



**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

Jornada CUIMPB: Demanda i necessitats
residencials

La política d'habitatge com a pilar fonamental de l'Estat del benestar

Carme Trilla

Observatori Metropolità de l'Habitatge
20 de febrer de 2023



La infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar a Espanya

- **La perspectiva de les llars**
- **La perspectiva macroeconòmica**

HB
H
O

L'Estat del Benestar i l'Habitatge

“**L’habitatge és un pilar clau de l’Estat de Benestar** com ho són també l’educació, les pensions, la sanitat, o els serveis socials”.

“La importància de la política d’habitatge no només rau en la necessitat d’assegurar un bé de primera necessitat a tota la població, ni en l’impacte que té en la qualitat de vida i el benestar de les persones, ni en la materialització d’un dret jurídicament reconegut, com succeeix a Catalunya”.

“La manca d’un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics incideix negativament en la salut, en el desenvolupament educatiu dels infants i en les necessitats assistencials i de serveis socials dels membres més vulnerables de la llar, fins al punt que, **quan els nivells d’exclusió residencials assoleixen cotes elevades, l’eficàcia del conjunt de polítiques socials es veu greument socavada**”.

“Malauradament, **patim de la manca de consciència que l’habitatge és un dels pilars de l’Estat de Benestar**, i encara molta gent segueix confiant en què el mercat garantirà la cobertura de necessitats tant quantitatives com d’ajust del cost”.

“**Això ens porta a viure els problemes d’habitatge com un mal endèmic, i a enfrontar cada nova circumstància conjuntural amb perplexitat i amb insuficiència de recursos i d’instruments d’intervenció**”.

J. Bosch Meda i C. Trilla, L’habitatge, punt de fuga d’eficàcia de l’Estat de Benestar, 3r Congrés d’Economia i Empresa de Catalunya - Full papers (2018). 164

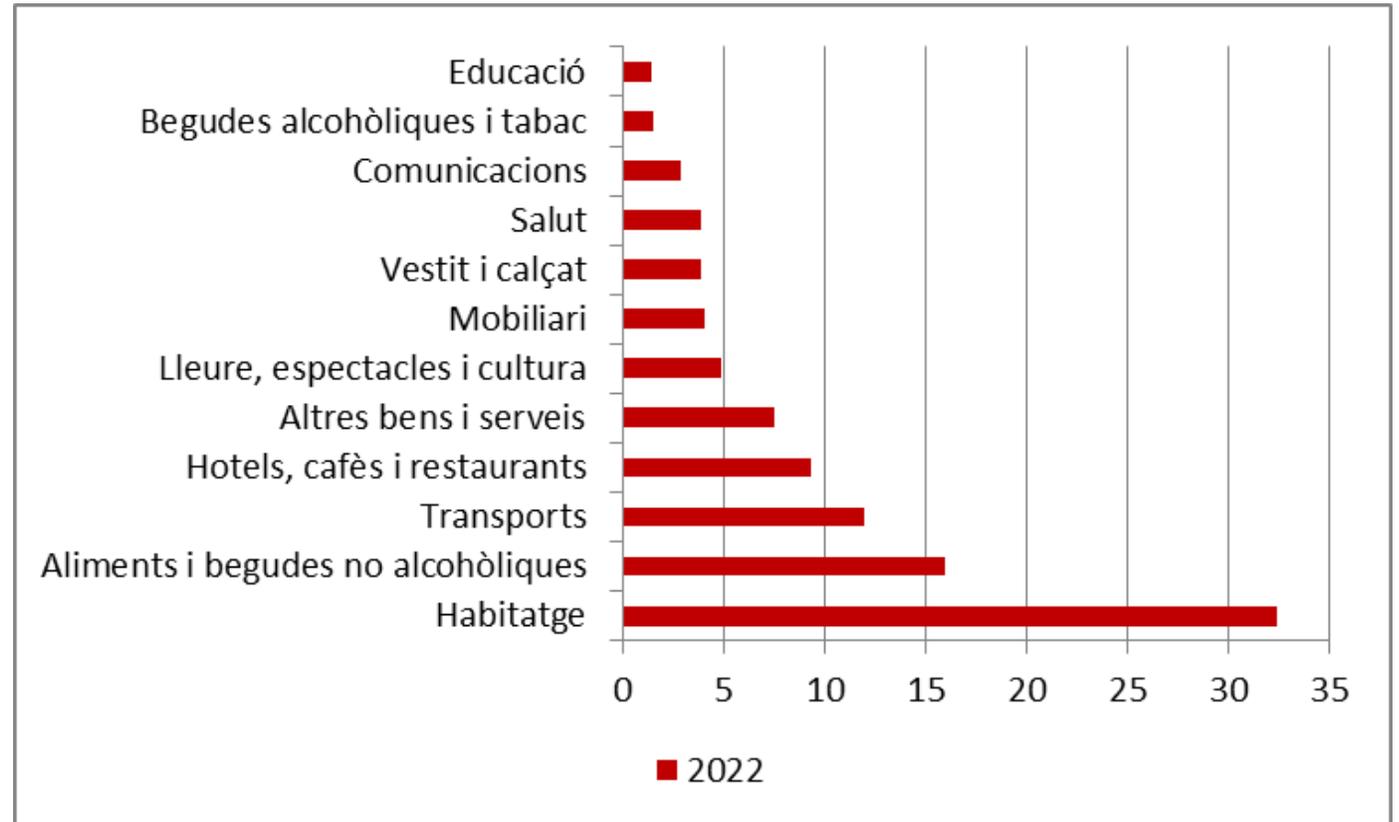
Pla Territorial Sectorial d’Habitatge de Catalunya. Principis i directrius. Febrer 2024

La despesa familiar en habitatge com a element determinant de desigualtat social

- **L'habitatge és la partida més costosa que suporten les llars espanyoles en la seva estructura de despesa.** Segons l'Enquesta de Pressupostos Familiars, la despesa en habitatge va suposar, **l'any 2022, el 32,5% del total de despesa.**
- El següent component per ordre d'importància en el pes és l'alimentació, però representa escassament la meitat del que destinem a habitatge i **les despeses en salut o en ensenyament, representen percentatges molt més baixos: el 3,9% i l'1,5%, respectivament.**

Estructura de la despesa familiar per grups. Espanya. 2022

Font: Elaboració pròpia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares. INE 2022

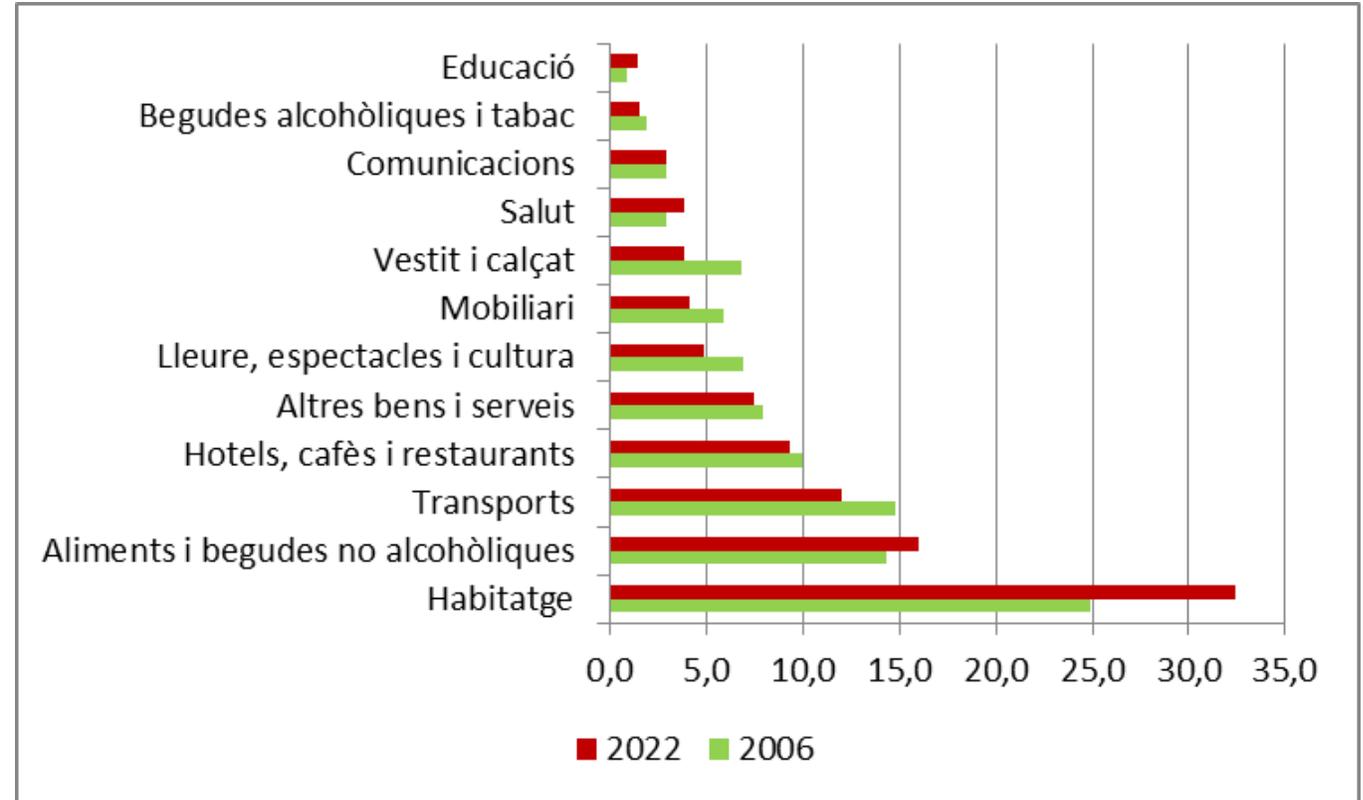


La despesa familiar en habitatge com a element determinant de desigualtat social

- **Entre els anys 2006 i 2022, el llast de l' habitatge en les economies domèstiques ha estat el que ha experimentat major creixement, havent passat de representar el 25% al 32,5%: un augment de 7,5 punts, molt allunyat de qualsevol variació de qualsevol altre dels components de la despesa, algun dels quals en aquest mateix període de temps ha descendit.**
- **Es podria dir que el creixement en despesa en habitatge de les llars ha estat suportat a costa del descens en la despesa en transports, en lleure o en vestit, entre d'altres.**

