



# L'accés a l'habitatge a Catalunya

Un problema de **classe**



# L'accés a l'habitatge a Catalunya

Un problema de **classe**



Amb el suport de la Generalitat de Catalunya



**Generalitat  
de Catalunya**

## L'accés a l'habitatge a Catalunya. Un problema de classe

**Autors:** Irene Galí Magallón i Mariña Couceiro López

**Coordinadors:** Marc Andreu Acebal (secretari de Comunicació, Estudis i Cultura) i Manel Pulido Guerrero (responsable de Polítiques d'Habitatge)

**Seminari Salvador Seguí:** Alfons Labrador Tames, Marc Andreu Acebal, Joan Carles Gallego Herrera, Dolors Llobet Maria, Aurora Huerga Barquín, Montse Ros Calsina, Toni Mora Núñez, Diana Estudillo Sánchez, Albert Rodríguez Mihi, Natàlia Castro Font.

**Col·laboració:** Irene Fernández Modrego (estudiant en pràctiques)

**Fundació Cipriano García – CCOO de Catalunya**

**Il·lustracions de la portada procedents del mural *Work in progress*, de Philip Stanton, 2025**

**Maquetació:**  
Miquel de Toro

**Octubre de 2025**

**Dipòsit legal:** B 20345-2025

# ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b>	<b>7</b>
<b>2. LA SOCIETAT CATALANA</b>	<b>17</b>
2.1. Demografia i territori	19
2.2. Mercat de treball	30
2.3. Renda disponible	35
2.4. Conclusions	38
<b>3. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE, PARC D'HABITATGES I USOS DE L'HABITATGE</b>	<b>43</b>
3.1. Evolució de la construcció d'habitatge	45
3.2. El parc d'habitatges	50
3.3. Els usos de l'habitatge	65
3.4. Conclusions	79
<b>4. HABITATGE PROTEGIT: EL QUE ÉS I EL QUE PODRIA HAVER ESTAT</b>	<b>85</b>
4.1. Les arrels franquistes de la política d'habitatge protegit a Espanya	87
4.2. L'habitatge protegit a Catalunya	97
4.3. La demanda d'habitatge protegit	110
4.4. Conclusions	114
<b>5. L'HABITATGE EN PROPIETAT</b>	<b>119</b>
5.1. La compravenda d'habitatge	121
5.2. L'escalada de preus de l'habitatge de compravenda	125
5.3. Assequibilitat de l'habitatge de compravenda	131
5.4. Finançament de la compra de l'habitatge	139
5.5. Conclusions	152
<b>6. DE LA SOCIETAT DE PROPIETARIS A LA GENERACIÓ LLOGATERA</b>	<b>155</b>
6.1. Context d'aquest canvi	157
6.2. Evolució de les xifres del mercat del lloguer a Catalunya	160
6.3. L'escalada de preus dels lloguers	164
6.4. L'assequibilitat de l'habitatge de lloguer	169
6.5. Col·lectius socials més exposats al mercat del lloguer	177
6.6. Conclusions	184

<b>7. DRET A L'HABITATGE I DRET A LA PROPIETAT PRIVADA. EL CAS DE LA REGULACIÓ DE LES RENDES DEL LLOGUER</b>	<b>187</b>
7.1. L'encaix jurídic de la regulació dels preus del lloguer	190
7.2. El topall als preus del lloguer	195
7.3. Conclusions	211

<b>8. HABITATGE I DESIGUALTAT SOCIAL</b>	<b>215</b>
8.1. Les llars propietàries vs. les llars llogateres: volum i posició dins del mercat de l'habitatge a Catalunya	218
8.2. Els recursos econòmics de les llars segons la seva posició dins del mercat de l'habitatge	222
8.3. Conclusions	227

<b>9. CONCLUSIONS I PROPOSTES SINDICALS</b>	<b>231</b>
---	------------

<b>10. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>245</b>
-------------------------	------------





# 1. INTRODUCCIÓ



# 1. INTRODUCCIÓ

Cada matí ens llevem amb un grapat de nous titulars sobre habitatge per acompanyar el cafè. Molt sovint, es tracta d'una xifra cridanera seguida d'algunes informacions de caràcter quantitatiu sobre augments percentuals i tendències. Altres vegades es tracta de l'anunci de grans mesures polítiques destinades a posar fi, d'una vegada per totes, al problema de l'habitatge. També trobem colpidors reportatges que, mirant de posar cara i emoció a les xifres i els percentatges, ens mostren la persona gran expulsada de la seva llar, o els joves condemnats a posposar els seus projectes de vida perquè no poden accedir a un habitatge. Altres informacions volen anar a l'arrel de la qüestió i es pregunten el perquè de tot plegat, descrivint la successió de polítiques (fiscals, urbanístiques, d'habitatge...), condicionants ideològics i conjuntures socioeconòmiques que ens han dut a la situació actual. Alguns van encara més enllà i ens posen davant del mirall, preguntant-se també què diu el problema de l'habitatge de nosaltres com a societat. No hi falten tampoc les cròniques de mobilitzacions ciutadanes per evitar un desnonament, per protegir un edifici de les urpes d'un fons voltor o per omplir places i carrers amb reivindicacions per l'accés a un habitatge digne.

D'entre totes aquestes qüestions, hi ha una xifra que, sense ser la més mediàtica, és particularment preocupant. En un moment en què l'habitatge ja és la principal preocupació dels catalans (CEO, 2025), un 50 % de la població creu que l'Estat no té capacitat per posar fi al problema d'accés a l'habitatge (Ipsos Housing Monitor, 2025). O dit d'una altra manera, la meitat de la població creu que el nostre estat del benestar no és capaç de garantir el que hauria de ser un dels seus pilars fonamentals: el dret a l'habitatge. I no es tracta només del dret a tenir un sostre on aixoplugar-se: sense accés a un habitatge digne no hi ha dret a la intimitat, ni a la salut i el benestar, ni a l'educació... Sense accés a l'habitatge no pot haver-hi igualtat ni es pot desenvolupar dignament cap projecte de vida.

No seria just culpar aquest 50 % de la població per la seva manca de confiança; és difícil creure en allò que no has vist. Ara bé, en el moment en què, per a àmplies capes de la població, tenir una feina remunerada —fins i tot una de ben remunerada— no garanteix poder accedir a un habitatge —sigui de compravenda o de lloguer— i no hi ha una resposta des de l'àmbit públic que garanteixi el dret a un habitatge digne, el contracte social es trenca. No cal que esperem a veure cap anunci a la premsa ni cap escenificació formal d'aquest trencament; no hi ha cap indicador, xifra o percentatge que el pugui

certificar en un dia i una hora concrets, perquè és una fractura que avança a poc a poc i es trenca de sobte. La corda està tensada, l'esquerda va als fonaments, i trencar-se, es trencarà, i posarà en risc la democràcia en conjunt.

L'auge de l'extrema dreta a casa nostra, si bé s'emmarca en una onada reaccionària internacional que explota al màxim les incerteses i les pors de la nostra època, beu en bona part de la frustració d'una classe treballadora empobrida que veu com milloren els indicadors macroeconòmics i això no es tradueix en una millora de les seves condicions de vida i en la seva capacitat per construir un futur desitjable. I darrere d'això, entre altres factors, hi ha l'habitatge com a actor principal.

El problema de l'habitatge, que podria semblar que apareix i desapareix com l'església del pantà de Sau, en realitat sempre és aquí. I bona part de la nostra incapacitat per resoldre'l prové del fet que només en som plenament conscients quan s'ha fet tan gran que ja només podem articular respostes des de l'emergència. Pensem que fins i tot la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, la tan esperada primera llei d'habitatge de la democràcia en l'àmbit estatal, és fruit de l'emergència. Hem desenvolupat una alta tolerància social davant de realitats que haurien de fer saltar totes les alarmes, com són el fet que els joves no es puguin emancipar o que les situacions d'amuntegament residencial augmentin, sobretot a les grans ciutats, fins i tot en aquells moments en què la crisi de l'habitatge no obre informatius. De la mateixa manera, sembla que només ens preocupem pel dret a l'habitatge —que, recordem-ho, és un dret constitucional— quan es torna inaccessible per a segments de població que no pateixen de manera sistemàtica la seva negació.

Podríem dir que allò que és constant al llarg del temps és l'existència d'un problema amb l'accés a l'habitatge, no la forma del problema en si, que va mutant i evolucionant, en interacció amb l'evolució de la població, els cicles econòmics i les conseqüències de dècades de polítiques d'habitatge erràtiques. Des d'aquesta perspectiva, les bombolles en el preu de l'habitatge no són una externalitat negativa, ni successos aïllats o excepcionals, sinó part natural de la dinàmica del nostre mercat d'habitatge residencial. I són un producte que, d'altra banda, i mentre no esclata, permet als inversors immobiliaris aconseguir una gran rendibilitat del capital. La pregunta no hauria de ser, doncs, si avui ens trobem en una nova bombolla, sinó quan i com esclatarà, fins a quin punt haurem de lamentar-ne les conseqüències en el terreny social i, finalment, quan apareixerà la bombolla següent.

No cal dir que aquesta situació és deutora de la manca d'un desenvolupament adequat del dret a l'habitatge des que va ser reconegut per la Constitució Espanyola del 1978. Segons recull Amnistia Internacional, Espanya és

el país que ha estat condemnat més vegades per vulnerar el dret a l'habitatge pel Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de Nacions Unides. Aquesta desprotecció del dret a l'habitatge no és casual. Tampoc és el fons de la qüestió. El nucli del problema, el veritable moll de l'os, rau en el fet que l'habitatge ha estat, i continua sent, el negoci més rendible que es pot fer a Espanya (CCOO, 2025). Bé que ho saben els fons voltor que van aprofitar la recessió econòmica i una fiscalitat favorable per aterrar plàcidament a casa nostra. Blackstone va arribar a ser, juntament amb "la Caixa", el principal propietari d'habitatges de lloguer a Espanya i gestor, juntament amb KKR —fons d'inversió amb capital israelià que, entre altres coses, comercialitza propietats immobiliàries en territori ocupat a Palestina— de la cartera de la SAREB. El problema d'uns, que en són molts, és el negoci d'altres, que en són pocs, però amb una gran capacitat de condicionar l'agenda política.

La visceralitat de la campanya política i mediàtica desfermada contra mesures com el topall a les rendes del lloguer que possibilita la Llei 12/2023 no prové dels efectes perjudicials que, segons els vaticinis, hauria de produir en el mercat del lloguer. Tampoc d'una presumpta vulneració del dret a la propietat privada (extrem que ha negat el Tribunal Constitucional). Prové del fet que implica obrir una escletxa i projectar l'ombra del dubte sobre la mare de tots els negocis a Espanya, l'origen i la base dels grans patrimonis made in Spain: el patrimoni immobiliari. No són paraules, sinó fets sustentats amb dades: l'habitatge concentra el 44 % de la inversió dels grans patrimonis familiars espanyols, mentre que a escala global aquest percentatge és inferior al 14 % (DELOITTE, 2023). Aquesta ànima rendista i acomodaticia de la burgesia espanyola, que concentra el capital en patrimoni immobiliari en comptes d'invertir-lo en economia productiva, suposa un llast pesant per a l'economia.

El CEO a Espanya d'AirBnB afirma que tornar a l'ús residencial els habitatges dedicats a ús turístic no resoluria el problema de l'habitatge.<sup>1</sup> Té raó: els pisos turístics són només una part del problema. Ara bé, tenint en compte que, segons dades oficials, els 105.781 habitatges d'ús turístic que hi havia a Catalunya l'any 2024 —i això sense tenir en compte els habitatges que operen sense llicència— tenien capacitat per allotjar un total de 582.017 persones, l'equivalent a un 7,3 % de la població catalana, recuperar-los per al parc d'habitatges residencials podria tenir un efecte notable.

D'acord amb càlculs de l'Institut d'Economia de Barcelona en un informe recent encarregat per l'Ajuntament de Barcelona, la retirada de les llicències als habitatges d'ús turístic prevista per a l'any 2028 (i avalada pel Tribunal

<sup>1</sup> <https://cincodias.elpais.com/companias/2025-05-15/jaime-rodriguez-airbnb-la-crisis-de-vivien-da-no-se-solucionara-eliminando-los-pisos-turisticos.html>

Constitucional) podria fer baixar el preu dels habitatges de lloguer entre un 8 % i un 13,4 %, i els de l'habitatge de compravenda, un 6 %. Una altra dada: la construcció de 50.000 habitatges públics abans de l'any 2030 que està anunciant el Govern de la Generalitat com a mesura estrella —abans de redoblar l'aposta fins als 210.000 habitatges de nova construcció publicoprivada promesos l'octubre de 2025 en el debat de política general— representa menys de la meitat dels d'habitatges turístics que tenim actualment i que, aquests sí, ja estan construïts.

Però no només els fons voltor, els grans patrimonis i els negocis amb interessos en el parc immobiliari en treuen profit, d'aquest negoci. La complexitat de la problemàtica i les múltiples variables socials, històriques, econòmiques i demogràfiques que hi intervenen creen un escenari procliu a l'elusió de responsabilitats sobre el problema de l'habitatge. A petita escala, aquesta manca de consciència sobre el paper que tenim en el problema de l'accés a l'habitatge es veu reforçada per l'anonimat. AirBnB no seria res sense un gruix de propietaris al darrere que ofereixen els seus habitatges per a lloguer turístic i obtenen un rendiment molt superior al d'un lloguer residencial. La fuga massiva de l'oferta de lloguer residencial cap a la modalitat de lloguer de temporada, inexplicablement —o no— exclosa de l'actual regulació de les rendes del lloguer, i que a hores d'ara representa més del 70 % de l'oferta de lloguer a la ciutat de Barcelona,<sup>1</sup> la protagonitzen —també— els petits propietaris.

A una escala més petita, ja podem trobar pàgines web que et proposen que comencis a «construir el teu patrimoni immobiliari» comprant una habitació (per imports d'entre 60.000 i 80.000 euros) i els impulsors d'aquests webs es poden encarregar de llogar-la per tu. I a escala encara més petita, hi ha apps que et permeten, amb una inversió mínima (100 o 200 euros), convertir-te en «micropromotor» immobiliari i participar de les futures rendes immobiliàries d'habitatges encara en construcció. I així, sempre al darrere de la pastanaga, ens convertim en peces útils de l'engranatge, de la il·lusió que qualsevol pot participar en aquest joc i, per què no, treure'n el seu bocinet de pastís.

Si bé la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana, epicentre de la crisi de l'habitatge, concentra bona part de les anàlisis dutes a terme i dels titulars que ens arriben constantment, el problema de l'accés a l'habitatge no és una qüestió que es pugui circumscriure a Barcelona. Amb diverses intensitats i característiques —i, per tant, amb diverses estratègies per traçar—, el problema de l'habitatge és una realitat al conjunt de Catalunya. Partint d'aquesta premissa, aquest estudi comença amb una anàlisi territorialitzada

---

<sup>1</sup> Percentatge calculat amb dades extretes del portal immobiliari Idealista (consulta: 4 d'octubre de 2025).

de la societat catalana, del seu perfil demogràfic, de les característiques del seu mercat de treball i del seu nivell socioeconòmic mesurat a partir de la renda disponible.

Tot seguit, l'estudi aborda l'evolució recent de la construcció d'habitatge —d'ençà de la crisi del sector iniciada entorn del 2008—, així com el parc d'habitatges residencials de què disposem a Catalunya, amb una atenció especial als usos a què es destina el parc disponible, incloent-hi les segones residències, els habitatges buits i els habitatges dedicats a ús turístic. En un context en què un nombre creixent de llars viuen en habitatges de lloguer, protegir el parc d'habitatges dels usos antisocials de la propietat no és només una qüestió social de primer ordre, és un deure constitucional.

Si hem de triar un tema que ens serveixi de fil conductor durant les darreres dècades per arribar a explicar la situació actual de l'habitatge, aquest seria, amb totes les seves ramificacions, la política d'habitatge protegit. Al quart capítol de l'estudi parlem de les arrels franquistes de la política d'habitatge protegit a Espanya i a Catalunya i de la situació del parc d'habitatges protegits a Catalunya en l'actualitat, intentant veure, a més a més, cap a on anem. Per acabar, dediquem unes línies a la demanda d'habitatge protegit o, més exactament, a la demanda registral d'habitatge protegit i al perfil dels demandants d'aquest tipus d'habitatge.

Seguidament, el cinquè capítol se centra en l'habitatge en propietat, tot analitzant l'evolució de la compravenda d'habitatges, així com dels preus de la compravenda i, en relació amb la renda disponible, la seva assequibilitat per a diversos col·lectius i territoris. Aquest cinquè capítol de l'estudi es tanca analitzant un element indestruïble de la compravenda d'habitatges: el finançament. Mirem de descriure l'evolució de les condicions en què es concedeix el crèdit hipotecari i la seva relació amb el mercat de la compravenda, així com el seu paper en la reproducció i l'aprofundiment de la desigualtat social.

Al sisè capítol es tracta el canvi de paradigma en marxa a la nostra societat: el pas d'un règim de tinença de l'habitatge àmpliament dominat per la propietat a un on el lloguer va guanyant pes dia rere dia. Si l'any 2005 només un 14,4 % de la població catalana vivia de lloguer, avui aquest percentatge és del 27,9 %. La nostra anàlisi se centra a descriure com es produeix aquesta expansió del lloguer arreu del territori i, també, com s'ha concentrat en uns col·lectius socials determinats. A més, s'exposa com aquest creixement ha anat acompanyat d'un increment sense precedents del preu mitjà del lloguer, especialment a les àrees urbanes, i de com això ha derivat en

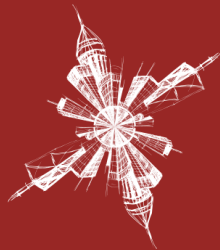
un sobreesforç de les llars a l'hora de fer front a les despeses bàsiques, en especial per als col·lectius més vulnerables de la societat.

El setè capítol tracta la necessària delimitació dels contorns del dret a la propietat privada (article 33 CE), tenint en compte la funció social de la propietat i la seva relació amb el dret a un habitatge digne (article 47 CE), i de com aquesta delimitació està fortament condicionada per interessos polítics i econòmics. Parlem de l'establiment dels topalls a les rendes del lloguer que preveu la Llei 11/2023, tot analitzant el principal argument jurídic que s'esgrimeix en contra seva (una presumpta vulneració del dret a la propietat) i posant a prova els principals efectes negatius que, segons defensen els crítics, haurà de portar el control de rendes establert en les zones de mercat residencial tensionat.

Per acabar, el darrer capítol d'aquest estudi se centra a descriure la marcada desigualtat social i econòmica que hi ha entre les llars llogateres i aquelles que són propietàries d'habitatges de lloguer a Catalunya, tot traçant un perfil sociodemogràfic de les unes i les altres, alhora que assenyalem que viure de lloguer ha esdevingut una causa principal d'empobriment de les llars.

Totes aquestes mirades i perspectives sobre el problema de l'habitatge a Catalunya ens han de servir per entendre que, més enllà de les característiques i les dinàmiques pròpies de cada territori, així com del creixement o l'esclat d'una bombolla immobiliària o una altra, el problema d'accés a l'habitatge és, essencialment, un problema de classe social.





## **2. LA SOCIETAT CATALANA**



## 2. LA SOCIETAT CATALANA

Potser amb diverses diagnosis, perspectives i propostes, però, avui, ningú no pot negar que hi ha un problema social de primer ordre, un repte majúscul, a l'hora de garantir l'accés a l'habitatge per al conjunt de la població. Ningú no pot obviar, tampoc, que les necessitats residencials no cobertes, els projectes de vida que es posposen o es cancel·len, les llars escanyades i empobrides pel pagament de l'habitatge o les llars desnonades tenen la capacitat de fer trontollar els fonaments del nostre estat del benestar. En paraules de Javier Burón, la qüestió de l'habitatge és una bomba de rellotgeria per a la societat tal com la coneixem. Garantir l'accés a un habitatge digne per a tothom és, doncs, un repte social de primer ordre a la Catalunya del segle XXI. Per aquest motiu, dediquem aquest primer capítol a la darrera dipositària d'aquest repte: la societat catalana.

A les línies següents parlarem de territori, d'evolució de la població, de densificació i despoblament, de fluxos migratoris i d'envelliment, però també de teixit econòmic i productiu, d'ocupació, de riquesa, de pobresa i de desigualtat. Tots són factors que, sense cap mena de dubte, ens ajuden a entendre la problemàtica principal en la qual es focalitza aquest estudi i el seu impacte diferencial per províncies, àmbits funcionals i comarques. Però, a més, aquest coneixement profund de les característiques sociodemogràfiques del nostre país és una condició imprescindible per plantejar mesures efectives que es puguin adaptar no només a l'evolució constant de la nostra societat, sinó també a les particularitats i les singularitats de diverses àrees del nostre territori.

### 2.1. Demografia i territori

En els 50 anys que han transcorregut des del 1975 fins avui, Catalunya ha vist augmentar la seva població en prop de 2,5 milions de persones, des dels 5.560.000 habitants que registrava el cens a mitjan anys setanta fins als més de 8.010.000 que poblen Catalunya l'any 2024. Si observem aquest increment poblacional per províncies, veiem que la població de la província de Barcelona ha crescut en prop d'1,5 milions de persones en les darreres cinc dècades i ha arribat l'any 2024 a una població que supera els 5.875.000 habitants, cosa que suposa un creixement poblacional del 33,9 %. La província de Girona ha guanyat gairebé 380.000 habitants (+85,9 %) i la de Tarragona ha crescut en 380.000 i escaig habitants (+79,5 %). La província de Lleida,

per la seva banda, té avui 103.000 habitants més que a mitjan dècada dels anys setanta (+29,7 %).

Les dades sobre creixement poblacional indiquen, per tant, que si bé l'augment més accentuat en nombre de persones és el registrat a la província de Barcelona, que ja era inicialment la més poblada amb una diferència folgada, percentualment són més destacables els creixements de població a les províncies de Girona i Tarragona, que gairebé han duplicat la seva població en un període de cinc dècades.

Aquest creixement desigual de la població ha propiciat un descens de la concentració de la població de Catalunya a la província de Barcelona, que passa de contenir el 77,6 % dels habitants (l'any 1975) a encabir-ne el 73,4 % (2024). Així mateix, les províncies de Girona i Tarragona guanyen pes sobre el total de població de Catalunya (del 7,8 al 10,2 % i del 8,5 al 10,8 %, respectivament), mentre que la població de Lleida disminueix lleugerament el seu pes (del 6,2 al 5,6 %). Podem veure aquestes dades a la taula següent.

**Taula 2.1.1 Població per províncies i total de Catalunya els anys 1975 i 2024, variació de població entre el 1975 i el 2024 (en nombre i percentatge) i percentatge que representa la població de cada província sobre el total de població catalana, anys 1975 i 2024**

	Població 1975	Població 2024	Variació 1975 - 2024	% variació 1975 - 2025	% sobre Catalunya 1975	% sobre Catalunya 2024
Barcelona	4.389.736	5.877.672	1.487.936	33,9	77,6	73,4
Girona	441.797	821.108	379.311	85,9	7,8	10,2
Lleida	348.355	451.707	103.352	29,7	6,2	5,6
Tarragona	480.325	861.744	381.419	79,4	8,5	10,8
Catalunya	5.660.213	8.012.231	2.352.018	41,6	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia amb dades del Padró municipal (1975) i del Cens anual de població de l'INE (2024), ofertes per l'Idescat.

El gran creixement poblacional a Catalunya que hem descrit no s'ha produït amb la mateixa intensitat en tots els períodes durant els darrers 50 anys, ni de manera homogènia en tots els territoris. Pel que fa al territori, val a dir que totes les comarques catalanes han guanyat població entre el 1975 i el 2024 en més o menys grau, excepte l'Alta Ribagorça (-10,3 %) i el Pallars Jussà (-10,2 %) a l'Alt Pirineu, les Garrigues (-8,3 %) a l'àmbit de Ponent, el Priorat (-15 %) al Camp de Tarragona, el Berguedà (-4,4 %) a les Comar-

ques Centrals,<sup>1</sup> el Ripollès (-11,3 %) a les Comarques Gironines i la Ribera d'Ebre (-9,1 %) i la Terra Alta (-18,4 %) a les Terres de l'Ebre. Es tracta de comarques perifèriques amb un petit volum de població, que representen entre totes vuit un escàs 1,6 % de la població de Catalunya l'any 2024. Ara bé, és molt destacable el fet que el Barcelonès, la comarca més poblada de Catalunya, hagi perdut un 2,4 % de població (gairebé 60.000 habitants) en els darrers 50 anys: si l'any 1975 un 42,6 % de la població catalana vivia al Barcelonès, l'any 2024 aquest percentatge s'ha reduït fins al 29,3 %.

Pel que fa als increments poblacionals, destaquen els registrats en l'Àmbit Metropolità (a excepció del Barcelonès), que ha incrementat la seva població en més d'1.160.000 habitants en els darrers 50 anys, concentrant prop del 50 % de tot el creixement poblacional de Catalunya en el període. El Baix Llobregat ha guanyat prop de 337.000 habitants, el Maresme n'ha guanyat poc més de 241.000, el Vallès Occidental n'ha sumat gairebé 415.000, i el Vallès Oriental, 234.000 i escaig. Percentualment, destaca el creixement de dues comarques que han vist més que duplicar-se la seva població en 50 anys: el Maresme (+104,4 %) i el Vallès Oriental (+121,5 %). Les dades indiquen, per tant, que la reducció de la població al Barcelonès ha anat acompanyada d'un fort augment d'aquesta població a les comarques de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

És també destacable el creixement de l'àmbit territorial del Camp de Tarragona, que gairebé duplica la seva població (+84,9 %) i passa dels 300.601 habitants el 1975 als 555.957 el 2024, empès pel gran creixement de població a la comarca del Tarragonès, de prop de 145.000 habitants, i a les seves comarques limítrofes per la vora de la costa, com ara el Baix Camp, que suma gairebé 100.000 habitants. Les Comarques Gironines registren també un creixement important (+86,6 %), amb la comarca del Gironès, que suma vora 100.000 habitants, i la de la Selva, que en guanya prop de 110.000, al capdavant. Aquesta darrera comarca, la Selva, ha multiplicat la seva població per 2,5 en els darrers 50 anys. Finalment, sobresurt l'elevadíssim creixement poblacional de l'àmbit territorial del Penedès, amb un increment percentual del 134 % (el més alt de tots els àmbits territorials), en augmentar en uns 300.000 habitants. Una tercera part d'aquest increment correspon a la comarca del Garraf, que passa de 63.000 habitants a 162.000, i a la del Baix Penedès, que ha guanyat 91.000 i escaig habitants i registra l'increment percentual de població més alt d'entre totes les comarques catalanes: un 335,6 %.

<sup>1</sup> Aquesta dada està condicionada per la creació de dues noves comarques, el Lluçanès (2023) i el Moianès (2015), cosa que va fer que el Berguedà perdés part del seu territori i, per tant, part de la seva població.

### Taula 2.1.2 Població per àmbits territorials de Catalunya els anys 1975 i 2024, variació de població entre el 1975 i el 2024 (en nombre i percentatge) i percentatge que representa la població de cada àmbit territorial sobre el total de població catalana, anys 1975 i 2024

	Població 1975	Població 2024	Variació 1975 - 2024	% Variació 1975 - 2024	% sobre Catalunya 1975	% sobre Catalunya 2024
Alt Pirineu i Aràn	61.686	76.543	14.857	24,1	1,1	1,0
Àmbit de Ponent	284.219	375.964	91.745	32,3	5,0	4,7
Àmbit Metropolità	3.893.772	5.062.386	1.168.614	30,0	68,8	63,2
Camp de Tarragona	300.601	555.957	255.356	84,9	5,3	6,9
Comarques Centrals	310.927	426.215	115.288	37,1	5,5	5,3
Comarques Gironines	431.376	804.851	373.475	86,6	7,6	10,0
Terres de l'Ebre	152.555	187.437	34.882	22,9	2,7	2,3
Penedès*	223.440	522.878	299.438	134,0	3,9	6,5
Catalunya	5.660.213	8.012.231	2.352.018	41,6	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia amb dades del Padró municipal (1975) i del Cens anual de població de l'INE (2024), ofertes per l'Idescat.

\* Dades per a l'àmbit territorial del Penedès l'any 1975 a partir de la suma de les comarques que el componen a partir del 2011.

L'evolució de la població esdevinguda durant les darreres dècades i les particulars característiques de cada indret del territori pel que fa a l'orografia i l'extensió han donat lloc a diferències importants en la densitat de població a Catalunya. El territori més densament poblat és, a molta distància de la resta, l'Àmbit Metropolità (més de 2.000 persones per quilòmetre quadrat), un fet degut en part al seu alt volum de població (5.062.386 habitants, el 63,2 % de la població total de Catalunya), mentre que la seva superfície és la segona més petita de tots els àmbits territorials, amb 2.464 km<sup>2</sup>. En canvi, a l'altre extrem trobem l'Alt Pirineu i Aran, amb una densitat de només 13,3 habitants per quilòmetre quadrat, ja que és l'àmbit territorial amb menys població, però el més extens en superfície.

### Taula 2.1.3 Població, superfície en quilòmetres quadrats i densitat (habitants/km<sup>2</sup>) per àmbits territorials

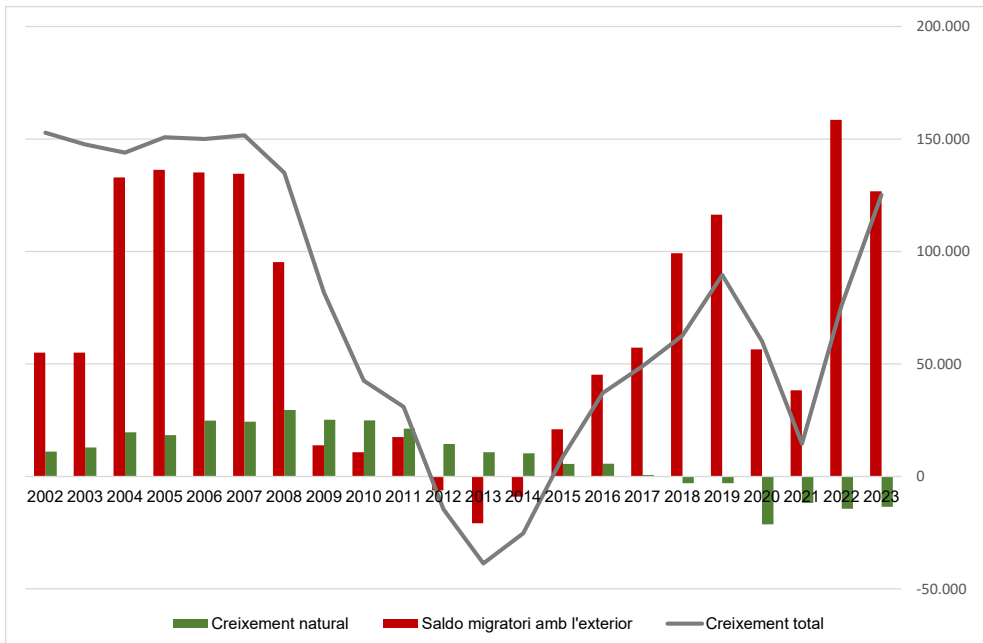
	Població	Superfície km <sup>2</sup>	Densitat (habitants/km <sup>2</sup> )
Metropolità	5.062.386	2.464	2.054,50
Camp de Tarragona	555.957	2.703	205,7
Comarques Gironines	804.851	5.584	144,1
Comarques Centrals	426.215	5.100	83,6
Ponent	375.964	5.426	69,3

Terres de l'Ebre	187.437	3.308	56,7
Penedès	522.878	1.746	299,5
Alt Pirineu i Aran	76.543	5.776	13,3
<b>Catalunya</b>	<b>8.012.231</b>	<b>32.108</b>	<b>249,5</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens anual de població de l'INE (2024), ofertes per l'Idescat.

Un component essencial d'aquesta transformació demogràfica ha estat l'aportació de la immigració procedent de l'exterior que Catalunya ha rebut en les darreres dècades i, molt especialment, des de l'any 2000. És a dir, en un context d'envelliment progressiu de la població i, per tant, d'un creixement natural molt feble o fins i tot negatiu, i en el qual els moviments migratoris amb la resta de l'Estat espanyol s'han reduït de manera progressiva, l'arribada d'importants fluxos migratoris des de l'exterior esdevé el motor d'aquest significatiu augment de la població.

### Gràfic 2.1.1 Evolució del creixement natural de la població vs. saldo migratori amb l'exterior, anys 2002-2023



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat sobre moviments demogràfics (naixements, defuncions, immigracions de l'estranger i emigracions a l'estranger).

D'aquesta manera, si a principis del segle XXI les persones nascudes a l'estranger i residents al nostre país eren poc més de 253.000, el 2024 aquesta xifra s'enfilava ja per sobre d'1.900.000 persones. Si traduïm aquest creixe-

ment espectacular en percentatges, trobem que Catalunya ha passat en 24 anys de tenir un 4 % a gairebé un 24 % de població d'origen estranger sobre el total de la població. Per províncies, totes experimenten un creixement entorn del 20 %, si bé Girona continua sent la província que té una proporció més alta de població d'origen estranger sobre el total, seguida de Barcelona, Lleida i, finalment, Tarragona.

Pel que fa als àmbits territorials, són les Comarques Gironines, seguides de l'Àmbit Metropolità, els territoris que concentren més població nascuda a l'estranger, i on aquest col·lectiu representa un percentatge més alt sobre el total. Destaca, en aquest sentit, l'alta concentració a la comarca del Barcelonès, on les persones d'origen estranger representen actualment més d'un 32 % del total de la població, l'Alt Empordà (30,8 %), el Baix Empordà (27 %), el Gironès (26,4 %) i la Selva (26,1 %), que són precisament les comarques més poblades dels seus respectius àmbits territorials. D'altra banda, les Comarques Centrals i el Penedès són els territoris on aquesta proporció és més baixa, si bé, tot i això, fregaria el 19 % i el 20 %, respectivament. Per la seva banda, la resta de territoris se situen en uns valors d'entorn del 20-22 %, encara que amb diferències internes importants. D'aquesta manera, les comarques de la Segarra a Ponent i la Vall d'Aran a l'Alt Pirineu i Aran concentren també un nombre important de persones d'origen estranger (un 30,4 % i un 26,4 %, respectivament).

En definitiva, aquestes xifres demostren que el fenomen migratori procedent de l'estranger ha repercutit sobre la composició i l'evolució de la població a tot el territori català i a totes les escales territorials, ja que actualment totes les comarques tenen més d'un 10 % de població d'origen estranger, mentre que aquesta proporció seria de més del 18 % a tots els àmbits territorials.

**Taula 2.1.4 Població d'origen estranger i percentatge sobre el total, 2000 vs. 2024**

	Total població origen estranger		% població origen estranger sobre total	
	2000	2024	2000	2024
Catalunya	253.050	1.906.682	4,0	23,8
<b>PROVÍNCIES</b>				
Barcelona	186.276	1.391.802	3,9	23,7
Girona	34.386	216.646	6,1	26,4
Lleida	9.925	104.929	2,7	23,2
Tarragona	22.463	193.305	3,8	22,4
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>				
Metropolità	166.760	1.240.775	4,0	24,5
Comarques Gironines	33.916	212.382	6,1	26,4
Camp de Tarragona	14.648	125.582	3,8	22,6
Terres de l'Ebre	4.454	41.198	2,8	22,0
Ponent	7.705	89.884	2,6	23,9
Comarques Centrals	9.086	80.612	2,8	18,9
Alt Pirineu i Aran	2.405	16.639	3,8	21,7
Penedès	14.076	99.610	4,3	19,2

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població anual (2024) i el Padró continu d'habitants (2000) de l'INE, ofertes per l'Idescat.

Pel que fa a l'origen d'aquesta immigració, hi ha una predominança clara dels fluxos migratoris procedents d'Amèrica del Sud (Amèrica Llatina), a la qual seguiria per volum la immigració procedent dels països africans i la que ve dels països comunitaris. Amb tot, observem diferències importants per territoris. Així, mentre que a la província de Barcelona és la immigració d'Amèrica del Sud la més nombrosa, a la de Girona i sobretot a Lleida predomina la procedent dels països africans, mentre que a la província de Tarragona el volum de persones procedents d'ambdós continents és molt semblant.

Quant a les característiques d'aquesta distribució per territoris, l'Àmbit Metropolità, el Camp de Tarragona, l'Alt Pirineu i Aran i el Penedès són els territoris on predomina la immigració procedent d'Amèrica del Sud, mentre que a les Comarques Gironines, a les Terres de l'Ebre, a Ponent i a les Comarques Centrals ho fa la provincent del continent africà. Aquesta distribució podria vincular-se amb la naturalesa de l'activitat econòmica en cadascun

d'aquests territoris, la qual es descriu de manera més detallada a l'epígraf següent, i que al mateix temps es relaciona també amb l'estructura per gènere de la immigració amb diferents orígens. Així, és en aquells àmbits territorials en què els sectors de la construcció, la indústria i l'agricultura tenen un paper important en l'economia local on hi ha una tendència al predomini de la immigració d'origen africà altament masculinitzada, mentre que allà on l'activitat econòmica es troba més clarament terciaritzada el col·lectiu majoritari és el procedent d'Amèrica Llatina, compost per un nombre més alt de dones (Couceiro, 2024).

**Taula 2.1.5 Població d'origen estranger segons l'origen, any 2024**

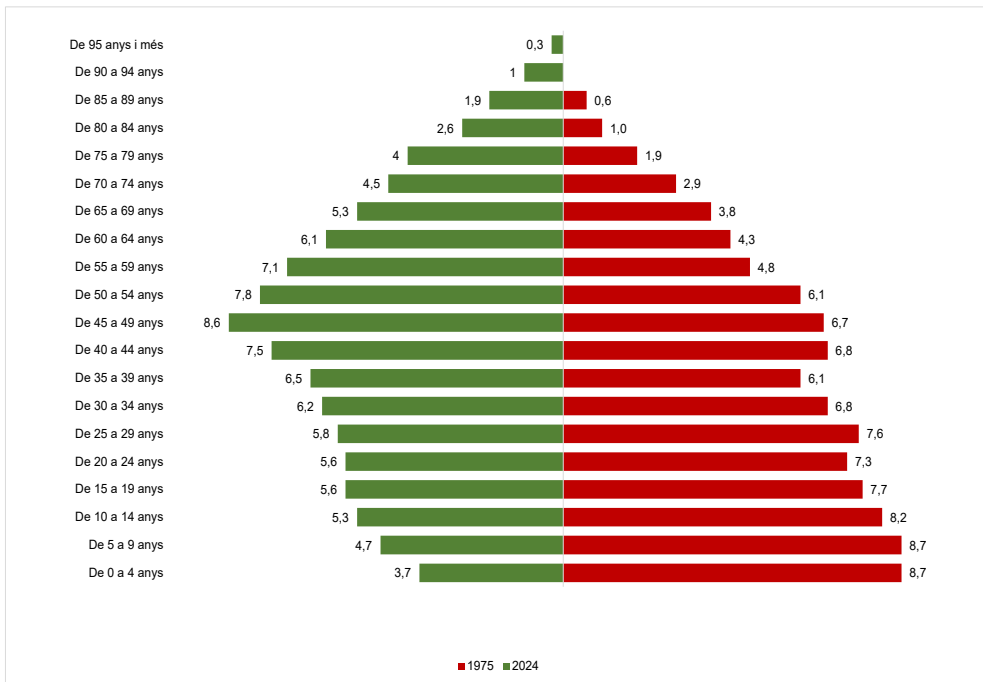
	Resta de la Unió Europea	Resta d'Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania
Catalunya	13,3	8,2	20,6	11,0	35,8	11,1
<b>PROVÍNCIES</b>						
Barcelona	11,5	7,4	16,4	11,7	40,0	13,1
Girona	15,9	11,6	30,7	13,7	21,5	6,4
Lleida	22,8	7,2	39,0	5,1	22,0	3,9
Tarragona	18,1	10,6	29,4	6,5	28,9	6,4
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>						
Metropolità	11,3	7,4	14,1	12,1	41,3	13,8
Comarques Gironines	16,0	11,7	31,2	13,8	20,8	6,5
Camp de Tarragona	16,1	10,6	29,5	6,8	31,2	5,9
Terres de l'Ebre	26,4	11,0	30,7	5,0	17,9	9,1
Ponent	22,8	6,7	42,1	4,6	19,8	4,1
Comarques Centrals	10,9	5,3	44,0	7,9	24,4	7,5
Alt Pirineu i Aran	20,6	10,0	14,7	9,3	42,9	2,5
Penedès	15,6	10,1	26,0	8,5	34,2	5,5

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població anual de l'INE, ofertes per l'Idescat.

