46,9	68,1	51,4
Suficientment	31,6	21,4	29,2
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	21,6	10,5	19,4
Total	100,0	100,0	100,0

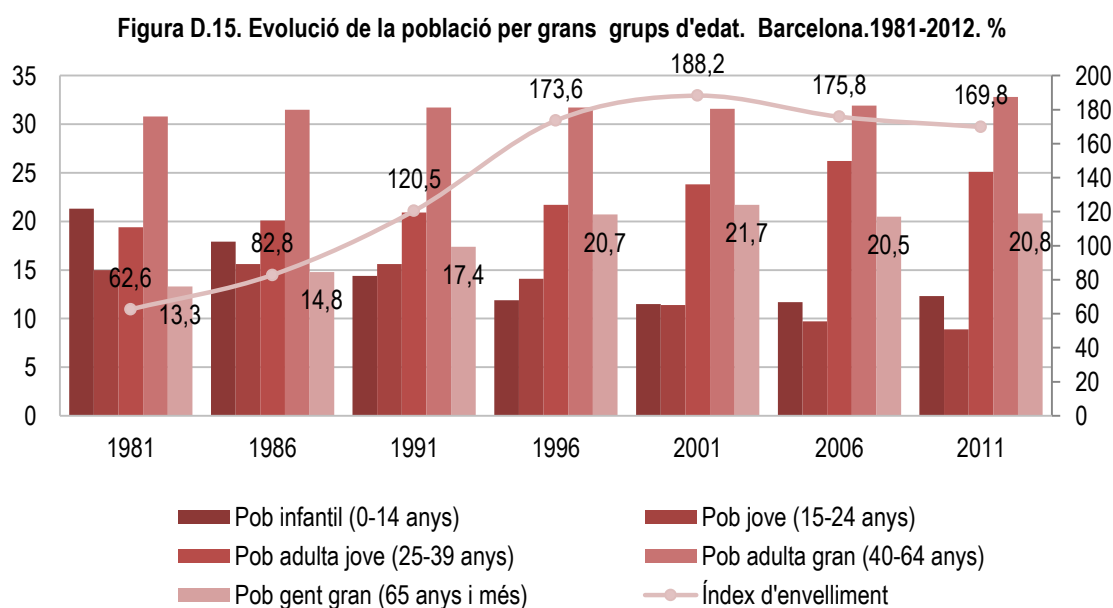
Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

D.3.3. La gent gran i el manteniment de l'habitatge i l'autonomia personal

El col·lectiu de gent gran és un dels que pateix més necessitats en matèria d'habitatge a Catalunya (Bosch, 2008), fonamentalment per tres circumstàncies: el procés d'envelliment de la població catalana i de Barcelona, les precàries condicions socioeconòmiques de la gent gran i les necessitats tipològiques, sanitàries i assistencials específiques que genera la progressiva pèrdua de facultats físiques i psíquiques que el propi procés d'envelliment provoca.

El procés d'envelliment

La ciutat de Barcelona ha vist com s'incrementava en els darreres dècades el percentatge de població major de 64 anys, tot passant del 13,3% de 1981 al 20,8% de l'any 2011 (figura D.15). En el període 1981-2001 hi va haver un increment de 8,4 punts percentuals (de 13,3% a 21,7%), però durant la primera dècada del segle XXI el percentatge de població de 65 i més anys s'ha mantingut relativament estable entorn al 20-21% de tota la població de Barcelona.

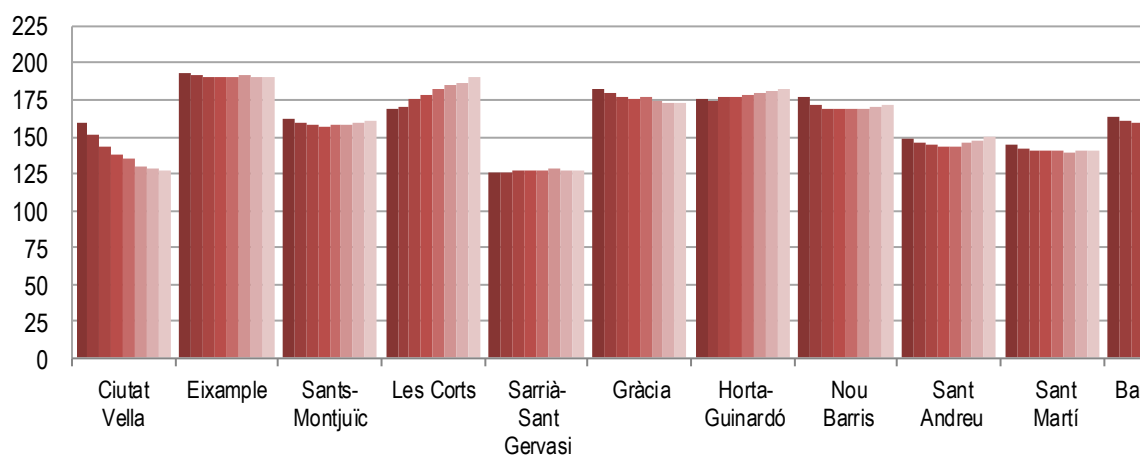


Font: Padró Municipal d'Habitants 1981, 1986, 1991 i 1996. Cens de Població i Habitatges 2001. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. 2006 i 2011 lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any, Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa l'índex d'envelliment⁶² de la ciutat s'ha mantingut pràcticament estable en els darrers anys (2007-2014) al voltant de l'índex 160. Alguns districtes han vist com l'índex es reduïa (rejuveniment de la població) com el cas de Ciutat Vella (de 159,3 l'any 2007 a 127,1 per l'any 2014) o Gràcia (de 182,8 a 173,5) (figura D.16). En d'altres casos, hi ha hagut un augment de l'índex (envelliment de la població) com el cas de Les Corts (passant de 168,5 l'any 2007 a 190,5 per l'any 2014) o d'Horta-Guinardó (de 175,9 a 182,4). De totes maneres, en la major part dels districtes s'ha mantingut estable en els darrers anys .

⁶² Índex d'envelliment: fa referència a la població de 65 anys i més respecte de la població de 0-14 anys

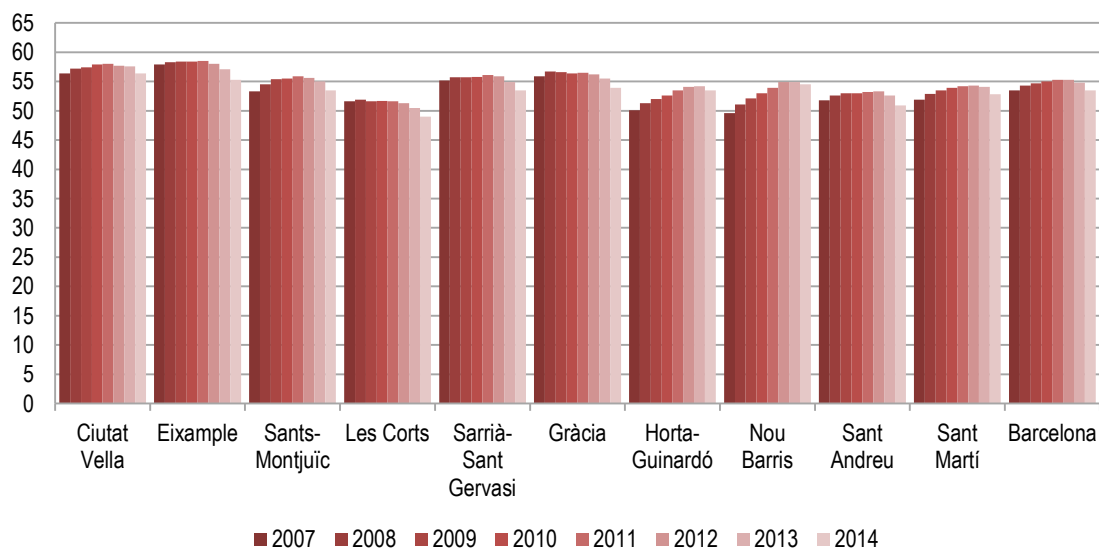
Figura D.16. Índex d'envelliment. Districtes de Barcelona. 2007-2014



Font: lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any.

