

**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

L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2023: assequibilitat i accés

Informe anual

Barcelona, novembre de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:
Equip Tècnic Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

AMB LA COL-LABORACIÓ DE:
Equip Tècnic Institut Metròpoli

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn



Ajuntament
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona



Generalitat
de Catalunya

amb el suport de



Índex

A destacar	3
Introducció.....	6
1. Context	8
2. Ingressos de les llars	11
3. Assequibilitat de l'habitatge	15
3.1. Pagament de l'habitatge	15
3.2. Esforç per al pagament de l'habitatge i taxa de sobrecàrrega	20
3.3. Ingressos i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge	29
3.4. Risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa	35
4. Accés a l'habitatge	43
4.1. Pagament per l'accés a l'habitatge	43
4.2. Inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç	45
4.3. Inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi	49
5. Conclusions.....	56
Referències	59
Annexos	61
Annex 1. Nota metodològica.....	61
Annex 2. Distribució de la renda abans i després del pagament de l'habitatge.....	70
Annex 3. Representació visual dels indicadors d'asequibilitat	72
Annex 4. Mapa d'àmbits territorials	74
Índex de Taules	75
Índex de Figures	77

A destacar

Assequibilitat de l'habitatge

L'**esforç econòmic mitjà** de les llars per a satisfer els pagaments anuals de l'habitatge se situava l'any 2023 en el **23,3% dels ingressos nets** pel conjunt de **l'àmbit metropolità**, una xifra que ascendeix fins al **24,6% a Barcelona ciutat** i descendeix fins al **21,6% pel conjunt de Catalunya**.

Entre les llars que dediquen **esforços superiors a la mitjana** per al pagament de l'habitatge destaquen les **llars llogateres (40,6%)**, les **llars unipersonals formades per adults menors de 65 anys (40,2%)**, les **llars monoparentals (40,9%)**, de les quals el **64,7% estan encapçalades per dones**, i les **llars del quintil de renda més baix (49,9%)**.

Impacte de l'esforç en la sobrecàrrega

Un **14,7% dels individus** viuen en llars en **situació de sobrecàrrega** (esforç econòmic superior al 40%) a l'**àmbit metropolità**, una xifra que ascendeix fins al **18% a Barcelona ciutat** i descendeix fins al **12,7% pel conjunt de Catalunya**.

Els col·lectius amb **taxes de sobrecàrrega més elevades són**: les **llars llogateres a preu de mercat (38,7%)**, les **llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys (41,3%)**, les **llars monoparentals (42,9%)** i les **llars del quintil de renda més baix (55,5%)**.

A **Barcelona ciutat**, la **taxa de sobrecàrrega** ascendeix al **44,5%** entre les **llars llogateres**, al **49,9%** entre les **llars unipersonals formades per adults menors de 65 anys** i fins al **62,1%** entre les **llars del quintil més baix de renda**. No obstant, la taxa de sobrecàrrega més elevada entre les **llars monoparentals** es dona a la **resta de l'àrea metropolitana (50,2%)**.

Impacte de l'esforç en la pobresa

La **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** se situava l'any 2023 en el **25,5%** pel conjunt de l'àmbit metropolità, **6 punts per sobre de la taxa de risc de pobresa convencional** (abans de pagar l'habitatge). O, dit d'una altra manera, **el pagament de l'habitatge fa augmentar en aproximadament un 30% la taxa de pobresa.**

A **Barcelona ciutat**, la **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** ascendeix fins al **29,8%**, gairebé **8 punts per sobre de la taxa convencional de pobresa**. I pel conjunt de **Catalunya**, la taxa descendeix fins al **24,4%**, si bé igualment és **6,4 punts superiors a la taxa convencional de pobresa.**

Entre els col·lectius més afectats pel risc de pobresa després del pagament de l'habitatge, destaquen de nou les **llars que viuen de lloguer a preu de mercat (50,1% a l'àmbit metropolità i fins al 57% a Barcelona ciutat)** i les **llars monoparentals (58,6%)**. No obstant, en les **llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys a Barcelona ciutat** es dona **l'increment més important de pobresa en relació a la situació d'abans del pagament d'habitatge (+22,1 punts, per arribar al 49,3% després).**

Atenent al nivell d'ingressos, el risc de pobresa afecta a gairebé totes les llars del **quintil més baix de renda (88,3%)**. No obstant, en les **llars del segon quintil** es dona **l'increment més important de pobresa en relació a la situació d'abans del pagament d'habitatge (+17,4 punts, per arribar al 53,6% després)**

Impacte combinat de la sobrecàrrega i de la pobresa en el risc d'exclusió residencial

Un **13,6% de la població a l'àmbit metropolità** es troba en **situació de risc d'exclusió residencial**, per la **combinació d'una situació de sobrecàrrega amb una de risc de pobresa després de pagar per l'habitatge**. Aquesta xifra ascendeix fins al **16,9%** en el cas de **Barcelona ciutat** i descendeix fins al **11,7%** pel conjunt de **Catalunya**

De nou, els col·lectius més afectats per aquesta situació de risc d'exclusió residencial són les **llars llogateres a preu de mercat (36,2%)**, les **llars monoparentals (41,5%)** i les llars corresponents al **primer quintil de renda (55,4%)**

Accés a l'habitatge

Dificultats d'accés degut a l'esforç

L'any 2023, un **45% dels individus residents en llars llogateres que no tenien un habitatge en propietat** de l'àmbit metropolità estarien **exclusos de la possibilitat d'accedir a un nou habitatge de lloguer a preu mitjà al mateix àmbit territorial** (esforç econòmic superior al 40% per a satisfer el pagament de la renda de lloguer i les despeses). Aquesta xifra ascendeix fins al **63,8% per als residents a Barcelona ciutat** i descendeix fins al **34,6% a Catalunya**.

En el cas de voler accedir a un habitatge de preu mitjà de compravenda de segona mà, el 45,6% dels individus residents en llars llogateres estarien excloses al conjunt de l'àmbit metropolità i el **33,4% a Catalunya**.

Dificultats d'accés a la propietat degut a l'estalvi

Si s'atén a la capacitat d'estalvi, les dificultats d'accés es veuen incrementades. Un **65,1% dels individus residents en llars llogateres** de l'àmbit metropolità **que no són propietàries no tindrien la possibilitat d'accedir a un habitatge de segona mà** al mateix àmbit territorial, una xifra que puja fins al **82,3% a Barcelona ciutat** i descendeix fins al **55,8% a Catalunya**

Tant en l'accés a **propietat d'obra nova**, com a **propietat de segona mà**, les **ràtios d'inaccessibilitat per estalvi** són sempre **superiors a les ràtios d'inaccessibilitat per sobreesforç** o ingressos, si bé les **diferències són força més elevades pel conjunt de l'àmbit metropolità i Catalunya**.

Fins a un **19,5% dels individus residents en llars llogateres** de l'àmbit metropolità es trobarien **exclusos de la propietat residencial degut a una insuficient capacitat d'estalvi a llarg termini**, tot i estar **teòricament qualificats per renda**.

Introducció

L'informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la seva edició de 2024, posa el focus en **l'assequibilitat de l'habitatge** i en les **dificultats d'accés**. Com es veurà, es tracta de dos enfocaments diferents i complementaris, que permeten analitzar d'una manera més detallada els efectes que es deriven de la tendència a la separació entre els ingressos mitjans de les llars i el preu mitjà de l'habitatge que es ve produint des de principis de segle (OHB, 2018; 2019; 2020; 2022; 2023).

Certament, es tracta d'una temàtica que s'havia tractat parcialment en edicions anteriors de l'informe anual, si bé en aquesta ocasió s'aprofundeix en la qüestió. Així, d'una banda, amb l'anàlisi de **l'assequibilitat**, que pren com a referència l'esforç realitzat per les llars en el pagament de l'habitatge, es generen **nous indicadors** que vinculen els **costos associats a l'habitatge** amb potencials situacions de **pobresa i diferents perfils de risc d'exclusió residencial**.

D'altra banda, en l'estudi de **l'accés a l'habitatge**, el focus d'estudi se situa, no en el conjunt de la població, sinó en tres col·lectius que es troben en una situació potencial d'accedir a un habitatge: les **llars llogateres que no tenen un altre pis en propietat** i que, per tant, es poden confrontar més sovint a una situació de canvi residencial, ja sigui per accedir a un nou contracte de lloguer o per accedir a la propietat per primera vegada; les **llars encapçalades per una persona jove activa en el mercat laboral**; i, finalment, el col·lectiu de **persones joves ja actives al mercat laboral però que encara no s'han emancipat** i, per tant, no han format una llar.

Com el lector més experimentat haurà deduït, es tracta d'un enfocament menys habitual, ja que no pren com a punt de referència la renda mitjana de totes les llars, sinó que es focalitza en la capacitat econòmica de la població i de les llars que han d'accedir a l'habitatge. A més, es complementa la tradicional anàlisi de l'esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat segons la renda de les llars amb un original enfocament que considera els estalvis necessaris, el que permet identificar **diferents perfils de població que no poden accedir a la propietat residencial**.

La principal font utilitzada en l'informe són les **Estadístiques Metropolitanques sobre Condicions de Vida (EMCV)**, elaborades per l'Institut Metropolità i IDESCAT. Aquesta font es complementa, en l'apartat dedicat a l'accés, amb les dades dels preus mitjans de lloguer i de compravenda, provinents de les **fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL)** i del **Col·legi de Registradors**, ambdues proveïdes per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa al marc teòric i conceptual, l'ampliació de l'anàlisi de l'assequibilitat i la pobresa associada al pagament de l'habitatge de les llars es fonamenta en una **varietat de fonts** (Banc d'Espanya, 2005 i 2024; Gabriel et al., 2005; Galí i Bruno, 2023; Linneman i Megbolugbe, 1992; OECD, 2021; Stone, 2006). Aquesta ampliació en els indicadors d'assequibilitat segueix principalment les directrius de l'OECD, mentre que l'anàlisi de l'accés a l'habitatge en propietat incorporant els estalvis necessaris pren com a referència els documents del Banc d'Espanya.

Una anàlisi visual de la **intersecció entre l'enfocament clàssic de la ràtio d'esforç amb l'enfocament menys comú de la renda residual** es pot consultar a l'annex, inspirada en Gabriel et al. (2005).

Degut a la naturalesa de les dades utilitzades, **l'àmbit temporal de l'anàlisi es limita al període 2017–2023**, és a dir, a mitjà termini. També cal tenir en compte que, per qüestions metodològiques (IERMB, 2019; Institut Metròpoli, 2024), les variables relacionades amb la renda de les llars corresponen sempre a l'any anterior de l'enquesta, és a dir, 2016–2022. A més, degut novament a la metodologia d'implementació de les EMCV (IERMB, 2019; Institut Metròpoli, 2024), una part de la mostra per a cada edició de l'enquesta en curs s'arrossega al següent any (convenientment deflactades amb l'IPC), de tal manera que, per exemple, en l'edició de l'EMCV del 2017s'inclouen dades de renda corresponents al 2015 i al 2016. Per aquest motiu, més enllà del típic error d'inferència estadística associat a la metodologia d'enquesta, convé prendre precaució davant de la dinàmica temporal dels indicadors i, en canvi, posar èmfasi en la descripció de les **heterogeneïtats entre diferents col·lectius socials**, així com les diferències entre els territoris vistos més amunt.

Pel que fa als àmbits territorials, a més de la ciutat de Barcelona i l'àrea metropolitana de Barcelona, se situa **l'àmbit metropolità** com a referència territorial i, finalment, s'afegeix el conjunt de Catalunya (veieu el mapa a l'annex 4).

El document s'estructura de la següent manera. En el **primer apartat**, es presenten uns indicadors bàsics de context macroeconòmic i sectorial, que serveixen per emmarcar millor la posterior descripció estadística. En el **segon apartat** es descriuen breument els ingressos de les llars segons la distribució de renda dibuixada per les EMCV, i que es prenen com a referència per a l'anàlisi de l'esforç, la sobrecàrrega i la pobresa de les llars que es porta a terme en el **tercer apartat**. En el **quart apartat** el focus se situa en les dificultats per a l'accés a un nou habitatge, i per tant els indicadors representen un exercici teòric dels col·lectius que s'han vist més amunt a partir dels preus actuals de mercat de l'habitatge. Finalment, en el **cinquè apartat** s'exposen breument les principals conclusions que es deriven d'aquest informe. Aquest s'acompanya també d'un llistat de **referències**, d'un **annex** amb una nota metodològica i contingut complementari al text principal, i els **índex de taules i figures** utilitzades per a l'exposició de les dades.

1. Context

Com a pas previ a l'estudi de les condicions d'esforç, pobresa i exclusió residencial a la metròpoli de Barcelona, es dibuixa en aquest apartat un **quadre macroeconòmic general** que cal tenir en compte a l'hora d'interpretar els resultats posteriors. Aquest quadre d'indicadors consta bàsicament de **macro-magnituds que expliquen el desenvolupament de l'economia catalana en general** i de l'evolució dels **preus del sector de l'habitatge en particular**, pel període 2017–2023, que serà el que s'utilitzarà en l'anàlisi posterior (veieu Taula 1).

Taula 1. Indicadors bàsics de context. Catalunya (Any 2015 = 100), 2017–2023 i variacions anuals i mitjanes acumulades

Font: la font per al PIB (Producte Interior Brut), PIB per càpita i la RFDBH 2017–2021 és IDESCAT (Comptes econòmics anuals de Catalunya). Els valors de la RFDBH 2022–2023 són estimats a partir de l'INE (Comptabilitat Regional d'Espanya). La font per a la població és IDESCAT (Estimacions de població). La font per a la taxa d'atur és IDESCAT, a partir de l'Enquesta de Població Activa de l'INE, i les dades fan referència al darrer trimestre de cada any. La font per al salari mínim interprofessional és el Ministeri de Treball i Economia Social. La font per a l'IPC (Índex de preus de consum) és l'Institut Nacional d'Estadística. La font per a l'Índex de Preu de l'Habitatge d'obra nova i de segona mà és la Secretaria d'Habitatge, a partir de l'Estadística Registral Immobiliària. La font per a l'Índex de Preu de l'Habitatge de lloguer és la Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de l'INCASÒL.

Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var. 2022–2023	Var. 2017–2023	Var. anual 2017–2023
PIB	108,6	113,4	117,7	104,8	114,1	126,1	136,8	8,5%	26,0%	3,9%
Població	101,2	102,0	103,2	104,0	104,1	105,3	107,1	1,7%	5,9%	1,0%
PIB per càpita	107,4	111,2	114,0	100,7	109,5	119,7	127,8	6,7%	19,0%	2,9%
RFDBH	103,7	105,0	110,9	105,4	110,3	113,7	124,5	9,5%	20,0%	3,1%
Atur (%)	12,6	11,8	10,5	13,9	10,2	10,3	9,2	-10,9%	-27,2%	-5,1%
Salari mínim (€)	708	736	900	950	965	1.000	1.080	8,0%	52,5%	7,3%
IPC	102,3	104,1	105,1	104,6	107,6	116,3	120,2	3,4%	17,6%	2,7%
IPH Obra nova	111,0	119,3	131,2	141,6	139,1	148,4	150,0	1,1%	35,2%	5,2%
IPH Segona mà	112,1	115,8	121,6	121,6	124,7	133,1	134,7	1,2%	20,2%	3,1%
IPH Lloguer	117,5	125,3	131,9	131,7	129,9	139,9	149,8	7,1%	27,5%	4,1%

En el darrer septenni, l'economia catalana, mesurada pel **PIB** (Producte Interior Brut), ha acumulat un **creixement del 26%**, amb un fort impuls en el darrer any (8,5%) i una **taxa mitjana de creixement anual durant aquest període del 3,9%**¹. Al mateix temps, la **població** catalana ha crescut un 5,9% (**0,9% anual**). En conseqüència, el **PIB per càpita** ha acumulat un creixement del 19% (**2,9% anual**) i, de forma similar, la **RFDBH** (Renda Familiar Bruta Disponible per Habitant) ha experimentat un creixement del 20% (**3,1% anual**). Fruit en part d'aquesta evolució positiva de l'activitat econòmica i la renda disponible, la **inflació dels béns de consum se situava en el darrer any en el 3,4%**, una taxa lleugerament superior a la mitjana anual acumulativa dels **darrers 7 anys (2,7%)**. Cal tenir present, però, que en aquest septenni s'han succeït uns primers anys amb baixa inflació (2017–2020), un període posterior amb un increment notable degut a l'impacte de la pandèmia de la COVID-19 i de la invasió russa d'Ucraïna (2020–2022) i, finalment, un 2023 on s'ha iniciat la moderació. En el conjunt del septenni, doncs, la **capacitat adquisitiva del consum s'ha mantingut relativament estable**, amb una lleugera **tendència positiva (0,4% anual)**.

Ara bé, durant el mateix període, els **preus mitjans de l'habitatge han seguit també una evolució creixent però, fins i tot, a un ritme superior a les anteriors macro-magnituds**, donant com a resultat un escenari d'increment en termes d'esforç econòmic real per a l'accés a l'habitatge. Així, **l'habitatge d'obra nova** ha acumulat un creixement del **35,2%** en els preus (**5,2% de mitjana anual**), **l'habitatge de segona mà** un **20,2%** (**3,1% de mitjana anual**) i **l'habitatge de lloguer** un **27,5%** (**4,1% de mitjana anual**). És a dir, a excepció de l'habitatge de compravenda de segona mà, amb una mitjana anual de creixement pràcticament idèntica a la de la RFDBH, el diferencial de la taxa de creixement dels preus de compravenda d'obra nova i del lloguer en relació a la RFDBH ha estat positiu i, per tant, ha amplificat la tendència a llarg termini de divergència dels ingressos i el preu de l'habitatge.

En efecte, com es pot observar en la Figura 1 pel conjunt de **Catalunya**, **la RFDBH acumula un creixement del 75,6% des de principis de segle (2,5% anual)**, mentre que el **creixement acumulat és del 125,7% en l'habitatge de compravenda de segona mà (3,6% anual)**, superat ja des del darrer any pel **creixement acumulat del 129,4% en l'habitatge de lloguer (3,7% anual)**, i amb el **creixement del preu de l'habitatge d'obra nova a molta distància per sobre (174,7% o 4,5% anual)**. La divergència en l'evolució dels indicadors tan sols es va corregir durant el període recessiu 2007–2014, i per tant la fase actual expansiva entronca amb un **llarg procés de disminució de la capacitat adquisitiva de les llars en relació a l'habitatge a Catalunya**.

La dinàmica a nivell de Catalunya es replica a la **ciutat de Barcelona** (veieu Figura 2). En aquest cas, la **RFDBH acumula durant el període 2000–2023 un creixement superior (84,0% o 2,7% anual)**, però **igualment molt inferior a l'acumulat en els preus de l'habitatge: 193,5% (4,8% anual)** en obra nova, **178,3% (4,6% anual)** en lloguer i **164,6% (4,3% anual)** en segona mà. Relativament, són molt destacables els **creixements acumulats des de 2014**, situant els **preus de l'habitatge a màxims històrics l'any 2023** a la ciutat de Barcelona.

¹ Les taxes mitjanes de creixement anual es calculen de forma acumulativa o composta en tot l'informe, segons la fórmula: $((Dada\ t1 / Dada\ t0)^{1/(t1-t0)} - 1) * 100$

Figura 1. Renda familiar disponible bruta per habitant i preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (Any 2000 = 100), 2000–2023.

Font: elaboració pròpia, a partir d'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge.

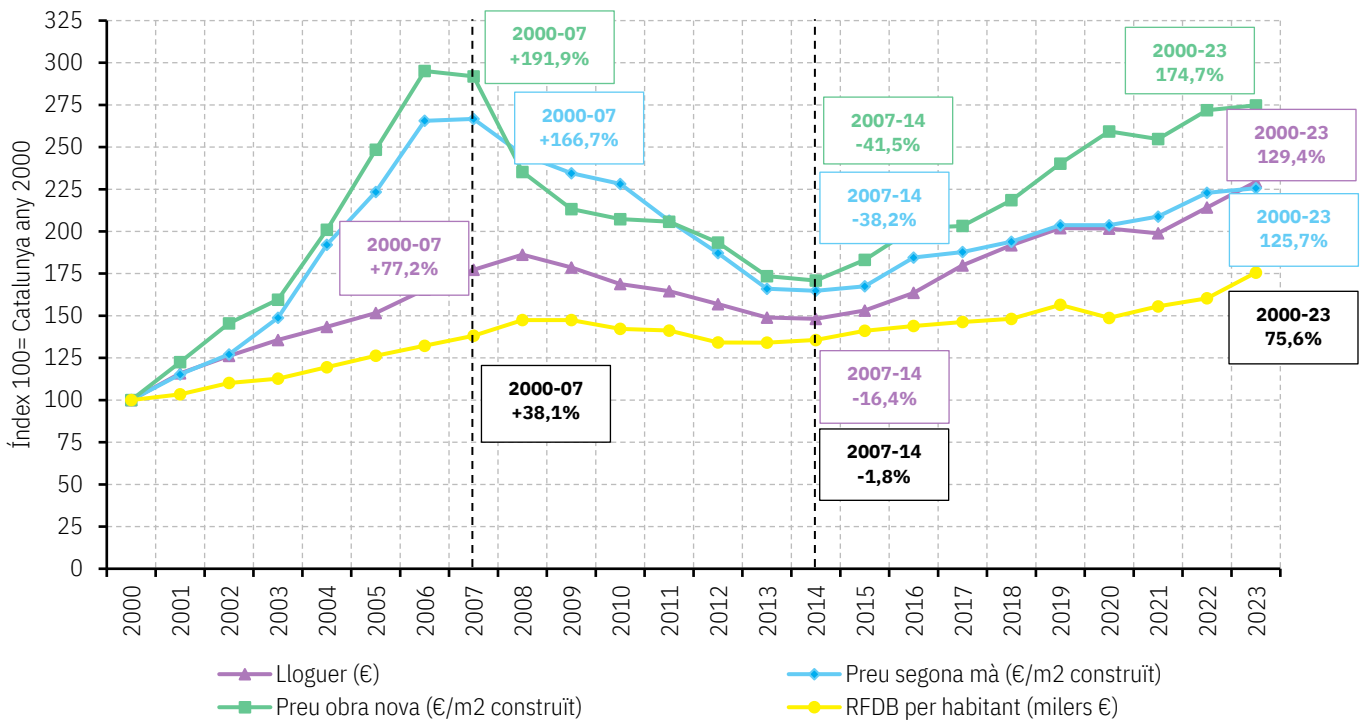
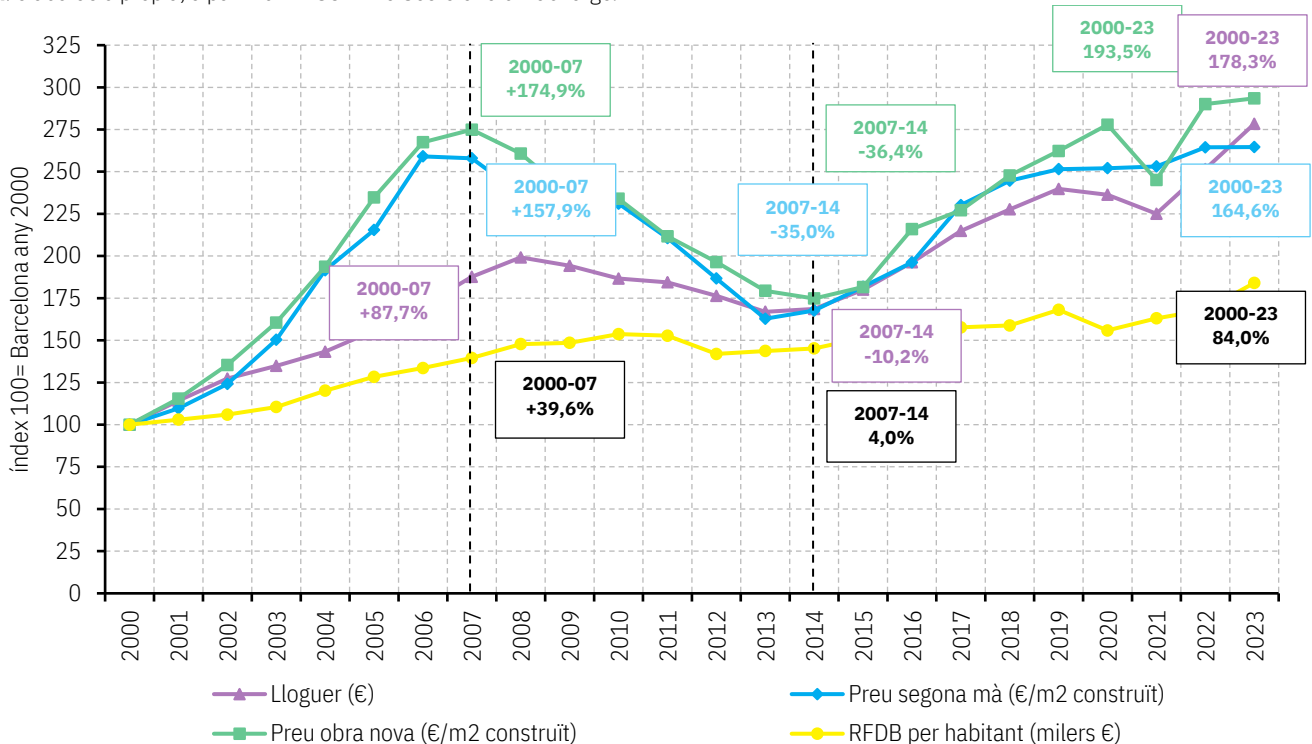


Figura 2. Renda familiar disponible bruta per habitant i preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (Any 2000 = 100), 2000–2023.

Font: elaboració pròpia, a partir d'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge.



2. Ingressos de les llars

En aquest segon apartat es descriu l'evolució dels **ingressos anuals mitjans de les llars durant el període 2017–2023 per diferents àmbits territorials**, segons el règim de tinença de les llars, la seva composició i els diferents quintils de renda. L'ús de les micro-dades extretes a partir de les EMCV ens permet aterrar el **quadre macroeconòmic de les llars** –sintetitzat en la RFDB i la RFDBH a partir de la comptabilitat nacional i estimacions agregades de població–, a la **diversa realitat micro-econòmica de les llars** metropolitanes. Les dades que es presenten corresponen als **ingressos nets de les llars**, és a dir, **després del pagament d'impostos**, i constitueixen la base a partir de la qual es calculen posteriorment els indicadors d'assequibilitat de l'habitatge descrits en el tercer apartat, i els d'accés teòric a un nou habitatge descrits en el quart apartat.

Els ingressos anuals nets mitjans de les llars del conjunt de l'àmbit metropolità **ascendeixen en la darrera edició de les EMCV (2023) a 41.019 €**, una xifra que puja fins a 42.053 € en el cas de les llars residents a Barcelona ciutat, i que baixa fins als 39.658 € a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat i fins als 38.888 € pel conjunt de Catalunya. Les diferències, però, són molt importants si ens atenim al règim de tinença de les llars (veieu Taula 2).