Evolució de l'estructura de la despesa familiar per grups. Espanya 2006-2022

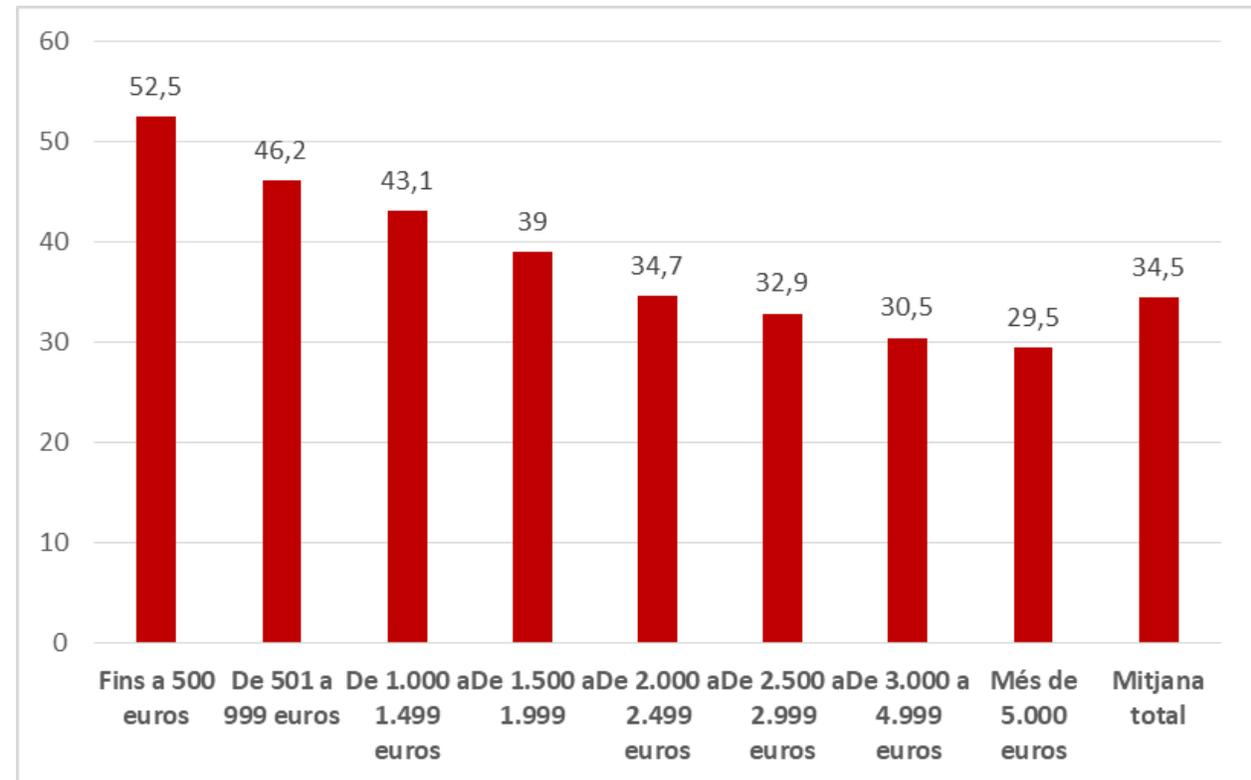
Font: Elaboració pròpia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares. INE 2022



Despesa total anual per grans grups de despesa. Per intervals d'ingressos nets mensuals de la llar. Catalunya. 2022

Font: Idescat, a partir de dades de l'Enquesta de pressupostos familiars, base 2017, de l'INE.

- **A Catalunya la despesa anual mitjana en habitatge dins els pressupostos familiar representa el 34,5%**
- **... Però aquest percentatge puja al 52,5% per a les llars amb ingressos per sota dels 500 euros mensuals, al 46,2% per a les llars entre 500 i 1.000 euros mensuals i fins a 43,1% per a llars entre 1.000 i 1.500 euros mensuals**



- El fet que el pes de **l'ensenyament i de la salut en la despesa de la llar** sigui molt baix no es deu a que es tracta de serveis que tenen un cost baix, si no, al contrari, que, **en ser entesos com a eixos fonamentals de l'estat del benestar, reben les aportacions públiques necessàries per fer-los assequibles a tothom i garantir així el dret al seu gaudi, tal com ho exigeixen les grans cartes constitucionals i de drets humans.**
- No s'explicaria el baix cost familiar en ensenyament si no disposéssim **d'un sistema públic d'ensenyament que absorbeix el 4,93% del PIB**
- No s'explicaria el baix cost familiar en salut si no disposéssim d'un potent **sistema de sanitat pública que suposa el 7,85% del PIB**

En el cas de l'habitatge, el plantejament és totalment diferent.

El pressupost públic en habitatge* no assolia l'any 2022 ni tan sols el 0,2% del PIB,

per la qual cosa les economies domèstiques han de suportar sobre les seves esquenes la pràctica totalitat del cost del servei habitatge

*entès com:

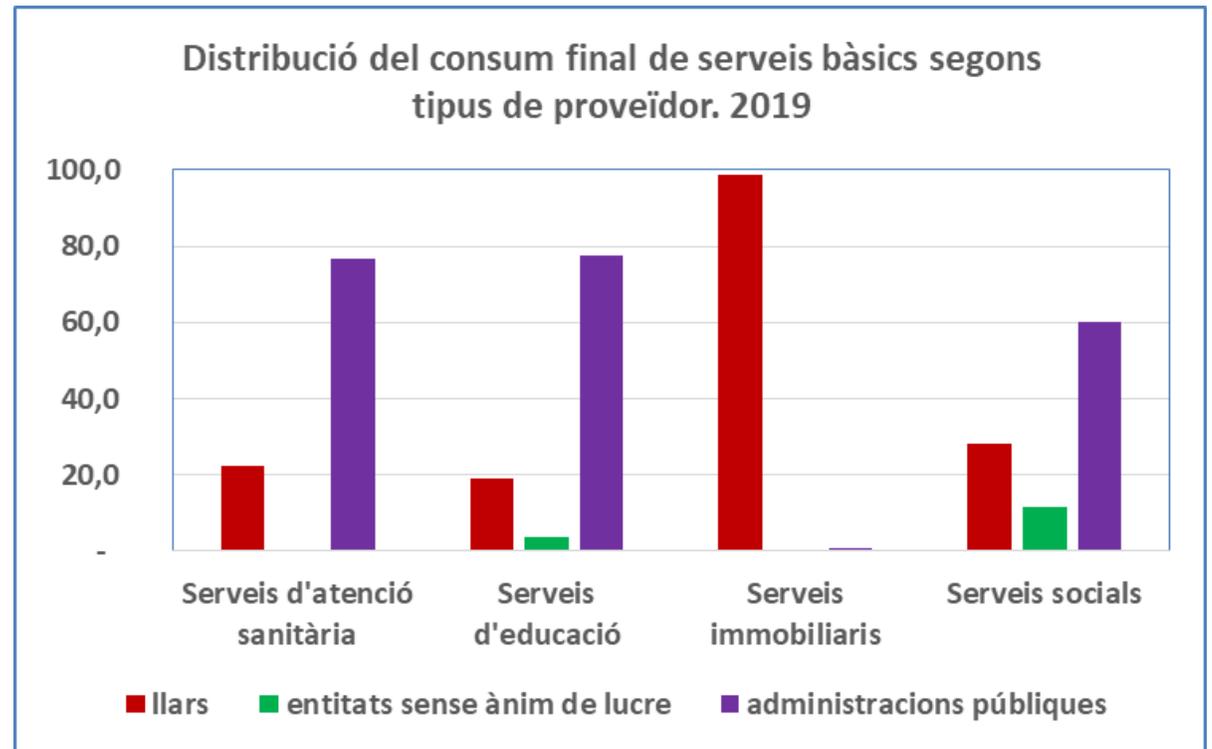
- la prestació del servei des d'unes infraestructures de titularitat pública –parc públic o concertat d'habitatge de lloguer-,
- o com a transferències directes a les famílies per al pagament de l'habitatge.

La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- Des d'una perspectiva macroeconòmica, les taules input-output de l'economia espanyola ens mostres de forma clara la **diferent percepció que dins del sistema de benestar espanyol reben els serveis d'atenció sanitària, els d'educació, els serveis socials i els d'habitatge.**
- Per als primers està assumit que una part molt significativa de la despesa global ha de recaure sobre el pressupost públic, gairebé el **79%**, en atenció sanitària i ensenyament, i un **60%** en serveis socials, mentre que per als serveis **immobiliaris** que són els que recullen tots els serveis d'habitatge, **el 99,5%** de la despesa està deixat en mans de les pròpies llars.

Distribució del consum final de serveis bàsics segons tipus de proveïdor. Espanya. 2019

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula Input-Output d'origen i destí. Contabilidad Nacional de España- 2020

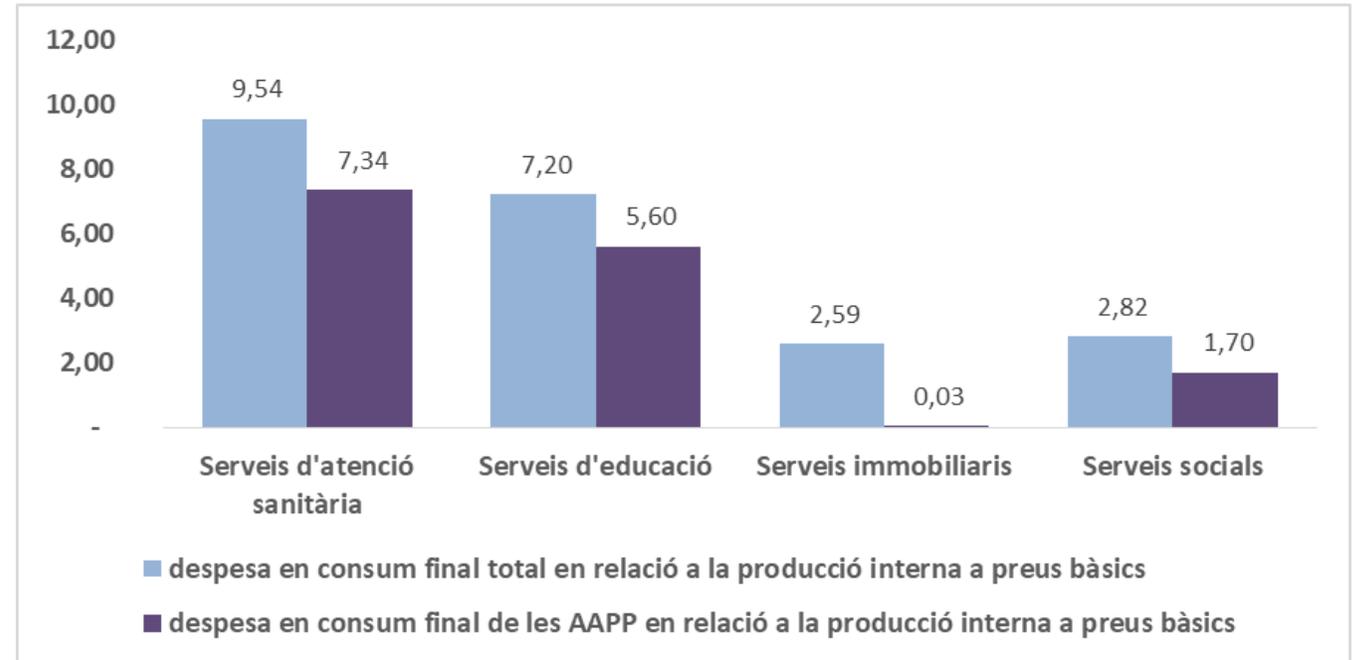


La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- La mateixa Taula input-output de l'economia espanyola ens revela el molt diferent pes que té **la provisió per part de les administracions públiques dels diversos serveis bàsics**, si el relacionem amb el consum final total:
- **Els serveis d'atenció sanitària absorbeixen el 7,34%**
- **Els d'educació, el 5,6%**
- **Els serveis socials, l'1,7%**
- **I els immobiliaris, el 0,03%**