L'índex de sobreenvelliment⁶³ de la població queda reflectida amb un augment de la proporció de veïns d'edat més avançada (persones de 85 anys i més) i el nombre de persones de 65 anys i més (figura D.17). En aquest sentit, Les Corts presenta un índex (49,0) relativament inferior a la mitjana de Barcelona (53,5) per la qual cosa indica que la població de gent gran no està tant envellida en termes relatius. Ciutat Vella presentaria la població més jove de la ciutat però el col·lectiu de gent gran seria més envellida que la resta de la ciutat (índex de sobreenvelliment de 56,4).

Figura D.17. Índex de sobreenvelliment. Districtes de Barcelona. 2007-2014

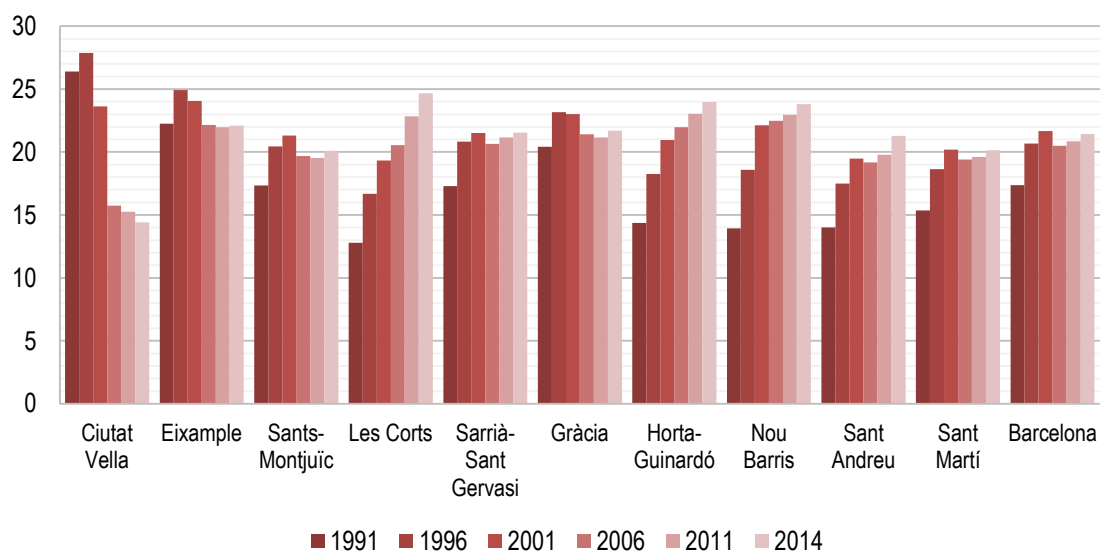


Font: lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any.

⁶³ Índex de sobreenvelliment: és la població de 85 anys i més respecte la població de 65 anys i més.

El col·lectiu de gent gran, però, ha anat variant la seva distribució al llarg del temps en el territori, en aquest sentit, en les darreres dècades la població d'alguns districtes ha envellit considerablement (Les Corts, per exemple ha passat d'un 12,8% de la població major de 65 anys l'any 1991 a un 24,7% de la població el 2011) i d'altres han vist com la seva població rejuvenia (Ciutat Vella, del 26,4% l'any 1991 al 14,4% de la població el 2011). Aquest fet seria degut, en el cas de Ciutat Vella de ser el districte d'arribada de gran part del col·lectiu de nous immigrants caracteritzats per la seva joventut i les seves elevades taxes de natalitat la qual cosa ha contribuït a reduir la mitjana d'edat del districte.

Figura D.18. Població de 65 i més anys. Districtes de Barcelona. 1991-2014. %



Font: Padró Municipal d'Habitants 1991 i 1996. Cens de Població i Habitatges 2001. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. 2006 i 2011 lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any.

Les condicions socioeconòmiques

Tot i l'existència de diversos nivells econòmics en aquest col·lectiu (fruit bàsicament del patrimoni disponible i acumulat al llarg dels anys) i, normalment, alliberats de certes despeses (emancipació econòmica dels fills o finalització dels pagaments hipotecaris), el cert és que la pobresa és un fet generalitzat entre la gent gran. El fet de trobar-se fora del mercat laboral per jubilació, i en el cas de moltes dones per no haver estat mai en aquest, limita les possibilitats a les cobertures socials disponibles i a no disposar dels recursos suficients per fer front a despeses importants de l'habitatge com les reformes d'adequació o el pagament del lloguer.

Les dades de renda disponible, mostren com el col·lectiu de 65 anys i més disposen d'uns ingressos inferiors a la resta de la població la qual cosa sembla lògica perquè es redueixen els ingressos del treball i es passa a rebre ingressos procedents de prestacions socials.

Taula D.30. Renda anual neta per llar i unitat de consum. Media i mediana. Barcelona. 2011. Euros

	65 anys i més		Resta de població		Total de població	
	Media	Mediana	Media	Mediana	Media	Mediana
Renda disponible total de la llar*	26.860,6	21.830,0	35.075,8	29.563,6	33.071,8	27.917,5
Ingressos equivalents a la llar**	16.812,3	13.898,6	18.679,6	15.764,8	18.224,1	15.339,2

*amb factor inflactor

** Renda disponible ponderada per cada membre de la llar (1 adult=1; un altre adult =0,5 i menor de 14 anys = 0,3)

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Pel que fa a les despeses d'habitatge a les que ha de fer front la població de 65 anys i més (taula D.31) s'observa que aquells que viuen en un habitatge en règim de lloguer han de pagar un rebut de (404,4€/mes), considerablement inferior al del total de la població (644,7€/mes). En part perquè la gent gran que viu de lloguer té majoritàriament un contracte de renda antiga⁶⁴. En canvi, aquelles persones que tenen pendents pagaments del rebut de la hipoteca, el seu rebut (689,7€/mes) és sensiblement superior al del total de població que també ha de fer aquests pagaments (649,3€/mes).

Taula D.31. Despesa mitjana de la llar en l'habitatge on viu població 65a. i més i total de la població. Barcelona. 2011. Euros

	65 anys i més	Total població
Import mensual del rebut del lloguer	404,4	644,7
Import mensual del préstec hipotecari	689,7	649,3
Despeses totals mensuals de l'habitatge*	318,2	509,1

* es considera el total de la població, tinguin pagaments de lloguer, d'hipoteca o ja tinguin pagat l'habitatge

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

De fet, el 47,1% de la població de 65 anys i més amb habitatge en règim de lloguer dediquen fins a 300€/mes al pagament de despeses de l'habitatge (taula D.32). Un 40,0% hi dedica de 301 a 600€ i tan sols el 12,8% més de 601€. En el cas de la població de 65 anys i més amb habitatge en règim de propietat, el 67,3% hi destina fins a 600€/mes i un 32,7% més de 601€ mensuals.

Taula D.32. Despeses relacionades amb l'habitatge. 65 anys i més i total de població. Barcelona. 2011

		65 anys i més	Total població
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de lloguer	Fins a 300€	47,1	10,7
	De 301 a 600€	40,0	35,7
	De 601 a 900€	3,8	38,2
	Més de 900€	9,0	15,5
	Total	100,0	100,0
Despesa mensual per pagament de l'habitatge de propietat	Fins a 300€	5,9	6,5
	De 301 a 600€	61,4	57,1
	De 601 a 900€	15,1	24,7
	Més de 900€	17,6	11,7
	Total	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

⁶⁴ Segons dades de l'ECVHP, l'any 2011 el 74,9% de la gent gran que vivia de lloguer tenia un contracte de renda antiga, mentre que tan sols el 25,1% el tenia a preu de mercat.