Taula 2. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

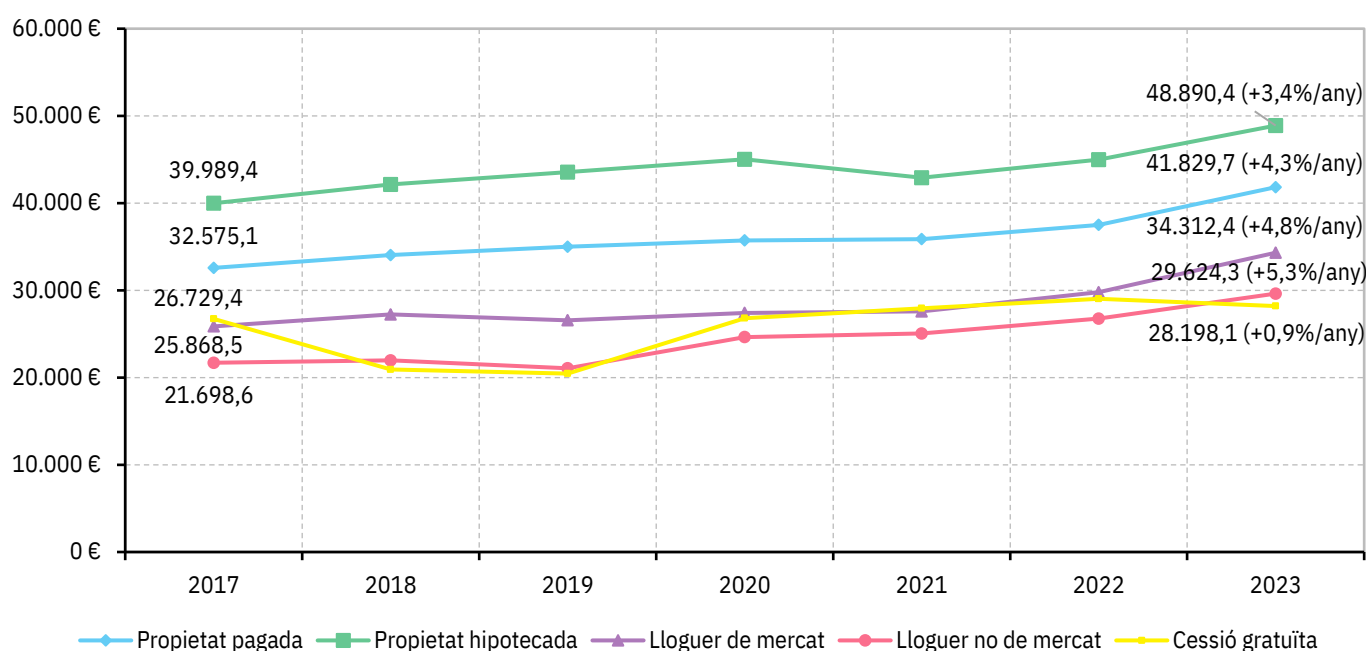
Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	44.454,1	51.557,0	34.674,1	31.236,4	34.055,4	42.052,9
Resta de l'àrea metropolitana	39.728,9	46.382,6	35.315,1	27.625,2	25.124,5	39.658,1
Àrea metropolitana	42.349,6	48.537,0	34.932,2	29.754,0	29.430,7	40.927,0
Resta de l'àmbit metropolità	40.719,1	49.427,1	32.485,8	29.114,9	26.232,5	41.209,9
Àmbit metropolità	41.829,7	48.890,4	34.312,4	29.624,3	28.198,1	41.018,6
CATALUNYA	40.374,4	46.706,0	31.039,9	25.952,8	28.978,1	38.887,7

Així, **les llars propietàries se situen per sobre de la mitjana metropolitana, amb les llars hipotecades clarament al capdavant, amb 48.890 €**. En canvi, **les llars que viuen de lloguer a preu de mercat disposen d'uns ingressos nets anuals de 34.312 €**, mentre que les llars llogateres per sota de preu de mercat i les llars en cessió gratuïta presenten ingressos inferiors als 30.000 €.

En el conjunt del període considerat s'aprecia un increment dels ingressos entre les llars que viuen en tots els règims de tinença (veieu Figura 3), amb una **taxa de creixement anual del 4,1%**, però de manera més intensa entre les que viuen de lloguer, tant a preu de mercat (4,8%) com fora de mercat (5,3%). Així mateix, cal destacar que aquest **increment dels ingressos mitjans** ha estat **especialment significatiu durant el 2023**, el que ha tingut, com es veurà més endavant, una incidència molt notable en la millora dels indicadors d'assequibilitat.

Figura 3. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



Si s'atén a la tipologia de les llars, s'aprecien també diferències importants (veieu Taula 3). Així, **les llars formades per dos adults, ja sigui amb fills o sense, tenen ingressos de 51.813 € i de 46.208 €, molt per sobre de la mitjana**. En canvi, **les llars monoparentals presenten ingressos nets anuals molt inferiors (27.161 €)**, i **les llars unipersonals encara més (22.104 € en els adults menors de 65 anys i 21.244 € en els majors de 65 anys)**.

De nou, **l'evolució dels ingressos és ascendent en general per totes les tipologies de llar** (veieu Figura 4), amb les taxes de creixement anual més altes en les **llars unipersonals de majors de 65 anys (4,5%)** i les llars de dos adults amb fills (4,4%), i la taxa més baixa, amb diferència, en les **llars monoparentals (0,9%)**.

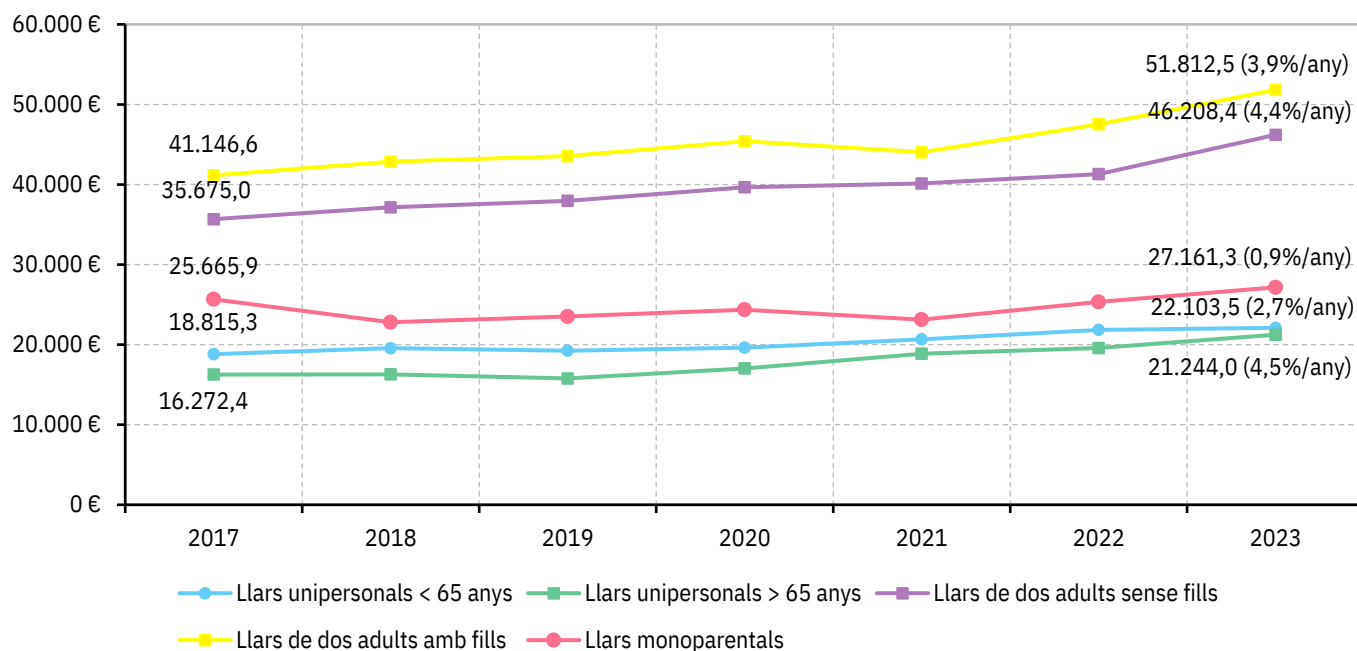
Taula 3. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	22.916,7	24.050,8	48.766,8	56.282,1	30.154,2	42.052,9
Resta de l'àrea metropolitana	21.327,8	18.401,2	44.353,8	47.947,0	23.409,8	39.658,1
Àrea metropolitana	22.295,7	22.021,3	46.779,7	51.466,3	26.935,8	40.927,0
Resta de l'àmbit metropolità	21.670,8	19.356,9	44.945,0	52.427,1	27.658,6	41.209,9
Àmbit metropolità	22.103,5	21.244,0	46.208,4	51.812,5	27.161,3	41.018,6
CATALUNYA	21.682,6	20.474,8	44.366,6	50.008,6	25.855,9	38.887,7

Figura 4. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



Finalment, la classificació de les llars segons quintils de renda (veieu Taula 4) situa òbviament **les llars del 5è quintil amb ingressos molt més elevats que la resta, pràcticament el doble que la mitjana (84.514 €)**, mentre que els **tres primers quintils de població obtenen ingressos per sota de la mitjana**. Ara bé (veieu Figura 5), són els ingressos nets d'aquests tres grups els que més **creixen durant el període 2017-2023** (5,8%, 5,2% i 4,5% anual, respectivament, pel

primer, segon i tercer quintils amb ingressos més baixos). Aquest augment dels ingressos per sobre de la mitjana dels quintils de renda més baixos trobaria les principals explicacions en la **reducció de la taxa d'atur**, que s'ha vist més amunt, així com en l'**increment continuat del Salari Mínim Interprofessional**, que durant el període considerat ha augmentat un 52,6%.

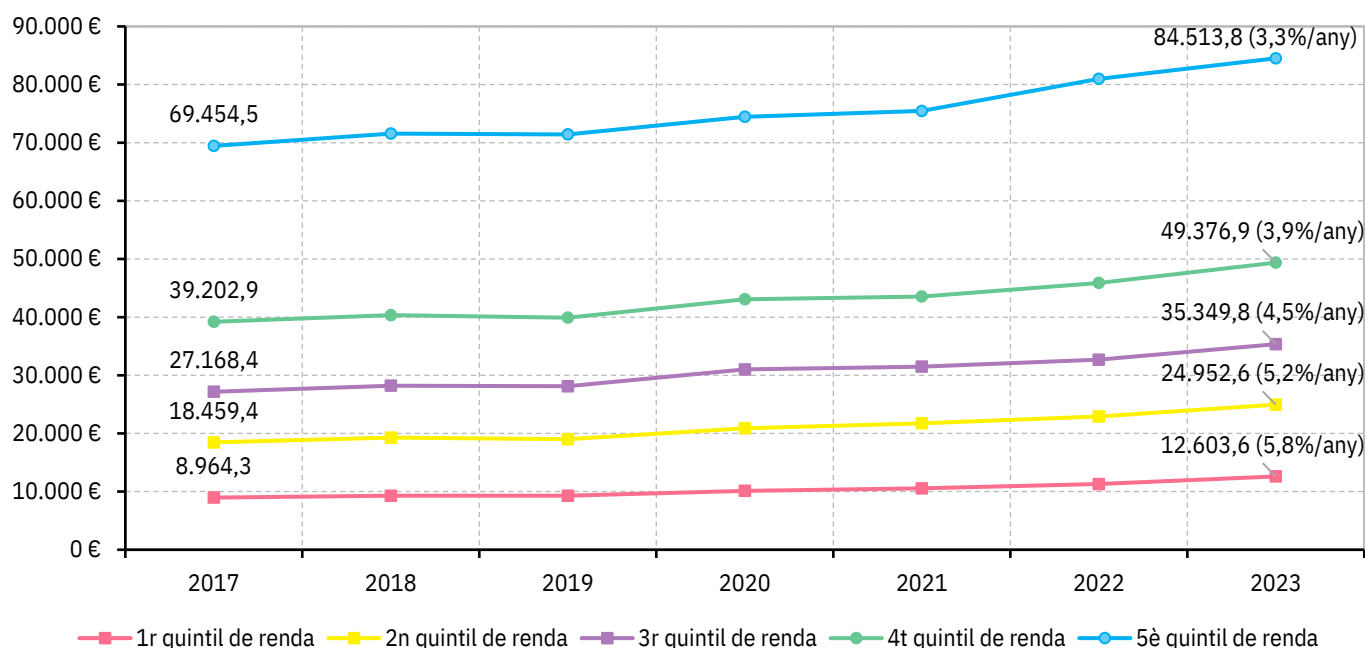
Taula 4. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	11.996,1	24.993,0	34.852,2	49.583,2	87.357,5	42.052,9
Resta de l'àrea metropolitana	12.922,4	25.139,7	35.652,3	49.440,1	80.966,7	39.658,1
Àrea metropolitana	12.449,8	25.060,6	35.228,8	49.512,1	84.590,7	40.927,0
Resta de l'àmbit metropolità	12.945,1	24.718,7	35.577,2	49.094,7	84.352,2	41.209,9
Àmbit metropolità	12.603,6	24.952,6	35.349,8	49.376,9	84.513,8	41.018,6
CATALUNYA	11.768,2	23.537,2	33.650,5	47.146,1	79.589,5	38.887,7

Figura 5. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016-2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



3. Assequibilitat de l'habitatge

En aquest apartat, l'anàlisi es centra en l'assequibilitat de l'habitatge, és a dir, en mesures relacionades amb la **càrrega econòmica** que suposa l'habitatge per a les llars, i l'**esforç associat** per a pagar-lo. Cal, per tant, **confrontar els ingressos de les llars amb els pagaments realitzats per habitatge**. En un primer epígraf es tracta, doncs, l'evolució del **pagament anual mitjà en habitatge de les llars**. Prenent com a referència aquest pagament, l'apartat continua amb l'anàlisi, pròpiament, dels indicadors d'assequibilitat. Així, en el segon epígraf, es posa l'èmfasi en l'**esforç realitzat per les llars** i la **taxa de sobrecàrrega**. En el tercer epígraf, s'estudia com el pagament de l'habitatge incideix en el **risc de pobresa**, tot amplificant-la. I en el quart, s'analitza el **risc d'exclusió residencial** que es deriva de la **combinació de les situacions de sobrecàrrega i pobresa**. Seguint l'esquema general del document, per a cadascun dels indicadors es presenten les dades per àmbits territorials per l'any 2023. Així mateix, es pren com a referència l'àmbit metropolità per aprofundir en la dimensió temporal (període 2017–2023) i en l'anàlisi a partir de tres eixos: règim de tinença, composició de les llars i quintils de renda.

3.1. Pagament de l'habitatge

El pagament de l'habitatge inclou diferents conceptes segons el règim de tinença de la llar. Així, la **renda de lloguer** és satisfeta només per llogaters (ja sigui a preu de mercat o fora de mercat), i l'**amortització de capital i els interessos del préstec hipotecari** són òbviament satisfets només pels propietaris hipotecats². A més, les EMCV permeten identificar les **despeses corrents** de les llars relacionades amb l'habitatge, com són els **subministraments**, les **assegurances**, els **impostos** o les **despeses de comunitat**. Aquest tipus de despeses són assumides i computades per tots els tipus de llar, independentment del règim de tinença. De fet, tant pels propietaris amb préstec hipotecari liquidat com per les llars que gaudeixen d'una cessió gratuïta, els

² A diferència de la metodologia d'EUROSTAT, seguida també per l'Institut Metròpoli i IDESCAT (Institut Metròpoli, 2024), computem aquí l'amortització del préstec hipotecari com a part del pagament anual a assumir per les llars amb la propietat hipotecada, a part de la despesa en interessos del préstec. Tenint en compte que l'amortització té naturalesa d'inversió o capitalització d'estalvi, no podem parlar en aquest cas estrictament de despesa en habitatge, doncs segons aquest concepte només caldria imputar els interessos del préstec hipotecari com a cost de l'habitatge. És per això que es prefereix parlar de pagament en habitatge de les llars. A més, la inclusió del concepte d'amortització en el cost de l'habitatge a assumir per part de les llars, permet comparar posteriorment, de forma equitativa entre diferents col·lectius que difereixen en el règim de tinença de l'habitatge, els ingressos disponibles un cop s'ha satisfet la necessitat primària d'habitatge, com a condicionant per a la satisfacció de la resta de necessitats vitals. Certament, la possibilitat de capitalitzar estalvi en forma d'amortització de préstec hipotecari genera a llarg termini diferències notables quant a la riquesa de les llars, però no és l'objectiu d'aquest informe la seva anàlisi.

pagaments en concepte d'habitatge equivalen estrictament a aquestes **despeses corrents**.

L'any 2023, el **pagament anual mitjà de les llars en concepte d'habitatge** en l'àmbit metropolità ascendeix a **8.094 €**, una xifra que puja fins a **8.447 €** anuals a la ciutat de **Barcelona**, es queda en **7.697 €** als municipis de l'àmbit funcional situats **fora de l'àrea metropolitana de Barcelona**, i en **7.534 €** pel conjunt de **Catalunya** (veieu Taula 5).

Taula 5. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	3.716,6	12.243,5	12.966,2	7.807,4	2.737,7	8.446,8
Resta de l'àrea metropolitana	3.436,7	11.163,9	11.466,0	6.817,6	2.431,2	8.144,9
Àrea metropolitana	3.585,6	11.581,5	12.256,6	7.374,9	2.581,0	8.292,5
Resta de l'àmbit metropolità	3.487,4	11.300,0	10.411,4	7.670,8	2.879,8	7.696,9
Àmbit metropolità	3.552,8	11.468,9	11.815,3	7.442,5	2.714,6	8.093,9
CATALUNYA	3.533,5	11.181,3	10.584,1	7.071,1	2.682,3	7.533,6

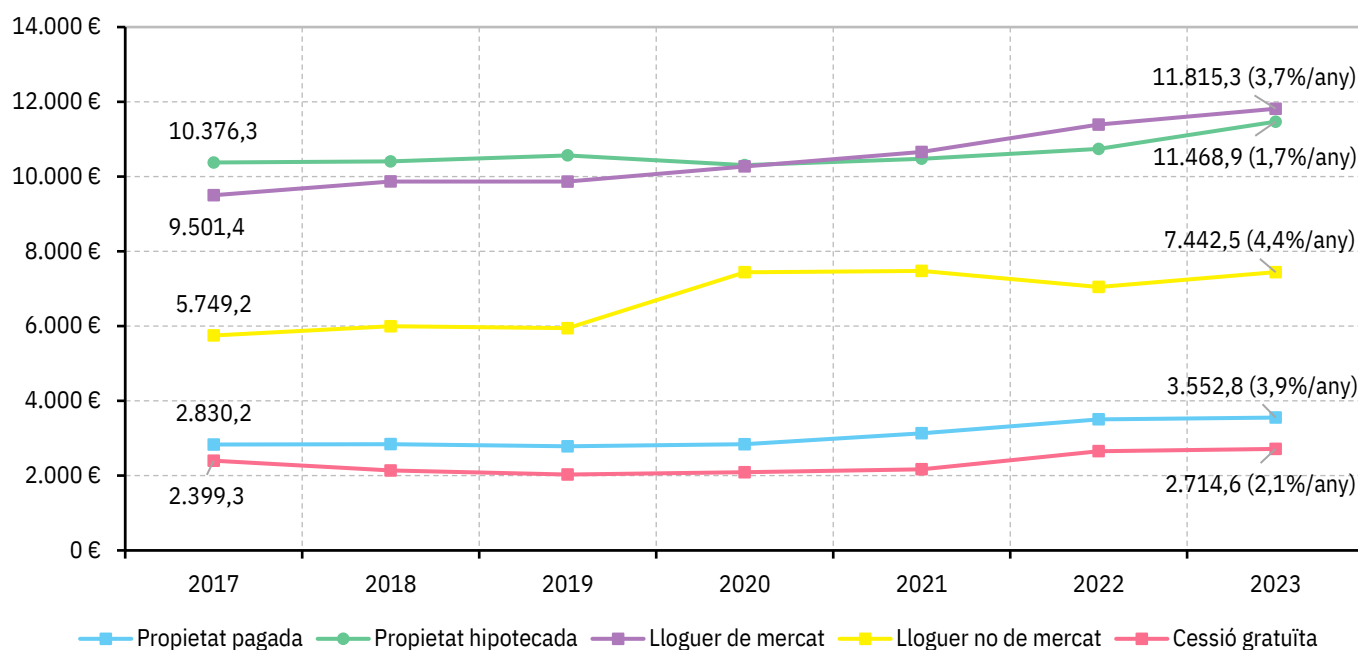
Les diferències, però, són molt importants si ens atenim al règim de tinença de les llars, a la composició de les llars i als quintils de renda. Ara bé, on les dissimilituds són més notables és segons el règim de tinença. En efecte, **les llars que satisfan una quantitat més elevada en concepte d'habitatge són les llars que viuen de lloguer a preu de mercat**; en concret, amb pagaments mitjans de **11.815 € anuals**, una xifra que ascendeix fins als **12.966 €** per les llars residents a la ciutat de **Barcelona**. A poca distància segueixen les **llars amb propietat hipotecada (11.469 €)**, i ja bastant per sota les **llars llogateres per sota de preu de mercat**, amb pagaments mitjans anuals de **7.443 €**. Lògicament, entre les **llars amb la propietat pagada** o en **cessió gratuïta** el pagament anual és molt inferior, **al voltant de 3.000 €**.

L'evolució dels indicadors és ascendent en general per tots els règims de tinença (veieu Figura 6), amb un **creixement anual pel conjunt de l'àmbit metropolità del 3,1%**. Ara bé, el creixement ha estat superior a la mitjana en les llars que viuen de lloguer a preu per sota de mercat (4,4%), les llars amb la propietat pagada (3,9%) i les llars llogateres (3,7%). De fet, es pot constatar que, si bé fins l'any 2020 les llars hipotecades eren les que més pagaven per habitatge, **des de l'any 2021 les llars llogateres a preu de mercat assumeixen un cost més elevat per l'habitatge que les llars hipotecades**.

És també interessant constatar que la **taxa de creixement anual dels pagaments de l'habitatge** és lleugerament **inferior** (1 punt percentual) al creixement observat en els **ingressos mitjans**, si ens atenim al conjunt de les llars. Aquesta dada anticipa una millora en els indicadors d'assequibilitat que es presenten en els següents epígrafs.

Figura 6. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



La categorització de llars segons la seva composició quant a nombre d'adults i fills mostra de nou algunes diferències, si bé aquestes són menors comparativament amb les categories del règim de tinença, com ja s'ha avançat (veieu Taula 6). **Les llars amb fills, ja siguin amb una o dues persones adultes responsables, són les que assumeixen pagaments més elevats d'habitatge (9.035 € i 9.603 €, respectivament).** Ja per sota de la mitjana se situen les llars unipersonals constituïdes per adults menors de 65 anys (7.228 €), seguides de prop per les llars de dos adults sense fills (6.720 €), i finalment les llars unipersonals amb adults d'edat més avançada (4.081 €), on sovint es donen casos de propietats ja pagades.

De nou, **l'evolució dels indicadors és ascendent en general** per tots els col·lectius (veieu Figura 7), amb **taxes de creixement anual superiors a la mitjana** entre les **llars d'adults majors de 65 anys (4,1%)** i les llars de dos adults sense fills (3,8%). Al contrari, la **taxa més baixa de creixement** es dona entre les **llars d'adults menors de 65 anys (2,1%)**.

Taula 6. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

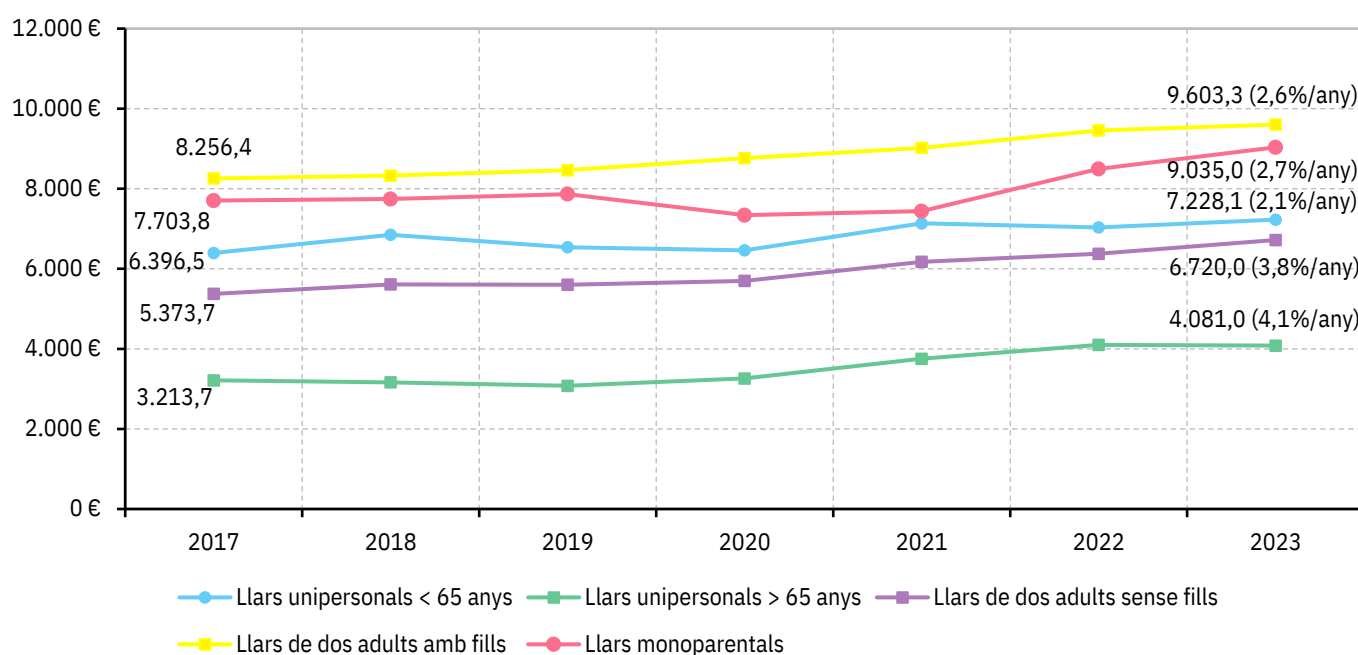
Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	8.232,4	4.514,3	7.357,0	10.169,0	9.863,6	8.446,8
Resta de l'àrea metropolitana	6.291,0	3.307,6	6.171,3	9.901,0	8.794,6	8.144,9
Àrea metropolitana	7.477,7	4.080,8	6.816,8	10.011,4	9.348,9	8.292,5
Resta de l'àmbit metropolità	6.659,9	4.081,4	6.505,2	8.877,5	8.340,6	7.696,9
Àmbit metropolità	7.228,1	4.081,0	6.720,0	9.603,3	9.035,0	8.093,9
CATALUNYA	6.510,4	4.082,9	6.402,4	8.862,2	8.470,2	7.533,6

Figura 7. Pagament anual mitjà de l'habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



Finalment, atenent a la classificació de les llars segons quintils de renda (veieu Taula 7), **les llars del quintil amb majors ingressos són les que**, en correspondència a les seves majors capacitats econòmiques, **assumeixen pagaments més elevats per habitatge (9.241 €)**, mentre que les del **quintil més baix**, amb uns ingressos més reduïts, satisfan els **pagaments més baixos (6.484 €)**. Quant a l'evolució en el període 2017–2023, **el creixement anual dels pagaments és més elevat en el 2n quintil de renda (veieu Figura 8)**, amb una **taxa del 4,4% anual**, i el **3r quintil**, amb el **3,8%**, xifres que contrasten amb el menor **creixement en el 5è quintil (1,8%)**.

