

L'habitatge i els seus efectes en les condicions de vida de la població metropolitana de Barcelona



Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

Treball realitzat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) relacionat amb l'actuació 1.1.1. *Monogràfic Enquesta de Condicions de Vida (ECV) 2017: L'habitatge i els seus efectes en les condicions de vida de la població* contemplada al Contracte Programa AMB-IERMB 2018.

Autors/es: Sebastià Sarasa, Lara Navarro-Varas i Sergio Porcel

Tècnic de suport: Manel Pons

Bellaterra, desembre de 2018

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ.....	1
1. EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE A LA METRÒPOLI.....	4
2. EL COST DE L'HABITATGE	9
2.1. La despesa de l'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona	9
2.2. La percepció subjectiva del cost de l'habitatge.....	19
3. L'IMPACTE DEL COST DE L'HABITATGE SOBRE EL BENESTAR DE LA POBLACIÓ A LA METRÒPOLI	25
3.1. L'impacte del cost de l'habitatge en les rendes familiars	26
3.2. Privació material relativa i cost de l'habitatge	30
3.2.1. Models predictius de la privació material relativa.....	37
4. SÍNTESI DE RESULTATS	48
REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES	51
ANNEX METODOLÒGIC.....	53

INTRODUCCIÓ

L'accés a l'habitatge està en consonància amb les institucions de benestar social de cada país, havent-hi certa associació negativa entre la generositat de les pensions i l'extensió de la propietat privada de l'habitatge (Kemeny 1981; Castles 1998; Conley i Gifford, 2006)¹, de manera que la pobresa 'real' seria menor que la mesurada per l'estadística oficial en països on la propietat de l'habitatge està generalitzada, si bé, aquesta és una tesis difícil de contrastar empíricament (Fahei, Nolan i Maître, 2004). Al sud d'Europa, la propietat de l'habitatge operaria com una mena d'assegurança complementària al sistema de pensions de la Seguretat Social i, igual que existeix un règim de benestar particular en el sud d'Europa (Esping-Andersen, 1999; Sarasa i Moreno, 1995), on la família és un pilar fonamental de la protecció social, també existeix un 'sistema residencial mediterrani' on també la família és cabdal per a entendre els patrons d'accés a la habitatge i l'estructura del parc d'habitatges (Módenes *et al.*, 2013) que es caracteritza per l'elevada proporció de propietaris que no tenen hipoteca pendent (Dewilde i DeDecker, 2014).

A Espanya, com a Itàlia (Bernardi i Poggio, 2004), a partir dels anys 60 es va estendre la propietat en el parc d'habitatges. Primer amb la construcció massiva en la perifèria de les grans ciutats del Nord i de la capital per a acollir les onades migratòries del sud cap a les ciutats industrials, amb una barreja d'auto-construcció il·legal i d'habitatge social que posteriorment va ser venut als seus llogaters. Després, amb una política d'habitatge orientada no tant a cobrir la demanda insolvent com a incentivar la promoció del mercat immobiliari. En conseqüència, Espanya és avui un dels països de la Unió Europea amb major parc d'habitatges en propietat i, és per això que, segons el cens del 2001, només una tercera part de les llars feien pagaments en concepte de hipoteca o lloguer (Módenes i López-Colas, 2010).

El règim de tinença de l'habitatge és un element cabdal en el benestar dels individus. Quan l'habitatge és de propietat els compradors estan obligats a fer una forta inversió que els hi fa pagar quotes hipotecaries d'import mensual més elevat que la renda que haurien de pagar pel lloguer d'un habitatge de les mateixes característiques, la qual cosa limita la demanda de compra a les llars prou solvents com per a accedir a un crèdit hipotecari, o als individus que tenen progenitors amb patrimoni acumulat que puguin deixar en herència (Filandri i Olangero, 2014). Però a llarg termini és una inversió que permetrà gaudir d'una baixa despesa en habitatge, i reduirà les privacions en la tercera edat. És més, en períodes

¹ Sobre les diferents propostes de tipologies de règims d'habitatge a Europa vegeu: Filandri i Olangero (2014) i André i Chalaux (2018). Una crítica a algunes d'aquestes tipologies ha estat realitzada per Stephens (2016).

de creixement continuat del preu de l'habitatge, el valor patrimonial dels propietaris augmenta de manera que el cost relatiu de l'habitatge és menor per als propietaris que per als llogaters (Yellowitz, 2017). D'altra banda, la propietat immobiliària acumulada és un factor gens menyspreable en l'explicació de la transmissió intergeneracional de les desigualtats, atesa la correlació que hi ha entre la posició en el mercat laboral i la probabilitat de rebre una herència immobiliària familiar (Kurz, 2004).

La generalització de la propietat de l'habitatge no ha significat l'absència de desigualtats, ja que l'accés ha estat sempre més difícil per a la classe treballadora que per a la classe de servei. Però amb la transició cap a la societat post-industrial, l'aparició del nou proletariat dels serveis, i l'augment de la desregulació dels mercats, l'accés a l'habitatge en propietat s'ha tornat més exclusiu en tant que la precarietat laboral barra l'accés als crèdits hipotecaris, i el diferencial entre classes socials ha augmentat de manera notable (Bernardi i Poggio, 2004). És per això que l'accés a la propietat de l'habitatge està associat a la renda disponible i al patrimoni acumulat per les famílies, però també és un fet molt vinculat a l'edat dels individus i al temps d'estada en el país, raó per la qual el lloguer, malgrat ser minoritari, ha estat més concentrat entre els adults joves (Bernardi i Poggio, 2004; Módenes i López-Colas, 2010) i entre els immigrants (Kolb, Skopek i Blossfeld, 2013). El contingent d'habitatge en lloguer, però, està creixent, a la par que augmenta la proporció de renda que les llars dediquen a pagar els costos de l'habitatge. Aquesta és una despesa creixent des de finals del segle XX, sobretot a les grans ciutats, que respon a varies causes: l'augment del preu de compra i del lloguer de l'habitatge, l'encariment del consum de serveis bàsics d'energia, i la disminució de la proporció d'habitatge social. Podria ser el cas que el creixement del cost de l'habitatge anés en consonància amb l'augment de les rendes disponibles de les llars, de manera que el cost de l'habitatge, en termes absoluts, no tingués cap relació amb la pobresa i la privació dels individus, però el cert és que el creixement de les rendes de les llars no sembla haver anat al mateix ritme que els costos d'habitatge i la conseqüència ha estat un augment del cost relatiu i de la sobrecàrrega de les llars, especialment important en les àrees urbanes més dinàmiques (Hegedüs i Horvath, 2015). Segons dades de l'Observatori Europeu de l'Habitatge (CECODHAS, 2012) la població de l'UE-27 dedica, de mitjana, un 22,5% de la seva renda disponible al pagament de l'habitatge, però quasi un 34% considera que està pagant unes despeses desproporcionades, i un 10% de les llars europees està gastant més del 40% de la seva renda disponible en pagar les despeses d'habitatge; percentatge aquest fixat per Eurostat com el llindar per sobre del qual una llar es defineix com sobrecarregada pel cost del seu habitatge. Aquesta xifra és similar a l'espanyola.

D'acord a l'exposició anterior, l'informe que es presenta té per objectiu principal analitzar l'impacte del cost de l'habitatge en les condicions de vida de la població a la metròpoli de Barcelona. En aquest sentit, les condicions de vida s'entenen en termes de pobresa monetària —mitjançant un exercici de simulació de la pobresa induïda per les despeses d'habitatge— i, sobretot, en termes de privació material i residencial.

El document contempla un primer capítol dedicat a l'examen del règim de tinença de l'habitatge a l'àrea metropolitana en funció de les principals característiques socioeconòmiques de la població. En segon terme, el focus es posa en el cost de l'habitatge pròpiament, analitzant el concepte de sobrecàrrega des d'una perspectiva objectiva i subjectiva. L'apartat tercer tracta l'impacte del cost residencial sobre la renda de les llars (en clau de pobresa) i sobre el consum (en clau de privació). Finalitza el document amb el recull dels principals resultats.

La principal font de dades emprada per a la realització de l'estudi, són les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (EMCV), relatives als anys 2016-2017. L'EMCV constitueix actualment la font de dades de referència en matèria d'ingressos i de condicions de vida per l'Àmbit Metropolità de Barcelona. Aquesta nova font de dades substitueix, per tant, la que fins ara havia estat la referent en aquest àmbit territorial, l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de població (ECVHP), també coneguda com l'Enquesta Metropolitana. Les EMCV es construeixen a partir de les dades que ofereix l'Enquesta de condicions de vida (ECV), una operació de periodicitat anual realitzada per l'INE des de 2004 i ampliada a Catalunya per l'Idescat i l'IERMB des de 2016, amb el suport del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona. L'ECV és una operació estadística oficial que té per objectiu obtenir informació anual sobre la renda i les condicions de vida de les llars, la composició de la pobresa i l'exclusió social. L'ECV s'emmarca dins les Estadístiques de la Unió Europea sobre la renda i condicions de vida (EU-SILC) i els seus resultats són comparables a escala nacional i europea.

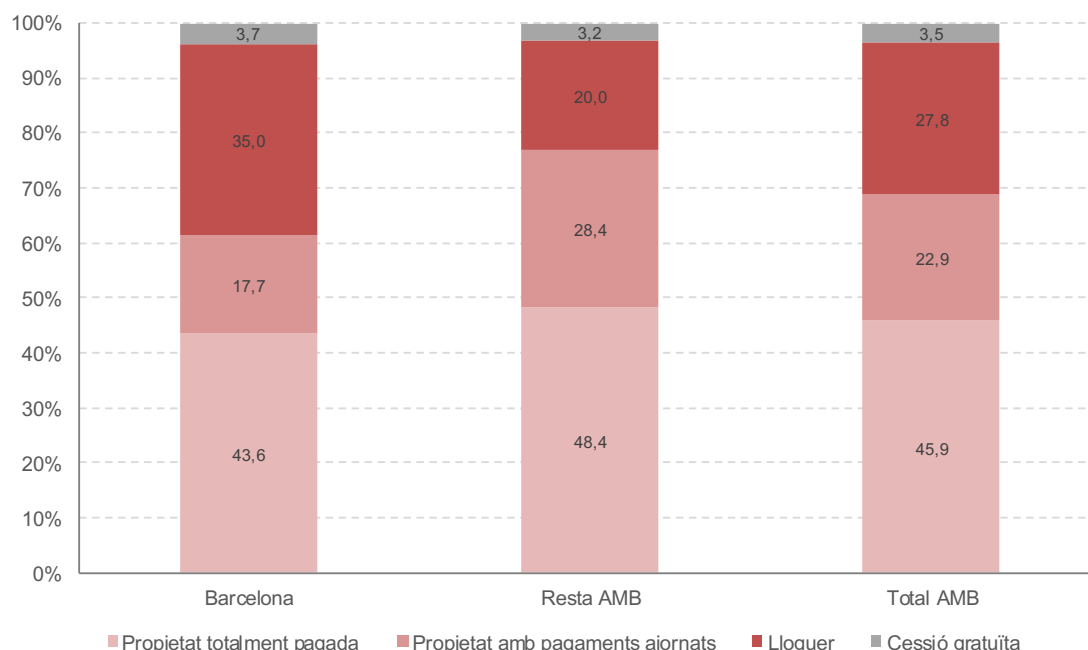
El mètode d'elaboració de les EMCV ha estat dissenyat i desenvolupat conjuntament per l'IERMB i l'Idescat amb l'objectiu de guanyar robustesa en les estimacions realitzades sobre les condicions de vida de la població a una escala inferior a la de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, concretament per les diferents corones metropolitanes. Aquesta operació s'emmarca en l'actuació anomenada Estimació territorial de l'Enquesta de condicions de vida, reconeguda en el Pla Estadístic de Catalunya 2017-2020. Les dades de les EMCV 2016-2017 tenen caràcter provisional.

1. EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE A LA METRÒPOLI

El període més llarg de creixement econòmic continuat viscut en l'era democràtica espanyola (1996-2007), va anar de la mà de la creació d'una bombolla immobiliària en forma de producció descontrolada d'habitatges i un augment dels preus sense precedents. Ambdues qüestions no s'expliquen per les necessitats de formació de noves llars ni per una evolució anàloga dels salaris i de la renda familiar, sinó més aviat per un escenari favorable de baixes taxes d'interès i fàcil accés al crèdit; una forta preferència per la propietat de l'habitatge —afavorida per la política fiscal— i, en darrer terme, per la feble presència històrica de l'Estat com a regulador mitjançant l'habitatge públic i social. En aquest context, l'endeutament familiar per la compra de l'habitatge va créixer en grans proporcions (entre l'any 1995 i 2006, la població de l'àrea metropolitana que accedí a la propietat mitjançant hipoteca es va doblar, del 13% al 27,7%).

En l'actualitat, pràcticament 7 de cada 10 llars a la metròpoli resideixen en habitatges de propietat. En el 45,9% dels casos es tracta d'habitatges totalment pagats i en el 22,9% romanen pendents de pagament. El lloguer constitueix l'opció pel 27,8% de les llars. La residència en habitatges cedits a cost zero és força residual (3,5%). En termes territorials, s'observen diferències importants. A la ciutat central, el pes de la propietat disminueix sobretot pel que fa a l'adquirida amb hipoteca (43,6% i 17,7% respectivament). En canvi, el règim de lloguer ascendeix al 35% de les llars. A la primera corona, la propietat és l'opció residencial de 3 de cada 4 llars. En aquest cas, el 28,4% de les llars han d'assumir mensualment despeses d'adquisició mentre que pel 48,4% restant l'habitatge està pagat en la seva totalitat. El lloguer té menys pes que a la ciutat central (20%). No s'observen disparitats territorials pel que fa a la cessió gratuïta.

Gràfic 1. Règim de tenença de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Tal i com s'anuncià anteriorment, la societat de propietaris que caracteritza els països del sud d'Europa no està exempta de desigualtats. Durant anys, la propietat s'havia distribuït homogèniament entre classes socials, compartint pràcticament la mateixa probabilitat de ser propietaris la població de rendes baixes com la població de major poder adquisitiu (Poggio, 2008). No obstant, aquesta relativa igualtat d'accés (que ens diferenciava d'altres països com ara Dinamarca, Suècia o Holanda) ja aleshores amagava importants matisos en la mesura que per la població dels estrats econòmics més baixos no es tractava de propietat real sinó potencial (adquirida via crèdits). A més a més, d'ençà l'any 2000 les desigualtats d'accés a l'habitatge s'han aguditzat.

Amb dades relatives als anys 2016 i 2017, quasi la meitat de les llars al conjunt de la metròpoli no han d'assumir despeses d'hipoteca. Es tracta de llars formades per persones que han superat l'edat de jubilació (llars unipersonals o llars amb més d'un adult però sense infants) i, en gran mesura, nascuts a l'Estat espanyol (taula 1). En termes socioeconòmics, es produeix una sobrerrepresentació de la classe treballadora clàssica. Tanmateix, s'observa un tret diferencial intrametropolità rellevant més enllà de la proporció mitjana més elevada a la primera corona. A la ciutat de Barcelona, la propietat sense hipoteca es concentra sobretot a les llars del darrer quintil de renda, mentre que a la resta de la metròpoli correspon més al segon i al tercer quintil (més d'acord amb els ingressos actuals de les llars de jubilats de classe treballadora).

Taula 1. Llars amb l'habitatge en propietat sense hipoteca segons característiques socioeconòmiques de la llar i de la primera persona responsable de l'habitatge². Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
<i>Total</i>	43,6%	48,4%	45,9%
<u><i>Edat de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Menys de 30 anys</i>	2,7%	5,9%	3,9%
<i>De 30 a 44 anys</i>	9,6%	14,2%	11,9%
<i>De 45 a 59 anys</i>	42,0%	45,8%	44,0%
<i>De 60 i més anys</i>	71,5%	83,1%	76,7%
<u><i>Estructura de la llar</i></u>			
<i>Unipersonals < 65 anys</i>	21,6%	37,3%	28,0%
<i>Unipersonals ≥ 65 anys</i>	72,8%	82,4%	76,6%
<i>Un adult amb infants dependents</i>		28,9%	28,2%
<i>Més d'un adult amb infants dependents</i>	23,0%	24,7%	24,0%
<i>Més d'un adult sense infants dependents</i>	54,3%	64,7%	59,1%
<u><i>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Nascuts a Espanya</i>	51,6%	54,1%	52,9%
<i>Nascuts a la resta del món</i>	8,8%	7,7%	8,4%
<u><i>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Directius i professionals</i>	40,2%	36,1%	38,7%
<i>Ocupacions intermèdies</i>	41,9%	44,9%	43,3%
<i>Petits empresaris i autònoms</i>	55,7%	52,3%	54,0%
<i>Treballadors semiquualificats de servei</i>	38,0%	40,1%	38,9%
<i>Treballadors semiquualificats de la indústria</i>	49,6%	58,3%	55,4%
<i>Treballadors no qualificats</i>	46,9%	54,0%	51,7%
<i>Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai</i>			70,4%
<u><i>Quintils de renda disponible</i></u>			
<i>1er</i>	36,6%	43,3%	40,3%
<i>2on</i>	35,3%	54,1%	45,4%
<i>3er</i>	44,2%	53,3%	48,8%
<i>4art</i>	45,1%	47,8%	46,4%
<i>5é</i>	51,9%	39,7%	48,0%

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Les llars a la conurbació que són propietàries de l'habitatge però mitjançant un crèdit hipotecari, tenen major presència entre els adults d'edats centrals i a les llars d'origen autòcton i amb presència d'infants (taula 2). Es tracta de llars que en clau d'estatus social i econòmic pertanyen a la classe de serveis (directius, professionals i ocupacions intermèdies) i als dos quintils superiors de renda.

² L'EMCV registra la primera persona responsable de l'habitatge considerant que el/la responsable és el propietari o el llogater. Si dues o més persones comparteixen la responsabilitat de l'allotjament, la primera persona és la de més edat.

Taula 2. Llars amb l'habitatge en propietat amb hipoteca segons característiques socioeconòmiques de la llar i de la primera persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
<i>Total</i>	17,7%	28,4%	22,9%
<u><i>Estat de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Menys de 30 anys</i>	7,0%	9,3%	7,9%
<i>De 30 a 44 anys</i>	25,8%	46,3%	36,3%
<i>De 45 a 59 anys</i>	25,3%	36,8%	31,3%
<i>De 60 i més anys</i>	8,9%	7,7%	8,4%
<u><i>Estructura de la llar</i></u>			
<i>Unipersonals < 65 anys</i>	16,9%	21,2%	18,7%
<i>Unipersonals ≥ 65 anys</i>	5,6%	1,9%	4,1%
<i>Un adult amb infants dependents</i>			27,8%
<i>Més d'un adult amb infants dependents</i>	33,9%	51,6%	43,9%
<i>Més d'un adult sense infants dependents</i>	12,9%	18,2%	15,4%
<u><i>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Nascuts a Espanya</i>	18,9%	30,2%	24,5%
<i>Nascuts a la resta del món</i>	12,3%	16,2%	13,8%
<u><i>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Directius i professionals</i>	24,1%	41,5%	30,1%
<i>Ocupacions intermèdies</i>	16,8%	38,8%	27,1%
<i>Petits empresaris i autònoms</i>	10,5%	26,5%	18,4%
<i>Treballadors semiquàlificats de servei</i>	10,4%	23,6%	16,0%
<i>Treballadors semiquàlificats de la indústria</i>	18,0%	27,3%	24,2%
<i>Treballadors no qualificats</i>	10,7%	17,2%	15,0%
<i>Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai</i>			6,8%
<u><i>Quintils de renda disponible</i></u>			
<i>1er</i>	11,5%	20,5%	16,5%
<i>2on</i>	12,2%	20,8%	16,9%
<i>3er</i>	16,6%	26,9%	21,9%
<i>4art</i>	22,8%	36,2%	29,4%
<i>5é</i>	22,5%	45,1%	29,6%

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Pel que fa al lloguer, es distribueix especialment entre els adults joves tant si viuen en llars unipersonals com a llars amb presència d'infants (taula 3). Hi té una forta presència també entre les persones d'origen estranger, arribant al 75'5% entre aquest col·lectiu. En termes de classe social es constata una major concurrència al proletariat de serveis i en el cas de la ciutat de Barcelona també s'estén a les ocupacions intermèdies. Pel que fa a la renda, es concentra especialment entre la població de menys ingressos (els dos quintils inferiors de renda). A la primera corona és rellevant la preponderància del lloguer especialment a les llars que pertanyen al quintil inferior de renda, tretze punts per sobre de la mitjana.