Tal com ja s'ha mencionat, la població de Catalunya ha experimentat un envelleiment notable en les darreres dècades. En els 50 anys que van de 1975 fins avui, l'edat mitjana de la població ha augmentat en deu anys, passant dels 33,7 als 43,5 anys actuals. El percentatge de població que representen els menors de quinze anys ha passat del 25,6 al 13,7 % (-11,9 punts percentuals), mentre que la població de 65 anys cap endavant ha augmentat del 10,2 % al 19,6 % (+9,4 punts percentuals). El percentatge de persones d'entre quinze i 64 anys, franja d'edat central que coincideix aproximadament amb l'edat activa de la població, s'ha mantingut relativament estable, augmentant del 64,2 % al 66,8 % (+2,6 punts percentuals).

Si a mitjan anys setanta les cohorts d'edat més nombroses eren les de zero a quatre anys i de cinc a nou anys (el 8,7 % de la població total cada una) i la de deu a catorze anys (8,2 %), actualment les cohorts més nombroses són les de 45 a 49 anys i de 50 a 54 anys (8,6 % i 7,8 %). És a dir, la generació del *baby boom*, que va néixer a Espanya entre els anys seixanta i la primera meitat dels anys setanta, en els anys del desenvolupisme tardofranquista, va ser la més nombrosa i avui dia ho continua sent. A continuació, podem observar les variacions en la piràmide poblacional de Catalunya entre el 1975, moment en què encara era de fet una piràmide, i el 2024, amb la característica forma romboide actual.

### Gràfic 2.1.2 Piràmide de cohorts d'edat. Catalunya, anys 1975 i 2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Padró municipal (1975) i del Cens anual de població de l'INE (2024), ofertes per l'Idescat.

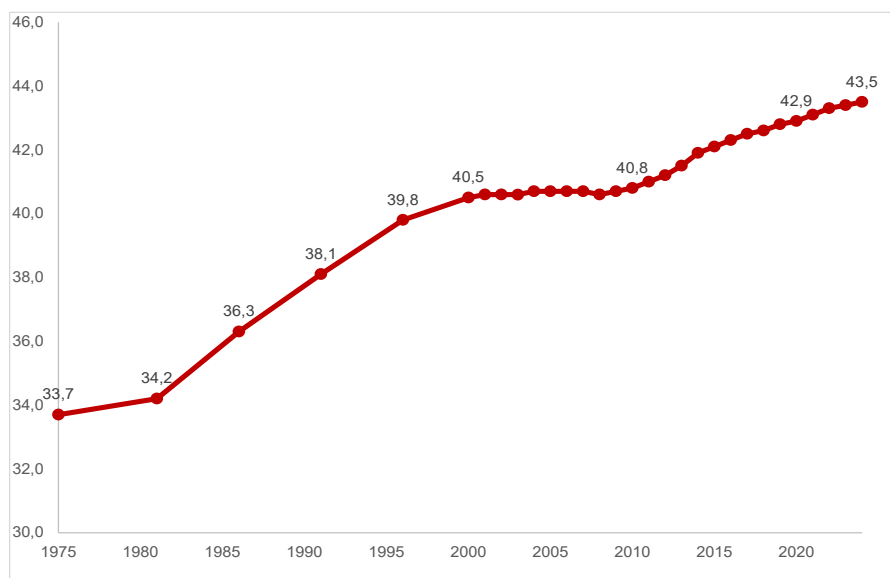
Les variacions en l'estructura poblacional per edats ens han fet passar d'un índex d'envelliment de 40 l'any 1975 a un de 142,6 l'any 2024. És a dir: si a mitjan anys setanta hi havia 40 persones de més de 65 anys per cada 100 habitants menors de quinze anys, actualment n'hi ha gairebé 143. Aquests canvis troben explicació, d'una banda, en l'augment de l'esperança de vida (l'esperança de vida als 65 anys s'ha incrementat en gairebé cinc anys entre el 1981 i avui, en passar dels 16,7 als 21,3 anys) i, d'altra banda, en la disminució progressiva de la natalitat: si l'any 1975 les dones a Catalunya tenien

2,72 fills de mitjana, avui en tenen 1,1, molt lluny de la taxa de reposició, que se situa en 2,1 fills per dona.

L'avanç cap a l'envelliment de la població, però, igual que el creixement poblacional, no s'ha produït amb la mateixa intensitat en tots els períodes durant els darrers 50 anys, ni de manera homogènia en tots els territoris.

D'una banda, si bé aquest increment en l'edat mitjana equivaldria a un augment de dos anys per cada dècada, les dades mostren que entre els anys 2000 i 2010 es manté gairebé invariable, en passar dels 40,5 als 40,8 anys. I si bé entre el 2010 i el 2024 es produeix un increment constant d'aquesta edat mitjana fins a arribar als 43,5 anys el 2024, l'augment a tot el període és de només 2,7 anys, un ritme de creixement molt inferior a l'experimentat entre el 1974 i el 2000, quan l'edat mitjana de la població catalana s'incrementa gairebé set anys. Tot apuntaria al fet que, tal com hem explicat a les darreres pàgines, l'arribada d'importants fluxos migratoris procedents de l'exterior entre els anys 2000 i 2010, i que es recuperen progressivament a partir del 2013 després de la crisi econòmica (encara que amb diferències pel que fa al perfil sociodemogràfic), ha tingut un paper clau en l'alentiment del ritme d'increment de l'edat mitjana de la població catalana.

### Gràfic 2.1.3 Evolució de l'edat mitjana de la població de Catalunya, anys 1975-2024



Font: elaboració pròpia a partir de les dades sobre indicadors demogràfics ofertes per l'Idescat.

Si ens fixem en les diferències en l'estructura d'edats per territoris, veiem que no són gaire marcades, si bé hi ha algunes variacions significatives. Per províncies, l'edat mitjana de la població es mou entre els 42,9 anys de Girona i els 44 anys de Lleida, que es presenta com la més envellida, amb la proporció de persones per sota dels 65 anys més baixa. La província de Barcelona, en canvi, malgrat que té el percentatge de menors de quinze anys més reduït, presenta la segona edat mitjana més baixa, a causa de l'alta concentració de la seva població en el segment d'edat potencialment actiu (16-64 anys). Pel que fa als àmbits territorials, el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines són els que mostren una edat mitjana més baixa i un percentatge de població per sota dels quinze anys més alt (16 %), mentre que entre els territoris més envellits trobem l'Alt Pirineu i Aran i les Terres de l'Ebre.

**Taula 2.1.6 Estructura d'edats per àmbit territorial, províncies i conjunt de Catalunya, any 2024**

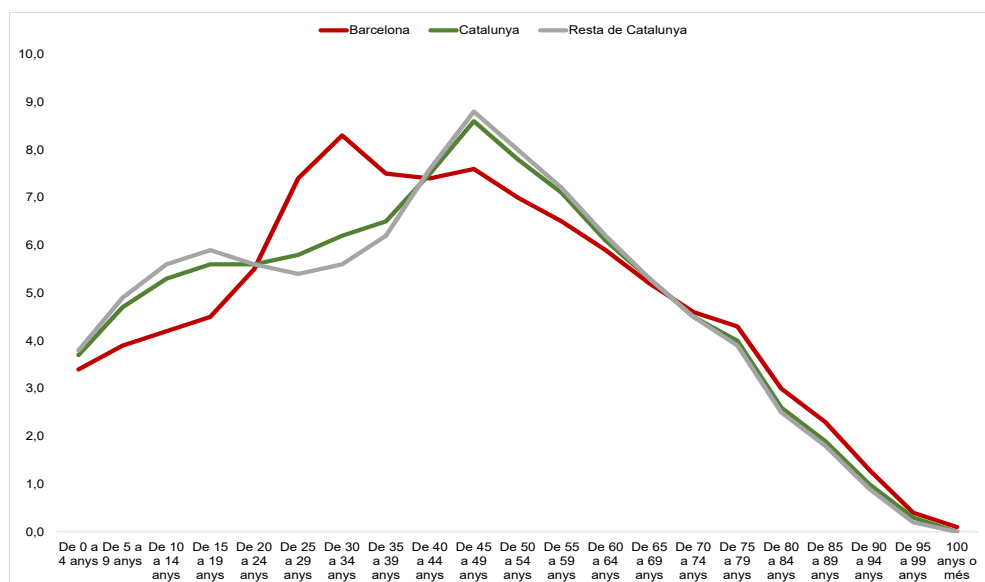
	0-15 anys (%)	16-64 anys (%)	65 anys o més (%)	Edat mitjana (anys)
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>				
Metropolità	14,4	66,0	19,5	43,6
Comarques Gironines	15,9	65,2	18,9	42,9
Camp de Tarragona	16,0	65,2	18,8	43,0
Terres de l'Ebre	14,2	62,9	22,9	45,4
Ponent	15,5	65,0	19,5	43,6
Comarques Centrals	15,6	63,9	20,5	43,9
Alt Pirineu i Aran	13,1	65,9	21,0	45,2
Penedès	15,5	65,3	19,2	43,5
<b>PROVÍNCIES</b>				
Barcelona	14,6	65,9	19,6	43,6
Girona	15,9	65,3	18,9	42,9
Lleida	15,1	65,0	19,9	44,0
Tarragona	15,5	64,6	19,9	43,6
<b>Catalunya</b>	<b>14,9</b>	<b>65,6</b>	<b>19,5</b>	<b>43,5</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població anual (INE), ofertes per l'Idescat.

És important ressaltar en aquest punt les característiques particulars que presenta l'estructura d'edats de la ciutat de Barcelona respecte de la resta del territori, i que també ens ajuden a entendre la singularitat de les caracte-

rístiques demogràfiques de la província homònima, esmentades al paràgraf anterior. Així, a la capital catalana, el pes relatiu de la població d'entre 25 i 39 anys és del 23,2 %, gairebé 5 punts percentuals superior al de la mitjana de Catalunya i 6 punts per sobre del conjunt de la resta de municipis. En canvi, la proporció de persones per sota dels 24 anys és gairebé 3 punts i mig inferior que la del conjunt de Catalunya i se situa 4 punts per sota de la de la resta del país, mentre que en el cas de la població d'entre 40 i 54 anys aquesta diferència és de 2 i 2,4 punts percentuals inferior, respectivament. En definitiva, l'estructura poblacional de la ciutat de Barcelona s'ha mantingut relativament estable al voltant de les edats adultes-joves, sobretot gràcies a l'aportació dels moviments migratoris, tal com han assenyalat certs estudis especialitzats en la matèria (CED, 2023).

### Gràfic 2.1.4 Comparativa de l'estructura d'edats de la població del municipi de Barcelona vs. el conjunt de Catalunya i la resta de municipis



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població anual (INE), ofertes per l'Idescat.

## 2.2. Mercat de treball

Segons les darreres dades desagregades territorialment del cens de població sobre la relació d'aquesta població amb l'activitat econòmica de l'any 2022, més d'un 56 % de les persones de setze anys i més a Catalunya eren econòmicament actives, un 51 % es trobaven ocupades i la població desocupada o en situació d'atur era de només un 5,6 %. Per províncies, la

població amb els percentatges més alts d'activitat i ocupació era la de la província de Lleida, seguida de la de Barcelona, Girona i, finalment, Tarragona, que és la que presentava un percentatge de persones desocupades més alt (gairebé un 7 %).

Per àmbits territorials, Ponent, les Comarques Centrals i l'Àmbit Metropolità apareixen com els que tenen un percentatge més alt de persones actives, situant-se per sobre de la mitjana per a Catalunya, mentre que, si ens referim als territoris amb una proporció de població ocupada més elevada, a aquests tres àmbits hi hauríem de sumar l'Alt Pirineu i Aran. En canvi, entre els territoris amb una taxa d'ocupació més baixa i, per tant, amb un percentatge més alt de desocupació trobaríem el Camp de Tarragona, les Terres de l'Ebre i el Penedès. D'altra banda, les Comarques Gironines representen un cas particular, ja que, malgrat que tenen un percentatge de població activa i ocupada inferior a la mitjana catalana, presentaven un percentatge de desocupació relativament baix (5,5 %). Això s'explicaria pel fet que aquest àmbit territorial era el que tenia un percentatge de població en situació d'inactivitat més alt (excloent-ne els estudiants i els jubilats), concretament un 19,3 %, 2 punts percentuals per sobre de la mitjana de Catalunya.

Una altra dada que cal tenir en compte per l'impacte que té sobre la renda disponible de les llars és el percentatge de població pensionista, que inclou les persones que perceben una pensió de jubilació o invalidesa. Segons les dades del cens de l'any 2022, un 20,9 % del conjunt de la població de setze anys i més de Catalunya percebia algun tipus de pensió. Per províncies, la proporció de pensionistes seria molt semblant a aquesta mitjana, tant a la província de Barcelona com a la de Lleida i Tarragona. Un cas a banda el constitueix la província de Girona, on aquest percentatge seria sensiblement inferior (20,1 %). Si ens fixem en els diversos àmbits territorials, les Comarques Centrals i les Terres de l'Ebre són les que tenen un percentatge més alt de població pensionista, la qual cosa es relaciona amb la seva estructura poblacional, que, com ja hem vist a l'apartat anterior, era de les més envel·lides del territori.

**Taula 2.2.1 Percentatge de població de setze anys i més segons la seva relació amb l'activitat econòmica, any 2022**

	<b>Total població activa</b>	<b>Població ocupada</b>	<b>Població desocupada</b>	<b>Població pensionista</b>
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>				
Metropolità	56,7	51,3	5,4	20,6
Comarques Gironines	55,4	49,9	5,5	20,2
Camp de Tarragona	55,4	48,8	6,7	20,1
Terres de l'Ebre	52,5	46,6	5,9	23,4
Ponent	57,7	52,2	5,5	20,7
Comarques Centrals	57,1	51,5	5,6	25,0
Alt Pirineu i Aran	55,8	51,8	4,0	21,1
Penedès	56,6	49,8	6,8	20,9
<b>PROVÍNCIES</b>				
Barcelona	56,8	51,3	5,4	20,9
Girona	55,5	50,1	5,5	20,1
Lleida	57,4	52,1	5,3	21,0
Tarragona	54,5	47,8	6,7	21,1
<b>Catalunya</b>	<b>56,4</b>	<b>50,9</b>	<b>5,6</b>	<b>20,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatge (INE), ofertes per l'Idescat.

En referència a la distribució per sectors d'activitat econòmica de la població ocupada a Catalunya, les dades generals ens parlen d'una predominança del sector serveis, que, com veurem, és extensible a tot el territori de Catalunya, encara que amb certs matisos. Així, i respecte de la realitat de les quatre províncies, Barcelona és la que de manera més clara mostra la centralitat del sector terciari, que ocupa gairebé un 80 % dels treballadors i treballadores. En canvi, a l'extrem contrari hi trobem Lleida, on l'ocupació als serveis baixa fins al 68,7 %, mentre que gairebé una de cada deu persones ocupades ho faria al sector agrícola de la província. A Girona, també baixa el percentatge de persones ocupades al sector serveis, mentre que se situa clarament per sobre de la mitjana del conjunt de Catalunya pel que fa a l'ocupació a la indústria i a la construcció (aquestes dues activitats juntes donen feina al 25,2 % dels treballadors). Finalment, en el cas de la província de Tarragona, la seva estructura ocupacional també és menys dependent dels serveis que la de Barcelona i la del conjunt del territori, si bé continuen tenint un paper fonamental.

Pel que fa als àmbits territorials, els que tenen una estructura ocupacional més terciaritzada són, tal com era esperable, l'Àmbit Metropolità i també l'Alt Pirineu i Aran, mentre que els menys dependents d'aquest sector són les Terres de l'Ebre i Ponent, amb un important paper del sector primari al mercat de treball, i les Comarques Centrals, on la indústria ocupa el 26,4 % de la força de treball.

**Taula 2.2.2 Distribució de la població ocupada per grans sectors d'activitat econòmica, any 2022**

	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>					
Metropolità	0,4	12,7	5,5	81,4	100,0
Comarques Gironines	2,5	17,3	8,2	72,0	100,0
Camp de Tarragona	2,3	15,5	7,4	74,7	100,0
Terres de l'Ebre	9,8	14,8	7,9	67,4	100,0
Ponent	9,9	15,7	6,9	67,5	100,0
Comarques Centrals	2,7	26,4	6,6	64,4	100,0
Alt Pirineu i Aran	5,1	6,7	9,9	78,3	100,0
Penedès	1,6	17,9	6,6	73,9	100,0
<b>PROVÍNCIES</b>					
Barcelona	0,6	14,0	5,6	79,7	100,0
Girona	2,5	17,0	8,2	72,2	100,0
Lleida	9,4	14,7	7,3	68,7	100,0
Tarragona	3,8	15,2	7,7	73,2	100,0
<b>Catalunya</b>	<b>1,6</b>	<b>14,5</b>	<b>6,2</b>	<b>77,7</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatge (INE), ofertes per l'Idescat.

Si ens centrem a analitzar la situació professional de la població ocupada, les diferències també són marcades per territoris. La província de Barcelona és la que clarament predomina en l'ocupació assalariada i la que té també menys temporalitat, mentre que, a Lleida i Tarragona, el percentatge de relacions laborals eventuais se situa visiblement per sobre de la mitjana. A més, és a la província de Lleida on trobem el percentatge més alt de treballadors autònoms, juntament amb la de Girona.

Per àmbits territorials, el Camp de Tarragona, les Terres de l'Ebre, Ponent i l'Alt Pirineu i Aran mostren un important segment de població assalariada eventual, que es podria relacionar amb l'estacionalitat d'algunes de les se-

ves activitats econòmiques principals (l'agricultura en el cas de les Terres de l'Ebre i Ponent i els serveis relacionats amb l'activitat turística en el del Camp de Tarragona i l'Alt Pirineu i Aran). A més, en el cas de dos d'aquests àmbits territorials (les Terres de l'Ebre i l'Alt Pirineu i Aran), aquesta realitat econòmica porta també a un nivell important d'autoocupació, que se situa visiblement per sobre de la mitjana catalana.

**Taula 2.2.3 Situació professional de la població ocupada, en percentatge, any 2022**

	Per compte propi amb personal assalariat	Per compte propi sense personal assalariat	Per compte d'altri fix o indefinit	Per compte d'altri temporal
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>				
Metropolità	2,6	12,4	69,4	15,3
Comarques Gironines	3,6	14,7	65,9	15,5
Camp de Tarragona	3,1	12,1	65,9	18,7
Terres de l'Ebre	4,1	17,9	57,3	20,2
Ponent	3,3	14,6	64,0	17,8
Comarques Centrals	2,7	14,1	66,7	16,1
Alt Pirineu i Aran	4,9	20,1	56,7	18,2
Penedès	2,9	13,6	67,4	15,8
<b>PROVÍNCIES</b>				
Barcelona	2,6	12,6	69,1	15,4
Girona	3,7	14,9	65,7	15,5
Lleida	3,5	15,5	62,8	17,9
Tarragona	3,4	13,5	64,0	18,8
<b>Catalunya</b>	<b>2,9</b>	<b>13,1</b>	<b>67,9</b>	<b>15,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de població i habitatge (INE), ofertes per l'Idescat.

## 2.3. Renda disponible

La renda familiar disponible bruta (RFDB) mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Segons les estimacions fetes per l'Idescat, l'any 2022 aquesta renda era a Catalunya de 19.140 euros per habitant. L'únic àmbit territorial que superava aquesta xifra era l'Àmbit Metropolità, que se situava en els 20.416 euros de renda disponible bruta per persona. En canvi, l'àmbit més allunyat de la mitjana total del país era el de les Terres de l'Ebre, amb una renda disponible bruta de tan sols 14.948 euros bruts per habitant. Si posem aquestes dades en relació amb les dades analitzades sobre el mercat de treball a l'epígraf anterior, observem que aquest àmbit territorial era el que tenia un percentatge de població activa i ocupada més baixa i, també, la proporció més alta de persones amb una relació contractual eventual o que eren treballadors per compte propi, després de l'Alt Pirineu i Aran. A més, la proporció de població pensionista d'aquest àmbit era la més alta de tots els territoris, la qual cosa, unida al fet que és el territori que ha tingut un creixement demogràfic més baix en el període analitzat i a la resta de factors indicats, ajuda a explicar per què aquesta renda familiar se situa 22 punts percentuals per sota de la mitjana catalana.

**Taula 2.3.1 Renda familiar disponible bruta per habitant segons l'àmbit territorial, any 2022**

	Per habitant (€)	Per habitant (índex Catalunya=100)
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>		
Metropolità	20.416	106,7
Comarques Gironines	16.582	86,6
Camp de Tarragona	16.814	87,8
Terres de l'Ebre	14.948	78,1
Ponent	16.544	86,4
Comarques Centrals	18.249	95,3
Alt Pirineu i Aran	15.921	83,2
Penedès	17.744	92,7
<b>Catalunya</b>	<b>19.140</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Idescat.

També seria visiblement inferior la RFDB dels àmbits territorials de l'Alt Pirineu i Aran, Ponent, les Comarques Gironines i el Camp de Tarragona, tots per sota del 88 % de la mitjana catalana. Aquests territoris es caracteritza-

rien per tenir més treballadors temporals que la mitjana (llevat de les Comarques Gironines) i uns percentatges de població activa i ocupada més baixos que la resta (exceptuant, en aquest cas, l'Alt Pirineu i Aran).

D'altra banda, l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT) ofereix dades sobre la renda mitjana i mediana dels municipis de més de 1.000 habitants, que l'any 2022 agrupaven el 97,6 % de la població total de Catalunya, mentre que per províncies aquesta xifra aniria del 99,4 % a Barcelona al 86,4 % a la de Lleida. S'ha de tenir en compte, a més, que les dades disponibles es refereixen només a les declaracions fetes, i no al conjunt de la població. Amb tot, l'elevat nombre de declarants ens permet interpretar aquestes dades com una aproximació força precisa del nivell de renda disponible tant a escala provincial com en els diversos àmbits territorials de Catalunya.

Començant per les dades per al conjunt de Catalunya, aquestes dades ens indiquen que la renda disponible mitjana del conjunt de municipis de més de 1.000 habitants l'any 2022 (les darreres disponibles) era de 27.645 euros, mentre que la renda disponible mediana seria força inferior (22.280 euros). Aquesta important diferència de 5.365 euros entre tots dos indicadors ens assenyala un alt grau de desigualtat en la distribució d'aquesta renda. És a dir, el valor de la renda disponible mitjana (aquella que representa la renda disponible si la riquesa declarada es distribuís de manera equitativa) es veuria incrementat en aquest cas per l'existència de casos extrems amb valors molt alts. En canvi, com a contrast, el valor de la renda disponible mediana ens indica que de totes les declaracions fetes aquell any la meitat es trobaven per sota dels 22.280 euros. Tenint en compte això, la província més desigualitària seria la de Barcelona, i la que menys, la de Tarragona, on la diferència percentual entre la renda mitjana i la mediana era d'un 14,9 %. En tot cas, novament és la província de Barcelona l'única que se situa per sobre de la renda mitjana i mediana total de Catalunya, mentre que la que té la renda mitjana i mediana més baixa de tot el territori és Lleida.

Quant als àmbits territorials, els que mostren una bretxa més important entre la renda mitjana i la mediana són, per aquest ordre, l'Àmbit Metropolità, les Comarques Gironines i l'Alt Pirineu i Aran, tots amb un diferencial entre un valor i l'altre de més de 17 punts percentuals. D'aquesta manera, per exemple, mentre que la renda disponible mitjana en l'Àmbit Metropolità era de 28.946 euros, la meitat de la població se situaria per sota dels 23.766 euros anuals, una diferència de més de 5.000 euros entre ambdós valors. Així mateix, l'Àmbit Metropolità és el territori amb la renda disponible mitjana i mediana més alta de tot el territori, mentre que a l'altre extrem trobem les Terres de l'Ebre, amb una renda mitjana i mediana visiblement per sota de les del conjunt de Catalunya.

**Taula 2.3.2 Renda disponible mitjana i mediana a Catalunya, per províncies i àmbits territorials als municipis de més de 1.000 habitants, any 2022**

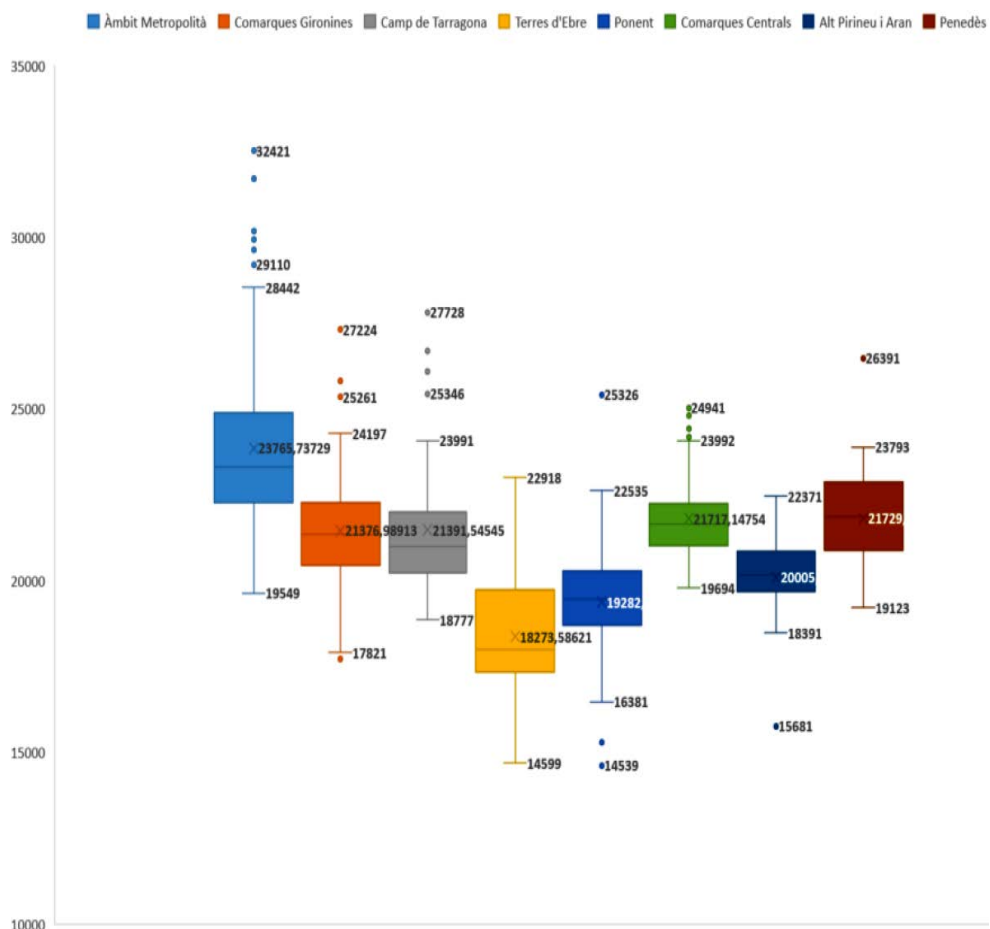
	Renda disponible mitjana (municipis +1000 habitants)	Renda disponible mediana (municipis +1000 habitants)	Diferència en euros entre renda disponible mitja-mediana	Diferència percentual renda disponible mitja-mediana
Catalunya	27.645	22.280	5.365	19,4
<b>PROVÍNCIES</b>				
Barcelona	28.741	22.936	5.805	20,2
Girona	25.316	20.814	4.502	17,8
Lleida	23.474	19.903	3.571	15,2
Tarragona	24.100	20.514	3.586	14,9
<b>ÀMBITS TERRITORIALS</b>				
Ambit metropolitana	28.946	23.766	5.181	17,9
Comarques Gironines	25.743	21.377	4.366	17,0
Camp de Tarragona	24.960	21.392	3.568	14,3
Terres de l'Ebre	21.103	18.274	2.830	13,4
Ponent	22.315	19.283	3.033	13,6
Comarques Centrals	25.244	21.717	3.527	14,0
Alt Pirineu i Aran	24.165	20.006	4.159	17,2
Penedès	22.315	19.283	3.033	13,6

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT).

El gràfic següent mostra la distribució de la renda mediana dels municipis per àmbit territorial. Aquest gràfic ens indica que són precisament els àmbits amb una renda mediana disponible més alta (l'Àmbit Metropolità, amb 23.766 euros) i més baixa (les Terres de l'Ebre, amb 18.274 euros) els que paradoxalment també són més desiguals. Així, en l'Àmbit Metropolità el rang entre el municipi amb la renda mediana més alta (28.442 euros) i el de la més baixa (19.549 euros) és de gairebé 10.000 euros. A més, aquest seria l'àmbit amb més desviacions o casos aïllats en els trams de renda més alts, amb municipis amb una renda mediana de fins a 32.421 euros. Per la seva banda, les Terres de l'Ebre presenten també una important oscil·lació entre el municipi amb la renda mediana més alta (22.918 euros) i la més baixa (14.599 euros). En canvi, entre els territoris més homogenis es trobarien l'Alt Pirineu i Aran i les Comarques Centrals, si bé en ambdós casos hi ha

desviacions importants en els trams més baixos de renda en el cas de l'Alt Pirineu i Aran i entre els més alts en el de les Comarques Centrals.

### Gràfic 2.3.1 Distribució de la renda mediana dels municipis per àmbit territorial, any 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT).

## 2.4. Conclusions

Les dades analitzades fins ara ens parlen de canvis importants en l'estructura sociodemogràfica de la població de Catalunya a les darreres dècades, però també d'una destacada diversitat dins del seu territori.

Així, entre els principals trets d'aquesta evolució destaquem un importantíssim creixement de la població, que ha augmentat en més de 2.300.000 persones en els darrers 50 anys. Un augment que, d'altra banda, ha estat força generalitzat a totes les províncies i tots els àmbits territorials del país, si bé s'ha deixat sentir especialment a les àrees metropolitanes de les ciutats de Barcelona, Tarragona i Girona, que avui dia constitueixen les zones més densament poblades de Catalunya. En tot cas, mereix una menció especial aquí l'elevada concentració de població de l'Àmbit Metropolità de la capital catalana, que, si bé s'ha reduït des de l'any 1975, continua aglutinant més del 63 % de la població total de Catalunya.

Aquest creixement, tal com hem descrit, no es pot deslligar de l'aportació de la immigració arribada de l'estranger, especialment des de l'any 2000, i que avui dia constitueix el 24 % de la població total de Catalunya. L'aportació d'aquests fluxos migratoris s'ha deixat sentir a tot el territori, ja que, en gairebé tots els àmbits territorials, la població nascuda a l'estranger representa com a mínim entorn del 20 % del total. Amb tot, és novament en l'Àmbit Metropolità de la ciutat de Barcelona, però també a les Comarques Gironines, on aquesta aportació ha estat més nombrosa.

A banda d'aquests canvis pel que fa a la composició de la població segons l'origen, una altra variació important és la que s'ha produït respecte de l'estructura d'edats. I és que, tal com hem assenyalat, l'important augment de l'esperança de vida, juntament amb la reducció de la natalitat, ha portat a un increment notable de l'edat mitjana de la població, que el 2024 era de 43,5 anys. Amb tot, aquí també trobem importants diferències territorials, sobretot si ens fixem en la particularitat del cas de la província de Barcelona, on hi ha una important concentració de la població en el segment d'edat potencialment actiu (16-64 anys), i en el cas de la capital catalana (Barcelona), amb un percentatge destacat de població d'entre 25 i 39 anys (joves adults), afavorit per l'aportació dels fluxos migratoris. Tot això contrasta de manera clara amb l'estructura d'edats molt més envellida de les àrees més rurals i perifèriques de les províncies de Lleida o Tarragona.

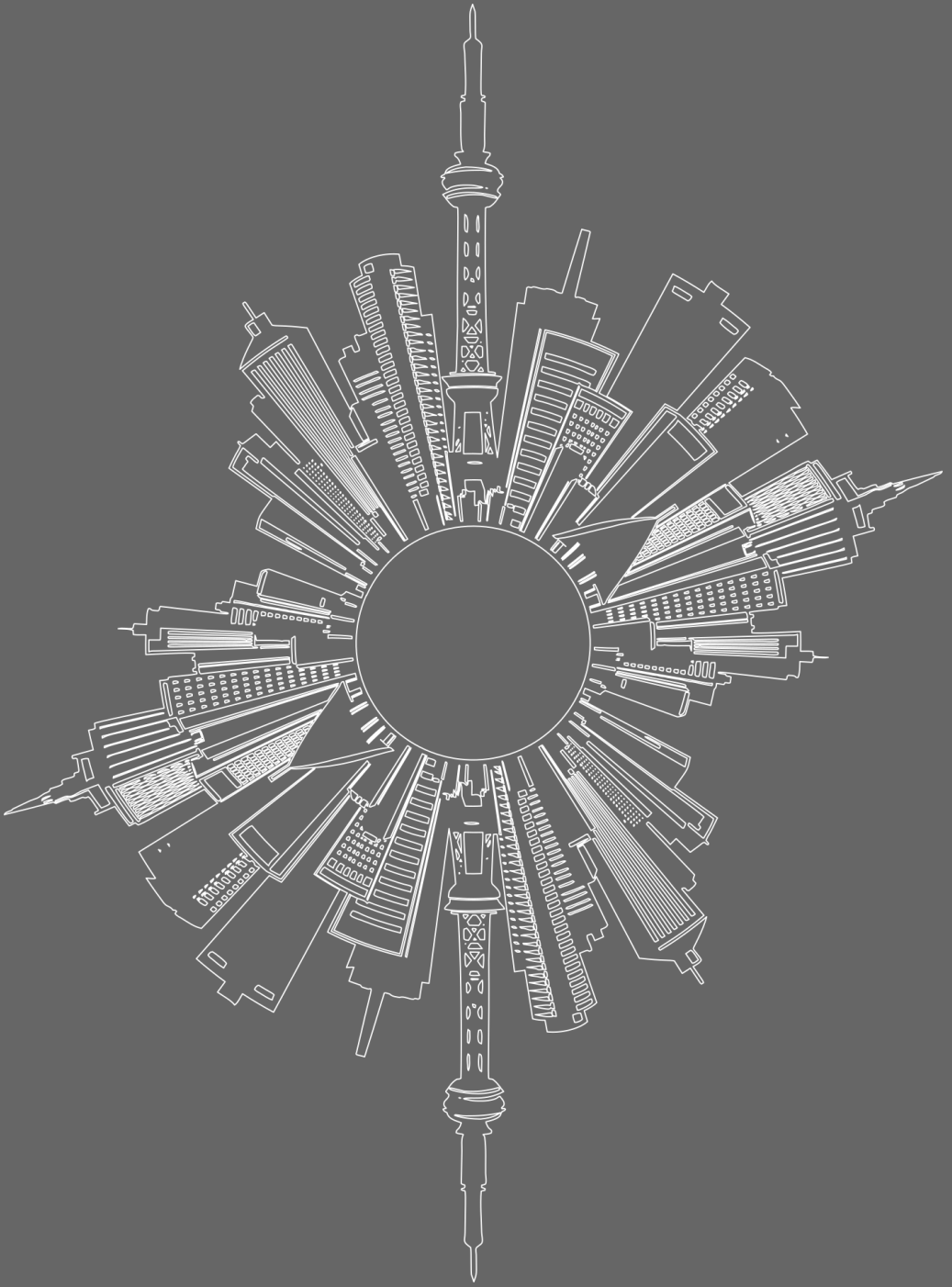
Tenint en compte tot el que s'ha descrit més amunt, l'Àmbit Metropolità de Barcelona apareix indiscutiblement com un element distintiu dins de la dinàmica demogràfica que caracteritza Catalunya en els darrers anys. Aquesta particularitat es deu, d'una banda, a uns trets propis o diferenciats dels de la resta, tal com hem vist en el cas de l'estructura d'edats de la població, però també al fet que representa l'àrea on les tendències pel que fa al creixement poblacional o l'aportació dels fluxos migratoris s'han expressat d'una manera més intensa i han donat lloc a una estructura demogràfica amb unes característiques distintives o particulars.

Pel que fa a les característiques socioeconòmiques del territori, també hi ha diverses realitats que se superposen. Aquestes característiques no només es refereixen als diversos nivells d'ocupació i desocupació que diferencien les àrees més dinàmiques econòmicament de les que ho són menys, sinó també a les activitats econòmiques predominants i al tipus de relacions laborals més freqüents. D'aquesta manera, no és difícil diferenciar una Catalunya a dues velocitats en què en una banda se situaria la més urbana, basada eminentment en una economia de serveis però també en la indústria, amb relacions laborals predominant assalariades, i, en l'altra, una Catalunya més dependent de les activitats econòmiques estacionals (agricultura, serveis relacionats amb el turisme de temporada...) i que dona lloc a relacions laborals més eventuals i a més autoocupació.

Finalment, la radiografia de la Catalunya referent a l'anàlisi de la renda familiar disponible i la renda individual dibuixa un panorama d'un territori travessat per importants desigualtats en la distribució dels recursos econòmics a tot arreu, i que representa un dels principals desafiaments per a la nostra societat en els anys vinents.

En definitiva, les dades analitzades ens mostren una Catalunya complexa i amb molts matisos marcats per la diversitat de la realitat demogràfica i socioeconòmica del seu territori. De la comprensió d'aquesta diversitat en dependrà l'èxit de les futures polítiques orientades a garantir el dret a l'habitatge, una qüestió que analitzem en profunditat i des de diverses perspectives als capítols següents.





### **3. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE, PARC D'HABITATGES I USOS DE L'HABITATGE**



## 3. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE, PARC D'HABITATGES I USOS DE L'HABITATGE

### 3.1. Evolució de la construcció d'habitatge

Després del frenesí constructiu de la primera dècada del segle XXI, quan es van construir a Catalunya més de 700.000 habitatges (i prop de 5 milions al conjunt d'Espanya), l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica que va desfermar van suposar una caiguda en picat de la construcció d'habitatge residencial, que va tocar fons l'any 2015. Si bé és habitual la referència a les xifres de construcció de manera genèrica, és de gran utilitat per a l'anàlisi diferenciar entre volum d'habitatges iniciats, d'una banda, i d'habitatges finalitzats, de l'altra. Al gràfic 3.1.1 podem observar que el moment àlgid de la bombolla, pel que fa a habitatges acabats en un any, és el 2007, amb gairebé 80.000 habitatges d'obra nova al conjunt de Catalunya, mentre que, si parem atenció als habitatges iniciats, el pic se situa l'any anterior, el 2006, amb més de 127.000 habitatges. Així, l'esclat de la bombolla se situa l'any 2008 (i amb més intensitat encara el 2009) si prenem com a referència el nombre d'habitatges acabats cada any, però és possible detectar-ne l'inici un any abans, el 2007, si ens fixem en el nombre d'habitatges iniciats anualment. Als capítols següents veurem que, més enllà del comportament de la construcció, la demanda d'habitatge ja havia començat a mostrar símptomes d'esgotament entre el 2006 i el 2007, ofegada per l'espiral alcista dels preus i la pujada dels tipus d'interès.