Amb aquestes xifres, s'observa que el 75,8% de la població de 65 anys i més dedica a les despeses d'habitatge un 20% o menys dels seus ingressos, un 16,0% entre el 21% i el 40% i, finalment el 8,2% hi dedica més del 40%. Segons aquestes dades, la població de 65 anys i més dedica un percentatge inferior dels seus ingressos a les despeses d'habitatge que el total de població de la ciutat.

Taula D.33. Proporció de despesa total de l'habitatge sobre els ingressos. Població 65 anys i més i total de població. Barcelona. 2011

	65 anys i més			Total població		
	Propietat	Lloguer	Total	Propietat	Lloguer	Total
20% o menys	80,3	58,8	75,8	71,8	26,3	56,0
Entre el 21% i el 40%	15,4	18,3	16,0	17,8	39,2	25,1
Més del 40%	4,3	22,9	8,2	10,4	34,5	18,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Pel que fa a la pobresa subjectiva, la percepció del col·lectiu és que el 53,1% es troben amb dificultats o moltes dificultats per arribar a finals de mes (el 64,6% en el cas del total de població). Un 31,4% arriba a finals de mes amb certa facilitat/dificultat, xifra lleugerament superior a la del total de població (28,6%). Finalment, el 15,4% afirma que arriba amb facilitat o molta facilitat.

Taula D.34. Dificultats per arribar a finals de mes. Població de Barcelona. 2011. Percentatge

	65 anys i més	Resta població	Total
Amb dificultat (i molta dificultat)	53,1	76,3	64,6
Suficientment	31,4	28,7	28,6
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	15,4	20,1	20,0
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Davant d'aquestes dades, l'11,6% de la població de 65 anys i més afirma que ha patit endarreriments en el pagament d'algun rebut del lloguer o de la hipoteca en el darrer any, i un 6,8% en el pagament d'algun rebut o quota dels serveis de l'habitatge.

Taula D.35. Població amb endarreriment en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge

	65 a. i més	Resta	Total
Endarreriment en el pagament d'algun rebut de la hipoteca o del lloguer en els darrers 12 mesos	11,6	10,3	10,5
Endarreriment en el pagament de algun rebut/quota de serveis (llum, aigua, gas, etc.)	6,8	9,6	8,9

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Els problemes residencials en el col·lectiu de gent gran

Els problemes residencials de la gent gran es poden estructurar en diferents aspectes: els problemes d'accessibilitat i mobilitat; els infrahabitatges i les necessitats de rehabilitació; els que estan vinculats al règim de propietat, i les dificultats d'accessibilitat econòmica (Bosch, 2008). Tanmateix, cal tenir present que aquestes problemàtiques tendeixen a manifestar-se simultàniament, de forma que el més usual és patir almenys 2 o 3 d'aquestes problemàtiques alhora.

L'accessibilitat i la mobilitat

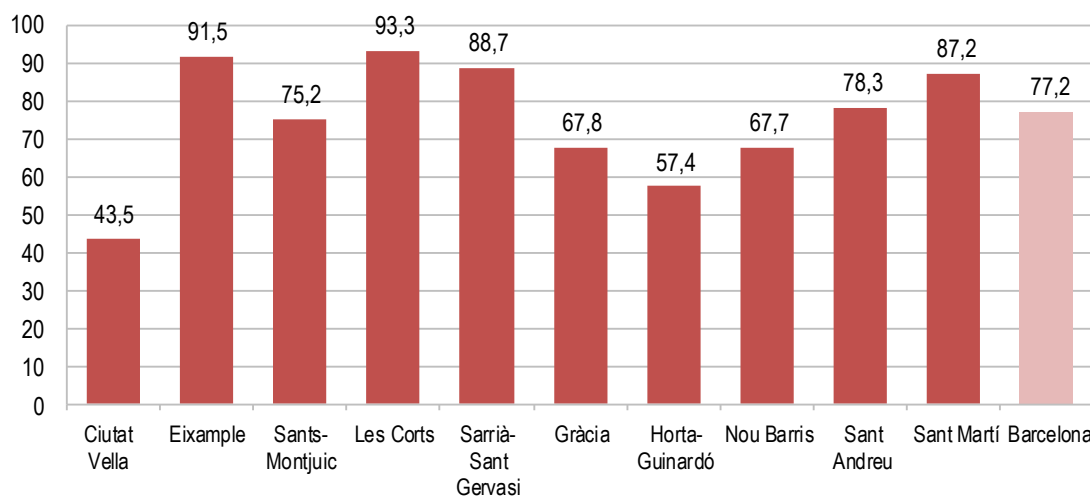
En els darrers anys s'ha posat de manifest la importància de l'entorn en el desenvolupament de l'autonomia personal i de la qualitat de vida dels ciutadans. L'Organització Mundial de la Salut reflexiona sobre que les limitacions funcionals de les persones amb discapacitat o de la gent gran no rauen tant en les deficiències sinó en les condicions de l'entorn on aquestes persones han de desenvolupar la seva vida quotidiana. Des d'aquest punt de vista, l'entorn pot disposar d'elements que facilitin, que promoguin l'autonomia personal o d'elements barrera que dificultin l'autonomia personal i esdevinguin generadors de situacions de dependència a les persones (Llarch, 2008).

El col·lectiu de persones de 65 anys i més sol ser, per les seves característiques físiques, un dels col·lectius amb majors dificultats de mobilitat. L'ascensor, com element que permet superar aquestes dificultats (tot i que no totes) és un element que pot facilitar la qualitat de vida.

Segons dades del cens 2011, a nivell de la ciutat de Barcelona el 77,2% de les llars amb algun membre de 65 anys i més disposen d'ascensor a l'edifici on resideixen (vegeu figura D.19). Per districtes, hi ha força varietat en quan a aquesta instal·lació. Per exemple Ciutat Vella només el 43,5% de les llars amb algun membre de 65 anys i més disposa d'ascensor a l'edifici. Horta-Guinardó (57,4% de les llars), Nou Barris (67,7%) o Gràcia (67,8%) presenten uns percentatges inferiors a la mitjana del conjunt de la ciutat. En l'altre extrem, trobem els districtes de Les Corts (93,3%), l'Eixample (91,5%), Sarrià-Sant Gervasi (88,7%) o Sant Martí (87,2%) amb elevats percentatges de llars amb algun membre de 65 anys i més que disposen d'ascensor a l'edifici.⁶⁵

⁶⁵ Cal tenir en compte que algunes llars viuen en edificis d'una o dues plantes i, per tant, no disposen d'ascensor. Els percentatges més elevats es donen en aquells districtes amb un parc d'edificis amb més plantes.

**Figura D.19. Llars amb algun membre major de 64 anys que disposen d'ascensor.
Districtes Barcelona. 2011. Percentatge**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Els infrahabitatges i les necessitats de rehabilitació

El principal problema residencial entre la població de 65 anys i més és la manca d'ascensor a l'edifici on resideix (13,8%) (vegeu taula D.36). Cal tenir en compte que aquesta problemàtica és més acusada entre el col·lectiu que està en règim de lloguer (20,3%) que en el de propietat (11,9%) i té uns percentatges similars als del total de població de Barcelona. El segon problema de l'habitatge és el que està relacionat amb les goteres i humitats, ja que afecta al 12,9% dels habitatges dels individus de 65 anys i més, amb una major incidència en els habitatges de lloguer (23,6%) que en els de propietat (10,1%).

Taula D.36. Problemes de l'habitatge segons règim de propietat de l'habitatge. Població de Barcelona. 2011. Percentatge

	65 anys i més			Total		
	Propietat	Lloguer	Total	Propietat	Lloguer	Total
Manca d'ascensor	11,9	20,3	13,8	12,5	20,6	15,3
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura	10,1	23,6	12,9	13,6	24,2	17,5
Manca de llum natural	7,0	13,9	8,4	8,0	20,2	12,4
Manca d'espai	4,3	22,1	8,1	9,4	16,3	12,1
Problemes a l'estructura/aluminosi	4,2	7,0	4,8	5,7	7,7	6,4

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Les dades del Cens 2011 permeten veure en quin estat de conservació es troba l'edifici on s'ubica l'habitatge. Aquest valor pot ser en estat ruïnós, dolent, deficient o bo⁶⁶. En el cas de la ciutat de Barcelona el 92,2% de les llars es troben en bones condicions. En les llars amb algun dels seus membres de 65 anys i més, aquest percentatge és pràcticament igual a la mitjana: 92,6%.