Taula 7. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

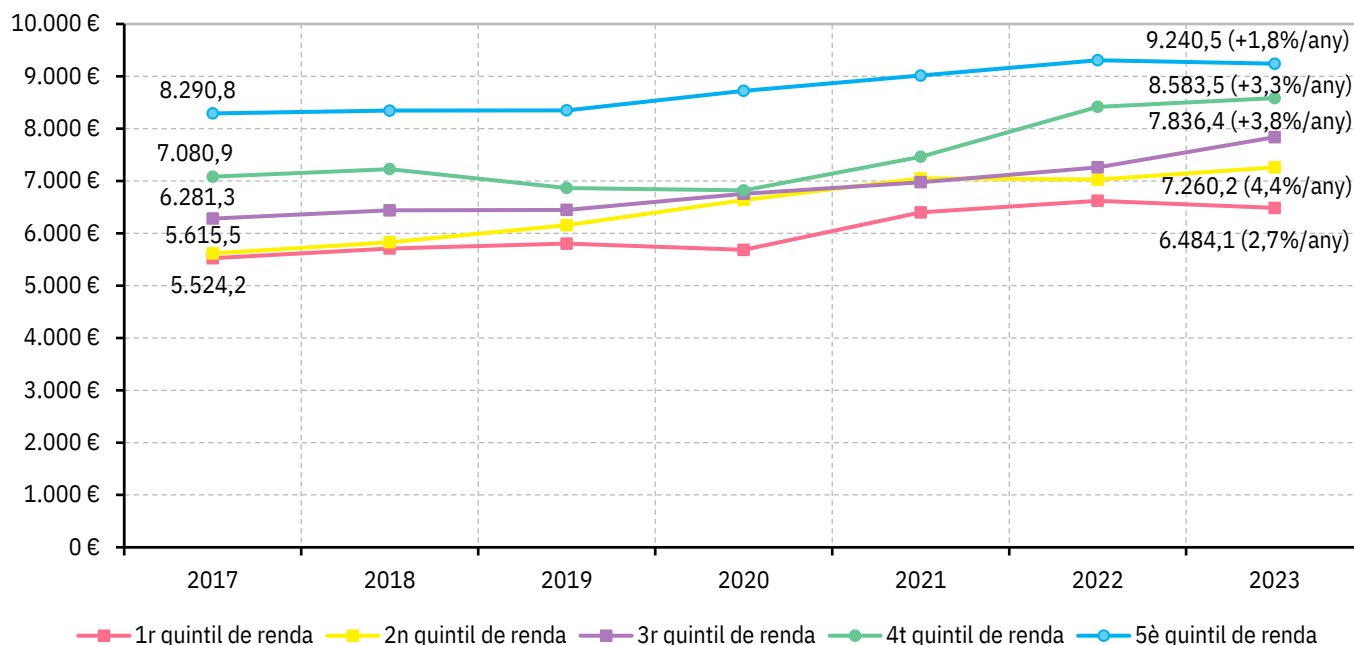
Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	7.510,5	8.093,7	8.352,0	8.246,0	9.297,5	8.446,8
Resta de l'àrea metropolitana	6.379,9	6.926,6	7.954,9	9.031,1	9.317,2	8.144,9
Àrea metropolitana	6.899,2	7.528,0	8.142,8	8.670,0	9.306,9	8.292,5
Resta de l'àmbit metropolità	5.589,6	6.728,4	7.264,6	8.406,4	9.107,9	7.696,9
Àmbit metropolità	6.484,1	7.260,2	7.836,4	8.583,5	9.240,5	8.093,9
CATALUNYA	5.833,8	6.770,4	7.094,2	8.188,8	8.628,8	7.533,6

En definitiva, es pot apreciar com **el pagament de l'habitatge ha anat augmentat de manera generalitzada entre el 2017 i el 2023**, el que ha consolidat les diferències que es donen segons règim de tinença, composició de la llar i quintils de renda. En el cas del règim de tinença, cal destacar que **des de l'any 2020 els pagaments de les llars que viuen en lloguer han superat a les que viuen en propietat amb pagaments pendants**.

Finalment, cal fer notar una de les principals conclusions que es poden extreure en comparar els pagaments, vistos en aquest apartat, amb els ingressos, que s'han vist anteriorment. En efecte, en general es pot apreciar que **la distribució dels pagaments està més concentrada que la dels ingressos en els tres eixos analitzats**. O, dit d'una altra manera, **els pagaments realitzats per habitatge no són proporcionals al nivell d'ingressos**, tant si es considera el règim de tinença, la composició de les llars i, molt especialment, els quintils de renda. Precisament, aquest desequilibri és el que reflecteixen els indicadors d'assequibilitat, com es veurà a continuació.

Figura 8. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2016-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



3.2. Esforç per al pagament de l'habitatge i taxa de sobrecàrrega

L'esforç per al pagament de l'habitatge actual és el resultat de calcular la **ratíu entre l'import total del pagament de l'habitatge i els ingressos de la llar**, i conseqüentment indica el **percentatge dels ingressos que la llar dedica al pagament de l'habitatge**. Durant l'any 2023, l'esforç per al pagament de l'habitatge se situa **de mitjana en el 23,3% pel conjunt de l'àmbit metropolità** (veieu Taula 8). Aquest esforç ascendeix fins al **24,6% a Barcelona ciutat** i, en canvi, se situa en el **21,4% fora de l'àrea metropolitana de Barcelona** i en el **21,6% pel conjunt de Catalunya**.

Les diferències, però, són novament notables tenint en compte els diferents tipus de règim de tinença. Així, **les llars llogateres a preu de mercat realitzen de mitjana un esforç econòmic superior al 40%** dels ingressos de la llar per tal de satisfer la necessitat d'habitatge (**40,6%**), mentre que les **llars propietàries sense càrregues financeres** hi dediquen el **10,6%**. Entremig, **les llars hipotecades dediquen de mitjana un 26,3% al pagament de l'habitatge** i **les llars que viuen de lloguer amb preu per sota de mercat fan un esforç del 27,4%**.

Al llarg del període analitzat, l'esforç econòmic de totes les llars en general presenta una **tendència lleugerament a la baixa**, fruit del superior ritme de creixement dels ingressos en comparació als pagaments (veieu Figura 9). Pel **conjunt de l'àmbit metropolità, la taxa de descens anual és d'un 1,6%**, amb una **disminució més intensa per**

les llars llogateres fora de mercat (-3,4%) i les llars en cessió gratuïta (-3,1%).

Taula 8. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos.

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	10,4	27,8	43,2	28,4	10,6	24,6
Resta de l'àrea metropolitana	10,7	26,2	40,1	27,6	11,4	23,8
Àrea metropolitana	10,5	26,8	41,7	28,1	11,0	24,2
Resta de l'àmbit metropolità	10,8	25,5	37,0	25,2	16,0	21,4
Àmbit metropolità	10,6	26,3	40,6	27,4	13,2	23,3
CATALUNYA	11,0	27,0	34,0	25,4	13,7	21,6

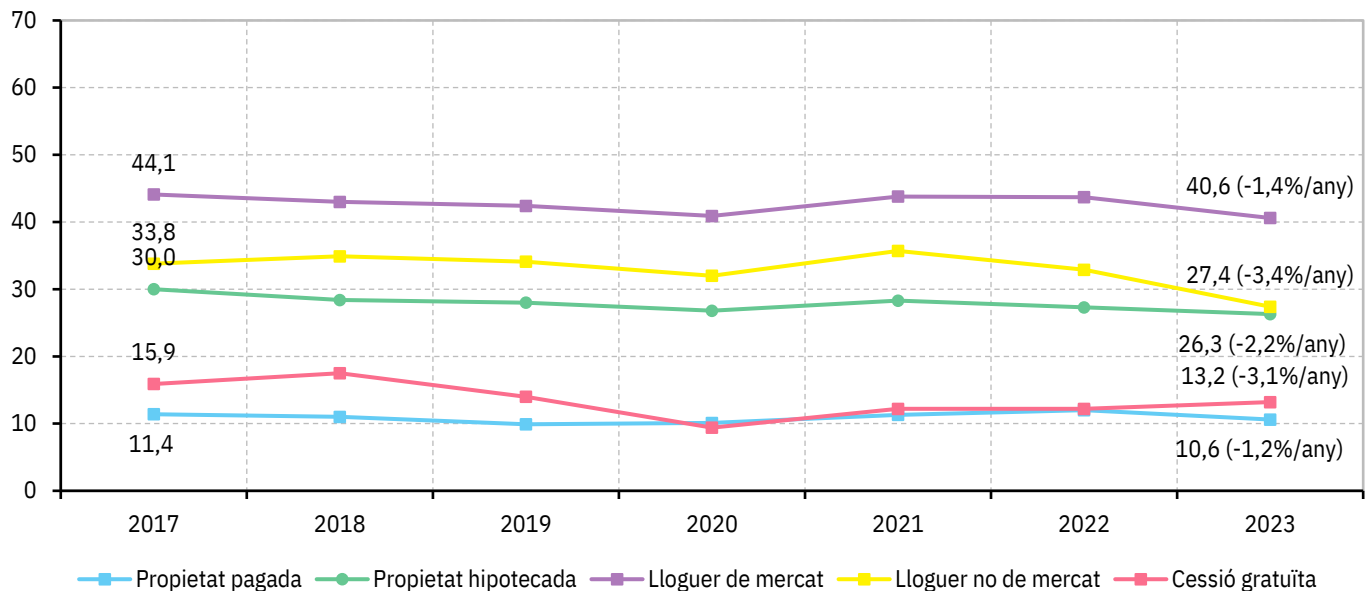
En canvi, el decreixement en l'esforç per al pagament de l'habitatge ha estat **menys intens per les llars que viuen de lloguer de mercat (-1,4%)** o les **llars amb la propietat ja pagada (-1,2%)**. Cal tornar a recordar que s'estan analitzant el conjunt de les llars, i no només les que han accedit més recentment a l'habitatge, que, precisament, han estat les més exposades a l'increment accelerat del tipus d'interès durant el 2022 i 2023, o a l'assenyalat augment dels preus de lloguer.

L'esforç mitjà per al pagament de l'habitatge actual és un indicador general, que té com a principal avantatge que permet veure l'evolució de l'esforç del conjunt de les llars de manera sintètica. Ara bé, la mitjana amaga una gran diversitat de situacions d'esforç, fruit de la desigual distribució dels ingressos de les llars i del pagament de l'habitatge. Així, en termes de l'assequibilitat de l'habitatge, és particularment interessant **quantificar les llars que es troben en una situació** que podem qualificar **de sobreesforç**, en la qual el **pagament de l'habitatge deixa de ser assequible**. És en aquest sentit es defineix la **taxa de sobrecàrrega**, a partir d'un determinat llindar. El **llindar d'esforç** pel qual es considera que el **pagament és assequible** i, per tant, **no genera un sobreesforç** per a la llar, es fixa normalment **en el 40% dels ingressos**, nets de qualsevol ajut a l'habitatge (EUROSTAT, 2024a)³.

³ Tanmateix, a diferència d'EUROSTAT, aquest llindar s'aplica igualment per als propietaris hipotecats tenint en compte l'amortització del préstec hipotecari i no només els interessos del préstec. A més, en els darrers anys, hi ha hagut un cert consens institucional a Espanya (normativitzat recentment a l'Article 3 de la Llei estatal per al dret a l'habitatge) en definir com a assequible aquell habitatge pel gaudi del qual no es fa un esforç per al seu pagament superior al 30% de l'ingrés net de la llar. El fet d'aplicar el llindar del 40% enlloc del 30% redueix necessàriament el nombre de llars potencialment afectades per sobrecàrrega, i per tant l'estimació en aquest informe és

Figura 9. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos.



L'any 2023 un **15% de les llars de l'àmbit metropolità es troben en una situació de sobre-esforç** (dediquen més del 40% dels ingressos al pagament de l'habitatge), una taxa que s'incrementa fins al 18% a Barcelona ciutat, es redueix a poc menys del 12% fora de l'àrea metropolitana i se situa prop del 13% pel conjunt de Catalunya (veieu Taula 9). Com era d'esperar, **la taxa de sobre-càrrega és molt més elevada entre les llars llogateres (38,7% a l'àmbit metropolità i 44,5% a Barcelona ciutat)** i, en canvi, es troba per sota de la mitjana en la resta de règims de tinença. Això no vol dir, però, que no hi hagi llars en **situació de sobre-càrrega en tots els règims de tinença**, incloent no tan sols les **llars propietàries hipotecades (13,7%)**, sinó també les **propietàries sense hipoteca (1,9%)** o les que gaudeixen d'una **cessió gratuïta (5,1%)**, en aquests darrers casos degut a que les despeses dels subministraments són superiors al 40% dels ingressos.

L'evolució al llarg del període analitzat mostra de nou una **tendència a la baixa quant a la taxa de sobre-càrrega de totes les llars en general** (veieu Figura 10), fruit de la **disminució generalitzada de l'esforç**, observada anteriorment. Pel conjunt de l'àmbit metropolità, el descens és d'un **3,1% anual**. Ara bé, el decreixement ha estat molt **més important entre les llars llogateres fora de mercat o en cessió gratuïta** (taxes anuals acumulatives del 10,6% i del 7,2%, respectivament), i en canvi per les **llars llogateres a preu de mercat la taxa de sobre-càrrega s'ha reduït a un ritme molt més baix (-1,2%**

més aviat conservadora. Més enllà dels diferents criteris, cal afegir també que la discussió al voltant de la qüestió de l'assequibilitat és reduccionista des d'un punt de vista de la teoria econòmica, en el sentit que oblida les heterogeneïtats de les llars en la seva disposició a fer un determinat esforç per al pagament de l'habitatge i la utilitat que se'n deriva, en relació a l'esforç per al consum i la utilitat derivada d'altres béns.

anual). El descens més sobtat en els darrers dos períodes pel cas de les llars llogateres amb preu fora de mercat es deu probablement més a les particularitats de la distribució de l'esforç, que no a canvis sobtats en els ingressos o els pagaments de les llars, ja que aquests no s'han identificat prèviament.

Taula 9. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

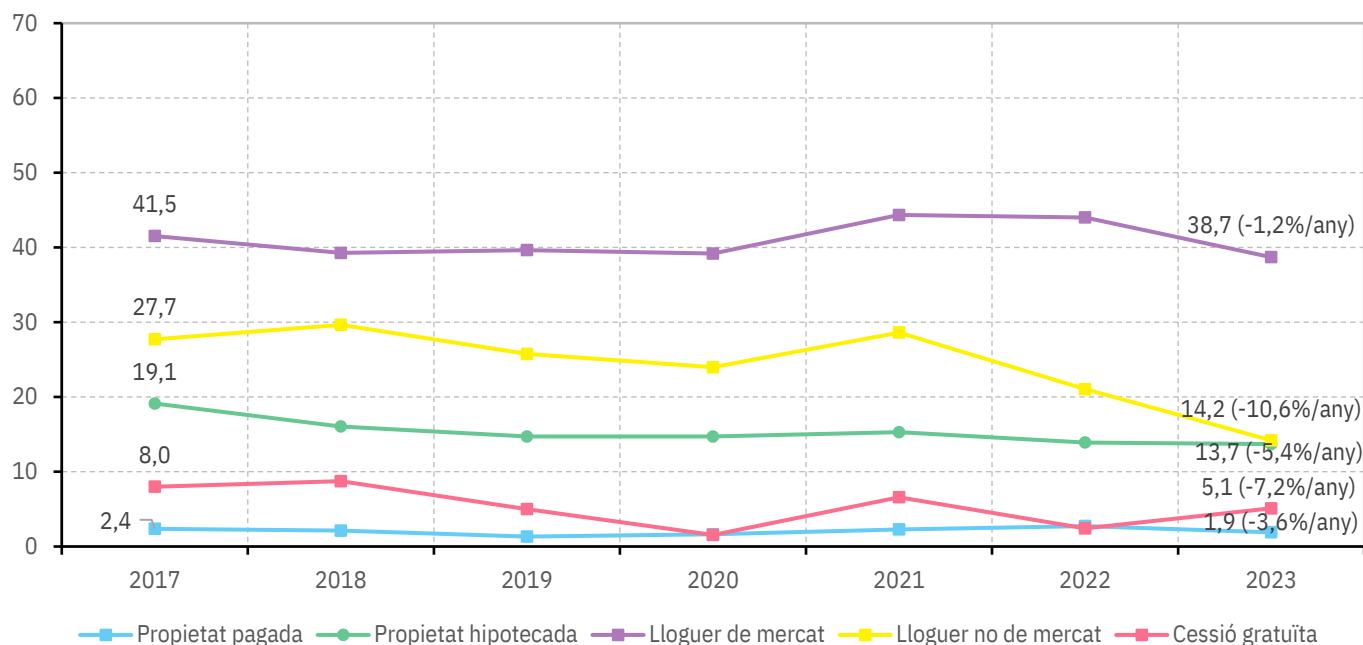
Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	1,7	17,1	44,5	13,8	5,2	18,0
Resta de l'àrea metropolitana	1,6	12,7	36,5	15,6	3,2	14,5
Àrea metropolitana	1,6	14,4	40,7	14,6	4,2	16,2
Resta de l'àmbit metropolità	2,5	12,6	32,2	12,7	6,3	11,7
Àmbit metropolità	1,9	13,7	38,7	14,2	5,1	14,7
CATALUNYA	2,2	14,9	30,3	12,4	5,5	12,7

Atenent a la tipologia de llar (veieu Taula 10), les diferències són també importants: tant **les llars unipersonals constituïdes per persones amb edat inferior a 65 anys**, com **les llars monoparentals**, són les que presenten **esforços econòmics mitjans per al pagament de l'habitatge més elevats, entre el 40% i el 41%**. Les llars unipersonals constituïdes per persones d'edat superior a 65 anys i les llars de dos adults amb fills se situen lleugerament per sobre de la mitjana (24,0% i 24,4%, respectivament), mentre que les llars de dos adults sense fills dediquen un 17,7% dels ingressos a satisfer la necessitat d'habitatge.

De nou, **l'evolució de l'esforç és lleugerament descendent en general per tots els col·lectius** (veieu Figura 11), excepte per a les llars unipersonals constituïdes per adults majors de 65 anys, on l'indicador al final del període analitzat se situa exactament al mateix nivell que al període inicial (24,0%).

Figura 10. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



Taula 10. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

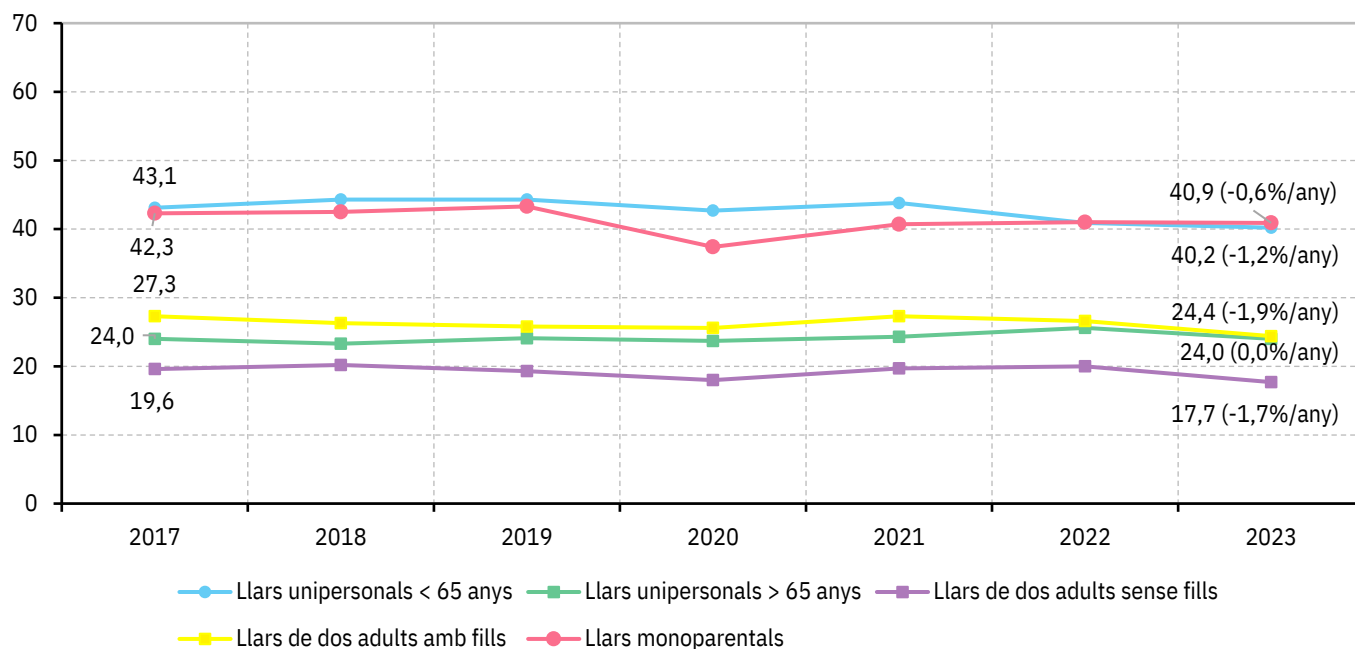
Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	45,0	24,1	19,0	25,6	40,2	24,6
Resta de l'àrea metropolitana	36,1	21,5	16,7	26,4	44,8	23,8
Àrea metropolitana	41,5	23,2	17,9	26,1	42,4	24,2
Resta de l'àmbit metropolità	37,1	25,8	17,1	21,5	37,5	21,4
Àmbit metropolità	40,2	24,0	17,7	24,4	40,9	23,3
CATALUNYA	37,5	24,4	17,2	21,3	37,0	21,6

Figura 11. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El líndar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



La desigual distribució d'ingressos i pagaments es tradueix en una **taxa de sobrecàrrega del 41,3% per a les llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys** (arribant al 49,9% a Barcelona ciutat), i del **42,9% en llars monoparentals** (de forma destacada a l'àrea metropolitana sense Barcelona ciutat, amb una taxa del 50,2%). Entre la resta de llars, la incidència de la sobrecàrrega és molt menor, inclús per sota de la mitjana (veieu Taula 11). Al llarg del període analitzat, les **taxes de sobrecàrrega tendeixen a disminuir, excepte en el cas de les llars unipersonals formades per persones majors de 65 anys**, on es dona un **lleuger increment de l'1,2% anual** (veieu Figura 12).

Finalment, la classificació de llars segons el nivell d'ingressos és de nou desproporcionada quant al nivell mitjà d'esforç realitzat (veieu Taula 12). Així, l'any 2023, **les llars amb menys recursos suportaven un esforç mitjà del 49,9% pel conjunt de l'àmbit metropolità** (i un 56,8% a Barcelona ciutat), mentre que se situava en l'11,5% en el cas de les llars més solvents. És destacable també que **les llars del segon quartil amb menors ingressos mostren, de mitjana, un esforç bastant per sota del líndar de sobrecàrrega (29,1%)**.

Al llarg del període analitzat, és força interessant observar també que el **descens més significatiu** en l'esforç mitjà per al pagament de l'habitatge es dona justament en el **quintil de menor renda** (veieu Figura 13), que ha passat d'un esforç mitjà del **58,7%** en el 2017 al **49,9%** en el 2023 (**taxa de descens anual acumulativa del 2,7%**). En conjunt, el descens anual és de l'1,6%, si bé la taxa ha estat per sota d'aquesta mitjana en la resta de quartils de renda.

