

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Càpsula Covid-19

Enquesta 'Habitant en confinament' La negociació de les hipoteques i els contractes de lloguer.

HB
CÀP
O

07/2020

Barcelona, juliol de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

Equip estadístic de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn



Ajuntament
de Barcelona



Diputació
Barcelona



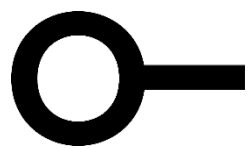
Generalitat
de Catalunya

Amb el suport de:



Índex

1. Introducció	1
2. Metodologia.....	3
3. L'impacte de la COVID-19 en la situació econòmica de les llars	5
4. Ajornament de les hipoteques	9
<i>4.1. Ajornament de les hipoteques segons la situació econòmica de la llar</i>	<i>10</i>
5. Pròrrogues del contracte de lloguer.....	13
6. Reducció o ajornament del lloguer.....	15
<i>6.1. Inici de negociació entre els llogaters i el propietaris</i>	<i>16</i>
<i>6.2. Resultats de la negociació entre els llogaters i els propietaris</i>	<i>16</i>
<i>6.3. Sol·licituds segons la situació econòmica de la llar.....</i>	<i>19</i>
<i>6.4. Acords segons la situació econòmica de la llar.....</i>	<i>21</i>
7. Conclusions	24



1. Introducció

L'habitatge té un paper doblement significatiu en la situació provocada per la pandèmia de la COVID-19. D'una banda, disposar d'un allotjament estable és una condició imprescindible per a les mesures de confinament, destinades a reduir la transmissió comunitària de la malaltia. D'altra banda, en una situació de disminució d'ingressos, com la patida per un gran nombre de llars a conseqüència de la crisi de la COVID-19, la despesa fixa associada a l'habitatge –que suposa una part important de les despeses mensuals de moltes llars– pot desembocar amb facilitat en una situació financera insostenible en aquestes llars.

Davant la falta de dades que permetin analitzar l'impacte de la crisi de la COVID-19 sobre la situació residencial de la ciutadania, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha realitzat l'enquesta 'Habitant en confinament' dirigida a llars. Com a resultat de l'operació estadística s'han recollit més de 6.000 respostes, la gran majoria en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona, que permeten donar una imatge de la situació de les llars després d'aproximadament dos mesos de confinament.¹ Les dades han estat sotmeses a un procés de validació, i calibrades per grandària i tipus de llar, àmbit territorial, règim de tinença i ingressos de la llar. A l'apartat metodològic es poden consultar més detalls de l'operació.

En aquest informe es presenten els primers resultats de l'enquesta, tot focalitzant-se en el bloc de preguntes de l'enquesta orientat a conèixer els processos de negociació que s'han produït entre les llars que estan pagant una hipoteca i les entitats creditors, d'una banda, i els llogaters i els propietaris, de l'altra.

Per tenir unes dades de referència, segons les Estadístiques Metropolitanas de Condicions de Vida (EMCV), a l'àrea metropolitana de Barcelona es comptabilitzaven l'any 2017-2018, 1.325.037 llars. D'aquestes, 402.658 (el 30,4%) vivien de lloguer, 588.083 (el 44,4%) vivien en un habitatge en propietat sense hipoteca i 290.667 (el 21,9%) en un habitatge en propietat amb hipoteca.

Després d'aquesta introducció, en el segon apartat es presenten els aspectes metodològics de l'enquesta 'Habitant en confinament'. En el tercer apartat, s'analitza l'impacte econòmic sobre les llars els primers mesos de confinament, a partir d'un seguit d'indicadors que en els apartats següents serviran com a variables independents. En el quart epígraf s'entra en les dades corresponents a l'ajornament de les hipoteques. El cinquè i sisè apartats estan dedicats a presentar les dades sobre la negociació que s'ha portat a terme durant aquests mesos entre els llogaters i els propietaris. En primer lloc, posant el focus en les sol·licituds de pròrroga del contracte de lloguer i, en segon lloc, a partir de la negociació al voltant de l'ajornament o la reducció dels lloguers. El treball es tanca amb les conclusions.

L'enquesta ha comptat amb el suport del Departament de Territori i Agenda Urbana de la Generalitat de Catalunya, de l'Ajuntament de Barcelona, de la Diputació de Barcelona, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de l'Associació de Gestors d'Habitatge de Lloguer de Catalunya (GHS).

¹ El confinament es va decretar el 14 de març. La data de referència de l'enquesta és el 9 de maig. Per a més detalls sobre la referència temporal de l'enquesta, veure Metodologia.

○— 2. Metodologia

El qüestionari de l'enquesta va ser elaborat per l'equip de l'O-HB, en col·laboració amb l'Agrupació AUS (Agrupació d'Arquitectura i Sostenibilitat) del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. La recollida de dades es va dur a terme mitjançant qüestionari autoadministrat en línia.

Per afavorir, en la mesura que sigui possible, la representativitat dels resultats encara que no es tracti d'un mètode de mostreig probabilístic, s'ha fet un important esforç de difusió de l'enquesta i de validació dels resultats.

La difusió de l'enquesta va ser àmplia, sostinguda i diversificada, aprofitant els diferents canals de difusió dels quals disposa l'O-HB, amb vista a arribar al major nombre possible de subgrups poblacionals. Concretament, l'enquesta es va difondre de manera directa en els perfils de l'O-HB a Twitter (@OMHBcn) i Facebook, des d'on va ser difosa per particulars i associacions o entitats que ens segueixen. A més, es va enviar als membres del Consell Assessor i de la Taula de Comunicació de l'O-HB i se'ls hi va demanar a tots que en fessin difusió a les seves webs, xarxes socials i entre els seus contactes. També es va fer arribar a institucions, entitats i col·laboradors externs, amb la mateixa petició de difusió.

L'enquesta es va mantenir activa del 6 de maig fins al 7 de juliol de 2020. Aproximadament el 80% de les respostes s'han recollit en els 8 primers dies. No obstant això, el fet de mantenir activa l'enquesta durant més temps, associada a un esforç de difusió continu, ha permès augmentar l'heterogeneïtat del perfil dels enquestats.

En total, s'han recollit 6.084 qüestionaris completats. El 86,0% de les enquestes procedien de l'àrea metropolitana de Barcelona, un 12,9% de la resta de la demarcació de Barcelona i un altre 6,3% de la resta de Catalunya. Un 1,6% procedien de fora de Catalunya o no permetien la localització de l'enquesta. Amb vista a disposar d'una mostra que assegurï una adequada representativitat dels resultats, l'anàlisi en aquest informe es limita a l'àmbit metropolità de Barcelona.

Per a la validació de la mostra es va comptar amb el suport de l'equip estadístic de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB). En concret, es va realitzar una comparació de la seva distribució segons diferents variables poblacionals disponibles de fonts secundàries. Els principals desequilibris observats es van ajustar mitjançant ponderació i calibratge. Les variables utilitzades a aquest efecte van ser les següents:

- Nombre de persones adultes de la llar
- Àmbit territorial
- Règim de tinença
- Tipus de llar
- Ingressos de la llar

Una vegada comprovada la qualitat de les dades i la seva representativitat segons diverses variables poblacionals addicionals, s'ha treballat amb la mostra calibrada com si es tractés d'una mostra aleatòria representativa de les llars en habitatges principals de l'àrea metropolitana de Barcelona.

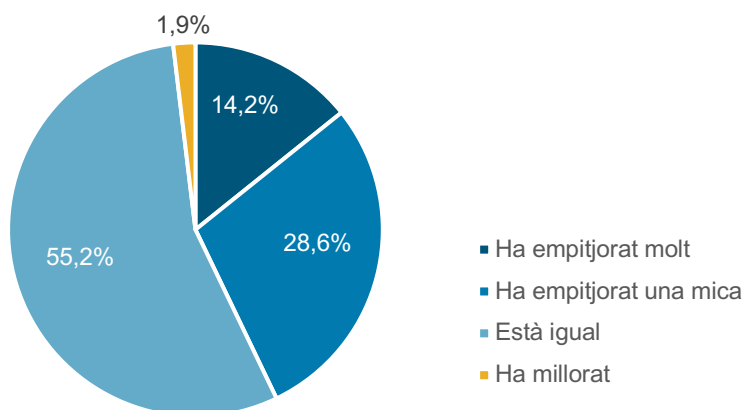
En finalitzar el procés de depuració i validació, es disposava de 4.537 enquestes vàlides de l'àrea metropolitana de Barcelona, de les quals 3.005 de la ciutat de Barcelona i 1.532 de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona.