Per districtes, l'estat dels edificis en bon estat de les llars on hi ha algun membre de 65 anys i més és semblant al del conjunt dels habitatges on no hi ha cap membre d'aquesta franja d'edat. Únicament a Ciutat Vella s'observa que, donat que són els edificis més antics de la ciutat, només el 69,8% es troba en bon estat de conservació. En aquelles llars amb algun membre de 65 anys i més la proporció puja fins al 72,0%, tanmateix lluny de la mitjana de la resta d'edificis de la ciutat. El districte de Les Corts, és el districte amb una major proporció de llars que viuen en un edifici en bones condicions, i alhora també és el districte on les llars amb algun membre de més de 64 anys viuen en un edifici en bones condicions (98,2% en ambdós casos).

Taula D.37. Llars en habitatges en bon estat de conservació segons edat membres. Barcelona. 2011. Percentatge

	Sense membres +64 anys	Algun membre +64 anys	Total
Ciutat Vella	67,1	72,0	69,8
Eixample	91,3	91,6	91,5
Sants-Montjuïc	90,3	91,2	90,8
Les Corts	98,3	98,2	98,2
Sarrià-Sant Gervasi	96,2	96,8	96,6
Gràcia	93,1	93,7	93,6
Horta-Guinardó	94,4	94,6	94,4
Nou Barris	94,5	94,5	94,5
Sant Andreu	96,6	96,5	96,5
Sant Martí	93,1	94,0	93,6
Total	91,6	92,6	92,2

Font: elaboració pròpia a partir del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

El règim de tinença

L'habitatge en propietat és el principal règim de tinença a la ciutat de Barcelona, de fet el 63,9% de les llars de la ciutat viuen en un habitatge en propietat, sigui totalment pagada

⁶⁶ L'INE estableix les següents definicions sobre l'estat de l'edifici:

Ruïnós: quan l'edifici es troba en alguna de les següents situacions: es troba apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna, o existeix declaració oficial de ruïna. Tant sols s'han censat aquells edificis en estat ruïnós si estaven habitats.

Dolent: quan l'edifici es troba en una o diverses de les següents situacions: existeixen esquerdes o esbombaments d'alguna de les façanes, hi ha enfonsaments o falta d'horizontalitat en sostres i terres o s'aprecia que ha cedit la sustentació de l'edifici.

Deficient: quan l'edifici presenta alguna de les circumstàncies següents: els baixants de les pluges o l'evacuació d'aigües residuals en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes.

Bo: quan l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades en els estats anteriors.

(37,6%), amb pagaments pendents (22,5%) o bé per herència o donació (3,8%). En el cas de les llars amb un o més membres majors de 64 anys, augmenta la proporció de llars propietàries fins arribar a ser el 74,6% (37,6% propietat totalment pagada, 6,9% pendent de pagaments i 4,5% per herència o donació).

Taula D.38. Llars amb algun membre major de 64 anys segons règim de tinença desagregat de l'habitatge . 2011. Percentatge

	64 anys i més	Barcelona
Pròpia, per compra, totalment pagada	63,2	37,6
Pròpia, per compra, amb pagaments pendents (hipoteques)	6,9	22,5
Pròpia per herència o donació	4,5	3,8
Llogada	20,2	30,1
Cedida gratuïtament o sota preu	1,1	1,9
Altra forma	4,1	4,0
Total	100,0	100,0

Font: *Cens de Població i Habitatges 2011* . Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

Diversos motius explicarien aquesta situació. Per una banda, la progressiva reducció de les llars que disposen d'un habitatge de lloguer de renda antiga degut a les defuncions dels seus llogaters. Per altra banda, la incorporació en aquest grup d'edat d'unes generacions en les quals l'adquisició d'un habitatge ha estat la principal i més generalitzada inversió familiar. Entre aquest col·lectiu, trobem els integrants de la segona onada migratòria del segle XX que, si bé, en alguns casos inicialment van accedir a l'habitatge en règim de lloguer, progressivament van anar passant a l'habitatge en règim de propietat.

Els habitatges en règim de lloguer presenten pitjors condicions d'habitabilitat ja que, en termes generals, reben menys atencions de manteniment per part dels seus propietaris. Així mateix, en el cas dels lloguers de renda antiga, les inversions en l'immoble poden resultar poc oneroses pel propietari el que, en alguns casos, pot arribar a donar lloc a situacions del que es coneix com assetjament immobiliari.

Taula D.39. Estat de conservació de l'habitatge segons edat dels membres de la llar. Barcelona. 2011. Percentatge

	En no bones condicions	En bones condicions	No consta	Total
Llars propietaris amb algun membre +64 anys	4,8	92,6	2,7	100,0
Llars llogateres amb algun membre +64 anys	9,2	88,1	2,7	100,0
Llars en un altre règim amb algun membre +64 anys	8,7	88,3	2,9	100,0
Llars amb algun membre + 64 anys	6,3	91,0	2,7	100,0
Total Barcelona	7,6	90,0	2,4	100,0

Font: *Cens de Població i Habitatges 2011* . Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

De fet, segons les dades del cens 2011 s'observa que les llars amb algun membre major de 64 anys que viuen en règim de lloguer es troben en pitjors condicions que les que viuen en un habitatge en règim de propietat (9,2% i 4,8% respectivament).

Actuacions realitzades pel CHB.

Per fer front a aquesta problemàtica, des del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i des del Patronat Municipal de l'Habitatge es continua treballant per donar resposta al col·lectiu de la gent gran des de diferents vessants: les ajudes a pagament al lloguer, els serveis de teleassistència o la construcció d'habitatges adaptats a les necessitats per evitar, en la mesura del possible, haver de desvincular-se del seu entorn.

L'opció de mantenir la persona en el seu propi entorn i habitatge sempre sol ser la prioritària degut als vincles establerts amb la resta de la comunitat i amb l'habitatge. En aquests casos, s'estableixen altres mecanismes que permetin mantenir la persona en el propi habitatge tot assegurant-ne una qualitat de vida: teleassistència, adaptació funcional de l'habitatge, visita periòdica de treballadors familiars, etc.

Taula D.40. Atenció social primària a gent gran. Barcelona. 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Increment 2009-2013
Apartament tutelats per a gent gran						
Apartaments tutelats	71	71	71	79	79	11,3%
Persones grans acollides	73	78	69	78	82	12,3%
Habitatges amb serveis per a la gent gran						
Equipaments en funcionament	15	15	17	20	20	33,3%
Habitatges disponibles	925	925	1.021	1.206	1.206	30,4%
Persones grans acollides	1.085	1.070	1.125	1.301	1.385	27,6%
Taxa d'ocupació (1)	95	98	95	99	99	4,2%

(1) La taxa d'ocupació està referida al mes de desembre de cada any.

Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

En aquells casos en els que no és possible mantenir aquest vincle per diversos motius és necessària la *institucionalització* de l'individu en algun dels serveis que s'han anat implementant en els darrers anys per donar resposta a les diferents casuístiques. En el cas de l'habitatge, en el període 2009-2013 hi ha hagut un increment considerable pel que fa als serveis per a gent gran en els habitatges per aquest col·lectiu, ja siguin apartaments tutelats (increment de l'11,3%) com en el cas dels habitatges amb serveis per a la gent gran (increment del 30,4%)(vegeu taula D.40).