Taula 11. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

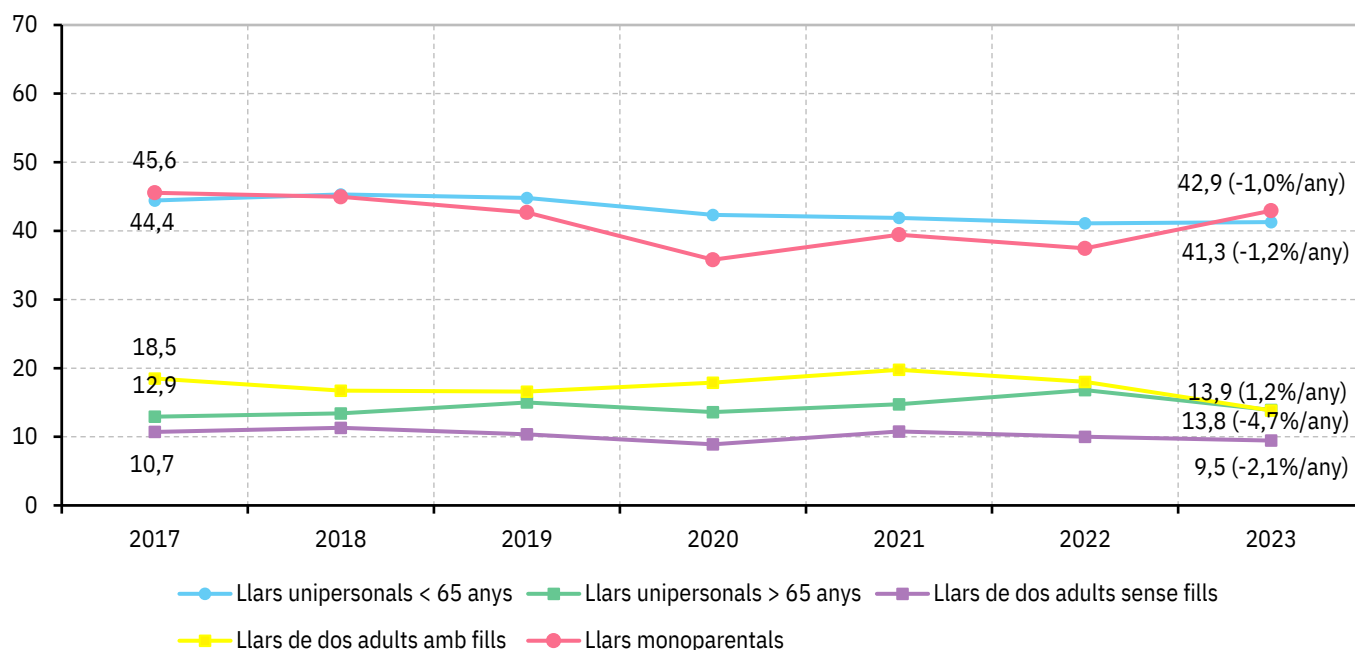
Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	49,9	14,0	13,9	15,3	39,1	18,0
Resta de l'àrea metropolitana	34,4	11,7	6,9	15,9	50,2	14,5
Àrea metropolitana	43,9	13,2	10,7	15,7	44,4	16,2
Resta de l'àmbit metropolità	35,4	15,7	6,6	10,6	39,6	11,7
Àmbit metropolità	41,3	13,9	9,5	13,8	42,9	14,7
CATALUNYA	39,4	13,9	7,1	10,6	42,4	12,7

Figura 12. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



Taula 12. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanades sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

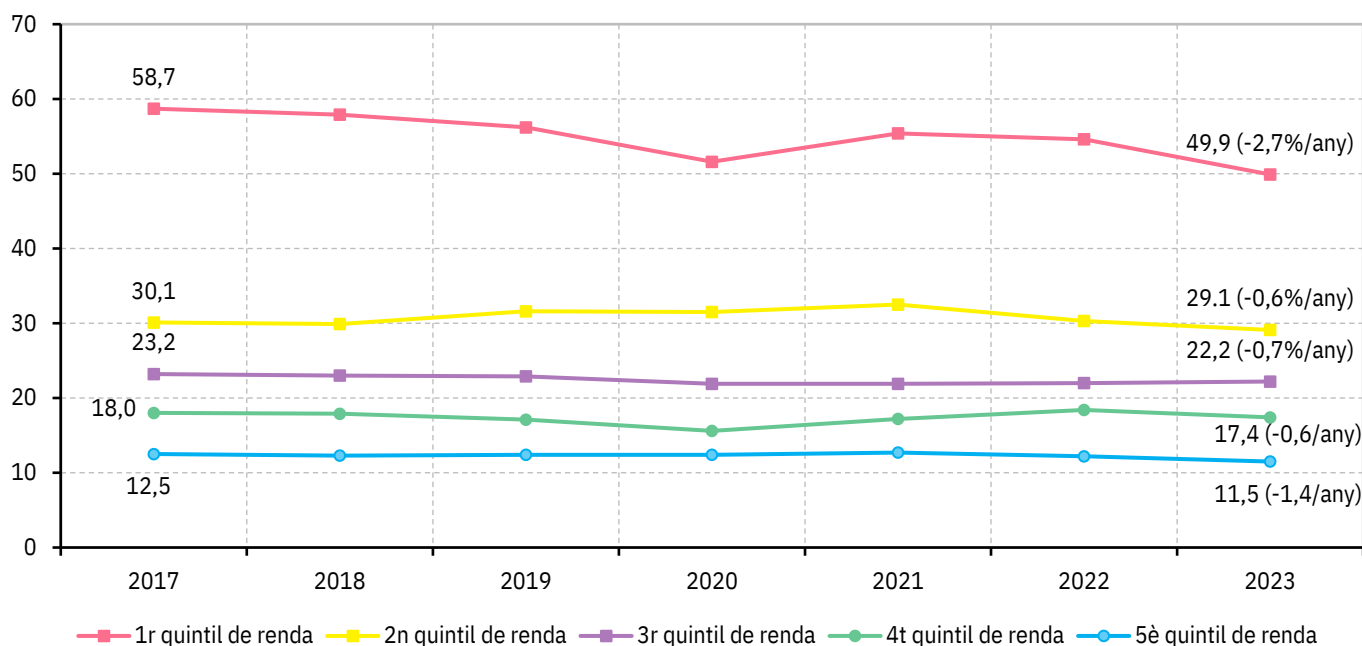
Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	56,8	32,2	24,0	16,6	11,0	24,6
Resta de l'àrea metropolitana	50,1	27,8	22,4	18,2	12,1	23,8
Àrea metropolitana	53,2	30,1	23,2	17,5	11,5	24,2
Resta de l'àmbit metropolità	42,8	27,2	20,4	17,1	11,3	21,4
Àmbit metropolità	49,9	29,1	22,2	17,4	11,5	23,3
CATALUNYA	46,3	26,2	20,3	17,3	11,2	21,6

Figura 13. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanades sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



Tanmateix, tenint en compte la distribució dels esforços entre totes les llars, es donen **situacions de sobrecàrrega en un 55,5% de les llars del quintil de menor renda** (62,1% a Barcelona ciutat) i en **un 26,8% de les llars del segon quintil** (veieu Taula 13). És també destacable que **fins a un 10% de les llars del tercer quintil de renda se situa en sobrecàrrega** (i fins al 20,2% a Barcelona ciutat), i inclús **un 1,8% del segon grup de llars amb ingressos més elevats dedica més del 40% a satisfer pagaments per habitatge**.

Es deriva de les anteriors observacions que **la sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge té clarament una major incidència en les rendes més baixes, però també té un pes notable en els grups d'ingressos intermedis i, encara de manera molt més moderada, en els grups de renda més alts**.

Taula 13. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

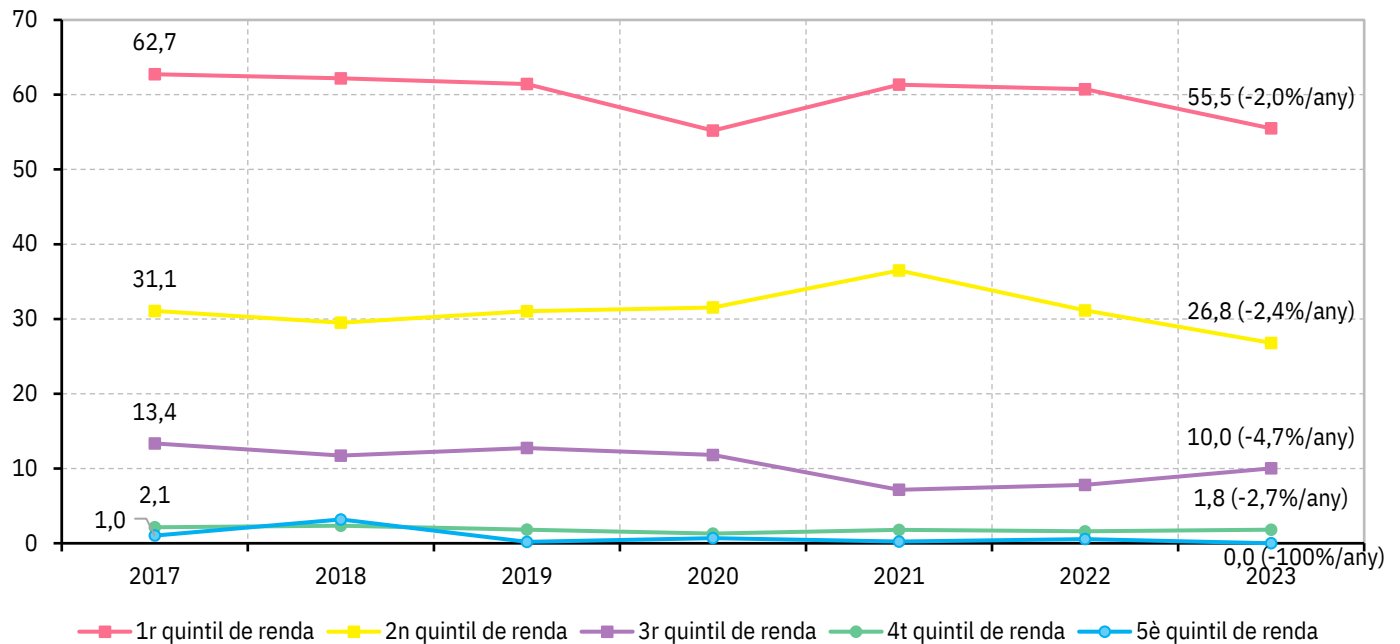
Nota: el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	62,1	29,8	20,2	2,5	0,0	18,0
Resta de l'àrea metropolitana	56,6	27,4	7,0	0,5	0,0	14,5
Àrea metropolitana	59,1	28,6	13,2	1,4	0,0	16,2
Resta de l'àmbit metropolità	47,7	23,2	4,0	2,7	0,0	11,7
Àmbit metropolità	55,5	26,8	10,0	1,8	0,0	14,7
CATALUNYA	50,1	24,6	7,6	1,4	0,0	12,7

Al llarg del període analitzat, **la taxa de sobrecàrrega ha disminuït en tots els quintils de renda** (veieu Figura 14), si bé amb una **intensitat relativa més elevada en el cas del 3r quintil de renda** (-4,7% de taxa anual acumulativa) i amb un **descens més elevat en termes absoluts en el 1r quintil de renda** (més de 7 punts, equivalents a un descens anual del 2%). Destaca també el fet que, entre les llars del **quintil de renda més ric, la taxa de sobrecàrrega és nul·la actualment**, quan se situava en l'1% l'any 2017.

Figura 14. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** el pagament inclou interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos. El llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



3.3. Ingressos i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge

En termes d'anàlisi de l'assequibilitat, un enfocament alternatiu i complementari a l'observació de l'esforç i la taxa de sobrecàrrega, és el de la **renda residual de les llars** (Linneman i Megbolugbe, 1992; Gabriel et al., 2005; Stone, 2006; Lambea, 2019; OECD, 2021). Des d'aquesta perspectiva, es parteix de l'observació dels **ingressos disponibles de les llars després de realitzar la necessitat d'habitatge**, per a **quantificar la població situada per sota d'un determinat llindar d'ingressos** que dificultaria la realització d'altres necessitats bàsiques⁴. En aquest sentit, definim la **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** com el percentatge de població amb uns **ingressos inferiors als llindars de pobresa després del pagament de l'habitatge**, en l'àmbit territorial de referència corresponent⁵.

⁴ Per a una comparació de la distribució d'ingressos de les llars abans i després del pagament de l'habitatge, veieu les Figures A1 i A2 de l'annex.

⁵ Com la taxa convencional de risc de pobresa, aquest indicador mesura també la pobresa en termes relatius, tot identificant en aquest cas les persones que viuen en llars amb uns ingressos relativament baixos un cop s'ha satisfet el pagament de l'habitatge, en comparació amb el conjunt de la població de referència. El principal valor afegit de l'indicador és que té en compte l'heterogeneïtat en els pagaments de l'habitatge on, com s'ha vist anteriorment, les diferències entre llars per règim de tinença condicionen la renda disponible per a satisfer les altres necessitats.

Respectant la metodologia del càlcul de la taxa convencional de risc de pobresa (EUROSTAT, 2024b; Institut Metròpoli, 2024), situem el **llindar de pobresa després del pagament de l'habitatge en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars després del pagament de l'habitatge⁶**, i utilitzem els **ingressos equivalents o per unitat de consum⁷**. A més, presentem aquí no només els resultats de la taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge sinó també les diferències existents amb la taxa de risc de pobresa convencional, per als diferents tipus de llars i territoris.

La taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge se situa en el 25,5% del conjunt de l'àmbit metropolità per a l'any 2023, el que significa **6 punts percentuals més que la taxa de pobresa convencional**. A **Barcelona ciutat**, la taxa puja fins al **29,8%**, amb una **diferència de gairebé 8 punts respecte a la taxa convencional de pobresa**. I pel **conjunt de Catalunya**, la taxa baixa fins al **24,4%**, si bé igualment és **6,4 punts superiors a la taxa convencional de pobresa**.

En general, doncs, es pot afirmar que **la taxa convencional de pobresa subestima el nombre de persones que disposen d'uns ingressos relativament baixos per a satisfer les necessitats vitals diferents d'habitatge**. Això pot ser degut a que, com s'ha observat anteriorment, són també normalment les llars amb rendes més baixes les que proporcionalment realitzen un esforç més important per a pagar l'habitatge en relació a la seva renda neta disponible.

Les diferències entre llars segons règim de tinença són importants (veieu Taula 14). Així, per exemple, **la taxa de pobresa entre les llars llogateres a preu de mercat se situa en el 50,1%**, el que significa un increment de **més de 14 punts en relació a la taxa de pobresa sense tenir en compte el pagament d'habitatge**. A **Barcelona ciutat**, **la taxa de pobresa entre les llars llogateres a preu de mercat puja fins al 57%**, més de 18 punts per sobre de la taxa convencional.

El nivell de pobresa relativa després del pagament d'habitatge continua sent molt elevat entre els individus que habiten **llars llogateres a preu fora de mercat o en cessió gratuïta (34,2% i 38,3%, respectivament)**, si bé en el darrer cas la taxa és menor a la taxa convencional (-3,8 punts). Entre les **llars amb propietat hipotecada**, la taxa de pobresa relativa és del **19,8%**, doblant pràcticament la taxa convencional, i entre els **propietaris amb la llar pagada** la taxa és gairebé la mateixa que la convencional (12,9% en aquest cas).

⁶ Estudis previs aplicats al cas d'Espanya (Ayala et al., 2019; Ayala et al., 2022; Oliván i Martínez, 2023) han utilitzat el llindar del 40% de la mediana de la renda anual neta (abans del pagament de l'habitatge). Més enllà que l'ús de la distribució original de la renda no té en compte les heterogeneïtats per tinença d'habitatge, la nostra aproximació té la virtut que respecta el llindar de pobresa relativa del 60%, el més acceptat generalment en estudis de pobresa relativa.

⁷ Els ingressos equivalents o renda per unitat de consum es defineixen a partir de l'escala OECD modificada (EUROSTAT, 2021): el primer adult de cada llar té un valor d'una unitat de consum, el segon adult i següents tenen un valor de 0,5 unitats de consum i els menors de 14 anys tenen un valor de 0,3 unitats de consum. La renda per unitat de consum resulta de dividir els ingressos nets de les llars (en aquest cas, després de satisfer el pagament de l'habitatge), pel total d'unitats de consum. En el cas estudiat aquí, el llindar de pobresa després del pagament de l'habitatge a l'àmbit territorial metropolità és de 10.488 €.

Taula 14. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa convencional, segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Àmbits territorials	Propietat pagada		Propietat hipotecada		Lloguer de mercat		Lloguer no de mercat		Cessió gratuïta		TOTAL	
Barcelona	10,0	+0,0	29,1	+10,5	57,0	+18,4	33,6	+7,5	38,8	+0,0	29,8	+7,9
Resta de l'àrea metropolitana	10,2	-0,9	18,0	+10,0	43,3	+9,6	39,7	+2,3	24,9	+0,7	22,5	+5,4
Àrea metropolitana	10,7	-0,5	22,5	+10,5	49,5	+13,3	35,0	+5,1	30,9	-6,2	26,0	+6,2
Resta de l'àmbit metropolità	17,0	-1,2	15,9	+6,5	51,4	+17,0	30,2	-0,8	46,5	-1,1	24,1	+4,7
Àmbit metropolità	12,9	-0,5	19,8	+9,0	50,1	+14,4	34,2	+4,1	38,3	-3,8	25,5	+6,0
CATALUNYA	12,6	+0,0	21,6	+10,4	45,6	+14,6	48,8	+5,7	25,1	-2,9	24,4	+6,4

Al llarg del període analitzat, **la taxa descendeix lleugerament en general per tots els col·lectius (-0,7% anual)**, excepte per les llars en cessió gratuïta (veieu Figura 15). El descens més important es dona entre les **llars que viuen de lloguer i paguen una renda per sota de mercat (-4% anual)**.

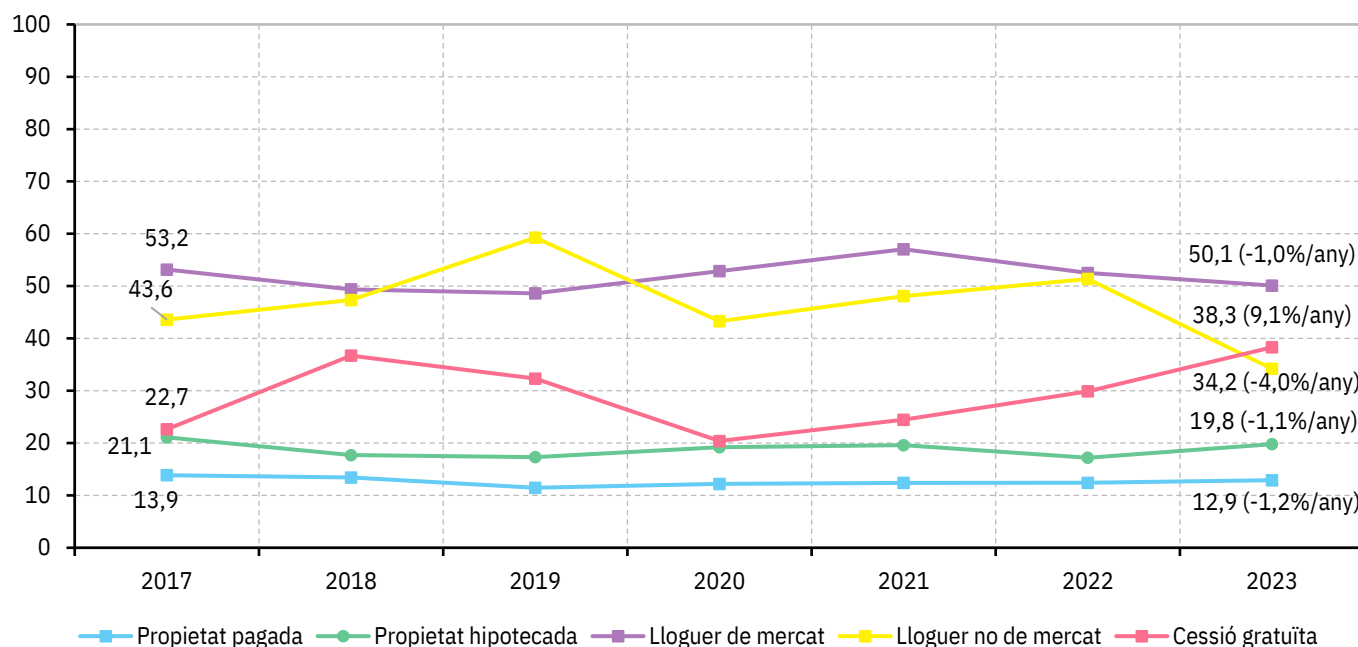
Quant a la composició de les llars (veieu Taula 15), les **monoparentals són les que presenten una taxa de pobresa després del pagament d'habitatge més elevada (58,6%)**, seguides de les **llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (42%)**. En els dos casos, l'increment en relació a la taxa de pobresa convencional és molt elevat (més de 18 punts). El **canvi és especialment significatiu entre les llars unipersonals de Barcelona ciutat, amb una taxa de pobresa després del pagament d'habitatge del 49,3%, 22 punts per sobre de la taxa convencional**.

Les taxes de pobresa entre les **llars unipersonals de majors de 65 anys** i les **llars de dos adults amb fills** són també relativament elevades (**33,4% i 28,7%**, respectivament), tot i que l'increment en relació a la taxa convencional de pobresa és menor que la mitjana, igual que succeeix entre les **llars de dos adults sense fills**, que són les que presenten una **menor taxa de pobresa després del pagament de l'habitatge (14,8%)**.

Al llarg del període analitzat, **la taxa de pobresa ha disminuït per tots els col·lectius excepte per les llars monoparentals**, amb una taxa el 2023 que **ha crescut en més de 21 punts** respecte a la taxa de 2017 (veieu Figura 16). La **disminució més important relativament** es dona en les **llars de dos adults sense fills (-2,6% anual)**.

Figura 15. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



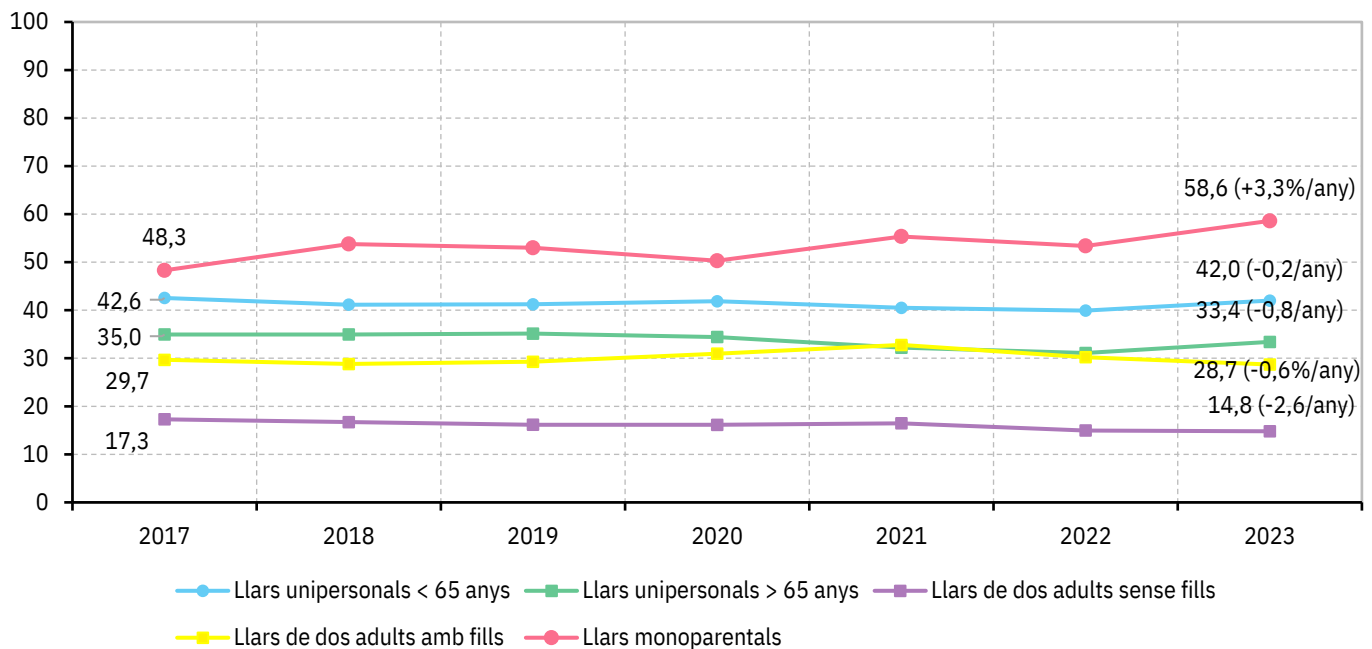
Taula 15. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament de l'habitatge actual, segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys		Llars unipersonals >65 anys		Llars de dos adults sense fills		Llars de dos adults amb fills		Llars monoparentals		TOTAL	
	Abans	Després	Abans	Després	Abans	Després	Abans	Després	Abans	Després	Abans	Després
Barcelona	49,3	22,1	29,1	5,9	19,1	5,4	35,7	7,3	57,1	18,6	29,8	7,9
Resta de l'àrea metropolitana	36,5	14,7	28,6	0,1	11,8	3,8	25,0	5,5	59,7	16,0	22,5	5,4
Àrea metropolitana	43,5	20,3	29,4	4,0	15,5	4,0	29,5	5,8	59,2	17,5	26,0	6,2
Resta de l'àmbit metropolità	37,6	13,3	40,6	6,5	13,0	3,0	27,3	4,1	54,4	18,5	24,1	4,7
Àmbit metropolità	42,0	18,4	33,4	5,5	14,8	3,9	28,7	5,3	58,6	18,7	25,5	6,0
CATALUNYA	42,6	20,7	35,5	6,3	13,6	4,0	26,3	4,6	57,7	24,7	24,4	6,4

Figura 16. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



Finalment, atenent als **grups definits segons el quintil de renda** (veieu Taula 16), la taxa de pobresa després del pagament de l'habitatge és més elevada, naturalment, entre el **quintil amb menys ingressos (88,3%)**, si bé **l'increment més fort en relació a la taxa convencional de pobresa es dona entre les llars amb ingressos corresponents al segon quintil**, on la taxa ja arriba al **53,6%** després d'un fort increment de **17 punts**.

També és significatiu que, entre les llars del tercer quintil d'ingressos, la taxa de pobresa després del pagament de l'habitatge dobla la taxa clàssica de pobresa, i que **es donen casos de pobresa relativa inclús en el quart quintil d'ingressos** (0,6% a l'àmbit metropolità, fins a 1,7% a Barcelona ciutat).

Al llarg del període analitzat (veieu Figura 17), la **taxa és descendent per tots els grups en general excepte per les llars del segon quintil de renda**, on s'incrementa lleugerament (**+0,9% anual**).

Taula 16. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament de l'habitatge actual, segons quintil de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

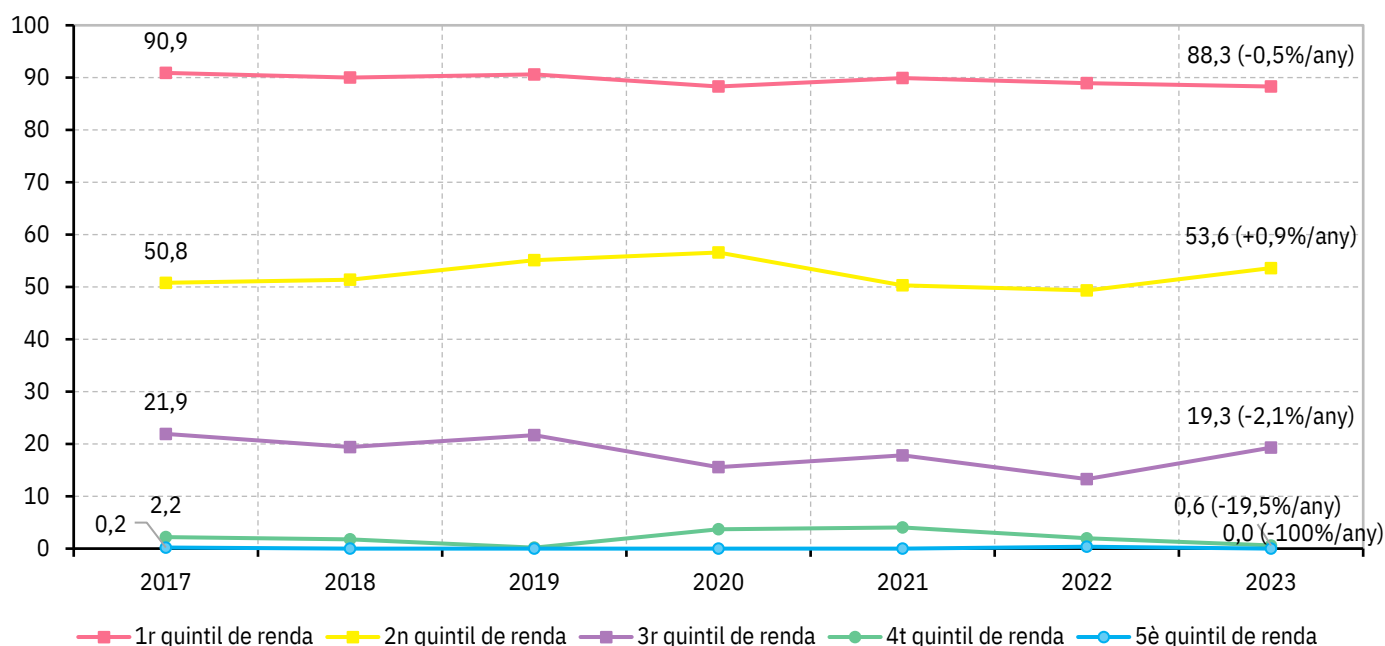
Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Nota: llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL						
Barcelona	91,9	+10,5	62,2	+21,1	31,1	+12,6	1,7	+1,7	0,0	+0,0	29,8	+7,9
Resta de l'àrea metropolitana	81,2	+5,3	40,7	+18,3	18,4	+8,6	0,0	+0,0	0,0	+0,0	22,5	+5,4
Àrea metropolitana	87,6	+6,8	50,8	+18,2	23,7	+10,2	0,8	+0,8	0,0	+0,0	26,0	+6,2
Resta de l'àmbit metropolità	88,1	+5,3	58,5	+14,9	11,1	+6,6	0,3	+0,3	0,0	+0,0	24,1	+4,7
Àmbit metropolità	88,3	+7,1	53,6	+17,4	19,3	+9,4	0,6	+0,6	0,0	+0,0	25,5	+6,0
CATALUNYA	89,1	+11,1	51,7	+15,5	18,1	+11,6	0,7	+0,1	0,0	+0,0	24,4	+6,4

Figura 17. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintil de renda. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT). Nota: llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



3.4. Risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa

Com és sabut, l'**exclusió residencial** és un fenomen complex i multidimensional, en el qual es poden identificar una gran varietat de situacions en relació a la vulneració del dret a l'habitatge digne i adequat. Concretar aquest concepte és clau per poder-lo quantificar i poder desplegar instruments i polítiques que reverteixin aquestes situacions. Així, si es pren com a referència la classificació elaborada per FEANTSA, es defineixen quatre grups d'exclusió residencial (sense sostre, sense llar, habitatge insegur i habitatge inadequat), que han permès avançar en la seva quantificació (FEANTSA, 2021)⁸.