**Taula 3. Llars amb l'habitatge en règim de lloguer segons característiques
socioeconòmiques de la llar i de la primera persona responsable de l'habitatge. Total
llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017**

	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
<i>Total</i>	35,0%	20,0%	27,8%
<u><i>Estat de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Menys de 30 anys</i>			86,1%
<i>De 30 a 44 anys</i>	58,5%	34,2%	46,1%
<i>De 45 a 59 anys</i>	29,6%	15,1%	22,0%
<i>De 60 i més anys</i>	16,6%	6,8%	12,3%
<u><i>Estructura de la llar</i></u>			
<i>Unipersonals < 65 anys</i>	55,8%	37,4%	48,3%
<i>Unipersonals ≥ 65 anys</i>	18,9%	10,8%	15,7%
<i>Un adult amb infants dependents</i>			36,6%
<i>Més d'un adult amb infants dependents</i>	39,4%	21,2%	29,1%
<i>Més d'un adult sense infants dependents</i>	30,3%	13,8%	22,6%
<u><i>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Nascuts a Espanya</i>	25,5%	12,2%	18,9%
<i>Nascuts a la resta del món</i>	76,2%	74,3%	75,5%
<u><i>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Directius i professionals</i>	32,5%	17,6%	27,3%
<i>Ocupacions intermèdies</i>	38,4%	13,2%	26,6%
<i>Petits empresaris i autònoms</i>	30,2%	18,5%	24,4%
<i>Treballadors semiquàlificats de servei</i>	47,1%	32,7%	41,1%
<i>Treballadors semiquàlificats de la indústria</i>	26,2%	13,1%	17,5%
<i>Treballadors no qualificats</i>	37,5%	25,0%	29,1%
<i>Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai</i>			21,8%
<u><i>Quintils de renda disponible</i></u>			
<i>1er</i>	47,8%	32,9%	39,5%
<i>2on</i>	45,3%	22,8%	33,2%
<i>3er</i>	34,4%	16,5%	25,3%
<i>4art</i>	30,4%	12,6%	21,6%
<i>5é</i>	23,9%	10,6%	19,7%

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

2. EL COST DE L'HABITATGE

El cost de l'habitatge és un element a considerar per a entendre la pobresa i la transmissió de desigualtats. D'una banda, les diferències territorials en el cost de l'habitatge reflecteixen diferències en el cost de la vida i, malgrat el llindar de pobresa oficial sigui únic a tot el país, els costos de l'habitatge i de la vida no ho són. És així que, en principi, les condicions de vida a igual nivell de pobresa econòmica seran diferents segons el lloc de residència. Quan la despesa en habitatge és elevada, a igualtat de renda disponible, menor és la capacitat de consum de béns materials i serveis bàsics com l'educació i l'atenció sanitària. Altra conseqüència del creixent cost de l'habitatge és l'augment de l'endeutament de les llars, així com dels impagaments i de la pobresa energètica. D'altra banda, les llars amb menys recursos poden tenir més probabilitat de ser expulsades de les àrees urbanes amb mercats de treball més dinàmics, agreujant així les dificultats que tenen aquestes llars per a assolir l'ocupació laboral dels seus membres i per a accedir a serveis públics (Hegedüs i Horvath, 2015). Les llars amb pocs recursos poden mantenir la residència a les zones urbanes, però a expenses de reduir la qualitat de l'habitatge, ja que les llars amb poca renda acomoden les seves preferències als preus de la zona (Yellowitz, 2017).

2.1. La despesa de l'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona

A l'hora d'estimar les despeses d'habitatge que suporten les llars hi ha una qüestió conceptual i metodològica que ha de ser explicitada: que s'entén per despeses d'habitatge? L'EMCV recull les despeses en concepte de lloguer, les despeses de subministraments bàsics (aigua, llum i gas) i altres despeses relatives a la comunitat de veïns i als impostos i a les taxes municipals. En el cas dels propietaris però, sorgeix el dubte de com han de ser considerats els pagaments que fan per la hipoteca que hagin demanat en el cas de fer una compra a termini. Aquests pagaments inclouen l'amortització del capital prestat i els interessos bancaris, la qual cosa planteja el dubte de si el retorn del capital ha de ser considerat una despesa o una inversió que generarà estalvis i rendiments futurs. En aquest informe s'ha optat per considerar les quotes d'amortització de capital com a part de les despeses de l'habitatge, atès que es vol analitzar quina associació hi ha entre el cost de l'habitatge i el risc de patir privacions materials. En un país on la majoria del parc d'habitatge és de propietat, és clar que l'opció majoritària dels ciutadans passa per intentar la compra i, malgrat a la llarga això els hi comportarà unes despeses menors, el moment de la compra és una càrrega feixuga que els hi pot limitar altres oportunitats vitals per al seu benestar. Aquesta opció metodològica no és neutral. Com es pot observar a les taules 4 i 5, l'augment del cost de l'habitatge atribuït a les quotes d'amortització es manifesta sobretot

en els trams que menys despeses tenen quan aquestes quotes no són considerades. Sense amortitzacions, un 50% per cent de les llars dediquen en termes mitjans un 13,7% de la seva renda disponible (300€), però amb les amortitzacions, el llindar puja fins al 18% (377€). També en el primer cas, només una quarta part de les llars dediquen més del 27,6% del seu pressupost (560€), i una dècima part més del 50,6% (846€), però quan es consideren les amortitzacions, hi ha una quarta part de les llars que hi dediquen més d'un terç del seu pressupost a despeses d'habitatge (758€) i un 10% que hi dediquen el 56% o més (pràcticament 1.000€). En clau territorial, s'observa que les despeses d'habitatge són més elevades en termes absoluts a la ciutat central als dos casos, però aquestes diferències es minimitzen quan s'expressen en relació a la renda.

Taula 4. Import mensual de les despeses d'habitatge de les llars segons la consideració de l'import corresponent a l'amortització de la hipoteca. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona		Resta AMB		Total AMB	
	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització
Despesa mitjana mensual	473,2 €	555,1 €	357,3 €	478,9 €	417,1 €	518,2 €
Mediana de la distribució	329,4 €	419,8 €	267,7 €	322,0 €	300,9 €	377,3 €
Percentil 75º	681,3 €	796,5 €	443,8 €	726,7 €	560,0 €	757,7 €
Percentil 90º	953,4 €	1.050,1 €	739,0 €	927,8 €	846,0 €	997,2 €

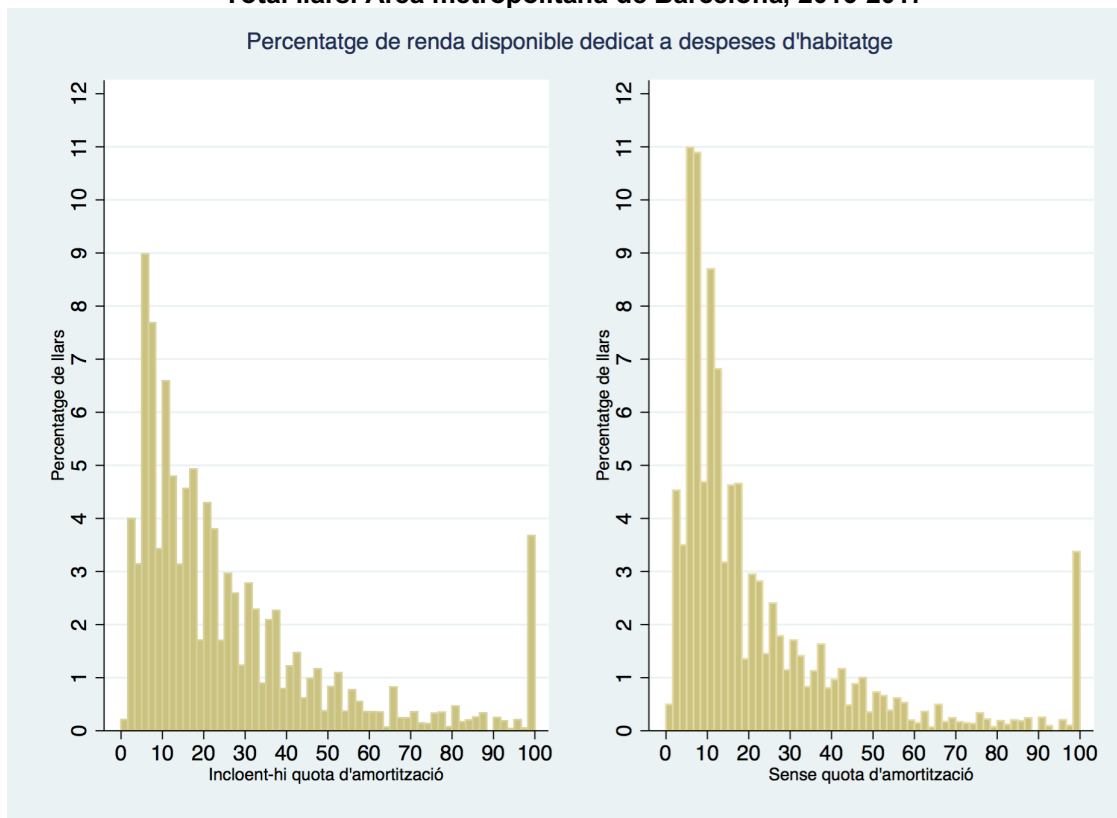
Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Taula 5. Percentatge de les despeses d'habitatge sobre la renda de les llars segons la consideració de l'import corresponent a l'amortització de la hipoteca. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona		Resta AMB		Total AMB	
	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització	Sense quotes d'amortització	Amb quotes d'amortització
% mitjana de renda	23,7	26,3	20,8	25,2	22,3	25,8
Mediana de la distribució	14,5	18,3	13,0	17,9	13,7	18,0
Percentil 75º	31,0	35,9	24,3	31,4	27,6	33,7
Percentil 90º	52,7	56,6	43,8	55,2	50,6	56,3

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Gràfic 2. Percentatge de les despeses d'habitatge sobre la renda de les llars segons la consideració de l'import corresponent a l'amortització de la hipoteca
Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



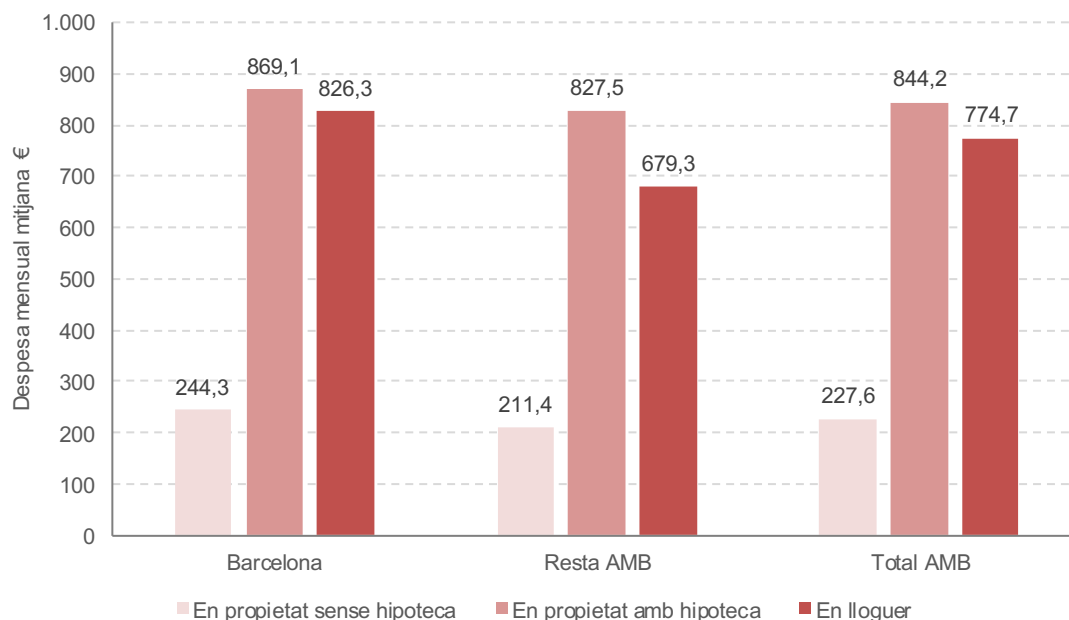
Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Al gràfic 2 es pot veure que tant si es contempen les quotes en concepte d'amortització com si no, la distribució té una estructura bimodal, amb una majoria de llars que dediquen menys del 20% de la seva renda disponible a despeses de la llar, i un altre grup menor que no tenen rendes suficients per a pagar les despeses.

Cal tenir en consideració que quasi la meitat de les llars viu en habitatges de la seva propietat i sense hipoteques (46% de les llars). És aquest grup poblacional el que dedica només una mitjana del 12,9% de la seva renda (227€) a despeses d'habitatge (gràfics 3 i 4). Aproximadament un 23% de les llars viu en habitatges de la seva propietat que no estan lliures de càrregues hipotecàries. De mitjana, aquestes càrregues no són lleugeres, donat que la proporció de renda dedicada és del 32%. En termes absoluts, es tracta aproximadament de 840€ mensuals. La llosa més pesada sobre el pressupost familiar la sostenen els individus i les famílies que viuen de lloguer. Un 27,6% de les llars que, de mitjana, ha d'esmerçar el 44% del seu pressupost a pagar l'habitatge. No obstant, en termes absoluts es tracta d'una quantia inferior a la que dediquen les llars que tenen hipoteca (775€). D'una lectura territorial de les dades se'n extreu que malgrat els residents a la ciutat central tenen despeses mensuals més elevades, no així el percentatge que representa

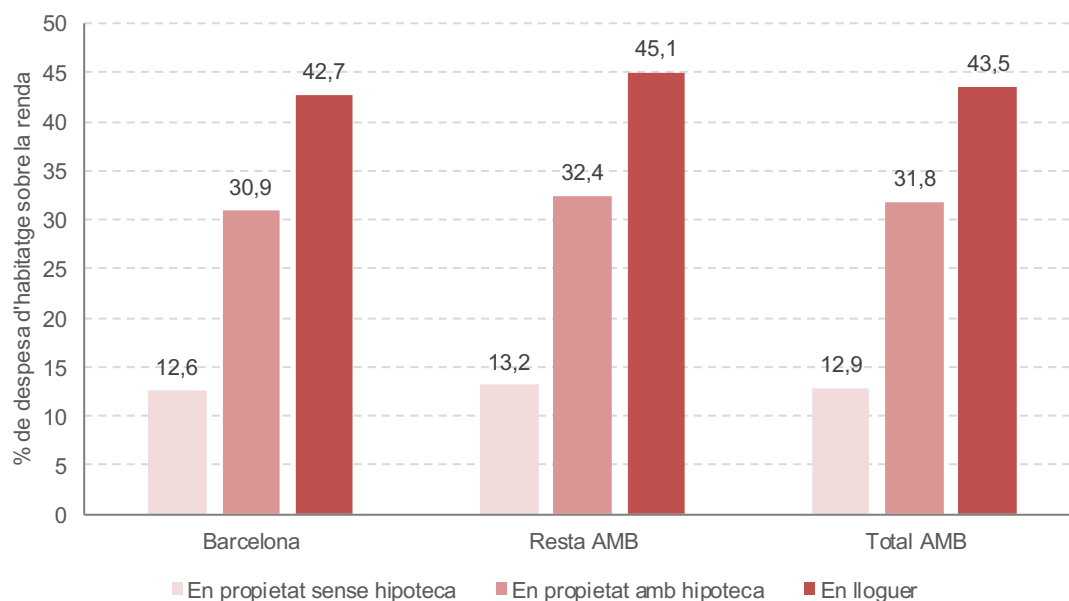
respecte als ingressos de la llar, superiors en aquest cas a la resta de la conurbació per a tots els règims de tinença. Aquest efecte s'explica pel menor nivell d'ingressos de la població resident a la primera corona.

Gràfic 3. Import mensual de les despeses d'habitatge (amb amortització) segons règim de tinença. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

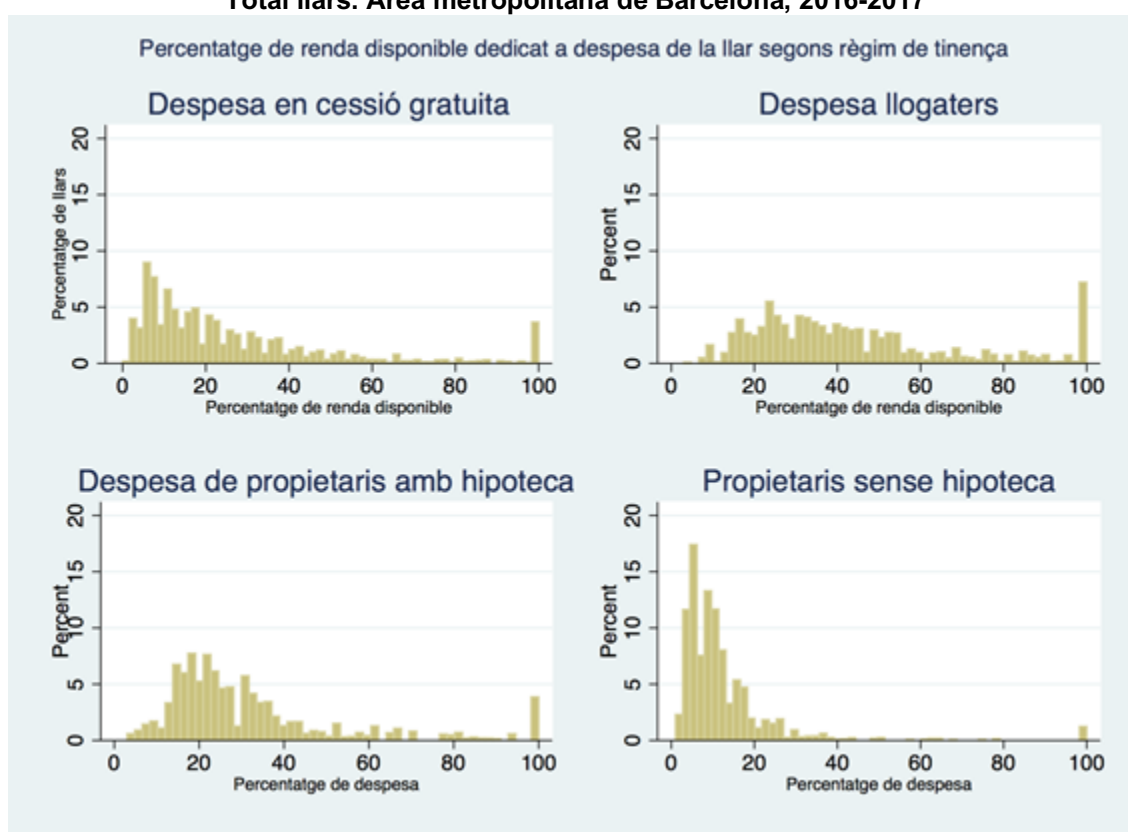
Gràfic 4. Proporció mitjana de les despeses d'habitatge (amb amortització) sobre la renda de les llars segons règim de tinença. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

El gràfic 5 mostra la distribució de la població segons la proporció de la renda a pagar i el règim de tinença de l'habitatge. En ella es pot observar com la proporció més elevada de llars que han de dedicar la pràctica totalitat de la seva renda a l'habitatge es troba entre els llogaters; un grup en el que és més freqüent dedicar més del 40% de la renda disponible al lloguer. En sentit contrari és més difícil trobar propietaris que hi dediquin més del 40% de la seva renda entre els propietaris amb hipoteca i, més encara, trobar propietaris sense hipoteca que hi dediquin més del 20% del seu pressupost a l'habitatge.