Consum final de serveis bàsics general i de les administracions públiques en relació a la producció interna a preus bàsics. Espanya. 2019

Font: Elaboració pròpia a partir de la Taula Input-Output d'origen i destí. Contabilidad Nacional de España- 2020

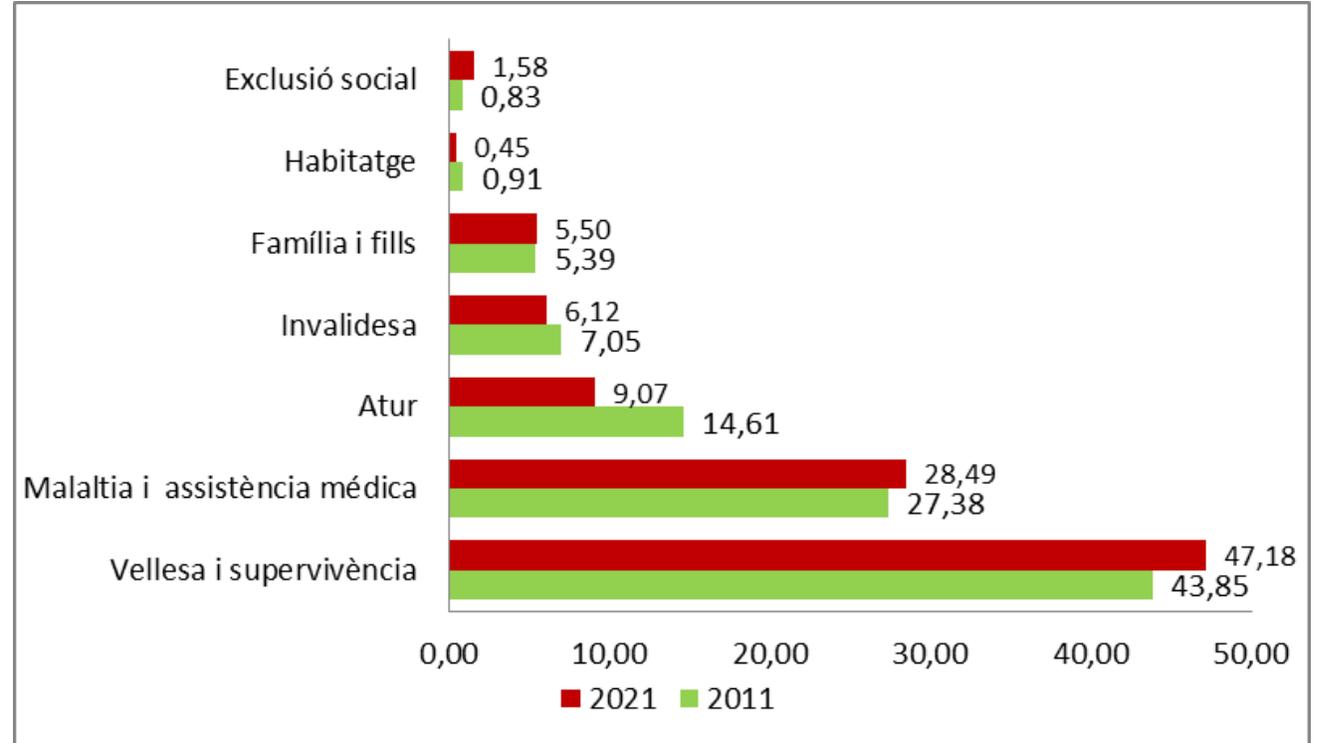


La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- La mateixa idea es veu corroborada si entrem en l' anàlisi de l'estructura per funcions de la despesa pública espanyola en protecció social
- **Les transferències públiques a llars en matèria d'habitatge suposaven, l'any 2021, escassament el 0,5% del total de les prestacions de Protecció Social d'Espanya.**
- **I, fins i tot, durant l'etapa de crisi 2011 i 2021, les transferències públiques en habitatge van caure del 0,91% al 0,45% del PIB.**
- **Des de les dues òptiques, doncs, la macroeconòmica del consum final en la Comptabilitat Nacional, i la dels Comptes de la Despesa Pública en Protecció Social, queda suficientment explicat l'escàs pes del servei habitatge que entomen les administracions públiques, i per tant, el gran pes que entomen les economies de les llars.**

Prestacions de Protecció Social per funcions. Espanya.

Font: Elaboració pròpia a partir de Cuentas integradas de Protección Social. SEEPROS. Ministerio de Trabajo. 2022

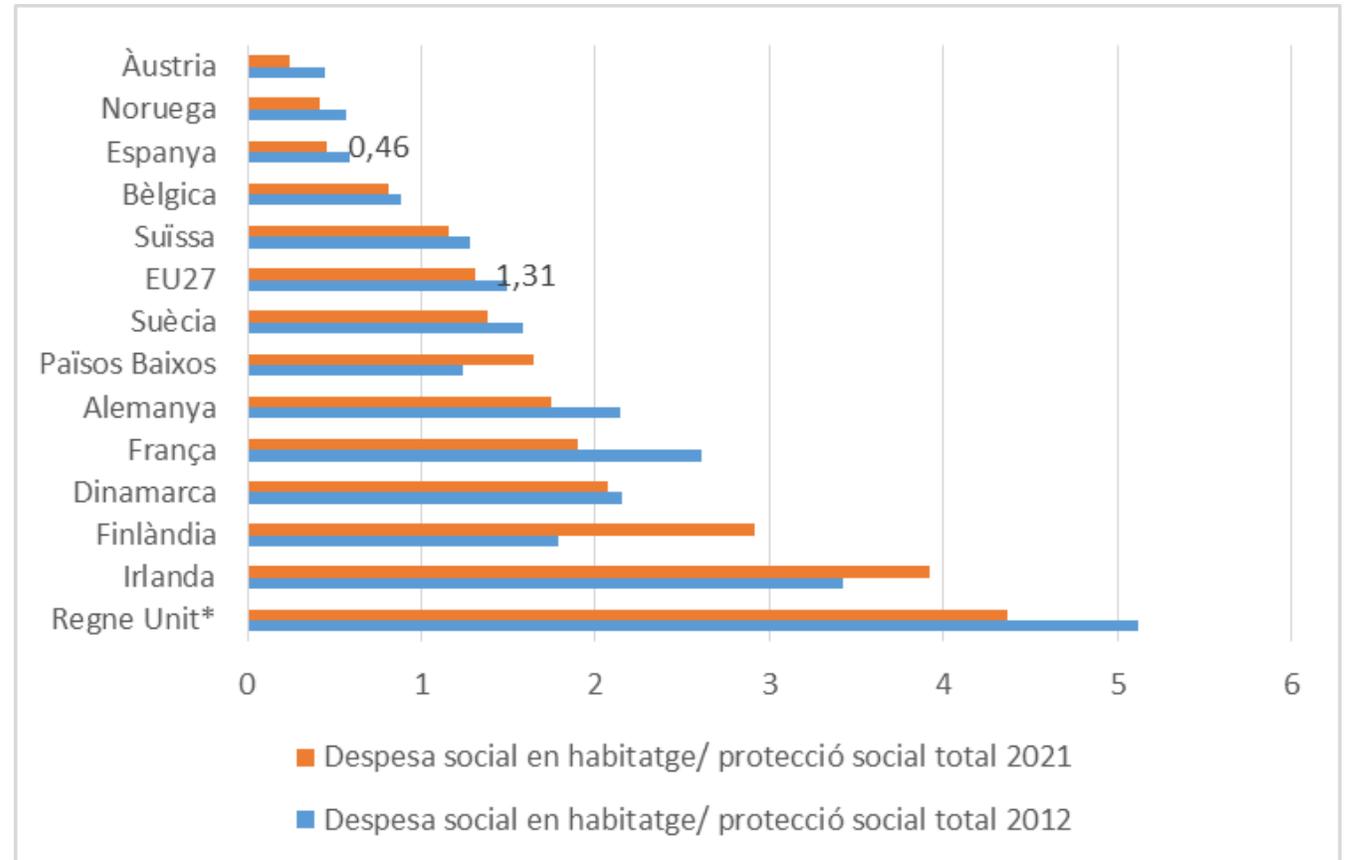


La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- **Des d'una perspectiva europea, la posició d'Espanya es troba entre els països que menor despesa pública destinen a prestacions de protecció social en habitatge.**
- **L'any 2021, el 0,46% d'Espanya quedava clarament per sota del 1,31%, de la mitjana EU27 i molt per sota del 4,3% del Regne Unit o del gairebé 4% d'Irlanda, o del gairebé 2% de França.**

Prestacions de Protecció Social en Habitatge en % del total de la despesa en protecció social, comparades Europa. 2012-2021

Font: Elaboració pròpia a partir de Eurostat Social Protection by functions. Main tables. 2022