D.3.4. Les llars monoparentals

Un dels canvis més significatius que han patit les estructures familiars a Europa a les darreres dècades el constitueix l'increment del número de famílies monoparentals⁶⁷ com a conseqüència, en la seva major part, de ruptures de parella. També hi ha casos de dones que han optat per criar els seus fills de forma independent o també els casos de persones migrades que estan en procés de formalitzar reagrupaments familiars.

El canvi a una situació de monoparentalitat modifica l'estructura familiar i, alhora, el tipus d'habitatge requerit (González-González, Bretones, Navarro, & Sánchez, 2011). Les estratègies i les actituds per fer front a aquesta nova situació són diverses i estan marcades per circumstàncies jurídic-legals (en el cas de les separacions i divorcis amb fills a càrrec), econòmic-laborals (preu de l'habitatge o proximitat al lloc de treball, per exemple) i psico-socials (preferències sobre les característiques de l'habitatge o proximitat als fills segons la relació que s'estableixi amb aquests). En qualsevol de les situacions, una de les necessitats primàries amb què es troba el col·lectiu de famílies monoparentals és el que fa referència a l'habitatge.

Evolució de les llars monoparentals a Barcelona

Segons dades del Cens de població i habitatges, en els darrers 30 anys, les llars monoparentals no han deixat d'incrementar-se a la ciutat de Barcelona. Així, si l'any 1981 hi havia 43.560 llars monoparentals, el que representava un 7,6% del total de llars, l'any 2011 ja hi ha gairebé el doble, 77.680, el que representa l'11,4% (vegeu taula D.41). El creixement de les llars monoparentals, a més de continuat, ha estat més intens que el que s'ha produït en el conjunt de llars en totes les dècades. De fet, en totes les dècades el creixement en termes relatiu de les llars monoparentals sempre ha estat superior, tant en moments d'assenyalat increment de llars com en d'altres de creixement més moderat. Així, per exemple, en la dècada dels anys vuitanta, les llars monoparentals van créixer de manera molt notable superant el creixement del total de llars no tan sols en termes relatius (34,1% enfront 0,5%) sinó també en termes absoluts (14.840 enfront 2.927). Per altra banda, en la primera dècada del segle XXI, en un context d'intens creixement de les llars en la seva totalitat, les monoparentals encara han mantingut increments relatius lleugerament superiors (17,8% enfront 15,1%).

Taula D.41. Llars monoparentals. Barcelona. 1981-2011

	1981		1991		2001		2011	
Monoparentals	43.560	7,6%	58.400	10,1%	65.941	11,1%	77.680	11,4%
Total	574.266	100,0%	577.193	100,0%	594.452	100,0%	684.080	100,0%

Variació

	1981-1991		1991-2001		2001-2011	
Monoparentals	14.840	34,1%	7.541	12,9%	11.739	17,8%
Total	2.927	0,5%	17.259	3,0%	89.628	15,1%

Font: INE, *Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011*

⁶⁷ Segons l'INE, s'entén per famílies monoparentals aquelles formades pel pare sol amb fills/es o mare sola amb fills/es.

Les característiques de l'habitatge

L'habitatge constitueix per moltes famílies monoparentals un factor d'especial importància i, alhora de vulnerabilitat. La debilitat econòmica amb que es troben una gran part de les persones en situació de monoparentalitat és un factor que condiona de forma important l'accessibilitat a un nou habitatge i sol anar associat a una pèrdua de qualitat d'aquest pel que fa a espai, ubicació o equipament. Per aquest motiu, cal analitzar les característiques de l'habitatge del col·lectiu de famílies monoparentals, els dèficits que pugui presentar així com l'esforç econòmic que suposa per les famílies.

Superfície de l'habitatge

Pel que fa a la superfície de l'habitatge, les llars monoparentals tenen major presència en els habitatges de dimensions més reduïdes, i és especialment elevat en les inferiors a 30m² on en el 30,1% dels habitatges d'aquesta superfície hi viuen nuclis monoparentals (vegeu taula D.42).

Taula D.42. Nuclis monoparentals segons superfície de l'habitatge. Barcelona. 2011.

Percentatge									
Fins 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Més de 180 m2
30,2	20,1	19,3	18,8	18,5	19,8	16,5	18,1	18,8	18,5

Font: *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya a

Dèficits de l'habitatge

Aquest estat de l'edifici es tradueix en què les llars monoparentals solen viure en habitatges que tenen major incidència de problemàtiques que la resta de llars de la ciutat. En efecte, el 18,9% de les llars monoparentals de la ciutat afirmen tenir problemes de goteres i humitats mentre que aquesta problemàtica afecta al 16,9% de les llars de la ciutat. Pel que fa a la manca d'ascensor, és una problemàtica que afecta al 18,6% de les llars monoparentals, pel 15,8% de les llars de la ciutat. Altres problemàtiques que afecten a aquest col·lectiu de manera significativa seria la manca d'espai (17,7%) o la manca de llum natural (15,4%).

Taula D.43. Problemes a l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge de llars

	Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura en terres, marcs de finestres o portes	18,9	16,7	16,9
Manca d'ascensor	18,6	15,5	15,9
Manca d'espai	17,7	12,0	12,6
Manca de llum natural	15,4	12,4	12,7
Problemes a l'estructura/aluminosi	8,3	6,6	6,8

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Règim de tinença de l'habitatge

El lloguer sol ser una opció força comuna que s'adapta a la immediatesa amb la que es plantegen certes situacions personals i permet que els individus s'ubiquin en un habitatge en funció de les seves necessitats i urgència de les situacions. Tot i així, i degut al caràcter cultural mediterrani que valora la propietat per sobre del lloguer de l'habitatge, es percep com una solució provisional amb les connotacions que comporta d'inestabilitat i precarietat.

Les dades mostren que el 20,0% de les llars que lloguen un habitatge són nuclis monoparentals i destaca que el 25,1% de les llars que el seu habitatge és de propietat per herència o donació són nuclis monoparentals, en part degut a les sentències judicials segons les quals un dels dos membres de la parella es queda amb l'habitatge.

Taula D.44. Nuclis monoparentals segons règim de tinença de l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge

	Nuclis monoparentals	Població de Barcelona
Pròpia, per compra, totalment pagada	18,3	37,6
Pròpia, per compra, amb pagaments pendents (hipoteca)	16,2	22,5
Pròpia per herència o donació	25,1	3,8
Llogada	20,0	30,1
Cedida gratis o a baix preu	17,8	1,9
Altra forma	2,7	4,0
Total nuclis monoparentals Barcelona	18,8	100,0

Font: *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

La manca d'oferta d'habitatge a preus raonables i la manca de polítiques públiques de pisos socials i de protecció oficial destinats, entre d'altres, a aquest col·lectiu fa encara més difícil desenvolupar una vida amb un mínim de qualitat i estabilitat (Almeda et al., 2004). En el cas concret del mercat de l'habitatge a Barcelona i a la regió metropolitana, podem afirmar que no és a l'abast dels ingressos que reben, i l'opció de l'habitatge de lloguer tampoc no és una bona solució perquè, com ja s'ha vist amb altres col·lectius, hi ha una manca d'oferta immobiliària i l'escassetat fa que els preus siguin desorbitats per a aquestes llars. Una alternativa quasi

obligada és compartir pis amb altres persones que es puguin trobar en la mateixa situació –són les mares soles estrangeres, les que més opten per aquesta modalitat–, o bé viure en habitatges en condicions precàries.

Els obstacles que té aquest col·lectiu respecte a l'habitatge estan fortament interrelacionats amb les dificultats d'ingressos i del treball: la manca de recursos per pagar el lloguer o la hipoteca i la dificultat en l'accés a un habitatge, ja sigui de protecció oficial (lloguer o compra) o els que es compren o es lloguen al mercat lliure.