L'aproximació que es realitza en aquest treball al risc d'exclusió residencial no permet arribar a aquesta concreció. En canvi, sí que posa a disposició un indicador estructural que mesura aquesta vulnerabilitat d'una manera més agregada a partir de dues de les dimensions que, segurament, tenen una major incidència, i que s'han analitzat en els epígrafs precedents: la **sobrecàrrega** en el pagament de l'habitatge i la **pobresa** econòmica relativa.

Així, definim la **taxa de risc d'exclusió residencial** com el percentatge de població que es troba al mateix temps en una situació de **sobrecàrrega** i en una situació de **risc de pobresa després del pagament de l'habitatge**. Aquestes situacions, per tant, poden comprometre en major mesura els pagaments necessaris per a satisfer l'actual situació residencial de la llar i, conseqüentment, incrementen el risc de perdre'l. A continuació es mostren les xifres.

Un 13,6% de la població a l'àmbit metropolità es troba en situació de risc d'exclusió residencial, és a dir, es veu afectada tant per una situació de sobrecàrrega com per una situació de pobresa després de pagar per l'habitatge (veieu Taula 17). Aquest percentatge puja fins al **16,9%** en el cas de **Barcelona ciutat** i baixa fins al **11,7%** pel conjunt de Catalunya.

Atenent als diferents règims de tinença, **les llars llogateres a preu de mercat són de nou, amb diferència, les més afectades (36,2% a l'àmbit metropolità i 42,2% a Barcelona ciutat)**. Igualment, atenent a les diferents composicions de la llar (veieu Taula 18), són **les llars monoparentals (41,5%) i les llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (33,2%) les més afectades** pel risc d'exclusió residencial. Quant a la renda (veieu Taula 19), de nou òbviament els dos primers quintils són els més afectats pel risc d'exclusió, amb un **55,4% en el primer quintil (més del 62% a Barcelona ciutat)** i gairebé un 24% en el segon.

A més, **les taxes són descendents en el període analitzat per tots els col·lectius**, exceptuant tan sols les llars monoparentals i les llars unipersonals constituïdes per persones majors de 65 anys (veieu Figura 18, Figura 19 i Figura 20).

⁸ Veieu també Oliván i Martínez (2023) per a una discussió recent i extensa sobre la conceptualització i mesura de les situacions residencials relacionades amb l'exclusió.

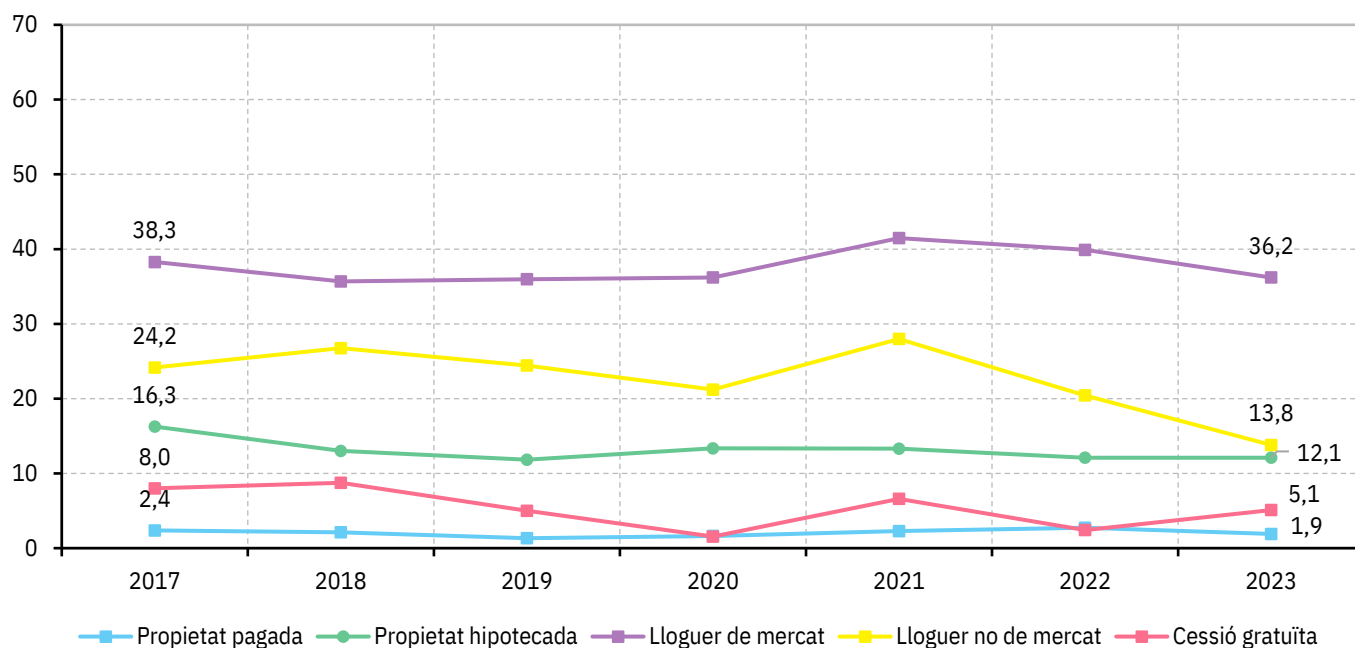
Taula 17. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	1,7	15,8	42,2	12,9	5,2	16,9
Resta de l'àrea metropolitana	1,6	11,2	34,6	15,6	3,2	13,5
Àrea metropolitana	1,6	13,4	38,0	14,1	4,2	15,2
Resta de l'àmbit metropolità	2,4	10,1	29,8	12,7	6,3	10,3
Àmbit metropolità	1,9	12,1	36,2	13,8	5,1	13,6
CATALUNYA	2,2	13,3	28,2	11,8	5,5	11,7

Figura 18. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



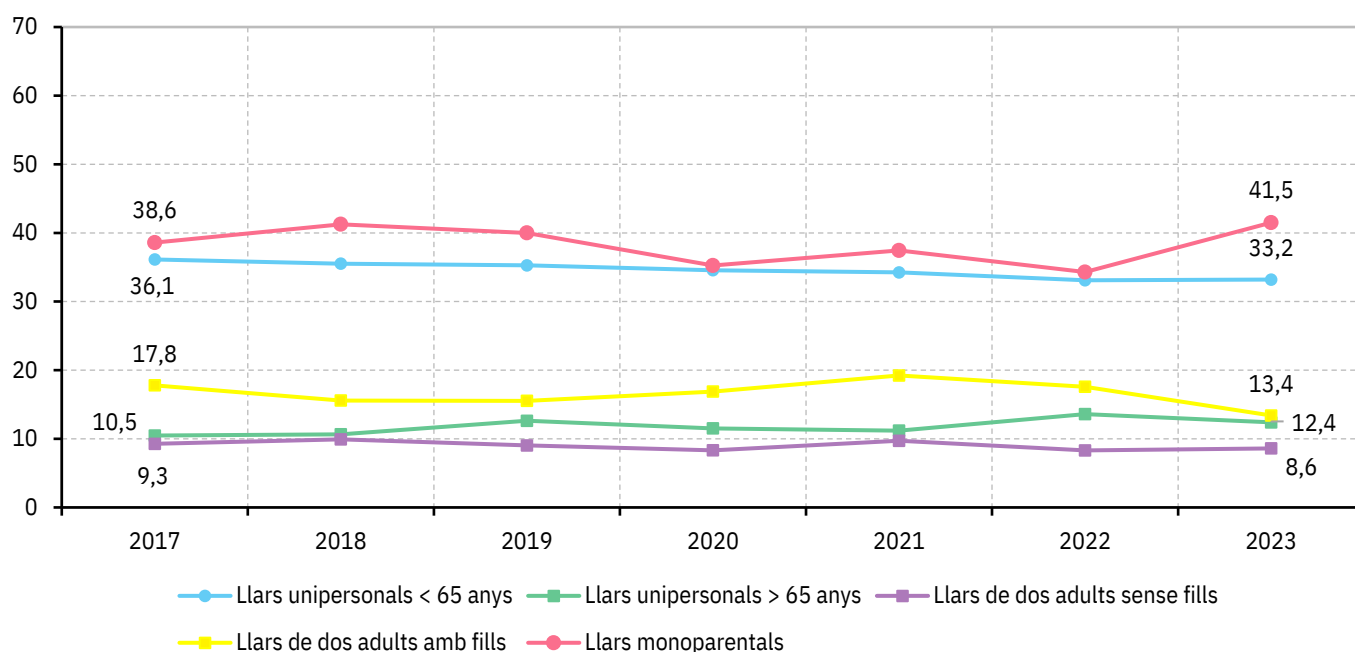
Taula 18. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	40,6	12,6	13,4	15,3	39,1	16,9
Resta de l'àrea metropolitana	29,4	9,5	6,7	14,8	47,9	13,5
Àrea metropolitana	36,2	11,4	10,1	15,2	43,7	15,2
Resta de l'àmbit metropolità	26,3	14,7	5,1	10,2	36,5	10,3
Àmbit metropolità	33,2	12,4	8,6	13,4	41,5	13,6
CATALUNYA	32,2	13,2	6,4	10,2	41,5	11,7

Figura 19. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016-2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



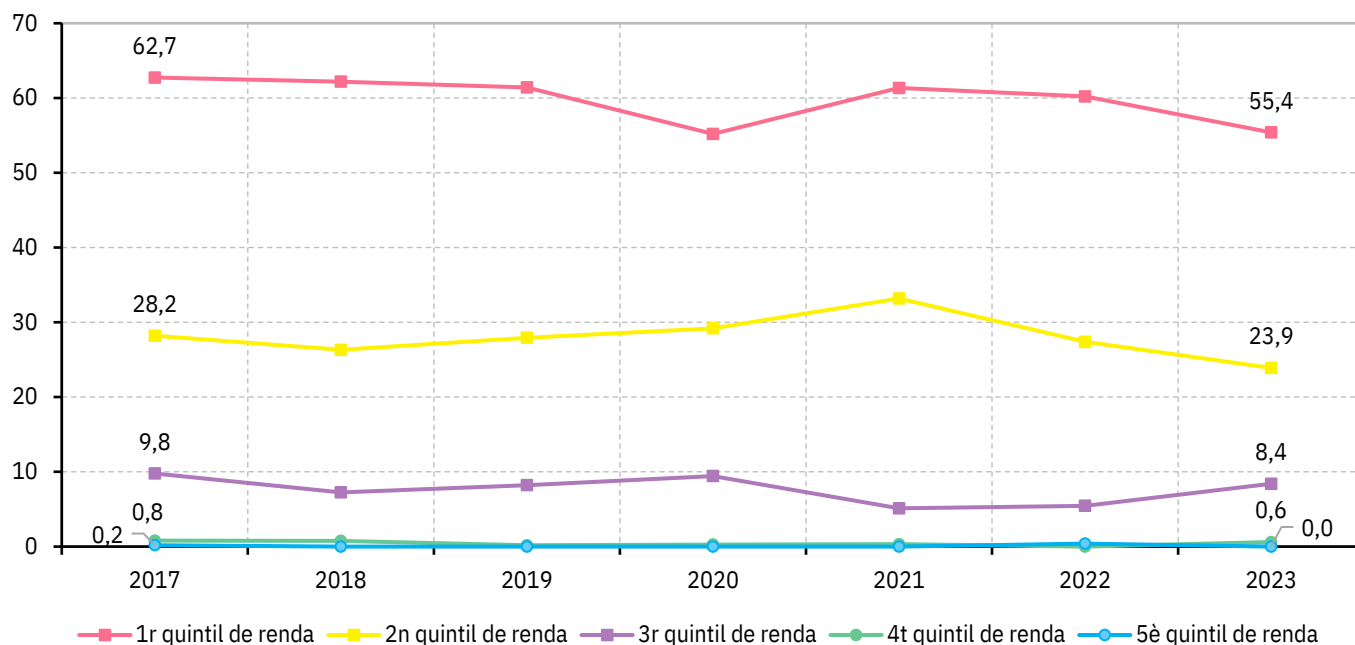
Taula 19. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanades sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	62,1	26,7	18,7	1,7	0,0	16,9
Resta de l'àrea metropolitana	56,3	25,3	4,5	0,0	0,0	13,5
Àrea metropolitana	59,1	25,4	11,6	0,8	0,0	15,2
Resta de l'àmbit metropolità	47,4	20,3	2,5	0,3	0,0	10,3
Àmbit metropolità	55,4	23,9	8,4	0,6	0,0	13,6
CATALUNYA	50,0	22,4	5,8	5,3	0,0	11,7

Figura 20. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017-2023.

Font: Estadístiques metropolitanades sobre condicions de vida, 2016-2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).



Un exercici interessant a realitzar és el de l'exploració dels **diferents perfils de llar alternatius a la situació combinada de sobrecàrrega i pobresa després del pagament de l'habitatge**. És a dir, situacions de sobrecàrrega en absència de pobresa, situacions de pobresa en absència de sobrecàrrega i situacions d'absència tant de sobrecàrrega com de pobresa. Les diferents situacions defineixen **diferents tipus de riscos i vulnerabilitats en relació a l'habitatge** i podrien, per tant, donar lloc a diferents tipus de polítiques de suport⁹.

Tot i que no és l'objectiu d'aquest informe aprofundir en aquestes casuístiques i les potencials polítiques de suport, es descriuen a continuació aquests **perfils de risc d'exclusió residencial** per alguns col·lectius d'especial interès segons l'anàlisi realitzada prèviament: **llars llogateres a preu de mercat, llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys i llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda més baix**.

Així, pel que fa a les llars llogateres de l'àmbit metropolità (veieu Taula 20 i Figura 21), és interessant observar, per una part, que **gairebé totes les llars que se situen en sobrecàrrega (38,7%) es troben també en una situació de pobresa després del pagament de l'habitatge (36,2%), si bé no és així per un 2,5% de les llars**. És a dir, per aquest petit percentatge de la població, **la situació de sobrecàrrega no presenta teòricament un risc real d'exclusió residencial** i és fruit probablement d'un esforç voluntari per unes millors condicions d'habitabilitat.

Taula 20. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	47,4	13,9	61,3
En sobrecàrrega	2,5	36,2	38,7
TOTAL	49,9	50,1	100

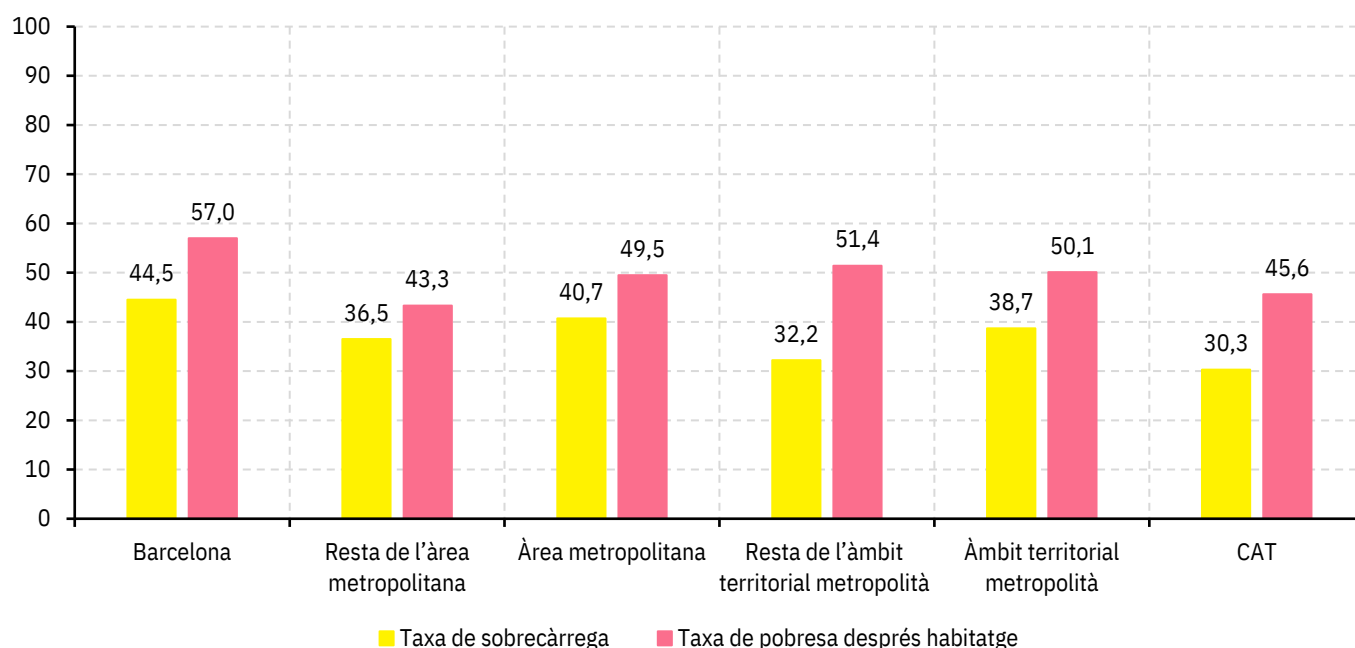
Per altra part, **una proporció gens menyspreable de les llars llogateres (13,9%)** es troba en situació de **pobresa després de pagar l'habitatge tot i no estar en una situació de sobrecàrrega**. És a dir, **posar el focus tan sols en la taxa de sobrecàrrega per a l'anàlisi de riscos d'exclusió residencial podria subestimar en aquest cas situacions de vulnerabilitat social com són les derivades de la situació de pobresa un cop satisfet el pagament per habitatge**. En contraposició, gairebé la meitat de la població llogatera (47,4%) no es veu afectada ni per una situació de sobrecàrrega ni per una situació de

⁹ Les figures A3 i A4 en apèndix ofereixen una perspectiva visual de les diferents casuístiques relacionades amb les situacions de sobrecàrrega i pobresa després del pagament de l'habitatge.

pobresa després del pagament de l'habitatge i, per tant, el risc d'exclusió residencial és teòricament nul.

Figura 21. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).



Pel que fa a les llars unipersonals constituïdes per persones menors de 65 anys (és a dir, majoritàriament població activa), **la proporció d'individus en situació de sobrecàrrega, però no de pobresa s'incrementa en aquest cas fins al 8,1%** (veieu Taula 21 i Figura 22). En canvi, **les situacions de pobresa en absència de sobrecàrrega, tot i no ser gens menyspreables tampoc, es redueixen fins a pràcticament el 8,8%** de la població.

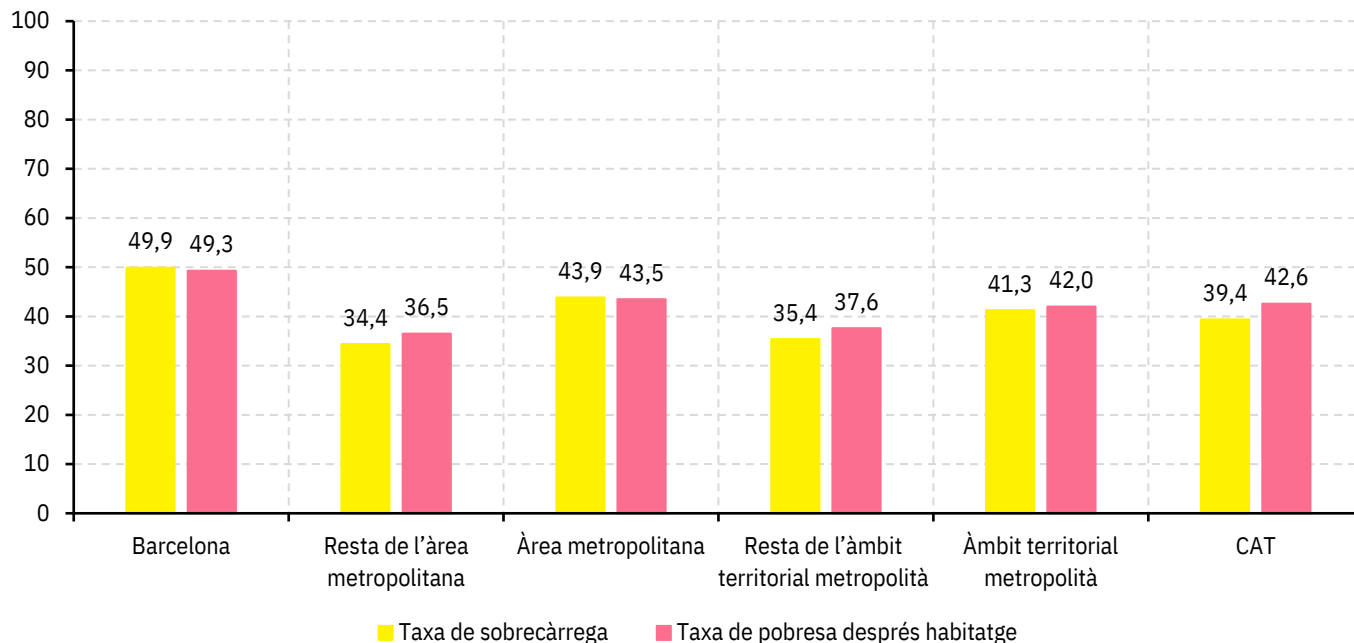
Taula 21. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	49,9	8,8	58,7
En sobrecàrrega	8,1	33,2	41,3
TOTAL	58,1	42,0	100

Figura 22. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).



De nou, gairebé la meitat d'aquest tipus de llars (49,9%) no presenta cap risc d'exclusió residencial en combinar-se l'absència de sobrecàrrega amb l'absència de pobresa després del pagament de l'habitatge.

Finalment, l'exploració de les **llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda** (veieu Taula 22 i Figura 23) ens mostra que, per una part, les **situacions de sobrecàrrega en absència de pobresa són més aviat poc freqüents** (es dona tan sols en el 2,9% dels individus). En canvi, les **situacions de pobresa en absència de sobrecàrrega són en aquest cas molt importants (29,7%)**. De fet, **són fins i tot superiors a les situacions de sobrecàrrega en combinació amb pobresa (23,9%)**. El risc nul d'exclusió residencial es dona en aquest cas en un 43,5%, la proporció més baixa entre els col·lectius explorats.

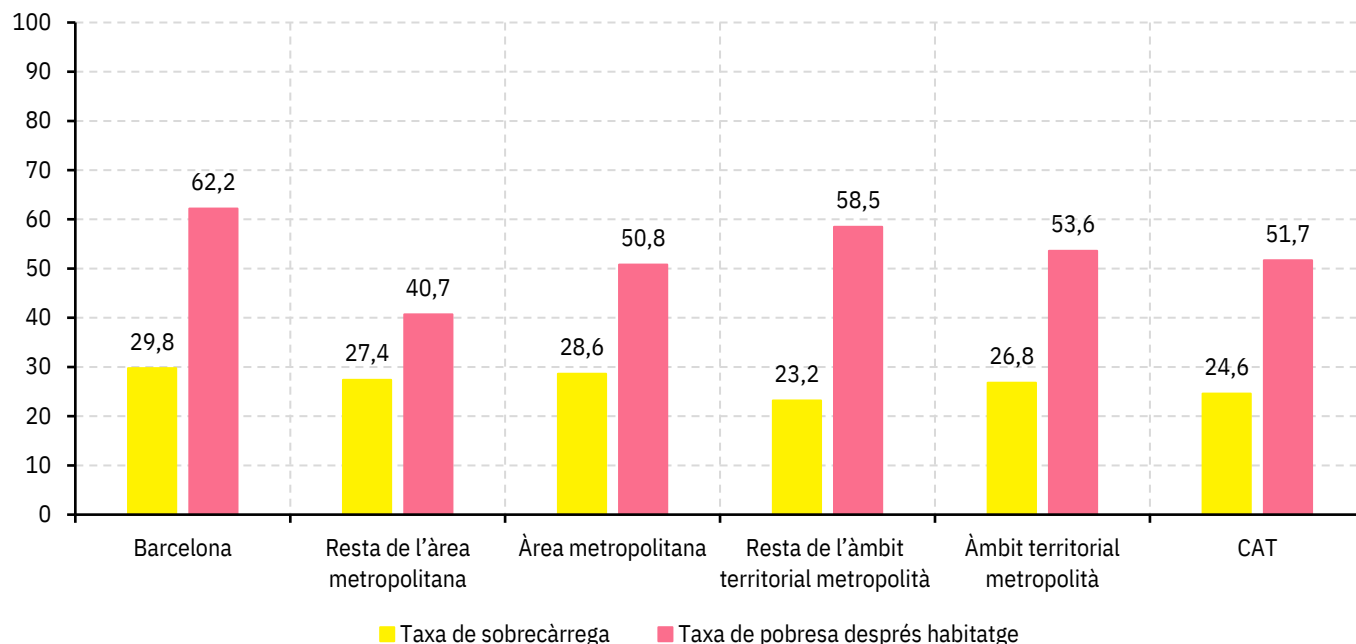
Taula 22. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge, de les llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda més baix (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	43,5	29,7	73,2
En sobrecàrrega	2,9	23,9	26,8
TOTAL	46,4	53,6	100

Figura 23. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda més baix (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).



4. Accés a l'habitatge

En l'apartat anterior s'han vist alguns dels principals indicadors relacionats amb l'assequibilitat de l'habitatge, referits al conjunt de llars constituïdes en l'actualitat. En aquest apartat, en canvi, s'analitzen les situacions d'**accés a un habitatge**, ja siguin fruit d'un canvi residencial en les llars constituïdes actualment o d'un procés d'emancipació que pugui donar lloc a una nova llar.