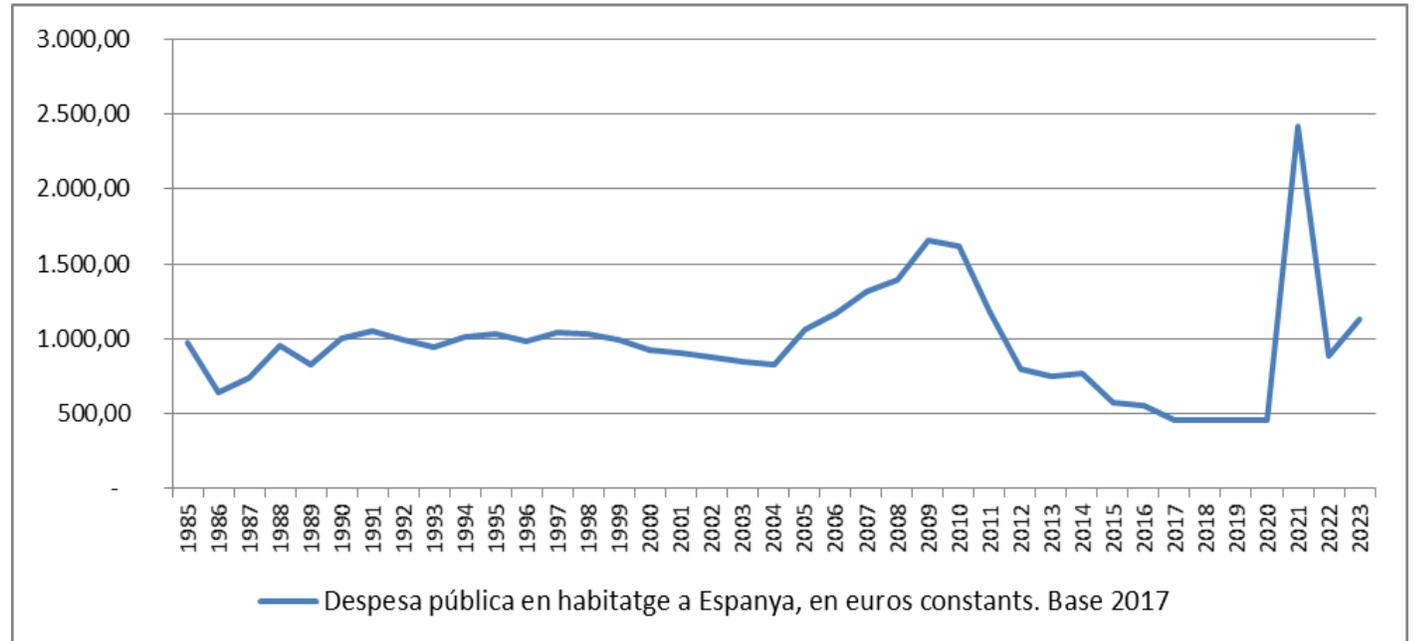


La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

Evolució dels pressupostos de l'Estat en Habitatge. 1985-2023. Milions euros constants 2017

Font: elaboració pròpia a partir de Presupuestos Generales del Estado.

- **Els pressupostos de l'Estat en habitatge han seguit una dinàmica de gran feblesa històrica, no superant els 1.000 milions d'euros anuals,**
...excepte en el període 2005-2010, amb l'aposta important del Ministerio de Vivienda
...i en el breu moment 2021 afavorit pels fons Next Generation.

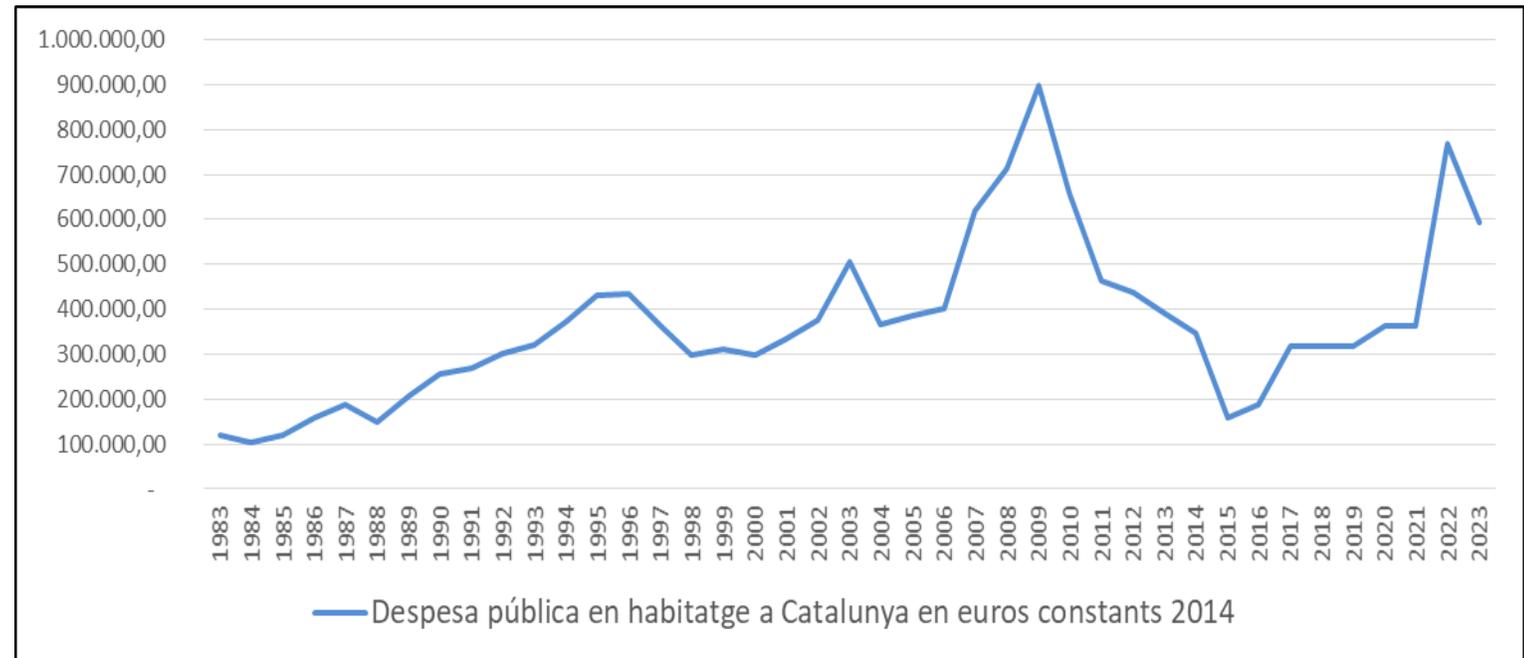


La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

- **Els pressupostos de la Generalitat de Catalunya, que s'alimenten de fons de l'Estat i de fons propis, es van anar enfortint progressivament fins a la forta aposta del període 2007-2010.**
- **Però la caiguda posterior ha impedit que la política d'habitatge hagi exercit la funció anticíclica que tradicionalment s'ha esperat d'ella i ha desmantellat els instruments que haurien estat imprescindibles per combatre la crisi.**

Evolució dels pressupostos de la Generalitat en Habitatge. 1983-2023. Euros constants 2014

Font: elaboració pròpia a partir de Pressupostos de la Generalitat.



La insuficient despesa pública en habitatge com a causant de desigualtat social

Les polítiques d'habitatge seguides a Espanya en el període 2007-2023...

- **s'han concentrat a donar resposta a la crisi financera i bancària,**
- **han traslladat l'atenció dels problemes d'emergències residencials als serveis socials...**
- **...i han abandonat l'abordatge radical de les problemàtiques de les famílies; tant de les que han tingut problemes sobrevinguts per fer front al cost del seu habitatge, com de les que no poden ni tan sols plantejar-se l'accés a un habitatge.**

Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar

- **Xoc de demanda**
- **Insuficiència de parc públic o social**
- **Alta dependència del mercat**
- **Vulnerabilitat residencial**

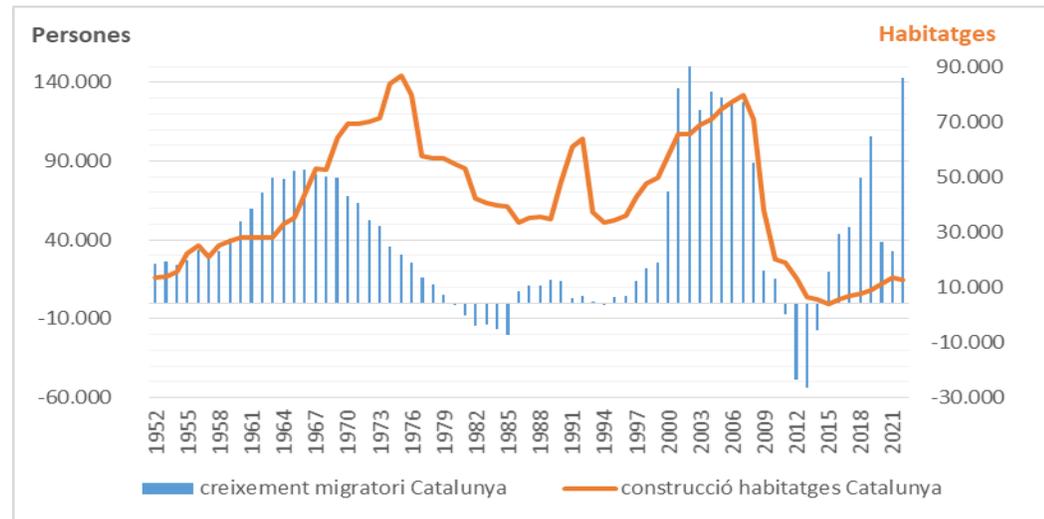
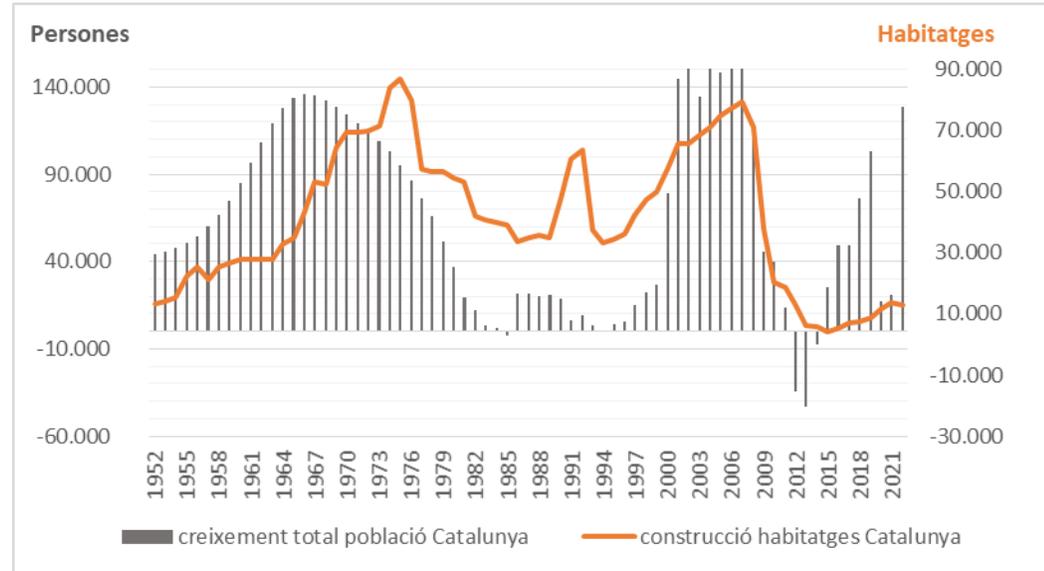
**B
H
O**

Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Xoc de demanda

- **Totes les etapes històriques de fort creixement poblacional han estat seguides per un gran creixement en la construcció d'habitatges**
- **... excepte en la darrera etapa 2016-2022, en la que el creixement de població es deu gairebé exclusivament al creixement migratori**

Evolució del creixement de la població i de la construcció d'habitatges a Catalunya. 1952-2022. Habitatges acabats