Les condicions socio-econòmiques

Despeses relacionades amb l'habitatge

Pel que fa a les despeses relacionades amb l'habitatge, les llars monoparentals tenen uns rebuts relativament inferiors a la resta de llars de la ciutat de Barcelona. Pel que fa al rebut de la hipoteca està situat en 527 euros (640,9 euros totes les llars de la ciutat) i en 599,1 euros el rebut del lloguer (619,4 euros les llars de la ciutat). El global de la despesa de l'habitatge de les llars monoparentals se situa en 427,8 euros i en 493,5 euros pel total de les llars.

Taula D.45. Import mitjà del darrer rebut mensual. Barcelona. 2011. En euros

	Llar monoparental	Resta de llars	Total llars
Rebut hipoteca	527,0	653,6	640,9
Rebut de lloguer	599,1	619,4	618,0
Despeses totals de l'habitatge	427,8	501,5	493,5

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Aquestes xifres suposen pel 41,5% de les llars monoparentals unes despeses situades en l'interval de 601 a 900 euros i pel 36,5% unes despeses de 301 a 600 euros. Pel 40,4% de les llars de la ciutat de Barcelona les despeses de la llar suposen entre 301 i 600 euros, i pel 33,8% entre 601 i 900 euros.

Taula D.46. Despeses de la llar. Barcelona. 2011. Percentatge

	Llars monoparental		Resta de llars		Total llars	
	Lloguer	Propietat	Lloguer	Propietat	Lloguer	Propietat
Fins a 300€	13,3	11,1	12,4	7,2	12,4	7,6
De 301 a 600€	36,4	82,0	40,7	53,8	40,4	56,6
De 601 a 900€	41,5	0,0	33,2	28,1	33,8	25,3
Més de 900€	8,8	6,9	13,7	10,9	13,4	10,5

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Aquestes despeses suposen que el 58,2% de les famílies monoparentals dediquen menys d'un 20% dels seus ingressos a les despeses relacionades amb l'habitatge, percentatge de llars superiors a les del total de la ciutat (52,3%). En l'altre extrem, s'observa que un 22,4% de les

llars monoparentals hi dediquen més del 40% dels ingressos (lleugerament per sobre del total de llars de la ciutat: 21,9%).

Taula D.47. Percentatge dels ingressos destinats a despeses d'habitatge. Barcelona. 2011

	Llars monoparental	Resta de llars	Total llars
20% o menys	58,2	51,6	52,3
Entre el 21% i el 40%	19,3	26,6	25,8
Més del 40%	22,4	21,8	21,9
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Dificultats econòmiques

Segons dades de l'ECVHP 2011, el 56,0% de les llars monoparentals es troben amb dificultats o moltes dificultats per arribar a finals de mes, percentatge superior al total de llars de Barcelona (50,5%). En canvi, només el 20,6% de les llars monoparentals arriben amb facilitat o molta facilitat a finals de mes, xifra similar al total de llars de la ciutat de Barcelona.

Taula D.48. Dificultats per arribar a finals de mes. Barcelona. 2011. Percentatge

	Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
Amb dificultat (i molta dificultat)	56,0	49,8	50,5
Suficientment	23,3	29,4	28,8
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	20,6	20,8	20,7
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Davant aquestes dificultats per arribar a finals de mes, el 16,6% de les llars monoparentals afirmen que s'han endarrerit en el pagament d'algun servei relacionat amb l'habitatge. Cal tenir en compte que en el total de les llars de la ciutat, aquests endarreriments afecten al 9,1% de les llars.

Taula D.49. Endarreriments en despeses relacionades amb l'habitatge. Població de Barcelona. 2011. Percentatge

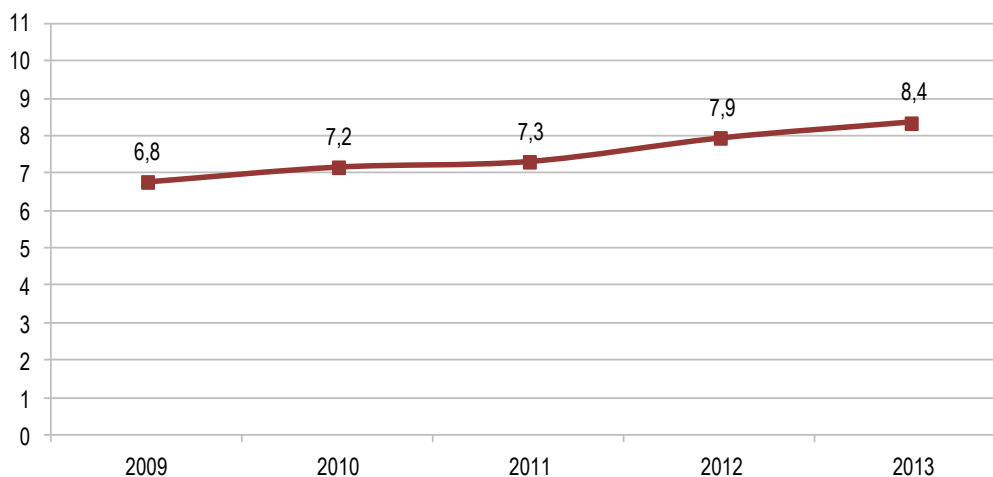
Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
16,6	8,2	9,1

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

D.3.5. Les persones amb discapacitats

L'any 2013, hi havia registrades 134.794 persones amb certificat de discapacitat a Barcelona, la qual cosa suposa el 8,4% de la població de la ciutat i un increment del 23,8% respecte les dades de 2009.

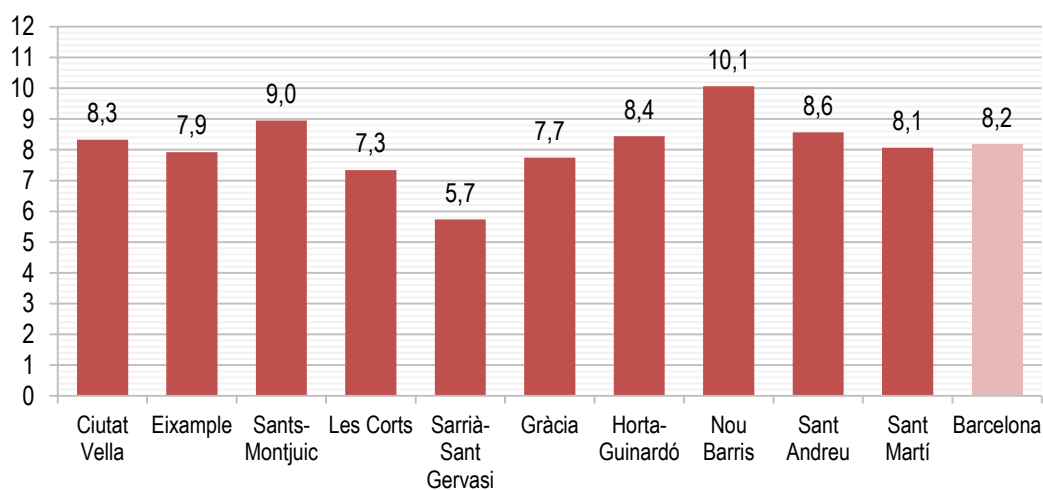
Figura D.20 Evolució de la població de Barcelona amb certificat de discapacitat
Barcelona. 2009-2013. Percentatge



Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

La distribució de les persones amb certificat de discapacitat per districtes és desigual (Figura D.21); així el districte de Sarrià-Sant Gervasi només concentra el 5,7% de les persones amb discapacitat de la ciutat (8.375 persones), mentre que el 10,1% de la població de nou barris té el certificat de discapacitat (16.6732 persones).

Figura D.21. Població amb certificat de discapacitat segons districtes. Barcelona.
2013. Percentatge



Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

El grau de discapacitat mostra les dificultats amb què es troba la persona per realitzar les seves activitats diàries de forma més o menys autònoma. A la taula D.50 s'observa que gairebé la meitat dels certificats de discapacitat tenen un grau del 33 al 64%, i en els darrers anys ha augmentat el percentatge de població que té un 75% i més grau de discapacitat.

Taula D.50. Evolució del grau de disminució. Barcelona. 2009-2013. Percentatge sobre el total de persones amb certificat.