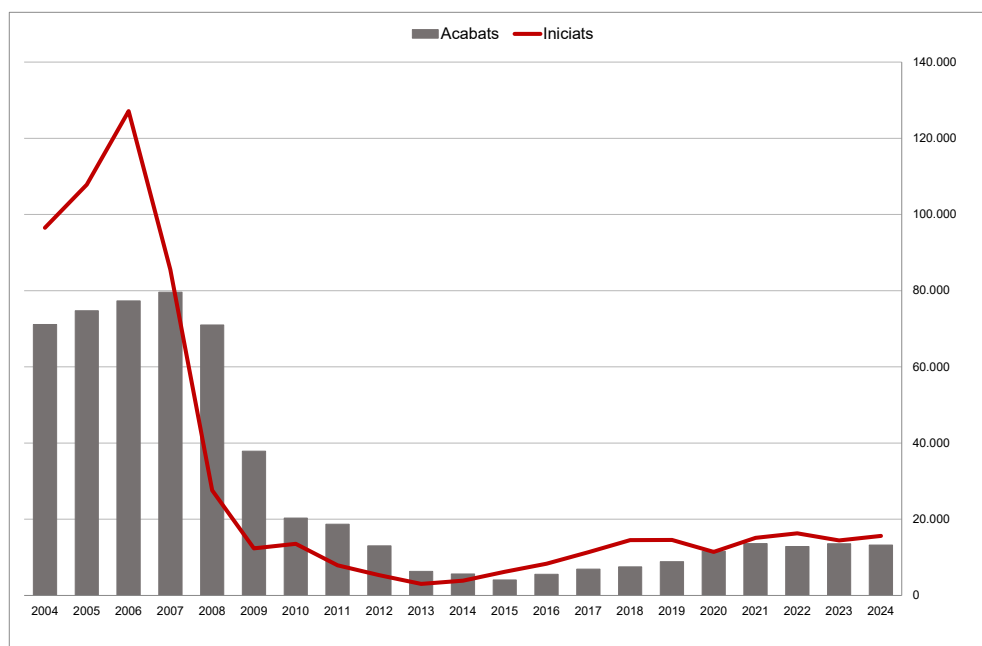
Una de les conseqüències de la dramàtica caiguda de la construcció a les acaballes de la primera dècada de segle va ser el fet que molts dels habitatges iniciats en els anys immediatament anteriors a la crisi quedessin a mig construir. De fet, les estructures de formigó nu, amb el seu aspecte certament fantasmagòric o els descampats amb fonaments envaïts per grafit i males herbes, constitueixen una de les imatges que evoquen amb més força els anys de la recessió econòmica. Considerant un temps mitjà de construcció dels habitatges de dos anys, podem estimar que la crisi va obrir una esclatxa d'aproximadament 150.000 habitatges iniciats i no finalitzats al conjunt de Catalunya.<sup>1</sup>

Les xifres mostren que el daltabaix en la construcció que va seguir a l'esclat de la bombolla no té precedents en les darreres dècades. Si entre els anys 2005 i 2007, moment àlgid de l'espiral de construcció, es finalitzaven a Ca-

<sup>1</sup> Saldo resultant entre els habitatges iniciats entre el 2004 i el 2007 i no finalitzats entre el 2006 i el 2009.

talunya entre 75.000 i 80.000 habitatges cada any, en el període comprès entre el 2014 i el 2016 aquesta xifra va oscil·lar entre els 4.000 i els 5.500 habitatges, cosa que suposa una disminució de prop del 95 %. Tal com es pot apreciar al gràfic 3.1.1, entre el 2015 (en el cas dels habitatges iniciats) i el 2016 (habitatges finalitzats) s'inicia una lenta recuperació de la construcció que arriba fins a l'any 2021, moment en què s'entra en un període d'estancament que arriba fins avui: entre el 2021 i el 2024 s'han finalitzat entorn de 13.000 habitatges cada any al conjunt de Catalunya. Aquestes xifres concorden amb l'evolució del parc d'habitatges residencial registrada pel Cens d'habitatges que fa l'INE cada deu anys i que hem comentat abans: si entre el 2001 i el 2011 el parc d'habitatges residencial a Catalunya va créixer un 16,6 %, entre el 2011 i el 2021 ho va fer només un 1,3 %.

### Gràfic 3.1.1 Habitatges iniciats i acabats cada any a Catalunya, anys 2004-2024



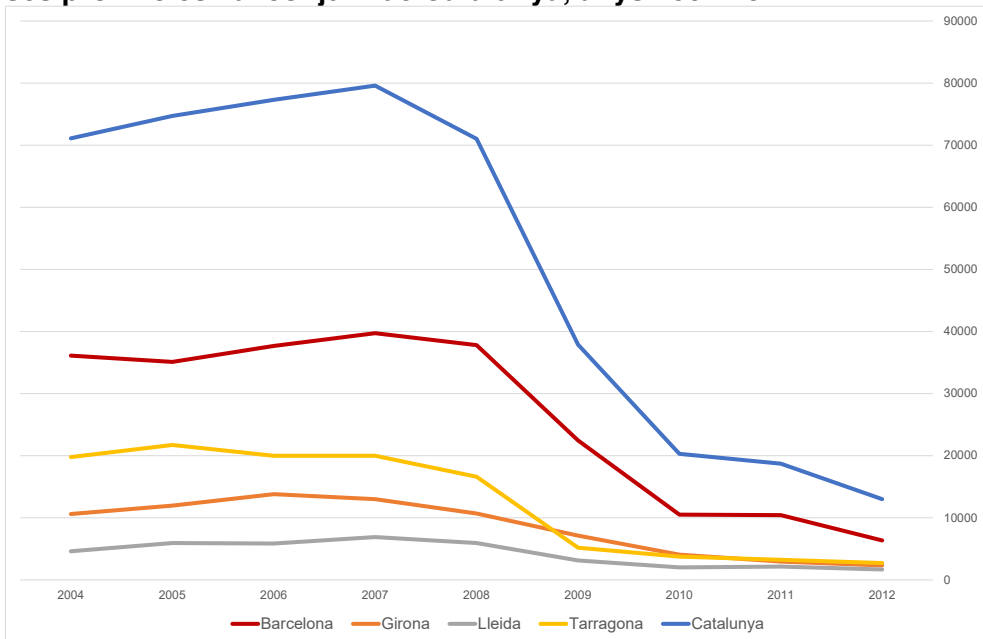
Font: elaboració pròpia amb dades ofertes per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La desagregació de dades per territoris ens permet constatar que, amb l'esclat de la bombolla immobiliària i la posterior crisi econòmica, la construcció d'habitatges es va ensorrar sense excepció en totes les províncies i àmbits territorials de Catalunya. Ara bé, tal com mostren els gràfics que exposem tot seguit, hi ha diferències tant pel que fa al moment en què es detecta l'inici de la corba descendent de la construcció com pel que fa a la magnitud total del daltabaix.

Com hem vist, el pic de la bombolla pel que fa a habitatges iniciats a Catalunya es va registrar l'any 2006 i un any després, el 2007, es va registrar la xifra més elevada d'habitatges finalitzats. L'any 2008 s'aprecia una lleugada dels habitatges finalitzats i és entre el 2009 i el 2010 quan es produeix el gran daltabaix. Si parem atenció a les dades per províncies, no obstant això, podem observar que el traçat d'aquesta corba es troba en gran manera condicionat pel comportament de la construcció a la província de Barcelona. En el cas de la província de Tarragona, el volum d'habitatges construïts (o finalitzats) anualment entra en declivi ja a partir de l'any 2006 i, a la província de Girona, la corba comença a descendir l'any 2007 (dos anys abans i un any abans que a la província de Barcelona i al conjunt de Catalunya, respectivament). En el cas de la província de Lleida, podem veure la tendència descendent en la construcció a partir de l'any 2008, en línia amb el que s'observa al conjunt de Catalunya, si bé el daltabaix de la construcció és menys accentuat, en haver registrat també una activitat constructiva menor.

Amb aquestes dades a la mà, podem apreciar que la construcció desmesurada característica dels anys de la bombolla immobiliària i, per tant, el model de creixement econòmic íntimament depenent van donar signes d'esgotament —al marge de la província de Barcelona— abans que la bombolla esclatés definitivament a partir de l'any 2007 i, en especial, de l'any 2008.

### Gràfic 3.1.2 Evolució dels habitatges finalitzats anualment a les diverses províncies i al conjunt de Catalunya, anys 2004-2012

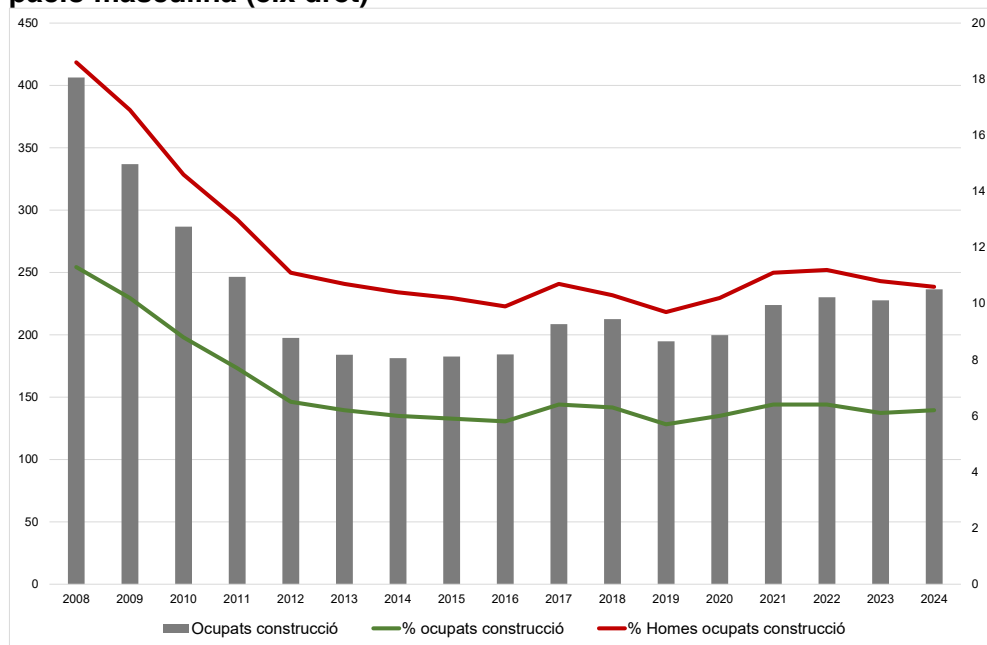


Font: elaboració pròpia amb dades ofertes per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La caiguda de la construcció, més enllà de les xifres sobre habitatges construïts, va tenir un efecte enormement lesiu per a l'ocupació a Catalunya i va derivar en una crisi econòmica i social de primer ordre. Les taxes d'atur superiors al 20 % (i al 50 % en el cas dels joves) i el degoteig de llars desnonades per no poder fer front al pagament de la hipoteca van ser el pa nostre de cada dia durant els anys de recessió econòmica. Pensem que, l'any 2008, un 11,3 % de la població ocupada de Catalunya, més de 400.000 persones, treballava al sector de la construcció. Quatre anys després de l'esclat de la crisi, el 2012, s'havien perdut més de 200.000 llocs de treball en aquest sector, que havia passat a representar el 6 % de la població ocupada.

Tenint en compte que més del 90 % de la població ocupada a la construcció són homes (un 90,9 % de mitjana en el període 2008-2024, d'acord amb dades de l'EPA), l'impacte de la caiguda de la construcció va suposar un daltabaix més profund en l'ocupació masculina. Si l'any 2008 un 18,6 % dels homes ocupats a Catalunya, gairebé un de cada cinc, ho estaven al sector de la construcció, aquest percentatge s'havia reduït gairebé a la meitat l'any 2016 (9,9 %). Actualment, la construcció ocupa un 6,2 % del conjunt de treballadors i treballadores i un 10,6 % dels treballadors homes.

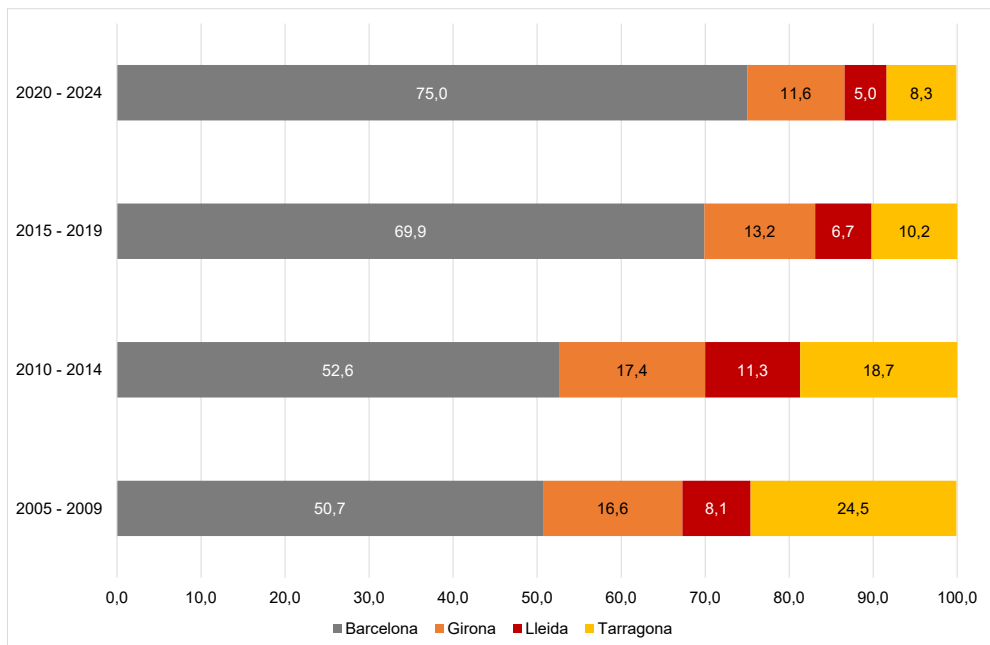
**Gràfic 3.1.3 Població ocupada en la construcció (eix esquerre), percentatge d'ocupats en la construcció sobre el total de població ocupada i percentatge d'homes ocupats en la construcció respecte al total d'ocupació masculina (eix dret)**



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de població activa (EPA).

Tornant a les dades referents a la construcció d'habitatge pròpiament dita, al gràfic 3.1.4 podem apreciar que l'ensorrament de la construcció d'habitatge a Catalunya arran de la crisi econòmica va posar en marxa un procés de concentració de l'obra nova a la província de Barcelona, en detriment de la construcció a les altres províncies. Si de tot l'habitatge que es va construir entre el 2005 i el 2009 un 50 % es trobava a Barcelona i l'altre 50 % es distribuïa arreu del territori, entre els anys 2020 i 2024 fins a un 75 % de tota l'obra nova se situa a la província de Barcelona. Entre els períodes 2005-2009 i 2020-2024, Girona ha passat de registrar el 16,6 % de l'obra nova a un 11,6 %; la província de Lleida ha passat del 8,1 % al 5 %, i Tarragona, on s'observa la disminució més pronunciada d'aquest percentatge, ha passat de concentrar el 24,5 % de la construcció d'habitatge a només el 8,3 %, gairebé tres vegades menys.

**Gràfic 3.1.4 Percentatge que representa la construcció d'obra nova a cada província respecte al total de Catalunya en diversos períodes**



Font: elaboració pròpia amb dades ofertes per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

## 3.2. El parc d'habitatges

El parc d'habitatges familiars a Catalunya ascendia l'any 2021<sup>1</sup> a un total de 3.915.127 habitatges. Dos terços d'aquests 3,9 milions d'habitatges, un total de 2.597.046, es troben a la província de Barcelona, 554.579 (el 14,2 %) a Tarragona, 507.421 (el 13 %) a Girona i 256.081 (el 6,5 %) a Lleida. Si desglossem les dades per àmbits territorials, observem que l'Àmbit Metropolità (que comprèn les comarques del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental) agrupa més de la meitat dels habitatges de Catalunya (un 56,3 %). A molta distància de l'Àmbit Metropolità, els àmbits territorials següents amb un percentatge més alt sobre el parc d'habitatges de Catalunya són les Comarques Gironines (12,5 %), i el Camp de Tarragona (8,7 %). A l'altre extrem d'aquesta classificació, l'Alt Pirineu i Aran és el territori que on se situa un menor percentatge del parc d'habitatges (1,9 %). Podem veure aquestes dades a la taula següent.

**Taula 3.2.1 Parc d'habitatges familiars convencionals per àmbits territorials, províncies i conjunt de Catalunya i percentatge que representen sobre el parc d'habitatges**

	Habitatges familiars convencionals	Percentatge sobre el total de Catalunya
<b>Àmbits territorials</b>		
Metropolità	2.205.837	56,3
Comarques Gironines	490.173	12,5
Camp de Tarragona	342.534	8,7
Terres de l'Ebre	123.829	3,2
Ponent	190.756	4,9
Comarques Centrals	207.052	5,3
Alt Pirineu i Aran	72.955	1,9
Penedès	281.991	7,2
<b>Províncies</b>		
Barcelona	2.597.046	66,3
Girona	507.421	13,0
Lleida	256.081	6,5
Tarragona	554.579	14,2
<b>Catalunya</b>	<b>3.915.127</b>	<b>100</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

<sup>1</sup> Moment del darrer Cens d'habitatges que fa l'Institut Nacional d'Estadística, INE.

Si posem en relació les dades sobre parc d'habitatges existent (INE, 2021) amb les dades de població (INE, 2021) als diferents territoris de Catalunya, observem que, si bé dos terços del parc d'habitatges de Catalunya se situen a la província de Barcelona, aquesta és l'única província que presenta un percentatge més elevat sobre la població de Catalunya (73,5 %) que sobre el seu parc d'habitatges (66,3 %). De manera coherent amb aquest fet, l'únic dels vuit àmbits territorials que agrupa un percentatge més alt de població que de parc d'habitatges residencials és l'Àmbit Metropolità (un 63,4 % i un 56,3 %, respectivament). Conseqüentment, la resta de territoris tenen un parc d'habitatges superior al que, per població, seria esperable, per la qual cosa podem afirmar que la distribució del parc d'habitatges a Catalunya no es correspon amb la distribució de la població catalana. Evidentment, parlem del parc d'habitatges residencials total, sense tenir en compte els diversos usos que pugui tenir l'habitatge, un aspecte que tractarem més endavant.

**Taula 3.2.2 Percentatge que representa el parc d'habitatges de cada territori sobre el parc d'habitatges total de Catalunya i percentatge que representa la població de cada territori sobre la població total de Catalunya, any 2021**

	<b>% sobre el total d'habitatges</b>	<b>% sobre el total de població</b>
<b>Àmbits territorials</b>		
Metropolità	56,3	63,4
Comarques Gironines	12,5	9,9
Camp de Tarragona	8,7	6,9
Terres de l'Ebre	3,2	2,3
Ponent	4,9	4,7
Comarques Centrals	5,3	5,3
Alt Pirineu i Aran	1,9	1,0
Penedès	7,2	6,4
<b>Províncies</b>		
Barcelona	66,3	73,5
Girona	13,0	10,2
Lleida	6,5	5,7
Tarragona	14,2	10,7
<b>Catalunya</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

A Catalunya hi ha, aproximadament, un habitatge familiar per cada dos habitants. Tenint en compte que, com veurem més endavant, la construcció d'habitatges està estancada d'ençà de l'any 2021 en poc més de 13.000 habitatges nous cada any i que la població de Catalunya ha crescut en més de 360.000 persones des del 2021, és possible que actualment s'hagi superat aquest llindar de dos habitants per cada habitatge per al conjunt de Catalunya. En tot cas, amb dades oficials del 2021, l'única província on se superen els dos habitants per cada habitatge residencial existent és, de manera coherent amb la seva densitat de població, la província de Barcelona (739,6 habitants/km<sup>2</sup>, enfront dels 241,8 habitants/km<sup>2</sup> del conjunt de Catalunya), on trobem 2,2 habitants per cada habitatge.

Els únics àmbits territorials on s'assoleix o se supera el llindar de dos habitants per cada habitatge existent són part de la província de Barcelona: l'Àmbit Metropolità (2,2) i les Comarques Centrals (2). És molt destacable el fet que a l'Alt Pirineu i Aran hi ha una quantitat semblant d'habitatges i de població, per la qual cosa tocaria a gairebé un habitatge per cada habitant. Sense arribar a aquest extrem, cal ressaltar també la situació de les Terres de l'Ebre (1,5 habitants per cada habitatge existent), així com del Camp de Tarragona (1,6) i les Comarques Gironines (1,6).

**Taula 3.2.3 Parc d'habitatges residencial (2021) i població (2021) per àmbits territorials, províncies i conjunt de Catalunya, i habitants per cada habitatge existent als diversos territoris**

	Habitatges	Població	Habitants per cada habitatge
<b>Àmbits territorials</b>			
Metropolità	2.205.837	4.919.300	2,2
Comarques Gironines	490.173	769.322	1,6
Camp de Tarragona	342.534	532.484	1,6
Terres de l'Ebre	123.829	180.794	1,5
Ponent	190.756	366.772	1,9
Comarques Centrals	207.052	413.673	2,0
Alt Pirineu i Aran	72.955	74.241	1,0
Penedès	281.991	493.310	1,7
<b>Províncies</b>			
Barcelona	2.597.046	5.701.072	2,2
Girona	507.421	787.706	1,6

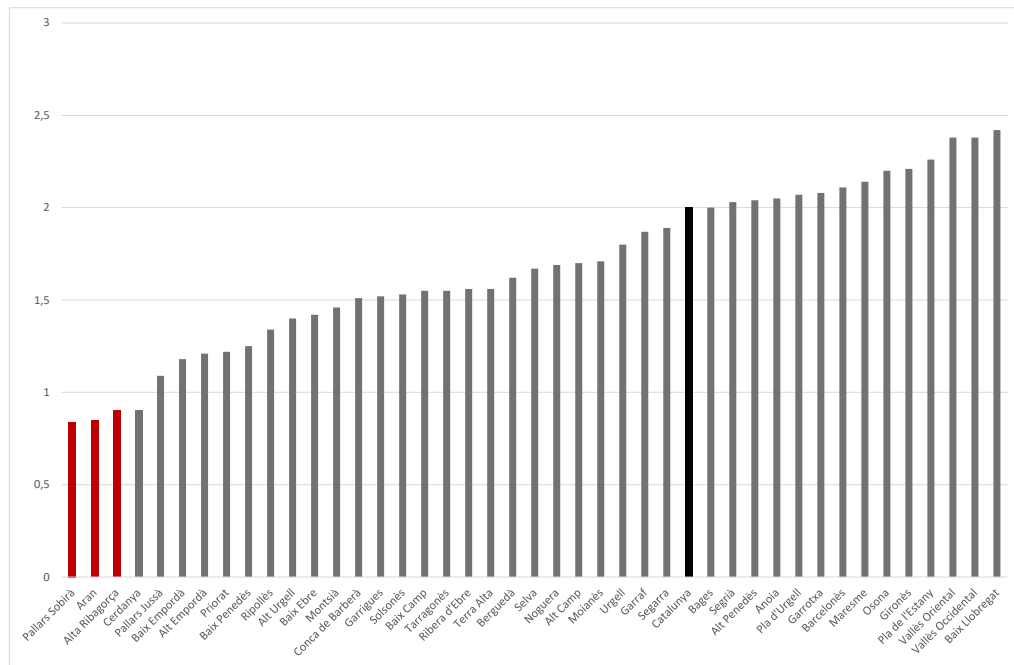
Lleida	256.081	440.052	1,7
Tarragona	554.579	827.048	1,5
<b>Catalunya</b>	<b>3.915.127</b>	<b>7.755.878</b>	<b>2,0</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

Si fem una mirada a les dades a escala comarcal, constatem que són quatre les comarques catalanes on hi ha més habitatges que habitants, totes situades a l'Alt Pirineu: el Pallars Sobirà (0,84 habitants per cada habitatge familiar existent), Aran (0,85), l'Alta Ribagorça (0,90) i la Cerdanya (0,90). El Pallars Jussà les segueix de prop, amb 1,09 habitants per habitatge existent. Aquí entren en joc dues dinàmiques: d'una banda, estem parlant del territori més despoblat de Catalunya (uns 76.000 habitants l'any 2024, un 1 % de la població catalana) amb una accidentada orografia i on força municipis han patit la despoblació en les darreres dècades, amb emigració cap a nuclis de població més grans, amb més bones comunicacions i accés als serveis, cosa que pot haver propiciat l'existència d'habitatges buits o en estat d'abandonament. A la vegada, el Pirineu és, com veurem tot seguit, un territori amb una forta presència de segones residències, i això contribueix al desequilibri entre habitants i habitatges.

Tot seguit, en aquesta classificació hi trobem el Baix Empordà i l'Alt Empordà, a les Comarques Gironines, amb 1,18 i 1,21 habitants per cada habitatge existent, respectivament, el Priorat (1,22) i el Baix Penedès (1,25). Aquestes situacions troben explicació en els usos del parc d'habitatges, i prenen rellevància la prevalença de segones residències, els habitatges buits i els habitatges dedicats a ús turístic en uns territoris determinats. Tornarem a aquest tema més endavant.

### Gràfic 3.2.1 Habitants per cada habitatge existent, comarques de Catalunya, any 2021



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

Pel que fa a l'evolució del parc d'habitatges, els successius censos mostren que en els darrers 30 anys el parc d'habitatges residencials a Catalunya ha augmentat en gairebé 1,2 milions d'habitatges, dels 2.721.383 de l'any 1991 als 3.915.127 del 2021, cosa que representa un augment del 43,9 %. S'observa que els creixements més importants són els que tenen lloc entre el 1991 i el 2001, amb 593.000 habitatges i una variació percentual del 21,8 %, i entre el 2001 i el 2011, amb gairebé 550.000 habitatges i una variació del 16,6 %. Aquests augments troben explicació en la bombolla immobiliària que, entre finals de la dècada dels anys noranta i fins al 2008, va sobreescalfar el sector de la construcció i va assolir xifres de producció d'habitatges sense precedents. A la dècada que va del 2011 al 2021, marcada a la primera meitat per la llarga crisi econòmica i a les acaballes per la recuperació econòmica, primer, i per la pandèmia de la covid-19, després, s'observa una dràstica reducció d'aquesta dinàmica de creixement del parc d'habitatges, amb un increment de només 51.748 habitatges (+1,3 %). És a dir, el parc d'habitatges entre el 1991 i el 2001 i entre el 2001 i el 2011 va créixer deu vegades més que entre el 2011 i el 2021.

Entre el 1991 i el 2011, és a la província de Barcelona on se censa un augment més elevat del parc d'habitatges: 400.000 i escaig habitatges més en-

tre els anys 1991 i 2001 (un 67 % del guany total d'habitatges en el període) i prop de 332.000 entre el 2001 i el 2011 (un 60 % del total). Percentualment, l'augment més destacat del parc d'habitatges a la darrera dècada del segle XX és el que es produeix a la província de Tarragona, on el parc d'habitatges residencials augmenta un 25,3 %, mentre que a la primera dècada del segle XXI és la província de Lleida la que registra l'augment més pronunciat del parc, un 26,4 %. Més endavant veurem quin ha estat el destí d'aquests augments del parc d'habitatges.

És molt destacable el fet que entre el Cens d'habitatges del 2011 i el del 2021 el parc d'habitatges residencials de la província de Barcelona no només no ha augmentat, sinó que, a més, ha disminuït en 6.051 habitatges, un 0,2 %. Aquest decreixement del parc d'habitatges se centra en especial en l'Àmbit Metropolità (-8.754 habitatges), encara que també al Penedès<sup>1</sup> (-2.093 habitatges), i queda en part compensat per un lleuger augment a les Comarques Centrals (+5.634 habitatges).

**Taula 3.2.4 Parc d'habitatges els anys 2001, 2011 i 2021, variació numèrica i percentual del parc d'habitatges, 1991-2001, 2001-2011 i 2011-2021. Catalunya i províncies**

		Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
2001	Parc d'habitatge	2.271.449	412.679	193.676	436.351	3.314.155
	Variació 1991	400.566	72.059	31.946	88.201	592.772
	% variació 1991	21,4	21,2	19,8	25,3	21,8
2011	Parc d'habitatge	2.603.097	489.214	244.841	526.229	3.863.381
	Variació 2001	331.648	76.535	51.165	89.878	549.226
	% variació 2001	14,6	18,5	26,4	20,6	16,6
2021	Parc d'habitatge	2.597.046	507.421	256.081	554.579	3.915.127
	Variació 2011	-6.051	18.207	11.240	28.350	51.746
	% variació 2011	-0,2	3,7	4,6	5,4	1,3

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021, 2011, 2001 i 1991).

<sup>1</sup> L'àmbit territorial del Penedès està dividit entre les províncies de Barcelona (el Garraf, l'Alt Penedès i l'Anoia) i de Tarragona (el Baix Penedès), per la qual cosa no tota la pèrdua de parc d'habitatges al Penedès pot ser adjudicada a la província de Barcelona.

Pel que fa a la mida dels habitatges que componen el parc d'habitatges familiars de Catalunya, el Cens de població i habitatges del 2021 posa de manifest una elevada prevalença d'habitatges de mida reduïda. Un terç del parc d'habitatges al conjunt de Catalunya té una superfície inferior als 61 m<sup>2</sup>. Així, els habitatges que es troben en una forquilla d'entre 46 i 60 m<sup>2</sup> representen un 22,3 % del total; els habitatges amb una superfície d'entre 30 i 45 m<sup>2</sup>, un 9,4 % del total, i els habitatges de menys de 30 m<sup>2</sup>, per sota de la superfície mínima habitable, fins a un 1,7 % del total.

La mida més comuna dels habitatges és d'entre 61 i 75 m<sup>2</sup> (22,6 %), seguida de prop dels habitatges d'entre 46 i 60 m<sup>2</sup> (22,3 %), per la qual cosa fins a un 44,9 % dels habitatges tenen una superfície d'entre 46 i 75 m<sup>2</sup>. Els habitatges d'entre 76 i 105 m<sup>2</sup> representen un 24,6 % del parc d'habitatges (un 15,5 % els habitatges de 76 a 90 m<sup>2</sup> i un 9,1 % els de 91 a 105 m<sup>2</sup>). En conjunt, més del 80 % del parc d'habitatges té una superfície inferior a 106 m<sup>2</sup>. Els habitatges grans, de més de 120 m<sup>2</sup>, representen un 14,1 % del total. Vegem aquestes i altres dades a la taula següent.

**Taula 3.2.5 Distribució del parc d'habitatges residencials de Catalunya d'acord amb la seva superfície, per franges de superfície. Nombre, percentatge i percentatge acumulat, any 2021**

	Número	Percentatge	Percentatge acumulat
Menys de 30 m <sup>2</sup>	66.525	1,7	1,7
Entre 30 i 45 m <sup>2</sup>	363.106	9,4	11,2
Entre 46 i 60 m <sup>2</sup>	857.284	22,3	33,4
Entre 61 i 75 m <sup>2</sup>	869.452	22,6	56,0
Entre 76 i 90 m <sup>2</sup>	595.881	15,5	71,4
Entre 91 i 105 m <sup>2</sup>	350.938	9,1	80,5
Entre 106 i 120 m <sup>2</sup>	207.493	5,4	85,9
Entre 121 i 150 m <sup>2</sup>	241.048	6,3	92,2
Entre 151 i 180 m <sup>2</sup>	120.785	3,1	95,3
Més de 180 m <sup>2</sup>	180.337	4,7	100,0
<b>Total</b>	<b>3.852.849</b>	<b>100,0</b>	

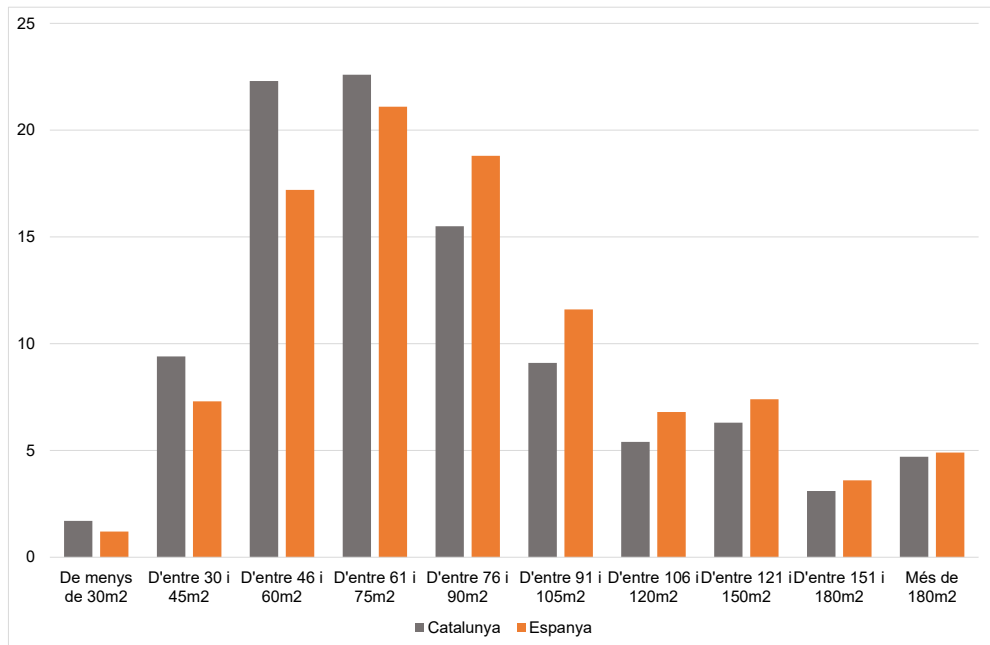
No s'inclouen en el recompte els habitatges on no consta la superfície útil (62.278)

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

Per posar en context aquestes dades sobre la superfície de l'habitatge, és útil establir una comparació amb la mida dels habitatges al conjunt d'Espanya. D'acord amb les dades censals, mentre que a Catalunya un 33,4 % dels habitatges, un de cada tres, tenen una superfície per sota dels 61 m<sup>2</sup>, aquest

percentatge es redueix en el cas d'Espanya al 25,7 %, un de cada quatre habitatges. Els habitatges d'entre 46 i 60 m<sup>2</sup> representen un 22,6 % del parc a Catalunya i només el 17,1 % a Espanya. Com veiem al gràfic 3.2.2, Catalunya presenta percentatges superiors en totes les franges de superfície inferiors a 75 m<sup>2</sup> i percentatges inferiors en totes les franges a partir de 76 m<sup>2</sup>.

### Gràfic 3.2.2 Distribució percentual dels habitatges de Catalunya i Espanya d'acord amb la seva superfície, per franges de superfície, any 2021



No s'inclouen en el recompte els habitatges on no consta la superfície útil (62.278)

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

La desagregació de les dades de superfície dels habitatges per províncies mostra diferències destacables en funció del territori. La província de Barcelona, que és la més densament poblada i on viu un percentatge més elevat de la població de Catalunya, es caracteritza per tenir un parc d'habitatges de superfície notablement inferior a la mitjana de Catalunya i a la de la resta de províncies. Així, la franja de superfície de l'habitatge més comuna a la província de Barcelona és la que va dels 46 als 60 m<sup>2</sup>, mentre que a Girona i a Tarragona la mida més habitual és d'entre 61 i 75 m<sup>2</sup>, i a Lleida, d'entre 76 i 90 m<sup>2</sup>.

Barcelona és, a més, la província que mostra una concentració més gran del parc d'habitatges en franges de superfície petites (un 60,2 % del seu

parc d'habitatges té una superfície menor a 75 m<sup>2</sup>, per un 47,7 % del de Girona, un 36,9 % del de Lleida i un 52,2 % del de Tarragona). La província on trobem el percentatge més elevat de parc d'habitatges de gran superfície (+180 m<sup>2</sup>) és Girona, amb un 8,8 %, seguida de Lleida amb un 7,9 %. A la província de Barcelona i a la de Tarragona, aquests habitatges de gran superfície representen menys de la meitat del parc, un 3,7 % i un 4 % del parc d'habitatges, respectivament. Lleida és el territori que mostra una distribució més variada del seu parc d'habitatges pel que fa a la superfície i és també el que presenta el percentatge més elevat d'habitatges de més de 90 m<sup>2</sup> (un 45,4 %, enfront del 24,7 % de Barcelona, el 38,1 % de Girona i el 30,4 % de Tarragona). Ho podem veure a la taula següent.

**Taula 3.2.6 Distribució percentual dels habitatges de Catalunya d'acord amb la seva superfície, per franges de superfície. Províncies, any 2021**

	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona
Menys de 30 m <sup>2</sup>	1,7	2,1	1,2	1,7
Entre 30 i 45 m <sup>2</sup>	9,7	9,4	6,1	9,6
Entre 46 i 60 m <sup>2</sup>	24,8	17,1	12,8	19,3
Entre 61 i 75 m <sup>2</sup>	24,0	19,1	16,9	21,5
Entre 76 i 90 m <sup>2</sup>	15,1	14,2	17,6	17,4
Entre 91 i 105 m <sup>2</sup>	8,2	10,1	13,2	10,5
Entre 106 i 120 m <sup>2</sup>	4,7	6,7	8,8	6,1
Entre 121 i 150 m <sup>2</sup>	5,4	8,1	10,3	6,6
Entre 151 i 180 m <sup>2</sup>	2,7	4,4	5,3	3,2
Més de 180 m <sup>2</sup>	3,7	8,8	7,9	4,0

No s'inclouen en el recompte els habitatges on no consta la superfície útil (62.278)

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

L'elevada concentració del parc d'habitatges català en l'Àmbit Metropolità (63,4 %) condiona un parc marcadament urbà, amb dos terços del parc d'habitatges situats en municipis de més de 20.000 habitants i gairebé la meitat dels habitatges ubicats en municipis de més de 50.000 persones. El percentatge d'habitatges situats en municipis de fins a 1.000 habitants és inferior al 4 %. Els municipis de més de 50.000 habitants concentren gairebé la meitat del parc d'habitatges. Els municipis de 100.001 a 500.000 habitants<sup>1</sup> agrupen prop del 20 % dels habitatges (18,8 %) i Barcelona, l'únic municipi de Catalunya amb més de 500.000 habitants, conté al seu terme municipal més del 20 % del parc d'habitatges familiars de Catalunya.

<sup>1</sup> L'Hospitalet de Llobregat, Terrassa, Badalona, Sabadell, Lleida, Tarragona, Mataró, Santa Coloma de Gramenet, Reus i Girona.

Comparant-ho amb el conjunt d'Espanya, tal com hem fet amb la superfície dels habitatges, constatem el caràcter urbà del parc d'habitatges de Catalunya. Si a Catalunya un 12,8 % dels habitatges se situen en municipis de menys de 5.000 habitants, aquest percentatge ascendeix al 17,8 % en el cas d'Espanya, una diferència de 5 punts percentuals. Els municipis de fins a 20.000 habitants agrupen el 33,2 % del parc d'habitatges a Catalunya i el 37,4 % a Espanya (+4,2 punts percentuals).