Font: elaboració pròpia a partir de l'Evolució de la població del Centre d'Estudis Demogràfics, 2023; Sèries de visats dels col·legis d'arquitectes i Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

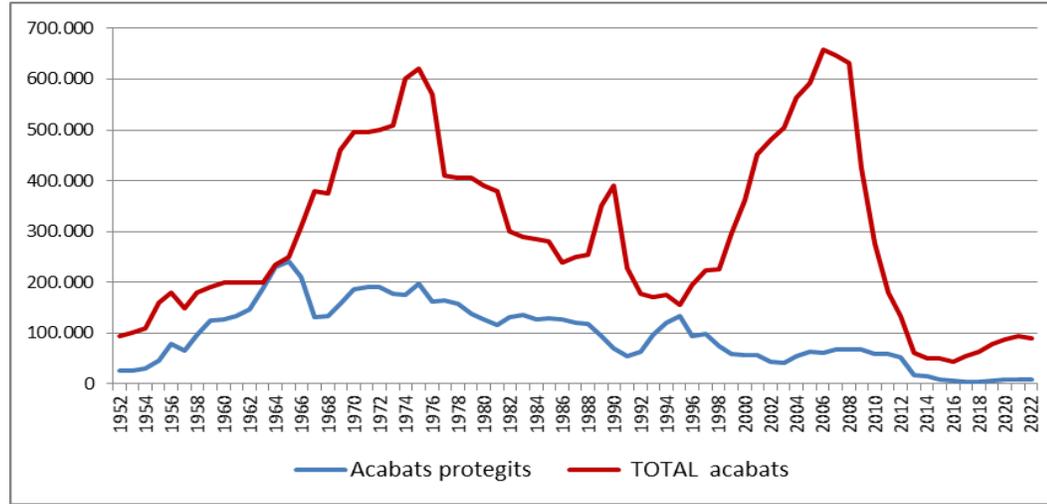
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Xoc de demanda

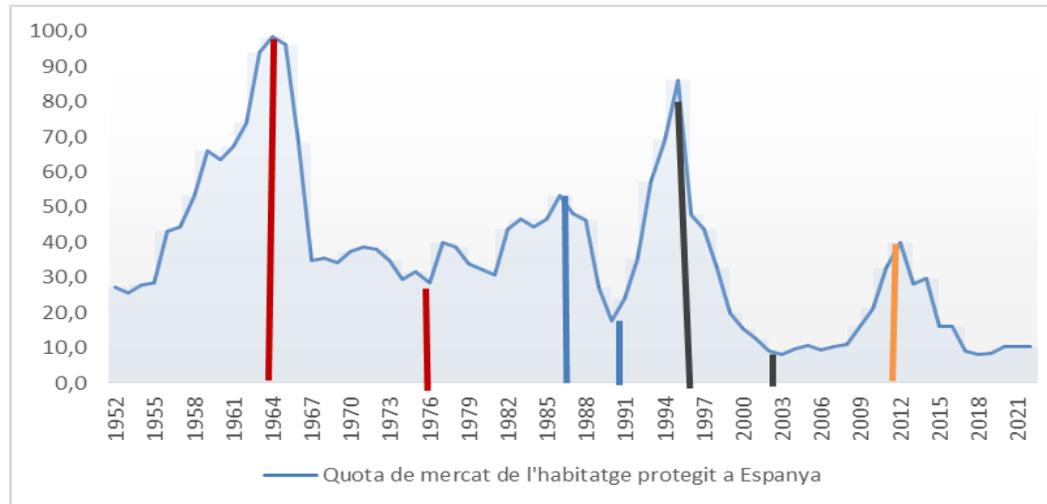
- En totes les etapes de crisi la quota d'HPO en el conjunt d'habitatges acabats s'ha incrementat,
- ... excepte en la darrera etapa 2011-2023

Evolució de la construcció d'habitatges a Espanya. 1952-2023. Habitatges acabats

Font: elaboració pròpia a partir de visats dels col·legis d'arquitectes i del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana



Evolució de la quota de mercat de l'habitatge protegit a Espanya. 1952-2023.



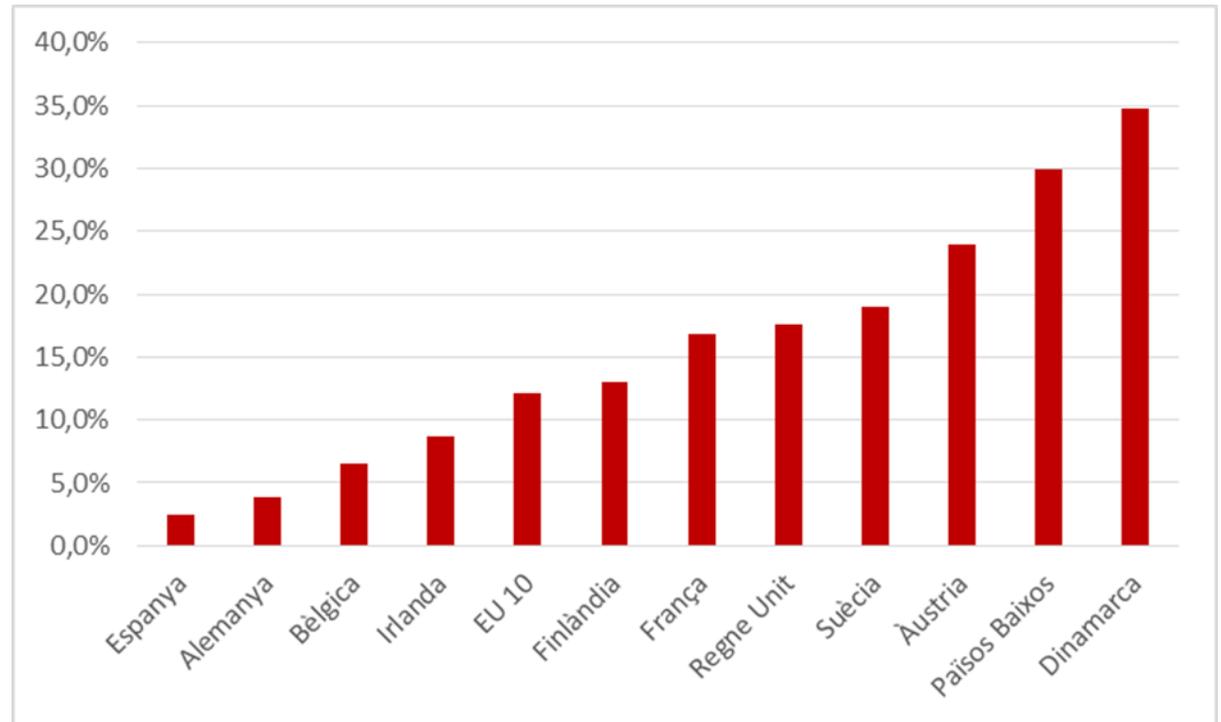
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Insuficiència de parc públic i social

- **El parc de lloguer social d'Espanya és dels més baixos d'Europa: arriba escassament al 2,5% del conjunt del parc d'habitatges principals com a resultat d'una manca sistemàtica d'inversió en aquest camp al llarg de gairebé un segle.**

Parc d'habitatge de lloguer social en relació al parc d'habitatges principals comparat a Europa, 2017

Font: Elaboració pròpia a partir del Censo de Viviendas 2021, INE i Eurostat i Housing Europe



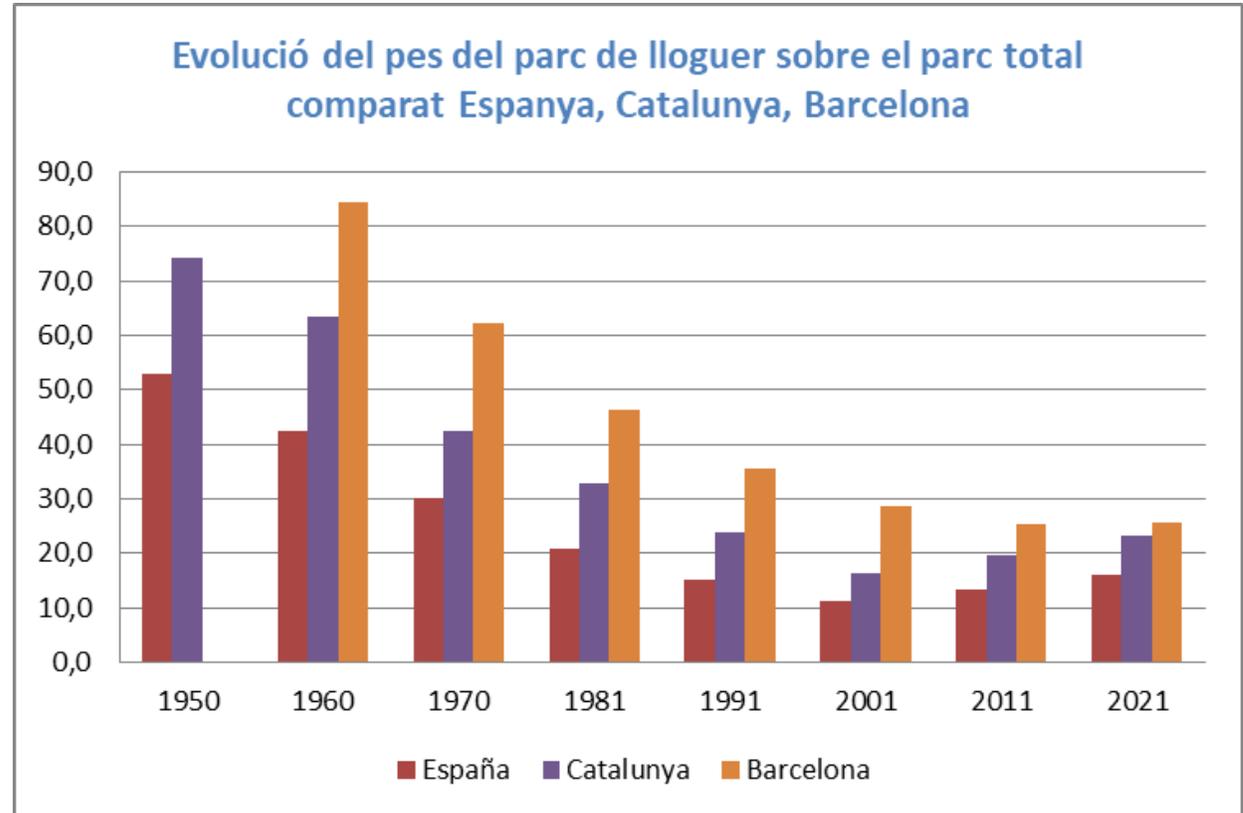
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Insuficiència de parc de lloguer