3. L'impacte de la COVID-19 en la situació econòmica de les llars

Durant els primers dos mesos de confinament, **en el 42,9% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona s'ha produït un retrocés en la situació econòmica** (vegeu Figura 1). En el 28,6% dels casos s'ha empitjorat una mica i **en el 14,2% molt**. Finalment, tan sols l'1,9% de les llars ha millorat durant aquest període.

Figura 1. Evolució de la situació econòmica de les llars amb motiu de la crisi de la COVID-19



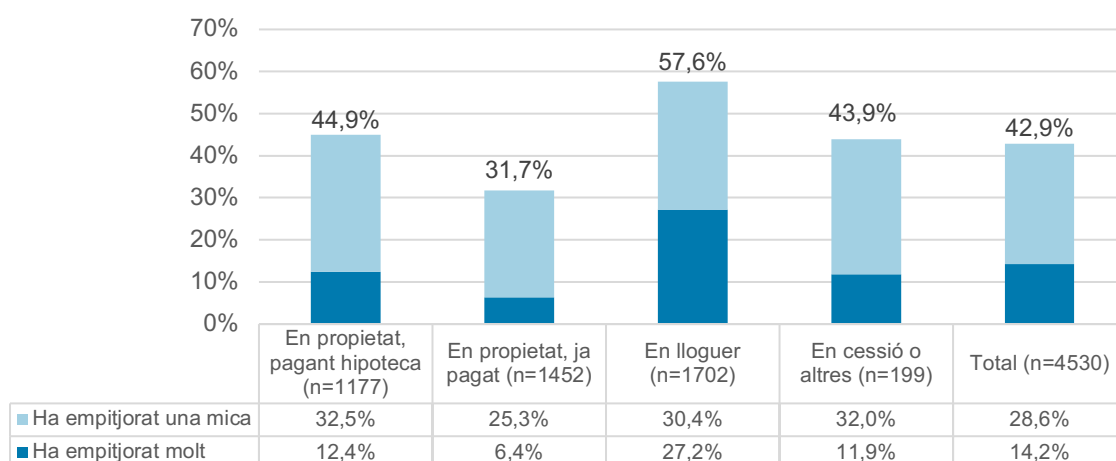
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=4.530².

Dintre d'aquesta tendència general, la situació econòmica de les llars que viuen en habitatges en lloguer s'ha deteriorat en més casos i, també amb més intensitat, que entre la resta de llars.

En efecte, **en el 57,6% de les llars que viuen en lloguer ha empitjorat la situació (en el 30,4% una mica i en el 27,2% molt)**, mentre que **en el 44,9% de les llars que paguen hipoteca s'ha produït un deteriorament de la situació econòmica** (en el 32,5% ha empitjorat una mica i en el 12,4% molt) (vegeu Figura 2). Entre les llars que viuen en habitatges cedits o altres, el 43,9% ha empitjorat la seva situació (32,0% una mica i 11,9% molt). Finalment, en el 31,7% de les llars propietàries que no paguen hipoteca ha empitjorat la situació econòmica (25,3% una mica i 6,4% molt).

² S'inclou informació sobre el recompte no ponderat del nombre d'observacions n en totes les figures.

Figura 2. Proporció de llars que han vist empitjorar la seva situació econòmica amb motiu de la crisi de la COVID-19, segons el règim de tinença.



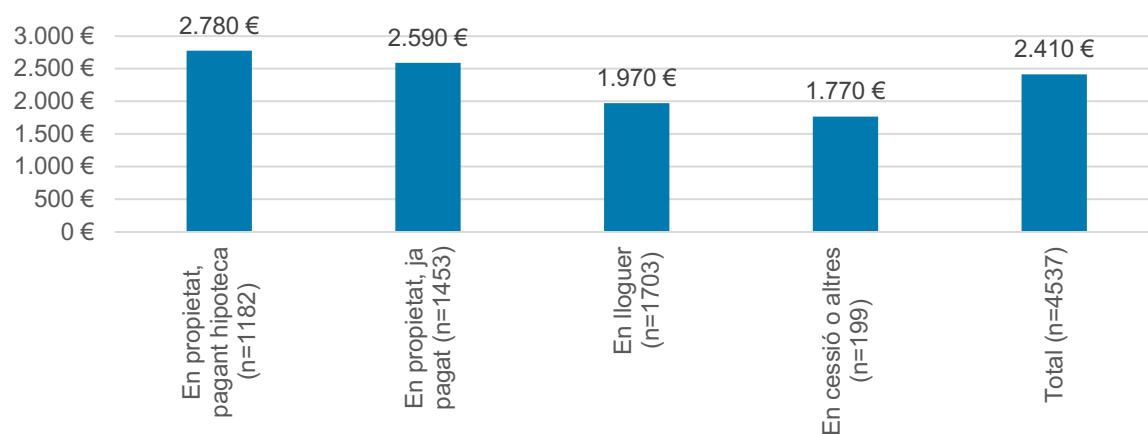
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

Cal tenir present que, a més d'aquest major impacte en les economies de les llars que viuen en lloguer, es tracta de llars que, com ja recullen altres estadístiques, tenen de mitjana uns ingressos inferiors a les que viuen en propietat³. Doncs bé, les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament', que es presenten en aquest treball, confirmen aquesta fotografia⁴.

En concret, la mediana d'ingressos de les llars que viuen en un habitatge en propietat (pagant hipoteca) és de 2.780 euros/mes i les que ja la tenen pagada és de 2.590 euros/mes. En canvi, entre les llars que viuen en lloguer els ingressos mitjans disminueix fins els 1.970 euros/mes. Finalment, entre les llars que viuen en habitatges cedits o altres, els ingressos encara són més baixos, i es situen en 1.770 euros/mes.

³ Vegeu l'informe "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2019" publicat per l'O-HB.

⁴ L'objectiu principal de l'enquesta 'Habitant en confinament' no és el de donar informació sobre els ingressos de les llars segons règim de tinença, que es pot trobar amb major detall i qualitat de la informació en altres fonts, com, per exemple, les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida, que publica l'Idescat i l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans (IERMB). Tanmateix, sí que és oportú presentar les dades obtingudes ja que són objecte d'encreuaments amb altres variables més endavant.

Figura 3. Mediana d'ingressos de la llar, segons el règim de tinença (Euros/mes)

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

En definitiva, **la crisi de la COVID-19 ha provocat un deteriorament de la situació econòmica de moltes llars, en particular de les que viuen en un habitatge en lloguer.** Aquestes llars, que ja comptaven amb uns ingressos inferiors a la mitjana abans de la crisi, han sofert en major mesura que la resta un empitjorament de la seva situació econòmica.

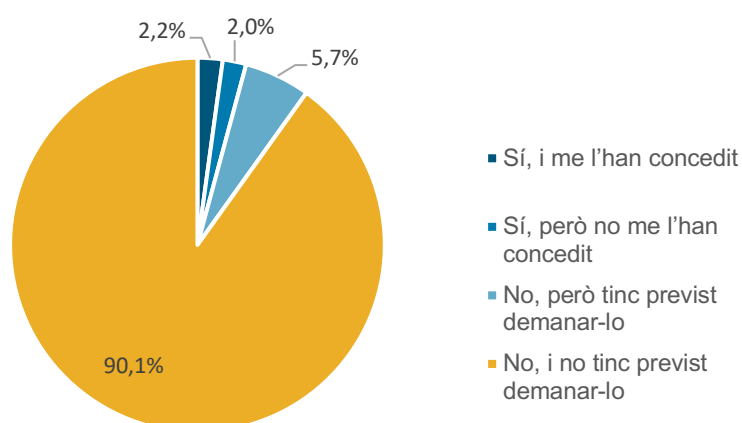
○— 4. Ajornament de les hipoteques

Durant els aproximadament primers dos mesos del confinament, el 90,1% de les llars que viuen en un habitatge en propietat i que encara estan pagant la hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona no han sol·licitat un ajornament ni tampoc tenen previst fer-ho.