Gràfic 5. Percentatge de les despeses d'habitatge (amb amortització) sobre la renda de les llars segons el règim de tinença.
Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Quins són els factors associats a la sobrecàrrega dels costos de l'habitatge? A la taula 6 es pot consultar l'import mensual i les proporcions mitjanes de despesa segons algunes variables sociodemogràfiques destacades. La composició de la llar influeix en els costos relatius en tant que està demostrada l'associació entre la grandària de la llar i l'accés a la propietat. Les llars formades per parelles, amb o sense fills, tenen més probabilitat de viure en habitatges de la seva propietat que les llars unipersonals (Kolb, Skopek i Blossfeld, 2013). Així, no és estrany que a l'àrea metropolitana siguin les llars unipersonals i les monoparentals les que pateixen el major cost relatiu, dedicant una mitjana del 40% del seu

pressupost. Cal considerar però, que a menor nombre de membres de la llar actius i ocupats, més difícil es fa l'accés a un habitatge en propietat (Kurz, 2004) i major ha de ser la càrrega relativa de les despeses. A la conurbació barcelonina, les llars on tots els membres són inactius, tenen la menor proporció de despesa, segurament perquè en bona part són jubilats que ja tenen el seu pis en propietat i pagat. En l'extrem oposat, són les llars on més castiga l'atur on més elevada és la proporció de renda dedicada a pagar l'habitatge, donada la menor renda de la que disposen aquestes llars. Tanmateix, la sobrecàrrega afecta especialment als adults joves de la metròpoli i als d'origen estranger. En clau d'estatus socioeconòmic, són les rendes més baixes les que suporten un cost relatiu més elevat.

Taula 6. Import mensual mitjà i proporció de despesa en habitatge (amb amortització) sobre la renda de la llar segons característiques socioeconòmiques de la llar i de la persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona		Resta AMB		Total AMB	
	Despesa mitjana	% despesa mitjana	Despesa mitjana	% despesa mitjana	Despesa mitjana	% despesa mitjana
Total	555,1 €	26,3	478,9 €	25,2	518,2 €	25,8
<u>Edat de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Menys de 30 anys					713,7 €	49,9
De 30 a 44 anys	735,5 €	34,0	680,5 €	33,2	707,2 €	33,6
De 45 a 59 anys	620,6 €	24,5	509,6 €	25,1	562,7 €	24,8
De 60 i més anys	372,5 €	19,1	265,8 €	17,0	325,0 €	18,2
<u>Estructura de la llar</u>						
Unipersonals < 65 anys	604,3 €	43,2	474,8 €	42,4	551,1 €	42,8
Unipersonals ≥ 65 anys	332,8 €	25,8	210,7 €	22,3	284,4 €	24,4
Un adult amb infants dependents					612,4 €	39,8
Més d'un adult amb infants dependents	780,9 €	25,3	650,9 €	25,1	707,5 €	25,2
Més d'un adult sense infants dependents	485,7 €	20,0	389,2 €	18,7	440,2 €	19,4
<u>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Nascuts a Espanya	500,4 €	22,2	453,2 €	22,5	476,7 €	22,3
Nascuts a la resta del món	796,1 €	44,5	659,1 €	44,9	743,2 €	44,6
<u>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Directius i professionals	649,9 €	23,7	624,5 €	24,9	641,1 €	24,1
Ocupacions intermèdies	504,9 €	24,8	505,1 €	24,5	505,0 €	24,7
Petits empresaris i autònoms	571,2 €	28,3	507,8 €	34,6	539,8 €	31,4
Treballadors semiqualficats de servei	538,8 €	35,3	486,5 €	28,2	516,8 €	32,3
Treballadors semiqualficats de la indústria	371,0 €	20,0	388,0 €	20,1	382,4 €	20,1
Treballadors no qualificats	451,4 €	28,7	384,4 €	24,6	406,5 €	26,0
Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai					294,4 €	25,8
<u>Relació amb l'activitat dels membres de la llar</u>						
Tots els membres inactius	316,7 €	20,0	230,7 €	18,9	277,5 €	19,5
Tots els actius ocupats	665,8 €	27,3	594,9 €	25,3	631,5 €	26,3
Tots els actius ocupats i aturats	627,0 €	31,0	518,1 €	28,7	571,9 €	29,8
Tots els actius desocupats	519,2 €	41,2	385,9 €	41,4	443,1 €	41,3
<u>Quintils de renda disponible</u>						
1er	528,8 €	53,4	435,8 €	48,2	476,8 €	50,5
2on	493,9 €	31,6	416,1 €	23,9	452,0 €	27,5
3er	496,5 €	23,9	437,6 €	18,9	466,4 €	21,4
4art	574,2 €	19,3	515,3 €	16,0	545,0 €	17,7
5é	642,9 €	12,8	674,2 €	12,9	652,7 €	12,9

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Per a esbrinar quin és el pes que cadascuna d'aquestes variables té en la sobrecàrrega que pateixen alguns llars, s'ha fet l'estimació de dos models de regressió logística ordinal³. El primer regressa una variable categòrica amb quatre valors: 0 si la proporció de renda disponible dedicada a despesa d'habitatge és inferior al 11%, 1 si se situa entre el 11% i el 29%, 2 si és entre el 30% i el 50% i, 3 si la despesa és del 50% o més. El segon model regressa una variable categòrica amb només tres valors: 0 si la proporció es inferior al 11%, 1 si és entre el 11% i el 30% i 2 si la despesa és el 30% o més de la renda disponible. El primer model avalua el risc d'haver de dedicar la meitat o més del pressupost de la llar a l'habitatge. Es tracta d'una situació que és, potser, d'extrema precarietat en llars amb renda mitjana o inferior. El segon model estima el risc de dedicar el 30% o més del pressupost, que inclouria a situacions de precarietat en llars amb rendes per sota de la mitjana. Tots dos models han estat construïts per fases a partir d'un model base que inclou les variables d'edat i de la classe social de la persona responsable de l'habitatge, l'any de la compra, contracte o instal·lació a l'habitatge i el règim de tinença. A partir d'aquí s'han afegit altres variables per a entendre millor el significat substantiu del primer model. A la taula 7 es poden observar els resultats.

El risc d'haver de dedicar la meitat o més del pressupost a pagar l'habitatge es dona sobretot en els dos extrems del curs vital de les persones: la joventut i la vellesa, i s'explica bàsicament per la feble o nul·la integració laboral i la baixa renda associada. És una conseqüència del creixent encariment de l'habitatge com es mostra en el fet de que el risc augmenta quan més recent és el contracte. Afecta, i molt, als nascuts a la resta de la Unió Europea, que majoritàriament (el 50%) són professionals amb estudis universitaris, i només una quarta part treballadors/es dels serveis. El règim de tinença influeix, però més per la renda disponible associada als llogaters que és menor a la renda mitjana que gaudeixen els propietaris. Quan no es controla la renda disponible, el risc de sobrecàrrega és més elevat per als llogaters, però es torna fins i tot inferior al dels propietaris amb hipoteca quan es controla la renda disponible de la llar. És a dir, a igual quantitat de renda disponible, el risc de patir sobrecàrrega és més elevat entre els que han optat per comprar en comptes de llogar. L'efecte de la classe social del titular de l'habitatge és rellevant. Són els treballadors dels serveis i els no qualificats, també els petits empresaris i autònoms, qui més risc pateixen de dedicar el 50% o més de la seva renda a l'habitatge. Però aquest efecte no només s'esvaeix quan es controla la renda disponible, sinó que canvia de sentit. A igual renda disponible, són els professionals, directius, petits empresaris i autònoms els que més

³ L'estimació ha estat feta també amb un model multinomial que permet quantificar separatament l'efecte de les variables per a cada interval de càrrega de la despesa d'habitatge. Els resultats no són diferents i s'ha optat per mostrar els resultats de l'estimació del model ordinal per facilitar la comprensió dels resultats.

tendència tenen a implicar-s'hi en habitatges que consumeixen el 50% o més dels seus ingressos. Un cop controlats aquests aspectes, són les llars amb més d'un adult i amb infants, les que menys risc tenen de patir de sobrecàrrega, i les unipersonals i monoparentals les que tenen associat un risc més elevat.

Què canvia quan la sobrecàrrega es defineix a partir de dedicar més del 30% del pressupost familiar i no del 50%? No hi ha cap canvi rellevant pel que fa als efectes de l'any de contractació, l'edat dels titulars, l'estructura de la llar, l'estatus laboral dels membres de la llar, el país de naixement, la classe social ni la renda disponible. La única modificació que es dona en l'estructura del risc afecta al règim de tinença. Dedicar més del 30% del pressupost familiar a l'habitatge és més probable entre els que viuen de lloguer que entre els propietaris amb hipoteca.

Taula 7. Models de regressió logística per avaluar el risc de destinar més del 30% i més del 50% de la renda a les despeses d'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Risc relatiu de pagar més del 50% de la renda				Risc relatiu de pagar més del 30% de la renda			
	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio	odds ràtio
<i>Edat: menor de 30 (cat. ref.)</i>								
30 a 44	0,59 **	0,64 *	0,68	1,13	0,69	0,75	0,81	1,58
45 a 59	0,54 **	0,63 *	0,64 *	0,99	0,60 *	0,70	0,73	1,29
60+	0,88	0,70	0,48 **	0,85	1,02	0,81	0,56 *	1,10
<i>Classe social: Professionals (cat.ref.)</i>								
Supervisors i administratius	1,28 *	1,36 **	1,19	0,53 ***	1,26	1,33 *	1,16	0,50 ***
Petits empresaris i autònoms	3,79 ***	5,39 ***	5,36 ***	1,21	4,11 ***	5,68 ***	5,69 ***	1,20
Treballadors dels serveis	2,55 ***	2,68 ***	2,35 ***	0,71 *	2,73 ***	2,83 ***	2,53 ***	0,72
Treballadors manuals	1,38 **	1,77 ***	1,41 **	0,31 ***	1,51 ***	1,94 ***	1,56 ***	0,33 ***
Treballadors no qualificats	2,43 ***	2,84 ***	2,43 ***	0,46 ***	2,73 ***	3,14 ***	2,68 ***	0,49 ***
Inactius i aturats	3,30 ***	4,28 ***	3,44 ***	0,49 **	3,48 ***	4,02 ***	3,24 ***	0,44 **
<i>Any del contracte: abans del 2000 (cat.ref.)</i>								
del 2000 al 2008	1,37 **	1,40 **	1,47 ***	1,87 ***	1,34 **	1,35 **	1,41 **	1,78 ***
del 2009 al 2012	1,47 **	1,57 **	1,65 **	1,90 ***	1,52 **	1,66 **	1,71 **	1,95 ***
després del 2012	2,25 ***	2,09 ***	2,20 ***	2,21 ***	2,17 ***	2,00 ***	2,07 ***	2,02 ***
<i>Règim de tinença: propietat pagada (cat.ref.)</i>								
Propietat amb hipoteca	25,26 ***	42,55 ***	52,20 ***	163,80 ***	26,61 ***	43,90 ***	57,46 ***	194,00 ***
Lloguer	44,04 ***	60,33 ***	67,80 ***	158,10 ***	49,80 ***	67,99 ***	80,04 ***	210,24 ***
Cessió gratuïta	0,64	0,53 **	0,47 **	0,28 ***	0,64	0,52 **	0,45 **	0,27 ***
<i>Estructura de la llar: adults sense nens (cat.ref.)</i>								
Monoparental		5,04 ***	4,75 ***	2,51 ***		6,42 ***	6,40 ***	3,79 ***
Unipersonal		4,81 ***	4,69 ***	5,70 ***		4,99 ***	4,95 ***	5,29 ***
Adults amb nens		0,76 **	0,79 *	0,43 ***		0,78 *	0,83	0,47 ***
<i>Status laboral: Tots inactius (cat.ref.)</i>								
tots ocupats			0,40 ***	0,72 *			0,36 ***	0,60 ***
ocupats i aturats			0,90	0,73			0,86	0,65
tots aturats			2,12 ***	1,32			2,17 ***	1,21
<i>Quintils de renda: Mes pobre (cat.ref.)</i>								
Q2				0,11 ***				0,09 ***
Q3				0,04 ***				0,03 ***
Q4				0,01 ***				0,01 ***
Q5				0,00 ***				0,00 ***
<i>País de naixement: Espanya (cat.ref.)</i>								
Reste de la UE-27			2,33 ***					2,17 **
Reste del mon			0,95					0,89
<i>cut 1</i>	0,7	1,29	0,63	-2,95	0,9	1,48	0,81	-2,78
<i>cut 2</i>	3,85	4,73	4,16	1,76	4,05	4,93	4,37	2,02
<i>cut 3</i>	5,16	6,15	5,64	3,97				
<i>N</i>	2248	1994	1994	1990	2248	1994	1994	1990
<i>Prob chi2</i>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<i>R2</i>	0,253	0,325	0,345	0,510	0,296	0,374	0,396	0,560

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Una qüestió important, però, és el moment històric en el qual la població ha tingut accés al seu habitatge actual. La proporció mitjana de despesa dedicada a l'habitatge augmenta conforme més recent ha estat el contracte de compra o lloguer (taula 8). Els qui han fet el contracte després de l'any 2012, dediquen 2,5 vegades més proporció de renda a pagar l'habitatge que aquells que ho van fer abans de l'any 2000 (2,7 vegades més a Barcelona i 2,25 vegades més a la primera corona). Un primer gran salt en la proporció de renda dedicada a l'habitatge es produeix en el període del boom immobiliari, però ha continuat augmentant al llarg de la crisi, sobretot a la primera corona, i encara més amb la recuperació dels indicadors macroeconòmics a partir de l'any 2013 a la ciutat central. És aquest un fet causat per l'augment del preu de l'habitatge o per la caiguda de la renda mitjana de les llars? Amb les dades disponibles, tot apunta a una combinació d'ambdues causes. Abans de la crisi, s'observa que l'augment de la proporció de renda dedicada a l'habitatge es produeix malgrat un augment en la renda disponible mitjana, la qual cosa indicaria un augment dels preus de lloguer i compra. Però arran de la crisi, i fins i tot en el moment de la recuperació, l'augment de la proporció de renda gastada en concepte d'habitatge s'explica per una caiguda de la renda mitjana dels que han fet els nous contractes, però en un context de preus ascendants. Així, mentre que la renda mitjana dels contractes fets a partir de 2013 al conjunt metropolità és un 9% inferior a la renda mitjana dels que van contractar entre 2009 i 2012, la proporció de renda dedicada a pagar l'habitatge ha augmentat un 18%. En el cas de la ciutat de Barcelona, l'increment ha estat encara més acusat (el 43%). El factor cost de l'habitatge és la causa principal, però per als contractes més recents, s'afegeix una menor capacitat adquisitiva. Es una qüestió generacional? L'edat mitjana dels titulars de les llars disminueix a mesura que els contractes són més recents. Per tant, els costos més elevats d'habitatge els pateixen els més joves.

Taula 8. Renda disponible de la llar, edat del titular i proporció de renda destinada a les despeses d'habitatge segons l'any de compra, contracte o instal·lació. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

Any de contracte	Barcelona			Resta AMB			Total AMB		
	Renda mitjana	Edat mitjana dels titulars	Proporció de despesa mitjana	Renda mitjana	Edat mitjana dels titulars	Proporció de despesa mitjana	Renda mitjana	Edat mitjana dels titulars	Proporció de despesa mitjana
Abans del 2000	22.730,3 €	65	16,5	17.237,1 €	63	17,0	20.002,5 €	64	16,8
Del 2000 al 2008	25.173,8 €	52	28,9	21.134,9 €	49	28,1	22.896,0 €	50	28,5
Del 2009 al 2012	22.742,3 €	46	30,7	15.570,7 €	40	41,4	19.586,3 €	44	35,4
Després del 2012	18.064,7 €	40	44,2	17.321,2 €	41	38,3	17.775,7 €	40	41,9

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

La mudança en l'evolució del mercat immobiliari coincideix amb un període històric de canvis en l'estructura i composició de classe socials a l'àrea metropolitana de Barcelona.

La substitució de la classe obrera manual industrial per un nou proletariat dels serveis, integrat en bona mesura per les noves cohorts demogràfiques i per immigrants de països pobres, ha situat a aquesta nova classe social en la situació més difícil per a fer front a un habitatge de qualitat. Com s'observa a la taula 6, els treballadors poc qualificats i els del sector serveis, així com els autònoms i petits empresaris, constitueixen les classes socials que major proporció de la seva renda dediquen a pagar l'habitatge. La posició de classe condiciona la proporció dels ingressos dedicada a l'habitatge per la renda disponible associada a cada classe social i aquesta proporció és quatre vegades superior en el quintil inferior que en el quintil superior de la distribució, de tal manera que el 20% més pobre de les llars de la conurbació metropolitana dedica una mitjana del 50% del seu pressupost a pagar l'habitatge, mentre que el 20% més ric hi dedica una mitjana del 12,5%.

Per a esbrinar amb més detall quins grups poblacionals han estat els més perjudicats per l'encariment de l'habitatge, s'ha realitzat una regressió logística multinomial. Els resultats fan referència a la probabilitat que una llar hagi fet la compra o el contracte del seu habitatge en el període del boom econòmic, en el context de la crisi, o a partir de l'any 2012, prenent com a referència els que es van instal·lar amb anterioritat a l'any 2000. La taula 9 mostra els coeficients estimats. La interpretació d'aquestes estimacions s'ha de realitzar amb prudència en la mesura que les variables explicatives fan referència a la situació dels entrevistats/des en el moment de l'enquesta, i no a les circumstàncies a les que es va prendre la decisió d'adquirir o llogar l'habitatge. Es confirma d'una banda que són els més joves, aquells que en el moment de fer l'enquesta tenien menys de 45 anys, els més afectats. També els immigrants provinents de països pobres han patit l'encariment, ja que tant abans, com durant i després de la crisi, han estat els que més necessitat han tingut d'assolir un habitatge. Els anys del boom immobiliari va ser més propensos a la compra que no pas al lloguer, però amb la crisi econòmica i, sobretot, a partir de l'any 2012, les dificultats per accedir a la compra han convertit el lloguer en l'opció triada, a la vegada que ha augmentat de manera important la probabilitat de residir en un habitatge en cessió gratuïta. L'estatus socioeconòmic no sembla haver tingut un efecte tant clar per a explicar el moment d'adquisició de l'habitatge, però és important destacar com, a partir de la recuperació econòmica, el grup de professionals i directius, així com el de treballadors manuals de la manufactura, canvien de residència amb una probabilitat significativament més elevada que la resta de classes socials, essent els treballadors no qualificats i els inactius els més immòbils.

Taula 9. Model de regressió logística multinomial per estimar l'any de compra, contracte o d'instal·lació a l'habitatge (Base=Anterior a l'any 2000). Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Del 2000 al 2008 Coef.	Del 2009 al 2012 Coef.	Posterior al 2012 Coef.
<i>Estat de la persona responsable de l'habitatge: Menys de 30 anys (cat.ref.)</i>			
De 30 a 44 anys	1,02	0,54	-0,21
De 45 a 59 anys	-0,41	-1,92 ***	-2,47 ***
De 60 i més anys	-0,87	-1,83 ***	-3,02 ***
<i>Classe social de la persona responsable de l'habitatge: Directius i professionals (cat.ref.)</i>			
Ocupacions intermèdies	-0,1	-0,48	-0,68 **
Petits empresaris i autònoms	0,09	-0,43	-0,67 *
Treballadors semiquàlificats dels serveis	-0,56 **	-0,77 **	-0,64 **
Treballadors semiquàlificats de la indústria	-0,24	-0,51	-0,4
Treballadors no qualificats	-0,37	-0,94 ***	-1,3 ***
Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai	-0,24	-15,5	-1,64 **
<i>Regim de tinença: Propietat pagada (cat.ref.)</i>			
Propietat amb hipoteca	2,33 ***	2,79 ***	1,5 ***
Lloguer	1,71 ***	4,15 ***	3,56 ***
Cessió gratuïta	1,45 ***	3,61 ***	2,76 ***
<i>Estructura de la llar: Més d'un adult sense infants dependents (cat.ref.)</i>			
Un adult amb infants dependents	0,49	1,05 **	0,76 *
Unipersonal	0,6 ***	0,8 ***	1,02 ***
Més d'un adult amb infants dependents	0,47 **	0,76 ***	0,28
<i>Relació amb l'activitat: Tots inactius (cat.ref.)</i>			
Tots ocupats	-0,24	-0,01	0,37
Ocupats i aturats	-0,25	0,13	0,56
Tots aturats	-0,76 **	-0,33	0,01
<i>Quintils de renda: Mes pobre (cat.ref.)</i>			
Q2	0	0,15	-0,05
Q3	0,09	0,4	-0,01
Q4	0,08	0,13	-0,27
Q5	0,33	0,18	-0,27
<i>País de naixement: Espanya (cat.ref.)</i>			
Resta de la UE-27	1,06 **	0,65	1,2 **
Resta del món	1,95 ***	2,26 ***	2,16 ***
N		2027	
Prob chi2		0,0000	
R2		0,3529	

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanessobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

2.2. La percepció subjectiva del cost de l'habitatge

Fins a quin punt la mesura objectiva de la sobrecàrrega que tenen les llars pel cost de l'habitatge es correspon amb la percepció dels individus? Es pot acceptar com indicador de la percepció subjectiva la valoració que els entrevistats han fet sobre si les despeses

d'habitatge constitueixen una càrrega feixuga per a la llar. Aproximadament, la meitat de les llars valoren que aquestes despeses són una càrrega feixuga, una dada interessant si es considera que la proporció de llars que hi dediquen més del 30% del seu pressupost a l'habitatge, no superen el 25% de les llars (vegeu el percentatge del pressupost a partir del qual arrenca el quartil 4 de la taula 5). Dit d'una altra manera, la percepció subjectiva de la població sobre quan les despeses de l'habitatge representen una sobrecàrrega per a la llar és força més sensible que la definició oficial de la sobrecàrrega harmonitzada per Eurostat, que fixa el llindar en el 40% de la renda disponible.