- Al llarg del Segle XX es va anar perdent parc de lloguer cosa que s'ha traduït en iniciar-se el Segle XXI en una molt escassa i insuficient oferta per a aquells que necessiten habitatge i no poden accedir a la compra.
- **Catalunya va passar d'un parc de lloguer de 540.000 habitatges, l'any 1950, que suposaven el 74% del total d'habitatges principals, a 380.000 habitatges, l'any 2001 que suposaven un escàs 16,4%**
- **Des d'aleshores assistim a una recuperació lenta però important, i hem arribat, l'any 2021, als 693.531 habitatges, que suposen el 23,2% del total**

Evució del pes del parc de lloguer sobre el parc total. Espanya, Catalunya, Barcelona 1950-2021

Font: Elaboració pròpia a partir dels Censo de Viviendas, INE i IDESCAT



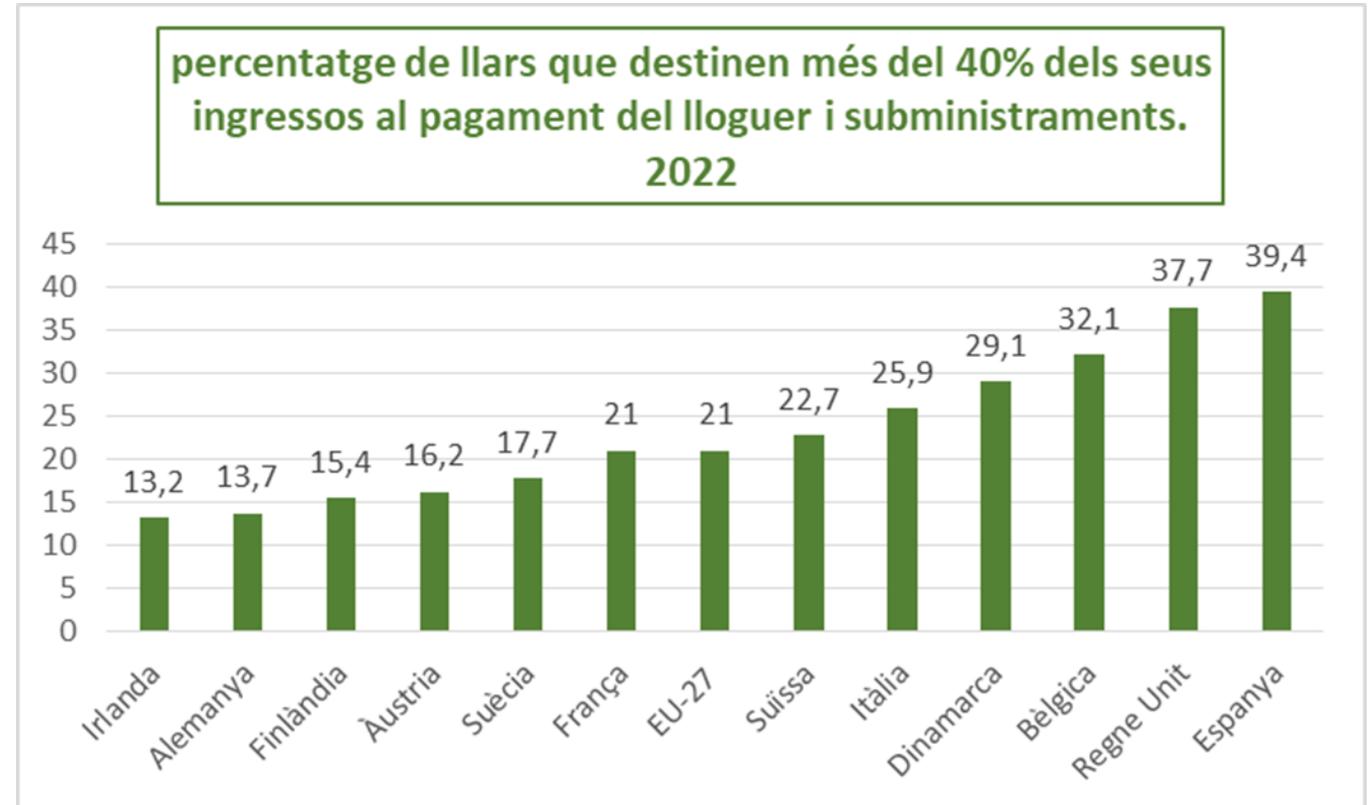
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Alta dependència del mercat

- **La taxa de sobre esforç de lloguer de mercat a Espanya és del 39,4%**
- És a dir, que un 39,4% de les llars que viuen en habitatges de lloguer de mercat destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge i els subministraments
- Cal tenir en compte que de les llars que viuen en habitatges de lloguer, el XX% ho fa en habitatges de lloguer de mercat

Taxa de sobre esforç en habitatge de lloguer de mercat comparada a Europa. 2022

Font: Eurostat.2022



Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

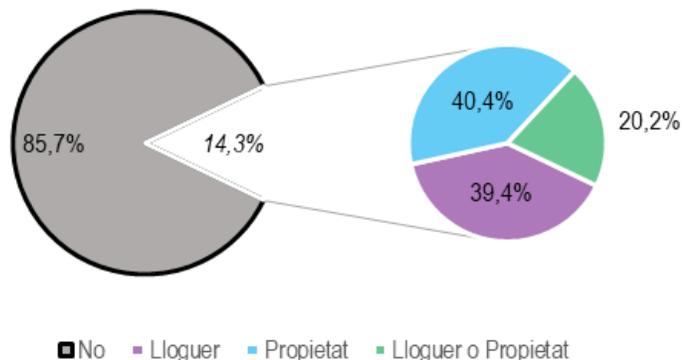
Alta dependència del mercat

Prop d'un **14%** de la població catalana està buscant habitatge activament en el segon semestre de 2023

- La **demanda és relativament superior en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona** (14,3%) en comparació amb la demanda a la resta de Catalunya (13,1%)...
- D'aquesta demanda, **a l'àrea metropolitana de Barcelona, la de lloguer és equivalent a la de propietat** (al voltant del 40%), mentre que **a la resta de Catalunya la demanda de propietat és clarament més important** (52,1%)

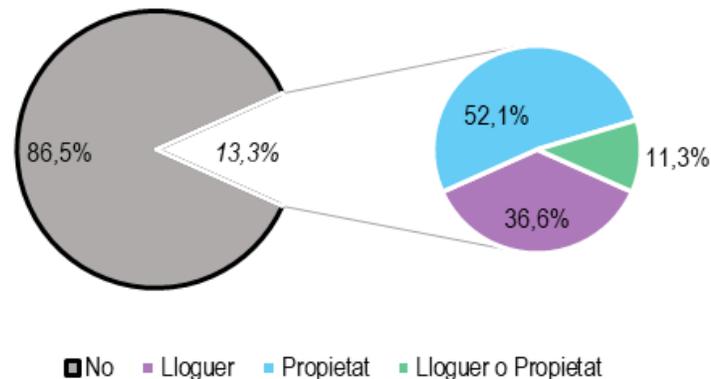
Demanda d'habitatge per règim de tinença, AMB

Font: O-HB i Òmnibus GESOP



Demanda d'habitatge per règim de tinença, Resta Catalunya

Font: O-HB i Òmnibus GESOP



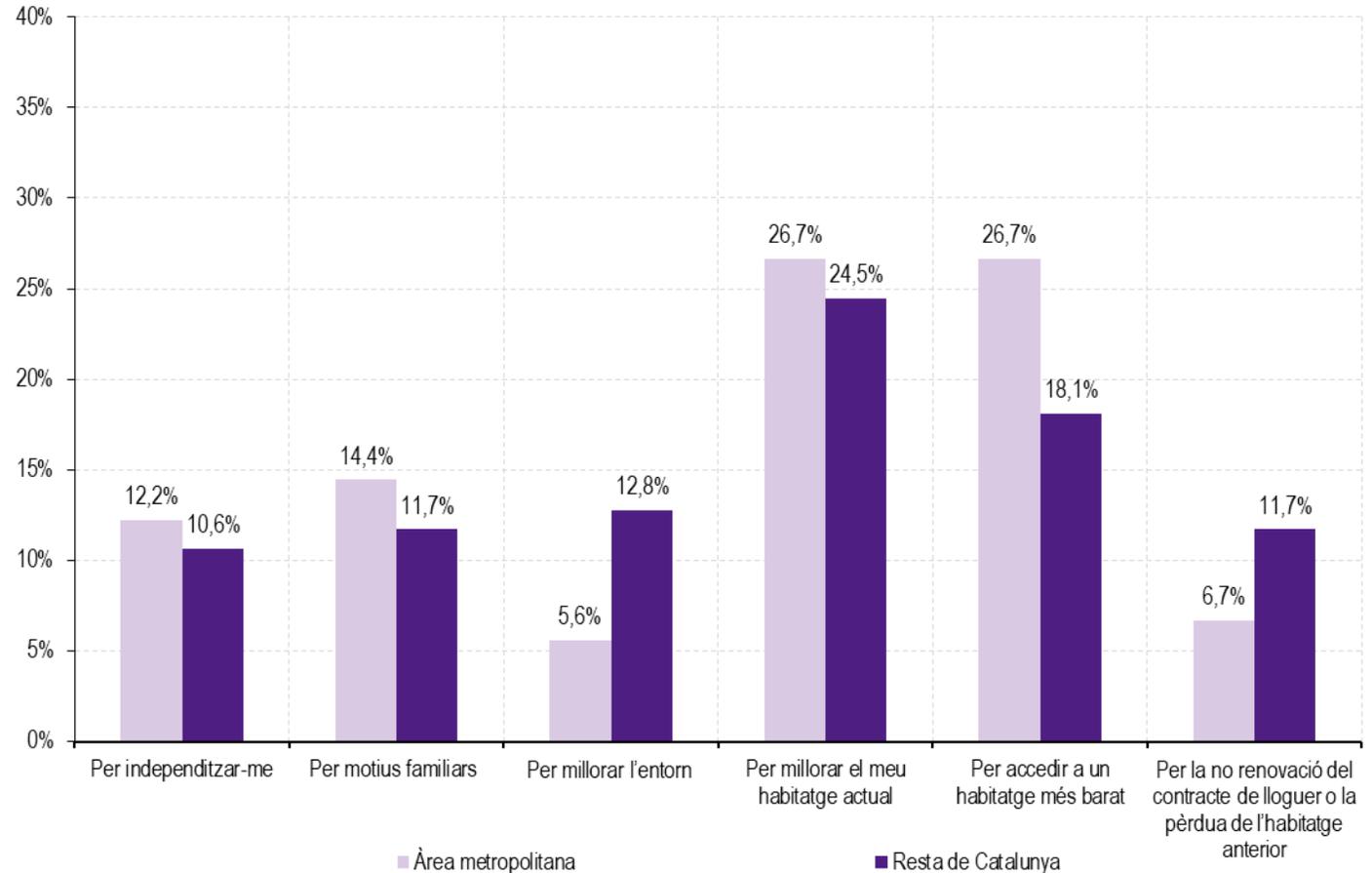
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Alta dependència del mercat