Per la seva banda, **el 4,2% de les llars han sol·licitat un ajornament en el pagament**. Per tenir una xifra de referència, aquest percentatge equival aproximadament a 12.000 llars (de les 290.667 de tota l'AMB)⁵. Finalment, el 5,7%, equivalent a unes 17.000 llars, té previst fer-ho.

En conjunt, doncs, el 9,9% de les llars que estan pagant hipoteca de l'àrea metropolitana de Barcelona, aproximadament 29.000 llars, ha sol·licitat o tenen previst sol·licitar un ajornament.

Figura 4. En motiu de la crisi de la COVID-19: Ha demanat un ajornament de la hipoteca?



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=1.129.

Si ens focalitzem en les 12.000 llars que han sol·licitat un ajornament pel pagament de la hipoteca, aproximadament en la meitat dels casos s'ha concedit (el 2,2%) i en l'altra meitat no (2,0%).

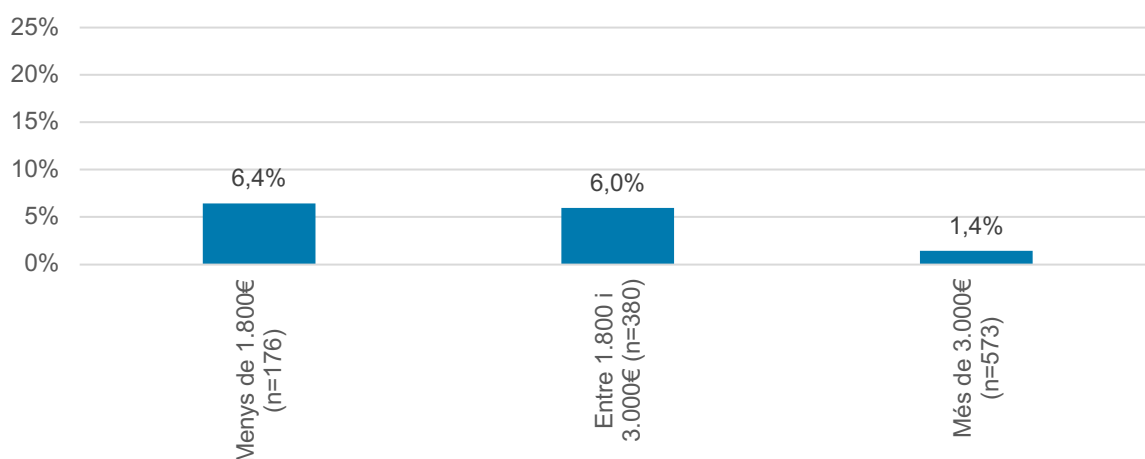
4.1. Ajornament de les hipoteques segons la situació econòmica de la llar

Les dades que s'acaben de veure aporten informació general sobre les sol·licituds d'ajornament de la hipoteca i la seva concessió. A continuació s'analitzen les sol·licituds d'ajornament a partir de la situació econòmica de la llar. En aquest sentit s'han pres en consideració tres variables: els ingressos, l'empitjorament econòmic durant la crisi de la COVID-19 i la proporció dels ingressos dedicats al pagament del lloguer.

⁵ Per obtenir el nombre absolut de llars es prenen com a referència les *Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida* (EMCV) en l'edició 2017/2018.

Així, en primer lloc **en les llars amb ingressos més baixos i mitjans hi ha un major percentatge de sol·licitud d'ajornaments d'hipoteca que en les llars amb ingressos més elevats**. En concret, entre les llars de menys de 1.800 euros/mes que paguen hipoteca a l'àrea metropolitana de Barcelona el 6,4% ha sol·licitat un ajornament. Aquest percentatge és del 6% en les llars amb rendes d'entre 1.800 i 3.000 euros/mes, mentre que disminueix de manera notable entre les llars amb més de 3.000 euros/mes. Sigui com sigui, amb excepció de les llars amb ingressos més elevats, no sembla ser una variable especialment determinant a l'hora de sol·licitar un ajornament.

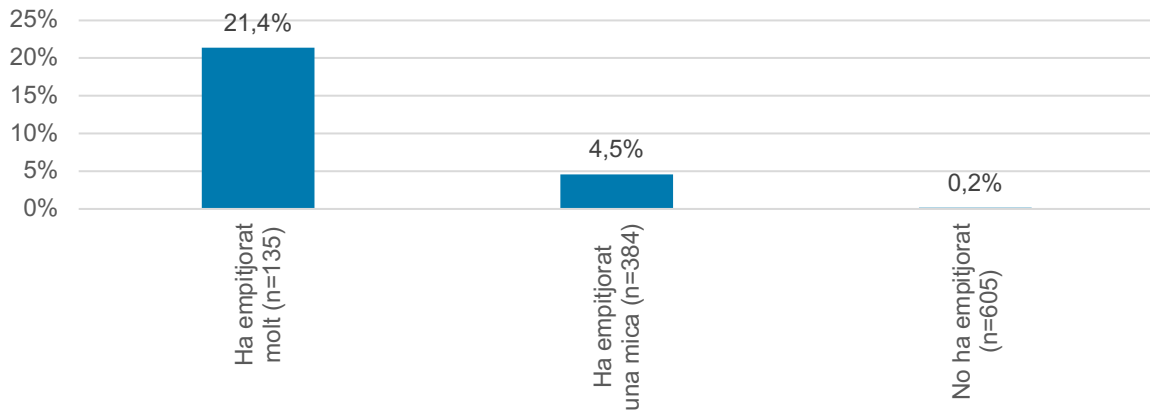
Figura 5. Percentatge de llars que han sol·licitat un ajornament de l'hipoteca, segons nivell d'ingressos de la llar.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

La segona variable a considerar ha estat l'empitjorament de la situació econòmica. En aquest cas, es pot veure com aquesta situació provocada, molt probablement, pel confinament, ha tingut una incidència molt elevada en la sol·licitud d'ajornaments. Així, **entre les llars que paguen hipoteca on la situació econòmica s'ha deteriorat molt, les sol·licituds arriben al 21,4%, mentre que on ha empitjorat una mica es situen en el 4,5% i on no s'ha empitjorat en el 0,2%.**

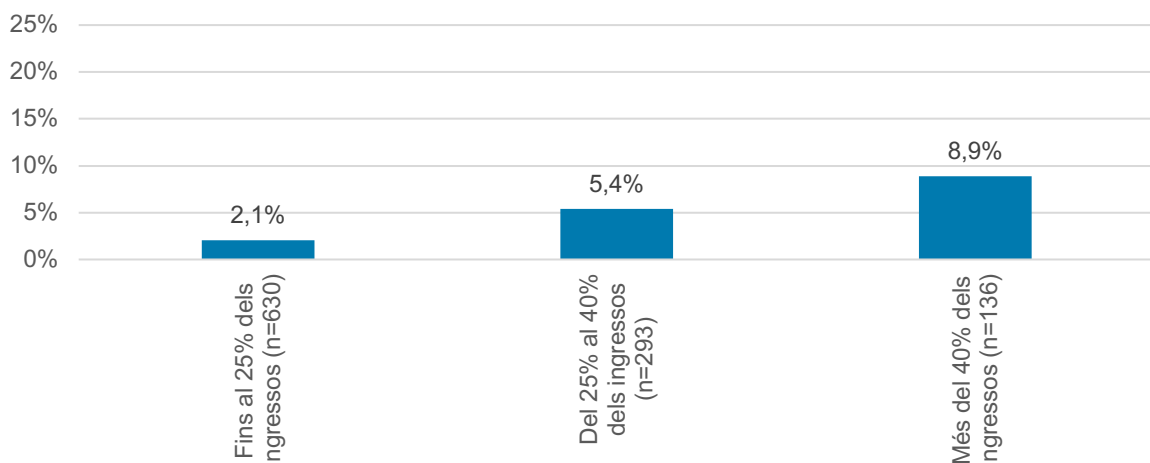
Figura 6. Percentatge de llars que han sol·licitat un ajornament de l'hipoteca, segons l'evolució de la situació econòmica de la llar.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

En tercer lloc s'ha utilitzat la variable de l'esforç destinat al pagament de la hipoteca, per veure si hi ha diferència entre les llars a l'hora de sol·licitar ajornaments. Així, **entre les llars que han de destinar més d'un 40% dels ingressos per pagar la hipoteca, el 8,9% ha sol·licitat un ajornament.** Per la seva banda, entre les llars que destinen entre el 25% i el 40%, tan sols ho han fet el 5,4%. Finalment, entre les llars que destinen menys del 25% dels ingressos, el 2,1% ha sol·licitat un ajornament de la hipoteca.