**Taula 3.2.7 Distribució del parc d'habitatges de Catalunya per mida del municipi, nombre, percentatge i percentatge acumulat, any 2021**

	Total habitatges	Percentatge	Percentatge acumulat
Menys de 101 habitants	2.933	0,07	0,07
De 101 a 500	68.927	1,76	1,84
De 501 a 1.000	76.695	1,96	3,79
De 1.001 a 2.000	95.391	2,44	6,23
De 2.001 a 5.000	256.620	6,55	12,79
De 5.001 a 10.000	330.599	8,44	21,23
De 10.001 a 20.000	469.374	11,99	33,22
De 20.001 a 50.000	706.016	18,03	51,25
De 50.001 a 100.000	365.300	9,33	60,58
De 100.001 a 500.000	734.521	18,76	79,34
Més de 500.000 (Barcelona)	808.751	20,66	100
<b>Total</b>	<b>3.915.127</b>	<b>100</b>	

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

La distribució del parc d'habitatges català descrita per mida poblacional dels municipis i la concentració geogràfica dels municipis grans, de clar predomini metropolitana, condiciona un parc d'habitatges residencials amb un percentatge molt elevat d'habitatges en edificis plurifamiliars. Al conjunt de Catalunya, un 74,2 % del parc d'habitatges se situa en edificis plurifamiliars. A la província de Barcelona, els habitatges situats en edificis arriben al 80,6 %, i en l'Àmbit Metropolità, al 84,6 %. A una certa distància trobem la província de Tarragona, amb un 64,5 % d'habitatges situats en edificis, que arriba al 72 % en el cas del Camp de Tarragona. Les províncies de Lleida i Girona, per la seva banda, presenten un percentatge de parc d'habitatges en edificis d'entorn del 60 %. L'àmbit territorial de les Terres de l'Ebre és, amb diferència, el que mostra una menor concentració del parc d'habitatges en edificis plurifamiliars (44,1 %) i, per tant, un percentatge més alt de construccions re-

sidencials amb un o dos habitatges (55,9 %). Cal recordar que estem parlant del parc d'habitatges en conjunt; més endavant veurem com varien aquests percentatges segons si es tracta de primeres o segones residències.

**Taula 3.2.8 Percentatge del parc d'habitatges situat en edificis plurifamiliars i en edificis d'un o dos habitatges (cases) per àmbits territorials, províncies i Catalunya, any 2021**

	<b>Edifici residencial amb un o dos habitatges</b>	<b>Edifici residencial amb tres habitatges o més</b>
Metropolità	15,4	84,6
Comarques Gironines	40,3	59,7
Camp de Tarragona	28,0	72,0
Terres de l'Ebre	55,9	44,1
Ponent	41,4	58,6
Comarques Centrals	43,3	56,7
Alt Pirineu i Aran	35,3	64,7
Penedès	39,1	60,9
<b>Barcelona</b>	<b>19,4</b>	<b>80,6</b>
Girona	39,9	60,1
Lleida	40,8	59,2
Tarragona	35,5	64,5
<b>Catalunya</b>	<b>25,8</b>	<b>74,2</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

Pel que fa a l'antiguitat del parc d'habitatges residencials a Catalunya, el cens mostra una gran concentració d'habitatge construït a la dècada dels anys seixanta del segle XX (el 17,3 % del total) i, en especial, a la dècada dels anys setanta (22,2 %). Va ser durant aquests anys que es van aixecar centenars de milers d'habitatges, molts dels quals, com veurem al capítol següent, habitatges de protecció oficial amb data de caducitat per a la seva protecció que van acabar formant part del parc d'habitatges lliures. Trobem un altre pic en els habitatges construïts entre el 2001 i el 2010 (16,3 %) i que correspon a la construcció desfermada en aquest període i fins a l'esclat de la bombolla immobiliària a les acaballes de la primera dècada del segle XXI.

Prop d'un 20 % del parc d'habitatges van ser construïts abans del 1960 i, per tant, tenen una antiguitat superior als 60 anys, i un 60 % van ser construïts abans del 1980, per la qual cosa tenen una antiguitat superior a 40 anys. L'antiguitat del parc d'habitatges, juntament amb l'elevada prevalença d'habitatges construïts als anys seixanta i setanta, moltes vegades amb es-

tàndards de qualitat molt millorables —en parlarem al capítol següent—, suposa un repte en termes d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica. Els habitatges construïts al segle XXI representen un percentatge inferior al 20 % del parc.

Una altra dada que es pot ressenyar i que quantifica la magnitud de l'ensorrament de la construcció arran de l'esclat de la bombolla immobiliària és el fet que la porció del parc d'habitatges amb una data d'antiguitat situada entre el 2011 i el 2020 (82.719 habitatges, un 2,2 % del total) no és gaire superior a la que trobem a la dècada que va del 1941 al 1950 (71.322 habitatges, un 1,9 % del total), en el context de la llarga postguerra i tenint en compte, a més, que molts dels habitatges construïts a la dècada dels anys quaranta —a diferència dels construïts entre el 2010 i el 2021— poden haver estat ja enderrocats i, per tant, eliminats del parc d'habitatges.

**Taula 3.2.9 Distribució del parc d'habitatges per antiguitat de l'habitatge, nombre, percentatge i percentatge acumulat. Catalunya, any 2021**

	Habitatges	Percentatge	Percentatge acumulat
Abans de 1900	109.860	2,9	2,9
De 1900 a 1920	220.145	5,7	8,6
De 1921 a 1940	156.067	4,1	12,7
De 1941 a 1950	71.322	1,9	14,6
De 1951 a 1960	197.448	5,2	19,7
De 1961 a 1970	660.787	17,3	37,0
De 1971 a 1980	850.519	22,2	59,2
De 1981 a 1990	393.218	10,3	69,5
De 1991 a 2000	461.158	12,0	81,5
De 2001 a 2010	625.834	16,3	97,8
De 2011 a 2020	82.719	2,2	100,0
<b>Total</b>	<b>3.829.077</b>	<b>100,0</b>	

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

En la comparació amb l'antiguitat del parc d'habitatges del conjunt d'Espanya, s'observa un envelliment més gran del parc d'habitatges català. De fet, l'antiguitat més habitual de l'habitatge familiar a Catalunya és la que se situa a la dècada dels anys setanta del segle XX, mentre que al conjunt d'Espanya són els habitatges aixecats entre el 2001 i el 2011 els més habituals. En general, Catalunya mostra un percentatge més elevat de parc d'habitatges amb data de construcció anterior a l'any 1920, un percentatge notablement

superior d'habitatges construïts entre el 1960 i el 1980 i, de manera contrària, una menor porció d'habitatges aixecats a partir de la dècada dels anys noranta del segle XX. Ho podem veure a la taula següent.

**Taula 3.2.10 Distribució del parc d'habitatges de Catalunya i d'Espanya segons l'antiguitat de l'habitatge, any 2021**

	Espanya	Catalunya
Abans de 1900	2,0	2,9
De 1900 a 1920	5,4	5,7
De 1921 a 1940	4,1	4,1
De 1941 a 1950	2,8	1,9
De 1951 a 1960	5,6	5,2
De 1961 a 1970	13,4	17,3
De 1971 a 1980	17,5	22,2
De 1981 a 1990	12,0	10,3
De 1991 a 2000	13,9	12,0
De 2001 a 2010	20,4	16,3
De 2011 a 2020	2,9	2,2

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

A la taula 3.2.11 s'observa la distribució del parc d'habitatges en els municipis de més de 50.000 habitants, que, com hem vist, agrupen el 50 % del parc d'habitatges de Catalunya, així com a les diverses províncies i capitals de província, d'acord amb l'antiguitat. La gradació de color aplicada ens ajuda a distingir l'elevada concentració de l'antiguitat del parc entre els anys seixanta i setanta del segle XX, si bé amb matisos. La província de Barcelona i, també, la ciutat de Barcelona i la majoria de municipis que integren la seva àrea metropolitana mostren un predomini elevat de la construcció entre el 1960 i el 1979, destacant les elevades concentracions a la dècada dels anys seixanta en municipis com Cornellà de Llobregat (36,9 %), l'Hospitalet de Llobregat (37,7 %) i molt especialment Santa Coloma de Gramenet (45,6 %), i a la dècada dels anys setanta, en municipis com Badalona (34,6 %), el Prat de Llobregat (36,3 %) i Sant Boi de Llobregat (37,8 %), tots municipis de la primera corona metropolitana.

**Taula 3.2.11 Distribució del parc d'habitatges en els municipis de més de 50.000 habitants, províncies i capitals de província, d'acord amb l'antiguitat**

	Abans de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950
Barcelona província	2,5	5,2	4,9	1,9
Barcelona ciutat	4,4	9,5	10,7	3,0
Badalona	1,0	3,2	2,8	0,9
Castelldefels	0,0	0,1	0,5	1,1
Cornellà de Llobregat	0,1	0,7	1,7	1,0
Granollers	0,9	2,9	2,2	0,7
Hospitalet de Llobregat, L'	0,1	0,9	3,4	1,8
Manresa	8,9	4,5	3,9	2,4
Mataró	1,5	2,2	1,6	1,6
Mollet del Vallès	0,1	1,2	2,3	0,3
Prat de Llobregat, El	0,4	0,7	2,0	0,9
Rubí	0,4	1,1	0,9	0,4
Sabadell	0,7	2,9	2,4	2,9
Sant Boi de Llobregat	1,0	1,3	1,3	0,4
Sant Cugat del Vallès	0,5	1,2	2,5	2,3
Santa Coloma de Gramenet	0,2	0,3	1,2	1,1
Cerdanyola del Vallès	0,2	1,4	1,7	0,6
Terrassa	0,5	1,8	2,6	2,4
Viladecans	0,3	0,4	0,8	0,3
Vilanova i la Geltrú	0,5	6,8	0,9	1,4
Girona província	2,2	5,6	2,2	1,4
Girona ciutat	0,1	5,0	2,0	1,3
Lleida província	6,7	8,2	4,0	3,9
Lleida ciutat	0,6	2,0	2,2	3,2
Tarragona província	3,3	7,5	2,2	1,4
Tarragona	4,5	2,7	2,0	1,3
Reus	4,3	5,3	3,1	1,5

**Taula 3.2.11 Distribució del parc d'habitatges en els municipis de més de 50.000 habitants, províncies i capitals de província, d'acord amb l'antiguitat (Continuació)**

De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2000	De 2001 a 2010	De 2011 a 2020
6,1	20,3	23,8	7,9	11,4	13,7	2,2
9,6	25,8	21,3	4,7	4,8	5,0	1,4
4,7	27,1	34,5	4,4	8,8	9,2	3,5
3,3	24,7	28,2	9,4	15,5	15,0	2,2
7,6	36,9	26,9	3,2	9,5	9,1	3,3
2,1	14,7	33,7	10,8	15,8	13,9	2,2
10,9	37,7	30,0	3,1	3,4	6,1	2,6
7,4	14,0	19,1	7,6	11,6	19,3	1,4
4,6	22,0	23,9	9,5	13,9	17,2	2,0
1,5	17,9	30,8	7,9	26,3	11,2	0,4
3,1	19,6	36,3	12,4	13,6	7,8	3,2
1,5	13,5	32,7	8,7	18,1	21,0	1,7
9,3	22,3	20,7	6,6	11,9	17,8	2,5
3,3	24,7	37,8	7,1	11,7	8,1	3,4
4,0	9,5	15,8	8,8	24,5	23,4	7,6
6,3	45,6	32,2	2,2	3,6	6,4	0,8
2,2	16,7	33,2	11,7	19,0	12,1	1,1
8,9	13,8	20,0	6,9	18,4	22,6	2,1
1,9	18,3	31,5	7,7	21,3	15,6	2,0
5,4	12,5	24,9	10,8	15,3	19,1	2,5
2,7	12,0	20,4	17,8	13,3	20,1	2,4
4,6	12,8	18,5	13,0	20,2	20,8	1,8
5,7	10,6	14,9	9,0	12,4	22,4	2,2
6,0	16,4	21,7	11,0	14,5	19,8	2,6
2,5	10,7	19,6	15,0	13,6	22,7	1,5
3,2	21,1	25,2	7,7	14,0	16,4	1,9
3,8	13,1	28,2	8,8	12,3	18,1	1,5

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

En altres municipis de més de 50.000 habitants de la província de Barcelona, aquesta concentració de l'antiguitat del parc d'habitatges als anys seixanta i setanta, si bé existeix, no és tan marcada, bé perquè són municipis amb una presència més gran d'habitatges antics, com és el cas de Barcelona, bé perquè el període de creixement del seu parc d'habitatges (i amb això, de la seva població) es distribueix de manera més uniforme en el temps, com ara Sabadell, Terrassa, Rubí i Mataró, o es produeix de manera posterior, lligat en més grau a l'onada constructiva dels anys noranta i la dècada del 2000, com és el cas de Sant Cugat del Vallès, o per una combinació d'ambdós factors — més construcció d'habitatge posterior als anys seixanta i setanta i més presència d'habitatges antics—, com és el cas de Manresa o de Vilanova i la Geltrú.

Tot i aquesta relativa variabilitat interna dels municipis de la província de Barcelona, podem distingir un clar predomini de les construccions que daten dels anys seixanta i setanta del segle passat.<sup>1</sup> A les províncies de Girona, Lleida i Tarragona, en canvi, s'observa una distribució de l'antiguitat del parc d'habitatges més uniforme entre els anys seixanta i la primera dècada del segle XXI, amb dos focus de concentració del parc: a la dècada dels anys setanta, primer, i a la primera dècada del segle XX, després. Podem concloure, per tant, que el parc d'habitatges de Catalunya es troba més envellit a la província de Barcelona, i de manera especial a la primera corona metropolitana, que a la resta del territori.

### 3.3. Els usos de l'habitatge

*Darrere de gruixuts murs de formigó, focus infrarojos i portes blindades. Als ports francs de ciutats com Ginebra, Luxemburg i Singapur, milions d'obres d'art són custodiades per homes grisos, alguns amb armes de foc i d'altres amb corbata i botons de puny, mentre resten embalades i apilades a cambres cuirassades. En ciutats com Ginebra, Luxemburg i Singapur, a 22 °C de temperatura i un 55 % d'humitat ambiental, agonitzen Da Vinci, el Greco o Picasso, reduïts a mercaderia per a l'especulació i l'evasió de capital. Per al comú dels mortals, a efectes pràctics, tant és que un Van Gogh estigui al rebedor d'un col·leccionista particular o precintat en un magatzem: en qualsevol cas, no ens hi podem acostar mai. I malgrat això, sentim aquest rebuig, si es vol, instintiu, que brolla de molt endins, quan pensem en aquest Van Gogh a les fosques, cobert per un plàstic de bombolles i planxes de*

<sup>1</sup> En conjunt, nou dels dinou municipis de més de 50.000 habitants que hi ha a la província de Barcelona assoleixen o superen la xifra del 50 % del parc d'habitatges construïts entre els anys seixanta i setanta del segle XX, i fins a quinze superen el llindar del 40 %.

*porèxpan, esperant que augmenti el seu preu al mercat per ser venut a un altre comprador i passar a ocupar, potser, la cambra cuirassada contigua.*

*L'apropiació d'un bé, en aquest cas, una obra d'art, atorga al propietari el dret d'expropiar-ne la funció originària, el seu sentit de ser? L'art, despulat de la seva capacitat de crear emocions en aquell qui el contempla, és art o és només pigment, oli de llinosa i vernís? Un habitatge on no fa mai olor de cassola, ningú aprèn a caminar i ningú mor és un habitatge o és només formigó, fusta i rajoles?*

*A Le Praille, el port franc de Ginebra, hi ha més obres d'art que al Museu del Louvre, però ningú en pot gaudir. Barcelona potser serà, també, un museu del qual ningú podrà gaudir.*

### ***Un habitatge deshabitat és un Renoir en un magatzem.***

Que a Catalunya hi hagi, com acabem de veure, un total de 3.915.127 habitatges familiars (o n'hi hagués l'any 2021, d'acord amb el cens de l'INE) no vol dir, ni de bon tros, que aquests habitatges constitueixin la primera residència d'una llar. La tríada que formen les segones residències, els habitatges dedicats a ús turístic i els habitatges buits immobilitzen una part considerable d'aquest parc d'habitatges residencial, alienant el seu ús com a residència habitual d'una llar. En aquest apartat veurem com, a l'hora de parlar d'accés a l'habitatge, tan important és la quantificació i la caracterització del parc d'habitatges residencial com l'anàlisi dels usos que rep aquest parc d'habitatges.

Dels més de 3,9 milions d'habitatges que componen el parc d'habitatges familiars convencionals de Catalunya, prop de 926.000, un 23,6 %, corresponen a habitatges no principals o, dit d'una altra manera, a segones (o terceres) residències. Aquesta dada és congruent amb el fet que, d'acord amb una recent enquesta feta pel CEO, fins a un 19 % de la població catalana declara que té com a mínim un habitatge addicional a la seva residència habitual (CEO, 2025). Per territoris, hi ha una diferència clara entre la província de Barcelona, on un 84,6 % del parc d'habitatges s'usen com a residència principal d'una llar, i només un 15,4 %, com a no principal, i la resta de províncies, amb una presència molt més elevada de segones residències. A les províncies de Girona i Tarragona, els habitatges no principals ascendeixen a quatre de cada deu (un 41,1 % i un 41,8 %, respectivament), mentre que a Lleida suposen un terç del parc d'habitatges total (el 33,7 %). Si exclouem la província de Barcelona del càlcul del conjunt de Catalunya, el percentatge mitjà d'habitatges no principals passa del 23,6 % al 40 %. O expressat d'una

altra manera, només el 60 % dels habitatges familiars situats fora de la província de Barcelona són la primera residència d'algú.

Si parem atenció a les dades per àmbits territorials, destaca el baix percentatge de segones residències en l'Àmbit Metropolità (14 %), en línia amb el que s'observa a la província de Barcelona. Cap altre àmbit es troba per sota de la mitjana de Catalunya (23,6 %), i les Comarques Centrals se situen molt lleugerament per sobre (23,7 %). A l'altre extrem, amb valors propers o superiors al 40 % de segones residències trobem el Camp de Tarragona (39,3 %), les Comarques Gironines (40,3 %) i les Terres de l'Ebre (43 %).

**Taula 3.3.1 Habitatges familiars convencionals principals i no principals, nombre i percentatge sobre el total d'habitatges, àmbits territorials, províncies i Catalunya, any 2021**

	Habitatges principals	Percentatge habitatges principals	Habitatges no principals	Percentatge habitatges no principals	Total
Metropolità	1.898.027	86,0	307.810	14,0	<b>2.205.837</b>
Comarques Gironines	292.723	59,7	197.450	40,3	<b>490.173</b>
Camp de Tarragona	207.926	60,7	134.608	39,3	<b>342.534</b>
Terres de l'Ebre	70.615	57,0	53.214	43,0	<b>123.829</b>
Ponent	139.301	73,0	51.455	27,0	<b>190.756</b>
Comarques Centrals	157.984	76,3	49.068	23,7	<b>207.052</b>
Alt Pirineu i Aran	31.202	42,8	41.753	57,2	<b>72.955</b>
Penedès	191.579	67,9	90.412	32,1	<b>281.991</b>
Barcelona	2.197.826	84,6	399.220	15,4	<b>2.597.046</b>
Girona	298.924	58,9	208.497	41,1	<b>507.421</b>
Lleida	169.763	66,3	86.318	33,7	<b>256.081</b>
Tarragona	322.844	58,2	231.735	41,8	<b>554.579</b>
<b>Catalunya</b>	<b>2.989.357</b>	<b>76,4</b>	<b>925.770</b>	<b>23,6</b>	<b>3.915.127</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

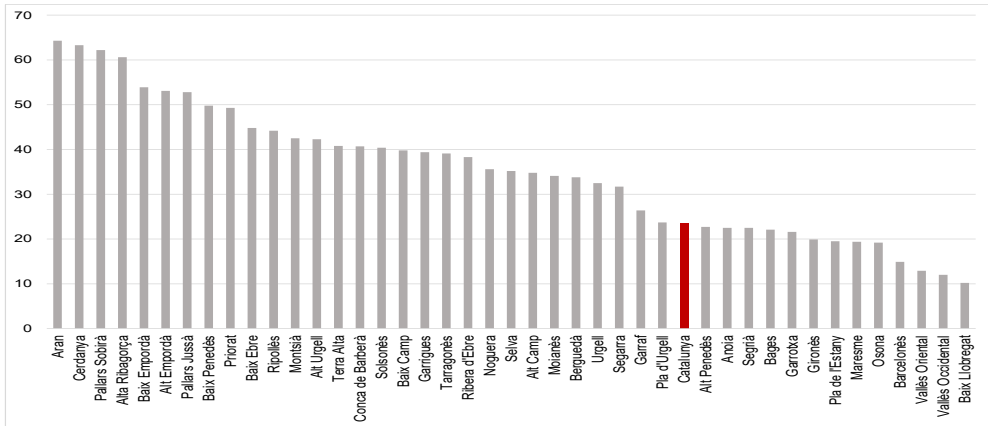
A escala comarcal, és destacable el fet que en set comarques es registra un percentatge superior de segones residències que de residències principals. Entre aquestes set comarques hi trobem cinc de les sis comarques que componen l'Alt Pirineu i Aran: la Vall d'Aran, 64,3 % de segones residències;

la Cerdanya, 63,3 %; el Pallars Sobirà, 62,2 %; l'Alta Ribagorça, el 60,6 %, i el Pallars Jussà, 52,8 %, amb l'única excepció de l'Alt Urgell. Aquesta elevada presència de segones residències entre el parc d'habitatges és coherent amb el fet que, com hem assenyalat més amunt, en quatre d'aquestes cinc comarques pirinenques hi ha una quantitat superior d'habitatges que de població, i, a la cinquena, els habitants superen per poc els habitatges en nombre. Som davant, per tant, de territoris molt despoblats (l'Alt Pirineu i Aran representa un 1 % de la població catalana) amb una gran fluctuació de població estacional, que pot duplicar o triplicar els habitants en determinats moments de l'any. Aquest tipus de situacions suposen un repte per al teixit econòmic i social del territori, així com per a una dotació de serveis adequada. El Baix Empordà i l'Alt Empordà, a les Comarques Gironines, són les dues comarques restants amb un percentatge més elevat de segones residències que de residències principals (el 53,9 % i el 53,1 %, respectivament).

Si bé ambdós territoris (Alt Pirineu i Empordà) comparteixen aquesta elevada prevalença de segones residències i una economia amb un pes decisiu del turisme, les comarques empordaneses presenten una realitat molt distant de la que trobem a l'Alt Pirineu i Aran. Pel que fa al volum de població, les sis comarques que componen l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran tenen en conjunt la meitat de població que una sola de les comarques de l'Empordà. A més, l'àmbit territorial de l'Alt Pirineu pateix la despoblació — quatre de les sis comarques van registrar una disminució de la població intercensal entre el 2011 i el 2021 —, mentre que l'Alt i el Baix Empordà han vist multiplicar-se la seva població en les darreres dècades, gràcies en gran manera a la recepció de fluxos migratoris, que no trobem en cap cas a l'Alt Pirineu i Aran.

Al gràfic 3.3.1 podem observar les comarques de Catalunya ordenades d'acord amb el percentatge de segones residències de què disposen en el seu parc d'habitatges. A la banda baixa de la classificació, amb un percentatge inferior al 15 %, destaquen les comarques del Baix Llobregat, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Barcelonès. Aquesta reduïda utilització del parc d'habitatges com a segona residència i, per tant, una ocupació més elevada del parc com a residència principal, contribueix a fer del Baix Llobregat, el Barcelonès i el Vallès Occidental les comarques més densament poblades de Catalunya. A la forquilla entre el 19 % i el 20 % de segones residències trobem el Gironès, el Pla de l'Estany, el Maresme i Osona. Aquestes quatre comarques se situen, a més, entre aquelles amb un creixement intercensal més elevat entre el 2011 i el 2021, amb valors d'entre el 5 i el 8 % de creixement de la població.

### Gràfic 3.3.1 Percentatge de segones residències sobre el parc d'habitatges de cada comarca de Catalunya, any 2021



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (INE, 2021).

A l'hora d'analitzar el problema de l'accés a l'habitatge, cal parlar també d'habitatges d'ús turístic, és a dir, unitats del parc d'habitatges que es destreuen de l'ús residencial i es lloguen per períodes de temps curts, en general inferiors a un mes. És important diferenciar aquest tipus d'habitatges dels habitatges destinats a lloguer de temporada, que es lloguen per períodes d'entre un i onze mesos i dels quals parlarem més endavant. En tot cas, el lloguer turístic ha estat assenyalat com un dels components característics de l'actual crisi d'accés a l'habitatge, en especial a les grans ciutats i en localitats costaneres i de muntanya en zones turístiques.

D'acord amb les dades que ofereix el Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya, l'any 2024 hi havia al conjunt de Catalunya 105.781 habitatges dedicats a ús turístic, amb capacitat per allotjar un total de 582.017 persones. Cal assenyalar aquí que aquestes són dades oficials que pot ser que no reflecteixin el volum real d'aquest tipus d'habitatges, donada la coneguda prevalença d'habitatges turístics que operen sense llicència administrativa. Tot i això, ens serveixen per conèixer, com a mínim, la dimensió legal dels habitatges turístics, així com la seva evolució i distribució al territori.

La distribució del parc d'habitatges d'ús turístic arreu del territori dista molt de ser homogènia, i hi ha una elevadíssima concentració d'aquests habitatges a les Comarques Gironines, on l'any 2024 hi havia un total de 44.837 habitatges turístics, xifra que representa un 42,4 % del conjunt d'aquest tipus d'habitatges a Catalunya. A molta distància trobem el Camp de Tarragona, amb prop de 22.000 habitatges, i l'Àmbit Metropolità, amb més de 18.700 habitatges turístics (el 20,8 % i el 17,7 % del total de Catalunya). A la taula

que es presenta a continuació podem observar tant el nombre d'habitatges turístics als diversos àmbits territorials i províncies com el percentatge que representen respecte del total d'aquests tipus d'habitatges al conjunt de Catalunya.

**Taula 3.3.2 Nombre d'habitatges d'ús turístic i percentatge d'habitatges d'ús turístics sobre el total de Catalunya, àmbits territorials i províncies, any 2024**

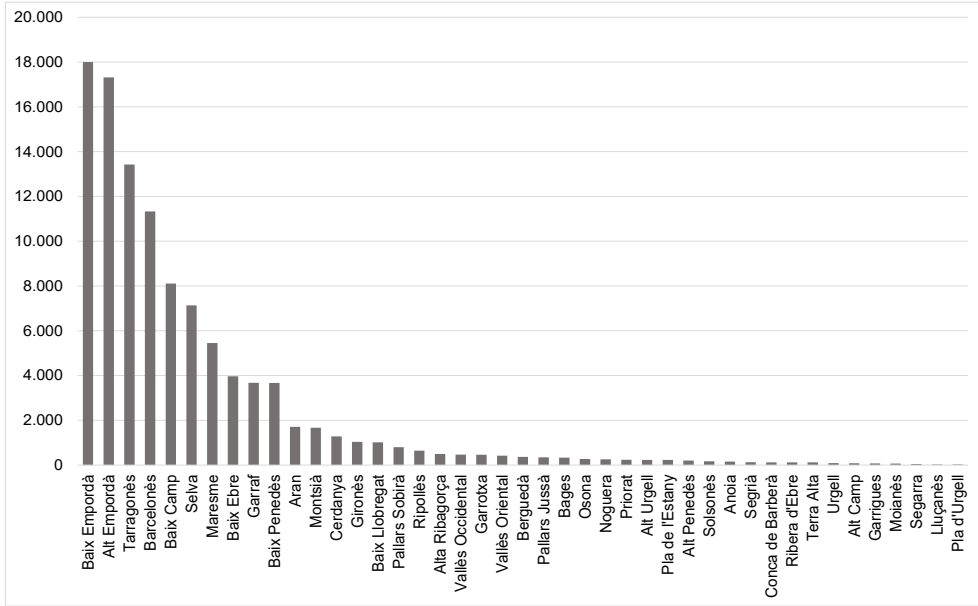
	<b>Establiments</b>	<b>Percentatge sobre els establiments a Catalunya</b>
<b>Àmbits territorials</b>		
Metropolità	18.727	17,7
Comarques Gironines	44.837	42,4
Camp de Tarragona	21.979	20,8
Terres de l'Ebre	5.870	5,5
Ponent	613	0,6
Comarques Centrals	1.201	1,1
Alt Pirineu i Aran	4.860	4,6
Penedès	7.694	7,3
<b>Províncies</b>		
Barcelona	23.766	22,5
Girona	45.873	43,4
Lleida	4.624	4,4
Tarragona	31.518	29,8
<b>Catalunya</b>	<b>105.781</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya.

A escala comarcal, és molt destacable la concentració d'habitatges turístics a les comarques de l'Alt Empordà (18.003) i el Baix Empordà (17.321), que agrupen entre ambdues un terç (el 33,4 %) de tot l'habitatge turístic de Catalunya. Els habitatges destinats a ús turístic a les comarques empordaneses tenen capacitat per allotjar gairebé 200.000 persones, cosa que representa entorn del 65 % de la seva població. Aquest gran volum d'habitatges turístics s'afegeix al fet que, com hem vist més amunt, les comarques empordaneses es troben també entre les comarques amb una presència més elevada de segones residències. A continuació en la classificació de comarques amb més habitatges turístics apareix el Tarragonès (13.425) i el Barcelonès (11.333). En el cas del Barcelonès, el 90 % dels habitatges turístics es troben a la ciutat de Barcelona (10.271). Al gràfic següent presentem

una classificació de les comarques catalanes segons el nombre d'habitatges d'ús turístic que presenten.

### Gràfic 3.3.2 Nombre d'habitatges d'ús turístic per comarques, any 2024



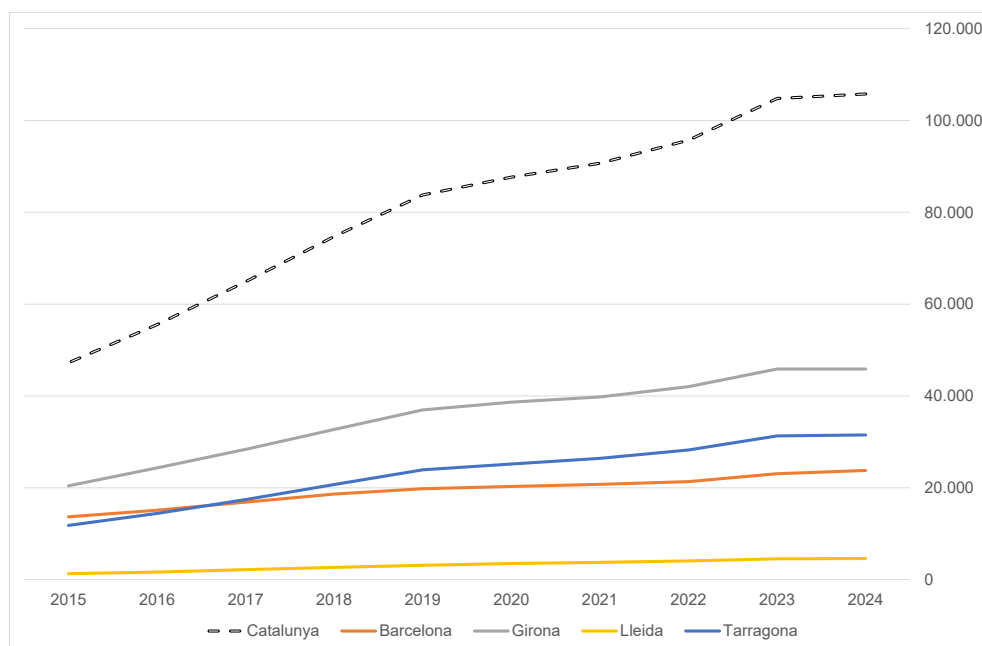
Font: elaboració pròpia amb dades del Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya.

L'impacte de la conversió d'habitatges d'ús residencial en habitatges turístics, tant pel que fa a l'accés a l'habitatge per part de la població com pel que fa a l'orientació de l'economia cap al turisme, si bé pot quedar desdibuixat en les grans agregacions territorials, és del tot palpable quan observem les dades a escala municipal. Les xifres que proporciona el Departament d'Empresa per a l'any 2024 ens mostren que els vint municipis amb un nombre més alt d'habitatges d'ús turístic registrats, amb la ciutat de Barcelona al capdavant (10.271), però no gaire lluny de Salou (7.221), concentren més del 60 % de tot l'habitatge turístic de Catalunya (64.955 habitatges d'un total de 105.781). Municipis com Roses, Castelló d'Empúries, Torroella de Montgrí i l'Escala, a la Costa Brava, o com Cambrils, Mont-roig del Camp, l'Ametlla de Mar i Salou, a la Costa Daurada, tenen capacitat per allotjar en habitatges turístics (sense tenir en compte altres tipus d'allotjaments) un volum de persones que supera, a vegades amb escreix, el de la seva població.

Tot i la creixent identificació dels habitatges turístics com a part del problema d'accés a l'habitatge, l'existència d'un cert rebuig per part de la població, en especial d'aquella que viu en zones amb un mercat residencial tensat, i la voluntat d'alguns municipis de posar fre a la proliferació de pisos turístics

—com ara la ciutat de Barcelona, que de fet planeja tancar-los tots l'any 2028—, les xifres oficials mostren que el nombre d'aquest tipus d'habitatges no ha deixat de créixer en els darrers anys, tant en el conjunt de Catalunya com als diversos territoris. Entre el 2015, primer amb registres disponibles, i el 2024, el nombre d'habitatges d'ús turístic a Catalunya ha augmentat un 124 %, des dels 47.242 fins als 105.781. Per províncies, l'increment més gran en nombre d'habitatges ha estat el registrat a Girona (+25.440), seguit de Tarragona (+19.688), Barcelona (+10.091) i, en darrer lloc, Lleida (+3.320). Cal tenir en compte, però, que Lleida es mou en una escala més petita pel que fa a parc d'habitatges i també pel que fa als habitatges turístics, de manera que, tot i registrar l'augment absolut més baix, és aquí on trobem l'increment percentual més alt (255 %).

### Gràfic 3.3.3 Evolució del nombre d'habitatges turístics registrats a les diverses províncies i al conjunt de Catalunya, anys 2015-2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya.

Per contextualitzar el que signifiquen mil, deu mil o cent mil habitatges turístics i ajudar-nos a entendre l'escala del fenomen en cada cas, és útil posar en relació les dades sobre habitatges dedicats a l'ús turístic amb les dades sobre volum del parc d'habitatges. Utilitzant en aquest cas dades del 2021 (darreres disponibles en el cas del Cens de població i habitatges de l'INE), i sempre tenint en compte que estem comptabilitzant exclusivament habitatges turístics amb llicència d'activitat, obtenim que un 2,3 % del parc

d'habitatges a Catalunya (90.703 de 3.915.127 habitatges) són destinats al lloguer turístic, o ho estaven l'any 2021. Tenint en compte l'estancament del parc d'habitatges en els darrers anys i el ràpid creixement dels habitatges turístics, és raonable pensar que el percentatge sigui lleugerament més elevat avui dia. Per territoris, destaca l'elevat percentatge d'habitatges turístics a les Comarques Gironines (8 %), seguides del Camp de Tarragona (5,5 %), l'Alt Pirineu i Aran (5,4 %) i les Terres de l'Ebre (3,9 %). A l'altra banda de la forquilla, en l'Àmbit Metropolità, a Ponent i a les Comarques Centrals, el percentatge de parc d'habitatges residencials dedicats legalment a ús turístic és inferior a l'1 %.

**Taula 3.3.3 Parc d'habitatges residencials, habitatges destinats a ús turístic i percentatge que representen els habitatges turístics sobre el parc d'habitatges total, any 2021**

	Habitatges familiars convencionals	Habitatges d'ús turístic	Percentatge ús turístic sobre parc d'habitatge
<b>Àmbits territorials</b>			
Metropolità	2.205.837	16.477	0,7
Comarques Gironines	490.173	38.975	8,0
Camp de Tarragona	342.534	18.690	5,5
Terres de l'Ebre	123.829	4.822	3,9
Ponent	190.756	488	0,3
Comarques Centrals	207.052	816	0,4
Alt Pirineu i Aran	72.955	3.954	5,4
Penedès	281.991	6.481	2,3
<b>Províncies</b>			
Barcelona	2.597.046	20.752	0,8
Girona	507.421	39.776	7,8
Lleida	256.081	3.754	1,5
Tarragona	554.579	26.521	4,8
<b>Catalunya</b>	<b>3.915.127</b>	<b>90.703</b>	<b>2,3</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Departament d'Empresa de la Generalitat de Catalunya i Cens de població i habitatges de l'INE.

La ciutat de Barcelona ens proporciona un bon exemple de com la problemàtica dels pisos turístics, mai millor dit en aquest cas, va per barris. Si

el districte de l'Eixample tenia el 31 de desembre de 2024 un total de 4.750 habitatges destinats a ús turístic, aquesta xifra era de només 41 a Nou Barris i de 94 a Sant Andreu. Així, la Dreta de l'Eixample concentra 1.741 habitatges turístics, d'altres com el Turó de la Peira, la Guineueta, Canyelles o el Bon Pastor en tenen entre un i dos. Si posem en relació aquestes xifres amb el Cens d'habitatges (2021), l'habitatge turístic legal representa l'1,16 % del parc d'habitatges de Barcelona, augmenta fins al 3,08 % en el cas de l'Eixample i l'1,55 % al districte de Gràcia i mostra els valors més baixos a Nou Barris (0,04 %) i Sant Andreu (0,11 %). D'acord amb càlculs de l'Institut d'Economia de Barcelona en un recent informe encarregat per l'Ajuntament de la mateixa ciutat, la retirada de les llicències als habitatges d'ús turístic prevista per a l'any 2028 podria fer baixar el preu dels habitatges de lloguer entre un 8 i un 13,4 %, i els de l'habitatge de compravenda, en un 6 %.