- Més del 50% de les **persones que demanen habitatges de lloguer** a l'àrea metropolitana de Barcelona, i un 43% a la resta de Catalunya, **ho fan per millorar l'habitatge actual o per anar a viure a un de més barat.**
- **I un 7% i un 12%, respectivament, ho fan a causa de la pèrdua de l'habitatge anterior**

Principal motiu de la demanda d'habitatge de lloguer, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya. 2023



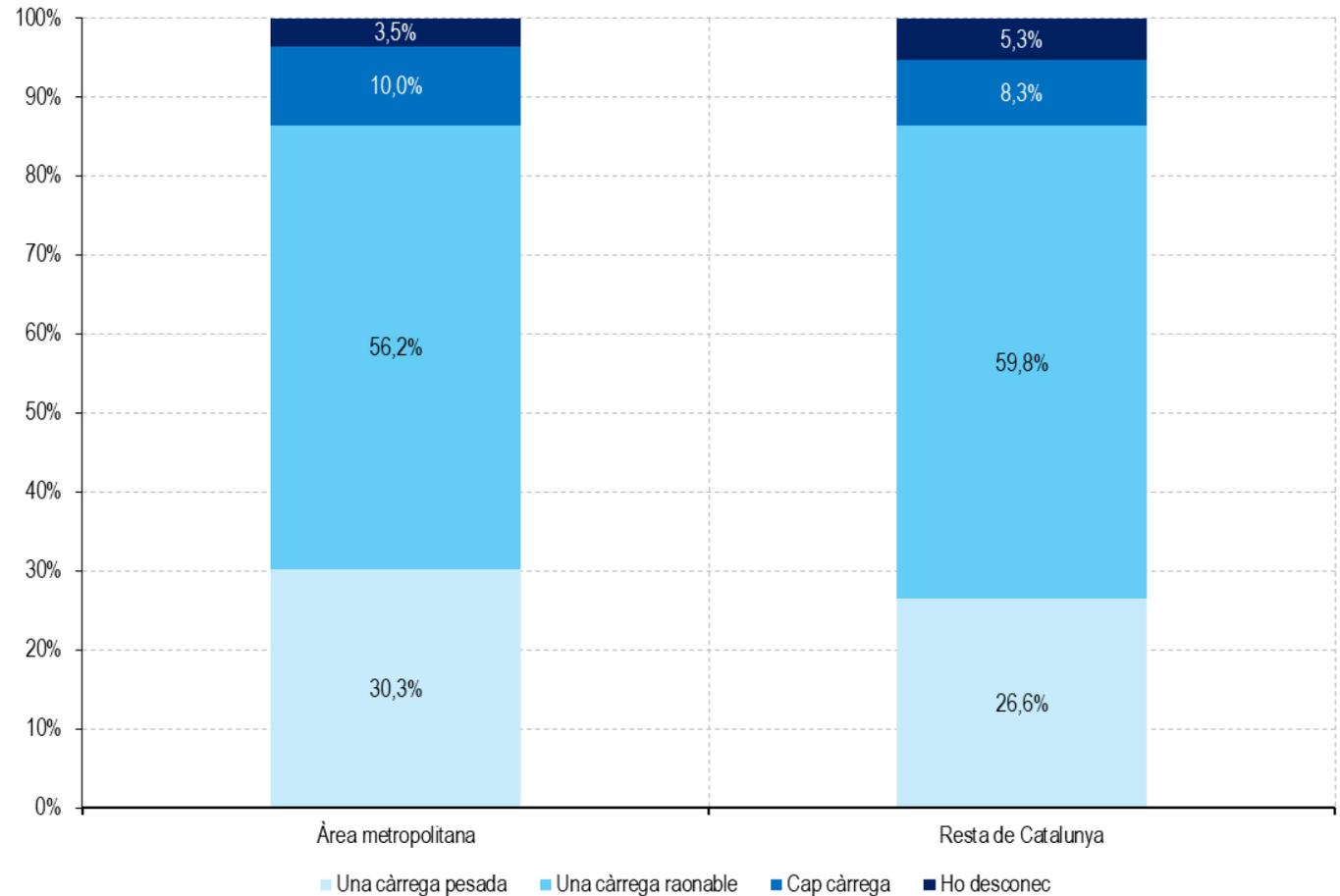
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Alta dependència del mercat

Més d'un **30% dels demandants de propietat** a l'àrea metropolitana (i un 26,6% a la resta de Catalunya) afirmen que el pagament del futur habitatge serà una **càrrega pesada per a ells...**

Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de propietat, per àmbit territorial de residència

Font: O-HB, Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya 2023



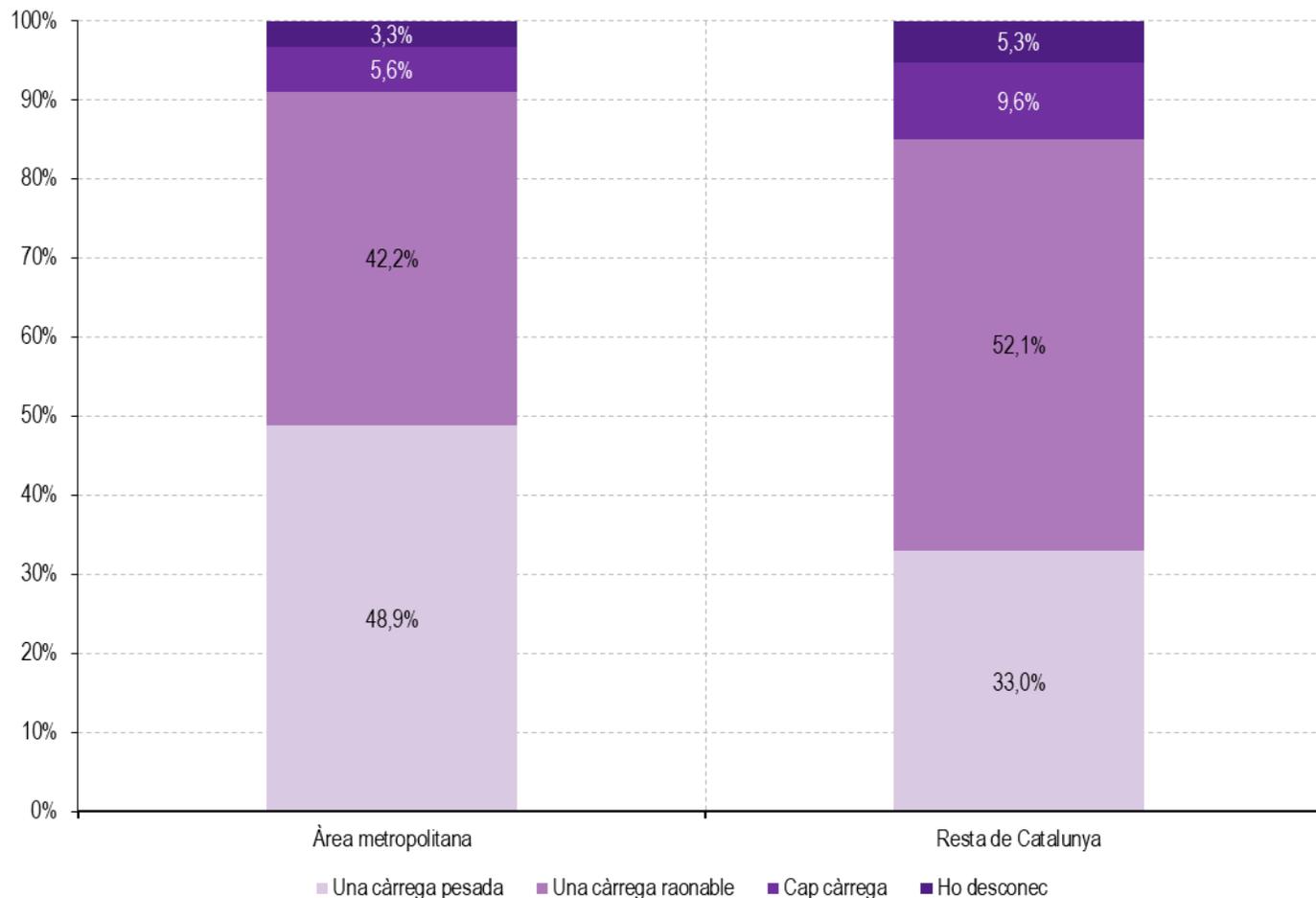
Les conseqüències de la
infravaloració de la política
d'habitatge com un eix de l'Estat del
Benestar:

Alta dependència del mercat

... percentatge que s'incrementa fins a
**gairebé el 50% en el cas dels
demandants de lloguer a l'àrea
metropolitana** (i al 33% a la resta de
Catalunya)

Càrrega subjectiva estimada del pagament del futur habitatge de lloguer, per àmbit territorial

Font: O-HB, Enquesta de demanda d'habitatge a Catalunya. 2023



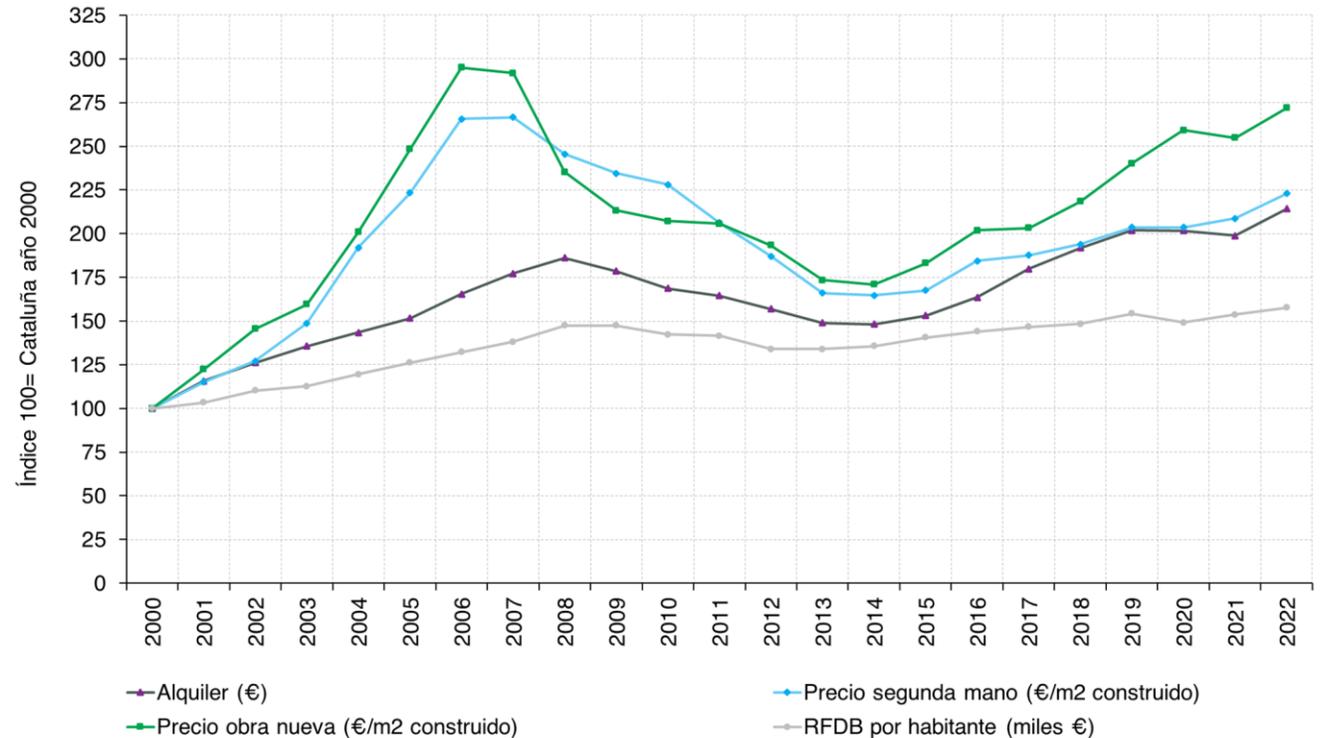
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Vulnerabilitat residencial