Figura 7. Percentatge de llars que han sol·licitat un ajornament de la hipoteca, segons proporció d'ingressos dedicats al pagament de la hipoteca.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

En definitiva, si s'atén a les tres variables analitzades, la que ha tingut una major incidència a l'hora de sol·licitar un ajornament en el pagament de la hipoteca ha estat l'empitjorament de la situació econòmica de la llar, seguida, de lluny i amb menys valor explicatiu, pels ingressos i per l'esforç.



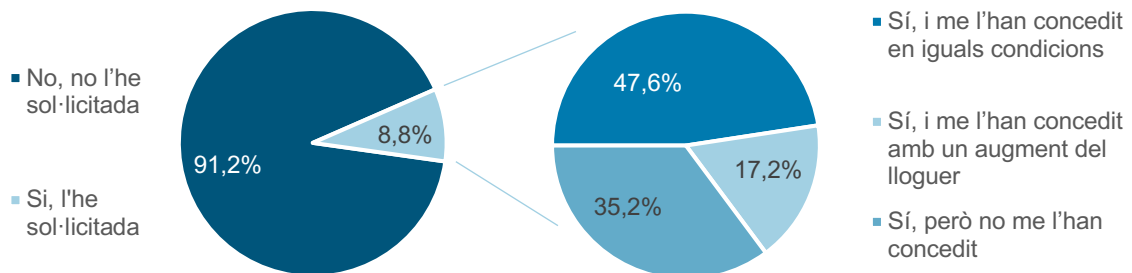
5. Pròrrogues del contracte de lloguer

Una de les mesures legals promulgades durant l'estat d'alarma ha estat la de donar cobertura legal a la possibilitat de tots els inquilins de sol·licitar una pròrroga extraordinària del contracte de lloguer, així com l'obligació que sigui acceptada per l'arrendador⁶. Doncs bé, l'enquesta 'Habitant en confinament' permet disposar d'una primera fotografia del que ha succeït a l'àrea metropolitana de Barcelona.

Així, durant els aproximadament dos mesos del període de referència, el 8,8% de les llars que viuen en lloguer han sol·licitat una pròrroga del contracte, mentre que el 91,2% restant no ho ha fet (vegeu Figura 8). Per tenir unes dades de referència, aquest 8,8% correspon aproximadament a 35.000 llars de l'àrea metropolitana de Barcelona⁷.

Si es desglossen aquestes 35.000 llars atenent als resultats obtinguts de la sol·licitud, el 47,6% han aconseguit la pròrroga en iguals condicions, el 17,2%, en canvi, l'ha obtingut però amb un augment del lloguer⁸. Finalment, el 35,2% no ha aconseguit la pròrroga sol·licitada⁹.

Figura 8. En motiu de la crisi de la COVID-19: Ha sol·licitat una pròrroga del contracte de lloguer?



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=1.580.

En definitiva, les dades permeten copsar que, en aproximadament els dos primers mesos transcorreguts des de l'inici del confinament, el 8,8% de les llars que viuen en lloguer, és a dir unes 35.000, han sol·licitat una pròrroga. No es disposa d'estadístiques que permetin comparar el que succeïa abans de la crisi de la COVID-19 per poder valorar amb exactitud aquest percentatge. En propers treballs, l'equip de l'Observatori té previst l'encreuament d'aquesta informació amb altres variables de l'enquesta 'Habitant en confinament' i altres fonts de dades per tal de poder aprofundir en l'anàlisi.

⁶ Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Art.2.

⁷ Per obtenir el nombre absolut de llars es prenen com a referència les *Estadístiques Metropolitanas de Condiciones de Vida (EMCV)* en l'edició 2017/2018.

⁸ El mateix Real Decreto-ley 11/2020 especifica "Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes". S'entén que el percentatge tan elevat de pròrrogues amb increment del lloguer s'emmarca en aquest acord entre les parts, tot i que no es pot saber si l'inquilí era coneixedor dels seus drets en el moment de l'acord. Tampoc s'ha recollit a l'enquesta la variació del preu.

⁹ Aquest resultat contrasta amb l'obligatorietat d'acordar la pròrroga, fixada en el Real Decreto-ley 11/2020, i denota, possiblement, un desconeixement dels seus drets per part de les llars afectades.



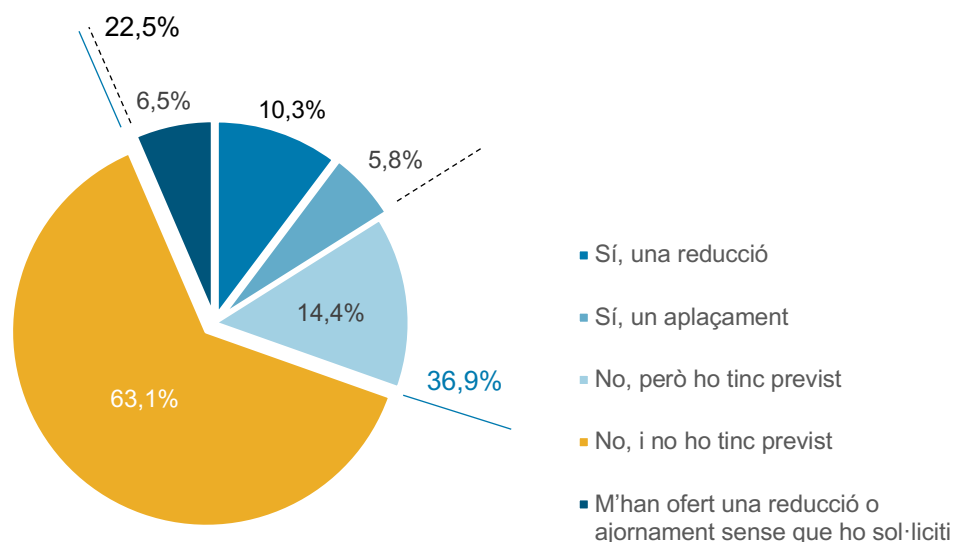
6. Reducció o ajornament del lloguer

6.1. Inici de negociació entre els llogaters i el propietaris

Durant els aproximadament dos mesos transcorreguts des de l'inici del confinament, el 22,5% de les llars que viuen en lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona ha iniciat una negociació amb el seu propietari. Per tenir una xifra de referència, això representa aproximadament 91.000 llars¹⁰. En concret, el 10,3% ha sol·licitat una reducció, el 5,8% un ajornament dels pagaments i el 6,5% han rebut una oferta de reducció o ajornament de pagaments sense que ho hagin sol·licitat prèviament.

D'altra banda, el 14,4% dels llogaters no havia iniciat una negociació, però tenia previst sol·licitar-la. En conjunt, doncs, **el 36,9% dels llogaters havia iniciat, o tenia previst iniciar, una negociació amb el propietari per tal d'ajustar les condicions del contracte de lloguer** a la nova realitat socioeconòmica provocada per la crisi de la COVID-19. Aquest percentatge equival a 149.000 llars, aproximadament.

Figura 9. En motiu de la crisi de la COVID-19: Ha sol·licitat una reducció o aplaçament del pagament del lloguer?



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=1.583.