	2009	2010	2011	2012	2013
Entre 33 i 64%	50,6	50,1	50,8	49,5	49,3
Entre 65 i 74%	27,5	27,2	26,8	26,7	26,7
75 i més %	21,9	22,7	22,4	23,8	24,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

Per tipus, les discapacitats motores suposaven l'any 2013 el 35,1% del total de les persones diagnosticades amb disminució (Taula D.51). De fet, aquest tipus de disminució és la que més dificultats es troba a nivell de mobilitat i es fa evident la necessitat d'adequar les instal·lacions tant de l'edifici com del propi habitatge per garantir una mínima qualitat de vida.

Taula D.51. Evolució del tipus de disminució. Barcelona. 2009-2013. Percentatge sobre el total de persones amb certificat

	2009	2010	2011	2012	2013
Motòrics	33,9	34,1	34,6	35,1	35,1
Físics no motòrics	24,7	24,8	24,2	24,4	24,4
Malalts mentals	19,8	19,9	20,0	20,0	20,3
Visuals	8,5	8,4	8,3	8,1	7,9
Psíquics	7,8	7,6	7,5	7,0	6,9
Auditiu	5,1	5,2	5,4	5,4	5,4
No consta	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.

Actuacions en matèria d'habitatge

Des dels anys 90 del segle XX s'han anat desenvolupant programes d'adaptació funcional de l'habitatge complementats per altres de supressió de barreres en elements comuns de l'edifici. Els principals motius pels quals s'està donant una major importància a l'accessibilitat i l'adaptació dels habitatges per donar resposta a les necessitats de la població gran i amb discapacitat vindria explicat per diversos factors (Alonso-López, 2008) : per una banda, dels canvis legislatius que s'estan produint fonamentalment de la *Llei 51/2003 d'Igualtat d'Oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat* i de la *Llei 39/2006 de Promoció de l'Autonomia Personal i atenció a les persones en situació de dependència*. Per altra banda, d'una major sensibilitat cap a la integració i la participació d'aquestes persones. Finalment, al cost econòmic i social que es deriva del creixement de la

despesa social destinada a aquests objectius i la incidència d'elements com els accidents domèstics en la gent gran i les persones amb discapacitat.

Segons dades publicades per l'any 2013 a la memòria de l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat, el Pla d'Habitatge 2008-2016 contempla algunes actuacions en matèria de persones amb discapacitat per l'any 2013, amb els resultats següents:

- 160 habitatges adjudicats a persones amb discapacitat
- 2 nous habitatges cedits a 1 entitat; en acabar l'any, hi ha un total de 25 habitatges cedits a 6 entitats de persones amb discapacitats.

El Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016 contempla, a més, la reserva del 3% dels habitatges de cada promoció a persones amb algun tipus de minusvalia.

Referències bibliogràfiques

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Almeda, E., Badia, M., Díaz, F., Garcia, S., Obiol, S., & Ramírez, V. (2004). *Les famílies monoparentals a Catalunya: perfils, necessitats i percepcions*. Barcelona: Departament de Benestar i Família. Generalitat de Catalunya.
- Alonso-López, F. (2008). *Adaptación de la vivienda en la población dependiente: necesidades, programas, casos*. Bellaterra: Fundació Salas.
- Apolda. (2011). *Estudi d'oferta de nova construcció 2010 – 2n semestre. Informe de resultats*. Barcelona.
- Arango, J. (2004). La població mundial. In J. Romero (Ed.), *Geografia Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado* (pp. 55–99). Barcelona: Ariel.
- Arango, J. (2007). Les primeres migracions del segle XX a Catalunya. In *Immigració. Les onades immigratòries en la Catalunya contemporània* (pp. 19–33). Barcelona: Fundació Lluís Carulla.
- Balchin, P. (1989). *Housing Policy. An Introduction* (2nd ed.). London: Routledge.
- Balchin, P. (Ed.). (1996). *Housing policy in Europe*. London and New York: Routledge.
- Barcelona Economia. (2011). Distribució territorial de la renda familiar a Barcelona (2010). In *Barcelona economia. Indicadors econòmics de Barcelona i la regió metropolitana*. Núm. 77 (pp. 67–71). Barcelona: Barcelona Economia. Ajuntament de Barcelona.
- Barcelona Economia. (2012). Distribució territorial de la renda familiar a Barcelona (2011). In *Barcelona economia. Indicadors econòmics de Barcelona i la regió metropolitana*. Núm. 80 (pp. 60–65). Barcelona: Barcelona Economia. Ajuntament de Barcelona.
- Barcelona Economia. (2014). *Distribució territorial de la renda familiar disponible per càpita a Barcelona (2012)*. Barcelona: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona.
- BCF-Consultors. (2014). *Estudi de l'oferta de l'habitatge de nova construcció a Barcelona 2014*. Barcelona.
- Bosch, J. (2008). Envejecimiento y vivienda: las necesidades residenciales de la gente mayor en Cataluña. In C. Bellet, J. Ganau, & J. M. Llop (Eds.), *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos. Actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*. Lleida: Editorial Milenio.
- Bosch, J., & Gibaja, O. (2005). *Habitatge i immigració. Claus per a una nova política d'habitatge* (Fundació N.). Barcelona.

- Cabré, A. (1999). *El Sistema català de reproducció*. Barcelona: Institut Català de la Mediterrània d'Estudis i Cooperació.
- Cabré, A., & Módenes, J. A. (1997). Dinàmiques demogràfiques recents a la Regió Metropolitana de Barcelona. *Revista Econòmica de Catalunya*, (33), 66–76.
- Calvo, M. J., Güell, X., & Salabert, J. (2007). *Distribució territorial de la Renda Familiar a Barcelona*. Barcelona.
- Casola, S., & Miret, P. (2011). *L'emancipació residencial de les persones joves a Catalunya, 2002-2008* (No. 385). *Papers de Demografia*. Barcelona.
- Cheshire, P. (1995). A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence from de 1980s. *Urban Studies*, 32(7), 1045–1063.
- Cheshire, P., & Hay, D. G. (1989). *Urban problems in western Europe: an economic analysis*. London etc.: Unwin Hyman.
- Clavell, D., & Trilla, C. (2004). Propostes alternatives de promoció per a una nova orientació de l'oferta d'habitatge protegit de la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. REGESA. *Quaderns d'Habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge.
- Costas, A. (dir). (2007). *El Llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Institut Municipal d'Urbanisme.
- Doherty, J. (2005). El origen del sinhogarismo: perspectivas europeas. *Documentación Social. Revista de Estudios Sociales Y de Sociología Aplicada*, 138, 41–62.
- Dol, K., & Haffner, M. (2010). *Housing Statistics in the European Union 2010*. The Hague.
- Donat, C. (2010). L'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona, 1995-2006. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (51), 44–60.
- Donat, C. (2012). La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad Y Territorio. Estudios Territoriales*, XLIV(174), 689–705.
- Donat, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Donat, C., Fajarí, L., Barnada, J., Costa, M., & Costas, C. (2008). *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona. Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016*. Barcelona.
- Donat, C., Nel-lo, O., & Jiménez, E. (2014). *Crisis, desigualdad social y segregación urbana en Cataluña*. Barcelona.
- Galleto, V., Fíguls, M., & Aguilera, S. (2014). El mercat de treball. Evolució recent i impacte de la crisi. In *Crisi econòmica, creixement de les desigualtats i transformacions socials*.