La taula 10 mostra la càrrega subjectiva per a diferents grups poblacionals, observant algunes divergències en relació a les dades de despesa de caràcter objectiu. Entre classes socials, les que més pateixen per un cost considerat excessiu són les classes treballadores i els inactius, però també mostren algunes divergències. Mentre que la proporció de renda dedicada a l'habitatge és significativament més elevada entre els treballadors dels serveis que entre els manuals de la manufactura, la percepció subjectiva és força semblant, fins i tot una mica més baixa entre els treballadors dels serveis, així com entre petits empresaris i autònoms. En aquest últim cas, les dades són consistents amb altres estudis que indiquen una mesura imprecisa de la renda disponible per aquesta classe social. Pel que fa a l'estructura de la llar, la divergència es manifesta en que la percepció subjectiva és més negativa entre les llars on resideixen infants, mentre que la dada objectiva està més associada al nombre de persones. També divergeix la percepció subjectiva dels immigrants. Els nascuts a la resta del món, hi figuren entre els que més proporció de renda hi dediquen, però en canvi no hi ha diferències significatives respecte els autòctons pel que fa a l'auto-percepció. Per últim, l'any al que es va signar el contracte de l'habitatge no mostra una tendència clara. Si bé amb la proporció de renda s'observa un augment continuat, no succeeix el mateix amb la percepció subjectiva de sobrecàrrega, que descendeix pels contractes més recents. No s'observen divergències en el cas de l'activitat dels membres de la llar ni en la renda disponible. L'atur i la poca renda estan associades tant a la dada objectiva de sobrecàrrega com a la seva percepció subjectiva. En clau territorial, es constata una diferència considerable en termes mitjans entre els residents a la ciutat central i els residents a la resta de municipis. La sobrecàrrega subjectiva és inferior a Barcelona (46,7% i 57,5% respectivament).

Taula 10. Percentatge de llars que consideren les despeses de l'habitatge una càrrega feixuga segons característiques socioeconòmiques de la llar i de la persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Barcelona</i>	<i>Resta AMB</i>	<i>Total AMB</i>
<i>Total</i>	46,7	57,5	51,9
<u><i>Estat de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Menys de 30 anys</i>			46,9
<i>De 30 a 44 anys</i>	47,4	52,4	49,9
<i>De 45 a 59 anys</i>	46,7	61,4	54,4
<i>De 60 i més anys</i>	46,0	59,6	52,0
<u><i>Estructura de la llar</i></u>			
<i>Unipersonals < 65 anys</i>	48,9	41,9	46,0
<i>Unipersonals ≥ 65 anys</i>	48,6	61,8	53,9
<i>Un adult amb infants dependents</i>			64,1
<i>Més d'un adult amb infants dependents</i>	55,0	55,8	55,4
<i>Més d'un adult sense infants dependents</i>	39,3	61,7	49,8
<u><i>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Nascuts a Espanya</i>	45,7	57,5	51,6
<i>Nascuts a la resta del món</i>	51,0	57,9	53,7
<u><i>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</i></u>			
<i>Directius i professionals</i>	35,0	40,2	36,8
<i>Ocupacions intermèdies</i>	45,9	52,6	49,0
<i>Petits empresaris i autònoms</i>	43,9	65,3	54,5
<i>Treballadors semiquàlificats de servei</i>	54,1	63,4	58,0
<i>Treballadors semiquàlificats de la indústria</i>	55,4	64,0	61,1
<i>Treballadors no qualificats</i>	70,9	68,7	69,4
<i>Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai</i>			58,5
<u><i>Quintils de renda disponible</i></u>			
<i>1er</i>	65,7	71,1	68,7
<i>2on</i>	62,1	66,7	64,6
<i>3er</i>	48,0	56,8	52,5
<i>4art</i>	42,4	44,9	43,6
<i>5é</i>	26,6	39,8	30,7
<u><i>Any de la compra, contracte o instal·lació a l'habitatge</i></u>			
<i>Abans del 2000</i>	43,2	59,3	51,2
<i>Del 2000 al 2008</i>	49,6	60,1	55,5
<i>Del 2009 al 2012</i>	51,5	53,5	52,4
<i>Després del 2012</i>	48,9	50,1	49,4

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

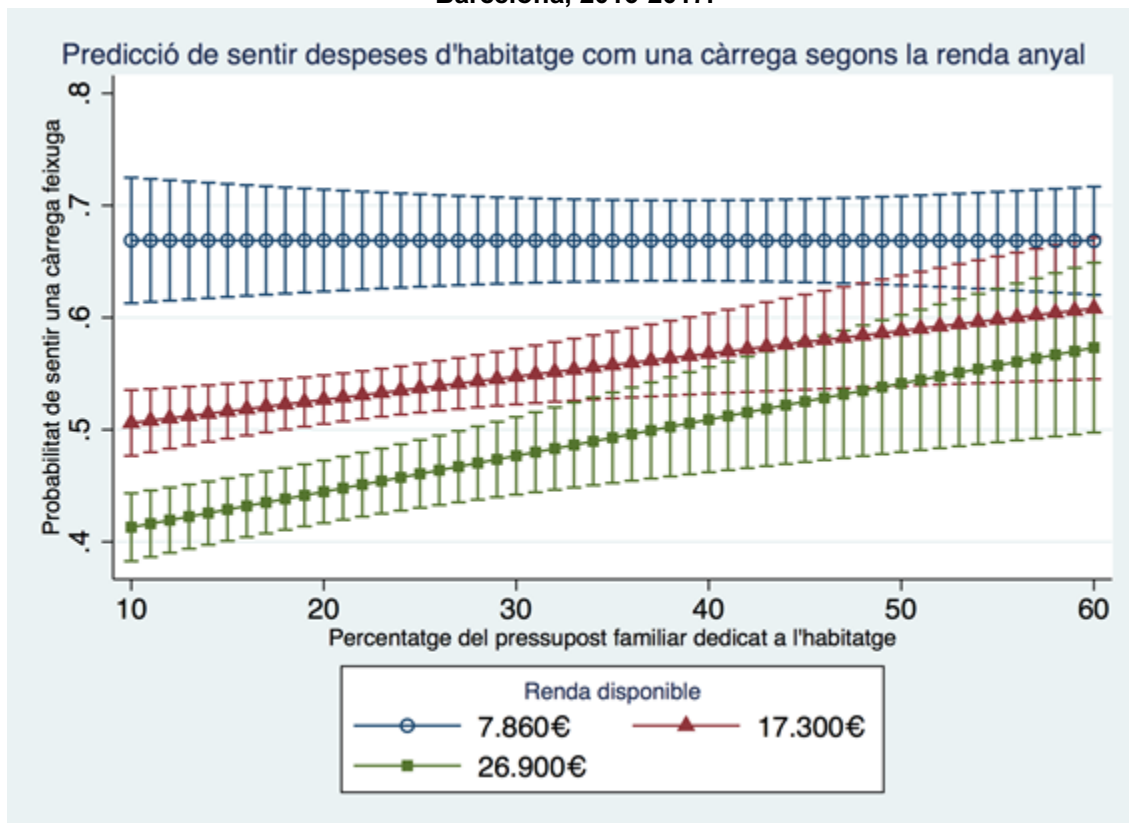
Per a entendre millor els factors dels que depèn la percepció subjectiva de sobrecàrrega, s'ha estimat un model de regressió logística sobre les variables que s'han incorporat a la resta de models. El resultat es pot observar a la taula 11. La percepció és molt més elevada entre els propietaris que estan pagant encara hipoteca. Es confirma que els titulars menors de 45 anys tenen menys percepció de sobrecàrrega i que aquesta percepció està vinculada a l'estatus socioeconòmic de les llars, a l'estatus laboral dels seus membres i, amb més intensitat, a les llars monoparentals. El control d'aquests factors en l'estimació del model modifica els resultats vistos abans en allò que concerneix al país de naixement. Si en l'anàlisi bivariada, els nascuts fora de la UE mostraven la major percepció de càrrega, ara són, amb diferència, el grup que menys percep aquesta càrrega. És a dir, a igualtat d'estructura de la llar, d'estatus socioeconòmic, de règim de tinença i d'edat, la percepció subjectiva del cost de l'habitatge sembla més feixuga entre els espanyols i europeus en general que entre els nascuts a la resta del món. La proporció de renda que es dediqui a les despeses de la llar sembla no tenir efectes estadísticament significatius, però la significació canvia quan al model s'introdueix la interacció entre les despeses d'habitatge i la renda disponible. El gràfic 6 mostra les prediccions de sentir les despeses residencials com una càrrega feixuga en funció de la renda disponible i la proporció d'ella dedicada a les despeses d'habitatge. Es mostren tres quantitats de renda personal equivalent disponible anual: 7.860€ és la renda màxima que obté el 10% més pobre de les llars; 17.300€ és la renda de la mediana de la distribució i 26.900€ és la renda més baixa que obté el 25% més ric de les llars. Per a les llars més pobres, la proporció de la seva minsa renda que dediquin a l'habitatge és irrellevant per a explicar el sentiment de càrrega, que és el molt elevat. Entre les rendes medianes i altes el sentiment de càrrega segueix una progressió ascendent amb les despeses d'habitatge, però quan aquestes despeses superen el 30% del pressupost familiar la quantia de la renda és irrellevant, ja que rendes medianes i altes perceben el mateix grau de dificultat. Quan les despeses superen el 50% de la renda disponible, no és pot assegurar que la percepció sigui diferent de la que tenen les llars més pobres.

Taula 11. Model de regressió logística del risc de percebre les despeses d'habitatge com una càrrega feixuga. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Odds ràtio
<i>Edat: Menys de 30 anys (cat.ref.)</i>	
De 30 a 44 anys	1,20
De 45 a 59 anys	1,66 *
De 60 i més anys	1,78 *
<i>Classe social: Directius i professionals (cat.ref.)</i>	
Ocupacions intermèdies	1,31 *
Petits empresaris i autònoms	1,40 *
Treballadors semiquualificats dels serveis	1,60 ***
Treballadors semiquualificats de la indústria	2,12 ***
Treballadors no qualificats	3,05 ***
Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai	1,75 *
<i>Any del contracte: Abans del 2000 cat.ref</i>	
Del 2000 al 2008	1,08
Del 2009 al 2012	0,89
Després del 2012	0,87
<i>Regim de tinença: Propietat pagada (cat.ref.)</i>	
Propietat amb hipoteca	2,64 ***
Lloguer	1,79 ***
Cessió gratuïta	1,42
<i>Estructura de la llar: Més d'un adult sense infants dependents (cat.ref.)</i>	
Un adult amb infants dependents	2,64 ***
Unipersonal	0,80
Més d'un adults amb infants dependents	1,01
<i>Relació amb l'activitat: Tots inactius (cat.ref.)</i>	
Tots ocupats	1,07
Ocupats i aturats	2,07 ***
Tots aturats	2,31 ***
<i>Quintils de renda: Més pobre (cat.ref.)</i>	
Q2	0,89
Q3	0,59 ***
Q4	0,50 ***
Q5	0,33 ***
<i>Pais de naixement: Espanya (cat.ref.)</i>	
Resta de la UE-27	0,72
Resta del món	0,57 ***
<i>Proporció de renda dedicada a l'habitatge</i>	1,01
N	2020
Prob chi2	0,0000
R2	0,1144

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017

Gràfic 6. Probabilitat mitjana predita de percebre sobrecàrrega segons el percentatge de renda dedicat a l'habitatge i l'estrat de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017.



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017

3. L'IMPACTE DEL COST DE L'HABITATGE SOBRE EL BENESTAR DE LA POBLACIÓ A LA METRÒPOLI

L'efecte que té el cost de l'habitatge sobre la privació material és objecte de debat, arribant a conclusions divergents segons el context d'on s'hagin estret les dades i les metodologies emprades. La recerca sobre els efectes del cost de l'habitatge en la pobresa ha estat prolífica als EEUU i orientada, sobretot, a mesurar la 'renda residual'. És a dir, a comptabilitzar la distància entre el cost de l'habitatge i la renda disponible de les llars, per així quantificar la renda disponible efectiva per cobrir el cost de la cistella de bens bàsics (amb la qual es mesura als EEUU el llindar de pobresa) (Stone, 2006). Mimura (2008) ha comparat l'efecte del cost de l'habitatge sobre la privació material en relació a l'efecte que té la renda disponible. La seva conclusió és que la privació material, mesurada amb un únic índex sintètic d'una bateria de indicadors de privació, està més determinada per la pobresa monetària que pel cost de l'habitatge. També als EEUU, Yellowitz (2017) compara l'efecte que tenen el preu de l'habitatge i el mercat de treball sobre la privació material de les llars, conclouent que les variacions en el preu de l'habitatge no tenen efectes significatius⁴.

A la Unió Europea, l'interès per aquest àmbit ha estat més recent i la recerca més orientada a estimar l'efecte del cost de l'habitatge en la privació relativa i en la percepció subjectiva de benestar. Inicialment, Fahei, Nolan i Maître (2004) van comparar dades de pobresa segons fossin mesurades a partir de la renda residual un cop pagades les despeses d'habitatge, o de la renda imputada als propietaris a partir del cost nacional que haurien de pagar pel seu habitatge si fos de lloguer. Els seus resultats mostraven que la propietat de l'habitatge no és un factor que redueixi el risc de pobresa arreu d'Europa, i que la proporció de renda dedicada a l'habitatge és superior per les llars que viuen de lloguer que per les que encara estan pagant hipoteca. Altre línia de recerca ha estudiat, amb dades de l'EU-SILC, la relació a diferents països entre el cost de l'habitatge i la privació material. Filandri i Olagnero (2014) investiguen l'associació entre el risc de pobresa, abans i després de les despeses d'habitatge, i la qualitat de l'habitatge per diferents grups d'edat a la UE-27. Conclouen que no hi ha una tendència uniforme a la Unió Europea pel que fa a la variació del risc de pobresa quan es consideren les despeses d'habitatge. Al Sud d'Europa, però, sembla que la proporció de nous pobres es compensa amb la dels que deixen de ser-ho quan es consideren aquestes despeses. D'altra banda, la propietat de l'habitatge està associada a habitatges de millor qualitat, sobretot al sud d'Europa, malgrat no impedeix que hi hagi habitatge de baixa qualitat entre els propietaris, si bé a Espanya aquest risc és menor que a la resta de la mediterrània. Confirmen alhora les dades de Fahei *et al.* (2004) que la proporció de renda

⁴ Yellowitz estima un model d'efectes fixes on les variacions del cost de l'habitatge es mesuren a nivell agregat per zones geogràfiques, sense considerar dades de cost d'habitatge específiques a nivell micro.

dedicada a l'habitatge és superior entre els llogaters que entre els propietaris, si bé no contempen entre les despeses l'amortització de capital.

Deidda (2014) ha tractat d'estimar els efectes del cost de l'habitatge en la privació material. Fent ús de tres indicadors de dificultats econòmiques de les llars on el responsable de la llar té entre 18 i 59 anys, aquesta autora ha mesurat el cost de l'habitatge de dues maneres: una mesura objectiva consistent en la ràtio entre despeses de l'habitatge i la renda de la llar, i una altra subjectiva, consistent en la percepció que els individus tenen sobre quan feixugues son les càrregues de pagar l'habitatge⁵. La conclusió és que tant la privació material, com la percepció subjectiva de feixuguesa, no depenen només de la renda disponible, el cost relatiu de l'habitatge en té un pes important. Però també que la percepció subjectiva del cost de l'habitatge està moderada pel règim de tinença de l'habitatge, en tant que la percepció de pagar una quantitat desorbitada és menor entre els que paguen una hipoteca que entre els que paguen un lloguer. La percepció subjectiva del cost de l'habitatge i les seves causes també han estat objecte d'estudi per Brandolini *et al.* (2010), qui mostren l'impacte en aquesta percepció tant de factors micro (com la fase del cicle vital, la renda o el règim de tinença) com de factors macro (com l'accés al mercat hipotecari, la desigualtat i les expectatives del mercat de treball). Les diferències són notables entre països de la Unió Europea, amb una percepció més negativa al sud d'Europa, especialment a Itàlia i Espanya. Hi ha doncs poca informació sobre l'efecte que té el cost de l'habitatge en dos dimensions rellevants: la qualitat de l'habitatge per a les llars amb poca capacitat adquisitiva i la privació en el consum de béns bàsics. Mentre que la que hi ha disponible ens indica que no hi ha un patró homogeni arreu d'Europa, la qual cosa justifica que s'hagi de fer un estudi específic per l'àrea metropolitana de Barcelona.

3.1. L'impacte del cost de l'habitatge en les rendes familiars

Els indicadors emprats oficialment a la Unió Europea per mesurar la pobresa no inclouen el cost de l'habitatge. No obstant, les despeses residencials tenen un impacte molt important en la renda de les llars. Des d'aquest punt de vista, es realitza un exercici de simulació de la pobresa induïda per les despeses de l'habitatge⁶. Es tracta de mesurar la pobresa des dels ingressos efectivament disponibles per a les famílies una vegada han realitzat els pagaments fixes en concepte d'habitatge. Des d'un punt de vista analític, s'entén que la població no considerada pobre amb els indicadors estàndards pot esdevenir 'pobre' una vegada es

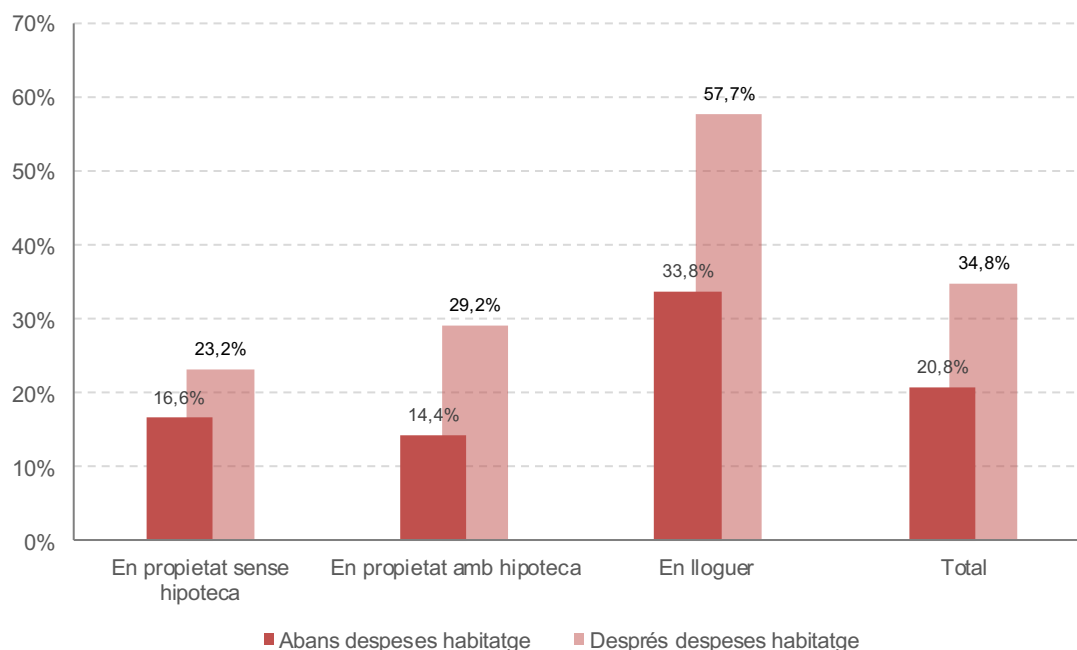
⁵ El problema de l'endogeneïtat entre el règim de tinença i la sobrecàrrega del cost de l'habitatge ho ha resolt amb un model d'estimació simultània Miranda i Rabe-Hesketh (2006).