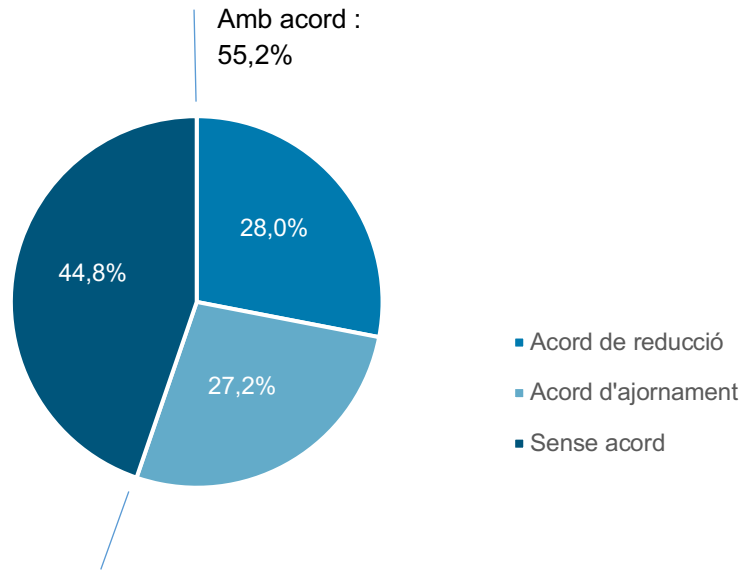
6.2. Resultats de la negociació entre els llogaters i els propietaris

Focalitzant-nos en els resultats de les negociacions, una primera dada a destacar és que **en el 55,2% dels casos s'ha arribat a un acord, o de reducció del lloguer (28,0%), o d'ajornament del pagament (27,2%)**. Cal destacar que aquests acords no es troben regulats pels diferents decrets llei promulgats durant l'estat d'alarma, amb l'excepció de les persones en situació de vulnerabilitat que viuen en el parc de grans tenidors o d'administracions públiques. És a dir, es tracta d'acords que s'han

¹⁰ Per obtenir el nombre absolut de llars es prenen com a referència les *Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida* (EMCV) en l'edició 2017/2018.

desenvolupat de manera lliure entre les parts, atenent a la nova realitat socioeconòmica derivada de la crisi de la COVID-19. D'altra banda, però, en el 44,8% restant, no s'ha arribat a un acord.

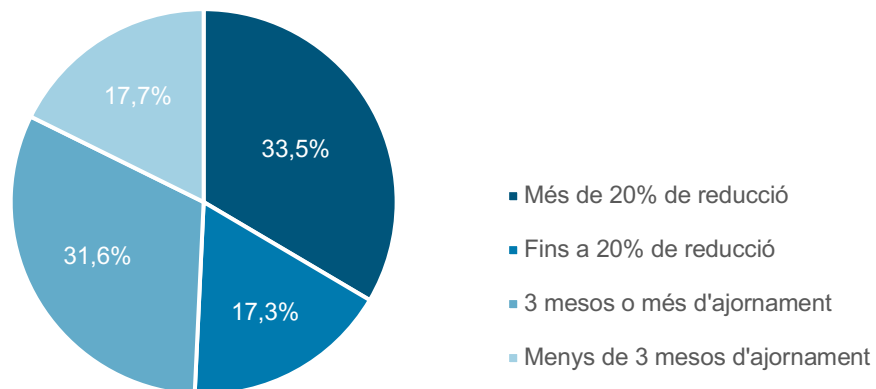
Figura 10. Ha arribat a un acord per al pagament de l'habitatge?



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=322.

Si ens centrem en els llogaters que han arribat un acord amb el propietari o gestor dels habitatges on viuen, es pot apreciar que el 17,7% ha negociat un ajornament de menys de 3 mesos, i el 31,6% per un període superior (vegeu Figura 11). Així mateix, en el 17,3% dels casos, l'acord ha estat per una reducció de l'import mensual del lloguer de fins al 20% i en el 33,5% dels casos la reducció ha estat superior.

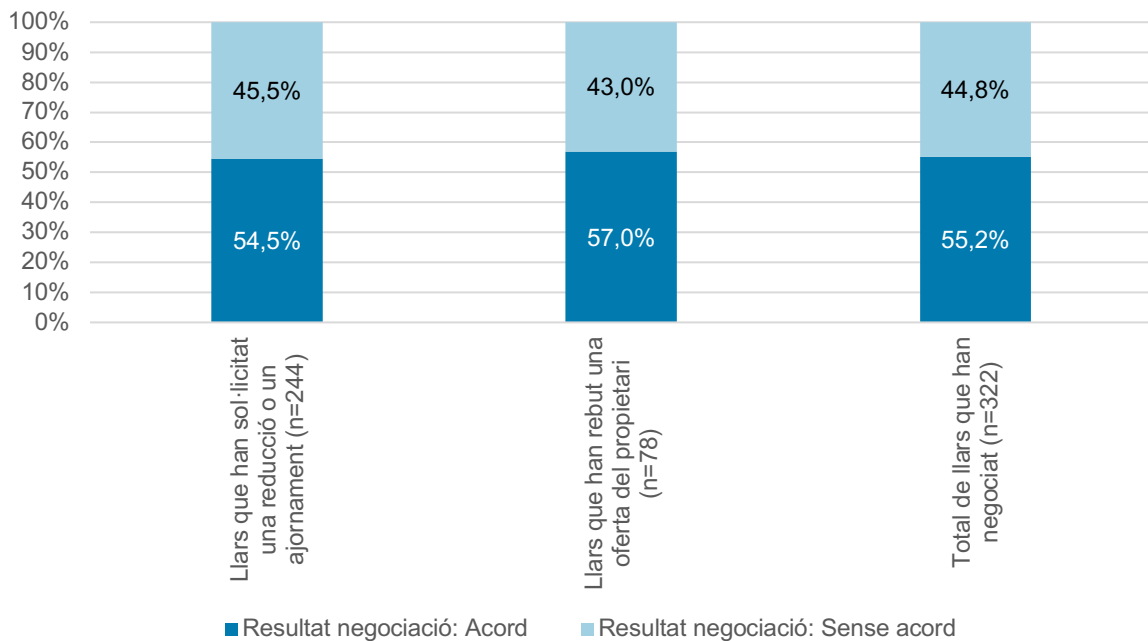
Figura 11. Tipus d'acord per al pagament de l'habitatge



Font: Enquesta O-HB Covid-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=173.

En aquesta primera explotació de les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament', s'ha aprofundit en l'èxit de les negociacions, tot diferenciant entre qui ha pres la iniciativa, si el llogater o el propietari. Doncs, bé, el resultats indiquen que l'èxit és molt semblant en tots dos casos. En efecte, en el cas de les sol·licituds dels llogaters, s'ha arribat a un acord en el 54,5% dels casos, i en el cas que la primera proposta hagi arribat del propietari, l'acord final s'ha donat en el 57,0% de les situacions. Aquesta diferència no és estadísticament significativa.

Figura 12. Resultat de la negociació sobre el pagament del lloguer, segons qui ha pres la iniciativa.