- Informe General Enquesta condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011* (pp. 94–127). Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Garrido, L., & Requena, M. (1997). Proyección de hogares y familias. In R. Vergés (Ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes* (pp. 13–54). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- González-González, J. M., Bretones, F. D., Navarro, A., & Sánchez, J. (2011). Housing, lone parenthood and gender. *Housing Studies*, 26, 17–40.
- Grup de treball d'exclusió social. (2009). Infrahabitatge; sobreocupació i assetjament immobiliari. *Quaderns Del Consell Social d'Habitatge*. Barcelona: Consorci de l'Habitatge de Barcelona.
- Grup de treball del lloguer. (2009). Mesures de foment del lloguer i alternatives a la venda. *Quaderns Del Consell Social d'Habitatge*. Barcelona: Consorci de l'Habitatge de Barcelona.
- Hall, P. G. (1965). *Las Grandes ciudades y sus problemas*. Madrid: Guadarrama.
- Hall, P. G., & Hay, D. (1980). *Growth centres in the european urban system*. London: Heinemann.
- Instituto Nacional de Estadística. (2001). *Censo de población y viviendas 2001. Proyecto*. Madrid.
- Leralta, O. (2005). Ser inmigrante: "factor de riesgo" en el acceso a la vivienda. *Documentación Social. Revista de Estudios Sociales Y de Sociología Aplicada*, 138, 157–172.
- Lesthaeghe, R. (2010). The Unfolding Story of the Second Demographic Transition. *Population and Development Review*, 36(2), 211–251. doi:10.1111/j.1728-4457.2010.00328.x
- Llarch, E. (2008). *Guia bàsica per un habitatge accessible : per millorar l'autonomia de les persones amb discapacitat sensorial o amb mobilitat reduïda*. Barcelona: Fundació Viure i Conviure.
- López, C. (2012). *Nous comportaments residencials de les llars catalanes*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.
- Lopez, C., & Pujadas, I. (2011). Sociodemographical and territorial transformations of one person households in Spain. *BOLETIN DE LA ASOCIACION DE GEOGRAFOS ESPANOLES*, (55), 153–+.
- López, C. (2012). Nous Comportaments residencials a les llars catalanes. *Col·lecció Informes Breus. Fundació J. Bofill*, 36.
- Lozares, C., López, P., & Flores, J. L. (2003). Zones socials per al territori de la província de Barcelona: una cartografia social. In *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Sèrie Dades Bàsiques, vol. 5* (pp. 13–27). Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

- Madariaga, R., Martori, J. C., & Oller, R. (2012). Distribución espacial y desigualdad de la renta salarial en el área metropolitana de Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XVI(405), 20.
- Martínez-Pagés, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*, (66), 65–71.
- Martori, J. C. (2007). La segregación residencial en Barcelona. In A. Costas (Ed.), *El llibre blanc de l'habitatge a Barcelona. Part II* (pp. 3–41). Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Miralles, C., & Donat, C. (2007a). Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità. In A. Costas (Ed.), *El Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Miralles, C., & Donat, C. (2007b). Característiques de la demanda jove d'habitatge a la Regió metropolitana de Barcelona. *ACE. Architecture, City, and Environment*, II(5), 427–441.
- Miralles, C., Donat, C., & Barnada, J. (2007). Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (46), 9–46.
- Miret, P. (2007). Vivir aún en casa o tener casa propia: emancipación residencial en España, 1976-2007. *ACE. Architecture, City, and Environment*, Any II(5), 301–330.
- Módenes, J. A. (2010). Una Mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya. *Treballs de La Societat Catalana de Geografia*, (69), 113–140.
- Módenes, J. A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona; tesis doctoral dirigida por Anna Cabré i Pla*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Módenes, J. A. (2007). Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España. In J. M. Fería (Ed.), *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas* (pp. 15–32). Sevilla: Centro de Estudios Andaluces. Consejería de la Presidencia. Junta de Andalucía.
- Naredo, J. M. (1996). *La Burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo veintiuno de españa editores.
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2005). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2008). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Navarro, C. (2006). *La Exclusión en vivienda en España: un análisis económico de su extensión, dinámica y efectos sobre el bienestar*. Madrid: Consejo Económico y Social.

- Nel-lo, O. (2007). Spain: Changing Century, Changing Cycle? Large Spanish Cities on the Threshold of the Twenty-first Century. In L. van den Berg, E. Braun, & J. van der Meer (Eds.), *National policy responses to urban challenges in Europe* (pp. 333–359). Aldershot: Ashgate.
- Nel-lo, O., & Donat, C. (2014). Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona. In J. M. Albertos (Ed.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 565–608). Valencia: Publicacions Universitat de València.
- Padovani, L. (Ed.). (1995). *Urban change and housing policies: evidence from four european countries*. Venezia: DAES. Dipartimento di analisi economica e sociale del territorio.
- Pareja-Eastaway, M. (2010). El régimen de tenencia en España. In J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España* (pp. 101–128). Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, XLIII(167), 53–70.
- Puga, D. (2004a). El comportamiento residencial de los mayores. Análisis biográfico de la movilidad en la vejez. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (105), 79–102. Retrieved from http://www.reis.cis.es/REIS/PDF/REIS_105_051167997618856.pdf
- Puga, D. (2004b). *Estrategias residenciales de las personas de edad: movilidad y curso de vida*. Barcelona: Fundació La Caixa.
- Pujadas, I. (2007). Les migracions dels anys seixanta a Catalunya. In *mmigració. Les onades immigratòries en la Catalunya contemporània* (pp. 35–47). Barcelona: Fundació Lluís Carulla.
- Pujadas, I., & López, C. (2005). Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona 1968-2001. *Cuadernos Geográficos de La Universidad de Granada*, (36), 409–435.
- Sales, A. (2012). La situació de les persones sense llar a Barcelona el 8 de novembre de 2011 i l'evolució dels serveis residencials.
- Sarasa, S. (2014). Estratificació i classes socials. In *Crisi econòmica, creixement de les desigualtats i transformacions socials. Informe General Enquesta condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011* (pp. 128–198). Barcelona: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.
- Sarasa, S., Porcel, S., & Navarro-Varas, L. (2013). L'impacte social de la crisi a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a Catalunya. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (56), 10–87.
- Sarasa, S., & Sales, A. (2009). *Itineraris i factors d'exclusió social. Itineraris i factors d'exclusió social*. Barcelona: Síndica de Greuges de Barcelona.

- Sau, E. (1995). El creixement del sistema urbà de Catalunya (1950-1991). De la concentració a la desconcentració metropolitana? *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (27), 97–103.
- Serra, J. (1997). Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica. *Revista Econòmica de Catalunya*, (33), 77–88.
- Serra, J. (dir). (2003). *El Territori Metropolità de Barcelona. dades bàsiques, evolució recent i perspectives*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Serracant, P. (2012). *Enquesta de Joventut a Catalunya 2012*.
- Subirats, M. (2012). *Barcelona, de la necessitat a la llibertat. Les classes socials al tombant del segle XXI*. Barcelona: L'Avenç.
- Taltavull, P. (2003). La política de vivienda en España. In J. Salinas & S. Álvarez-García (Eds.), *El gasto público en la democracia* (pp. 331–382). Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- Trilla, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.
- Trilla, C. (2007). Polítiques d'habitatge social i de joves. *ACE. Architecture, City, and Environment, Any II(5)*, 487–496.
- Trilla, C., & López, J. (2005). El acceso de los jóvenes a la vivienda: una cuestión todavía no resuelta. *Documentación Social*, (138), 191–206.
- Van de Kaa, D. J. (1987). Europe's second demographic transition. *Population Bulletin*, 42(1), 1–59.
- Van den Berg, L. (1982). *Urban Europe: a Study of growth and decline*. (L. van den Berg, Ed.). Oxford: Pergamon Press.
- Vergés, R. (2001). Tratamiento de datos territorializados de vivienda en el inventario de capital residencial. *QÜESTIÓ. Quaderns d'Estadística i Investigació Operativa*, 25(2), 303–334.
- Vergés, R. (2011). La información asimétrica en el sector inmobiliario español (3). El dinero del auge. *Observatorio Inmobiliario Y de La Construcción*, 50–59.
- Vieira, J., & Miret, P. (2010). Transition to Adulthood in Spain: a Temporal and Territorial Comparison Using Entropy Analysis. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (131), 75–107.
- Vinuesa, J. (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. In *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Geocrítica. Universidad de Barcelona.