Per tractar aquesta qüestió, es descriu, en el primer epígraf, l'evolució del **pagament anual mitjà necessari per accedir a un habitatge de preu mitjà al mercat lliure**, ja sigui aquest en règim de lloguer o en règim de propietat d'obra nova o usat (de segona mà). El pagament anual és la base que permet calcular i descriure, en el segon epígraf, els indicadors d'**esforç teòric** i, conseqüentment, d'**inaccessibilitat a l'habitatge**. Finalment, en el tercer epígraf, ja focalitzat en la compravenda d'habitatge, es realitza un càlcul addicional, que incorpora, no només els pagaments anuals, sinó també l'estalvi necessari. D'aquesta manera s'obté l'**esforç teòric d'estalvi**, que permet presentar indicadors d'**inaccessibilitat a un habitatge de propietat**.

4.1. Pagament per l'accés a l'habitatge

El pagament per l'accés a l'habitatge inclou els mateixos conceptes utilitzats en el càlcul del pagament per l'assequibilitat de l'habitatge, vistos més amunt. És a dir, es comptabilitza, d'una banda, el pagament, pròpiament, de l'habitatge i, de l'altra, les despeses corrents (subministraments, despeses de comunitat, assegurances i impostos.). Pel que fa a les despeses corrents es prenen com a referència els mateixos imports que s'han utilitzat més amunt, és a dir, les despeses del conjunt de la població. En canvi, pel que fa al pagament de l'habitatge es recullen els **preus mitjans dels nous contractes o de les noves compravendes realitzades durant l'any**, enlloc dels costos assumits actualment pel conjunt de les llars. Així, per a l'accés al lloguer s'utilitza el preu **mitjà dels nous contractes de lloguer**. Per a l'accés a un habitatge en propietat s'utilitzen els preus mitjans de les transaccions de compravenda registrades i es calcula la quota anual prenent com a referència els **critèris de préstec hipotecari recomanats pel Banc d'Espanya (2016)**¹⁰.

Fets aquests apunts metodològics, les dades obtingudes mostren com el **pagament anual mitjà per la compravenda d'un habitatge d'obra nova** se situa en **13.899 € a l'àmbit metropolità**, pujant fins a **22.098 € a Barcelona ciutat** i baixant fins a **11.894 € a Catalunya** (veieu Taula 23). Els pagaments recurrents a satisfer per un **habitatge de lloguer o de segona mà** són molt **similars pel conjunt de l'àmbit metropolità** (11.816 € i 11.894 €, respectivament), si bé és interessant observar que

¹⁰ Relació préstec-valor del 80%, termini del préstec a 30 anys i tipus d'interès de referència en l'adquisició de l'habitatge lliure a més de 3 anys pel conjunt d'entitats de crèdit a Espanya.

a Barcelona ciutat la compravenda de segona mà és relativament molt més costosa que el lloguer (pagaments de 16.871 € enfront de pagaments de prop de 13.932 €, és a dir, més d'un 20% afegit). En canvi, **a la resta de l'àmbit metropolità és al contrari**: el lloguer implica gairebé 1.000 € més anuals o un 10% addicional al pagament recurrent per la propietat de segona mà a l'àrea metropolitana de Barcelona fora de Barcelona ciutat; i uns 1.400 € anuals més o un 16% addicional fora de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Taula 23. Pagament anual mitjà per accedir a un habitatge (€), segons règim de tinença cercat. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

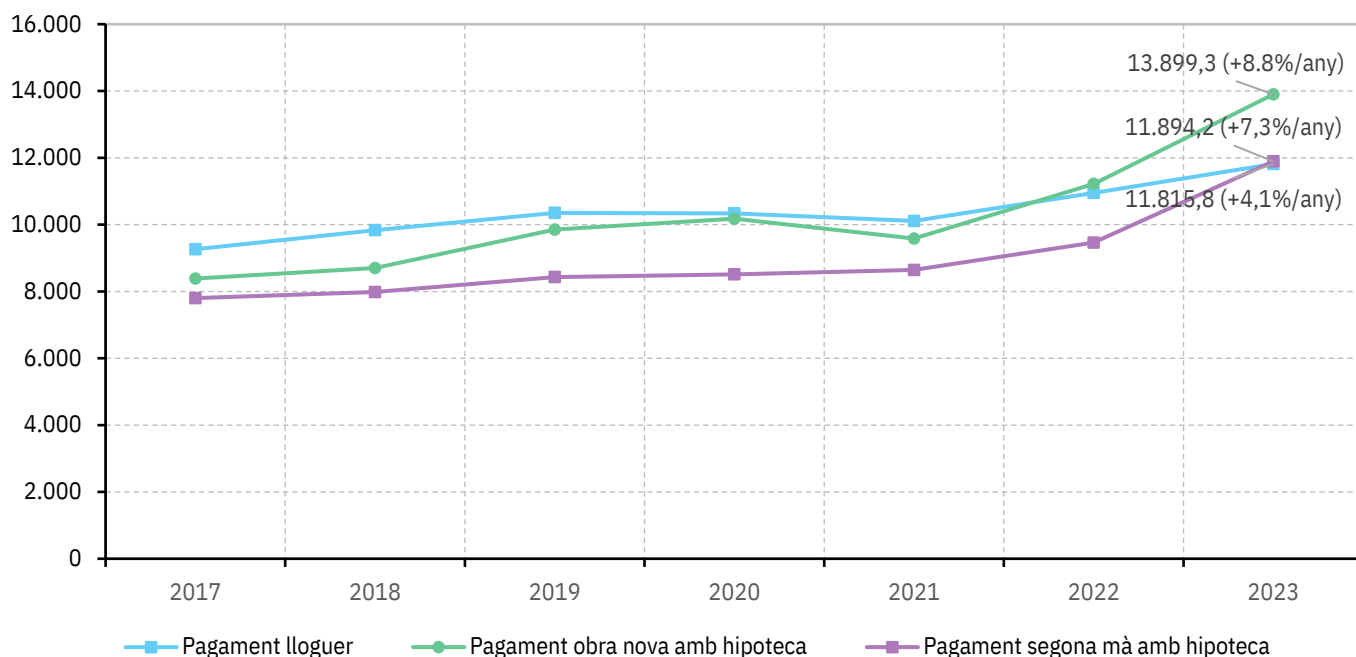
Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge, a partir de les dades facilitades per INCASÒL i pel Col·legi de Registradors de la Propietat, Béns Mobles i Mercantils d'Espanya. **Nota:** per la hipoteca en la compravenda d'habitatge, s'assumeix una ràtio préstec-valor del 80%, termini del préstec de 30 anys i tipus d'interès de referència en l'adquisició d'habitatge lliure a més de 3 anys pel conjunt d'entitats de crèdit a Espanya (Banc d'Espanya, 2016).

Àmbits territorials	Lloguer	Propietat d'obra nova amb hipoteca	Propietat de segona mà amb hipoteca
Barcelona	13.931,6	22.098,2	16.871,4
Resta de l'àrea metropolitana	10.890,0	13.449,0	10.079,1
Àrea metropolitana	12.776,2	15.941,7	13.517,0
Resta de l'àmbit metropolità	10.209,7	10.917,1	8.782,9
Àmbit metropolità	11.815,8	13.899,3	11.894,2
CATALUNYA	10.290,8	11.705,6	9.968,6

Si es mira des d'una perspectiva temporal, lògicament, l'evolució dels preus mitjans, descrita en l'apartat de context vist més amunt, es tradueix en uns **pagaments mitjans anuals necessaris per a accedir a un habitatge** cada vegada més elevats (veieu Figura 24). A més, l'increment important dels tipus d'interès de referència hipotecaris en els anys 2022 i 2023 s'ha traslladat cap a **increments significatius dels pagaments per la compravenda d'habitatge nou i de segona mà**. De fet, si bé els pagaments per lloguer s'han incrementat un 4,1% de mitjana anual en el període 2017–2023, els **pagaments per compravenda d'habitatge de segona mà s'incrementen un 7,3% anual** (enfront del 3,1% d'increment mitjà del preu) i **els d'obra nova un 8,8%** (enfront del 5,2% d'increment mitjà del preu).

Figura 24. Pagament anual mitjà per accedir a un habitatge (€ i variació anual en %), segons règim de tinença cercat. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge, a partir de les dades facilitades per INCASÒL i pel Col·legi de Registradors de la Propietat, Béns Mobles i Mercantils d'Espanya. **Nota:** per la hipoteca en la compravenda d'habitatge, s'assumeix una ràtio préstec-valor del 80%, termini del préstec de 30 anys i tipus d'interès de referència en l'adquisició d'habitatge lliure a més de 3 anys pel conjunt d'entitats de crèdit a Espanya (Banc d'Espanya, 2016).



4.2. Inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç

L'esforç teòric d'accés a l'habitatge indica el percentatge de la renda que la llar dedicaria al pagament de l'habitatge. Sovint es considera el 30% com el llindar màxim d'esforç recomanable en el pagament de l'habitatge¹¹. En l'exercici teòric que es presenta a continuació el llindar s'ha elevat fins al 40%, ja que en el pagament s'han inclòs també les despeses de l'habitatge (subministraments, despeses de comunitat, assegurances i impostos). Però el principal motiu de situar el llindar de sobreesforç en el 40% ha estat el d'equiparar-lo amb la situació de sobrecàrrega vista més amunt, la qual cosa ens permet realitzar comparacions, com es veurà al llarg de l'epígraf¹².

Altra adaptació incorporada en aquest exercici ha estat la de prendre com a referència, no la renda mitjana del conjunt de la població, com es fa sovint, sinó la renda mitjana dels col·lectius que es troben en una

¹¹ Aquest percentatge es pren com a referència en l'accés a compravenda i formalització d'hipoteca. En efecte, és pràctica recurrent entre els agents facilitadors de crèdit l'aplicació d'un llindar d'esforç de renda que se situa entre el 30% i el 35%, normalment. De totes maneres, aquest llindar inclou tan sols el pagament de la quota hipotecària sense tenir en compte les despeses addicionals per mantenir l'habitatge.

¹² Com que la metodologia del càlcul és la mateixa que en l'apartat anterior, s'exposen directament aquí les taxes d'inaccessibilitat, sense descriure els esforços mitjans.

situació potencial d'accedir a un habitatge: les **llars llogateres que no tenen un altre pis en propietat** (25,1% del total de llars i 92,3% del total de llars llogateres l'any 2023 a l'àmbit metropolità) i que, per tant, es poden confrontar més sovint a una situació de canvi residencial, ja sigui per accedir a un nou contracte de lloguer o per accedir a la propietat per primera vegada; i el col·lectiu de **persones joves ja actives al mercat laboral però que encara no s'han emancipat** (33,0% del total de joves i 51,9% del total de joves actives l'any 2023 a l'àmbit metropolità) i, per tant, no han format una llar¹³.

Feta aquesta introducció metodològica, i començant per les llars llogateres que no tenen altre pis en propietat, les dades obtingudes indiquen que un **45% d'aquestes llars estarien excloses de la possibilitat d'accedir a un altre habitatge de lloguer de preu mitjà a l'àmbit metropolità** (veieu Taula 24). Aquest percentatge puja fins al **51,5% en el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona** (en relació a la possibilitat d'accedir a la mateixa àrea metropolitana) i fins al **63,8% a Barcelona ciutat** (en relació a l'accés a la mateixa ciutat de Barcelona). En canvi, **pel conjunt de Catalunya se situa en el 34,6%**.

Taula 24. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** l'indar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.

Àmbits territorials	Lloguer d'habitatge	Propietat d'obra nova	Propietat de segona mà
Barcelona	63,8	85,5	72,7
Resta de l'àrea metropolitana	36,4	50,8	34,5
Àrea metropolitana	51,1	66,8	53,3
Resta de l'àmbit metropolità	40,6	44,4	29,3
Àmbit metropolità	45,0	58,8	45,6
CATALUNYA	34,6	41,4	33,4

És interessant constatar que durant el 2023 aquestes **taxes d'inaccessibilitat són sempre superiors a les taxes de sobrecàrrega en cadascun dels àmbits territorials** (veieu apartat anterior), el que significa que **l'incentiu econòmic al canvi residencial per a les llars llogateres actuals és molt reduït**. O dit d'una altra manera, la **voluntat d'allargar temporalment els actuals contractes de lloguer** és un escenari raonable per motius econòmics, tot i que la llar es trobi en una situació de sobrecàrrega, ja que l'escenari de desplaçar-se a un altre habitatge dins dels mateix àmbit territorial seria de mitjana més costós.

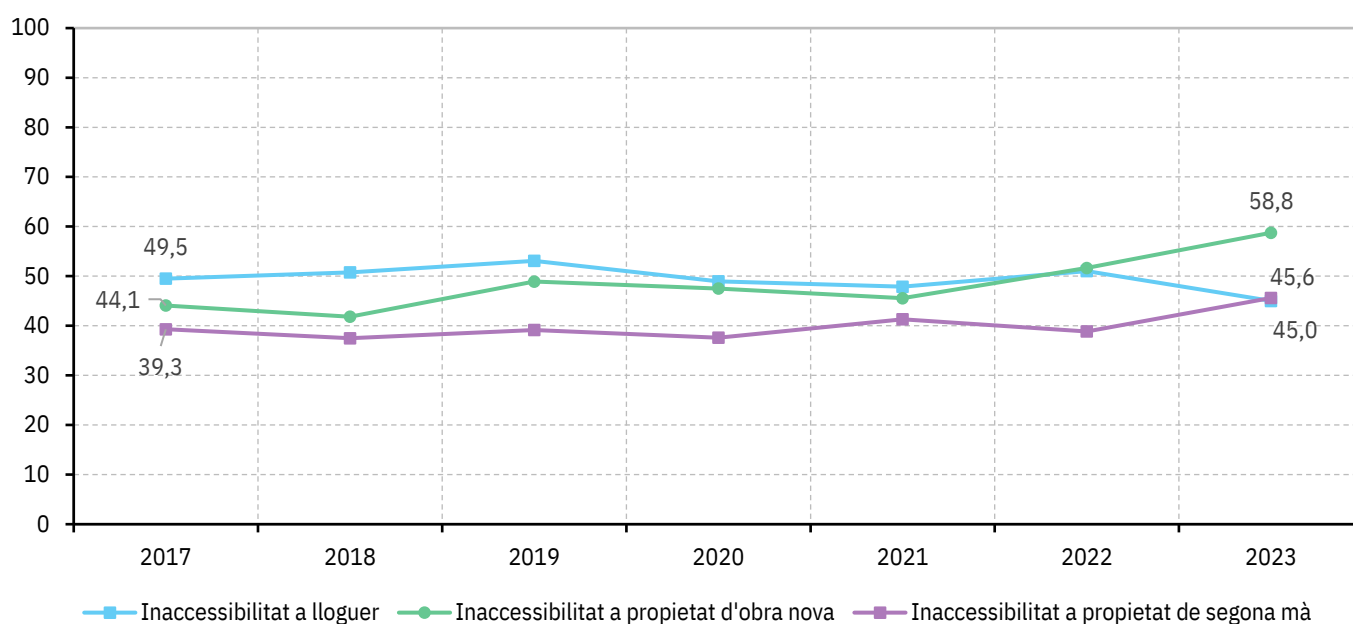
¹³ Aquest enfocament particular permet corregir, per exemple, en el cas de les llars llogateres, el biaix que generaria en els indicadors la major renda mitjana de les llars propietàries, amb un esforç inferior i per tant un menor nivell d'inaccessibilitat.

Les taxes d'inaccessibilitat a la propietat de segona mà són similars pel conjunt de l'àmbit metropolità (45,6%), si bé aquesta xifra amaga les importants diferències entre **Barcelona ciutat (72,7%, 10 punts superior que en el mercat de lloguer)** i la resta de l'àrea metropolitana o la resta de l'àmbit metropolità (34,5% i 29,3%, respectivament, sempre inferiors a la inaccessibilitat en el mercat de lloguer). Pel conjunt de Catalunya, la **taxa d'inaccessibilitat de propietat de segona mà és tan sols un punt inferior a la del lloguer (33,4%)**.

Les ràtios d'inaccessibilitat a la propietat d'obra nova són els més elevats per tots els territoris, amb la xifra disparada a **Barcelona ciutat (un 85,5% de les llars llogateres no hi podrien accedir)** i una mitjana del 58,8% a l'àmbit metropolità i del 41,4% a Catalunya. L'evolució dels diferents indicadors (veieu Figura 25) mostra una lleugera **tendència a la baixa de la inaccessibilitat al lloguer**, però clarament **a l'alça en el cas de la propietat**, sobretot d'obra nova, perjudicada sobretot en el darrer període per l'alça dels tipus d'interès.

Figura 25. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.



En el cas de les persones **joves actives i no emancipades** (veieu Taula 25), a l'avaluar-se en aquest cas la capacitat d'accés a partir de la renda individual, les **taxes d'inaccessibilitat són molt elevades**, fins al punt que **pràcticament la totalitat del col·lectiu no podria accedir tant al mercat de lloguer (94,6%) com al de propietat d'obra nova (98%) i de segona mà (94,6%)**, sobretot a Barcelona ciutat i a la resta de l'àrea metropolitana. A la resta de l'àmbit metropolità, la taxa d'inaccessibilitat al lloguer per a un individu jove es redueix fins al 87%, i la de la compravenda de segona mà fins al 77,9%. Les dades pel

conjunt de Catalunya són, de nou, molt **similars a les del conjunt de l'àmbit metropolità**.

L'evolució dels indicadors pel conjunt de l'àmbit metropolità no mostra cap canvi significatiu, amb **taxes d'inaccessibilitat, en general, per sobre del 90%** (veieu Figura 26).

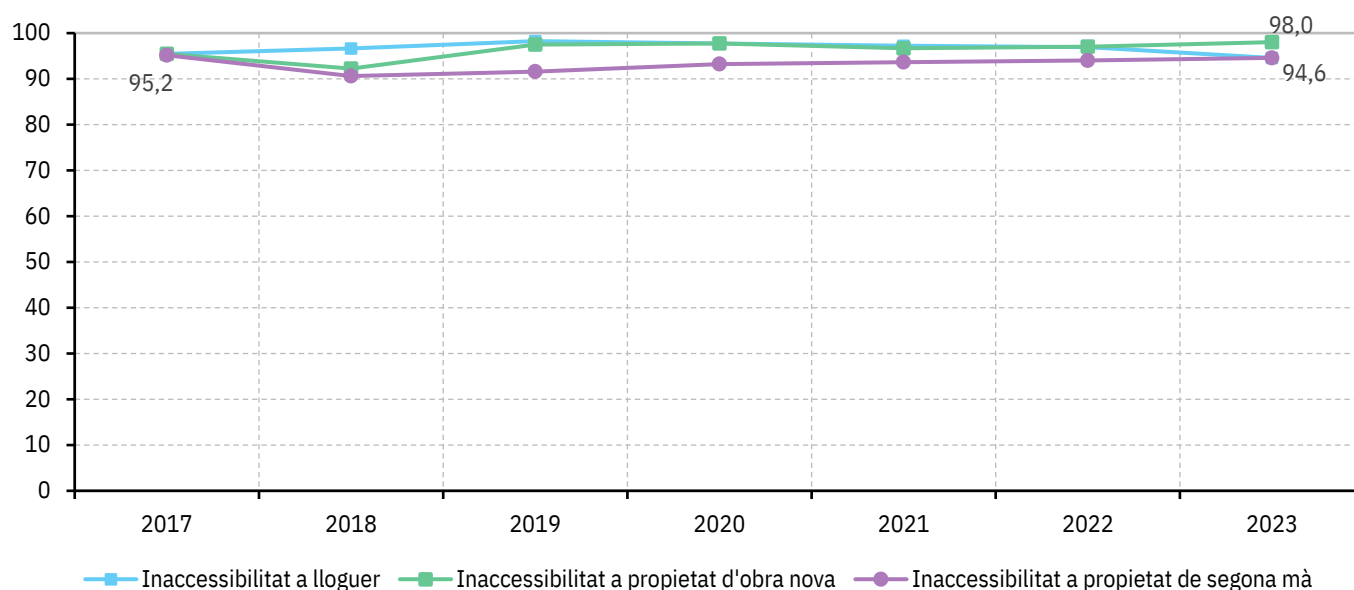
Taula 25. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.

Àmbits territorials	Lloguer d'habitatge	Propietat d'obra nova	Propietat de segona mà
Barcelona	99,0	100,0	100,0
Resta de l'àrea metropolitana	95,7	98,6	93,7
Àrea metropolitana	96,8	98,8	97,2
Resta de l'àmbit metropolità	87,0	92,0	77,9
Àmbit metropolità	94,6	98,0	94,6
CATALUNYA	94,8	97,3	94,6

Figura 26. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.



4.3. Inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi

L'accés a la propietat residencial, en el cas més comú en què es formalitza mitjançant un préstec hipotecari, requereix no tan sols de capacitat de renda per fer front als pagaments recurrents, sinó també una **mínima capacitat d'estalvi o riquesa per fer front al pagament inicial que suposa la compravenda**. Aquest pagament consisteix, normalment, en una **inversió pel 20% del valor de l'habitatge no finançat pel préstec hipotecari**, i en una **despesa de com a mínim el 10% del valor de l'habitatge, corresponent als impostos de transmissió patrimonial** (en el cas de compravenda de segona mà) o del valor afegit (en el cas de compravenda d'obra nova)¹⁴. És per això que, en aquesta última secció, es calculen les **taxes d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat introduint l'estalvi necessari**¹⁵. Aquest càlcul permetrà, alhora, identificar una **taxa general d'inaccessibilitat a la propietat residencial i diferents perfils**, fruit de la **combinació de la restricció per sobreesforç, vista més amunt, i la restricció per estalvis**¹⁶.

Com s'ha fet en l'epígraf precedent, l'exercici es focalitza, no en el conjunt de la població, sinó en els col·lectius que es troben en situació potencial d'accedir a un habitatge: **les llars llogateres que no tenen un altre pis en propietat** i que, per tant, es poden confrontar més sovint a una situació de canvi residencial, ja sigui per accedir a un nou contracte de lloguer o per accedir a la propietat per primera vegada; i **el col·lectiu de persones joves ja actives al mercat laboral però que encara no s'han emancipat** i, per tant, no han format una llar.

¹⁴ Certament, caldria afegir també els costos de transacció (gestoria, notaria, registre), que aproximadament representen un 2%. Per simplificar els càlculs, però, es manté l'import del pagament inicial en el 30% del valor de l'habitatge (20% de la inversió i 10% d'impostos).

¹⁵ La manca de micro-dades d'estalvi de les llars dificulta el càlcul de la inaccessibilitat per riquesa, i obliga necessàriament a unes determinades assumpcions. En concret, s'opta, en primer lloc, per identificar la taxa d'estalvi mitjana de les llars, que és d'un 10,1% durant el període analitzat (INE, 2024) i aplicar-la als ingressos de les llars, per obtenir així un potencial estalvi aproximat de cada llar i per cada any. Aquest càlcul és una simplificació, ja que se sap que la taxa d'estalvi no és necessàriament la mateixa per tots els nivells de renda de les llars, però permet continuar amb l'exercici teòric del càlcul de les taxes d'inaccessibilitat. A més, per confrontar la capacitat d'estalvi amb el pagament inicial necessari per accedir a un habitatge de propietat, cal establir un horitzó temporal raonable durant el qual es pugui acumular l'estalvi suficient per fer front al pagament inicial. Tenint en compte la pràctica habitual de les entitats creditícies de limitar l'edat màxima per a l'amortització de préstecs al voltant dels 75 anys, el termini màxim habitual del préstec hipotecari de 30 anys, i assumint una entrada al mercat laboral als 25 anys, es defineix en 20 anys l'horitzó temporal màxim d'estalvi d'una llar per poder formalitzar un préstec hipotecari amb el termini màxim per tal d'accedir a un nou habitatge de propietat.

¹⁶ Cal tenir en compte també que aquestes estimacions teòriques d'accés a la propietat assumeixen que les llars no reben qualsevol tipus d'ajut per fer front al pagament inicial, ja sigui de tipus econòmic (per exemple, per donació o préstec gratuït d'un familiar) o financer (per exemple, garantia hipotecària d'un habitatge propietat de familiar, complementari al que és objecte de la compravenda, i que permet incrementar la ràtio préstec-valor per sobre del 80%). Aquesta assumpció és realista per una part de la població, però no per una altra. Per tant, les taxes d'inaccessibilitat calculades actuen com a llindar màxim i són necessàriament més baixes, en realitat.

Començant per les llars llogateres que no disposen d'un altre pis en propietat, un **72% dels individus residents en aquest tipus de llars estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge d'obra nova** a l'àmbit metropolità (veieu Taula 26), atenent a la seva capacitat d'estalvi. Aquest percentatge puja fins **al 77,8% a l'àrea metropolitana** i fins **al 93,7% a Barcelona ciutat**, mentre que se situa **en el 68,3% al conjunt de Catalunya**. En tots els casos es tracta de xifres lleugerament superiors a les taxes d'inaccessibilitat per renda, vistes en l'epígraf anterior.

Les ràtios d'inaccessibilitat per estalvis **en el cas de la propietat de segona mà són relativament més baixos**, com és d'esperar: un **55,8% a Catalunya**, un **65,1% a l'àmbit metropolità**, un **69,3% a l'àrea metropolitana** i un **82,3% a Barcelona ciutat**. De nou, en tots els casos, **les ràtios d'inaccessibilitat per estalvis són superiors a les ràtios d'inaccessibilitat per sobrecàrrega** (veieu Figura 27), si bé les diferències són força més elevades per l'àmbit metropolità i pel conjunt de Catalunya.

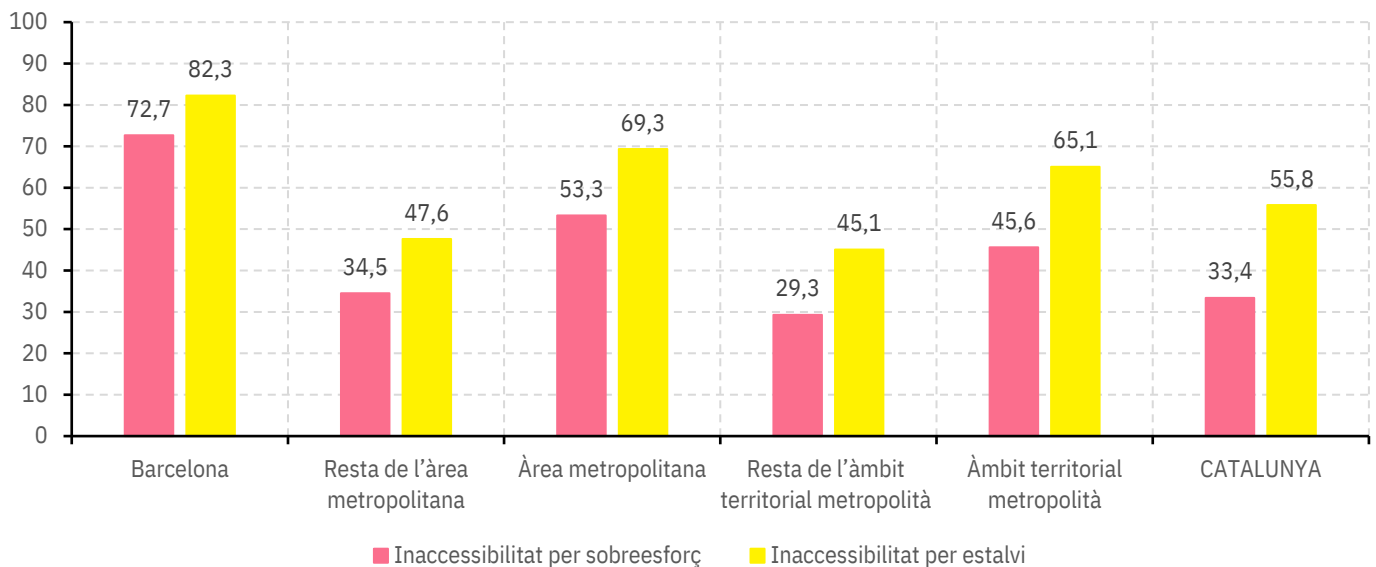
Taula 26. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i els Comptes Trimestrals No Financers dels Sectors Institucionals (INE). **Nota:** l'indiar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.