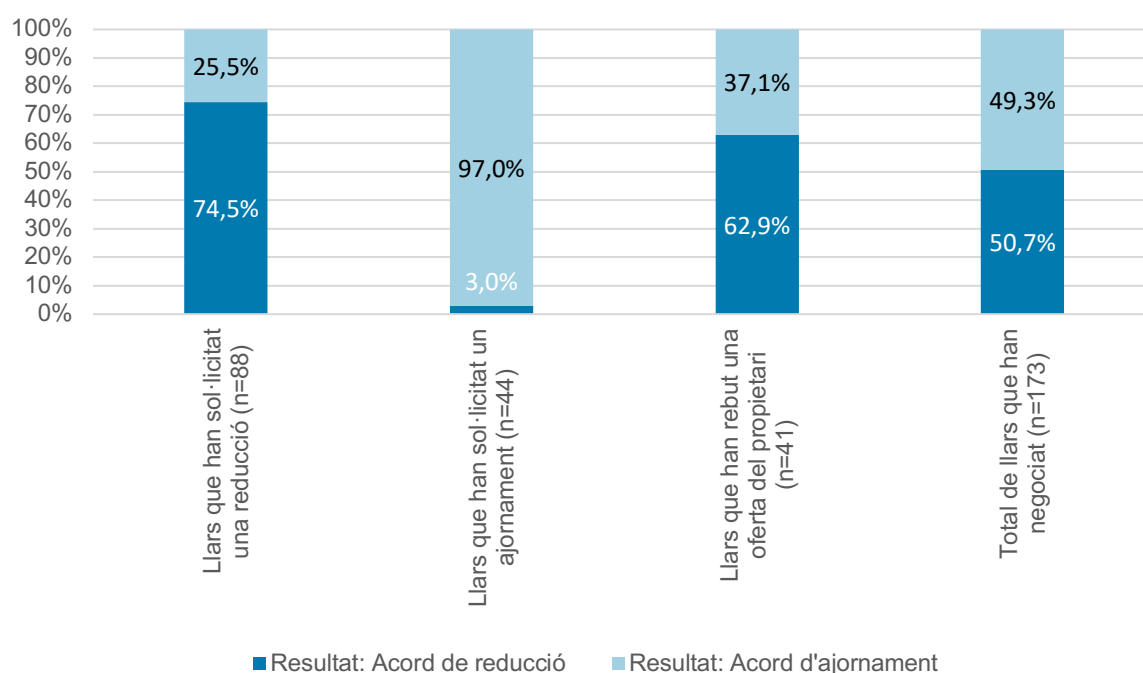
Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=322.

Si s'analitzen les negociacions reeixides segons el tipus de sol·licitud inicial, s'aprecia que l'acord aconseguit està en la majoria dels casos conforme al tipus de sol·licitud – reducció o ajornament-.

En efecte, en els casos en que es va iniciar una sol·licitud de reducció per part del llogater que ha acabat amb èxit, el resultat de l'acord ha estat en la majoria dels casos una reducció del pagament del lloguer.

Per la seva banda, quan la sol·licitud del llogater era per un ajornament i s'ha arribat a algun tipus d'acord, en la pràctica totalitat de casos ha estat, efectivament, per un ajornament del pagament del lloguer.

Figura 13. Resultat de la negociació sobre el pagament del lloguer, segons el tipus de sol·licitud.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB. n=322.

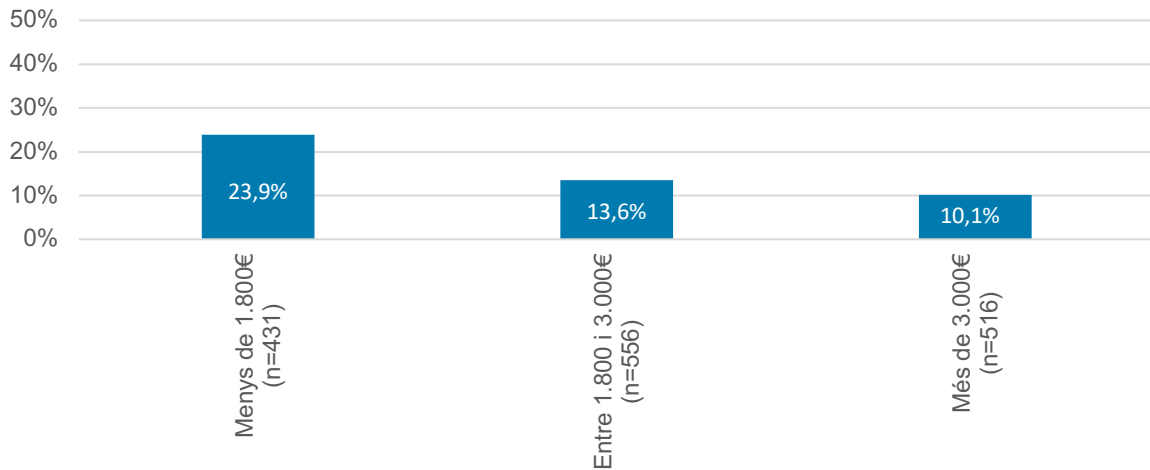
En definitiva, en analitzar l'èxit de les negociacions que s'han portat a terme entre els llogaters i els propietaris durant els primers dos mesos de confinament, s'ha pogut veure que els resultats han estat aproximadament meitat i meitat: el 55,2% amb acord i el 44,8% sense acord. D'altra banda, s'ha vist com **en el cas que s'hagi produït un acord aproximadament en la meitat dels casos ha estat per una reducció (28%) i en l'altra meitat per un ajornament (27,2%)**. Finalment, s'ha vist com l'èxit de les negociacions no depèn de qui pren la iniciativa, ja que les ofertes dels propietaris no han portat amb major freqüència a un acord que les sol·licituds dels inquilins.

6.3. Sol·licituds segons la situació econòmica de la llar

Una altra manera d'analitzar les sol·licituds d'ajornament o reducció del lloguer és a partir de la situació econòmica de la llar. En aquest sentit s'han pres en consideració tres variables: els ingressos, l'empitjorament econòmic durant la crisi de la COVID-19 i la proporció dels ingressos dedicats al pagament del lloguer.

Començant pel nivell d'ingressos de la llar, es pot apreciar que les llars amb ingressos mitjans més reduïts han tingut més propensió a sol·licitar una negociació al propietari (vegeu Figura 14). En concret, el 23,9% de les llars en lloguer amb ingressos inferiors a 1.800€ han sol·licitat un ajornament o una reducció, mentre que tan sols ho ha fet el 13,6% de les llars amb rendes entre 1.800€ i 3.000€, i el 10,1% entre les que tenen ingressos per sobre de 3.000€.

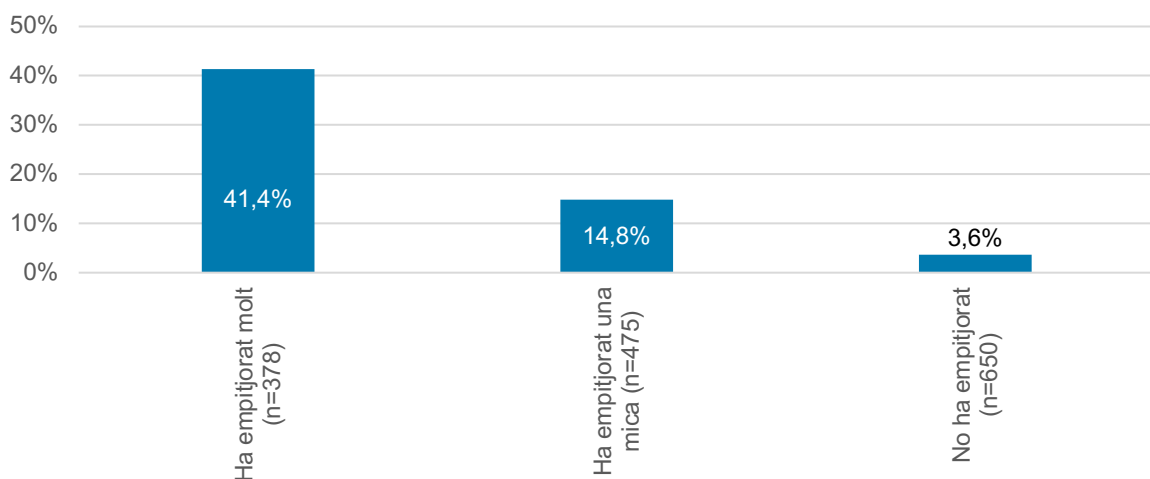
Figura 14. Percentatge de llars que han sol·licitat una negociació, segons nivell d'ingressos de la llar.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

Si es continua amb la segona variable, **l'evolució de la situació econòmica de la llar, es pot apreciar que el 41,4% de les llars en les quals ha empitjorat molt han sol·licitat negociar, enfront el 14,9% en les que ha empitjorat una mica i el 3,6% entre les que no ha empitjorat** (vegeu Figura 15). Es pot apreciar, doncs, com aquesta variable té una incidència molt notable en la propensió de les llars a negociar durant la crisi de la COVID-19, fins i tot, superior al nivell d'ingressos.