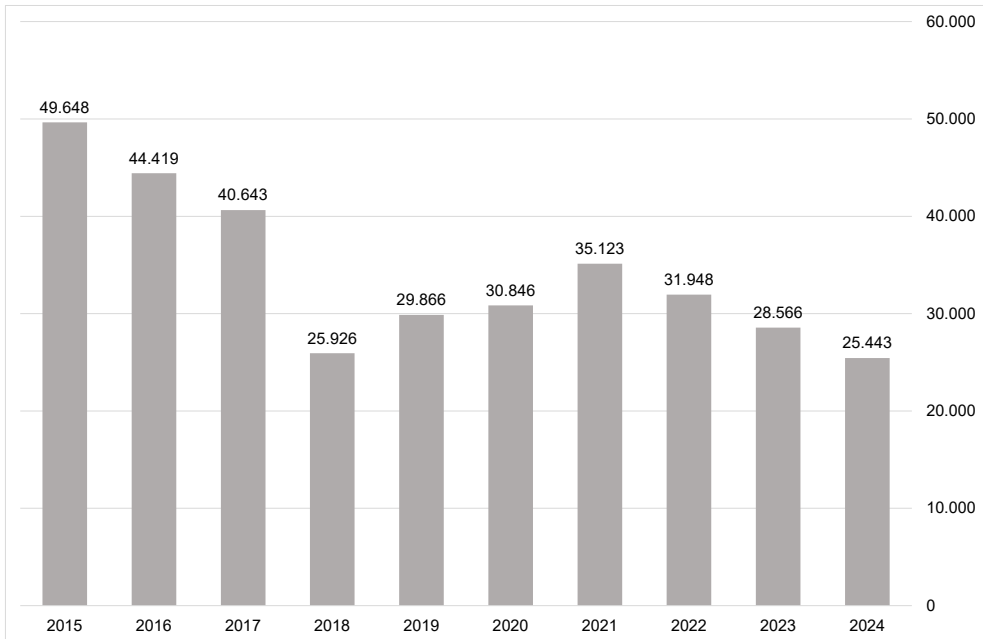
El tercer element en la tríada d'usos de l'habitatge residencial que detreu en unitats per a l'ús de l'habitatge com a primera residència és el fenomen dels habitatges buits. La casuística que porta que un habitatge residencial sigui inclòs en aquesta categoria és variada: habitatges que constitueixen la segona o tercera residència d'alguna llar, però que romanen desocupats, habitatges en mal estat que no reuneixen les condicions d'habitabilitat, habitatges en zones que pateixen la despoblació i romanen vacants o habitatges en mans de persones físiques o jurídiques que, per diversos motius —inclosa l'especulació immobiliària—, no són posats a la venda ni s'incorporen al mercat de lloguer d'habitatges. La delimitació conceptual de què és un habitatge buit, la quantificació del volum del parc d'habitatges que es troba desocupat i, en conseqüència, les diverses estratègies que es poden dur a terme per fer aflorar aquest contingent d'habitatges i afegir-lo al parc d'habitatges de primeres residències són objecte de discussió i han estat al centre del debat sobre l'habitatge d'ençà de la crisi econòmica iniciada l'any 2008.

L'any 2015, en el camí de la lenta recuperació de la crisi econòmica, amb un estoc de més de 80.000 habitatges nous no venuts a Catalunya i entorn de 514.000 al conjunt d'Espanya, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, va establir la creació del Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (a partir d'ara, el RHBO). No obstant això, només les entitats financeres i les persones jurídiques tenen l'obligació d'inscriure al RHBO els habitatges de propietat seva que es trobin buits o ocupats il·legalment, per la qual cosa no és útil a l'hora de quantificar els habitatges buits de manera general.

Al gràfic que es presenta a continuació podem observar l'evolució del nombre d'habitatges inscrits al RHBO a Catalunya des de la seva creació l'any

2015, moment en què hi havia gairebé 50.000 habitatges en aquesta situació, fins avui, quan en trobem aproximadament la meitat que una dècada abans, entorn de 25.500. La disminució més pronunciada en el volum d'habitatges inscrits al RHBO es va produir entre el 2017 (40.643 habitatges) i el 2018 (25.926), i a continuació es va iniciar una tendència ascendent que va tocar sostre l'any 2021 (35.123); a partir d'aleshores, els habitatges inscrits al RHBO van disminuir any rere any, fins als prop de 25.500 actuals. Si posem en relació les xifres sobre habitatges buits o ocupats procedents del RHBO amb el parc d'habitatges reflectit al Cens de l'INE per a l'any 2021, obtenim que un 0,89 % del parc d'habitatges a Catalunya es trobarien en aquesta situació.

### Gràfic 3.3.4 Evolució del nombre d'habitatges inscrits al registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant a Catalunya, anys 2015-2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

Més enllà de les dades proporcionades pel RHBO, l'INE ofereix una interessant i innovadora estadística d'intensitat d'ús del parc d'habitatges a partir de l'explotació del Cens de població i habitatges i els registres de consum elèctric anual dels habitatges. A la classificació s'inclouen tots els habitatges familiars convencionals de Catalunya (un total de 3.915.127, d'acord amb la mateixa estadística), independentment de si es tracta de primeres o

segones residències. L'estadística distingeix entre habitatges buits (sense contracte de subministrament elèctric o amb un consum elèctric inferior al llindar mínim municipal), habitatges amb una intensitat d'ús molt baixa (consum elèctric entre el llindar mínim i 250 kWh), esporàdica (consum elèctric de 251 a 750 kWh) i habitatges amb ús habitual (consum elèctric de més de 750 kWh).

No podem obviar, però, a l'hora d'interpretar les dades, que el període de referència emprat per a la mesura del consum elèctric dels habitatges és l'any immediatament anterior al moment censal (1 de gener de 2021), és a dir, l'any 2020. Un daltabaix econòmic i social de la magnitud del que es va viure l'any 2020 arran de la pandèmia de la covid-19, del confinament domiciliari i de l'aturada gairebé total de l'activitat econòmica, és capaç de produir alteracions en tota mena d'indicadors, des d'aquells que podrien resultar més evidents en aquest cas, com els ingressos hospitalaris o les defuncions, fins a d'altres en principi més llunyans, com les matriculacions de cotxes o els divorcis. En el cas que ens ocupa, és raonable pensar que els patrons de consum elèctric de les llars registrats durant l'any 2020 poden presentar anomalies respecte del que és habitual (o el que era habitual en els anys anteriors al 2020).

Només per citar algunes de les situacions que potencialment van causar variacions en els patrons de consum elèctric de les llars l'any 2020: les restriccions al moviment de persones a escala interna van alterar la mobilitat habitual de les llars entre primeres i segones residències, a la vegada que l'aturada de l'activitat econòmica no essencial i la ràpida expansió del tele treball van incrementar el consum elèctric de les llars i van propiciar el moviment cap a segones residències, en aquells moments en què era possible. D'altra banda, el fre en sec de la mobilitat internacional va deixar desocupats habitatges normalment destinats a ús turístic, cosa que pot derivar en un augment de la xifra d'habitatges buits en zones amb més pressió turística i més presència d'habitatges d'ús turístic, com ara la ciutat de Barcelona i les comarques de l'Alt i el Baix Empordà. Donades les circumstàncies, tot i que l'estadística sobre habitatges buits a partir de registres de consum elèctric és metodològicament innovadora, i les dades que ofereix ens permeten fer-nos una idea aproximada de la prevalença i la distribució dels habitatges desocupats, les conclusions que en podem extreure seran necessàriament febles.

Dit això, l'estadística sobre habitatges buits que ofereix l'INE indica que el 10,7 % dels habitatges familiars convencionals a Catalunya (un total de 418.612) es trobaven buits l'any 2021, un 2,7 % (107.109) van registrar un ús molt baix, un 8,2 % (321.968) van tenir un ús esporàdic i el 78,3

% (3.067.438) eren ocupats de manera habitual per una llar. D'acord amb aquestes dades, fins a un 13,4 % dels habitatges familiars convencionals a Catalunya són buits o presenten un ús molt baix. Per províncies, s'observa una gran diferència entre Barcelona, on els habitatges buits representen un 8,2 % (un 10,2 % si hi sumem els habitatges amb un ús molt baix), i la resta del territori, en què el percentatge d'habitatges buits gairebé dobla el que trobem a Barcelona: un 15 % a la província de Girona, un 15,9 % a la de Tarragona i un 16 % a la de Lleida. Si prenem en consideració també els habitatges amb ús molt baix en aquestes tres províncies, els percentatges voregen el 20 % sobre el parc d'habitatges residencials.

**Taula 3.3.4 Nombre i percentatge d'habitatges familiars convencionals segons el grau d'ús, per províncies i conjunt de Catalunya, any 2021**

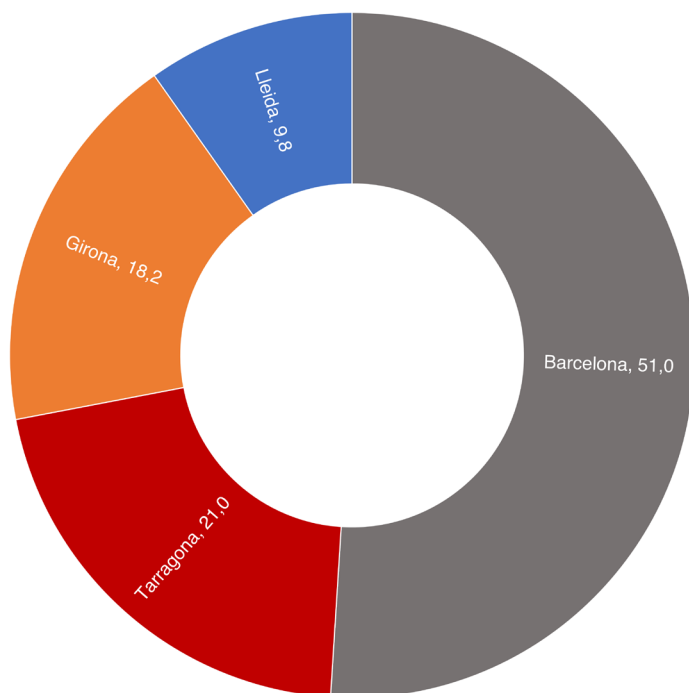
		Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
<b>Buits</b>	<b>Núm.</b>	213.464	76.286	40.956	87.906	418.612
	<b>%</b>	8,2	15,0	16,0	15,9	10,7
<b>Molt baix</b>	<b>Núm.</b>	50.201	21.277	9.746	25.885	107.109
	<b>%</b>	1,9	4,2	3,8	4,7	2,7
<b>Buits o ús molt baix</b>	<b>Núm.</b>	263.665	97.563	50.702	113.791	525.721
	<b>%</b>	10,2	19,2	19,8	20,5	13,4
<b>Esporàdic</b>	<b>Núm.</b>	166.016	61.597	24.527	69.828	321.968
	<b>%</b>	6,4	12,1	9,6	12,6	8,2
<b>Habitual</b>	<b>Núm.</b>	2.167.365	348.261	180.852	370.960	3.067.438
	<b>%</b>	83,5	68,6	70,6	66,9	78,3
<b>Total</b>	<b>Núm.</b>	2.597.046	507.421	256.081	554.579	3.915.127
	<b>%</b>	100	100	100	100	100

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges, INE i Idescat.

Si bé el menor percentatge de pisos buits el trobem a la província de Barcelona, donada la gran concentració del parc d'habitatges en l'Àmbit Metropolità de Barcelona, és en aquesta província on hi ha un nombre més gran d'habitatges en aquesta situació. Dels 418.612 habitatges buits que es comptabilitzen a Catalunya, fins a 213.464 (el 51 %) es troben a la província de Barcelona, 97.452 dels quals (el 23,3 % del conjunt de Catalunya) a la comarca del Barcelonès (que comprèn Badalona, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs i Santa Coloma de Gramenet). És a dir, la comarca amb una menor superfície (només 146 km<sup>2</sup>), la més poblada (2.354.301 habitants l'any 2024) i, per tant, de llarg, aquella amb una densitat de població més elevada (16.153 habitants/km<sup>2</sup>) és aquella amb un

volum més gran d'habitatges buits. Al gràfic que trobem a continuació s'observa la distribució del parc d'habitatges buits per províncies.

### Gràfic 3.3.5 Distribució del parc d'habitatges buits per províncies



Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges, INE i Idescat.

Si agreguem les dades municipals disponibles per comarques, observem que aquelles amb un percentatge més elevat de pisos buits són en general les més distants de la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana. Val a dir que únicament es disposa de dades a escala municipal per a aquells municipis amb una població superior a 1.000 habitants (un total de 461 dels 947 municipis que componen Catalunya), per la qual cosa la fiabilitat de les dades és superior en el cas d'agregacions de territori que contenen un nombre menor de municipis petits i que, per tant, queden fora del càlcul. Per posar un exemple, només disposem de les dades d'un municipi (Sort) dels quinze que trobem al Pallars Sobirà, mentre que en el cas de les comarques que conformen l'Àmbit Metropolità de Barcelona (el Barcelonès, el Baix Llobregat, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Maresme) disposem de les dades de la pràctica totalitat dels municipis. Sis de les deu comarques amb un percentatge més elevat d'habitatges buits es troben al sud-oest de Catalunya: la Ribera d'Ebre (24,2%), la Terra Alta (20,2 %), el Baix Ebre

(19,7 %), l'Alt Camp (18 %) i el Priorat (17,3 %), a la província de Tarragona, i les Garrigues (20,1 %), a la província de Lleida. A l'Alt Pirineu destaquen el Pallars Jussà (23,7 %) i Aran (20,3 %).

### 3.4. Conclusions

Els titulars de l'època parlaven de desacceleració, refredament o reajustament de la demanda d'habitatge. Res de què preocupar-se en una economia espanyola que creixia en valors propers al 3 % anual i que s'emmirallava en les veïnes economies d'Europa central i del nord. Però el que va succeir a Espanya i a Catalunya el 2008 amb el sector de la construcció, i que de fet estava passant ja de manera discreta abans del 2008, no va ser una desacceleració, ni un refredament ni un reajustament; va ser una autèntica desfeta.

La caiguda en la construcció de nous habitatges entre el període 2005-2007, moment àlgid de la bombolla, i el període 2014-2016, moment en què la construcció va tocar fons després d'una llarga caiguda, va ser del 95 %. El moment de l'esclat no té una única data. Les noves construccions iniciades es van desplomar al conjunt de Catalunya l'any 2007; l'any 2008, i en especial el 2009, ho van fer els habitatges finalitzats. Entre les unes i les altres, el forat d'habitatges a mig construir, descampats, fonaments i estructures de formigó a mig construir, que van dominar el paisatge durant un grapat d'anys, va ser d'uns 150.000. La crisi financera mundial va fer esclatar una bombolla immobiliària que havia crescut desmesuradament en els darrers anys a Catalunya i a Espanya i va generar una recessió econòmica profunda amb importants efectes socials i, en especial, sobre l'habitatge.

En aquest capítol hem vist com el model de creixement econòmic íntimament dependent de construcció va donar signes d'esgotament —al marge de la província de Barcelona— abans que la bombolla immobiliària esclatés definitivament a partir de l'any 2007 i en especial de l'any 2008. Aquest no va ser l'únic element que podia fer saltar l'alarma. Sabem que, el 2006, el mercat de compravenda ja donava algunes mostres de desacceleració i que el 2007 va obrir en caiguda lliure. Sabem també que en els anys anteriors a l'esclat de la crisi es registrava una forta tendència a l'acumulació d'estoc d'habitatges nous sense vendre i que els terminis per vendre les noves promocions s'eixamplaven. És fàcil emetre judicis sobre fets que pertanyen al passat i més difícil treure'n lliçons. El que hauria de ser obligatori és establir els tallafocs oportuns per evitar situacions similars en el futur, per no ensopegar una altra vegada amb la mateixa pedra, o amb el mateix maó.

Aproximadament l'any 2016 s'inicia una lenta recuperació de la construcció que arriba fins al 2021, moment en què entra en un període d'un cert estancament. En aquest inici de dècada, a Catalunya s'estan construint entorn de 13.000 habitatges cada any, cosa que representa entorn d'un terç dels que es construïen a principis de la dècada dels anys noranta del segle passat (entre 30.000 i 34.000 anuals entre els anys 1991 i 1994), abans de l'inici de la bombolla immobiliària. A més, en els darrers anys hem assistit a una important concentració del nou parc d'habitatges a la província de Barcelona (cosa que succeeix també, com veurem més endavant, amb l'habitatge protegit), que ha passat del 50 % en el període 2005-2009 al 75 % entre el 2020 i el 2024.

A Catalunya, hi ha a prop de 4 milions d'habitatges residencials, dos terços dels quals se situen a la província de Barcelona, i més de la meitat, només en l'Àmbit Metropolità. Aquesta concentració del parc d'habitatges entorn de la metròpolis de Barcelona, tot i ser notable, és inferior a la concentració de la població que s'observa en el mateix territori i crea zones d'alta densitat poblacional en l'Àmbit Metropolità de Barcelona i, molt especialment, a la comarca del Barcelonès. L'altra cara de la moneda són territoris amb un desequilibri, a vegades marcat, entre volum del parc d'habitatges i la població; el cas de les comarques de l'Alt Pirineu, on hi ha més habitatges que habitants, és el més extrem.

D'acord amb les dades exposades en aquest capítol, l'habitatge residencial tipus a Catalunya és un habitatge d'entre 61 i 75 m<sup>2</sup> que es troba en un edifici plurifamiliar, construït a la dècada dels anys setanta del segle passat i situat en un municipi de més de 100.000 habitants. En comparació del parc d'habitatges del conjunt d'Espanya, el parc català es compon d'habitatges de menor superfície, es troba més envellit i té un caràcter més urbà. A la llum de les dades, no és agosarat afirmar que, si la societat catalana té un problema d'escassetat d'habitatge, no és per raó del volum del parc d'habitatges existent (dos habitants per habitatge existent o, dit d'una altra manera, 0,5 habitatges per habitant al conjunt de Catalunya), sinó de la desigual distribució de població i habitatge arreu del territori i dels diferents usos que rep aquest parc d'habitatges familiars, més enllà de constituir la primera residència d'una llar.

Que a Catalunya hi hagi a prop de 4 milions d'habitatges no vol dir, ni de bon tros, que aquests habitatges constitueixin la primera residència d'una llar. La tríada que formen les segones residències, els habitatges dedicats a ús turístic i els habitatges buits resta una part considerable d'aquest parc d'habitatges residencials per usar-los com a residència habitual. Uns 925.000 habitatges, el 23,6 % del parc d'habitatges de Catalunya, s'usen com a se-

gona (o tercera) residència d'alguna llar. Les diferències territorials en prevalença de segones residències són notables, i la província de Barcelona és on menys en trobem (15,4 % del parc), seguida de Lleida (un de cada tres habitatges) i, a molta distància, Tarragona i Girona, ambdues amb més de quatre de cada deu habitatges dedicats a segones residències. Des d'un nivell més desagregat, destaca la situació de les comarques de l'Alt i el Baix Empordà, i l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran, destinacions clàssiques de turisme de mar i muntanya, on les segones residències superen les residències habituals. En conjunt, només el 60 % dels habitatges familiars situats fora de la província de Barcelona són la primera residència d'algú.

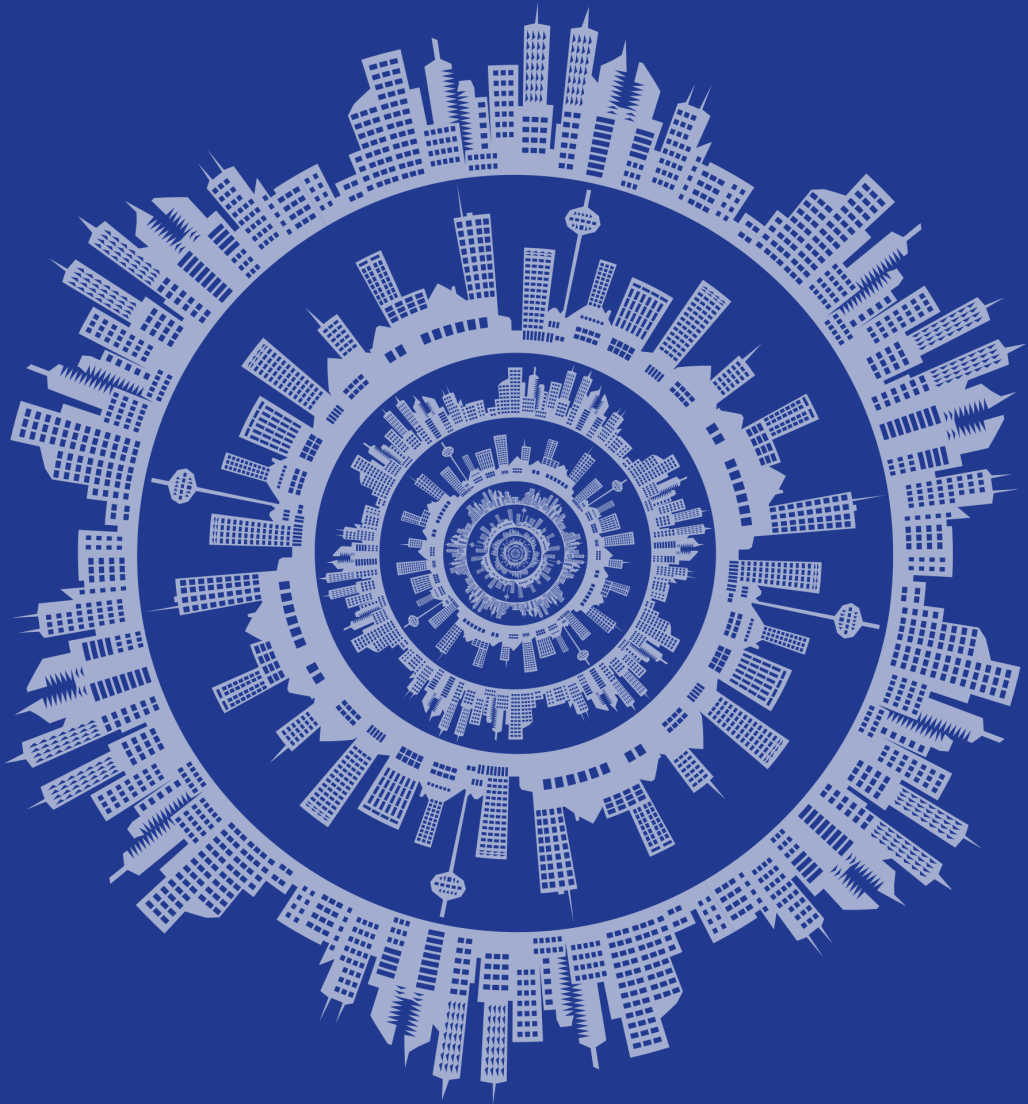
El lloguer turístic, identificat com un dels components característics de l'actual crisi d'accés a l'habitatge, en especial a les grans ciutats i en localitats costaneres i de muntanya en zones turístiques, és un fenomen difícil de mesurar, per la coneguda extensió del frau que hi ha en aquesta activitat econòmica. Tenint en compte només xifres oficials, podem conèixer que el lloguer turístic no ha deixat de créixer en els darrers anys: un 124 % entre el 2015 i el 2024, dels 47.242 fins als 105.781, amb cabuda per a un total de 582.000 persones, i que presenta una distribució heterogènia al territori, amb una elevadíssima concentració a les Comarques Gironines: 44.837 habitatges, un 42,4 % del total d'habitatges turístics, que representen un 8 % del seu parc d'habitatges.

L'impacte de la conversió d'habitatges d'ús residencial en habitatges turístics, tant pel que fa a l'accés a l'habitatge per part de la població com pel que fa a l'orientació de l'economia cap al turisme, si bé pot quedar desdibuixat en les grans agregacions territorials, és del tot palpable quan observem les dades a escala municipal. Municipis com Roses, Castelló d'Empúries, Torroella de Montgrí i l'Escala, a la Costa Brava, o com Cambrils, Mont-roig del Camp, l'Ametlla de Mar i Salou, a la Costa Daurada, tenen capacitat per allotjar en habitatges turístics (sense tenir en compte altres tipus d'allotjaments) un volum de persones que supera, a vegades amb escreix, el de la seva població. D'acord amb els càlculs de l'Institut d'Economia de Barcelona en un informe recent encarregat per l'Ajuntament de la mateixa ciutat, la retirada de les llicències als habitatges d'ús turístic prevista per a l'any 2028 podria fer baixar el preu dels habitatges de lloguer entre un 8 i un 13,4 %, i els de l'habitatge de compravenda, en un 6 %.

El tercer ús, o, en aquest cas, desús, de l'habitatge que resta unitats per a la utilització com a primera residència són els habitatges buits. La delimitació conceptual de què és un habitatge buit, la quantificació del volum del parc d'habitatges que es troba desocupat i, en conseqüència, les diverses estratègies que es poden dur a terme per fer aflorar aquest contingent d'habitat-

ges i sumar-lo al parc d'habitatges de primeres residències són objecte de discussió i han estat al centre del debat sobre l'habitatge d'ençà de la crisi econòmica iniciada l'any 2008. En aquest cas, tot i les limitacions que presenta l'estadística i que hem comentat més amunt, hem utilitzat una interessant i innovadora estadística oferta per l'INE, que a partir de l'explotació del Cens de població i habitatges i els registres de consum elèctric anual dels habitatges fa una classificació dels habitatges d'acord amb la seva intensitat d'ús. D'acord amb les dades presentades, un 10,7 % dels habitatges a Catalunya es trobarien buits i un 2,7 % tindrien un ús molt baix. Per províncies, Barcelona seria la menys afectada per aquesta problemàtica (8,2 %), i Girona, Lleida i Tarragona presentarien valors d'entre el 15 % i el 16 %.





## **4. HABITATGE PROTEGIT: EL QUE ÉS I EL QUE PODRIA HAVER ESTAT**



## 4. HABITATGE PROTEGIT: EL QUE ÉS I EL QUE PODRIA HAVER ESTAT

El problema de l'habitatge a Catalunya, i en especial a l'àrea metropolitana de Barcelona, és una qüestió complexa, multifactorial i amb arrels profundes que es remunten molt temps enrere. Però, probablement, si hem de triar un tema que ens serveixi de fil conductor durant les darreres dècades per arribar a explicar la situació actual, aquest seria, amb totes les seves ramificacions, la política d'habitatge protegit. En aquest apartat mirem de situar les arrels franquistes de la política d'habitatge protegit a Espanya i a Catalunya, que si bé seria agosarat afirmar que explica el problema d'habitatge actual en tota la seva complexitat, és de parada obligatòria en la seva interpretació. Tot seguit tracem una panoràmica del parc d'habitatges protegits a Catalunya avui dia, intentant veure, a més, cap a on ens dirigim. Per acabar, dediquem unes línies a la demanda d'habitatge protegit a Catalunya o, més exactament, a la demanda registral d'habitatge protegit, i al perfil dels demandants d'aquest tipus d'habitatge.

Abans d'entrar en matèria voldríem fer una precisió. Entorn de l'habitatge sobre el qual regeix algun tipus de protecció hi ha força confusió. En primer lloc, cal assenyalar que els termes habitatge de protecció oficial i habitatge públic, que sovint són emprats indistintament, fan referència a realitats diferents. Si bé ambdós tipus d'habitatge comparteixen característiques, com ara l'establiment d'un preu (de lloguer o de compravenda) inferior al preu estrictament de mercat i les limitacions a la seva transmissió (en cas de ser habitatge de compravenda), no tot l'habitatge de protecció oficial (a partir d'ara, HPO) és habitatge públic. Així, quan parlem de parc públic d'habitatges ens referim només als habitatges que són en efecte de titularitat pública. Si parlem d'HPO de manera genèrica, en canvi, englobem l'habitatge de titularitat pública i tot aquell habitatge que ha rebut la qualificació d'habitatge protegit, independentment de la seva titularitat.

### 4.1. Les arrels franquistes de la política d'habitatge protegit a Espanya

Seguint la tan esmentada màxima del ministre franquista d'Habitatge entre el 1957 i el 1960, José Luis Arrese, d'aconseguir «una Espanya de propietaris i no de proletaris», la dictadura es va esforçar a partir de la dècada dels

anys seixanta, mitjançant el recentment creat Ministeri de l'Habitatge, en la promoció de centenars de milers d'habitatges de protecció oficial (HPO), fins al punt que aquest desenvolupament urbanístic residencial a gran escala ha esdevingut una de les imatges més característiques, potser juntament amb la televisió, el SEAT 600 o els nens del baby boom, del desenvolupisme franquista. La producció intensiva d'habitatges tenia un clar objectiu polític, imbricat en l'aspiració franquista de l'Espanya de propietaris, en la creença que l'extensió del règim de tinença de propietat de l'habitatge tindria l'efecte de desactivar o atenuar la contestació al règim. I això ho faria no només pel benestar material que un habitatge a preu assequible podia proporcionar, sinó també pel canvi de mentalitat que —preveien— podia causar l'adquisició de l'estatus de propietari en segments de població que, probablement, no havien estat mai propietaris de res més.



Bellvitge, L'Hospitalet del Llobregat, any 1971. Fons del Centre d'Estudis de l'Hospitalet. Autor de la fotografia: Josep Bonastre.

A banda de l'objectiu de neutralitzar el creixement d'una oposició a la dictadura que als anys seixanta prenia embranzida, en bona part empesa pel moviment obrer i les lluites veïnals, la promoció d'habitatges residencials a gran escala buscava ser utilitzada com a eina de legitimació del règim. El gran volum dels fluxos migratoris interns registrats a la dècada dels anys seixanta, des de les zones rurals i més deprimides de l'Estat cap a les més

industrialitzades (entre les quals especialment Catalunya, però també Madrid, el País Basc i el País Valencià), va tensionar un parc d'habitatges ja de per si escàs, incapaç d'absorbir el vertiginós augment de la població, va donar lloc a l'amuntegament i va alimentar les situacions de barraquisme i autoconstrucció, que en molts casos ja existien prèviament, a la perifèria de les grans ciutats. Les condicions de misèria i penúria residencial d'aquestes llars treballadores van ser descrites per Paco Candel a l'assaig *Els altres catalans*, publicat per primera vegada l'any 1964.

En aquest context, la creació de centenars de milers d'habitatges assequibles era una poderosa eina de propaganda i apuntalava la imatge social que el règim volia projectar. No obstant això, la qualitat dels habitatges i les condicions de vida de les llars que hi van accedir eren en molts casos penoses. La manca de planificació, el ritme frenètic de construcció i l'ús de materials de mala qualitat per abaratir els costos d'edificació expliquen els problemes estructurals, que van començar a aflorar als habitatges en un curt període de temps i que en alguns casos perduren avui dia. Pensem, per exemple, en el barri del Besòs i el Maresme, on els seus veïns i veïnes lluiten de manera incansable per obtenir una solució als greus problemes d'aluminosi que presenten molts dels seus edificis.

Una menció especial mereixen els habitatges construïts com a part de les anomenades *unitats veïnals d'absorció* (UVA), que va gestionar l'Obra Sindical de la Llar (OSH) a partir del 1963: barris de nova planta de molt baixa qualitat constructiva, edificats al marge de la regulació urbanística (BETRÁN, 2002), destinats a allotjar de manera temporal —per un període màxim de cinc anys— persones damnificades per desastres naturals o provinents d'assentaments barraquistes, però que van acabar convertint-se en residències definitives (QUESADA, 2020). Un exemple d'aquest model és el barri de Sant Cosme, construït entre el 1964 i el 1967 a la perifèria agrícola del Prat de Llobregat. Després d'una llarga lluita veïnal per la millora de les edificacions, i del diagnòstic arquitectònic que declarava inviable la seva reparació l'any 1976, es van enderrocar els edificis aixecats per l'OSH i es van construir noves edificacions, un procés que es va allargar durant prop de 30 anys (IERMB, 2020).

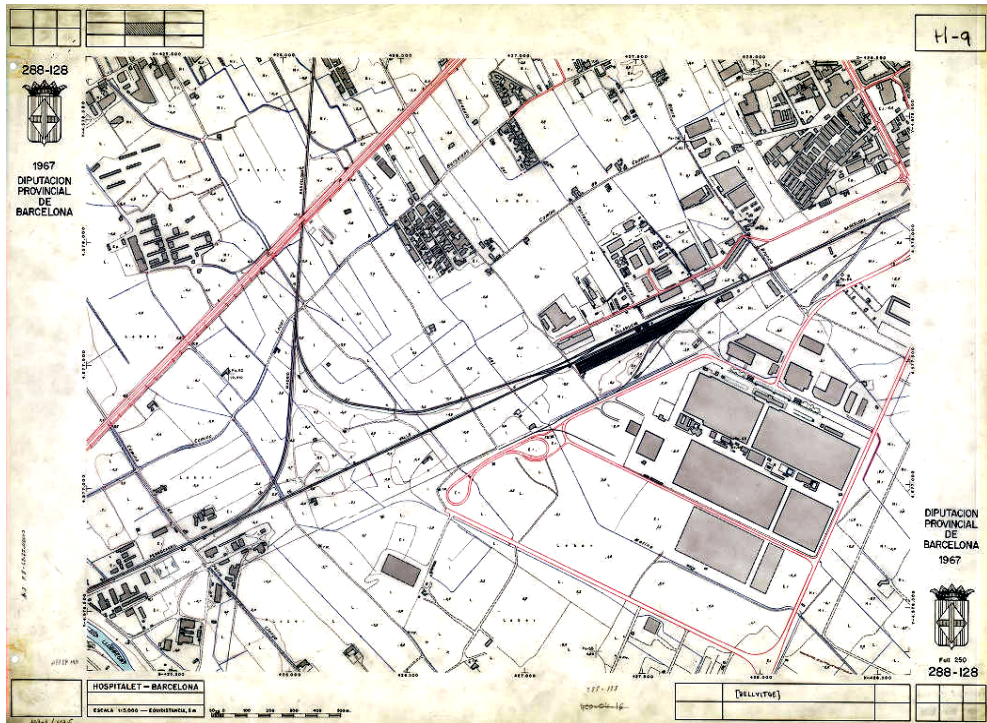


Protesta veïnal al barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat per les condicions d'insalubritat dels edificis aixecats per l'OSH. A la pancarta es llegeix: "No más barraquismo". Principis dels anys 70. Font: [Memòria de barri de Sant Cosme: deja que te cuente!](#).

Però la penositat que caracteritzava aquest tipus d'habitatges no provenia només de la qualitat de la construcció. La flexibilitat introduïda per la Llei 52/1962, sobre valoració de terrenys subjectes a expropiació en execució dels plans d'habitatge i urbanisme, que invalidava els requisits urbanístics previstos per la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, i permetia la creació de polígons d'habitatges sense necessitat d'un pla d'ordenació urbana,<sup>1</sup> va derivar en l'edificació de barris sencers, conformats per edificis de gran alçària, en terrenys aïllats, sovint agrícoles o inundables, i amb greus mancances pel que fa a aspectes com la urbanització,

<sup>1</sup> [https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1962-13430\\_article\\_3](https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1962-13430_article_3). <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/84121/62131>, pàg. 14.

l'enllumenat públic, la provisió d'alternatives de mobilitat i l'accés a serveis per part de la població que hi anava a viure.



Mapa topogràfic de l'Hospitalet del Llobregat, 1967. A la part inferior dreta, encerclat en vermell i envoltant de terreny agrícola, trobem Bellvitge en construcció.

Font: Servei de Cartografia i Fotogrametria de la Diputació de Barcelona.

A això hi podem afegir que, quan sí que hi havia un pla parcial d'urbanització, podia ser modificat per augmentar el nombre d'habitatges i, per tant, el benefici de les constructors. El barri de Bellvitge, construït gairebé enmig del no-res al terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat, preveia edificis de sis pisos al pla inicial del 1956, que es van convertir en dotze en una revisió del pla l'any 1962. Aquest model de construcció irreflexiu, de baixa qualitat, mancat de planificació i amb un menyspreu total per les necessitats de les llars, més enllà de tenir un sostre sobre el cap, va ser qualificat per alguns, ja en aquell moment, de barraquisme vertical o, en paraules de Bohigas, de "barraquisme amb firma d'arquitecte" (BOHIGAS, 1963).

La construcció d'habitatge a gran escala tenia, a més, un objectiu econòmic: el de posar en marxa un sector, el de la construcció, que a principis de la dècada dels anys seixanta, després del llarg període de postguerra i autarquia, estava gairebé paralitzat. L'any 1960 es van construir al conjunt d'Espanya poc més de 10.000 habitatges lliures. Entre els anys 1960 i 1962,

no es va arribar als 40.000 habitatges lliures a tot l'Estat. Si la construcció havia de ser el motor del gran creixement econòmic a l'Espanya dels anys seixanta, com finalment va ser, calia una inversió pública de gran envergadura. Només l'any 1960, en una Espanya que encetava la dècada amb 30 milions d'habitants, es van construir entorn de 120.000 habitatges protegits. Al llarg d'aquella dècada en van ser gairebé 1,7 milions, representant el 77 % de tot l'habitatge (lliure i protegit) construït durant el període. En els quinze anys que van del 1960 al 1975, el parc d'habitatges protegits a Espanya va sumar 2,8 milions d'habitatges i la població va créixer en més de 5 milions de persones, passant dels 30 als més de 35 milions d'habitants. Encara avui dia, el 41,1 % de tot el parc d'habitatges a Catalunya corresponen als que es van construir als anys seixanta i setanta del segle XX. Allò que es va convenir a anomenar el miracle econòmic espanyol es va construir a base de totxo i formigó.

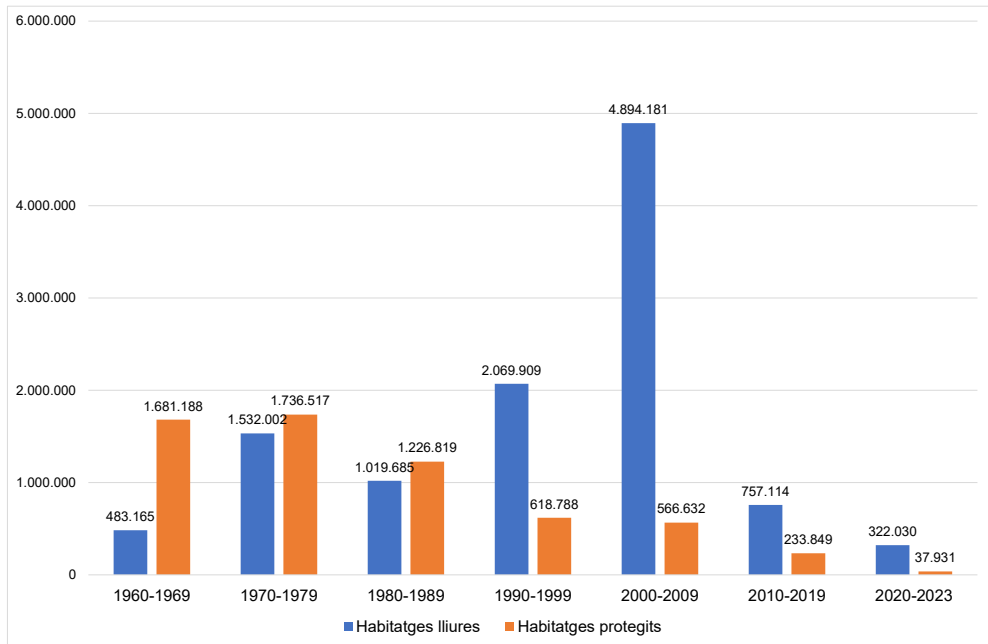
Aquesta voluntat de propiciar el creixement del sector privat de la construcció figura de manera explícita al Pla d'urgència social de Barcelona del 1958, que situa com un dels objectius fonamentals de la construcció d'habitatges protegits la col·laboració de la iniciativa privada: «La referida construcció intensiva de las viviendas necesarias, con el cumplimiento de premisas de orden económico, social y urbanístico, a fin de garantizar la ordenación de los medios que dedica el Estado a estos problemas, y señala como objetivos fundamentales: la amplia colaboración de la iniciativa privada, la ordenación de la construcción de manera que asegure el mejor rendimiento del esfuerzo financiero nacional, y la limitación del crecimiento incontrolado de la ciudad» (Pla d'urgència social de Barcelona, 1958).

Així, podem dir que les característiques definitòries de la política franquista en matèria d'habitatge protegit a partir de la dècada dels anys seixanta són determinades per tres objectius o necessitats del règim. Per guanyar legitimitat social i vedar el barraquisme a la perifèria de les grans ciutats, calia construir una ingent quantitat d'habitatges, capaços d'absorbir els fluxos migratoris interns a un preu assequible. Amb l'objectiu de desactivar la contestació a la dictadura, que ocupava un nombre creixent d'espais cap als anys seixanta, es van atorgar aquests habitatges en règim de propietat. Finalment, per establir les bases d'un model de creixement econòmic fonamentat en la construcció i el consum, calia que el règim de protecció d'aquests habitatges tingués data de caducitat.