⁶ La simulació es realitza restant les despeses anuals fixes en concepte d'habitatge de la renda disponible. Per més detalls vegeu l'annex metodològic.

descomptin les despeses residencials, en la mesura que els seus ingressos equivalents quedin, ara sí, per sota del llindar de pobresa de l'àmbit territorial de referència (en aquest cas l'àrea metropolitana de Barcelona). Aquesta precisament seria la pobresa induïda per les despeses d'habitatge. De la mateixa manera, la població que abans de comptabilitzar les despeses residencials ja tenien ingressos per sota el llindar, seguiran sent pobres però amb més intensitat, en la mesura que la distància dels seus ingressos respecte la mediana s'eixamplarà.

D'acord als resultats anteriors, és la població que viu en règim de lloguer al territori metropolità la que presenta taxes de risc a la pobresa més altes, tant abans com després de considerar les despeses d'habitatge (gràfic 7). De fet la despesa residencial, actua amplificant la desigualtat entre els llogaters i la resta de la població. Aquesta desigualtat és encara més evident a la primera corona (taula 12). En aquest cas, la pobresa induïda per les despeses d'habitatge afectaria pràcticament a 7 de cada 10 persones residents en habitatges llogats. La vulnerabilitat econòmica del col·lectiu de llogaters també es constata en observar que les seves taxes de risc a la pobresa abans de descomptar el cost residencial (33,8% pel conjunt de l'àrea metropolitana) són més elevades que les que presenta la població que viu en habitatges de propietat amb hipoteca una vegada descomptades les despeses associades (29,2% a l'àrea metropolitana).

Gràfic 7. Taxes de risc a la pobresa moderada (60% mediana) abans i després de les despeses d'habitatge. Total població. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

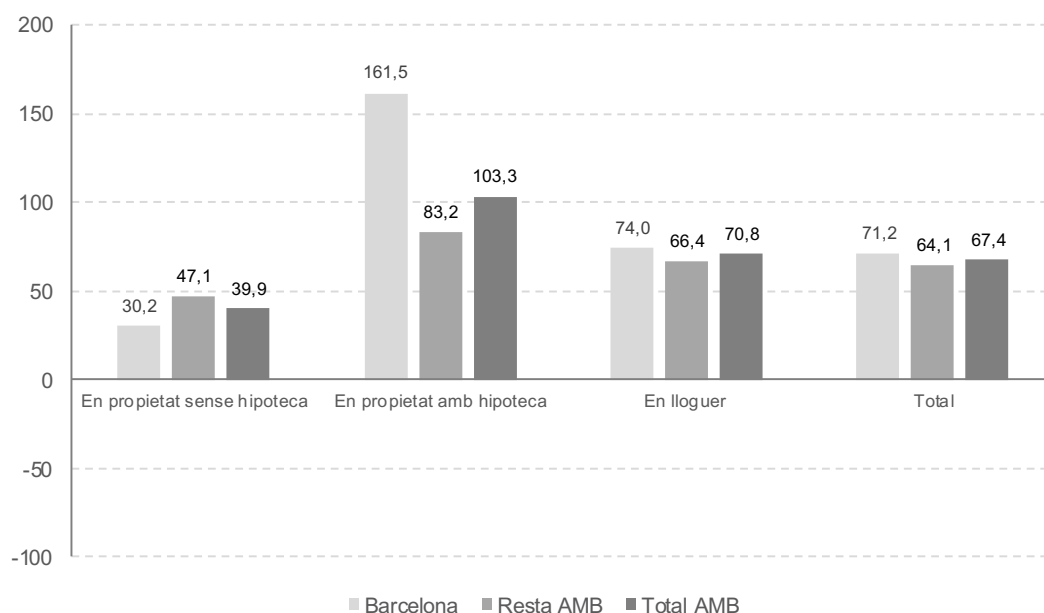
Taula 12. Taxes de risc a la pobresa moderada (60% mediana) abans i després de les despeses d'habitatge. Total població. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona		Rest a AMB		Total AMB	
	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge
En propietat sense hipoteca	14,8%	19,3%	18,2%	26,8%	16,6%	23,2%
En propietat amb hipoteca	9,8%	25,5%	17,1%	31,4%	14,4%	29,2%
En lloguer	29,6%	51,5%	41,2%	68,6%	33,8%	57,7%
Total	19,2%	32,8%	22,4%	36,8%	20,8%	34,8%

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Des del punt de vista de l'increment, les despeses d'habitatge tindrien un impacte més gran en termes de pobresa sobre la població que ha accedit a l'habitatge de propietat via crèdit hipotecari i, especialment, a la ciutat central. L'increment seria en aquest cas del 161% per a Barcelona i del 83% pels residents a la resta de municipis de la conurbació. La població que pot accedir a un habitatge en propietat a Barcelona mitjançant la concessió d'una hipoteca ha de gaudir d'un nivell de renda elevat, d'aquí la baixa taxa de risc a la pobresa considerant només els ingressos disponibles (9,8%). No obstant, les despeses per poder mantenir l'habitatge són molt elevades i es tradueixen en una minva important dels seus ingressos. A la primera corona, l'accés a la propietat no tindria un caràcter tant selectiu.

Gràfic 8. Variació percentual de les taxes de risc a la pobresa moderada (60% mediana) abans i després de les despeses d'habitatge segons règim de tinença. Total població. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Pel que a les característiques socioeconòmiques que s'han treballat al llarg del text, es constata la vulnerabilitat dels adults joves, les llars monoparentals i les unipersonals, la població d'origen estranger, els autònoms, el nou proletariat de serveis i les llars afectades per situacions d'atur (taula 13). En el cas de la població no nascuda a l'Estat espanyol, la pobresa induïda pel cost de l'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona se xifra en el 68,5%. Tanmateix, el cost de l'habitatge actua amplificant les desigualtats socials existents.

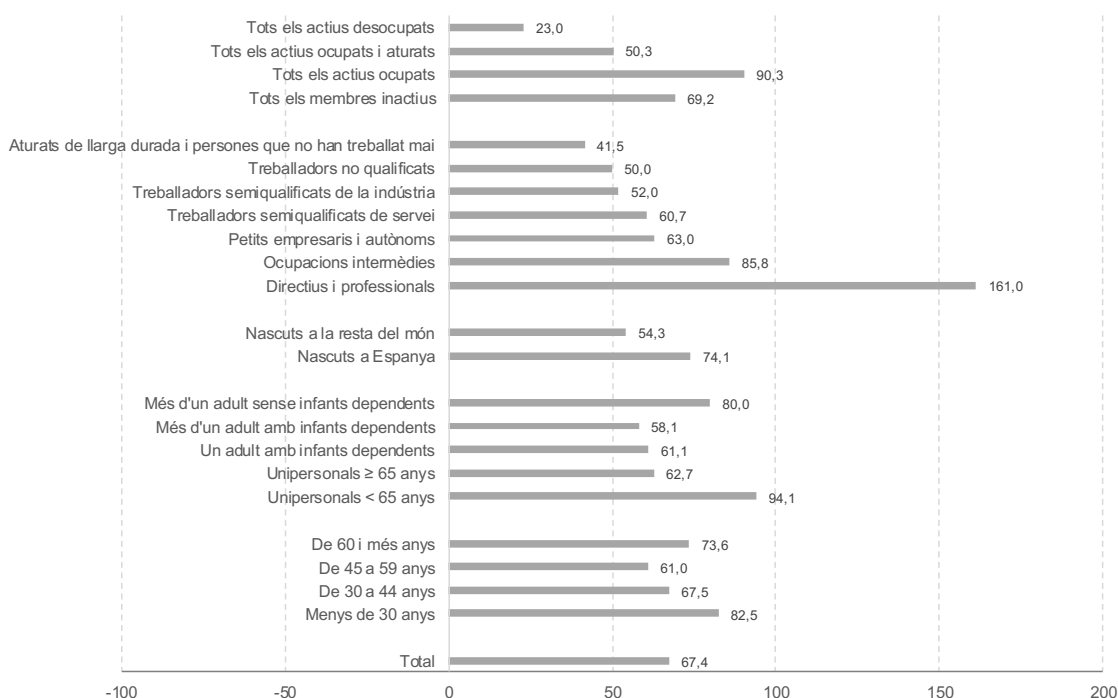
Taula 13. Taxes de risc a la pobresa moderada (60% mediana) abans i després de les despeses d'habitatge segons característiques socioeconòmiques de la llar i de la persona responsable de l'habitatge. Total població. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Barcelona		Resta AMB		Total AMB	
	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge	Abans despeses habitatge	Després despeses habitatge
Total	19,2	32,8	22,4	36,8	20,8	34,8
<u>Edat de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Menys de 30 anys	34,5	62,6	34,5	63,5	34,5	63,0
De 30 a 44 anys	26,6	43,2	23,6	40,7	25,0	41,8
De 45 a 59 anys	17,8	31,8	22,7	33,7	20,4	32,8
De 60 i més anys	12,1	21,0	18,9	32,8	15,1	26,1
<u>Estructura de la llar</u>						
Unipersonals < 65 anys	19,5	45,9	31,9	50,4	24,6	47,7
Unipersonals ≥ 65 anys	23,0	41,7	38,9	56,7	29,3	47,7
Un adult amb infants dependents	37,1	63,5	40,6	62,7	39,1	63,0
Més d'un adult amb infants dependents	24,5	37,3	22,1	36,1	23,2	36,7
Més d'un adult sense infants dependents	11,8	22,4	17,2	29,6	14,4	25,9
<u>Lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Nascuts a Espanya	12,6	23,4	18,6	31,0	15,7	27,4
Nascuts a la resta del món	44,0	67,1	45,0	70,5	44,4	68,5
<u>Classe social de la primera persona responsable de l'habitatge</u>						
Directius i professionals	5,9	15,7	7,5	19,1	6,5	16,9
Ocupacions intermèdies	8,9	22,3	16,5	24,2	12,5	23,2
Petits empresaris i autònoms	25,2	46,3	39,1	59,0	32,4	52,8
Treballadors semiquualificats de servei	36,4	57,2	27,5	45,8	32,3	51,9
Treballadors semiquualificats de la indústria	31,4	38,3	20,3	35,7	24,1	36,6
Treballadors no qualificats	42,8	63,2	31,5	47,7	35,1	52,6
Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai	39,0	53,2	37,6	54,2	38,1	53,9
<u>Relació amb l'activitat dels membres de la llar</u>						
Tots els membres inactius	15,0	26,9	22,6	36,5	18,5	31,4
Tots els actius ocupats	15,4	28,7	15,3	29,8	15,4	29,3
Tots els actius ocupats i aturats	31,2	46,8	34,2	51,4	32,6	49,0
Tots els actius desocupats	48,2	66,9	64,1	73,8	57,8	71,1

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

En termes de variació, la consideració de les despeses d'habitatge tindria un efecte més elevat sobre la renda disponible de les llars encapçalades per directius, professionals i ocupacions intermèdies així com a les llars amb tots els actius ocupats i a les llars unipersonals de persones en edat laboral (gràfic 9). Tot i així, el risc de pobresa induïda pel cost residencial en aquests col·lectius se situa molt per sota del risc de la resta de classes socials inclús sense descomptar dels ingressos les despeses fixes d'habitatge.

Gràfic 9. Variació percentual de les taxes de risc a la pobresa moderada (60% mediana) abans i després de les despeses d'habitatge segons característiques socioeconòmiques. Total població. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

En tot cas, l'accés i el manteniment de l'habitatge té una repercussió important sobre els ingressos de la població, especialment rellevant per alguns col·lectius. Tot i que amb els indicadors estandarditzats que mesuren la pobresa a la Unió Europea aquesta qüestió passa inadvertida, mitjançant la simulació anterior s'ha volgut estimar-ne els efectes. De fet, aquest impacte hauria d'observar-se en les pautes de privació que s'analitzen en el següent apartat.

3.2. Privació material relativa i cost de l'habitatge

Així, l'objectiu d'aquesta secció de l'informe és mostrar quina associació hi ha entre el cost de l'habitatge, relatiu a la renda disponible de les llars, i el risc de patir privacions materials. Entre les privacions considerades hi figura la informació que aporta l'EMCV sobre la incapacitat per comprar béns i serveis bàsics i entre els quals també es consideren alguns relacionats amb la qualitat de l'habitatge⁷. Com es veurà més endavant, tots els indicadors assenyalen que la qualitat de l'habitatge és inferior en l'habitatge de lloguer que en el de propietat, i és superior en el de propietat que ja està pagat que en el que encara resta

⁷ Entre les privacions relacionades amb la qualitat de l'habitatge es consideren la manca de llum natural i de salubritat a causa d'humitats i goteres i les mancances de l'entorn residencial com ara soroll dels veïns, la contaminació i la inseguretat personal.

hipoteca per pagar. Potser aquest patró de qualitat indica que l'habitatge més recent és de pitjor qualitat? Les dades per Espanya indiquen que quan més recent és el contracte de compra o lloguer, pitjors són les condicions de l'habitatge pel que fa a sobreocupació⁸, la manca de llum natural, el soroll i la insalubritat deguda a humitats. El problema és que alguns d'aquests indicadors són subjectius i, com es veurà, poden donar informacions poc consistents en aparença.

Vista l'associació que hi ha entre el cost relatiu de l'habitatge i l'estatus socioeconòmic de les llars, no és estrany que hi hagi associació entre la càrrega que representa la despesa d'habitatge i la privació relativa que pateixen les llars. A la taula 14 es pot observar com les llars que pateixen retards freqüents en el pagament de les seves hipoteques, rebuts de lloguer, llum, aigua o gas i en el pagament de compres ajornades, la despesa mitjana en el cost de l'habitatge supera el 40% del seu pressupost anual. Pràcticament, les llars que pateixen alguna mena de privació tenen una despesa d'habitatge que supera el 30% del pressupost familiar. L'associació positiva entre la càrrega del cost de l'habitatge i la privació material només deixa d'existir, com es veurà més endavant, en algunes privacions relacionades amb l'entorn residencial dels entrevistats/des.

Taula 14. Percentatge de les despeses d'habitatge sobre la renda de les llars segons la privació material en diferents ítems. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	% de les despeses d'habitatge sobre la renda	
	Sense privació	Amb privació
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	36,5	53,6
<i>Impagaments subministraments energia</i>	24,0	46,3
<i>Impagaments altres rebuts</i>	26,3	42,8
<i>Privació proteïnes</i>	25,5	32,9
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	21,6	33,2
<i>No poder adquirir ordinador</i>	25,3	37,3
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	24,8	36,5
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	25,0	31,6
<i>Manca de llum natural</i>	25,2	33,1
<i>Entorn residencial contaminat</i>	25,3	27,9
<i>Entorn residencial insegur</i>	26,0	24,0
<i>Entorn residencial sorolls</i>	25,0	27,8
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	24,2	39,5

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

⁸ Fent ús de les dades de l'ECV per a Espanya, la regressió de la taxa de sobreocupació de l'habitatge (nombre de persones per habitació) sobre la despesa d'habitatge i sobre la proporció de renda dedicada a aquesta despesa, dona una covariació positiva, controlant pel grau d'urbanització, fins i tot fent interacció entre les dues variables. No obstant això, la proporció de població a Espanya que viu en habitatges sobreocupats està per sota de la mitjana de la UE-27. Les proporcions eren l'any 2009 de 3,2% i 17,8% respectivament (Per més informació consulteu aquest link: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/5027766/3-23022011-BP-EN.PDF/717ab1f7-9922-4da7-bda9-51e0641818d7?version=1.0>). Fins i tot, en el quintil més baix de renda, la proporció és també de les més baixes de l'UE. Ara bé, la proporció de llogaters del quintil més baix que pateixen sobrecost, és la més elevada de l'OECD, només superada pels EUA, Grècia i Xile (André i Chalaux, 2018).

Les dades de la taula 15 mostren com el fet de dedicar més del 30% de la renda personal disponible equivalent de la llar a pagar les despeses de l'habitatge produeix un augment en el risc de privació que duplica el que tenen les llars que hi dediquen una proporció de renda menor. L'excepció, un cop més, són algunes privacions relacionades amb la qualitat de l'habitatge com són: la contaminació i la inseguretat de l'entorn residencial.

Taula 15. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Interval de percentatge de renda dedicat a despeses de l'habitatge			
	<11	11 a 29	30 a 49	50+
Impagaments lloguer o hipoteca	0,0	3,9	11,7	18,5
Impagaments subministraments energia	2,9	5,1	15,9	19,9
Impagaments altres rebuts	6,6	16,5	18,8	26,9
Privació proteïnes	1,5	2,3	4,6	3,0
No poder fer front a despeses imprevistes	19,3	34,7	49,5	54,6
No poder adquirir ordinador	1,8	2,3	5,0	6,0
No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada	3,0	6,3	14,8	11,7
Problemes d'humitats a l'habitatge	7,0	9,7	16,1	14,7
Manca de llum natural	4,6	5,6	10,2	9,6
Entorn residencial contaminat	11,9	16,2	19,5	16,4
Entorn residencial insegur	16,9	15,2	14,7	13,0
Entorn residencial sorolls	21,4	24,1	31,1	27,1
No poder adquirir un automòbil	5,9	6,8	14,3	22,4

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Tanmateix, el risc de privació material està associat a d'altres variables sociodemogràfiques que, a la vegada, influeixen en quina és la proporció de renda que les llars han de dedicar a costejar l'habitatge. Esbrinar el pes net de cadascuna obliga a fer una anàlisi multivariable a partir de models explicatius de la privació i de la despesa en habitatge. Prèviament, però, s'ofereix una descripció somera de l'associació entre tipus de privació material i les variables sociodemogràfiques més rellevants.

Taula 16. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons quintils de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	Quintils de renda				
	1er	2on	3er	4art	5é
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	21,4	7,8	7,3	5,8	1,0
<i>Impagaments subministraments energia</i>	21,8	8,3	4,0	4,7	0,6
<i>Impagaments altres rebuts</i>	36,9	21,3	15,1	8,2	2,1
<i>Privació proteïnes</i>	4,8	3,9	2,3	0,7	0,2
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	66,7	50,3	33,5	22,0	5,3
<i>No poder adquirir ordinador</i>	9,9	3,8	2,3	0,2	0,2
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequac</i>	17,3	10,8	5,0	3,0	1,4
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	16,8	10,2	8,3	9,4	8,9
<i>Manca de llum natural</i>	10,7	8,3	4,2	5,1	4,0
<i>Entorn residencial contaminat</i>	17,2	15,6	13,7	16,2	15,0
<i>Entorn residencial insegur</i>	17,3	15,9	14,6	16,5	12,5
<i>Entorn residencial sorollós</i>	26,0	24,4	24,4	24,1	24,6
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	19,0	13,9	7,6	3,5	3,4

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

El 70% de les llars que una o més vegades durant els dotze mesos anteriors a la realització de l'enquesta no han pogut pagar el rebut del lloguer o de la hipoteca de la residència principal, pertanyen al 20% més pobre de la població. Aquest grup més pobre representa també més del 60% de les llars que tenen impagaments de rebuts relacionats amb el consum energètic i el 70% dels que tenen endarreriments en el pagament d'altres deutes i manca de consum de proteïnes. El risc de no poder fer front a pagaments imprevistos disminueix de manera proporcional a la renda disponible de les llars, i el 40% de les llars, representat pels dos quintils més pobres, agrupa el 65% de tots els casos. Això mateix passa amb les dificultats per disposar d'un ordinador o un automòbil, per a mantenir la temperatura de la llar al nivell adient segons l'estació de l'any i per a gaudir d'un habitatge sense humitats ni goteres. L'associació entre privació material i renda disponible es fa més complexa quan s'observen altres privacions subjectives relacionades amb la qualitat de l'habitatge i del seu entorn. El judici que els entrevistats fan sobre la qualitat del seu habitatge no mostra una associació clara amb la renda disponible de les llars.