- **Durant el període 2000-2022, els ingressos de les llars a Catalunya han augmentat un 57,7 %, mentre que el preu mitjà de compravenda d'obra nova l'ha fet un 171,9 % (3 vegades més), el de segona mà un 122,9 % (2,1 vegades) i el lloguer un 114,2 % (2 vegades)**

Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Catalunya. 2000-2022

Font: "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2022", O-HB. RFDB: Idescat, 2000-2020 i estimació RFDB 2021-22, a partir de INE i Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Preu mitjà lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances dipositades a l'INCASOL; Preu mitjà de compravenda: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 i Secretaria d'Habitatge, 2013-2022, a partir del Col·legi de Registradors.



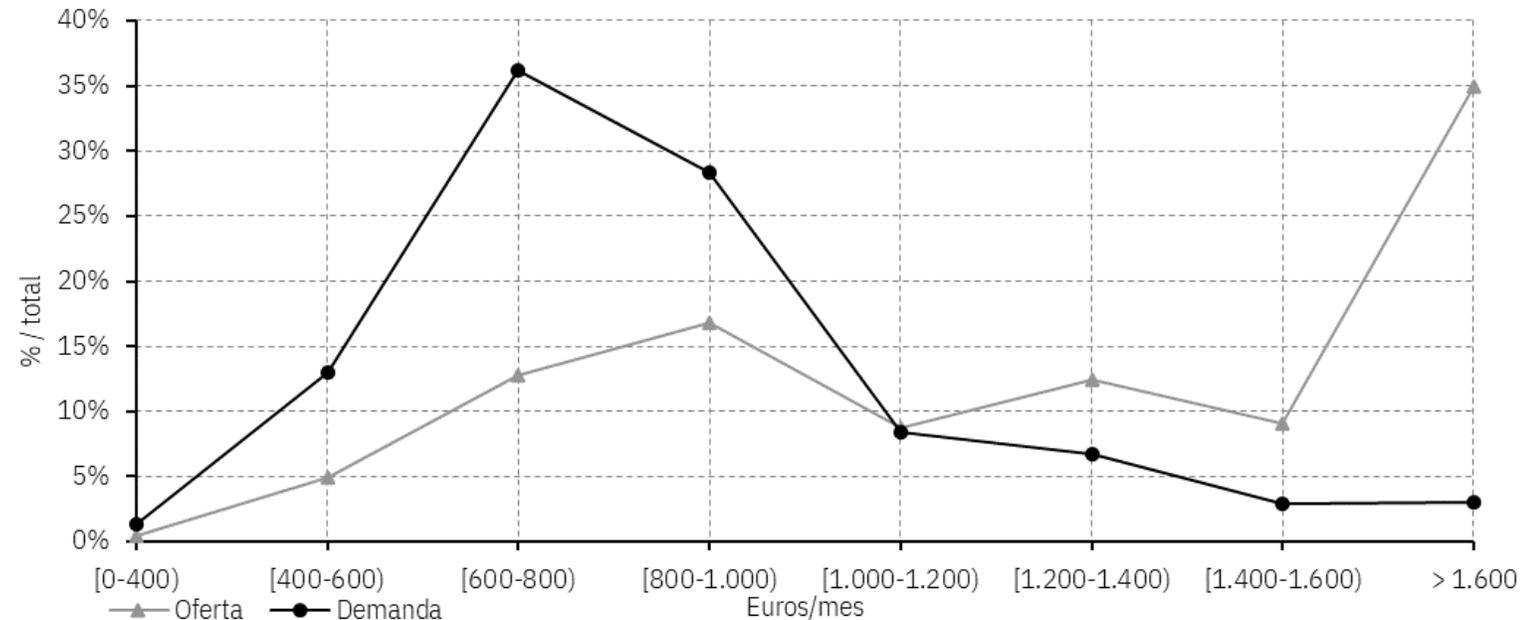
Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Vulnerabilitat residencial

- **La meitat de la demanda de Catalunya que cerca habitatge en els portals es mou entre les ofertes inferiors a 800€ mensuals...**
- **... i en aquests trams de preus només es troba un 18% de l'oferta**
- **A Barcelona ciutat i a l'àrea metropolitana no hi ha oferta en els portals per sota dels 600€ mensuals**

Distribució per trams de preus de l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Catalunya. Tercer trimestre de 2023

Font: O-HB, Laboratori l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades de portals immobiliaris



Les conseqüències de la infravaloració de la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

Vulnerabilitat residencial

. A l'àrea metropolitana de Barcelona, un **64%** de les persones que cerquen habitatges de lloguer es mou per sota dels 800€ mensuals, i, actualment, en aquest tram de preus en els portals immobiliaris només hi apareix un **3,3%** de l'oferta

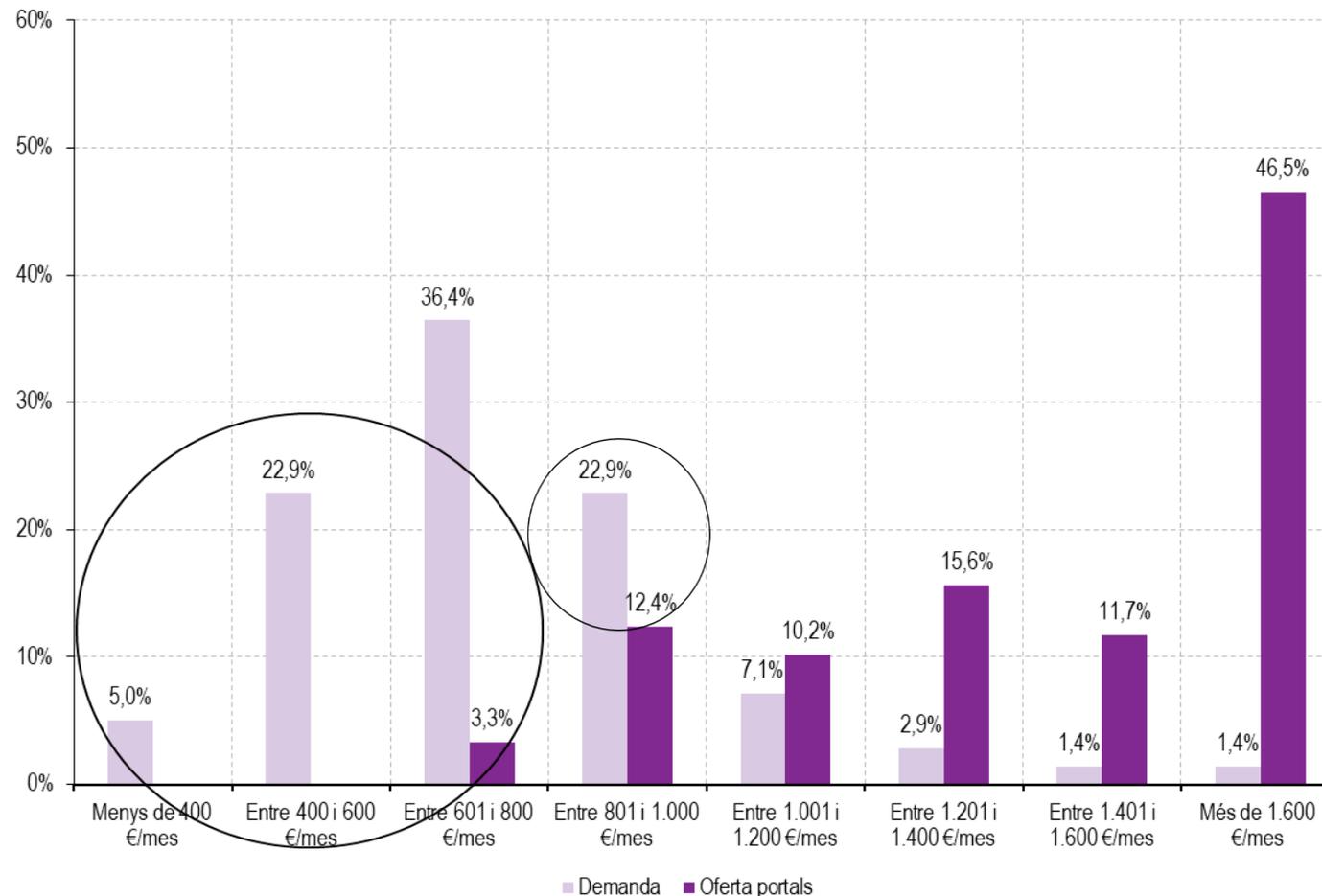
... i per sota dels 600€ mensuals, no hi apareix cap oferta

. I un altre **23%** es mou entre els 800 i els 1.000€ mensuals i actualment, en aquest tram de preus en els portals immobiliaris només hi apareix un **12%** de l'oferta

Rang de preus cercat en els habitatges de lloguer i contrast amb oferta als portals immobiliaris (3T 2023). Àrea metropolitana de Barcelona



Font: O-HB, Panell de demanda d'habitatge a Catalunya, 2023 i Laboratori l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades de portals immobiliaris.



**Propostes per enfortir la política d'habitatge com un
eix de l'Estat del Benestar**

OHBB

Propostes per enfortir a mig i llarg termini la política d'habitatge com un eix de l'Estat del Benestar:

- **Avaluació dels impactes de les dificultats de les llars en l'habitatge en la resta d'eixos de l'Estat del Benestar**
- **Aposta per l'aproximació de la despesa pública en habitatge a la mitjana de la UE**
- **Cerca de mecanismes de finançament estables de la política d'habitatge**
- **Planificació a mig i llarg termini**
- **Pacte d'Estat en matèria d'habitatge**

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

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

OHB