Amb l'arribada de la democràcia, es va obrir una finestra d'oportunitat per replantejar les polítiques públiques en matèria d'habitatge protegit, però tant els governs de la UCD, primer, com del PSOE, després, van mantenir una política continuista —aposta per la construcció, adjudicació en règim de pro-

pietat i protecció limitada en el temps—, si bé les xifres de construcció a la dècada dels anys vuitanta i especialment a la primera meitat dels anys noranta van ser inferiors a les registrades als anys seixanta i setanta. Val a dir, també, que els estàndards de qualitat constructiva van millorar notablement. Entre el 1980 i el 1989 es van finalitzar més d'1,2 milions HPO al conjunt d'Espanya.

### Gràfic 4.1.1 Construcció d'habitatges lliures i d'habitatges protegits a Espanya per dècades, 1960-avui



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) i dades extretes de "Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX", Vol. 1 Tafunell, X., Carreras, S. (2005).

A la dècada següent, els anys noranta, aquesta xifra es va reduir a la meitat, amb 600.000 i escaig habitatges protegits. És en aquesta dècada quan la construcció d'habitatges lliures supera per primera vegada en nombre la construcció d'HPO (un 23 % dels habitatges construïts van ser HPO, i un 77 %, habitatges lliures), en un preludi del que seria la dècada del 2000, marcada per la bombolla immobiliària (de 2,1 milions d'habitatges lliures construïts als anys noranta en passem a 4,9 als anys 2000) i en què els HPO quedarien reduïts al 10 % de tota la producció d'habitatges. A la dècada que va del 2010 al 2019, posterior a l'esclat de la bombolla i on se'n fan patents les conseqüències, es produeix un gran daltabaix en la construcció d'habitatges, tant lliures com de protecció oficial. Durant aquest període, que

es caracteritza també per l'existència d'un elevat estoc d'habitatges nous, construïts durant la bombolla, que no s'han venut (642.973 al conjunt d'Espanya l'any 2010, d'acord amb les xifres oficials),<sup>1</sup> es construeixen només 233.849 HPO al conjunt de l'Estat, això és, un 87 % menys dels que es van construir a la dècada del 1970.

Si ens fixem en les xifres anuals de construcció d'habitatges, es palesa que, a principis de la dècada dels anys seixanta, el sector de la construcció a Espanya estava gairebé paralitzat, amb xifres que amb prou feines superaven els 10.000 habitatges lliures construïts cada any. Al gràfic 4.1.2 podem observar que la construcció d'habitatges lliures és del tot residual a la primera meitat de la dècada i representa menys del 10 % del total d'habitatges construïts. És a partir del 1965, amb un sector de la construcció enfortit amb les grans promocions d'habitatge protegit, que l'habitatge lliure comença a prendre força, augmentant el nombre d'unitats construïdes any rere any fins al 1974, quan va superar per primera vegada la construcció d'habitatges protegits.

A partir d'aquest moment, amb una economia sumida en la crisi del petroli i l'espiral inflacionista, comença un període de declivi<sup>2</sup> en la construcció d'habitatges, que arribarà al seu mínim l'any 1981 en el cas dels habitatges protegits i l'any 1985 en el dels habitatges lliures. Al gràfic 4.1.2 s'aprecia que entre els anys 1982 i 1987, amb la construcció d'habitatges lliures en-sorrada, la construcció d'habitatges protegits recupera l'impuls, representa entre el 55 % i el 65 % de tots els habitatges construïts durant el període i sosté, d'aquesta manera, el sector de la construcció, tal com va fer als anys seixanta. En aquest sentit, com expressa Carme Trilla, «es pot afirmar que l'habitatge protegit a Espanya ha tingut com un dels objectius principals sostenir la demanda d'habitatge als promotors immobiliaris, facilitant el primer accés en propietat a les famílies de classe mitjana i classe mitjana-baixa» (TRILLA, 2023).

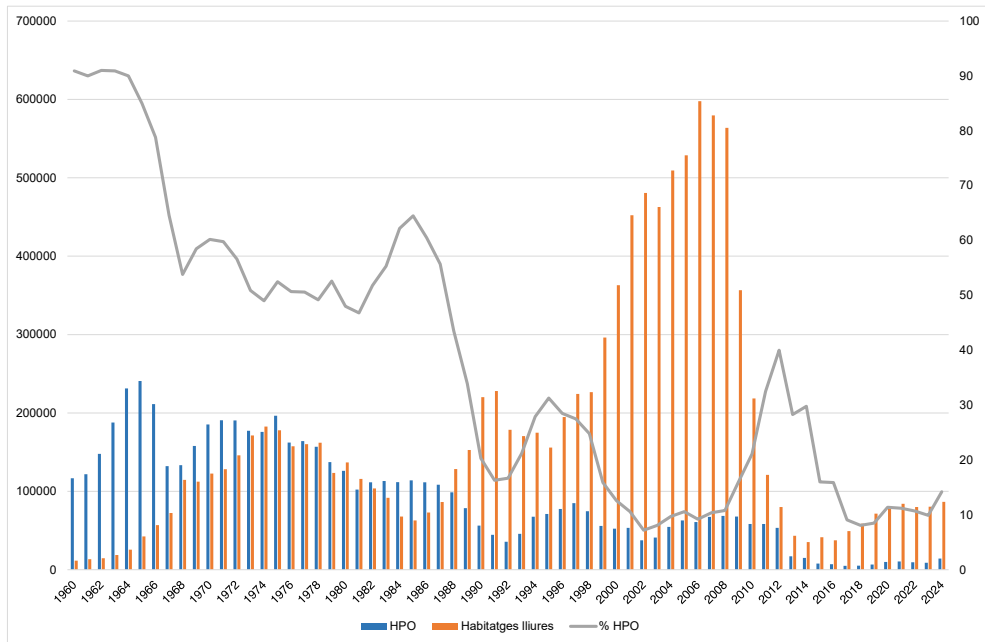
El 1987, ara fa gairebé quatre dècades, va ser el darrer any en què es van construir més de 100.000 habitatges protegits (108.442), com passava des de l'any 1960, i va ser també el darrer any en què la construcció d'habitatges protegits va ser superior a la d'habitatges lliures. Des de llavors, i fins a l'any 2012, la producció d'HPO mostra un caràcter cíclic, relacionat amb la conjuntura socioeconòmica, en què cada onada de construcció és de menor intensitat que l'anterior, assolint les seves cotes més baixes a principis dels anys noranta, quan es va donar també un pic en la construcció d'habitatges

<sup>1</sup> <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-ac-tuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>

<sup>2</sup> Aquest declivi es produeix respecte de les xifres de construcció d'habitatge registrades en els anys seixanta i fins a l'any 1974. Ara bé, les xifres de construcció en el context d'aquest declivi continuaven essent molt superiors a les actuals.

lliures, i al començament dels anys 2000, coincidint amb el moment d'auge de la construcció d'habitatges lliures pròpia de la bombolla immobiliària. Al gràfic 4.1.2 es pot apreciar la magnitud de l'onada de construcció d'habitatges lliures que es produeix entre els anys 1996 i 2008, sense parangó en tota la sèrie històrica.

### Gràfic 4.1.2 Producció d'habitatges protegits, habitatges lliures (eix esquerre) i percentatge que representen els habitatges protegits sobre el total (eix dret). Espanya, dades anuals, 1960-2024



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) i dades extretes de "Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX", Vol. 1 Tafunell, X., Carreras, S. (2005).

A partir de l'any 2001, l'habitatge protegit representa al conjunt d'Espanya menys del 10 % de tot l'habitatge que es construeix, invertint la proporció que trobàvem a l'inici dels anys seixanta, quan era l'habitatge lliure el que representava un 10 % del total. Com a excepció, observem el període 2010-2015, quan l'ensorrament de la construcció posterior a l'esclat de la bombolla i pròpia de la recessió econòmica va situar el pes de l'HPO en valors d'entre el 20 % i el 40 %, si bé el volum total de construcció és el més baix de la sèrie històrica. Pel que fa a la darrera dècada, observem que és el període en què es construeixen menys habitatges, tant lliures com protegits. Segurament, caldria remuntar-se als anys cinquanta del segle XX, ara fa 75 anys, per trobar xifres de construcció equiparables a les actuals. Tot i això,

s'aprecia una lleu i lenta recuperació tant en la construcció d'habitatges lliures (de 35.400 habitatges construïts l'any 2014 a 86.600 el 2024) com en la construcció d'HPO (de 4.900 habitatges el 2017 a 14.400 l'any 2024).

Per exemplificar el declivi de les xifres de construcció d'HPO, és il·lustratiu assenyalar que, per cada habitatge protegit que es va qualificar l'any 2024, se'n van construir setze l'any 1964, dotze l'any 1974 i vuit el 1984. Aquesta disminució progressiva en la promoció d'HPO ha d'emmarcar-se, a més, en el context del fort creixement poblacional que ha experimentat Espanya en les darreres dècades, des dels 30,5 milions d'habitants l'any 1960 fins als 48,6 milions el 2024. Un nombre minvant d'habitatges protegits per a una població en ràpid creixement. Si l'any 1971 es va aixecar un habitatge protegit per cada 179 habitants, l'any 2022 eren 4.936 habitants per cada HPO, tenint en compte, a més, que la disminució de la mida de les llars (que era de 3,82 persones per llar el 1971 i de 2,5 l'any 2022), faria augmentar el nombre d'habitatges requerits, fins i tot sense existència d'augment poblacional.

En qualsevol cas, i d'acord amb les dades exposades, entre l'any 1960 i avui s'han construït a Espanya entorn de 6,1 milions d'habitatges protegits. Tenint en compte que el parc d'habitatges principals és de 18,5 milions (INE, 2021), el parc d'HPO podria representar avui dia entorn del 33 % del parc d'habitatges residencials. Si aquest parc d'HPO fos destinat al lloguer o la cessió d'ús, com es fa de manera majoritària als països del centre i el nord d'Europa, Espanya es trobaria al capdavant d'Europa en habitatges de lloguer social, superant els Països Baixos (29 % d'habitatges en règim de lloguer social), Àustria (24 %), Dinamarca (20 %) i França (17 %).<sup>1</sup> Malauradament, però, les xifres que tenim quan parlem d'HPO de lloguer a Espanya són molt més minses, i se situen entre l'1,7 % i el 3,3 %.<sup>2</sup>

Un parc d'habitatges de lloguer protegit residual com el que tenim a Espanya i a Catalunya perjudica la capacitat d'accés a l'habitatge com a mínim des de dues perspectives. D'una banda, un parc d'habitatges socials insuficient limita o impedeix l'accés a bona part de la població, ja que previsiblement serà destinat de manera prioritària a col·lectius en risc d'exclusió social. D'altra banda, un parc d'habitatges socials residual i limitat només a uns col·lectius determinats no posseeix la capacitat de condicionar a la baixa els preus de l'habitatge lliure, almenys de la manera com sí que ho fa un

<sup>1</sup> [https://www.mivau.gob.es/recursos\\_mfom/comodin/recursos/observatoriodeviviendaysueloBoletnespecialviviendasocial2024\\_0.pdf](https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/observatoriodeviviendaysueloBoletnespecialviviendasocial2024_0.pdf)

<sup>2</sup> Dades del Observatorio de Vivienda y Suelo del MITMA, Boletín Especial Vivienda Social 2024. D'acord amb les dades proporcionades per les CA i contrastades amb el Cens d'habitatges 2021 de l'INE, el parc de lloguer social de titularitat pública és de l'1'72 % sobre el parc d'habitatges principals per al conjunt d'Espanya. Adoptant una consideració més àmplia del lloguer social, i tenint en compte totes les llars que declaren satisfer una mensualitat del lloguer inferior al preu de mercat (d'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida 2023), aquest percentatge seria del 3,3 %

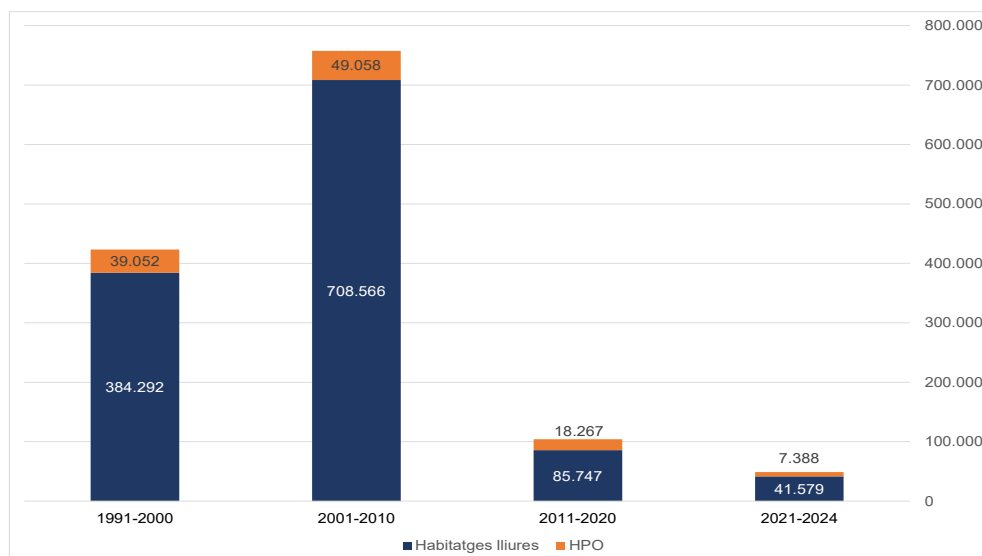
model d'habitatge social extens i amb vocació universalista (KEMENY, 1995, 2005). En aquest sentit, a l'estudi *Joves i emancipació a Catalunya i Europa* vam constatar que, a escala europea, el parc d'habitatges socials de lloguer només tenia un efecte positiu sobre l'edat d'emancipació dels joves quan era superior al 10 % del conjunt del parc de primeres residències (GALÍ, 2022).

## 4.2. L'habitatge protegit a Catalunya

Les dades disponibles per a l'anàlisi de l'evolució de la construcció d'habitatges, tant lliures com protegits, a Catalunya, ens permeten remuntar-nos fins a l'inici de la dècada dels anys noranta del segle passat. Són, per tant, xifres que s'emmarquen ja en el declivi de la construcció d'habitatges protegits i que no inclouen l'època daurada de la construcció d'aquest tipus d'habitatge —tot i amb els problemes de qualitat de l'habitatge i d'ordenació urbana que hem mencionat— durant els anys seixanta i setanta. Entre el 1991 i el 2024 s'han construït a Catalunya un total d'1,34 milions d'habitatges, xifra que representa un 34 % de tot el parc d'habitatges actual (INE, 2021), tenint en compte primeres i segones residències, i un 14,3 % de tots els habitatges construïts al conjunt d'Espanya durant el període. D'aquests 1,34 milions d'habitatges, fins a 757.624 (el 57 %) es van construir a la dècada que va del 2001 al 2010 i que comprèn bona part de la bombolla immobiliària. Un total de 113.765 habitatges, el 8,52 % dels habitatges construïts entre el 1991 i el 2024, es van aixecar com a habitatges de protecció oficial.

Al gràfic 4.2.1, que mostra el volum de l'habitatge lliure i protegit construït a cada dècada des del 1991, podem observar tant el ritme frenètic de construcció durant la primera dècada del 2000 com el posterior ensorrament de la construcció d'habitatges. Tal com hem vist en gràfics anteriors per al comportament de la construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya, si bé és en aquells períodes quan es construeix més en termes absoluts i el parc d'HPO suma un nombre més alt d'habitatges (39.000 del 1991 al 2001 i fins a 49.000 entre el 2001 i el 2011, per només 18.300 entre el 2011 i el 2021), el pes percentual dels habitatges protegits sobre el total d'habitatges augmenta en períodes de crisi, per la seva estabilitat més gran. El pes percentual de l'HPO va ser del 9,22 % entre el 1991 i el 2001, del 6,48 % entre el 2001 i el 2011 i del 17,56 % entre el 2001 i el 2020. Entre el 2021 i el 2024, moment actual, l'HPO representa el 15,1 % dels nous habitatges.

## Gràfic 4.2.1 Habitatges lliures i habitatges protegits construïts a Catalunya des de l'any 1991, per dècades

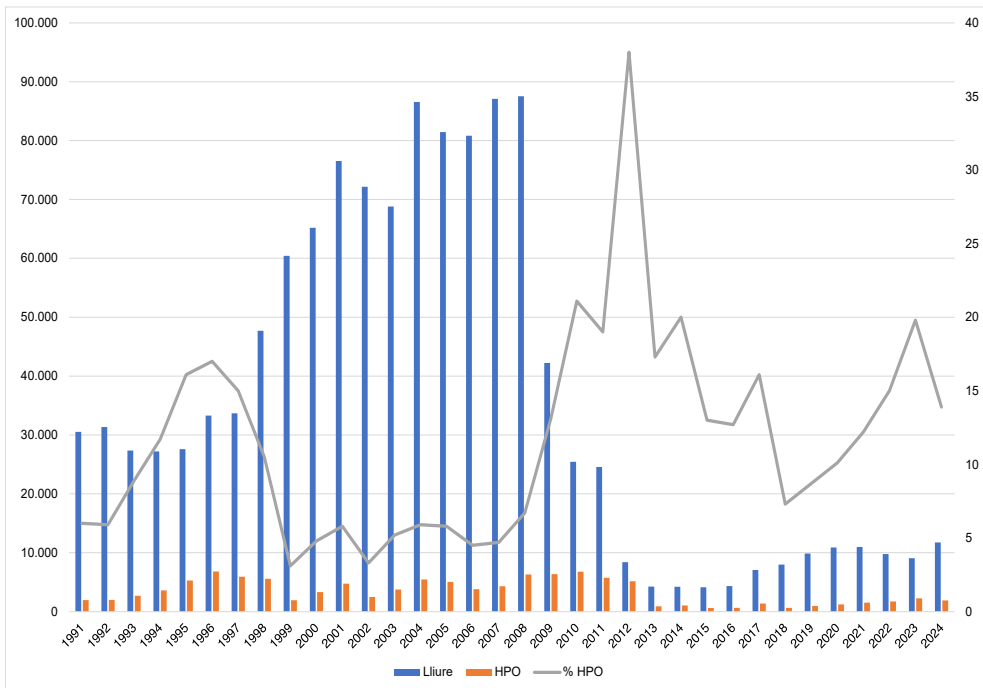


Font: elaboració pròpia amb dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA).

Al gràfic 4.2.2 podem observar les dades de construcció d'habitatges lliures i protegits, així com el percentatge sobre el total que representa l'HPO, desagregades per anys. En aquest cas, es fa encara més evident que, en termes generals, la corba que descriu la construcció d'habitatges lliures i la que dibuixa el pes percentual de l'HPO sobre el total d'habitatge construït presenten tendències inverses. En aquells períodes en què la construcció d'habitatges lliures descendeix o es modera, com ara entre els anys 1993 i 1997 i en especial a partir de l'any 2010, el percentatge que representen els habitatges protegits sobre el total augmenta.

Si parem atenció a l'evolució de la construcció d'habitatge a partir de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008, s'observa que el nombre d'habitatges lliures construïts es va reduir a la meitat en el primer any de la crisi (de 87.518 el 2008 a 42.219 el 2009), en dos anys havia disminuït un 70 % (25.441 habitatges el 2010) i, quatre anys després, un 90 % (8.388 habitatges el 2012). La construcció d'habitatges protegits, en canvi, es va mantenir estable durant aquest període (de fet, va augmentar lleugerament entre el 2008 i el 2010) i no va ser fins a l'any 2013, cinc anys després de l'inici de la crisi, que es va veure afectada. Aquest fet indica una estabilitat més gran en la construcció d'habitatges protegits que en la d'habitatges lliures, més sensible als cicles econòmics i amb una reacció més ràpida a les crisis, cosa que reforça el paper de la construcció d'habitatges protegits com a refugi en situacions d'instabilitat.

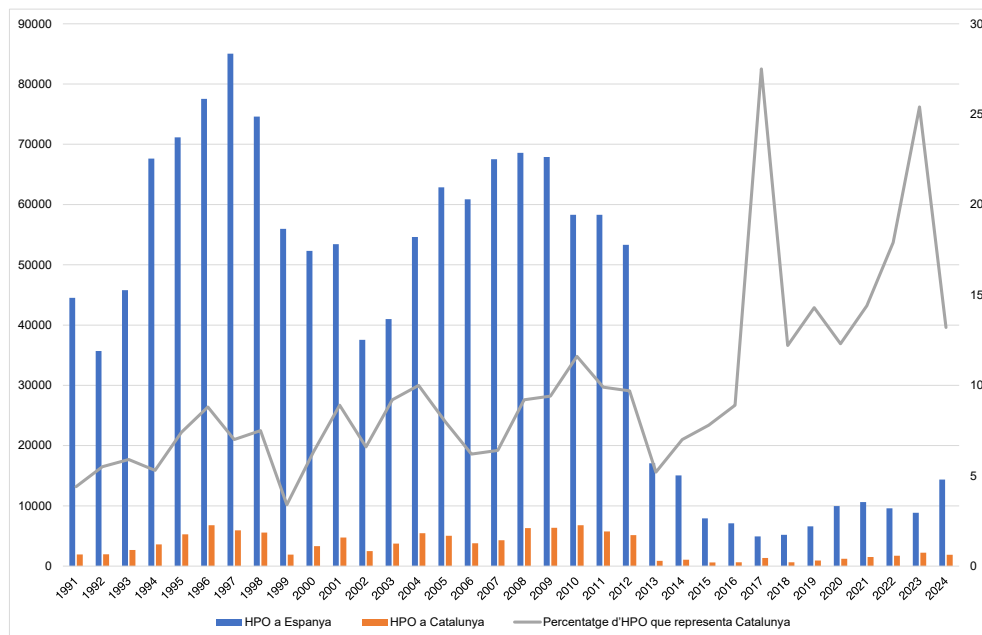
### Gràfic 4.2.2 Construcció anual d'habitatges lliures (iniciats), noves qualificacions d'HPO (eix esquerre) i percentatge que representen els nous HPO sobre el total de nous habitatges (eix dret). Catalunya, 1991-2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Ministeri de Transportes, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA).

Si posem en relació les dades de construcció d'HPO a Espanya i a Catalunya, una primera observació que podem fer és que la producció d'HPO a Catalunya durant la dècada dels anys noranta i cap endavant ha estat, respecte als seus habitants, inferior a la registrada en altres zones de l'Estat. A Catalunya s'ha construït, proporcionalment, menys HPO que a Espanya. Aquest fet es posa de manifest si tenim en compte que Catalunya representa entre el 15 % i el 16 % del conjunt de la població espanyola, mentre que el percentatge d'HPO construït a Catalunya respecte del total construït a Espanya és notablement inferior. Concretament, del 6,1 % als anys noranta i del 8,5 % entre l'inici de segle i fins a l'ensorrament de l'HPO el 2013. A partir d'aquell moment, els HPO qualificats a Catalunya comencen a guanyar pes, se situen en els darrers deu anys en el 14,6 % del total de nous HPO a l'Estat i registren pics anuals superiors al 25 % (anys 2017 i 2023).

### Gràfic 4.2.3 Qualificacions definitives d'HPO anuals a Espanya i Catalunya entre els anys 1991 i 2024 (eix esquerre) i percentatge que representa l'HPO qualificat a Catalunya respecte al conjunt d'Espanya (eix dret)



Font: elaboració pròpia amb dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA).

Però, què en queda avui, de tot l'habitatge amb protecció oficial construït durant les darreres dècades a Catalunya? D'acord amb la darrera actualització oficial, del juny de 2025, el nombre d'habitatges amb algun tipus de protecció vigent el 31 de desembre de 2024 era de 98.571 habitatges per al conjunt de Catalunya. D'aquests prop de 100.000 habitatges, 68.510 es troben a la província de Barcelona, 13.131 a la província de Tarragona, 9.536 a la província de Girona i 7.394 a la província de Lleida. Segons aquestes dades, i tot i la progressiva concentració de la promoció d'HPO a la província de Barcelona que hem descrit, Barcelona concentra avui dia una porció menor del parc d'HPO (un 69,5 %) que de la població catalana (73,4 %). Girona, per la seva banda, concentra una porció similar del total d'HPO i del total de població (9,6 % i 9,7 %, respectivament) i Lleida i Tarragona concentren un percentatge més alt sobre el parc d'HPO que sobre el conjunt de la població catalana: un 7,5 % de l'HPO i un 5,6 % de la població se situen a Lleida, mentre que a Tarragona aquests percentatges són del 13,3% i el 10,8 %, respectivament.

Si posem en relació les xifres sobre el parc d'HPO amb qualificació vigent i el parc d'habitatges principals, obtenim que aproximadament (les dades sobre el parc d'habitatges daten del 2021 i les d'HPO amb protecció vigent són del 2024) un 3,3 % del parc d'habitatges principals a Catalunya tenen algun tipus de protecció, sense tenir en compte el règim de tinença. Si parem atenció a les dades per províncies, aquest percentatge oscil·la del 3,12 % a la província de Barcelona al 4,36 % a la de Lleida. Per àmbits territorials, les Comarques Centrals (2,9 %) i el Penedès (2,93 %), seguides de l'Àmbit Metropolità (3,15 %), presenten la menor concentració d'HPO sobre el parc d'habitatges. Podem veure aquestes i altres dades a la taula 4.2.1.

**Taula 4.2.1 Parc d'habitatges principals (2021), habitatges amb protecció vigent (2024) i percentatge que representen els habitatges amb protecció vigent sobre el parc d'habitatges principals. Àmbits territorials, províncies i Catalunya**

	Habitatges principals	HPO amb règim de protecció vigent	% HPO sobre parc d'habitatge
<b>Àmbits territorials</b>			
Metropolità	<b>1.898.027</b>	<b>59.755</b>	<b>3,15</b>
Comarques Gironines	292.723	9.292	3,17
Camp de Tarragona	207.926	7.249	3,49
Terres de l'Ebre	70.615	4.556	6,45
Ponent	139.301	6.448	4,63
Comarques Centrals	157.984	4.585	2,90
Alt Pirineu i Aran	31.202	1.068	3,42
Penedès	191.579	5.618	2,93
<b>Províncies</b>			
Barcelona	<b>2.197.826</b>	<b>68.510</b>	<b>3,12</b>
Girona	298.924	9.536	3,19
Lleida	169.763	7.394	4,36
Tarragona	322.844	13.131	4,07
<b>Catalunya</b>	<b>2.989.357</b>	<b>98.571</b>	<b>3,30</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges ofertes per l'Idescat i dades de l'Incasòl.

Si ens fixem en el tipus de promotor del parc d'habitatges protegits, les dades mostren que fins al 58,5 % de tots els habitatges amb algun tipus de protecció vigent l'any 2024 són de promoció privada. Per províncies, podem ob-

servar que nou de cada deu habitatges protegits a Tarragona i entorn de vuit de cada deu a Girona i Lleida són de promoció privada, mentre que aquest percentatge descendeix al 47,5 % en el cas de Barcelona. En relació amb aquest fet, només l'Alt Pirineu i Aran i l'Àmbit Metropolità Barcelona mostren un percentatge superior al 50 % de promoció pública de l'habitatge protegit (53,8 % i 52,5 %, respectivament), si bé les xifres absolutes de construcció són enormement distants en ambdós territoris.

Les dades mostren una menor presència de la Generalitat com a promotor d'habitatges protegits a Tarragona (6,9 %) que a la resta de províncies, on se situa entre el 14,6 % i el 16,8 %. És molt destacable també el fet que, en l'Àmbit Metropolità de Barcelona, fins a un 39,6 % dels habitatges protegits tenen com a promotors ens locals, mentre que aquest percentatge és residual a la resta de territoris. Aquest fet, sens dubte, reflecteix el protagonisme dels municipis com a proveïdors d'habitatge social a les zones més castigades per les dificultats d'accés a l'habitatge.

**Taula 4.2.2 HPO amb protecció vigent el 31 de desembre de 2024 per tipus de promotor, ens local, Generalitat o privat. Àmbits territorials, províncies i conjunt de Catalunya**

	Ens local		Generalitat		Promotors privats		Total habitatges vigents
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
<b>Àmbits territorials</b>							
Alt Pirineu i Aran	112	10,5	462	43,3	494	46,3	1.068
Camp de Tarragona	491	6,8	493	6,8	6.265	86,4	7.249
Comarques centrals	418	9,1	1.636	35,7	2.531	55,2	4.585
Comarques gironines	477	5,1	1.470	15,8	7.345	79,0	9.292
Metropolità	23.684	39,6	8.917	14,9	27.154	45,4	59.755
Penedès	445	7,9	1.014	18	4.159	74,0	5.618
Ponent	204	3,2	735	11,4	5.509	85,4	6.448
Terres de l'Ebre	17	0,4	306	6,7	4.233	92,9	4.556
<b>Províncies</b>							
Barcelona	24.547	35,8	11.443	16,7	32.520	47,5	68.510
Girona	492	5,2	1.601	16,8	7.443	78,1	9.536

Lleida	301	4,1	1.081	14,6	6.012	81,3	7.394
Tarragona	508	3,9	908	6,9	11.715	89,2	13.131
<b>Catalunya</b>	<b>25.848</b>	<b>26,2</b>	<b>15.033</b>	<b>15,3</b>	<b>57.690</b>	<b>58,5</b>	<b>98.571</b>

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

L'anàlisi de l'evolució del nombre d'habitatges amb protecció vigent ens permet quantificar la disminució del parc d'HPO. D'acord amb les dades oficials, només entre els anys 2022 i 2024 el parc d'habitatges amb algun tipus de protecció oficial a Catalunya ha disminuït un 8,1 %, dels 107.216 habitatges als 98.571. Per províncies, la disminució percentual més accentuada la trobem a Lleida (-18,7 %), seguida de Tarragona (-18,2 %) i, en grau més baix, Girona (-8,8 %) i Barcelona (-4,3 %). Per àmbits territorials, la disminució més gran del parc d'HPO entre el 2023 i el 2024 la trobem a Ponent (-19,2 %) i a les Terres de l'Ebre (-20 %). I la menor disminució del parc d'HPO se situa en l'Àmbit Metropolità (-3,5 %), que, com veurem tot seguit, concentra actualment la gran majoria dels nous HPO. En qualsevol cas, i tot i les diferències, les dades dibuixen un panorama en què la norma és la pèrdua d'un parc d'habitatges protegit ja de per si insuficient.

**Taula 4.2.3 Parc d'habitatges amb protecció oficial vigent el 31 de desembre de 2022, 2023 i 2024; i variació entre el 2022 i el 2024. Àmbits territorials, províncies i conjunt de Catalunya**

	HPO amb règim de protecció vigent 2022	HPO amb règim de protecció vigent 2023	HPO amb règim de protecció vigent 2024	Variació 2022 - 2024
<b>Àmbits territorials</b>				
Metropolità	61.927	61.445	59.755	-3,5
Comarques Gironines	10.213	9.718	9.292	-9,0
Camp de Tarragona	8.588	8.008	7.249	-15,6
Terres de l'Ebre	5.693	5.128	4.556	-20,0
Ponent	7.982	7.411	6.448	-19,2
Comarques Centrals	5.049	4.797	4.585	-9,2
Alt Pirineu i Aran	1.197	1.131	1.068	-10,8
Penedès	6.567	6.263	5.618	-14,5

<b>Províncies</b>				
Barcelona	71.623	70.739	68.510	-4,3
Girona	10.456	9.962	9.536	-8,8
Lleida	9.092	8.470	7.394	-18,7
Tarragona	16.045	14.730	13.131	-18,2
<b>Catalunya</b>	<b>107.216</b>	<b>103.901</b>	<b>98.571</b>	<b>-8,1</b>

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

Pel que fa al règim de tinença del parc d'HPO, les dades mostren que, dels 100.000 i escaig habitatges amb protecció vigent a Catalunya el 31 de desembre de 2023, només 28.403 (un 27,3 % del total) són en règim de lloguer o cessió d'ús. Per províncies, Barcelona és l'única que se situa lleugerament per sobre del 30 % del parc d'HPO dedicat al lloguer (30,4 %), mentre que Girona i Lleida s'apropen als tres de cada deu habitatges protegits en règim de lloguer o cessió d'ús (29,3 % i 28,9 %, respectivament). A la província de Tarragona, aquest percentatge és sensiblement menor: només un de cada deu HPO amb protecció vigent ha estat adjudicat en règim de lloguer o cessió d'ús.

Si dels 28.403 HPO en règim de lloguer o cessió d'ús que hi havia a Catalunya l'any 2023 descomptem aquells que són propietat de cooperatives, entitats socials o promotors privats amb ànim de lucre o sense, obtenim que el parc d'habitatges públics en règim de lloguer o cessió d'ús és de 16.573 habitatges per al conjunt de Catalunya. Tenint en compte que el parc d'habitatges principals a Catalunya és, com hem vist més amunt, de 2.989.357 habitatges (2021), el parc d'HPO en règim de lloguer o cessió d'ús és aproximadament del 0,95 % i el parc públic d'habitatges en aquest règim de tinença representa només el 0,55 % del parc d'habitatges. Dit d'una altra manera: el parc públic de lloguer a Catalunya es compon de només un de cada 200 habitatges principals. Aquestes xifres no poden interpretar-se, a més, com a indicatives dels habitatges realment disponibles, ja que en gran manera seran actualment l'habitatge de les llars que les ocupen.

Si prestem atenció a la distribució d'aquests habitatges al territori, observem que cap àmbit territorial o província de Catalunya arriba a l'1 % de parc públic de lloguer o cessió d'ús. Els àmbits territorials que més s'hi apropen són les Comarques Centrals (0,79 %), l'Alt Pirineu i Aran (0,74 %) i l'Àmbit Metropolità (0,66 %). A la part inferior de la classificació trobem les Terres de l'Ebre, amb només un 0,09 % de parc públic de lloguer, i el Camp de Tarragona, amb un 0,16 % (un 0,15 % en conjunt a la província de Tarragona). Podem veure aquestes i altres dades a la taula 4.2.4.

**Taula 4.2.4 Habitatges principals (2021), HPO en règim de lloguer o cessió d'ús (total, 2023), HPO en règim de lloguer o cessió d'ús de titularitat pública (parc públic de lloguer, 2023) i percentatge aproximat que representa el parc públic de lloguer sobre el parc d'habitatges principals. Àmbits territorials, províncies i Catalunya**

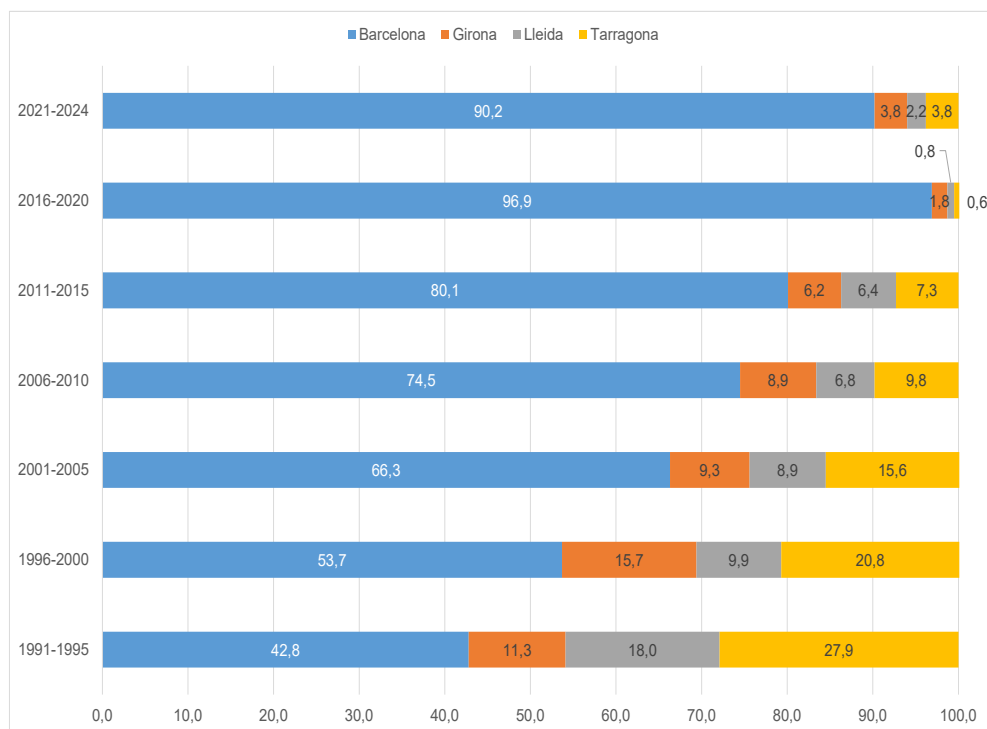
	Habitatges principals	HPO en règim de lloguer o cessió d'ús	Percentatge d'HPO en règim de lloguer o cessió d'ús sobre el total d'habitatges principals	Parc públic d'habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús	% de parc públic de lloguer o cessió d'ús sobre els habitatges principals
<b>Àmbits territorials</b>					
Metropolità	1.898.027	17.902	0,94	12.464	0,66
Comarques Gironines	292.723	2.873	0,98	927	0,32
Camp de Tarragona	207.926	978	0,47	335	0,16
Terres de l'Ebre	70.615	399	0,57	66	0,09
Ponent	139.301	2.075	1,49	498	0,36
Comarques Centrals	157.984	1.954	1,24	1.245	0,79
Alt Pirineu i Aran	31.202	344	1,10	231	0,74
Penedès	191.579	1.878	0,98	807	0,42
<b>Províncies</b>					
Barcelona	2.197.826	21.477	0,98	14.446	0,66
Girona	298.924	2.923	0,98	961	0,32
Lleida	169.763	2.445	1,44	695	0,41
Tarragona	322.844	1.558	0,48	471	0,15
<b>Catalunya</b>	<b>2.989.357</b>	<b>28.403</b>	<b>0,95</b>	<b>16.573</b>	<b>0,55</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges ofertes per l'Idescat i dades de l'Incasòl.

Aquesta és la pobra fotografia de l'habitatge protegit a Catalunya: un parc d'habitatges escàs, dominat pel règim de tinença en propietat, majoritàriament de promoció privada, que no es reparteix de manera equitativa al territori i que, a més, disminueix any rere any. Ara cal preguntar-se cap a on anem. Tal com suggereixen els gràfics sobre noves qualificacions d'habitatge protegit que hem comentat abans, en els darrers anys s'aprecia una tímida recuperació de la producció d'HPO a Catalunya, si bé ens trobem encara lluny de les xifres anteriors a la crisi econòmica, i molt lluny del volum de construcció experimentat dècades enrere. Ara bé, si en anteriors períodes la qualificació de nou HPO es repartia en certa manera arreu del territori, la recuperació actual de l'HPO sembla que està molt circumscrita a la província de Barcelona. Aquest fet ha de relacionar-se amb el protagonisme dels municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona en la promoció de nous HPO.

Al gràfic 4.2.4 es pot observar que la producció d'HPO durant les darreres dècades s'ha anat concentrant progressivament a la província de Barcelona, on ha passat de representar menys del 50 % del total de nous HPO a la primera meitat dels anys noranta a ser més del 75 % a partir de la crisi econòmica iniciada l'any 2008 i arriba a valors propers al 100 % entre el 2016 i el 2020 (l'any 2018 no es va construir ni un sol habitatge protegit fora de la província de Barcelona, i l'any 2020 en van ser només dos). En els darrers anys (2021-2024), sembla que s'intueix una lleugera recuperació de la producció d'HPO a Girona i Tarragona, si bé encara ens trobem en el 90 % de concentració dels nous HPO a la província de Barcelona.