Àmbits territorials	Propietat d'obra nova	Propietat de segona mà
Barcelona	93,7	82,3
Resta de l'àrea metropolitana	63,9	47,6
Àrea metropolitana	77,8	69,3
Resta de l'àmbit metropolità	60,2	45,1
Àmbit metropolità	72,0	65,1
CATALUNYA	68,3	55,8

Figura 27. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.



A més (veieu Taula 27), és interessant observar com **tots els individus que no poden accedir a la propietat per sobrecàrrega no tenen tampoc capacitat d'accés per estalvis**, mentre que **alguns dels individus amb accés per renda no tenen accés per estalvis**: en particular, **fins a gairebé el 20% dels individus**. Donades aquestes dues realitats, **la taxa d'inaccessibilitat a la propietat per riquesa marca també el llindar màxim d'inaccessibilitat a la propietat a l'habitatge en general¹⁷**.

L'evolució dels diferents indicadors (veieu Figura 28) mostra una lleugera tendència a l'alça que es corregeix tan sols el darrer any de la sèrie (2023).

Finalment, la dinàmica dels resultats es replica pel cas de la població **jove activa al mercat laboral i no emancipada** (veieu Taula 28, Figura 29, Taula 29 i Figura 30). En aquest cas, les restriccions per estalvis arriben pràcticament al 100%, fins i tot, per l'àmbit metropolità, amb **menys d'un 1% dels joves amb capacitat d'accedir a la propietat residencial**.

¹⁷ Certament, aquest resultat es veu condicionat per la mecànica de construcció de la capacitat d'estalvi de la llar, depenent proporcionalment de la renda, i simplifica per tant la realitat, tot i proporcionar una primera aproximació global al problema de l'accés a l'habitatge. En el cas de llars que assumissin una taxa d'estalvi superior a la mitjana, es podrien probablement donar casos d'inaccessibilitat per renda però no per estalvi.

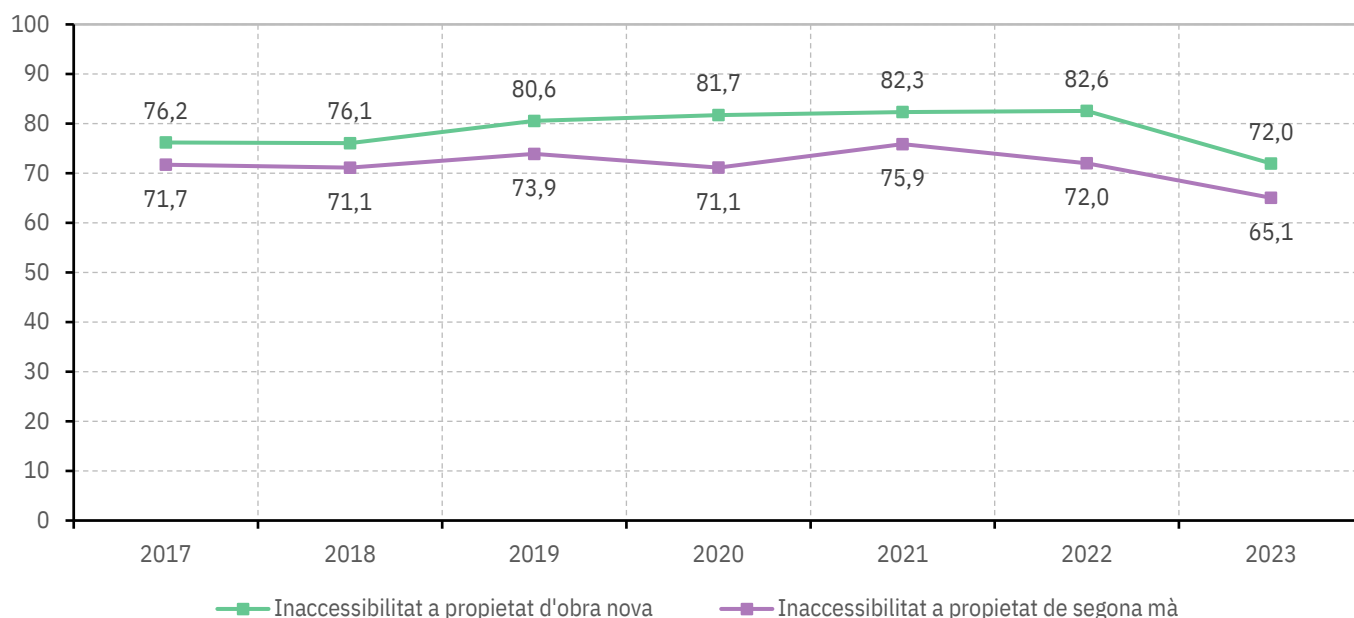
Taula 27. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.

	Accessible per estalvi	Inaccessible per estalvi	TOTAL
Accessible per sobreesforç	34,9	19,5	54,4
Inaccessible per sobreesforç	0,0	45,6	45,6
TOTAL	34,9	65,1	100

Figura 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i els Comptes Trimestrals No Financers dels Sectors Institucionals (INE). **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.



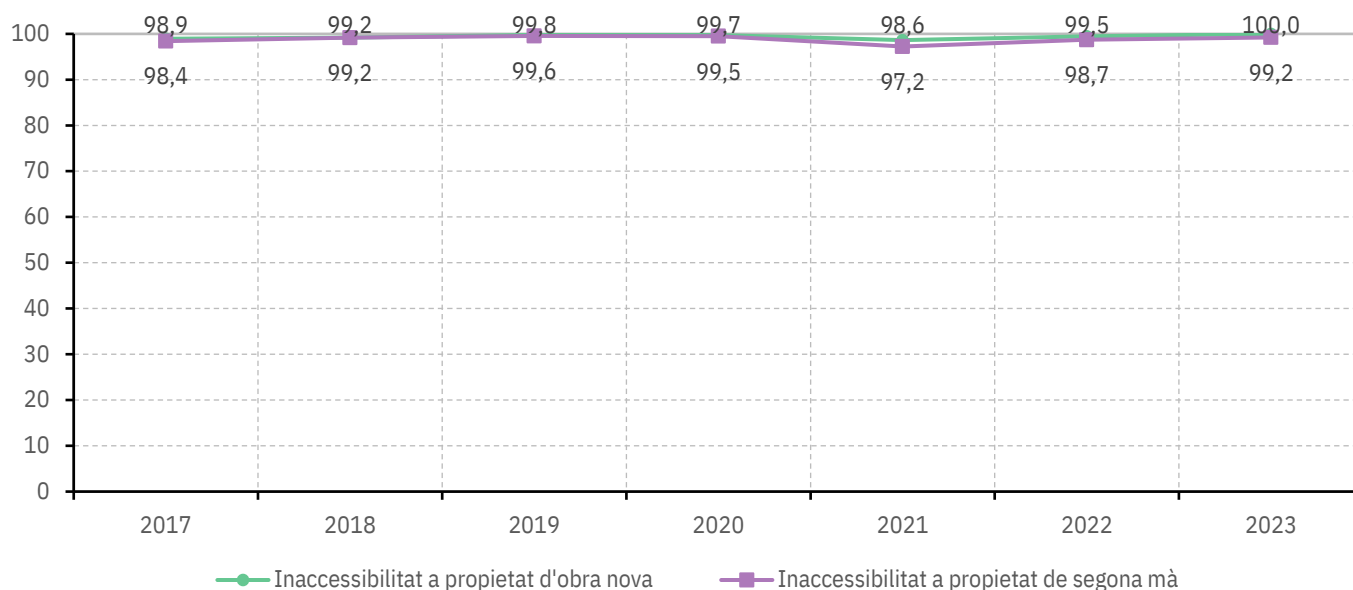
Taula 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i els Comptes Trimestrals No Financers dels Sectors Institucionals (INE). **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.

Àmbits territorials	Propietat d'obra nova	Propietat de segona mà
Barcelona	100,0	100,0
Resta de l'àrea metropolitana	98,6	97,8
Àrea metropolitana	100,0	99,2
Resta de l'àmbit metropolità	96,7	92,5
Àmbit metropolità	100,0	99,2
CATALUNYA	99,2	97,9

Figura 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2016–2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i els Comptes Trimestrals No Financers dels Sectors Institucionals (INE). **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.



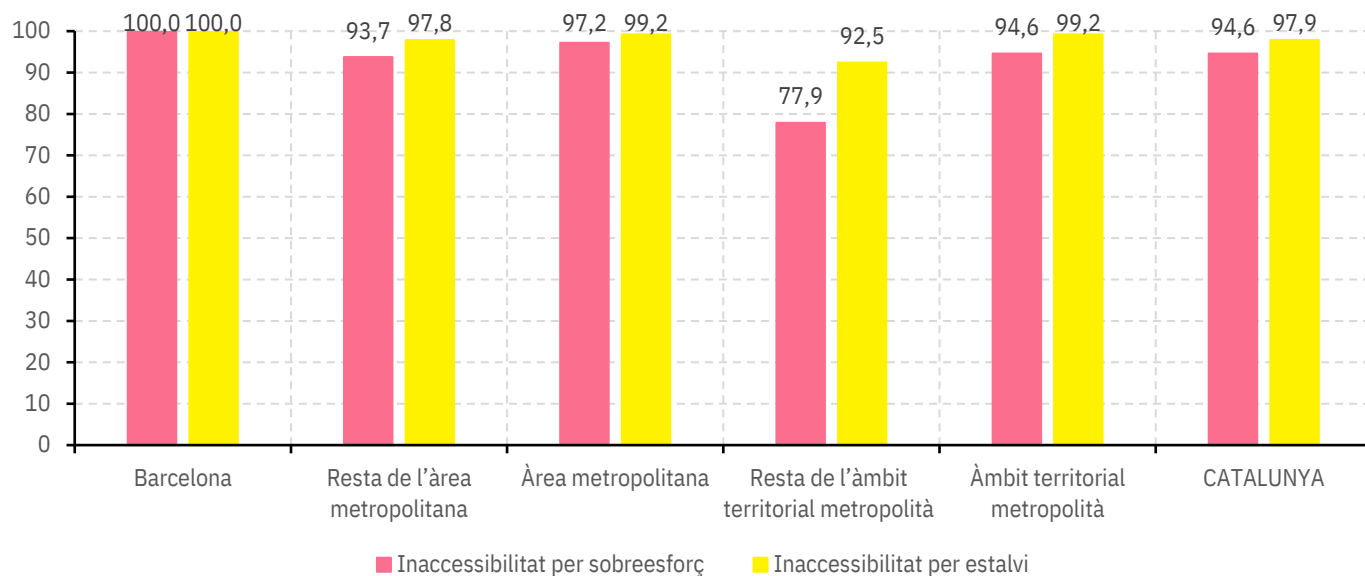
Taula 29. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.

	Accessible per estalvi	Inaccessible per estalvi	TOTAL
Accessible per sobreesforç	0,8	4,6	5,4
Inaccessible per sobreesforç	0,0	94,6	94,6
TOTAL	0,8	99,2	100

Figura 30. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT), l'Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, a una taxa mitjana del 10% de la renda, per fer front a un pagament inicial del 30% del preu de compravenda.



5. Conclusions

L'informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la seva edició de 2024, s'ha centrat en la qüestió de **l'assequibilitat de l'habitatge i les dificultats en el seu accés**, prenent com a referència temporal el període 2017–2023, del qual es disposa de les **Estadístiques Metropolitanas sobre Condicions de Vida (2017–2023)**.

Si ens focalitzem, en primer lloc, en l'assequibilitat, és a dir, la situació d'esforç d'aquelles persones que ja viuen en un habitatge independent, **l'esforç econòmic mitjà de les llars** en pagament de l'habitatge se situava, en el 2023, en el **23,3% en el conjunt de l'àmbit metropolità**, si bé aquesta xifra amaga importants heterogeneïtats entre territoris i col·lectius socials.

Així, entre la tipologia de **llars que dediquen esforços superiors a la mitjana**, destaquen les **llars llogateres (40,6%)**, les **llars unipersonals constituïdes per joves menors de 65 anys (40,2%)** i les **llars monoparentals (40,9%)**. A més, l'anàlisi segons distribució de renda, ha mostrat com **les llars amb ingressos corresponents al quintil més baix suporten, de mitjana, una càrrega del 49,9%** en el conjunt de l'àmbit metropolità.

En conseqüència, aquests col·lectius també són els que presenten una **taxa de sobrecàrrega més elevada**, que cal recordar, indica el percentatge de població que destina més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge. Així, si la **taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població a l'àmbit metropolità és del 14,7%** en el 2023, en el cas de la població que viu en **llars en lloguer a preu de mercat ascendeix al 38,7%**, en les **monoparentals al 42,9%** i, finalment, en les **llars del quintil més baix de renda arriba al 55,5%**.

Les situacions de sobrecàrrega que s'acaben de veure tenen una translació directa cap a l'increment de la pobresa relativa i al risc d'exclusió residencial de les llars. Així, la **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge**, se situava l'any 2023 en el **25,5% pel conjunt de l'àmbit metropolità**, el que significa un **increment de 6 punts sobre la taxa clàssica de risc de pobresa**, el que demostra l'impacte de l'habitatge en les condicions de vida de la població en general.

Tanmateix, aquest impacte és molt més notable en alguns col·lectius. Així, **entre les llars llogateres a preu de mercat, el pagament de l'habitatge fa incrementar la taxa de pobresa en 14,1 punts fins situar-la en el 50,1% al conjunt de l'àmbit metropolità**. Per la seva banda, la taxa de pobresa **entre llars monoparentals augmenta en 18,7 punts després del pagament de l'habitatge i arriba al 58,6%**, mentre que entre les **llars unipersonals de menors de 65 anys s'incrementa 18,4 punts i arriba al 42%**. Finalment, per quintils de renda, l'impacte més notable del pagament de l'habitatge es troba en la població situada en el **segon quintil**, on la **pobresa augmenta 17,4**

punts per situar-se en el **53,6%**. Així mateix, la **taxa més elevada de risc de pobresa** es dona en el **primer quintil (88,3%)**.

L'impacte combinat de situacions de sobrecàrrega i de pobresa després del pagament de l'habitatge que s'acaba de veure ha permès elaborar un **indicador de risc d'exclusió residencial**. Així, s'han identificat, per exemple, situacions en què es dona **ahora sobrecàrrega i pobresa** (d'importància màxima en termes d'exclusió residencial), **situacions de sobrecàrrega però absència de risc de pobresa** (d'importància relativa menor en termes de definició de polítiques de suport) o **situacions d'absència de sobrecàrrega però presència de risc de pobresa** (d'importància relativa major en termes de definició de polítiques de suport).

Per exemple, en el cas de les **llars llogateres a preu de mercat**, la **taxa d'exclusió residencial (combinació de sobrecàrrega i pobresa)** ascendeix al **36,2%** del total, i **fins a gairebé el 14% de la població és relativament pobra després de pagar l'habitatge, tot i no trobar-se en una situació de sobrecàrrega**. En el cas de les **llars unipersonals constituïdes per joves menors de 65 anys**, la **taxa d'exclusió residencial se situava en el 33,2%**, mentre que la casuística de **risc de pobresa en absència de sobrecàrrega es dona en el 9% de la població**. Finalment, en el cas de les **llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda**, aquesta **xifra ascendeix al 29,7%**, una xifra fins i tot **superior a la situació d'exclusió residencial per combinació de sobrecàrrega i pobresa (23,9%)**.

En definitiva, les dades sobre la situació de l'assequibilitat a l'habitatge i els seus impactes vistes fins aquí constaten que, malgrat els esforços redistributius de la renda que es produeixen en altres dimensions de l'estat de benestar, els pagaments relacionats amb l'habitatge les contraresten i reverteixen de manera molt notable, tal i com reflecteix el seu impacte sobre la taxa de sobrecàrrega, la pobresa i el risc d'exclusió residencial. Així mateix, l'anàlisi per col·lectius fa aflorar que, juntament als quintils més baixos de renda i a les persones que viuen de lloguer, als quals se sol prestar més atenció, les llars unipersonals de menors de 65, i molt especialment, les llars monoparentals, són les principals afectades.

Juntament amb l'anàlisi de l'assequibilitat, és a dir, de la situació de les persones que ja viuen en un habitatge independent, la segona part del treball s'ha focalitzat en l'estudi de l'accés a l'habitatge, prenent en consideració dos grups de població que potencialment es troben en aquesta situació: les **llars llogateres que no tenen un habitatge en propietat** i la **població jove (de 16 a 34 anys) activa no emancipada**. Pel que fa a l'accés a un habitatge en propietat, ha calgut tenir en compte dues limitacions, d'una banda l'esforç necessari per fer front a l'import de les quotes mensuals de la hipoteca i, de l'altra, l'estalvi necessari.

Entre els principals resultats, cal destacar que **un 45% de les llars llogateres que no tenen un habitatge en propietat de l'àmbit metropolità no podrien accedir a un altre habitatge de lloguer de preu mitjà a la mateixa regió**, atenent als seus ingressos, una xifra que puja **fins a gairebé el 64% per als residents a Barcelona ciutat** (en relació a l'accés a la mateixa ciutat de Barcelona). Aquestes taxes d'inaccessibilitat són **similars en el mercat de compravenda de segona mà pel conjunt de l'àmbit metropolità**, però en canvi **a Barcelona**

ciutat és 10 punts superior en la compravenda de segona mà en relació al lloguer.

En el cas dels **individus joves actius al mercat laboral però encara no emancipats, la taxa d'inaccessibilitat és de pràcticament el 100%**, si bé és cert que en aquest cas el càlcul parteix d'un supòsit d'emancipació unipersonal, que òbviament encareix decididament l'accés a l'habitatge. Es tracta, doncs, d'un primer exercici, que en propers treballs haurà d'introduir diferents escenaris d'emancipació.

Finalment, el càlcul aproximatiu de la **taxa d'exclusió de la propietat d'habitatge**, a partir d'una **estimació de la capacitat d'estalvi de les llars** i les **condicions més comunes de restricció del crèdit hipotecari** per part de les institucions bancàries, mostra que les dificultats d'accés a la propietat es deuen més a la baixa capacitat d'estalvi de les llars que no a la renda, ja que les **ràtios d'inaccessibilitat per estalvi són en tots els casos superiors a les d'inaccessibilitat per sobreesforç**. Així, per exemple, un **72% dels individus residents en llars llogateres sense altre pis en propietat estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge d'obra nova** atenent a la seva capacitat d'estalvi, i un **65,1% n'estarien exclosos també de la propietat de segona mà**.

A més, és interessant constatar que **les llars llogateres sense accés a la propietat per sobreesforç resten sense accés també per insuficiència d'estalvi (54,6%)**, mentre que **algunes de les llars amb accessibilitat per sobreesforç no poden accedir a la propietat per insuficiència d'estalvi (fins a un 19,5%)**. És a dir, la **taxa d'inaccessibilitat a la propietat per estalvi marca també el llindar màxim d'inaccessibilitat a la propietat a l'habitatge en general**. És aquest un resultat que es replica també pels individus joves actius al mercat laboral però no emancipats. En aquest cas, **fins a un 94,6% dels individus presenten inaccessibilitat per sobreesforç i estalvi, i un 4,6% no pot accedir a la propietat de segona mà tot i reunir les condicions per sobreesforç**.

Referències

- Ayala, L., Martínez, R., Cantó, O., Romaguera, M. i Navarro, C. (2019). *Necessitats socials: habitatge. La situació a Espanya*. Barcelona: Fundació La Caixa – L'Observatori Social.
- Ayala, L., Navarro, C. i Olea, S. (2022). Evolución de las necesidades de vivienda y de la exclusión residencial. Impacto y limitaciones de las medidas de emergencia durante la pandemia. Capítulo a: Ayala, L., Laparra, M., i Rodríguez, G. (coordinadors). *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la Covid-19 en España*. Madrid: Fundación FOESSA.
- Banc d'Espanya (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín económico*. Maig.
- Banc d'Espanya (2016). *Guía de acceso al préstamo hipotecario*. Madrid: Banco de España.
- Banc d'Espanya (2024). El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. Capítulo a: Banco de España (2024). *Informe anual 2023, capítulo 4*. Disponible en línia a: <https://doi.org/10.53479/36512>
- EUROSTAT (2021, Abril). *Glossary: Equivalised disposable income*. Statistics explained. Consulta en línia: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate
- EUROSTAT (2024a, Gener). *Glossary: Housing cost overburden rate*. Statistics explained. Consulta en línia: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Equivalised_disposable_income
- EUROSTAT (2024b). *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables. 2023 operation*. Disponible en línia a: <https://circabc.europa.eu/ui/group/853b48e6-a00f-4d22-87db-c40bafd0161d/library/5374d060-f1a6-4977-96b2-e9ce773f89c5/details>
- FEANTSA (2021). *Sixth overview of housing exclusion in Europe 2021*.
- IDESCAT (2024, Setembre). *Enquesta de condicions de vida. Metodologia*. Consulta en línia: <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&m=m>
- Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (2019). *Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida. Document metodològic*. Disponible en línia a: <https://www.institutmetropoli.cat/ca/enquestes/cohesio-social-i-urbana/>.
- Institut Metròpoli (2024). *Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2022–2023. Resultats sintètics*. Disponible en línia a: <https://www.institutmetropoli.cat/ca/enquestes/cohesio-social-i-urbana/>.

- Instituto Nacional de Estadística (2024, Setembre). *Cuentas Trimestrales No Financieras de los Sectores Institucionales (CTNFSI)*. Consulta en línia: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736165305&menu=ultiDatos&idp=1254735576581
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T. i Yates, J. (2005). Conceptualising and measuring the housing affordability problem. *National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians. Research Paper 1*. Australian Housing and Urban Research Institute. Maig.
- Galí, I. i Bruno, C. (2023). *L'habitatge tenia un preu. Història, lectures i números a fer per garantir el dret a l'habitatge a Barcelona*. Centre d'Estudis i Recerca Sindicals (CERES) de CC.OO. de Catalunya i Fundació Cipriano García – CC.OO. de Catalunya. Juny.
- Lambea, N. (2019). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*. Tesi doctoral. Tarragona: Universitat Rovira i Virgili.
- Linneman, P. i Megbolugbe, I. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality? *Urban Studies*, 29(3/4): 369–392.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. Barcelona: O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2019). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*. Barcelona: O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2020). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019*. Barcelona: O-HB.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2022). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2021. Entre la Covid-19 i la crisi inflacionista*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2023). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2022*. Barcelona: O-HB.
- Oliván, F. i Martínez, E. (2023). *Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos*. Madrid: Provivienda.
- OECD (2021). Building for a better tomorrow. Policies to make housing more affordable. *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD, Paris. Disponible en línia a: <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.
- Stone, M. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1): 151–184. Disponible en línia a: <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>

Annexos

Annex 1. Nota metodològica

En aquest apèndix metodològic es mostren les dades corresponents al recompte mostral d'observacions, ja es tracti de llars o persones, i al volum corresponent total de la població pel qual s'infereixen els resultats. En el càlcul dels indicadors presentats en aquest informe, respectant el disseny mostral i les probabilitats de selecció de les llars, s'han utilitzat els pesos de mostreig de les llars per als indicadors d'ingressos de les llars i els pesos dels individus per a la resta d'indicadors. L'aleatorietat del mostreig i la representativitat poblacional aconseguida, junt amb l'ús dels corresponents factors de ponderació, permeten extrapolar els indicadors al conjunt de la població metropolitana, sempre amb un marge d'error.

Per a més detall de les qüestions metodològiques relacionades específicament amb les Estadístiques Metropolitanas sobre Condicions de Vida, veieu IERMB (2019). Per a més detall de les qüestions metodològiques relacionades específicament amb l'Enquesta de Condicions de Vida, veieu IDESCAT (2024). I per a més detall de les qüestions metodològiques relacionades de forma general amb les Estadístiques de la Unió Europea sobre Renda i Condicions de Vida (EU-SILC), veieu EUROSTAT (2024b).