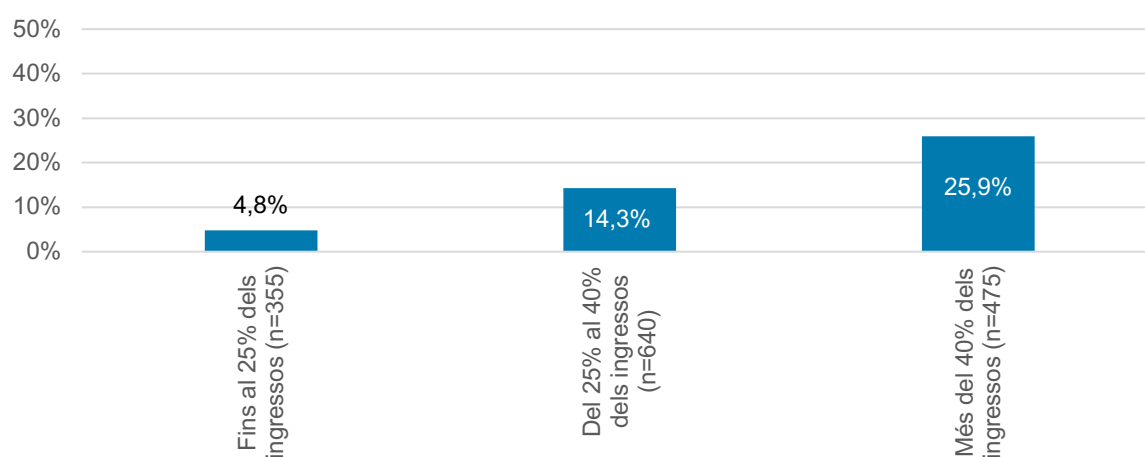
Figura 15. Percentatge de llars que han sol·licitat una negociació, segons l'evolució de la situació econòmica de la llar.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

Una tercera variable analitzada a l'hora de buscar els principals determinats que han portat a les llars a sol·licitar una negociació ha estat l'esforç econòmic que suposa el pagament del lloguer. En aquest cas, es pot apreciar com el **25,9% de les llars que dediquen més del 40% dels ingressos a pagar el lloguer han estat propenses a sol·licitar un ajornament o una reducció**. En canvi, aquest percentatge s'ha reduït fins el 14,3% en les llars que destinen entre el 25% i el 40% dels ingressos i, finalment, tan sols el 4,8% de les llars amb un esforç econòmic inferior al 25% han iniciat negociacions. És a dir, que quan més esforç, més negociació. Però en tot cas les diferències no són tant amplies que si s'atén a l'empitjorament en la situació econòmica.

Figura 16. Percentatge de llars que han sol·licitat una negociació, segons proporció d'ingressos dedicats al pagament del lloguer.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

Certament, les tres variables estan interrelacionades, però amb les dades que s'acaben d'exposar es pot apreciar com el principal factor explicatiu de l'inici d'una negociació per part del llogater és l'existència d'un deteriorament important de la situació econòmica. En segon lloc, ve l'esforç econòmic que s'ha de fer per pagar el lloguer i, finalment, el nivell d'ingressos.

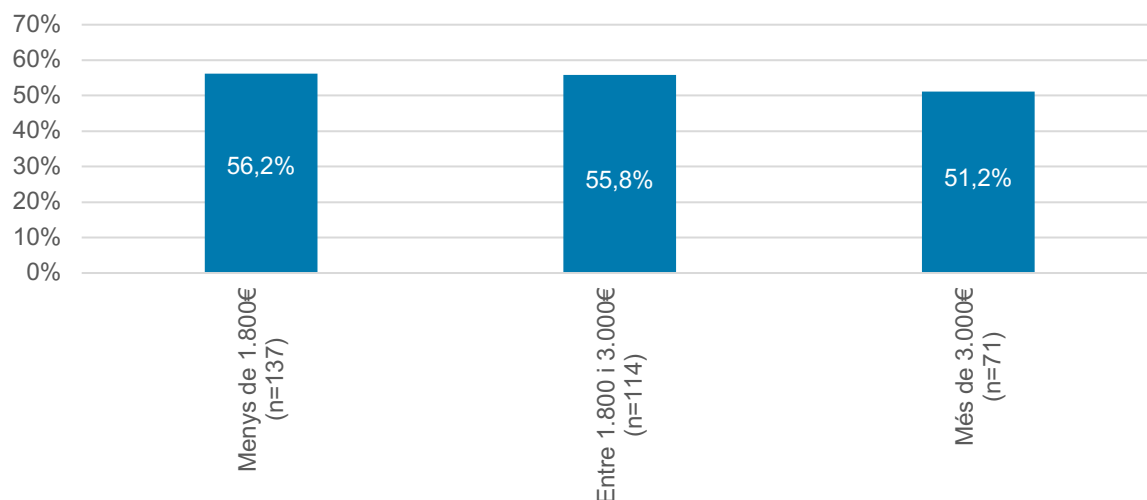
6.4. Acords segons la situació econòmica de la llar

En l'epígraf anterior s'ha analitzat la propensió a la negociació del lloguer tot considerant la incidència de tres variables descriptives de la situació econòmica de les llars: ingressos, deteriorament de la situació econòmica i esforç econòmic per pagar el lloguer. Mantenint aquestes tres variables independents, en aquest epígraf s'analitza l'èxit que ha tingut la negociació.

Així, en primer lloc, si s'atén als ingressos de les llars, es pot apreciar que aquesta és una variable que no explica les diferències en l'èxit de les negociacions. En concret, en les llars amb ingressos per sota dels 1.800€ s'ha arribat a un 56,2%, valors molt semblants als que han tingut les llars amb

ingressos entre 1.800€ i 3.000€ (55,8%) i per sobre de 3.000€ (51,2%). A nivell estadístic, aquestes diferències no són significatives.

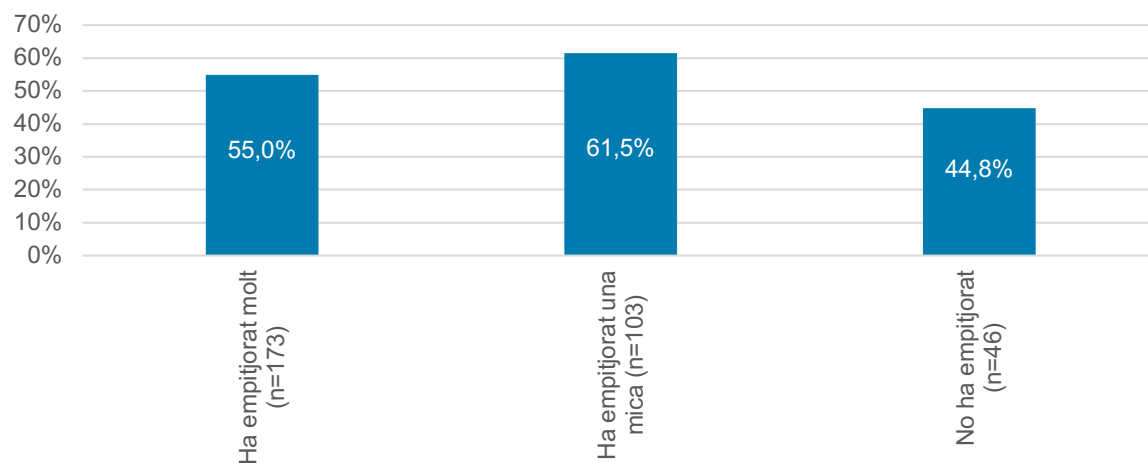
Figura 17. Negociacions amb acord, segons nivell d'ingressos de la llar.



Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

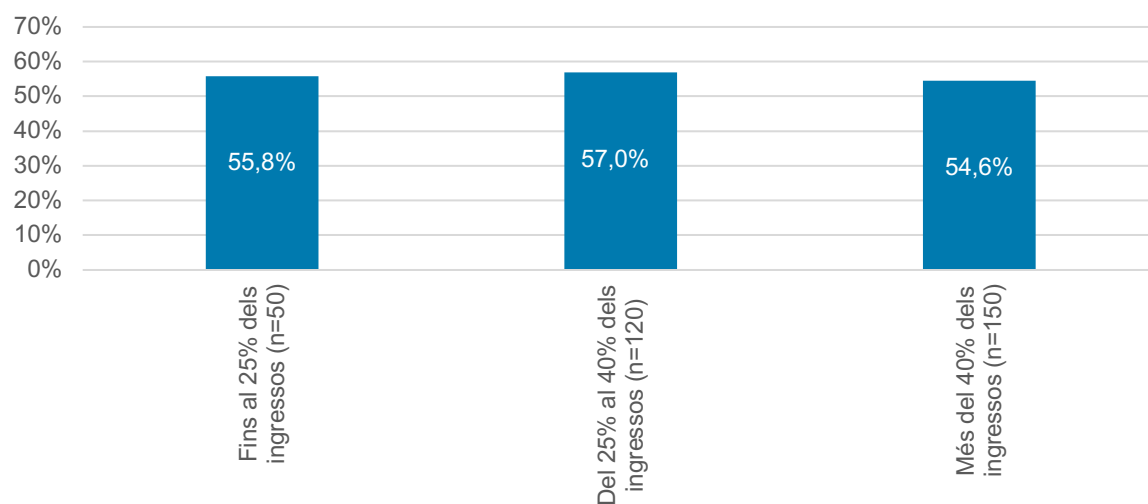
La segona variable, descriptiva de l'evolució de la situació econòmica de les llars, no permet tampoc arribar a diferències significatives. En efecte, el 55,0% de les llars on s'ha empitjorat molt han arribat a un acord en les negociacions, mentre que en les que s'ha empitjorat una mica han aconseguit un acord en el 61,5% dels casos i en les que no s'ha empitjorat el nivell d'èxit és del 44,8%. Malgrat que aquestes diferències són majors, no són estadísticament significatives: en raó de la mostra reduïda (en particular en el grup sense empitjorament de la situació econòmica, amb només 46 observacions), la magnitud de les diferències observades pot ser el resultat d'una variació aleatòria¹¹.

¹¹ Chi- quadrat = 3,408, p.=.182 Cal ressaltar que totes les diferències comentades en aquest informe són estadísticament significatives si no s'indica el contrari.

Figura 18. Negociacions amb acord, segons l'evolució de la situació econòmica de la llar.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

Finalment, el percentatge d'ingressos que s'han de destinar al pagament del lloguer tampoc permet trobar diferències significatives. Així, independentment de l'esforç, el percentatge d'èxit es situa al voltant del 55%.

Figura 19. Negociacions amb acord, segons proporció d'ingressos dedicats al pagament del lloguer.

Font: Enquesta O-HB COVID-19, maig 2020. Àmbit: AMB.

En definitiva, l'èxit de la negociació entre inquilí i propietari no depèn ni del nivell d'ingressos de l'inquilí, ni del fet que aquest hagi sofert o no un deteriorament de la seva situació econòmica, ni del pes que suposa el lloguer en relació amb els ingressos de l'inquilí. O dit d'una altra manera, s'ha arribat a acords independentment de la situació econòmica i de vulnerabilitat de l'inquilí.



7.

Conclusions

En aquest treball s'han analitzat les dades de l'enquesta 'Habitant en confinament' referents als processos de negociació que s'han portat a terme entre les llars que paguen hipoteca i les entitats creditores, d'una banda, i entre els llogaters i els propietaris, de l'altra. En el cas dels qui paguen hipoteca s'han analitzat les sol·licituds d'ajornament, en el cas dels llogaters les sol·licituds de pròrroga del contracte, i d'ajornament i de reducció del lloguer. Així mateix, s'ha analitzat la situació econòmica de les llars.

Per a un 42,9% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona, la crisi de la COVID-19 ha provocat un deteriorament de la seva situació econòmica en els primers mesos de confinament. Per a un 28,6%, el deteriorament va ser lleu, però per a un altre 14,2%, el deteriorament econòmic va ser important, segons les dades de l'enquesta.

L'impacte de la crisi va ser major per a les llars que viuen en lloguer, que ja comptaven amb uns ingressos inferiors a la mitjana abans de la crisi. Un 57,6% d'aquestes llars han sofert un deteriorament de la seva situació econòmica (en el 30,4% una mica i en el 27,2% molt), mentre que pel que fa a les llars propietàries del seu habitatge que paguen una hipoteca, en el 44,9% dels casos s'ha produït un deteriorament en l'economia domèstica (en el 32,5% ha empitjorat una mica i en l'12,4% molt).

Pel que fa a les llars propietàries que paguen hipoteca, com a conseqüència de la crisi, un 4,2% han sol·licitat un ajornament del pagament. Aquest ajornament s'ha concedit en aproximadament la meitat dels casos. El principal detonant de la sol·licitud d'un ajornament va ser la percepció d'un important deteriorament de la situació econòmica de la llar, molt més que el nivell d'ingressos anterior a la crisi o l'esforç que suposa el pagament de la hipoteca.

Pel que fa a les llars que viuen en lloguer, un 8,8% ha sol·licitat una pròrroga del lloguer. La meitat (47,6%) de les sol·licituds de pròrroga es van concedir en les mateixes condicions, mentre que en el 17,2% dels casos va anar acompanyada d'un increment del lloguer. El fet que es doni aquesta situació podria denotar un desconeixement del *Real Decreto-ley 11/2020* que obliga a una pròrroga en els mateixos termes, però també pot tractar-se del resultat de negociar un nou contracte, que brindaria major estabilitat a l'inquilí que la pròrroga obligatòria de 6 mesos.

En aproximadament un terç dels casos (35,2%), la pròrroga sol·licitada del contracte de lloguer no es va concedir. Aquest resultat contrasta amb l'obligatorietat d'acordar la pròrroga, fixada en el *Real Decreto-ley 11/2020*, i pot denotar, almenys en part, un desconeixement dels seus drets per part de les llars afectades.

Pel que fa a les negociacions relacionades amb el pagament del lloguer, el 22,5% de les llars que viuen en lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona ha iniciat una negociació amb el seu propietari. En concret, el 10,3% ha sol·licitat una reducció, el 5,8% un ajornament dels pagaments i el 6,5% han rebut una oferta de reducció o ajornament de pagaments sense que ho hagin sol·licitat prèviament.

D'altra banda, el 14,4% dels llogaters no havia iniciat una negociació, però tenia previst sol·licitar-la. En conjunt, doncs, el 36,9% dels llogaters havia iniciat, o tenia previst iniciar, una negociació amb el propietari.

En analitzar les negociacions iniciades en relació amb la situació econòmica de la llar, es pot apreciar com el principal factor explicatiu de l'inici d'una negociació per part del llogater és l'existència d'un deteriorament important de la situació econòmica. En segon lloc, ve l'esforç econòmic que s'ha de fer per pagar el lloguer, mentre que el nivell econòmic de la llar prèvia a la crisi té solament un rol subordinat.

La taxa d'èxit de la negociació entre inquilí i propietari és del 55,2%, és a dir al voltant de la meitat de les llars que han iniciat una negociació han arribat a un acord. D'aquests, aproximadament la meitat ha estat per una reducció i l'altra meitat per un ajornament. D'altra banda, l'èxit de les negociacions

no depèn de qui pren la iniciativa, ja que les ofertes dels propietaris no han portat amb major freqüència a un acord que les sol·licituds dels inquilins. Si s'analitzen les negociacions reeixides segons el tipus de sol·licitud inicial, s'aprecia que l'acord aconseguit està en la majoria dels casos conforme al tipus de sol·licitud – reducció o ajornament.

Els resultats de l'enquesta no permeten detectar cap relació entre el resultat de la negociació i el nivell de vulnerabilitat econòmica de l'inquilí. Dit d'una altra manera, la taxa d'èxit en la negociació entre inquilí i propietari és independent del nivell d'ingressos de l'inquilí, del fet que aquest hagi sofert o no un deteriorament de la seva situació econòmica, o del pes que suposa el lloguer en relació amb els ingressos de l'inquilí.

Aquestes són les principals conclusions a les que es pot arribar en aquest informe. Cal recordar que es tracta d'un document que recull les primeres explotacions de l'enquesta 'Habitant en confinament'. L'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona està treballant per poder ampliar la informació.

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**