**Gràfic 4.2.4 Qualificacions definitives d'HPO quinquennals a les províncies de Barcelona, Girona, Lleida i Tarragona entre els anys 1991 i 2024**



Font: Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA).

Aquest desequilibri territorial en l'escàs nou HPO queda també patent si parem atenció a la seva distribució per àmbits territorials. L'any 2024, el 82,1 % dels habitatges protegits que van rebre qualificació definitiva es trobaven en l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que concentra el 63,2 % de la població. A l'altra cara de la moneda, veiem que la proporció de nous HPO que es

produeix als altres àmbits territorials és inferior al percentatge de la població catalana que representen. A les Comarques Centrals, per exemple, que agrupen un 5,3 % de la població de Catalunya, només es va produir el 0,6 % dels nous HPO (un total de dotze habitatges) del conjunt de Catalunya l'any 2024. A les Comarques Gironines, on viu un 10 % de la població, es van qualificar un 6,1 % (115 habitatges) dels nous HPO.

**Taula 4.2.5 HPO amb qualificació definitiva atorgada l'any 2024 i distribució percentual de nous HPO per territoris. Població del 2024 i distribució percentual de la població per territoris**

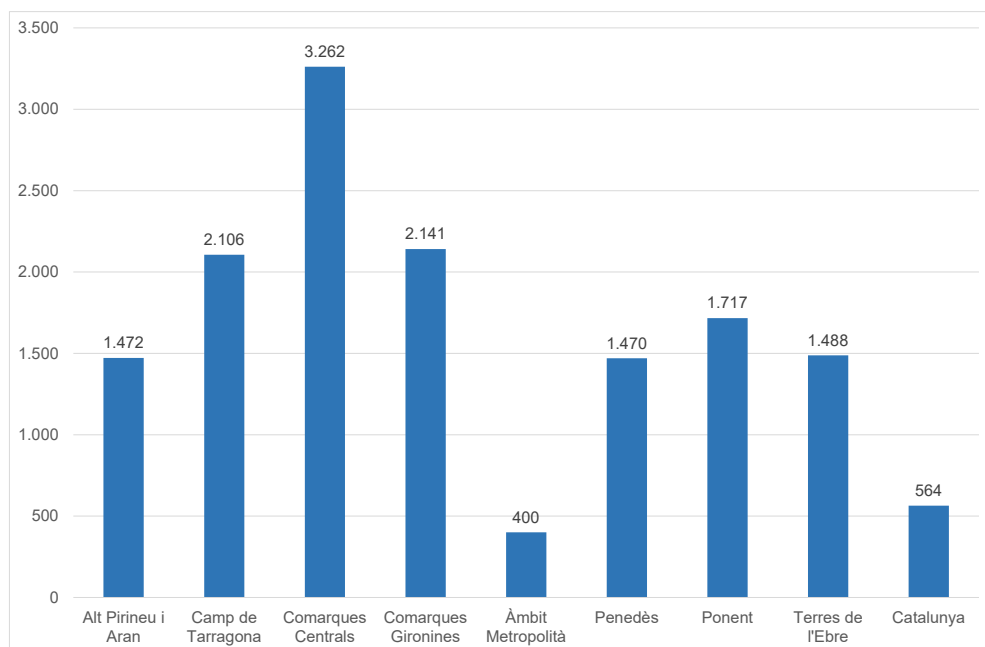
	HPO acabats 2024	Distribució territorial d'HPO acabats %	Població 2024	Distribució de la població 2024 %
<b>Àmbits territorials</b>				
Alt Pirineu i Aran	-	0,0	76.543	1,0
Camp de Tarragona	49	2,6	555.957	6,9
Comarques Centrals	12	0,6	427.296	5,3
Comarques Gironines	115	6,1	804.851	10,0
Metropolità	1.554	82,1	5.066.684	63,2
Penedès	63	3,3	517.499	6,5
Ponent	33	1,7	375.964	4,7
Terres de l'Ebre	67	3,5	187.437	2,3
<b>Províncies</b>				
Barcelona	1.622	85,7	5.877.672	73,4
Girona	115	6,1	821.108	10,2
Lleida	33	1,7	451.707	5,6
Tarragona	123	6,5	861.744	10,8
<b>Catalunya</b>	<b>1.893</b>	<b>100</b>	<b>8.012.231</b>	<b>100</b>

Font: elaboració pròpia amb dades de població ofertes per l'Idescat i dades de l'Incasòl.

Si ampliem una mica la perspectiva temporal, constatem que en els darrers deu anys (2014-2024) s'han qualificat només 14.211 HPO al conjunt de Catalunya, això és, 0,0017 habitatges protegits per habitant. O expressat d'una altra manera: al llarg de tota una dècada s'ha produït un habitatge protegit per cada 564 habitants. Aquesta xifra mostra, però, una elevada variabilitat arreu del territori. La concentració de la producció d'HPO en l'Àmbit Metropolità de Barcelona (82,1 %), que com hem vist és gairebé 20 punts

percentuals superior a la concentració de població en aquest àmbit territorial (63,2 %), fa de l'àrea metropolitana el territori amb la menor ràtio d'habitants per habitatge: un habitatge protegit per cada 400 persones. A l'Alt Pirineu i Aran, al Penedès i a les Terres de l'Ebre s'ha produït aproximadament un habitatge protegit per cada 1.475 persones. Al Camp de Tarragona i a les Comarques Gironines toquen a un HPO cada més de 2.100 habitants i a les Comarques Centrals són 3.262 persones per cada HPO construït durant la darrera dècada. Podem veure aquestes dades al gràfic 4.2.5.

#### Gràfic 4.2.5 Habitants per cada HPO construït en el període 2014-2024. Àmbits territorials i conjunt de Catalunya

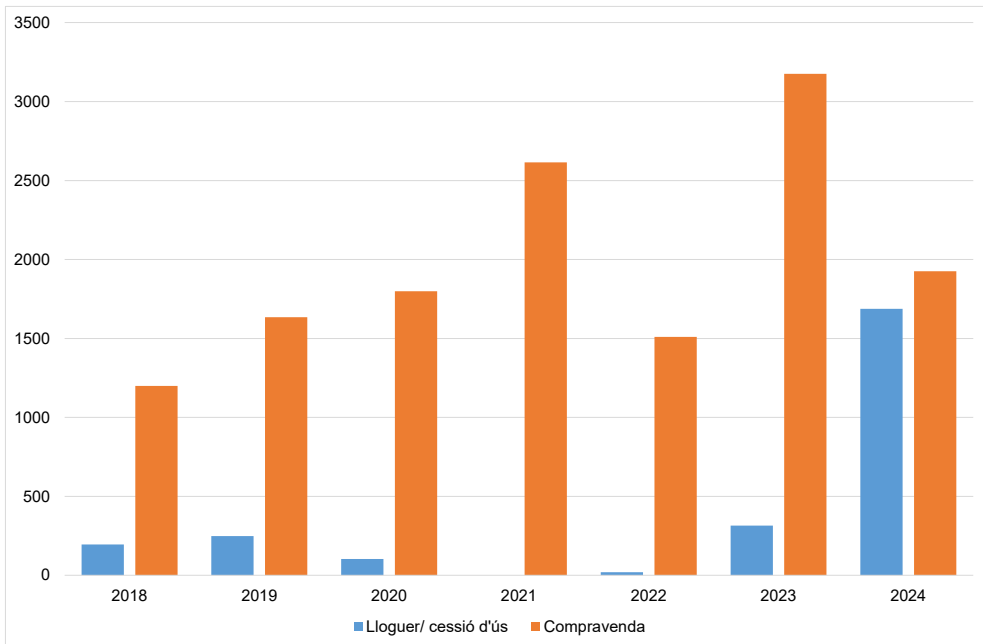


Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges ofertes per l'Idescat i dades de l'Incasòl.

Amb aquestes dades a la mà, podem afirmar que la producció d'HPO en els darrers anys, especialment d'ençà de la crisi econòmica, és manifestament insuficient per a una població catalana que, tal com ho feia a la dècada dels anys seixanta, creix a gran velocitat. Entre els anys 2014 i 2024, Catalunya va augmentar la seva població en 574.000 habitants i va crear 14.211 habitatges protegits. Els nous HPO no són suficients per a les necessitats de la població, ni tampoc són suficients per reposar els habitatges amb protecció oficial que es perden cada any. La insuficiència dels nous HPO i la pèrdua del parc d'HPO existent que hem descrit abans dibuixen una situació en què el parc d'habitatges protegits empeteix any rere any.

D'altra banda, les dades sobre habitatges de protecció oficial iniciats anualment en els darrers anys ens mostren que el règim de tinença en propietat continua sent absolutament majoritari, si bé avui dia es concedeix de manera habitual sota la fórmula de lloguer amb opció de compra, que facilita l'accés a l'habitatge en propietat sense necessitat d'aportar una entrada. Fins al 84,4 % de tots els HPO iniciats en el període 2018-2024 són en règim de propietat (o futura propietat).

#### Gràfic 4.2.6 HPO iniciats (qualificació provisional) segons el règim de tinença. Catalunya, 2018-2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Entre els anys 2018 i 2024 es van iniciar un total de 16.471 habitatges protegits al conjunt de Catalunya, dels quals 5.583 (el 33,9 %) tenien promotors privats, 5.704 (el 34,6 %) eren promoguts per cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre i 4.772 (el 31,5 %) tenien promotors públics. En total, els HPO amb promotors sense ànim de lucre ascendeixen a 10.888 habitatges (el 66,1 %). Si ens fixem en l'evolució durant el període, podem apreciar la recuperació de la promoció d'HPO que hem assenyalat abans, des dels poc menys de 1.400 HPO iniciats l'any 2018 fins als 3.614 de l'any 2024 (+160 %). Aquest increment de la promoció d'HPO es pot atribuir especialment al gran creixement de la promoció per part de cooperatives i altres ens sense ànim de lucre no públics (dels 339 habitatges l'any 2018 als 1.229 el 2024)

i a la recuperació de la promoció privada (de 383 habitatges l'any 2018 a 1.421 l'any 2024).

Si bé l'augment de la promoció d'habitatge protegit per part de cooperatives és una bona notícia que cal celebrar, en la mesura que permet l'accés a l'habitatge en un context no especulatiu a un nombre creixent de llars, s'ha d'assenyalar que moltes vegades l'accés a la cooperativa requereix un desemborsament econòmic que moltes llars no tenen la capacitat d'assumir. Per aquest motiu, aquest tipus de promoció d'habitatge protegit no pot suplir la necessària promoció d'habitatge protegit públic. No obstant això, la promoció pública d'habitatge, si bé ha augmentat en el període, no ho ha fet de manera constant ni amb la mateixa intensitat que la privada. Podem veure aquestes dades en la taula a continuació.

**Taula 4.2.6 Evolució dels habitatges protegits iniciats cada any a Catalunya segons el tipus de promotor, 2018-2024**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total període	Percentatge
Incasòl	8	22	40	110	0	0	232	412	2,5
Altres propomoters públics	664	625	403	692	247	1.409	732	4.772	29,0
<b>Total públic</b>	<b>672</b>	<b>647</b>	<b>443</b>	<b>802</b>	<b>247</b>	<b>1.409</b>	<b>964</b>	<b>5.184</b>	<b>31,5</b>
Cooperatives i altres promoters sense ànim de lucre	339	466	587	1.265	620	1.198	1.229	5.704	34,6
<b>Total sense ànim de lucre</b>	<b>1.011</b>	<b>1.113</b>	<b>1.030</b>	<b>2.067</b>	<b>867</b>	<b>2.607</b>	<b>2.193</b>	<b>10.888</b>	<b>66,1</b>
<b>Promoters privats</b>	<b>383</b>	<b>771</b>	<b>913</b>	<b>548</b>	<b>663</b>	<b>884</b>	<b>1.421</b>	<b>5.583</b>	<b>33,9</b>
<b>Total</b>	<b>1.394</b>	<b>1.884</b>	<b>1.943</b>	<b>2.615</b>	<b>1.530</b>	<b>3.491</b>	<b>3.614</b>	<b>16.471</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### 4.3. La demanda d'habitatge protegit

Per poder accedir a un habitatge de protecció oficial, més enllà de complir els requisits establerts, és necessari estar inscrit en un registre oficial de sol·licitants d'habitatge protegit. Les xifres de sol·licitants d'HPO per als diversos territoris, que són d'accés públic, juntament amb les xifres de producció d'HPO, ens permeten calcular la relació entre l'oferta i la demanda d'HPO en un període concret. No obstant això, mentre que la quantificació de l'oferta és una dada objectiva (s'han produït 10, 100 o 1.000 HPO), les

dades sobre la demanda no poden interpretar-se en cap cas com una quantificació de les llars que podrien beneficiar-se d'un HPO, atès que l'escassa disponibilitat d'aquest tipus d'habitatges i la molt baixa probabilitat de poder accedir a un desincentiven la inscripció dels possibles beneficiaris al registre de sol·licitants.

En el cas de l'habitatge protegit, la demanda —i, en especial, la demanda registral— es troba fortament condicionada per l'oferta. Sense ànim de fer cap anàlisi exhaustiva sobre la demanda potencial d'HPO, volem assenyalar que la taxa de risc de pobresa o exclusió social a Catalunya l'any 2024 va ser del 24,4 %, i el percentatge de llars que es van endarrerir amb el pagament de l'habitatge principal va ser del 14,3 % (ECV, 2024). No obstant això, i d'acord amb les dades disponibles, el 31 de desembre de 2024 hi havia inscrites al registre de sol·licitants d'HPO un total de 105.647 persones, xifra que representava entorn de l'1,3 % de la població catalana. D'acord amb dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el 68 % de les llars inscrites com a demandants d'HPO tenien uns ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC<sup>1</sup> i fins a un 90 % disposaven d'uns ingressos de fins a 2,5 vegades l'IRSC, cosa que posa de manifest que són essencialment les llars amb greus dificultats econòmiques les que fan el pas d'inscriure's al registre de sol·licitants d'habitatge protegit. El marge de creixement de la demanda registral d'HPO és, per tant, considerable.

Les dades del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit mostren una concentració elevada de la demanda registral d'HPO, que es localitza en un 88,2 % a la província de Barcelona (93.149 sol·licitants) i en un 80,4% en l'Àmbit Metropolità (84.923). Per comarques, aquelles amb més demanda registral d'HPO són el Barcelonès (49.588) i, a molta distància, el Baix Llobregat (13.902), el Vallès Occidental (13.405), el Maresme (5.263), el Garraf (4.053) i el Vallès Oriental (2.759). A la taula que presentem a continuació trobem el nombre de persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO amb data 31 de desembre de 2024, els nous HPO produïts a cada territori i la relació entre ambdues magnituds. Com podem veure, durant l'any 2024 es van construir en el conjunt de Catalunya un total de 0,018 habitatges protegits per cada persona inscrita al registre de sol·licitants o, dit d'una altra manera, per cada nou habitatge protegit hi havia 56 persones inscrites al registre. Les ràtios més elevades de sol·licitants per cada nou habitatge protegit el 2024 les trobem a Ponent (68 persones per cada nou HPO), al Camp de Tarragona (71), al Penedès (105) i a les Comarques Centrals (217).

<sup>1</sup> Indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), adaptació al context català de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM). L'IRSC és un indicador actualitzat periòdicament mitjançant la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya que estableix el nivell d'ingressos sota el qual no és possible viure de manera digna, per a diverses dimensions de la unitat familiar.

**Taula 4.3.1 Sol·licitants d'HPO inscrits al registre amb data 31 de desembre de 2024, nous HPO produïts, habitatges protegits per cada sol·licitant i ràtio de sol·licitants per cada habitatge protegit. Àmbits territorials, províncies i Catalunya, 2024**

	Persones inscrites 2024	Nova HPO 2024	Habitatges per sol·licitant	Sol·licitants per cada habitatge
<b>Àmbits territorials</b>				
Alt Pirineu i Aran	384	0	0	/
Camp de Tarragona	3.477	49	0,014	71
Comarques Centrals	2.601	12	0,005	217
Comarques Gironines	4.946	115	0,023	43
Metropolità	84.923	1554	0,018	55
Penedès	6.611	63	0,01	105
Ponent	2.241	33	0,015	68
Terres de l'Ebre	464	67	0,144	7
<b>Províncies</b>				
Barcelona	93.149	1662	0,018	56
Girona	5.005	115	0,023	44
Lleida	2.635	33	0,013	80
Tarragona	4.858	123	0,025	39
<b>Catalunya</b>	<b>105.647</b>	<b>1893</b>	<b>0,018</b>	<b>56</b>

Font: elaboració pròpia amb dades de l'Estadística sobre la demanda d'habitatge protegit i construcció d'HPO.

Si bé les ràtios d'HPO produïdes per sol·licitant són irrisòries, en el context d'una demanda registral d'HPO molt influïda per l'oferta existent, és probable que l'augment de la producció d'HPO empitjori, en un primer moment, aquest indicador. És a dir, si la producció d'HPO augmenta, cosa que és no només desitjable sinó també necessària en el moment actual, és esperable que les ràtios de nous HPO produïts per demandants d'habitatge protegit empitjorin, en aflorar el que ara és només demanda potencial.

Si analitzem el perfil de sol·licitants d'HPO, és esperable que s'ajusti a les característiques dels col·lectius econòmicament més vulnerables de la nostra societat. Pel que fa a les tipologies de famílies, trobem un 7,7 % de famílies nombroses i monoparentals, respectivament, mentre que, per edat, la majoria de les persones sol·licitants se situen entre els 35 i els 64 anys (60,2 %), seguides de les menors de 35 anys (27,5 %) i les que tenen 65 anys o més (12,3 %). Finalment, si ens referim a la nacionalitat, una de cada quatre sol·licituds correspon a persones estrangeres extracomunitàries.

Si comparem aquests percentatges amb els que representen aquests col·lectius dins de la població en risc de pobresa o exclusió social, observem que en la majoria dels casos la proporció de sol·licituds d'HPO és inferior al percentatge de població que es troba en situació de vulnerabilitat social i econòmica. Per tant, es confirma que l'escassetat d'oferta pública i les dificultats per accedir a un d'aquests habitatges desincentiva molts potencials beneficiaris. L'únic col·lectiu que trenca amb aquesta tendència de manera clara és el dels menors de 35 anys, ja que el percentatge de sol·licitants és superior a la proporció que representen els joves entre la població en risc de pobresa o exclusió. Aquesta dada pot explicar-se per diversos factors, entre els quals destacaria el fet que, en general, totes les promocions d'HPO a Catalunya estan obligades a reservar un percentatge important dels habitatges a joves, fet que podria incidir en la percepció del jovent de tenir una probabilitat més alta d'accedir a un habitatge protegit que altres col·lectius, com estrangers o gent gran, no tenen. Però, a més, cal recordar que generalment el risc de pobresa o exclusió social dels joves ha tendit a estar infra-representat, ja que el fet que molts d'aquests joves continuïn vivint a casa dels pares podria emmascarar certes situacions de vulnerabilitat. Si a això hi afegim que moltes vegades l'accés a un habitatge de protecció apareix com l'única possibilitat per emancipar-se, podem explicar aquesta aparent sobrerrepresentació dels joves entre el total de sol·licitants d'HPO.

**Taula 4.3.2 Comparativa entre el percentatge de sol·licitants d'HPO i el percentatge que representa cadascun dels col·lectius indicats dins de la població en risc de pobresa o exclusió social, 2024**

	% sol·licitants d'HPO	% sobre el total en risc de pobresa o exclusió social del col·lectiu de referència
Famílies nombroses	7,7	11,5
Famílies monoparentals	7,7	9,5
Persones estrangeres	25	36,5
De menys de 35 anys	27,5	25,0
De 35-64 anys	60,2	59,1
De 65 anys i més	12,3	15,8

Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) disponibles a l'Idescat.

## 4.4. Conclusions

Dèiem que el desenvolupament urbanístic residencial a gran escala va esdevenir una de les imatges més característiques, potser juntament amb la televisió, el SEAT 600 o els nens del baby boom, del desenvolupisme franquista. N'hi ha per a això i per a molt més: a partir de la dècada dels anys seixanta, el franquisme es va esforçar, en la seva aspiració de crear una «societat de propietaris i no de proletaris», en aixecar centenars de milers d'habitatges. No qualsevol tipus d'habitatges: habitatges protegits, en règim de propietat i amb protecció desqualificable. Aquestes tres característiques són determinades per tres objectius o necessitats del règim. Per guanyar legitimitat social i vedar el barraquisme a la perifèria de les grans ciutats calia construir una ingent quantitat d'habitatge, capaç d'absorbir els fluxos migratoris interns cap a les metròpolis, a un preu assequible. Amb l'objectiu de desactivar la contestació a la dictadura, que ocupava un nombre creixent d'espais vers els anys seixanta, es van atorgar aquests habitatges en règim de propietat. Finalment, per establir les bases d'un model de creixement econòmic fonamentat en la construcció i el consum, calia que el règim de protecció d'aquests habitatges tingués data de caducitat.

No es van escatimar esforços per posar en marxa un sector, el de la construcció, que a principis de la dècada dels anys seixanta restava gairebé paralitzat, després del llarg període de postguerra i autarquia. Durant els anys setanta, es van construir prop d'1,7 milions d'habitatges protegits, representant el 77 % de tot l'habitatge construït durant el període al conjunt d'Espanya. A la dècada dels anys setanta, van ser més d'1,7 milions els habitatges protegits que es van aixecar, però, amb un sector de la construcció que ja havia agafat volada, el seu pes sobre el total es va reduir fins al 53 %. Encara avui dia, el 41,1 % de tot el parc d'habitatges a Catalunya correspon als habitatges que es va construir entre els anys seixanta i setanta del segle XX. Amb l'arribada de la democràcia es va obrir una finestra d'oportunitat per replantejar les polítiques públiques en matèria d'habitatge protegit, però es va mantenir una política continuïsta —aposta per la construcció, adjudicació en règim de propietat i protecció limitada en el temps—, si bé amb xifres sensiblement inferiors: 1,2 milions a la dècada dels anys vuitanta i la meitat, 600.000, a la dels anys noranta.

La fotografia de l'habitatge protegit a Catalunya reflecteix un parc d'habitatges escàs (entorn dels 100.000 habitatges), en regressió (−8,1 % en els darrers dos anys) dominat pel règim de tinença en propietat (només un 27,3 % en règim de lloguer o cessió d'ús), majoritàriament de promoció privada

(58,5 %), que no es reparteix de manera equitativa al territori (vora el 70 % se situa a la província de Barcelona). En els darrers anys, especialment d'ençà de la crisi econòmica, la producció d'HPO a Catalunya és manifestament insuficient per a una població catalana que, tal com feia a la dècada dels anys seixanta, creix a gran velocitat. Entre el 2014 i el 2024, Catalunya va augmentar la seva població en 574.000 habitants i va crear 14.211 nous habitatges protegits. Al llarg de tota la dècada s'ha produït un habitatge protegit per cada 564 habitants.

En els darrers anys s'aprecia una certa recuperació en la producció d'HPO, encara amb xifres molt llunyanes del que era habitual en altres períodes històrics, que podem atribuir a la recuperació de l'activitat de promotors privats i al gran creixement de la promoció d'habitatge per part de cooperatives i altres ens sense ànim de lucre, que ja són al darrere del 34,6 % dels nous habitatges protegits. Les cooperatives d'habitatges permeten accedir a un habitatge en un context no especulatiu, però a vegades cal un desemborsament econòmic per part de les llars que no totes poden assumir. És per aquest motiu que aquest tipus de promoció d'habitatge protegit no pot suplir la necessària promoció d'habitatge protegit públic.

Moltes vegades, tenir un diagnòstic clar i conèixer els errors del passat no és garantia de res. A la llum de les dades, el règim de tinença majoritari entre el nou habitatge protegit n'és un exemple. Les dades sobre habitatges de protecció oficial iniciats anualment en els darrers anys ens mostren que el règim de tinença en propietat, sota la fórmula de lloguer amb opció de compra, continua sent absolutament majoritari: fins al 84,4 % de tots els HPO iniciats en el període 2018-2024 són en règim de propietat (o futura propietat).

En el cas de l'habitatge protegit, la demanda —i, en especial, la demanda registral— es troba fortament condicionada per l'oferta. Mentre que la quantificació de l'oferta és una dada objectiva (s'han produït 10, 100 o 1.000 HPO), les dades sobre la demanda no poden interpretar-se en cap cas com una quantificació de les llars que podrien beneficiar-se d'un HPO, atès que l'escassa disponibilitat d'aquest tipus d'habitatges i la molt baixa probabilitat de poder accedir-hi desincentiven la inscripció dels possibles beneficiaris al registre de sol·licitants. L'any 2024 es van produir en el conjunt de Catalunya un total de 0,018 habitatges protegits per cada persona inscrita al registre de sol·licitants o, dit d'una altra manera, per cada nou habitatge protegit hi havia 56 persones inscrites al registre.

Si bé les ràtios d'HPO construïts per sol·licitant són irrisòries, en el context d'una demanda registral d'HPO molt influïda per l'oferta existent, és probable que l'augment de la producció d'HPO empitjori, en un primer moment,

aquest indicador. És a dir: si la producció d'HPO augmenta, cosa que és no només desitjable sinó també necessària en el moment actual, és esperable que les ràtios de nous HPO construïts per demandants d'habitatge protegit empitjorin, en aflorar el que ara és només demanda potencial.





## **5. L'HABITATGE EN PROPIETAT**

## 5. L'HABITATGE EN PROPIETAT

La fantasia franquista de la societat de propietaris es va convertir en realitat. Des d'una perspectiva material, és incontestable el fet que el percentatge de llars que viuen de lloguer va descendir dràsticament a partir de la dècada dels anys seixanta del segle XX, moment en què els nous habitatges es comptaven per centenars de milers. Per posar un exemple, a la ciutat de Barcelona, si l'any 1960 un 85 % de les llars vivien de lloguer, 25 anys després, el 1985, aquest percentatge havia disminuït fins al 46 % (MUHBA, 2022). Però, més enllà d'una qüestió numèrica, probablement el principal èxit de la política d'habitatge del tardofranquisme va ser consagrar socialment la propietat de l'habitatge no només com un objecte de desig, sinó també com un objectiu vital per a la població: la prova definitiva del progrés econòmic i de l'adquisició d'un nou estatus social. Però no tot és atribuïble a l'herència de la dictadura. Com hem tractat als capítols anteriors, ja en democràcia es va adoptar una política d'habitatge continuïsta que feia prevaler l'accés a l'habitatge en règim de propietat, amb la liberalització del mercat de lloguer i les deduccions fiscals per la compra d'habitatge com a elements centrals.

El foment de la compra d'habitatge per sobre de l'opció del lloguer ha estat un element característic de la política d'habitatge a Espanya en democràcia, seguint les inèrcies de l'aspiració del règim franquista d'esdevenir un país de propietaris. El 1985, any de l'anomenat Decret Boyer, quan es va suprimir la pròrroga forçosa dels contractes de lloguer i, per tant, es va obrir la porta als contractes de durada determinada, es van ampliar també les bonificacions fiscals per la compra d'habitatge, que fins al moment eren per a l'adquisició d'una primera residència, a la compra de qualsevol mena d'habitatge (encara que anys després es va restringir de nou a la primera residència). Així, bona part de la despesa en polítiques d'habitatge (a través de política fiscal) ha estat durant dècades centrada a aplicar bonificacions per la compra d'habitatge. Tal com explica Jaime Palomera, entre els anys 1982 i 2022, el govern central va destinar més de 162.000 milions d'euros a subvencionar la compra d'habitatge, xifra que ascendiria fins als 200.000 milions de diners públics si comptabilitzem els ajuts fiscals a constructores i grans propietaris. D'aquesta manera, les desgravacions fiscals per la compra d'habitatge als anys 90 representaven un 50% de la inversió virtual en habitatge per part de l'Estat, arribant al 80% l'any 2003 (Palomera, 2023; 2025).

Avui dia, la fantasia de la societat de propietaris ja fa temps que fa aigües. Com veurem als capítols següents, el percentatge de llars que viuen de

lloguer a Catalunya no ha deixat de créixer en els darrers anys i, en aquest sentit, se situa actualment en el 27,9 % i gairebé duplica el percentatge que es va registrar l'any 2005, del 14,2 % (ECV, 2005, 2024). El desig de la població de convertir-se en propietària de l'habitatge, però, encara és vigent. D'acord amb una enquesta recent del CEO sobre l'habitatge a Catalunya, fins a un 82 % de la població que viu de lloguer compraria un habitatge si s'ho pogués permetre, enfront d'un 16 % que considera el lloguer com l'opció que més s'ajusta al seu projecte de vida (CEO, 2025).

## 5.1. La compravenda d'habitatge

L'evolució de la compravenda d'habitatges en les darreres dues dècades ha estat marcada per la bombolla immobiliària i el seu esclat, en primer lloc; posteriorment, per un llarg període d'estancament que es correspon amb els anys de la crisi econòmica i l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit hipotecari, i, més recentment, per la sortida de la crisi i la recuperació del mercat de la compravenda, com veurem, amb alguns entrebancs.

Les dades proporcionades per l'Institut Nacional d'Estadística permeten identificar l'esclat entre els anys 2007 i 2009, període en què es va passar de les 111.482 compravendes anuals a les 45.686, una disminució del 60 %. La caiguda molt abrupta de les compravendes durant el primer semestre del 2007 que s'observa al gràfic 5.1.1, i que té l'origen en la desacceleració del mercat de la compravenda ja l'any anterior (Direcció General d'Habitatge, 2007), hem de relacionar-la amb la incapacitat de la demanda per absorbir la gran oferta d'habitatge existent i amb l'inassumible encariment dels preus de l'habitatge durant els anys de la bombolla, que, a més, va anar aparellat en els anys immediatament anteriors a l'esclat de la crisi a un fort augment de l'euríbor i, per tant, dels tipus d'interès aplicats al crèdit hipotecari. Tornarem a aquest aspecte i les seves implicacions en la capacitat d'accés a l'habitatge més endavant.

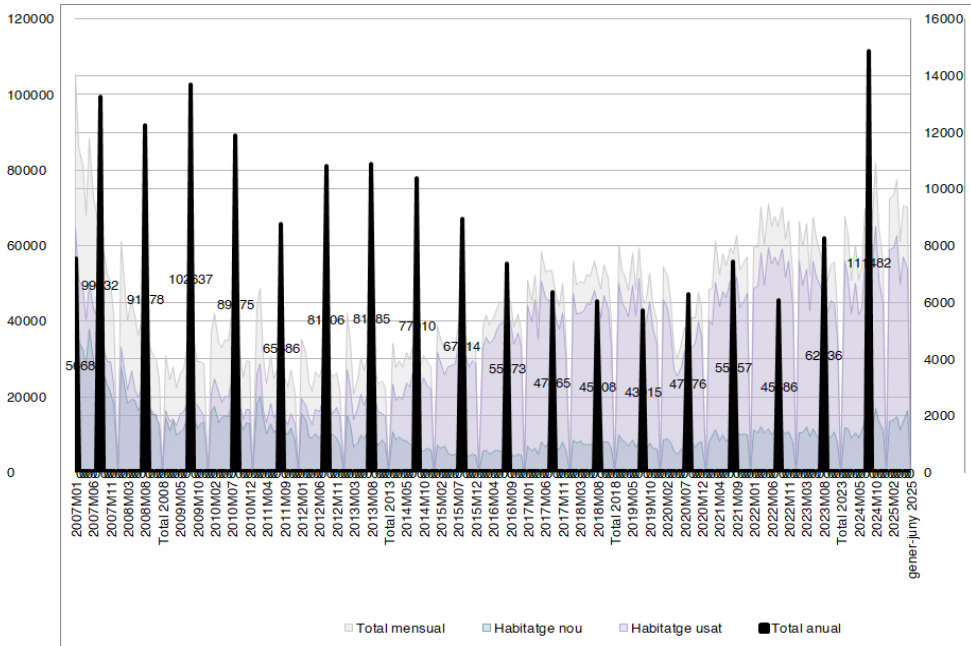
A partir del 2009 i fins a l'any 2014, les compravendes es van mantenir entre les 43.000 i les 49.000 anuals, llevat de l'any 2010, en què la xifra va ser lleugerament superior (prop de 55.900). El mercat de la compravenda va tocar fons l'any 2012, amb poc més de 43.000 compravendes registrades al conjunt de Catalunya. Després d'anys de paràlisi, l'augment de les transaccions ha estat constant d'ençà del 2013, de manera paral·lela a la recuperació dels salaris al mercat de treball. Tal com podem apreciar al gràfic 5.1.1, i comentarem més endavant, aquesta ha estat una recuperació basada en l'habitatge de segona mà.

És possible observar dues sotragades en l'evolució positiva del mercat de la compravenda a la darrera dècada. La primera, l'any 2020, que podem atribuir als efectes sobre l'economia de la pandèmia de la covid-19 i que va portar a un important efecte rebot de les compravendes els anys 2021 i 2022. La segona alteració a la baixa en l'evolució de les compravendes se situa l'any 2023. En aquest cas, podem relacionar-la amb l'augment dels tipus d'interès aplicats al crèdit hipotecari en aquest període, que actuen com a element dissuasiu per a la contractació d'una hipoteca, necessària en la majoria dels casos, com veurem més endavant en aquest capítol, per accedir a un habitatge en propietat.

L'any 2022 és el primer en què s'ha superat la barrera de les 100.000 compravendes anuals d'ençà del 2007, amb un total de 102.637 operacions registrades. L'any 2024 pràcticament es va assolir aquesta xifra, amb un total de 99.332 compravendes. Si bé les dades disponibles per a l'any 2025 arriben només fins al mes de juny, és destacable que el volum de compravendes registrat (prop de 56.700) en un semestre ja és superior al total anual registrat entre el 2009 i el 2015. Des de l'any 2020, per tant, les dades permeten parlar d'una dinàmica a l'alça en les compravendes, però subjecta i afectada per la inestabilitat que ha caracteritzat els darrers anys, amb la pandèmia de la covid-19 i l'empitjorament del clima polític internacional com a protagonistes.

Al gràfic 5.1.1 podem observar l'evolució del nombre de compravendes registrades a Catalunya mensualment per al cas dels habitatges nous, els habitatges de segona mà i la suma del conjunt d'habitatges que han estat objecte de transacció (eix esquerre) i anual per al total de compravendes (eix dret) entre el gener de 2007 i el juny de 2025.

### Gràfic 5.1.1 Evolució de les compravendes d'habitatge usat, habitatge nou i total a Catalunya, dades mensuals (eix esquerre) i compravendes totals anuals (eix dret), 2007- juny 2025

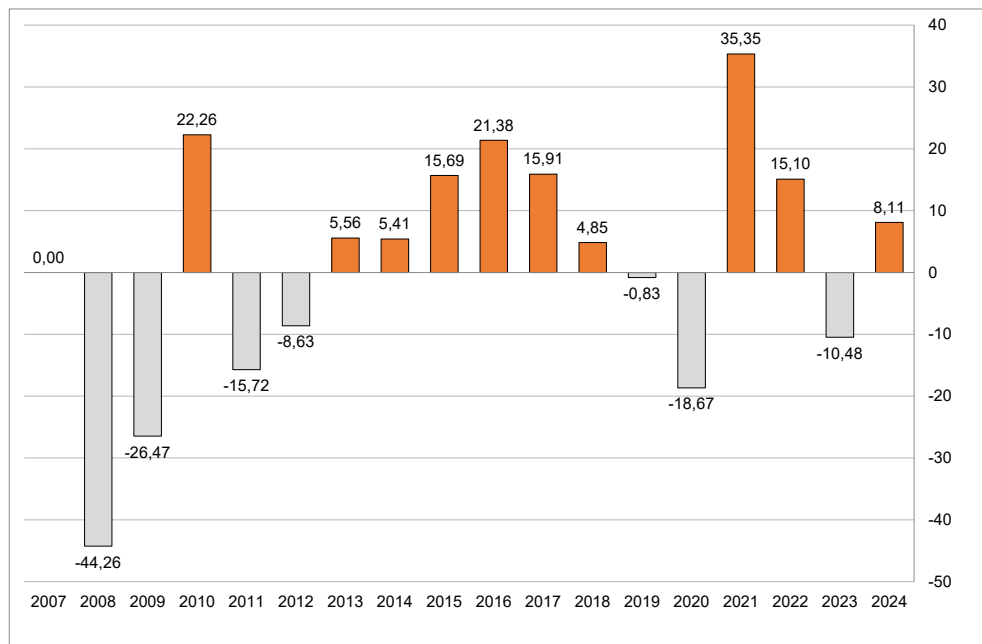


Font: elaboració pròpia amb dades de l'Institut Nacional d'Estadística.

L'anàlisi de les variacions interanuals en el nombre de compravendes ens permet fer una anàlisi amb més profunditat de l'evolució. Al gràfic 5.1.2 observem que la recuperació de les compravendes en la lenta sortida de la crisi econòmica va ser a raó d'un 5,5 % anual els anys 2013 i 2014, se'n va accelerar el ritme l'any 2015 (15,7 %) i, en especial, el 2016 (21,4 %) i va registrar una desacceleració del creixement en els anys posteriors, arribant a mostrar decreixement l'any 2019 (-0,8 %). Les dades indiquen, per tant, que la forta caiguda de les compravendes l'any 2020 (-18,7 %), s'emmarca en un context de decreixement de les compravendes, que és previ a la pandèmia de la covid-19. El gràfic mostra també l'important efecte rebot de les compravendes l'any 2021 (35,3 %) i un creixement més moderat però destacable l'any 2022 (15,1 %). L'any 2023 es produeix un daltabaix important en les compravendes (-10,5 %), en estreta relació amb la pujada dels tipus d'interès en el finançament. De fet, com veurem més endavant, les compravendes al comptat no només no van disminuir l'any 2023, sinó que, a més, van augmentar més d'un 20 %. L'any 2024 es recupera la tendència a l'alça (8,1 %). Si bé no disposem de les dades per a l'any 2025 sencer, la variació entre el primer semestre del 2024 i el primer semestre del 2025 ha estat del 22,3 %, cosa que indica un retorn amb força a la tendència a l'alça de les

compravendes en el moment actual.

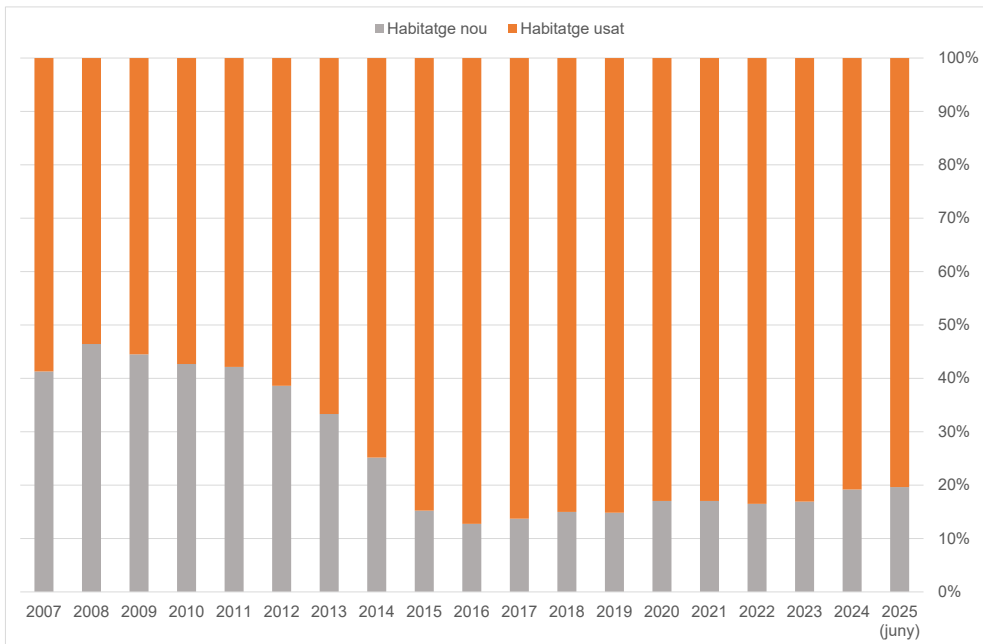
### Gràfic 5.1.2 Variació interanual del nombre de compravendes a Catalunya, 2008-2024



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Institut Nacional d'Estadística.