Taula 17. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons classe social de la persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Classe social de la persona responsable de l'habitatge</i>						<i>Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai</i>
	<i>Directius i professionals</i>	<i>Ocupacions intermèdies</i>	<i>Petits empresaris i autònoms</i>	<i>Treballadors semiquualificats de servei</i>	<i>Treballadors semiquualificats de la indústria</i>	<i>Treballadors no qualificats</i>	
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	2,9	7,2	9,5	15,4	21,4	17,5	0
<i>Impagaments subministraments energia</i>	3,3	7,1	5,1	13,4	11,6	15,2	3,8
<i>Impagaments altres rebuts</i>	8,4	23,3	2,3	18,5	27,0	23,7	0,0
<i>Privació proteïnes</i>	1,0	1,3	1,4	3,9	3,6	4,4	6,2
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	15,9	28,9	29,0	51,1	48,7	59,5	60,6
<i>No poder adquirir ordinador</i>	0,5	1,9	2,8	4,2	5,8	7,4	1,2
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	2,7	4,9	4,8	13,8	10,3	13,6	12,1
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	10,7	8,8	8,1	17,5	8,3	9,8	10,7
<i>Manca de llum natural</i>	6,1	6,4	2,4	11,0	5,4	7,4	7,1
<i>Entorn residencial contaminat</i>	17,1	17,4	13,9	16,7	13,5	11,7	7,4
<i>Entorn residencial insegur</i>	12,6	17,3	18,6	18,3	18,7	15,9	7,7
<i>Entorn residencial sorollós</i>	27,7	26,0	25,9	26,8	23,2	18,6	13,6
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	6,9	9,1	3,2	16,9	7,0	19,1	5,8

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Les dificultats per pagar els rebuts de l'habitatge i dels serveis bàsics d'aquest varien seguint l'ordre jeràrquic de l'estratificació social a l'àrea metropolitana de Barcelona (taula 17). Directius, professionals i semi professionals són qui menys dificultats tenen, seguits de les ocupacions intermèdies formades per administratius, tècnics i supervisors, petits empresaris i autònoms. Qui més dificultats en termes de privació tenen són les classes treballadores assalariades i els inactius i aturats de llarga durada. El mateix ordre es dona en el risc de no poder fer front a despeses imprevistes, no poder adquirir un ordinador personal, no poder mantenir la llar a la temperatura adient, residir en habitatges amb humitats i viure en entorns residencials amb inseguretat personal i vandalisme. L'ordre jeràrquic de l'estratificació social no és tan clar pel que fa als impagaments de compres a termini, l'accés a un automòbil, així com a la valoració de la qualitat de l'habitatge pel que fa la quantitat de llum natural, al soroll i a la contaminació.

Les llars amb infants dependents són les que tenen el risc més elevat de patir endarreriments freqüents en el pagament del lloguer o la hipoteca de l'habitatge. Les llars unipersonals, són les que tenen més risc de tenir impagaments esporàdics i són també les que tenen menor risc de impagaments en els rebuts relacionats amb els serveis bàsics de llum, aigua i gas. Les llars unipersonals tenen una percepció menys negativa dels seu entorn residencial. El signe canvia en els impagaments de rebuts per compres a termini, en la impossibilitat d'adquirir un automòbil i en la privació en el consum setmanal de proteïna animal. Són les llars unipersonals les que tenen el risc més alt, i les llars amb infants dependents les que el tenen més baix.

Taula 18. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons estructura de la llar. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Estructura de la llar</i>		
	<i>Unipersonals</i>	<i>Llars sense infants dependents</i>	<i>Llars amb infants dependents</i>
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	7,4	8,8	11,5
<i>Impagaments subministraments energia</i>	5,9	6,4	13,0
<i>Impagaments altres rebuts</i>	22,7	12,9	17,5
<i>Privació proteïnes</i>	3,5	2,1	1,8
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	39,4	32,4	34,7
<i>No poder adquirir ordinador</i>	2,2	3,8	2,9
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	9,1	7,0	6,1
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	9,3	8,8	14,0
<i>Manca de llum natural</i>	6,1	6,7	6,8
<i>Entorn residencial contaminat</i>	14,1	15,1	17,3
<i>Entorn residencial insegur</i>	12,5	17,2	16,4
<i>Entorn residencial sorolls</i>	20,1	26,7	27,1
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	11,1	6,7	12,2

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

El risc més alt de tenir impagaments de tota mena correspon al grup de llars que resideixen en habitatges de lloguer o en cessió gratuïta. Aquests dos grups també són els que tenen major risc de no poder consumir proteïna animal ni de poder adquirir béns de consum bàsics, així com els que més pateixen condicions d'habitatge insalubres.

Taula 19. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons el règim de tinença de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Règim de tinença</i>			
	<i>Propietat sense hipoteca</i>	<i>Propietat amb hipoteca</i>	<i>Lloguer</i>	<i>Cessió gratuïta</i>
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>		8,1	10,8	
<i>Impagaments subministraments energia</i>	3,3	11,1	13,4	10,6
<i>Impagaments altres rebuts</i>	11,0	13,1	25,7	18,5
<i>Privació proteïnes</i>	2,3	1,2	3,4	5,8
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	29,7	30,6	47,2	41,9
<i>No poder adquirir ordinador</i>	2,4	1,8	5,1	3,3
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	5,7	4,4	12,2	8,8
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	6,7	11,0	16,1	17,9
<i>Manca de llum natural</i>	4,8	5,9	9,4	10,3
<i>Entorn residencial contaminat</i>	13,0	17,3	17,5	18,5
<i>Entorn residencial insegur</i>	15,8	17,8	12,8	18,7
<i>Entorn residencial sorolls</i>	20,0	28,0	29,2	30,3
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	4,1	6,6	20,8	16,9

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

La complexitat que s'ha vist fins ara en la valoració de la qualitat de l'habitatge i el seu entorn residencial s'explica, en part, quan es considera el lloc de naixement dels entrevistats majors de 16 anys. La percepció que tenen de l'habitatge i el seu entorn no es pot destriar de les experiències prèvies en els països d'origen: són els nascuts a la resta de la Unió Europea els més crítics amb el nivell de soroll de veïns i de l'entorn, la brutícia i la contaminació, les humitats i la manca de llum natural dels habitatges on resideixen a la conurbació metropolitana. Per la mateixa raó, són els nascuts fora de la Unió Europea els qui perceben una major seguretat personal. Pel que fa a la resta privacions materials la tònica és quasi sempre la mateixa: els nascuts a la resta de la UE gaudeixen d'un millor nivell de vida material, i són els nascuts a la resta del món qui més risc tenen de patir tota mena de privacions materials.

Taula 20. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons el lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Espanya</i>	<i>Rest a UE-28</i>	<i>Rest a del món</i>
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	7,2	1,1	19,3
<i>Impagaments subministraments energia</i>	6,5	4,3	21,6
<i>Impagaments altres rebuts</i>	12,9	34,6	28,3
<i>Privació proteïnes</i>	2,3	0,0	4,4
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	32,2	25,1	57,9
<i>No poder adquirir ordinador</i>	2,4	0,9	8,0
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	6,2	1,7	17,0
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	9,2	16,4	18,3
<i>Manca de llum natural</i>	5,6	10,1	12,3
<i>Entorn residencial contaminat</i>	15,1	27,0	15,2
<i>Entorn residencial insegur</i>	16,2	18,6	10,8
<i>Entorn residencial sorollós</i>	24,2	36,9	26,7
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	7,0	7,3	29,5

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Les dificultats per al pagament dels rebuts de l'habitatge i dels seus serveis bàsics són majors a les llars on hi ha membres en situació d'atur. On tots estan ocupats i a on tots són inactius el risc és menor. Uns perquè disposen de major renda disponible i els altres perquè, per edat, gaudeixen amb més freqüència d'un habitatge en propietat sense hipoteca. Aquest patró de privació segons la situació laboral dels membres de la llar es repeteix també pel que fa als riscos de no poder fer front als deutes de compres a termini, al pagament de despeses imprevistes, a la compra de béns com un ordinador personal o un automòbil. El risc de no poder consumir proteïna animal setmanalment és significativament elevat en les

llars on tots els seus membres estan a l'atur. Un cop més, però, el patró es trenca quan s'observen les valoracions que fan els enquestats sobre la qualitat dels seus habitatges i el seu entorn. Si bé les llars on tots els seus membres estan a l'atur són les que més risc presenten de residir en habitatges amb llum natural deficient, les queixes pel soroll ambiental i la contaminació són més freqüents entre les llars on hi ha membres que estan actius i ocupats. Tanmateix, la percepció d'inseguretat personal i de vandalisme no mostra un patró clar.

Taula 21. Percentatge de llars amb privació material en diferents ítems segons el lloc de naixement de la primera persona responsable de l'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	<i>Tots inactius</i>	<i>Tots ocupats</i>	<i>Ocupats i aturats</i>	<i>Tots aturats</i>
<i>Impagaments lloguer o hipoteca</i>	3,7	5,8	24,3	33,7
<i>Impagaments subministraments energia</i>	4,5	6,1	18,1	29,2
<i>Impagaments altres rebuts</i>	13,4	10,7	45,0	47,6
<i>Privació proteïnes</i>	3,3	1,2	4,9	6,0
<i>No poder fer front a despeses imprevistes</i>	36,6	28,4	48,0	69,8
<i>No poder adquirir ordinador</i>	2,6	1,9	5,8	11,1
<i>No poder mantenir l'habitatge a una temperatura adequada</i>	8,4	4,7	14,8	16,0
<i>Problemes d'humitats a l'habitatge</i>	6,7	11,9	12,5	13,2
<i>Manca de llum natural</i>	5,0	6,3	6,1	15,0
<i>Entorn residencial contaminat</i>	12,6	16,4	17,4	16,8
<i>Entorn residencial insegur</i>	15,3	14,4	24,1	15,6
<i>Entorn residencial sorollós</i>	17,9	27,4	28,5	27,8
<i>No poder adquirir un automòbil</i>	4,5	10,0	13,8	25,4

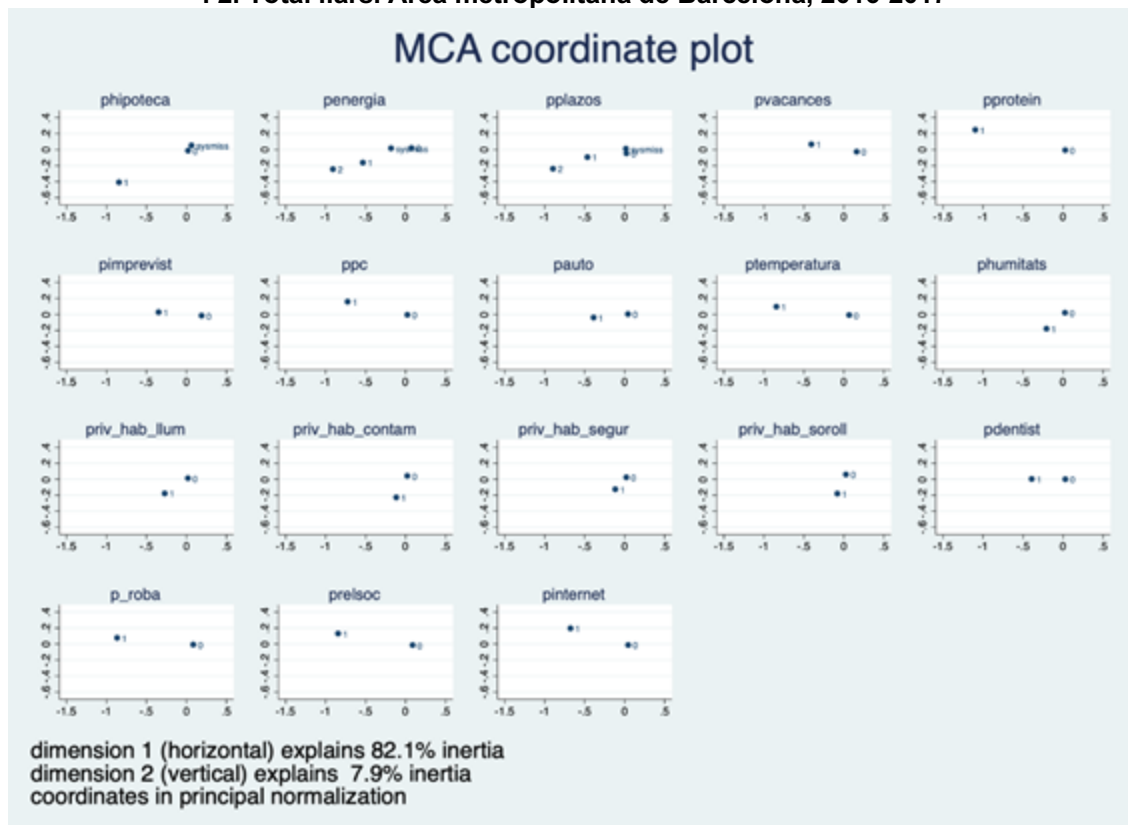
Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

3.2.1. Models predictius de la privació material relativa

Tots els indicadors de privació han estat analitzats amb una anàlisi de correspondències múltiples de cara a observar si hi ha correlacions entre ells que determinin perfils específics de privació entre la població de l'àrea metropolitana de Barcelona. El resultat (gràfics 10, 11 i 12) mostra 5 dimensions rellevants. La primera agrupa a les llars que no pateixen cap mena de privació. La segona identifica a les llars que tenen restriccions en el consum de vacances fora de casa, de les noves tecnologies i en les relacions socials i familiars; fins i tot, alguns tenen restriccions en el consum de roba i de proteïna, i tenen dificultats per mantenir l'habitatge a una temperatura adequada. Una tercera dimensió agrega a llars que, tenint també restriccions en el consum, manifesten tenir habitatges de baixa qualitat en tant que tenen problemes de insalubritat, manca de llum natural i entorns residencials sorollosos, contaminats i poc segurs. La quarta dimensió agrupa a llars que, a més de les restriccions en el consum, presenten un risc elevat de tenir impagaments ocasionals dels seus deutes.

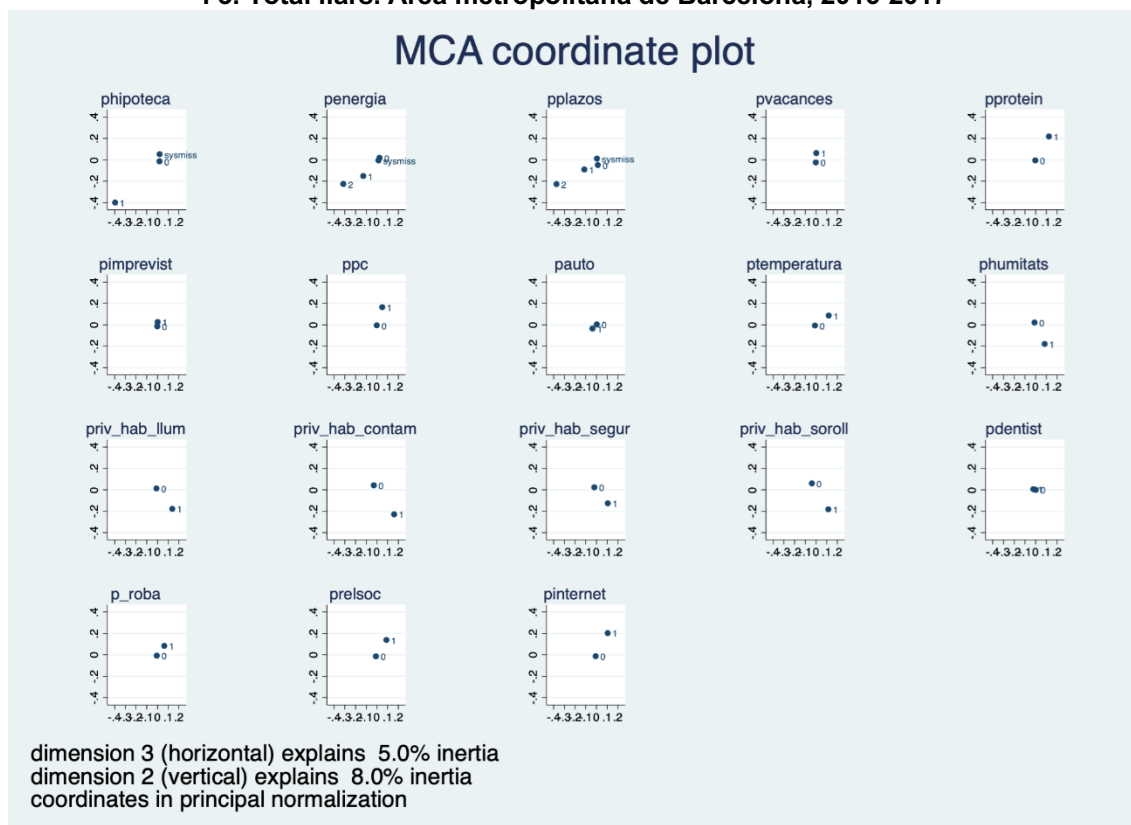
Per últim, una cinquena dimensió identifica llars que pateixen privació en el consum i un risc elevat d'impagaments freqüents.

Gràfic 10. Anàlisi de correspondències múltiples sobre la privació material. Dimensions 1 i 2. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

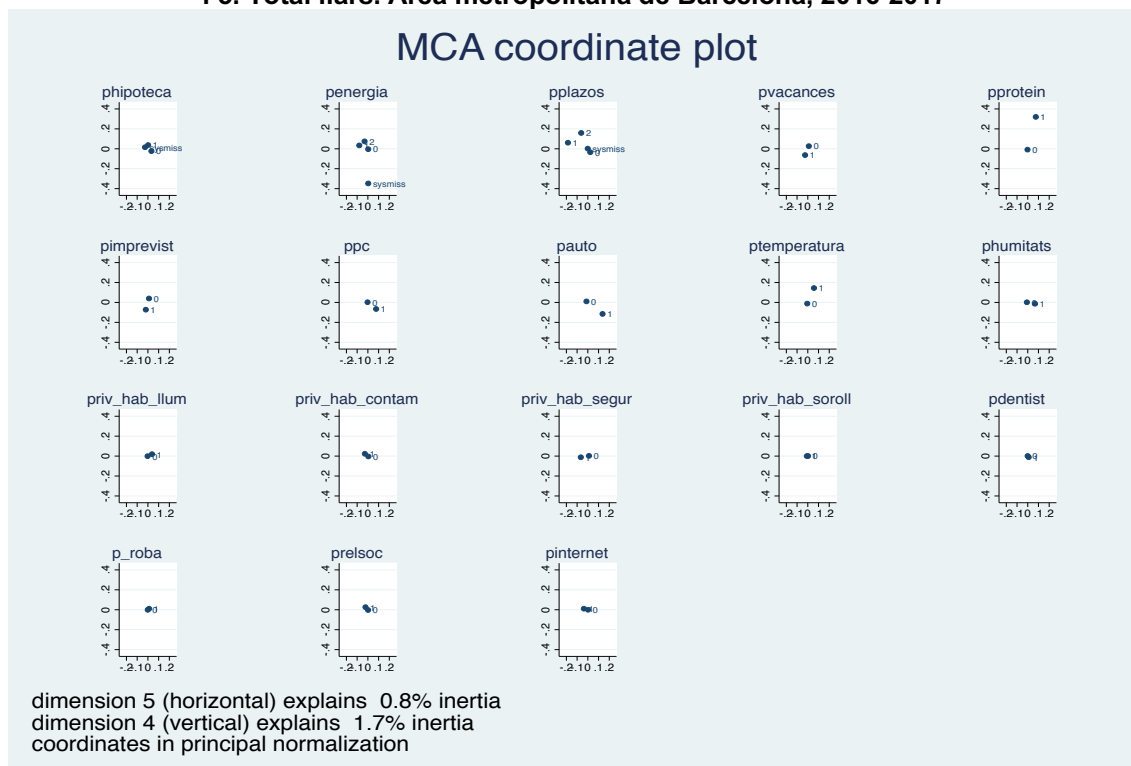


Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Gràfic 11. Anàlisi de correspondències múltiples sobre la privació material. Dimensions 2 i 3. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Gràfic 12. Anàlisi de correspondències múltiples sobre la privació material. Dimensions 4 i 5. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Per a facilitar la comprensió, aquestes agrupacions s'han anomenat: benestants, privats només en el consum, privats en la qualitat de l'habitatge, impagaments ocasionals i impagaments freqüents. Cada llar de la mostra s'ha assignat de manera exclusiva a una d'aquestes categories en base a quina era la puntuació més elevada que tenia a cada una de les cinc dimensions de privació. La distribució del total de llars apareix a la taula 22.