Taula A1. Recompte mostral de llars, segons règim de tinença. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	517	234	236	63	38	1.088
Resta de l'àrea metropolitana	449	355	152	47	48	1.051
Àrea metropolitana	966	589	388	110	86	2.139
Resta de l'àmbit metropolità	565	479	190	38	60	1.332
Àmbit metropolità	1.531	1.068	578	148	146	3.471
CATALUNYA	2.611	1.730	963	231	338	5.873

Taula A2. Nombre total de llars, segons règim de tinença. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	305.209	132.054	181.215	42.284	24.185	684.946
Resta de l'àrea metropolitana	245.105	185.112	122.119	29.445	25.974	607.756
Àrea metropolitana	550.314	317.166	303.334	71.730	50.160	1.292.703
Resta de l'àmbit metropolità	257.613	208.862	102.916	18.263	31.452	619.106
Àmbit metropolità	807.927	526.027	406.250	89.993	81.612	1.911.809
CATALUNYA	1.308.438	851.810	646.478	132.669	183.208	3.122.604

Taula A3. Recompte mostral de llars, segons tipus de llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	172	149	445	260	61	1.088
Resta de l'àrea metropolitana	127	93	401	359	68	1.051
Àrea metropolitana	299	242	846	619	129	2.139
Resta de l'àmbit metropolità	172	122	510	452	72	1.332
Àmbit metropolità	471	364	1.356	1.071	201	3.471
CATALUNYA	819	615	2.269	1.808	353	5.873

Taula A4. Nombre total de llars, segons tipus de llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	113.958	94.846	290.849	157.992	26.618	684.946
Resta de l'àrea metropolitana	73.106	53.172	238.235	216.195	24.296	607.756
Àrea metropolitana	187.064	148.018	529.084	374.186	50.913	1.292.703
Resta de l'àmbit metropolità	83.112	60.968	239.237	210.786	23.089	619.106
Àmbit metropolità	270.176	208.987	768.321	584.973	74.003	1.911.809
CATALUNYA	505.690	341.107	1.218.193	904.876	143.711	3.122.604

Taula A5. Recompte mostral de llars, segons quintil de renda. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	219	218	202	208	241	1.088
Resta de l'àrea metropolitana	220	222	204	218	187	1.051
Àrea metropolitana	439	440	406	426	428	2.139
Resta de l'àmbit metropolità	256	254	288	268	266	1.332
Àmbit metropolità	695	694	694	694	694	3.471
CATALUNYA	1.175	1.175	1.174	1.175	1.174	5.873

Taula A6. Nombre total de llars, segons quintil de renda. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	139.535	142.808	131.237	124.925	146.443	684.946
Resta de l'àrea metropolitana	133.966	122.155	116.711	123.125	111.799	607.756
Àrea metropolitana	273.502	264.963	247.947	248.050	258.242	1.292.703
Resta de l'àmbit metropolità	123.133	122.312	131.866	118.881	122.914	619.106
Àmbit metropolità	396.634	387.275	379.814	366.931	381.156	1.911.809
CATALUNYA	639.766	637.750	604.361	622.464	618.263	3.122.604

Taula A7. Recompte mostral d'individus, segons règim de tinença de la llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	1.077	636	547	125	81	2.466
Resta de l'àrea metropolitana	1.022	1.073	430	105	101	2.731
Àrea metropolitana	2.099	1.709	977	230	182	5.197
Resta de l'àmbit metropolità	1.299	1.396	467	85	145	3.392
Àmbit metropolità	3.398	3.105	1.444	315	327	8.589
CATALUNYA	5.842	4.985	2.416	496	793	14.532

Taula A8. Població total, segons règim de tinença de la llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
Barcelona	645.432	361.013	448.376	85.177	50.724	1.590.721
Resta de l'àrea metropolitana	567.873	572.339	402.492	66.088	53.084	1.661.876
Àrea metropolitana	1.213.305	933.352	850.868	151.265	103.807	3.252.597
Resta de l'àmbit metropolità	608.714	622.208	267.422	44.766	83.929	1.627.039
Àmbit metropolità	1.822.019	1.555.560	1.118.290	196.031	187.736	4.879.636
CATALUNYA	2.926.700	2.437.930	1.593.114	296.330	393.429	7.647.502

Taula A9. Recompte mostral d'individus, segons tipus de llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	172	149	1.003	993	145	2.466
Resta de l'àrea metropolitana	126	93	952	1.380	166	2.731
Àrea metropolitana	298	242	1.955	2.373	311	5.197
Resta de l'àmbit metropolità	170	122	1.180	1.731	171	3.392
Àmbit metropolità	468	364	3.135	4.104	482	8.589
CATALUNYA	813	610	5.242	6.983	845	14.532

Taula A10. Població total, segons tipus de llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Llars unipersonals <65 anys	Llars unipersonals >65 anys	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars monoparentals	TOTAL
Barcelona	113.958	94.846	700.257	615.968	62.954	1.590.721
Resta de l'àrea metropolitana	72.472	53.172	585.917	879.682	58.448	1.661.876
Àrea metropolitana	186.429	148.018	1.286.174	1.495.650	121.402	3.252.597
Resta de l'àmbit metropolità	81.900	60.968	579.864	840.856	54.879	1.627.039
Àmbit metropolità	268.330	208.987	1.866.038	2.336.506	176.280	4.879.636
CATALUNYA	501.991	338.530	2.860.864	3.560.563	343.792	7.647.502

Taula A11. Recompte mostral d'individus, segons quintil de renda de la llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	327	421	423	543	752	2.466
Resta de l'àrea metropolitana	372	484	568	675	632	2.731
Àrea metropolitana	699	905	991	1.218	1.384	5.197
Resta de l'àmbit metropolità	425	561	742	774	890	3.392
Àmbit metropolità	1.124	1.466	1.733	1.992	2.274	8.589
CATALUNYA	1.921	2.456	2.924	3.412	3.819	14.532

Taula A12. Població total, segons quintil de renda de la llar. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	1r (pc 0-20)	2n (pc 20-40)	3r (pc 40-60)	4t (pc 60-80)	5è (pc 80-100)	TOTAL
Barcelona	211.597	288.933	301.637	325.378	463.175	1.590.721
Resta de l'àrea metropolitana	249.114	271.755	335.899	381.998	423.108	1.661.876
Àrea metropolitana	460.711	560.689	637.537	707.377	886.283	3.252.597
Resta de l'àmbit metropolità	213.741	282.367	341.654	345.020	444.258	1.627.039
Àmbit metropolità	674.452	843.056	979.190	1.052.397	1.330.541	4.879.636
CATALUNYA	1.000.926	1.337.737	1.485.665	1.813.617	2.009.558	7.647.502

Taula A13. Recompte mostral i nombre total d'individus residents en llars llogateres no rendistes. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Recompte mostral	Nombre total
Barcelona	570	476.379
Resta de l'àrea metropolitana	498	449.748
Àrea metropolitana	1.068	926.127
Resta de l'àmbit metropolità	510	286.834
Àmbit metropolità	1.578	1.212.961
CATALUNYA	2.631	1.757.781

Taula A14. Recompte mostral i nombre total d'individus residents en llars encapçalades per un jove actiu al mercat laboral. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Recompte mostral	Nombre total
Barcelona	111	118.197
Resta de l'àrea metropolitana	139	152.840
Àrea metropolitana	250	271.036
Resta de l'àmbit metropolità	161	104.395
Àmbit metropolità	411	375.431
CATALUNYA	739	594.505

Taula A15. Recompte mostral i nombre total d'individus joves actius al mercat laboral i no emancipats. 2023.

Font: Estadístiques metropolitanques sobre condicions de vida (Institut Metròpoli i IDESCAT), 2023 i Enquesta de condicions de vida, 2023 (IDESCAT).

Àmbits territorials	Recompte mostral	Nombre total
Barcelona	122	100.759
Resta de l'àrea metropolitana	178	126.103
Àrea metropolitana	300	226.863
Resta de l'àmbit metropolità	195	124.445
Àmbit metropolità	495	351.308
CATALUNYA	805	513.593

Annex 2. Distribució de la renda abans i després del pagament de l'habitatge

Les figures A3 i A4 són representacions visuals sintètiques de la distribució de la renda abans i després del pagament de l'habitatge, mitjançant diagrames de caixa. La caixa representa el rang interquartílic (IQR, per les sigles en anglès) o conjunt d'observacions situades entre el primer i el tercer quartils de la distribució. La recta que divideix la caixa en dues meitats representa la mediana de la distribució. Els segments a esquerra i dreta representen el conjunt d'observacions típiques de la distribució, entre l'extrem inferior (primer quartil menys 1,5 vegades l'IQR) i l'extrem superior (tercer quartil més 1,5 vegades l'IQR). Les observacions situades fora dels segments poden ser considerades com atípiques.

Del contrast entre les figures A3 i A4 es dedueix l'empitjorament de la situació econòmica relativa de les llars hipotecades i de les llars llogateres a preu de mercat, reflectida en aquest darrer cas amb el valor medià més baix de renda neta després del pagament de l'habitatge, per unitat de consum, entre tots els col·lectius.

Figura A3. Diagrama de caixa de la distribució de la renda abans del pagament de l'habitatge, per llar, segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanas sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).

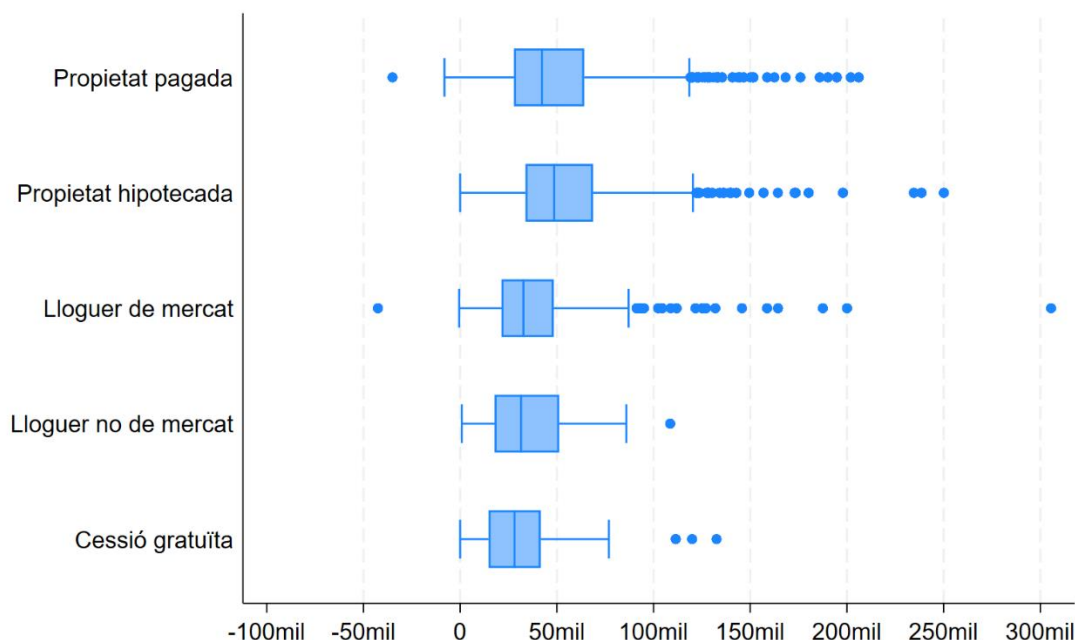
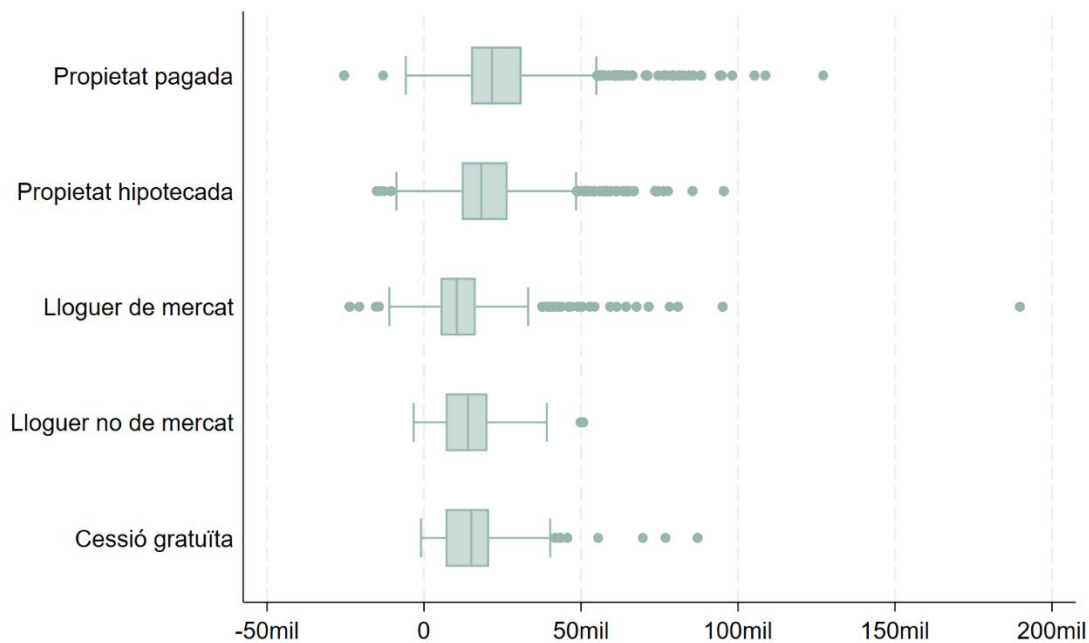


Figura A4. Diagrama de caixa de la distribució de la renda després del pagament de l'habitatge, per unitat de consum, segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2023.

Font: elaboració pròpia a partir de les Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida, 2023 (Institut Metròpoli i IDESCAT).

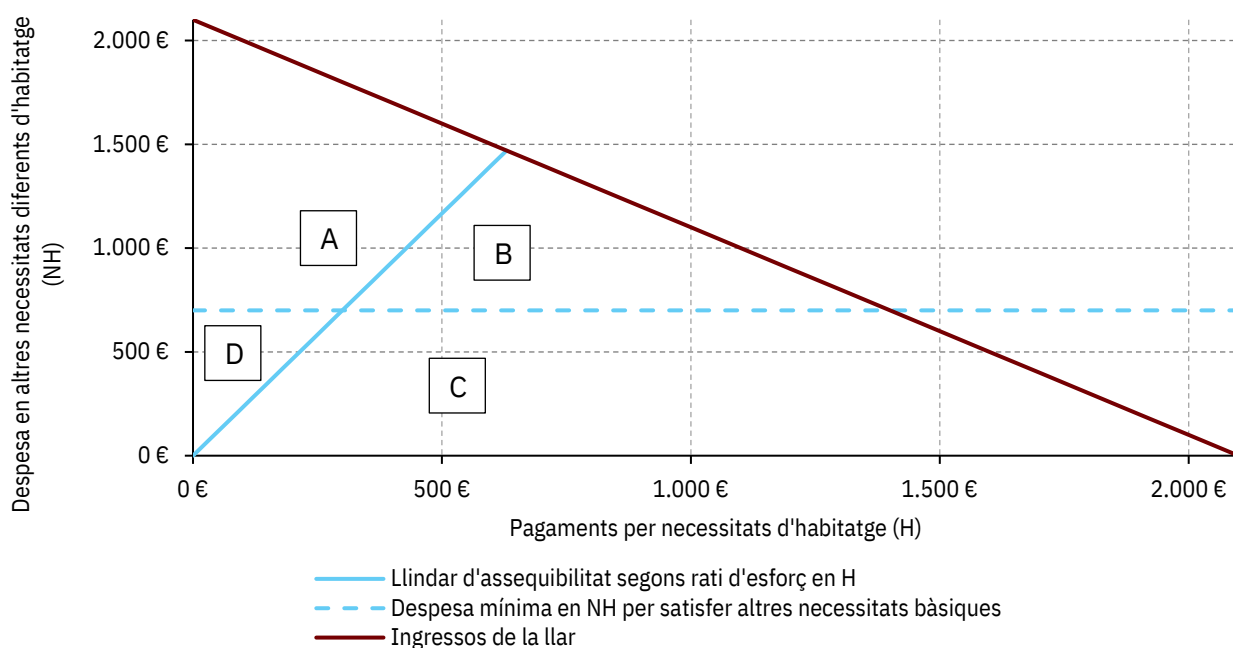


Annex 3. Representació visual dels indicadors d'assequibilitat

La figura A1 delimita quatre regions econòmiques diferents segons el criteri d'assequibilitat seguit, partint d'una restricció pressupostària donada pels ingressos nets de la llar, d'un determinat llindar d'esforç per al pagament de l'habitatge i d'un determinat llindar de pobresa relativa. L'eix horitzontal representa el pagament mensual satisfet per la llar en concepte d'habitatge, mentre que l'eix vertical representa la despesa mensual realitzada per a satisfer altres necessitats diferents d'habitatge.

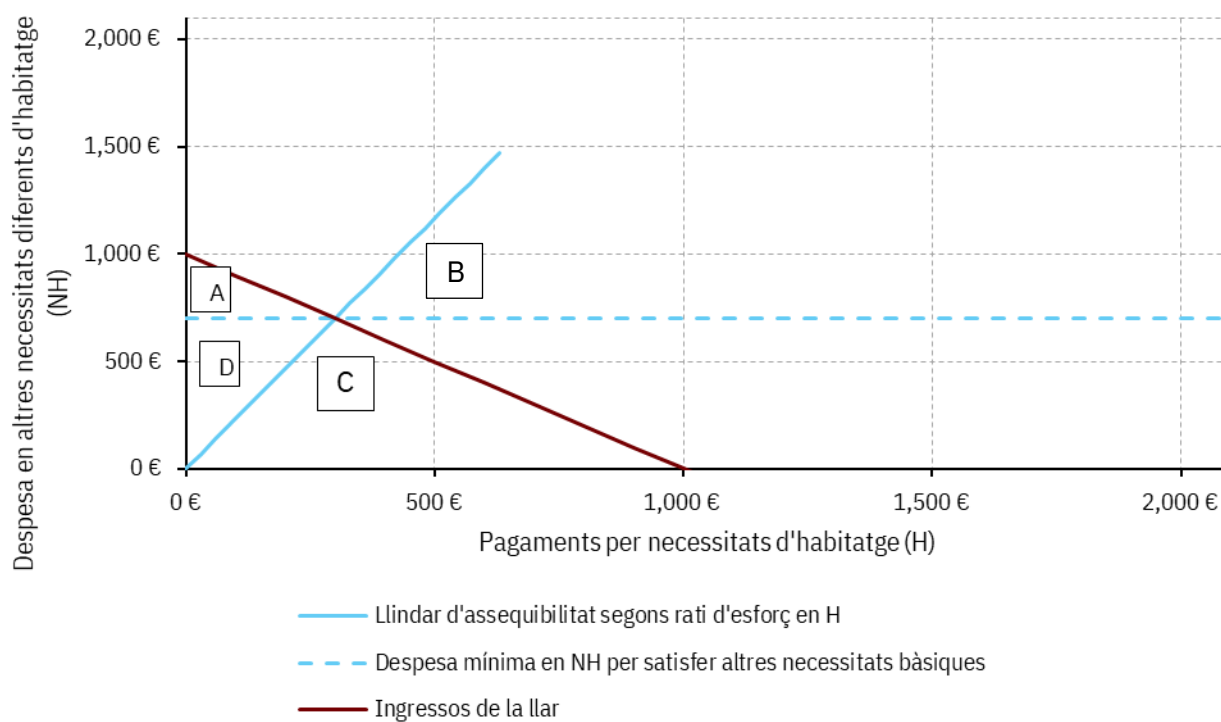
En un primer exemple, que no és representatiu, es parteix d'un ingrés net mensual de 2.100 €, un llindar d'esforç del 30% i un llindar de pobresa de 700 €. La regió A identifica una situació econòmica ideal, on la llar no es troba ni en sobrecàrrega ni en pobresa relativa després del pagament per habitatge. La regió B identifica una situació de sobrecàrrega, en tant que l'esforç és superior al llindar d'assequibilitat definit (part dreta de la línia que defineix el llindar d'esforç), però no de pobresa relativa, doncs la renda se situa per sobre del llindar de pobresa després del pagament per habitatge (part superior de la línia que defineix el llindar de pobresa relativa). La regió C identifica un potencial risc d'exclusió residencial, doncs coincideixen una situació de sobrecàrrega amb una situació de pobresa relativa després del pagament per habitatge. Finalment, la regió D identifica una situació de pobresa relativa fins i tot sense realitzar un esforç important quant al pagament de l'habitatge, una situació en la qual les condicions d'habitabilitat podrien veure's compromeses.

Figura A1. Representació visual dels indicadors d'assequibilitat i les regions de sobrecàrrega i pobresa després del pagament de l'habitatge, per ingressos de la llar de 2.100 €.

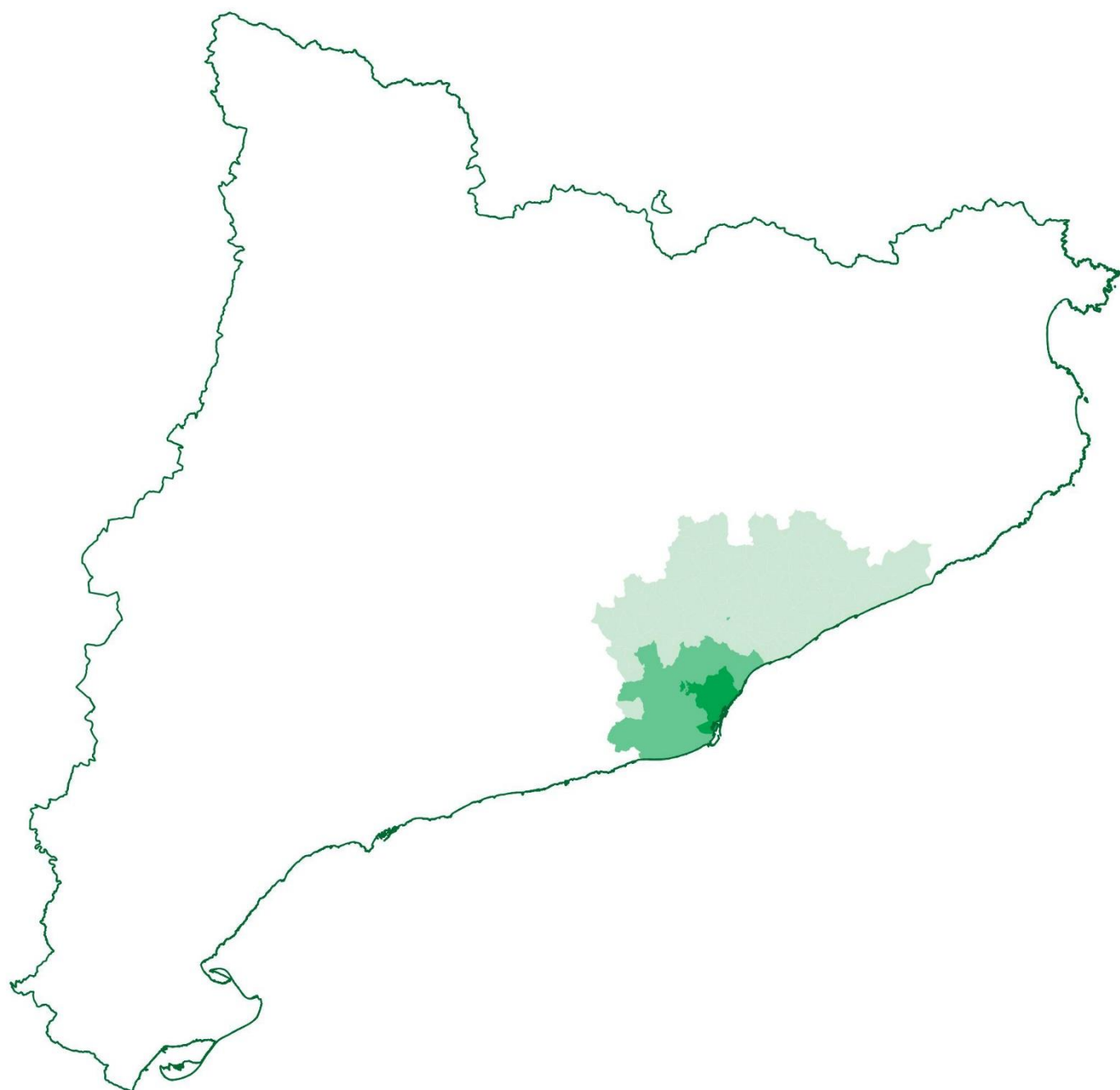


Considerant que una llar optimitza els seus recursos econòmics i els consumeix periòdicament, les situacions de pobresa relativa després del pagament per habitatge, ja siguin amb sobrecàrrega o sense, es donarien forçosament degut a uns ingressos insuficients de la llar. En el següent exemple, representat a la figura A2, amb ingressos de la llar disminuint a 1.000 €, i mantenint els llindars d'esforç i pobresa relativa, la restricció pressupostària seria tan elevada que, per escapar de la situació de risc de pobresa i exclusió (A), caldria situar-se necessàriament per sota del llindar de sobrecàrrega en el pagament per l'habitatge, comproment de nou la seva habitabilitat.

Figura A2. Representació visual dels indicadors d'assequibilitat i les regions de sobrecàrrega i pobresa després del pagament de l'habitatge, per ingressos de la llar de 1.000 €.



Annex 4. Mapa d'àmbits territorials



Índex de Taules

Taula 1. Indicadors bàsics de context. Catalunya (Any 2015 = 100), 2017–2023 i variacions anuals i mitjanes acumulades	8
Taula 2. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	11
Taula 3. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	13
Taula 4. Ingressos anuals mitjans de les llars (€), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	14
Taula 5. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	16
Taula 6. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	18
Taula 7. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023. ...	19
Taula 8. Esforç per al pagament de l’habitatge (% sobre el total d’ingressos de la llar), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	21
Taula 9. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	23
Taula 10. Esforç per al pagament de l’habitatge (% sobre el total d’ingressos de la llar), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	24
Taula 11. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	26
Taula 12. Esforç per al pagament de l’habitatge (% sobre el total d’ingressos de la llar), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	27
Taula 13. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), segons quintils de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	28
Taula 14. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa convencional, segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	31
Taula 15. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament de l’habitatge actual, segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	32
Taula 16. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament de l’habitatge actual, segons quintil de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	34
Taula 17. Taxa de risc d’exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d’individus), segons règim de tinença. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	36

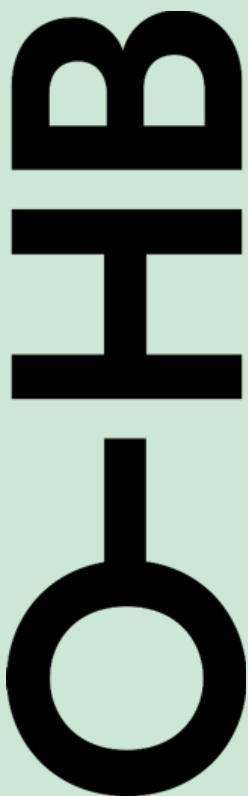
Taula 18. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	37
Taula 19. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	38
Taula 20. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.....	39
Taula 21. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.	40
Taula 22. Perfils de risc d'exclusió residencial, per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament de l'habitatge, de les llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda més baix (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.....	42
Taula 23. Pagament anual mitjà per accedir a un habitatge (€), segons règim de tinença cercat. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	44
Taula 24. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	46
Taula 25. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	48
Taula 26. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	50
Taula 27. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.....	52
Taula 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.....	53
Taula 29. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.	54

Índex de Figures

Figura 1. Renda familiar disponible bruta per habitant i preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (Any 2000 = 100), 2000–2023.	10
Figura 2. Renda familiar disponible bruta per habitant i preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (Any 2000 = 100), 2000–2023.	10
Figura 3. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017-2023.	12
Figura 4. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.	13
Figura 5. Ingressos anuals mitjans de les llars (€ i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017-2023.	14
Figura 6. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017-2023.	17
Figura 7. Pagament anual mitjà de l'habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.	18
Figura 8. Pagament anual mitjà en habitatge (€ per llar i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2016-2023.	20
Figura 9. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.	22
Figura 10. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.	24
Figura 11. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.	25
Figura 12. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017–2023.	26
Figura 13. Esforç per al pagament de l'habitatge (% sobre el total d'ingressos de la llar i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità. 2023.	27
Figura 14. Taxa de sobrecàrrega del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017–2023.	29
Figura 15. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.	32
Figura 16. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017-2023.	33
Figura 17. Taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintil de renda. Àmbit metropolità, 2017–2023.	34
Figura 18. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Àmbit metropolità, 2017–2023.	36
Figura 19. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Àmbit metropolità, 2017–2023.	37

Figura 20. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa (% sobre el total d'individus), segons quintils de renda. Àmbit metropolità, 2017–2023.	38
Figura 21. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.	40
Figura 22. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.	41
Figura 23. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge de les llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda més baix (% sobre el total d'individus). Barcelona, àrea metropolitana, àmbit metropolità i Catalunya. 2023.	42
Figura 24. Pagament anual mitjà per accedir a un habitatge (€ i variació anual en %), segons règim de tinença cercat. Àmbit metropolità, 2017–2023.	45
Figura 25. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.	47
Figura 26. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Àmbit metropolità, 2017–2023.	48
Figura 27. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.	51
Figura 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.	52
Figura 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2017–2023.	54
Figura 30. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Àmbit metropolità, 2023.	55

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