Taula 22. Distribució percentual de les llars segons grups de privació. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	%
Benestants	56,7
Privats només en el consum	17,2
Privats en la qualitat de l'habitatge	10,0
Impagaments ocasionals	11,1
Impagaments freqüents	5,0

Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

A partir d'aquesta assignació de llars a categories diferents de privació s'ha especificat un model explicatiu on s'analitza la covariació de la variable 'percentatge de la renda disponible gastada en habitatge' amb cada tipus de privació, però ajustada a les variables sociodemogràfiques més rellevants i que es poden consultar a la taula 23. L'especificació d'un model predictiu dels efectes del cost de l'habitatge en la privació material de les llars ha de superar la dificultat que presenta l'endogeneïtat inherent al fenomen de la sobrecàrrega del cost de l'habitatge. El sobrecost no és en si mateix una causa de privació ni d'exclusió social, però ho és sota determinades circumstàncies. En certs grups poblacionals, el sobrecost és a la vegada causa i efecte d'exclusió social. Causa perquè, sense recursos alternatius, quan la proporció de renda dedicada a la despesa és elevada, les llars han de renunciar a consumir béns bàsics a canvi de no perdre l'habitatge on viuen. Però tanmateix, hi ha un fenomen d'endogeneïtat en el qual el sobrecost no és més que una dimensió més d'una situació general d'exclusió i privacions de la llar. D'altra banda, un model que no controli per l'endogeneïtat mostra una estimació contra intuïtiva segons la qual, en els estrats més baixos de renda un augment de la proporció de renda dedicada a pagar l'habitatge està associat a una reducció en el risc de patir privacions⁹. És clar que aquesta associació entre elevada despesa relativa i manca de privacions en les llars amb menor renda amaga variables no observades que explicarien aquesta associació, per exemple, entre elles, la classe social, ja que sabem que entre petits empresaris i autònoms

⁹ Resultats similars han estat obtinguts tant quan s'ha estimat un model logístic com multinomial. Per a estalviar espai, no es mostren tots els resultats, però es poden subministrar sota demanda.

les rendes estimades mitjançant l'EMCV són més baixes del que correspon al seu nivell de vida real. L'especificació d'un model que controli l'endogeneïtat requereix trobar una variable instrumental que estigui correlacionada amb la despesa d'habitatge, però que sigui neutral envers el risc de privació de les llars. En aquest cas, s'ha optat per triar com a variable instrumental l'any en què es va formalitzar el contracte de l'habitatge actual de la llar, ja que s'ha vist que la proporció de renda dedicada a l'habitatge està associada al moment del contracte. A la taula 23 es presenten els resultats de les estimacions del model amb cinc variables dependents diferents: el model 0 té com a variable dependent el risc de *no patir cap mena de privació*; el model I mostra el *risc de patir privació en béns bàsics*; el model II el *risc de residir en un habitatge de baixa qualitat*; el model III, el *risc d'impagaments ocasionals*; i, el model IV el *risc d'impagaments freqüents*.

Taula 23. Model de regressió probit sobre el risc de patir privació material. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

	0	I	II	III	IV
	<i>Benestants (No privació)</i>	<i>Privats en el consum</i>	<i>Privats en la qualitat de l'habitatge</i>	<i>Impagaments ocasionals</i>	<i>Impagaments freqüents</i>
	<i>Coef.</i>	<i>Coef.</i>	<i>Coef.</i>	<i>Coef.</i>	<i>Coef.</i>
Percentatge de despesa en habitatge	-0,035 ***	0,003	0,037 ***	0,029 **	0,020 *
Interacció renda x despesa	0,003 ***	0,000	-0,004 ***	-0,003 **	-0,002
<i>Classe social</i> : Directius i professionals (cat.ref.)					
Supervisors i administratius	-0,246 ***	0,051	0,171	0,368 **	0,268
Petits empresaris i autònoms	-0,312 ***	0,153	0,419 ***	0,132	0,313 *
Treballadors dels serveis	-0,638 ***	0,140	0,757 ***	0,460 **	0,476 ***
Treballadors manuals	-0,733 ***	0,173	0,757 ***	0,569 **	0,526 ***
Treballadors no qualificats	-0,903 ***	0,095	0,902 ***	0,609 **	0,678 ***
Inactius i aturats	-0,694 ***	-0,488 *	1,059 ***	0,441 **	0,477 **
<i>Regim de tinença</i> : propietat pagada (cat.ref.)					
Propietat amb hipoteca	-0,514 ***	0,457 ***	-0,405 ***	0,909 **	0,047
Lloguer	-0,647 ***	0,503 ***	-0,121	0,946 **	-0,189
Cessió gratuïta	-0,220	0,345 *	-0,382 *	0,372	0,274
<i>Estructura de la llar</i> : monoparental (cat.ref.)					
Dos adults amb infants dependents	0,359 **	0,293	-0,203	-0,385	-0,389
Altres tipus de llars amb infants dependents	0,260	0,067	-0,068	-0,328	-0,233
Altres tipologies de llars	0,277 *	-0,003	-0,137	-0,117	-0,236
<i>Status laboral</i> : Tots inactius (cat.ref.)					
Tots ocupats	0,213 ***	0,180 *	-0,375 ***	-0,106	-0,325 ***
Ocupats i aturats	-0,288 **	0,405 ***	0,163	-0,060	-0,098
Tots aturats	-0,573 ***	0,266 *	0,121	0,268 *	0,091
<i>Pais de naixement</i> : Espanya (cat.ref.)					
Reste de la UE-28	-0,142	0,371 **	-0,454	-0,291	0,061
Reste del món	-0,241 **	-0,123	-0,085	0,406 **	0,122
NS/NC	-0,723			1,297 *	1,121
n	2283	2279	2269	2283	2273
test d'exogeneïtat Prob > 2	0,000	0,0489	0,0000	0,0000	0,0000
AIC (sense interacció)	20806,5	20023	19429	19438,92	18960,1
BIC (sense interacció)	21081,7	20286,6	19681	19714,12	19223,7
AIC (amb interacció)	14207,6	13524,5	12917	12904,27	12455,4
BIC (amb interacció)	14488,5	13793,9	13175	13185,2	12724,7

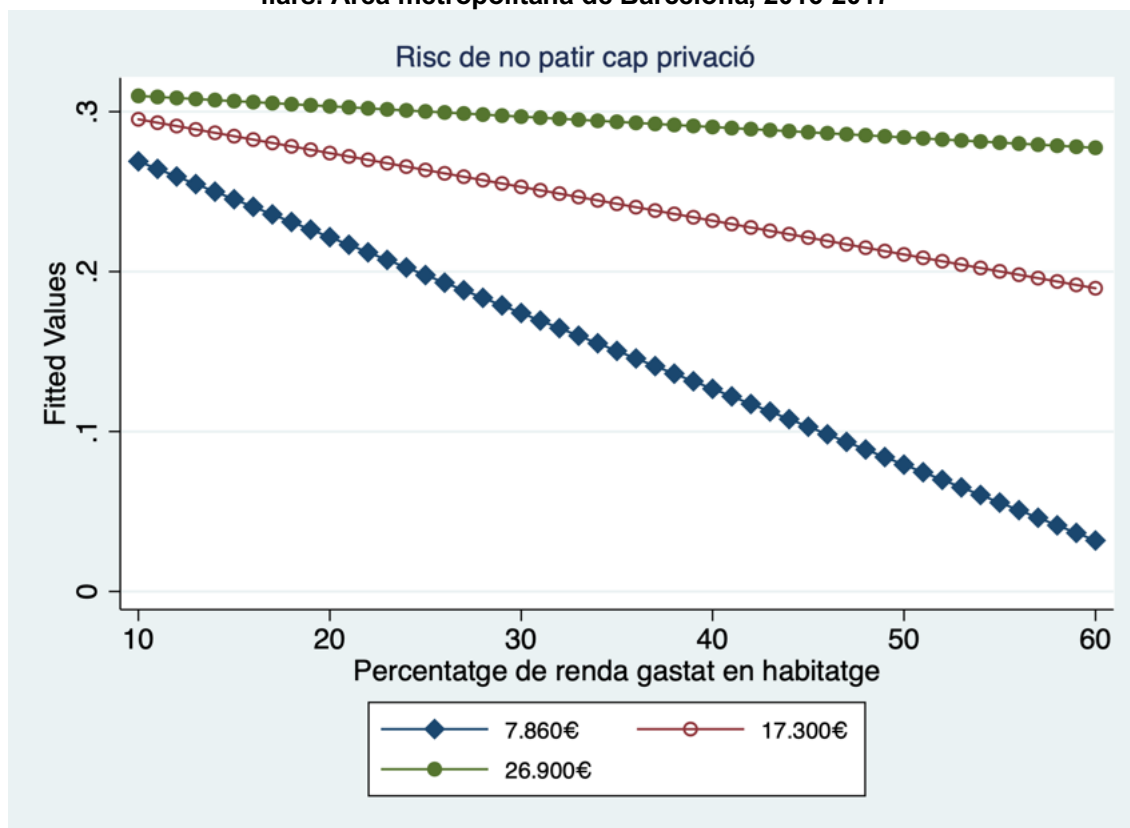
Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Els resultats han estat simplificats als gràfics 13, 14, 15, 16 i 17, on es mostren les prediccions de cada risc de privació material segons el percentatge de renda destinat a

l'habitatge en tres estrats de renda diferents: 7.860€, 17.300€ i 26.900€. El primer estrat és la màxima renda disponible personal equivalent anual que percep el 10% més pobre de les llars estudiades. 17.300€ és la renda mediana de la distribució i 26.900€ és la renda més baixa que tenen les llars situades en el quartil més ric de la distribució.

La probabilitat de *no patir cap mena de privació* està condicionada per la renda disponible i per la proporció d'ella dedicada a despeses d'habitatge, i l'efecte de les despeses d'habitatge és més acusat quant més baixa és la renda (gràfic 13). Es pot observar com, pels trams més elevats de renda, la reducció de benestar a causa de les despeses d'habitatge és menor que per a la resta d'estrats.

Gràfic 13. Probabilitat mitjana predita de no patir privacions materials segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge per estrats de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



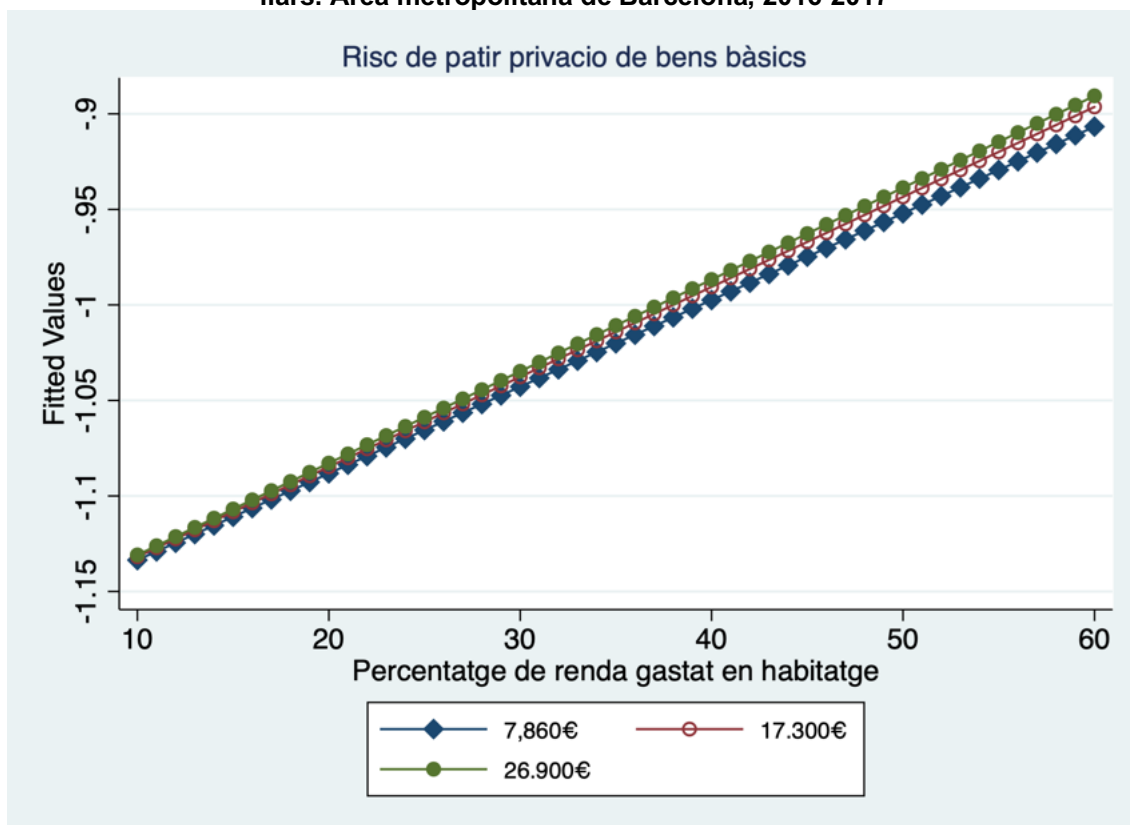
Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

La *privació en el consum de béns bàsics* (gràfic 14), però sense incórrer en impagaments de cap tipus, apareix més condicionada per les despeses d'habitatge que per la renda disponible en si mateixa. Sigui quin sigui l'estrat de renda, el risc augmenta per igual quan augmenten les despeses d'habitatge.

Pel que fa a la *privació relacionada amb la qualitat de l'habitatge* (gràfic 15), s'observa que entre les llars més pobres, l'habitatge de qualitat no està garantit per la

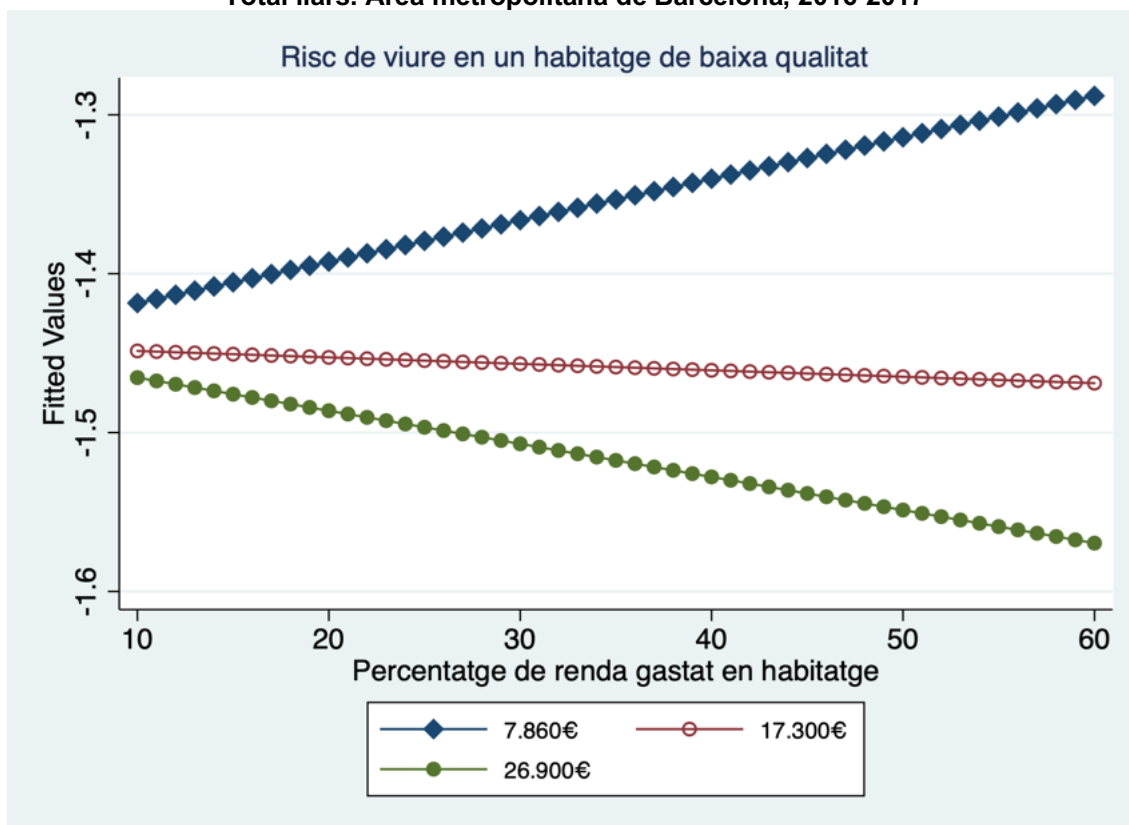
quantia de la renda que hi dediquin a pagar-lo. És més, aquelles que hi dediquen més del 30% de la seva renda a l'habitatge tenen encara més risc de tenir un habitatge de baixa qualitat. Dedicar una proporció tant gran de la renda, només garanteix accedir a un habitatge de qualitat a les rendes mitjanes i altes.

Gràfic 14. Probabilitat mitjana predita de patir privacions de béns bàsics segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge per estrats de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Gràfic 15. Probabilitat mitjana predita del risc de viure en un habitatge de baixa qualitat segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge per estrats de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017

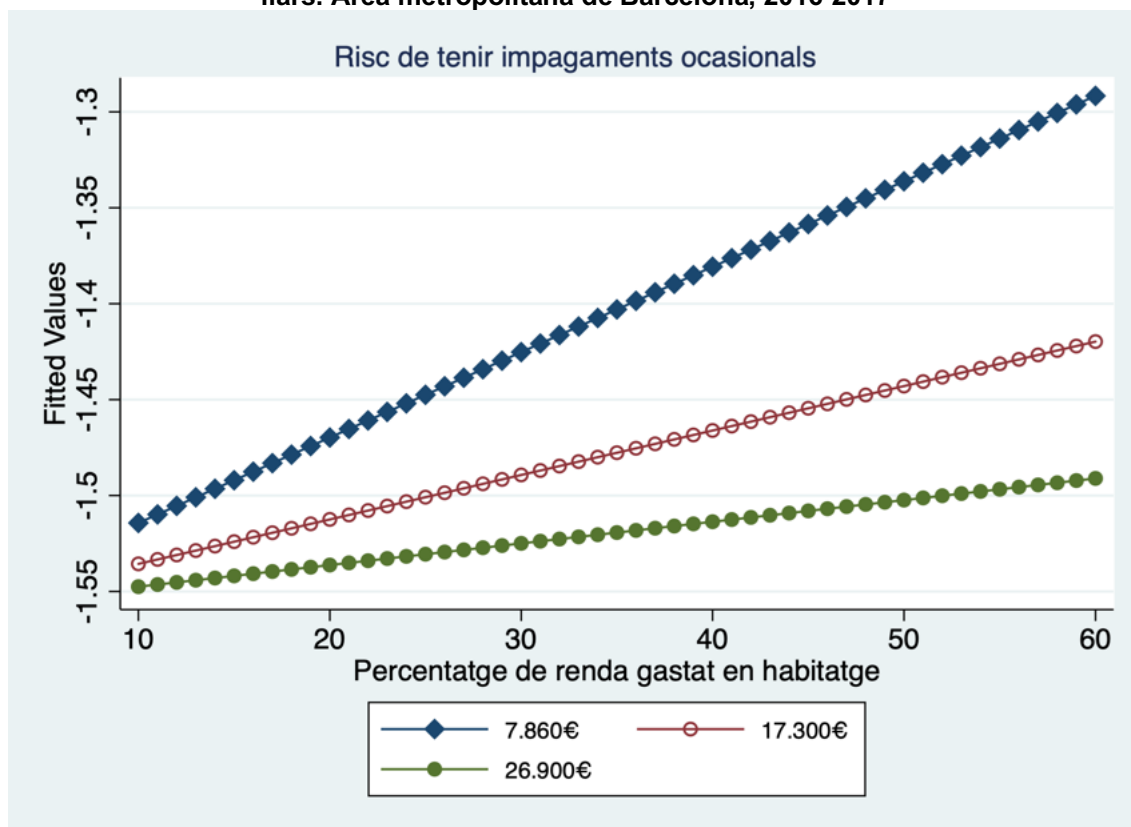


Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Si bé en el risc de privació de béns bàsics, la renda disponible no és un element tant rellevant com la proporció d'ella dedicada a despeses d'habitatge, la renda disponible té una incidència notable quan a la privació de béns bàsics, s'hi afegeixen *impagaments ocasionals* de la hipoteca, el lloguer o rebuts per compres fetes a termini (gràfic 16). El risc és més elevat quan més alt és el percentatge de renda dedicat a despeses d'habitatge, però el creixement del risc és inversament proporcional a la renda disponible. Un mateix creixement en la proporció de renda dedicada a pagar l'habitatge té un impacte més negatiu quan més baixa és la renda.

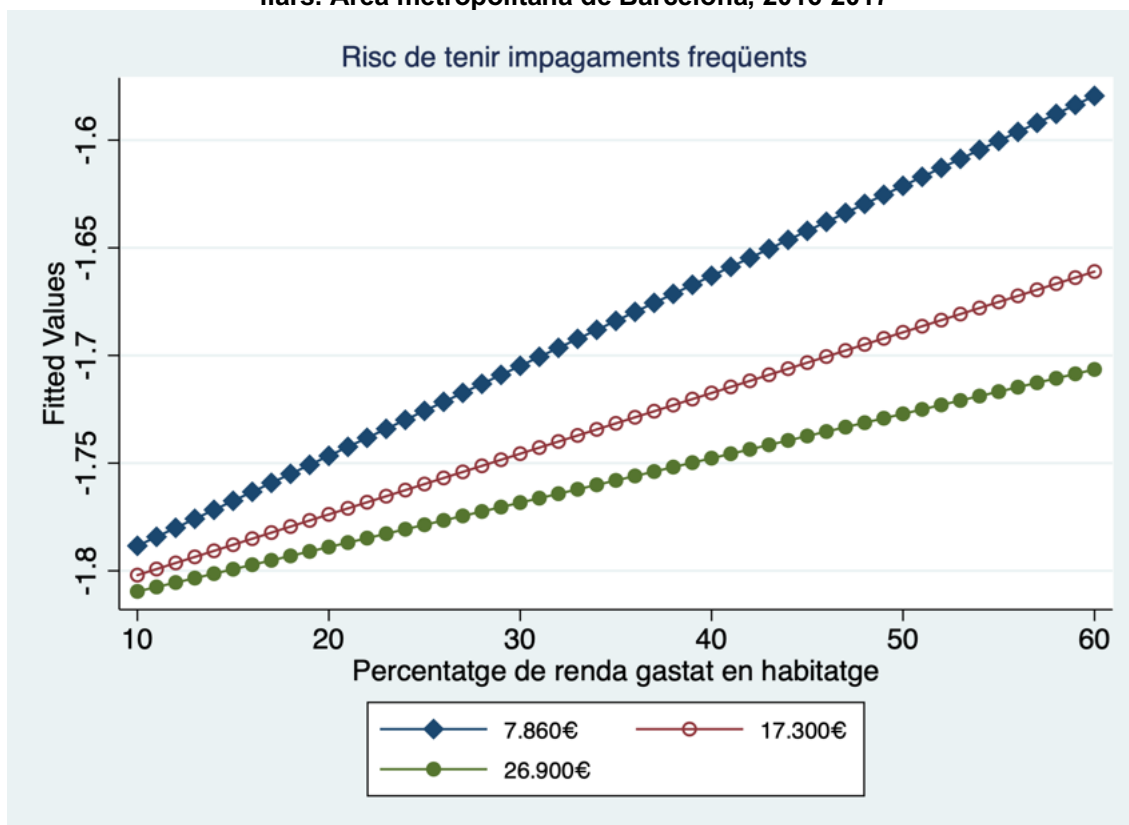
El comportament del risc d'*impagaments freqüents* (gràfic 17) és similar al dels *impagaments ocasionals* exposat tot just al paràgraf anterior. A mesura que augmenta la sobrecàrrega de les despeses d'habitatge, la probabilitat d'incórrer en *impagaments* dels rebuts associats creix. Tanmateix, el risc és menor a mesura que augmenten els ingressos de les llars.

Gràfic 16. Probabilitat mitjana predita del risc de tenir impagaments ocasionals segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge per estrats de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Gràfic 17. Probabilitat mitjana predita del risc de tenir impagaments freqüents segons el percentatge de renda destinat a les despeses d'habitatge per estrats de renda. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017.

Finalment, el gràfic 18 mostra els resultats d'ajustar una funció quadràtica a les prediccions del model de no patir cap mena de privació en funció de la proporció de renda gastada en habitatge. En ella es poden observar les prediccions per al conjunt de la població i per a tres estrats de renda diferents: llars amb una renda inferior a 7.860€, llars amb rendes intermèdies entre 7.860€ i 26.900€ i llars amb rendes superiors als 26.900€. La possibilitat de no patir cap mena de privació, a mesura que augmenta la proporció de renda dedicada a l'habitatge, disminueix per a la majoria de la població, i de manera continuada, fins que la proporció de renda gastada assoleix el llindar del 40% de la renda disponible. A partir d'aquest punt, el risc es manté relativament estable per a les llars de rendes intermèdies. Entre les llars més pobres, la reducció de benestar no s'atura en cap llindar i mostra una pendent negativa constant. No obstant, mostra una lleugera tendència a tenir la forma de U invertida a causa de les llars extremadament pobres que viuen en habitatges pels quals no han de pagar res, però que, tot i així, tenen més risc de patir privacions que aquelles llars que hi paguen menys del 20% del seu pressupost.

Una excepcionalitat semblant, però en sentit invers, es troba entre les llars més riques. En elles, el benestar disminueix amb les despeses de l'habitatge, excepte entre

aquelles llars que hi dediquen més del 50% del seu pressupost familiar a l'habitatge, que no mostren cap reducció significativa en el seu benestar.

Gràfic 18. Prediccions de no patir cap mena de privació ajustades a una funció quadràtica entre privació i despeses d'habitatge. Total llars. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016-2017



Font: IERMB, Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2017 (dades provisionals) a partir d'Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016 i 2017

4. SÍNTESI DE RESULTATS

- A l'àrea metropolitana de Barcelona la tendència en el parc d'habitatges és semblant al de la resta del Sud d'Europa. L'habitatge en propietat és l'opció majoritària i, al darrer període de creixement econòmic (1995-2008), l'accés a la propietat es va produir majoritàriament via endeutament familiar i amb més intensitat als municipis de la primera corona metropolitana. El lloguer té major pes a la ciutat de Barcelona però està augmentant arreu, sobretot entre els joves i els immigrants.
- La qualitat dels habitatges és superior entre els propietaris, malgrat la diferència amb els llogaters es redueix bastant quan es comparen les noves adquisicions que encara tenen hipoteca pendent.
- Les despeses d'habitatge relatives a la renda disponible han augmentat per la confluència d'un increment dels costos de l'habitatge i una reducció en les rendes de les llars ençà el context de crisi.
- La proporció de llars que hi dediquen més del 40% del seu pressupost a l'habitatge és elevada. Superen aquest llindar de mitjana les llars on el titular és un adult menor de 30 anys, una dona sola amb fills a càrrec, un individu nascut fora d'Espanya, i les llars on tots els seus membres actius estan a l'atur o tenen una renda disponible situada en el quintil més pobre de la distribució. Però aquest indicador harmonitzat per l'estadística oficial a la Unió Europea no reflecteix bé la sobrecàrrega de les llars. Si s'atén a la percepció subjectiva de la població, la sobrecàrrega es defineix a partir del 30%. Amb l'indicador fixat en el llindar del 30%, la vulnerabilitat s'estén també a les llars encapçalades per menors de 45 anys, a les llars unipersonals de persones en edat laboral, als treballadors/es dels serveis, als autònoms i petits empresaris (a la primera corona metropolitana) i a les llars del segon quintil més pobre de la distribució d'ingressos (a Barcelona ciutat).
- Com a la resta de la Unió Europea, les despeses relatives dels que viuen de lloguer són més elevades que les que paguen els qui hi viuen en propietat, fins i tot amb hipoteca pendent, però això es conseqüència de la menor renda disponible que tenen els llogaters. La mateixa raó explica la sobrecàrrega que tenen els joves i els més grans i els membres de les classes socials menys afavorides. En aquest aspecte és convenient matissar que la major càrrega la pateixen els treballadors no qualificats, els treballadors dels serveis, els petits empresaris i autònoms, i els inactius i aturats de llarga durada. És

per aquesta raó que en general mostren menor propensió que els professionals i directius a residir en habitatges que consumeixin gran part de la seva renda, a excepció dels petits empresaris i autònoms. Tot i que en termes absoluts les despeses fixes en concepte d'habitatge són superiors a la ciutat central, la proporció de la renda dedicada a aquestes és més elevada a la primera corona per a tots els règims de tinença.

- En termes de pobresa monetària, el cost que suporten les llars en concepte d'habitatge amplifica les desigualtats socials entre col·lectius. La pobresa induïda per les despeses d'habitatge és superior entre els llogaters (amb molta intensitat a la primera corona metropolitana), els adults joves, la població d'origen estranger, el nou proletariat de serveis, els autònoms, les llars unipersonals i les monoparentals i les unitats familiars castigades per situacions d'atur.
- Pel que fa als efectes que el cost de l'habitatge té en la privació material relativa dels residents a l'AMB, no s'acompleix la hipòtesi basada en estudis realitzats als EEUU, segons la qual la privació material s'explicaria per la renda disponible de les llars i no pas per les despeses de l'habitatge. Només en els casos extrems dels molt pobres i molt rics s'observen indicis de que per algunes llars, la proporció de renda dedicada a despeses de la llar es irrelevant per a no patir cap mena de privació. En general, però, les despeses d'habitatge tenen una incidència estadísticament significativa en la capacitat de consum de les llars amb independència de la renda disponible que tinguin.
- La privació en el consum de béns bàsics, quan no comporta endarreriments en el pagament de deutes, s'explica més per la sobrecàrrega de les despeses d'habitatge que per la renda disponible. Aquesta és una conclusió a considerar, tant pels efectes que té en el benestar social, com per la restricció que l'augment del cost de l'habitatge pugui estar tenint en el consum a la metròpoli de Barcelona, i que mereixeria ser objecte d'estudi també amb dades macroeconòmiques.
- Una altra cosa és la privació en el consum de béns bàsics quan aquesta està acompanyada d'impagaments dels rebuts de la hipoteca, el lloguer, el consum energètic o altres deutes i que és un indicador del risc de desnonament. En aquest cas, unes despeses d'habitatge elevades són un factor de risc que creix quant menor és la renda de la llar.
- Finalment, subratllar que una elevada proporció de renda esmerçada en pagar l'habitatge no sempre és una garantia d'accedir a un habitatge de qualitat. Aquesta possibilitat s'acompleix per al quartil més ric de les llars de l'àrea metropolitana de

Barcelona i, bastant menys, per a les llars amb rendes mitjanes. Però no és cap garantia per al decil més pobre; al contrari, l'evolució recent del mercat immobiliari ha fet que entre les llars més pobres, les que més proporció de la seva renda dediquen a pagar l'habitatge, són les que viuen en habitatges de pitjor qualitat.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- André, C. i Chalaux, T. (2018). "Building a typology of housing Systems to inform policies in OECD and EU membre States". *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 500, pp. 113-36.
- Bernardi, Francesco i Tereso Poggio (2004). "Home ownership and social inequality in Italy". A Kurz, K. i Blossfeld, H.-P. (eds). *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Brandolini, A., Magri, S. i Smeeding, T.M. (2010). "Asset-based measurement of poverty", *Journal of Policy Analysis and Management*, 29(2), pp. 267-284.
- Castles, F.G. (1998). "The really big trade-odd: home-ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*, 33(1), pp. 5-19.
- Conley, D. i Gifford, B. (2006). "Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State". *Sociological Forum*, 21(1), pp. 55-82.
- CECODHAS European Social Housing Observatory (2012). *Research Briefing*, Year 5, #1 January.
- Conley, D. i Gifford, B. (2006). "Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State". *Sociological Forum*, 21(1), pp. 55-82.
- Deidda, M. (2015). "Economic Hardship, Housing Cost Burden and Tenure Status: Evidence from EU-SILC". *Journal of Family and Economic Issues*, 36(4), pp. 531-556.
- Dewilde C., de Decker P. (2014), "Trends in Housing Inequalities in Europe: What Has Happened and Why Does it Matter", *HOWCOME: Changing Housing Regimes and Trends in Social and Economic Inequality Research Project Working Paper Series*, 4.
- Esping-Andersen, G. (1999). *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*. Barcelona: Ariel.
- Fahei, T., Nolan, B. i Maître, B. (2004). "Housing Expenditures and Income Poverty in EU Countries". *Journal of Social Policy*, 33(3), pp. 437-454.
- Filandri, M. i Olagnero, M. (2014). "Housing inequality and social class in Europe". *Housing Studies*, 29(7), pp. 1-17.
- Hagedüs, J. i Vera, H. (2015). "Housing in Europe: Affordability, Sustainability, Liveability". *Housing Review*.
- Hagedüs, J. i Horvath, V. (2015). "Housing review 2015. Housing review of 15 countries in Europe and Central Asia (Affordability, Sustainability and Liveability)", *Habitat for Humanity*.
- Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership*. London: Routledge.
- Kolb, K., Skopek, N. i Blossfeld, H. P. (2013). "The Two Dimensions of Housing Inequality in Europe: Are High Home Ownership Rates an Indicator of Low Housing Values?" *Comparative Population Studies*, 38(4), pp. 1.009-1.040.
- Kurz, K. (2004). "Labour market position, intergenerational transfers and home-ownership". *European Sociological Review*, 20(2), pp. 141-159.

- Mimura, Y. (2008). "Housing Cost Burden, Poverty Status and Economic Hardship among Low-income Families". *Journal of Family and Economic Issues*, 29, pp. 152-165.
- Módenes, J.A. i López-Colás, J. (2010). "Población y vivienda en España: el sistema residencial a la luz del censo de 2001". *Papers. Revista de Sociologia*, 95(3), pp. 655-672.
- Módenes, J.A, Fernández-Carro, C. i López-Colás, J. (2013). "Influence of household formation and housing tenure of young population on the European housing systems' evolution. *Revista electronica de geografía y ciencias sociales*. Diciembre 2013.
- Pogio, T. (2008). "The intergenerational transmission of home ownership and the reproduction of the familialistic welfare regime". A Saraceno, C. (ed.). *Families, ageing and social policy*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited.
- Sarasa, S. i Moreno, L. (comps.) (1995). *El Estado del Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Stephens, M. (2016). "Using Esping-Andersen and Kemeny's Welfare and Housing Regimes in Comparative Housing Research". *Critical Housing Analysis*, 3, pp. 119-129.
- Stone, M.E. (2006). "What is housing affordability? The case for the residual income approach". *Housing Policy Debate*, 17(1), pp. 151-184.
- Yellowitz, A. (2017). "Local housing costs and basic household needs". *Empirical Economics*, 52(3), pp. 901-923.

ANNEX METODOLÒGIC

Les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (EMCV)

Les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (EMCV) constitueixen actualment la font de dades de referència en matèria d'ingressos i de condicions de vida per l'àmbit metropolità de Barcelona. Aquesta nova font de dades substitueix, per tant, la que fins ara havia estat la referent en aquest àmbit territorial, l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de població (ECVHP), també coneguda com l'"Enquesta Metropolitana". Les EMCV es construeixen a partir de les dades que ofereix l'Enquesta de condicions de vida (ECV), una operació de periodicitat anual realitzada per l'INE des de 2004 i ampliada a Catalunya per l'Idescat i l'IERMB des de 2016. El mètode d'elaboració de les EMCV ha estat dissenyat i desenvolupat conjuntament per l'IERMB i l'Idescat. Aquest mètode es basa en la suma de mostres (data pooling) de dues edicions consecutives de l'ECV, incorporant els procediments pertinents per construir una mostra estrictament transversal (re)calibrada per les diferents corones metropolitanes que conformen l'àmbit metropolità. Aquesta operació s'emmarca en l'actuació anomenada Estimació territorial de l'Enquesta de condicions de vida, reconeguda en el Pla Estadístic de Catalunya 2017-2020. Les dades relatives als anys 2016-2017 tenen caràcter provisional.

Descripció dels principals conceptes i indicadors

Despeses totals de l'habitatge (amb amortització): Inclouen el lloguer (en cas que l'habitatge estigui llogat), els interessos i l'amortització de l'hipoteca (en cas que l'habitatge sigui de propietat amb pagaments pendents) i d'altres despeses associades al manteniment de l'habitatge (comunitat, aigua, electricitat, gas, assegurança del continent, algunes taxes i impostos municipals). Per a la població amb l'habitatge en propietat amb pagaments pendents, s'ha realitzat un exercici d'estimació de les despeses relatives a assegurances, comunitat i taxes i impostos municipals mitjançant el programari estadístic IVEware. L'IVEware realitza tot un seguit de regressions seqüencials multivariants a partir de la informació disponible sobre aquest tipus de despeses de la població amb habitatges en propietat sense pagaments pendents.

Renda disponible de la llar: Són els ingressos nets rebuts durant l'any anterior a la realització de l'enquesta pels membres de la llar. Formen part de la renda els ingressos per treball per compte d'altri, els guanys o pèrdues del treball per compte propi, les prestacions

socials, les rendes del capital i de la propietat, els ingressos de plans de pensions privats, les transferències rebudes i pagades entre llars, els ingressos rebuts pels menors, i el resultat de la declaració de l'IRPF. No s'inclouen les components no monetàries, llevat del cotxe d'empresa.

Renda disponible per unitat de consum i per persona: La renda per unitat de consum es calcula per tenir en compte economies d'escala a les llars. S'obté dividint la renda total de la llar entre el nombre d'unitats de consum. Les unitats de consum es calculen utilitzant l'escala de l'OCDE modificada, que concedeix un pes de 1 al primer adult, un pes de 0,5 a la resta d'adults i un pes de 0,3 als menors de 14 anys. Una vegada calculada la renda per unitat de consum de la llar s'adjudica aquest valor a cadascun dels seus membres. La renda per unitat de consum de les persones (o ingressos equivalents de la persona) s'utilitza en el càlcul de mesures de risc de pobresa.

La renda neta per persona de la llar, en canvi, es calcula dividint la renda de la llar pel nombre de membres.

Taxa de risc a la pobresa: La taxa de risc a la pobresa és el percentatge de població amb ingressos anuals per unitats de consum inferiors al llindar de pobresa de l'àmbit territorial de referència. S'ha considerat com l'àmbit territorial de referència l'àrea metropolitana de Barcelona.

Taxa de risc a la pobresa després de despeses de l'habitatge (amb amortització): La taxa de risc a la pobresa després de despeses de l'habitatge és el percentatge de població amb ingressos anuals, una vegada descomptades les despeses anuals d'habitatge, per unitats de consum inferiors al llindar de pobresa de l'àmbit territorial de referència. S'ha considerat com l'àmbit territorial de referència l'àrea metropolitana de Barcelona. El llindar es manté fixe en relació al càlcul de les taxes de risc de pobresa estàndards (abans de despeses de l'habitatge).