Com ja s'aprecia al gràfic 5.1.1, l'escassa producció d'habitatges nous va condicionar una recuperació del mercat de la compravenda d'habitatge, a partir de l'any 2013, dominada per l'habitatge de segona mà. La disminució d'habitatges nous entre les compravendes, juntament amb l'envelliment del parc d'habitatges que hem descrit més amunt, apunta a un envelliment de l'habitatge objecte de transacció. Si entre el 2007 i el 2012 més d'un 40 % de les compravendes registrades corresponien a habitatges de nova construcció, aquest percentatge va mostrar una pronunciada disminució entre el 2013 i el 2016, moment a partir del qual s'ha situat en valors inferiors al 20 %. El primer semestre del 2025 s'ha tornat a trencar, per primera vegada en deu anys, la barrera del 20 % d'habitatges nous sobre el total de compravendes. Aquesta evolució recent concorda amb la incipient reactivació de la construcció d'habitatges a la qual hem apuntat abans, si bé ens situem encara en valors llunyans dels que podíem trobar a principis de segle. Ho podem veure al gràfic següent.

### Gràfic 5.1.3 Evolució del percentatge que representen l'habitatge de nova construcció i l'habitatge usat sobre el total de compravendes, 2007 – juny de 2025



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Institut Nacional d'Estadística.

## 5.2. L'escalada de preus de l'habitatge de compravenda

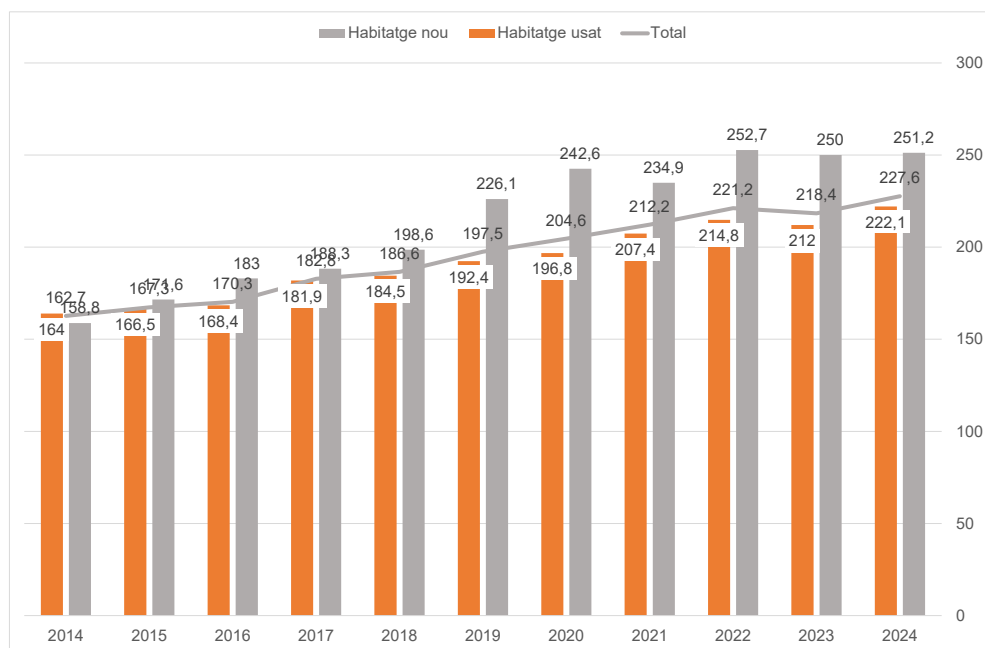
Si a la darrera dècada<sup>1</sup> el salari mitjà de Catalunya ha crescut un 23,6 %, l'augment del preu de l'habitatge de compravenda ha arribat al 40 %, passant d'un preu mitjà de 162.700 euros a un de 227.600 euros. El gràfic 5.2.1 ens mostra que l'increment del preu mitjà de l'habitatge de compravenda a Catalunya des de l'any 2014 ha estat constant i sostingut en el temps i que, a diferència del que observarem en parlar de l'evolució dels preus del mercat de lloguer, els preus de la compravenda van continuar pujant fins i tot durant la crisi de la covid-19. L'augment del preu mitjà de l'habitatge de compravenda en el període 2014-2024 ha estat del 58 % en el cas de l'habitatge nou i del 35,4 % en el cas de l'habitatge de segona mà.

Les dades permeten apreciar un canvi de tendència en els preus a partir de l'any 2019, moment en què el preu de l'habitatge nou comença a créixer de manera més accelerada que el de l'habitatge de segona mà, i es crea

<sup>1</sup> En el cas del preu de l'habitatge, període 2014-2024, i en el cas del salari mitjà, període 2013-2023, d'acord amb darreres dades disponibles per a ambdós indicadors.

una bretxa de preus entre ambdós tipus d'habitatge. Si bé hem comentat que l'evolució creixent dels preus no es va interrompre durant la crisi de la covid-19 (com sí que va disminuir el nombre de compravendes registrades), sí que és possible observar una lleu correcció dels preus l'any 2023, coincidint amb l'augment dels tipus d'interès aplicats al crèdit hipotecari i, per tant, l'encariment de l'accés a l'habitatge de compravenda per a la classe treballadora. Tal com veiem al gràfic 5.2.1, l'any 2024 es recupera la tendència de preus a l'alça.

**Gràfic 5.2.1 Evolució dels preus del mercat de la compravenda (mitjana en milers d'euros). Total i segons el tipus d'habitatge. Catalunya, 2014-2024**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

A escala territorial, l'increment més marcat de preus és el que es produeix a la província de Barcelona (43,4 %), que l'any 2024 arriba a una mitjana per habitatge de més de 257.000 euros, mentre que la que menys creix és la de Tarragona (28,5 %), amb un preu mitjà el 2024 de 141.200 euros (més de 100.000 euros menys que a la província més cara). És interessant assenyalar també que Lleida és l'única província on el preu de l'habitatge de segona mà s'incrementa a un ritme superior al del preu de l'habitatge nou. Aquesta dinàmica es podria explicar per la tendència a l'alça dels preus en determinats territoris amb una limitació important per a la construcció de

nous habitatges, per tractar-se d'indrets d'elevat valor paisatgístic i natural, però que experimenten alhora una pressió turística important. Aquest seria el cas, com veurem tot seguit, de comarques com el Pallars Sobirà i la Vall d'Aran, que han vist augmentar els preus de la compravenda d'habitatge en més d'un 60 % a la darrera dècada.

Per àmbits territorials, al Penedès (51,8 %), a les Comarques Centrals (45,7 %) i a l'Àmbit Metropolità (44,1 %) és on pugen més els preus, sobretot a causa de l'impuls de l'habitatge de nova construcció, que en el cas del Penedès s'encareix un 86,6 %, i a l'Àmbit Metropolità, un 55,1 %, mentre que a les Comarques Centrals l'increment dels preus és lleugerament superior en el cas de l'habitatge de segona mà. Així, al Penedès, el preu mitjà d'un habitatge nou passa de poc més de 127.000 euros l'any 2014 a fregar els 240.000 al 2024, mentre que, a l'Àmbit Metropolità, aquesta mitjana hauria escalat en una dècada des dels 193.000 euros fins als gairebé 300.000. També és important destacar l'important increment de preus de l'habitatge de nova construcció a l'Alt Pirineu i Aran, que creixen un 87,4 %, i que actualment supera els 476.000 euros de mitjana, la més alta de tot Catalunya. Aquest fet pot guardar relació amb la prevalença més important de segones residències, que hem descrit anteriorment.

A l'extrem oposat es troben els àmbits de Ponent, del Camp de Tarragona i de les Terres de l'Ebre, que apareixen com els territoris on menys s'encareix el mercat de l'habitatge, ja que els preus de la compravenda augmenten només un 27,6 %, un 25,3 % i un 18,7 %, respectivament. De fet, les Terres de l'Ebre són l'únic territori del país on el preu mitjà encara se situava l'any 2024 per sota dels 100.000 euros, mentre que, a Ponent, aquest llindar se superaria per molt poc. Finalment, si ens fixem en quina ha estat l'evolució a l'àrea metropolitana de Barcelona, veiem que els preus han augmentat gairebé un 50 % a la darrera dècada, en passar dels 164.000 euros de mitjana als 243.000 euros el 2024, mentre que el preu mitjà de l'habitatge de nova construcció se situaria per sobre dels 315.000 euros.

**Taula 5.2.1 Evolució dels preus de la compravenda. Total i per tipus d'habitatge, anys 2014 i 2024**

	2024			2014			Variació 2024-2014		
	Preu total (milers d'euros)			Preu total (milers d'euros)			Preu total (milers d'euros)		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
Àrea metropolitana de Barcelona	315,1	227,1	243,7	199,8	152,9	164,6	57,7	48,5	48,1
<b>Àmbits territorials funcionals</b>									
Alt Pirineu i Aran	476,8	229	271,7	254,4	154,4	195,4	87,4	48,3	39,0
Camp de Tarragona	183	144,9	150,3	123,7	118,3	120	47,9	22,5	25,3
Comarques centrals	149,1	129,3	134,3	100,9	86,2	92,2	47,8	50,0	45,7
Comarques gironines	218,1	214	214,9	151,2	160	157,6	44,2	33,8	36,4
Metropolità	299,8	265,4	271,5	193,3	187,1	188,4	55,1	41,8	44,1
Penedès	237,7	197,2	206,6	127,4	140,5	136,1	86,6	40,4	51,8
Ponent	119,5	97,5	104,1	91,2	76,3	81,6	31,0	27,8	27,6
Terres de l'Ebre	81,5	91,2	90,3	63,5	81,7	76,1	28,3	11,6	18,7
<b>Demarcacions territorials</b>									
Barcelona	280,2	252,1	257,4	177,3	180,1	179,5	58,0	40,0	43,4
Girona	227,4	217,7	219,7	161,5	161,9	161,8	40,8	34,5	35,8
Lleida	174,5	127,6	139,6	128,7	88,9	103,3	35,6	43,5	35,1
Tarragona	168,7	136,6	141,2	111,2	109,3	109,9	51,7	25,0	28,5
<b>Catalunya</b>	<b>251,2</b>	<b>222,1</b>	<b>227,6</b>	<b>158,8</b>	<b>164,0</b>	<b>162,7</b>	<b>58,2</b>	<b>35,4</b>	<b>39,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Pel que fa a l'evolució per comarques, crida l'atenció que la Terra Alta se situa al capdavant, amb un encariment de l'habitatge de compravenda de més del 115 %, si bé aquest és el territori que parteix del preu mitjà més baix l'any 2014 i, malgrat l'espectacular increment, continua situant-se entre les comarques on és més econòmic adquirir un bé immoble residencial. Entre el grup de les comarques que han patit un increment de preus d'entorn del 50 % o més es troben, tal com hem assenyalat a l'inici, les situades en indrets naturals altament turístics, especialment per a sectors socials amb un alt poder adquisitiu, com ara la Vall d'Aran, el Pallars Sobirà i Osona, així com aquelles situades a l'àrea d'influència de Barcelona (l'Alt Penedès, el Maresme, el Vallès Occidental, el Garraf, el Baix Llobregat, el Baix Penedès,

l'Anoia i el Vallès Oriental) i Girona (el Gironès, el Pla de l'Estany i l'Alt Empordà). L'excepció a aquesta tendència alcista la representen tres comarques del país, on els preus no només no haurien pujat des del 2014, sinó que, a més, mostren una evolució negativa. Aquest seria el cas del Ripollès (-2,5 %), la Noguera (-11,5 %) i l'Alt Camp (-15,9 %).

**Taula 5.2.2 Evolució dels preus de l'habitatge de compravenda per comarques, anys 2014 i 2024**

	Preu total (milers d'euros), any 2014	Preu total (milers d'euros), any 2024	Variació % preu, 2014-2024
Terra Alta	55,2	118,7	115,0
Val d'Aran	231,2	390,9	69,1
Alt Penedès	96,5	161,9	67,8
Maresme	159,5	258,0	61,8
Pallars Sobirà	73,4	117,7	60,4
Osona	104,0	166,5	60,1
Vallès Occidental	145,2	232,4	60,1
Gironès	133,2	208,7	56,7
Pla d'Urgell	125,9	103,7	56,6
Garraf	199,3	310,6	55,8
Baix Llobregat	168,9	255,4	51,2
Baix Penedès	107,1	161,8	51,1
Anoia	95,4	143,4	50,3
Vallès Oriental	151,0	226,1	49,7
Pla de l'Estany	66,2	188,1	49,4
Alt Empordà	139,5	207,0	48,4
Conca de Barberà	74,4	109,4	47,0
Priorat	66,9	97,2	45,3
Ribera d'Ebre	51,8	75,2	45,2
Berguedà	68,3	97,9	43,3
Alt Urgell	106,2	149,5	40,8
Baix Empordà	202,8	283,3	39,7
Cerdanya	258,8	358,8	38,6
Barcelonès	226,2	312,5	38,2
Bages	86,7	117,8	35,9
Segrià	87,1	117,8	35,2

Pallars Jussà	63,7	84,4	32,5
Tarragonès	116,8	150,2	28,6
Baix Camp	126,0	159,9	26,9
Alta Ribagorça	75,1	94,6	26,0
Urgell	65,9	81,6	23,8
Selva	145,2	179,4	23,6
Baix Ebre	89,9	107,4	19,5
Garrotxa	116,7	137,7	18,0
Segarra	85,0	98,5	15,9
Montsià	66,9	77,5	15,8
Solsonès	108,8	124,0	14,0
Garrigues	74,8	77,0	2,9
Ripollès	144,3	140,7	-2,5
Noguera	77,4	68,5	-11,5
Alt Camp	126,2	106,1	-15,9
<b>Catalunya</b>	<b>162,7</b>	<b>227,6</b>	<b>39,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Si comparem aquesta tendència amb l'evolució que han experimentat els preus del lloguer,<sup>1</sup> trobem un cert paral·lelisme: en general, allà on creixen més els preus de la compravenda també ho fan més els del lloguer. Així, és a les províncies de Barcelona i Girona on més s'han encaritat tant l'habitatge de lloguer com el de la compravenda, mentre que, en el cas dels àmbits territorials, és al Penedès i a l'Àmbit Metropolità on observem de manera més clara aquesta relació entre ambdós indicadors. Per tant, aquestes dades sembla que apunten al fet que la pujada dels preus de la compravenda funciona com a element catalitzador de l'increment de les rendes del lloguer. Amb tot, és important destacar que el creixement dels preus del lloguer a la darrera dècada ha estat molt més intens a tot arreu, ja que el ritme d'increment ha estat per sobre del de la compravenda a totes les províncies i en tots els àmbits territorials.

D'aquesta manera, tal com veurem, hi ha àmbits del territori on les rendes del lloguer han crescut més del 60 % en una dècada, mentre que, en el cas de la compravenda, l'increment màxim observat entre províncies i àmbits territorials ha estat d'un 52 %. A més, les diferències entre el territori que més ha incrementat els preus i el que menys és molt més reduïda en el cas del mercat del lloguer que no pas en el de compravenda. Així, la diferència entre l'àmbit territorial amb un encariment dels preus de la compravenda més

<sup>1</sup> Vegeu l'epígraf 6.3, "L'escalada de preus dels lloguers".

alt (el Penedès) i el més baix (les Terres de l'Ebre) és de més de 30 punts percentuals. En canvi, en el cas del territori en el qual han crescut més les rendes de lloguer (el Penedès, novament) i en el que menys (l'Alt Pirineu i Aran), aquesta diferència és de poc més de 20 punts percentuals.

**Taula 5.2.3 Variació percentual dels preus de l'habitatge de compravenda i de lloguer per àmbits territorials i províncies. Període 2014-2024**

	Variació % compravenda (2014-2024)	Variació % lloguer (2014-2024)
<b>Àmbits territorials funcionals</b>		
Penedès	51,8	58,7
Comarques centrals	45,7	51,8
Metropolità	44,1	62,3
Alt Pirineu i Aran	39,0	41,3
Comarques gironines	36,4	53,8
Ponent	27,6	44,6
Camp de Tarragona	25,3	51,3
Terres de l'Ebre	18,7	49,1
<b>Demarcacions territorials</b>		
Barcelona	43,4	60,3
Girona	35,8	53,8
Lleida	35,1	44,7
Tarragona	28,5	49,5
<b>Catalunya</b>	<b>39,9</b>	<b>56,5</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per l'Institut Català del Sòl (Incasòl).

### 5.3. Assequibilitat de l'habitatge de compravenda

L'escalada de preus descrita fins ara ha comportat un augment significatiu de l'esforç econòmic que han de fer els qui volen accedir a un habitatge en propietat, un bé que, d'altra banda, ha passat a convertir-se en una fita inasoluble per a bona part de la societat catalana.

En aquest punt, és important assenyalar que, a l'hora d'analitzar l'assequibilitat de l'habitatge, ha estat habitual prendre com a referència els ingressos de la unitat familiar. És a dir, malgrat que el dret a un habitatge digne és reconegut en el nostre marc legal com un dret vinculat a la persona com a

subjecte de ciutadania (article 47 de la Constitució Espanyola del 1978), la tendència dominant ha estat la de centrar el problema de l'accés a l'habitatge en les llars i la unitat familiar. Aquest plantejament presenta diverses problemàtiques, entre les quals destaca la invisibilització de la situació de les llars més vulnerables. Considerar la renda mitjana de les llars per calcular l'assequibilitat de l'habitatge fa difícil analitzar la situació concreta, per exemple, de les llars monoparentals o unipersonals, les quals acostumen a tenir una renda molt inferior a la mitjana. Però, a més, aquest enfocament tendeix a amagar les dificultats que dins d'una mateixa unitat familiar o llar poden tenir determinants membres per emprendre un projecte emancipatori propi, fruit de la impossibilitat d'accedir a un habitatge. Aquest seria el cas de les llars integrades per una parella o un adult que conviu amb fills majors d'edat que, tot i estar treballant, no tenen un salari suficient per emancipar-se, o les llars on conviu diversos treballadors que per separat no podrien afrontar el pagament d'un habitatge.

És per aquest motiu que, des d'aquest estudi, plantegem una perspectiva centrada en les persones, en el dret que cada ciutadà té, amb el fruit del seu treball, d'accedir a l'habitatge sense haver de sumar esforços econòmics amb una parella, amb amics, amb un fill o una mare, per la qual cosa considerarem la renda mitjana de la població adulta (i no la de les llars) com l'indicador de referència.

Per analitzar la renda individual hem utilitzat les dades de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT) ofertes per l'Idescat, ja que són les que ens permeten una desagregació completa fins a l'àmbit comarcal. És a dir, malgrat que l'ideal hauria estat treballar amb les dades sobre salaris, actualment aquestes dades només estan disponibles per a un nombre limitat de municipis i, per tant, ens impossibiliten fer una anàlisi completa a escala territorial. S'ha de tenir en compte, no obstant això, que les dades de l'AEAT fan referència a les declaracions fetes, les quals també es poden fer de manera conjunta entre diverses persones de la mateixa llar. Amb tot, si tenim en compte que la immensa majoria de les declaracions presentades a Catalunya són de caràcter individual, les xifres analitzades es poden interpretar com una aproximació a la renda disponible dels habitants del territori. Les dades que hem fet servir en aquest cas són les de l'any 2022 (les darreres proporcionades per l'Idescat) i l'indicador utilitzat ha estat la xifra resultant de restar a la base imposable mitjana per declarant la quota resultant de l'autoliquidació, i que ens donaria com a resultat una xifra assimilable a la renda neta individual mitjana.

Així, segons aquestes dades, la renda neta anual mitjana a Catalunya<sup>1</sup> per persona declarant se situava el 2022 en 19.294 euros, mentre que el preu mitjà d'un habitatge de compravenda era aquell any de 221.200 euros. Això vol dir que una persona que volgués adquirir un habitatge en propietat hauria de dedicar 11,5 anys dels seus ingressos íntegres a pagar el seu valor, sense tenir en compte altres despeses relacionades i els possibles costos dels interessos hipotecaris, aspecte que tractarem a l'apartat següent. Aquesta situació seria encara pitjor a les províncies de Barcelona i Girona, on serien necessaris els ingressos íntegres de 12,5 anys i 12,1 anys, respectivament, mentre que, a Tarragona i Lleida, el valor mitjà d'un habitatge de compravenda es podria cobrir en poc més de vuit anys.

Per àmbits territorials, malgrat que l'Àmbit Metropolità és el territori on la renda individual mitjana és més alta (20.302 euros nets), també és on el valor mitjà d'un habitatge de propietat és més elevat (265.400 euros l'any 2022), per la qual cosa una persona hauria de dedicar 13,1 anys de la seva renda íntegra per cobrir aquest cost. Amb tot, la situació seria encara més crítica a l'Alt Pirineu, on una persona amb una renda mitjana (16.450 euros nets) trigaria gairebé quinze anys a satisfer el valor mitjà d'un habitatge de propietat, que aquell any era en aquell territori de 241.800 euros. En canvi, els àmbits on seria més assequible adquirir un habitatge en propietat són Ponent i les Terres de l'Ebre, on n'hi hauria prou de dedicar 6,6 i 6,4 anys, respectivament, de la renda neta total. Finalment, entre les comarques on l'esforç econòmic per accedir a un habitatge en el mercat de la compravenda seria més alt amb relació a la renda mitjana de la seva població, trobem la Cerdanya, la Vall d'Aran, el Baix Empordà, el Barcelonès i el Garraf, mentre que entre les més assequibles hi ha la Ribera d'Ebre, el Pallars Jussà, el Pla de l'Estany, el Berguedà i el Montsià.

Les dades exposades ens serveixen per conceptualitzar amb xifres concretes la dificultat de l'accés a l'habitatge de propietat a Catalunya i les diferències que hi ha en aquest punt a escala territorial. Amb tot, aquestes dades reflecteixen una situació fictícia, ja que cap persona pot dedicar el 100 % dels seus ingressos a la compra d'un habitatge, en la mesura que no tindria recursos per cobrir la resta de les seves necessitats bàsiques. En aquest sentit, la situació ideal seria aquella en la qual una persona no hagués de dedicar més del 30 % dels seus ingressos a cobrir les despeses de la llar. Així, si prenem aquest percentatge com a referència i el posem en relació amb el cost de l'habitatge, el nombre d'anys que hauria de dedicar una persona a Catalunya per adquirir un habitatge en propietat seria de més de 38 anys, novament sense tenir en compte altres despeses relacionades.

<sup>1</sup> Aquesta xifra seria resultant de restar a la base imposable mitjana a Catalunya la quota resultant de l'autoliquidació per declarant. Per tant, és una xifra que ens aproxima als ingressos mitjans per persona declarant una vegada restats els impostos.

**Taula 5.3.1 Esforç econòmic (en anys) per adquirir un habitatge de propietat dedicant la renda íntegra i el 30 % d'aquesta renda. Àmbits i demarcacions territorials**

	Renda neta anual individual (2022)	Anys per pagar l'habitatge (dedicant el 100 % de la renda neta)	Anys per pagar l'habitatge (dedicant el 30 % de la renda neta)
<b>Àmbits territorials</b>			
Alt Pirineu i Aran	16.450	14,7	49,0
Camp de Tarragona	17.974	8,3	27,6
Comarques Centrals	17.916	7,5	25,0
Comarques Gironines	17.583	11,7	39,0
Metropolità	20.302	13,1	43,5
Penedès	18.748	10,4	34,7
Ponent	16.218	6,6	22,1
Terres de l'Ebre	14.510	6,4	21,5
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	20.079	12,5	41,6
Girona	17.586	12,1	40,2
Lleida	16.187	8,1	27,2
Tarragona	17.061	8,2	27,3
<b>Total</b>			
<b>Catalunya</b>	<b>19.294</b>	<b>11,5</b>	<b>38,2</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), proporcionades per l'Idescat.

Per províncies, aquella en la qual caldrien més anys per cobrir el cost mitjà d'aquest habitatge torna a ser la de Barcelona, seguida de la de Girona, on caldrien més de 40 anys, la qual cosa suposa una vida laboral sencera. En canvi, a Lleida i Girona, la mitjana d'anys necessaris dedicant un 30 % de la renda total individual seria de 27,2 i 27,3 anys, respectivament (entorn de tretze i catorze anys menys). Dins dels àmbits territorials, destaca una vegada més la situació a l'Alt Pirineu i Aran, on de mitjana serien necessaris 49 anys per cobrir el cost total mitjà d'un habitatge al mercat de la compra-venda. També a l'Àmbit Metropolità (43,5 anys) i a les Comarques Gironines (39 anys), aquesta xifra seria especialment alta, mentre que és novament a Ponent i a les Terres de l'Ebre on aquest esforç econòmic expressat en anys seria menor.

Finalment, hi ha comarques com la Cerdanya on no n'hi hauria prou amb tota una vida laboral per poder accedir a un habitatge en propietat sense

gastar més del 30 % de la renda neta, ja que el nombre d'anys necessaris per cobrir el valor mitjà d'un habitatge en aquest territori fregaria els 70 anys. També en el cas de la Vall d'Aran, el Baix Empordà o el Barcelonès, aquest objectiu seria clarament inviable per a moltes persones, ja que necessitarien 50 anys o més d'ingressos per poder pagar un habitatge de propietat sense caure en una possible situació d'ofec financer, mentre que, en el cas del Garraf, el Maresme, el Baix Llobregat o l'Alt Empordà, el pagament d'un habitatge en propietat requeriria més de 40 anys ininterromputs d'ingressos.

En definitiva, i si tenim en compte que la durada mitjana de la vida laboral d'un treballador o treballadora a Espanya es troba entorn dels 35 anys, aquestes dades ens indiquen que l'adquisició d'un habitatge de propietat seria una fita molt difícil o gairebé impossible a bona part del territori per a una persona amb uns ingressos mitjans i sense superar el llindar recomanat del 30 % de la renda total. Això sense tenir en compte, com ja hem assenyalat, que en el preu mitjà de l'habitatge al qual es fa referència no s'inclouen ni les despeses relacionades amb la compravenda (tributs, gestions administratives) ni els interessos hipotecaris que, com veurem, porten associats la gran majoria de les compravendes. Però a més, si considerem que, segons diversos indicadors oficials, les noves generacions tindran amb tota probabilitat vides laborals més inestables i curtes, aquestes dades plantegen un escenari molt difícil per a les persones més joves. En definitiva, els preus actuals del mercat de la compravenda exclouen bona part de la classe treballadora o l'obliguen a assumir alts nivells de sobrecàrrega econòmica per poder accedir a tenir una casa pròpia, mentre que suposen una barrera infranquejable en el camí a l'emancipació del jovent.

**Taula 5.3.2 Esforç econòmic (en anys) per adquirir un habitatge de propietat dedicant la renda íntegra i el 30 % d'aquesta renda per comarques**

	Renda neta anual individual (2022)	Anys per pagar l'habitatge (dedicant el 100 % de la renda neta)	Anys per pagar l'habitatge (dedicant el 30 % de la renda neta)
Cerdanya	17.469	20,9	69,6
Aran	17.399	16,9	56,2
Baix Empordà	16.848	15,5	51,8
Barcelonès	20.547	15,0	49,9
Garraf	20.629	14,0	46,7
Maresme	19.504	13,0	43,2
Baix Llobregat	20.307	12,4	41,3
Alt Empordà	16.580	12,3	40,9

Pla d'Urgell	15.744	12,0	39,8
Vallès Oriental	19.418	11,3	37,8
Vallès Occidental	20.444	11,0	36,6
Gironès	19.260	10,2	34,0
Selva	16.580	10,2	33,9
Moianès	17.785	9,4	31,3
Baix Penedès	16.661	9,0	30,1
Osona	18.071	9,0	29,9
Garrotxa	17.640	8,9	29,5
Solsonès	15.321	8,8	29,2
Terra Alta	11.414	8,5	28,4
Baix Camp	17.688	8,5	28,4
Alt Penedès	18.780	8,5	28,2
Tarragonès	18.565	8,1	27,0
Anoia	18.081	7,8	26,0
Pallars Sobirà	15.425	7,8	26,0
Alt Urgell	15.655	7,6	25,3
Baix Ebre	14.976	7,4	24,7
Segrià	16.859	7,0	23,4
Priorat	14.627	7,0	23,2
Alt Camp	16.993	6,9	23,0
Ripollès	17.808	6,8	22,5
Bages	18.291	6,3	21,1
Urgell	15.516	6,3	20,9
Garrigues	13.691	6,1	20,5
Noguera	15.092	6,0	20,1
Alta Ribagorça	16.539	5,9	19,5
Conca de Barberà	16.520	5,7	19,0
Segarra	15.971	5,5	18,3
Montsià	13.785	5,4	18,0
Berguedà	16.670	5,4	17,9
Pla de l'Estany	18.458	5,2	17,5
Pallars Jussà	15.978	4,8	16,0
Ribera d'Ebre	16.835	4,7	15,8

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), proporcionades per l'Idescat.

Si volem relacionar aquestes dades amb les rendes derivades exclusivament de l'activitat laboral, hauríem de parlar de salaris i posar-los en relació amb els preus de l'habitatge. Malauradament, no tenim dades del salari mitjà desagregades per a tots els municipis i comarques, la qual cosa ens impedeix fer una comparació completa a escala territorial. No obstant això, sí que podem relacionar els preus de l'habitatge amb el salari mínim interprofessional, que l'any 2024 representava 15.876 euros anuals.

La fotografia resultant, com era esperable, és encara més crítica que la que hem descrit fins ara. Així, qualsevol persona a Catalunya que tingui un salari assimilable a l'SMI hauria de dedicar 14,3 anys sencers de la seva vida laboral per pagar un habitatge de propietat. I en el cas que se cenyís a la recomanació de no dedicar més del 30 % dels seus ingressos, hauria de treballar gairebé 48 anys per satisfer aquest pagament (una durada força superior a la de la vida laboral mitjana d'un treballador a Catalunya). Aquesta situació es repetiria a les províncies de Barcelona i Girona, on un treballador o treballadora que percep l'SMI no en tindria prou amb una vida laboral sencera per pagar un habitatge al mercat de la compravenda sense superar el 30 % dels seus ingressos totals, mentre que si dediqués tot el salari a aquesta finalitat trigaria entre catorze i setze anys a completar aquest pagament.

Pel que fa als àmbits territorials, la situació seria especialment crítica a l'Alt Pirineu i Aran i l'Àmbit Metropolità, on caldrien els ingressos sencers de més de disset anys d'SMI o més de 57 anys treballats dedicant només el 30 % d'aquest salari mínim per poder accedir a un habitatge en propietat. Una situació semblant seria la que ens trobem a les Comarques Gironines i al Penedès, on novament la mitjana d'anys necessaris per satisfer el preu d'un habitatge de propietat sense incórrer en una situació d'ofec econòmic seria de més de 43 anys, o més de tretze anys si dediquéssim un salari sencer equivalent a l'SMI. Finalment, si prenem com a referència un altre cop la durada mitjana de la vida laboral a l'Estat espanyol (que, recordem, se situava en els 35 anys), en més de la quarta part de les comarques catalanes no n'hi hauria prou amb una vida de treball sencera per poder assolir un habitatge en propietat, mentre que el nombre d'anys d'SMI que serien necessaris per adquirir-ne un seria de més d'una dècada. En definitiva, totes aquestes dades dibuixen un panorama que posa de manifest, una vegada més, que l'accés a un habitatge en propietat és una realitat inassolible per a bona part de la classe treballadora en una gran part del nostre territori.

**Taula 5.3.3 Esforç econòmic (en anys) per adquirir un habitatge de propietat dedicant l'SMI íntegre i el 30 % de l'SMI per comarques, àmbits i demarcacions territorials**

	Preu mitjà de l'habitatge (2024)	Anys SMI	Anys dedicant el 30 % de l'SMI
<b>COMARQUES</b>			
Val d'Aran	390,9	24,6	82,1
Cerdanya	358,8	22,6	75,3
Barcelonès	312,5	19,7	65,6
Garraf	310,6	19,6	65,2
Baix Empordà	283,3	17,8	59,5
Maresme	258,0	16,3	54,2
Baix Llobregat	255,4	16,1	53,6
Vallès Occidental	232,4	14,6	48,8
Vallès Oriental	226,1	14,2	47,5
Gironès	208,7	13,1	43,8
Alt Empordà	207,0	13,0	43,5
Pla de l'Estany	188,1	11,8	39,5
Moianès	183,2	11,5	38,5
Selva	179,4	11,3	37,7
Osona	166,5	10,5	35,0
Alt Penedès	161,9	10,2	34,0
Baix Penedès	161,8	10,2	34,0
Baix Camp	159,9	10,1	33,6
Tarragonès	150,2	9,5	31,5
Alt Urgell	149,5	9,4	31,4
Anoia	143,4	9,0	30,1
Ripollès	140,7	8,9	29,5
Garrotxa	137,7	8,7	28,9
Solsonès	124,0	7,8	26,0
Terra Alta	118,7	7,5	24,9
Bages	117,8	7,4	24,7
Segrià	117,8	7,4	24,7
Pallars Sobirà	117,7	7,4	24,7
Conca de Barberà	109,4	6,9	23,0
Baix Ebre	107,4	6,8	22,6
Lluçanès	107,1	6,7	22,5
Alt Camp	106,1	6,7	22,3

Pla d'Urgell	103,7	6,5	21,8
Segarra	98,5	6,2	20,7
Berguedà	97,9	6,2	20,6
Priorat	97,2	6,1	20,4
Alta Ribagorça	94,6	6,0	19,9
Pallars Jussà	84,4	5,3	17,7
Urgell	81,6	5,1	17,1
Montsià	77,5	4,9	16,3
Garrigues	77,0	4,9	16,2
Ribera d'Ebre	75,2	4,7	15,8
Noguera	68,5	4,3	14,4

#### ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS

Alt Pirineu i Aran	271,7	17,1	57,1
Camp de Tarragona	150,3	9,5	31,6
Comarques centrals	134,3	8,5	28,2
Comarques gironines	214,9	13,5	45,1
Metropolità	271,5	17,1	57,0
Penedès	206,6	13,0	43,4
Ponent	104,1	6,6	21,9
Terres de l'Ebre	90,3	5,7	19,0

#### DEMARCACIONS TERRITORIALS

Barcelona	257,4	16,2	54,1
Girona	219,7	13,8	46,1
Lleida	139,6	8,8	29,3
Tarragona	141,2	8,9	29,7
<b>Catalunya</b>	<b>227,6</b>	<b>14,3</b>	<b>47,8</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), proporcionades per l'Idescat.

## 5.4. Finançament de la compra de l'habitatge

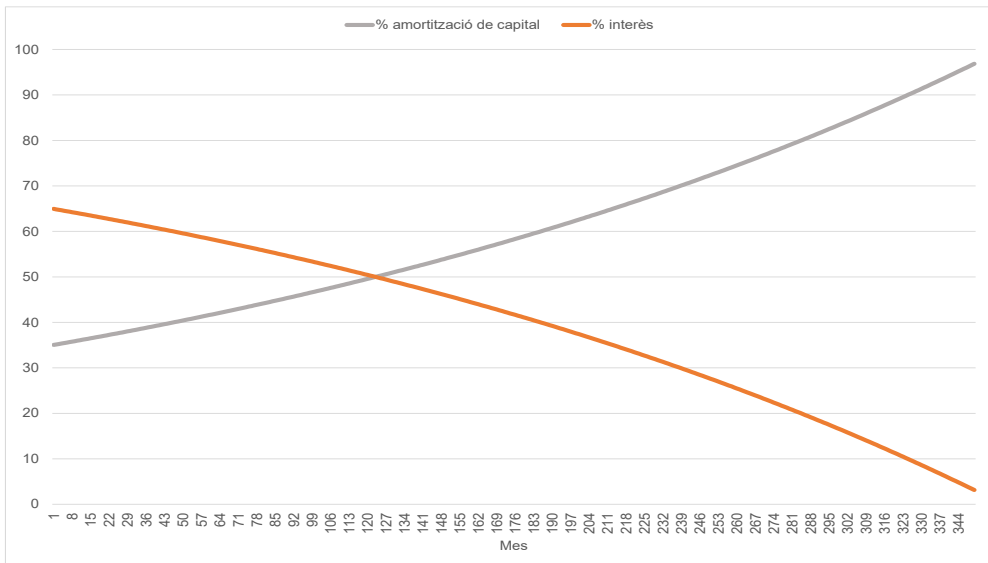
Tot i l'eloqüència de les dades presentades en parlar d'assequibilitat de l'habitatge de compravenda amb relació als ingressos de la població, no podem oblidar que, per a una gran majoria de llars a Catalunya, l'accés a un habitatge en propietat depèn de l'obtenció de finançament per part d'alguna entitat bancària. Així, de les 98.108 compravendes d'habitatges que es van produir durant l'any 2024 al conjunt de Catalunya, un total de 72.534 (el 73,9 %, gairebé tres de cada quatre) van requerir la contractació d'un crèdit hipotecari

amb una entitat financera, fet que va incrementar en gran manera el cost real de l'accés a l'habitatge.

L'import mitjà dels crèdits hipotecaris concedits, que varia segons l'evolució dels preus de la compravenda, no reflecteix, ni de bon tros, l'import que els signants de les hipoteques hauran de tornar a l'entitat bancària: a la quantitat concedida haurà de sumar-s'hi en cada cas l'interès pactat amb —o fixat per— l'entitat. Aquest interès podrà ser constant durant tot el període d'amortització del préstec d'acord amb el que s'hagi signat al contracte hipotecari (tipus fix), variable i actualitzable anualment o semestralment en funció de l'evolució d'un valor de referència, en la majoria dels casos l'euríbor a dotze mesos (tipus variable), o pot combinar ambdós tipus d'interès (tipus mixt), normalment estipulant un període inicial de tres, cinc o deu anys a tipus fix i, després, vincular-lo a l'euríbor fins al final del període d'amortització. Aquesta vinculació no és exacta, sinó que les entitats acostumen a sumar un diferencial al tipus d'interès euríbor, per exemple, euríbor +1 % o +1,5 %.

A banda d'això, és important tenir en compte que l'amortització del préstec concedit i els interessos que s'han de satisfer a l'entitat bancària pel préstec no es distribueixen de manera uniforme al llarg del termini establert. En els primers anys de vida d'una hipoteca, la major part de la quota mensual correspon a interessos i només una petita part es destina a tornar l'import del préstec, i és amb el pas dels anys que aquesta proporció es va invertint. Com a resultat d'aquesta distribució desigual de la quota, en cas que durant els primers anys després de la contractació de la hipoteca el signant en vulgui renegociar les condicions o en cas que es plantegi traslladar-la a una altra entitat, es trobarà que el capital pendent se situarà només lleugerament per sota del capital inicial. Trobem un exemple de distribució del pagament d'interessos i amortització de capital al gràfic 5.4.1, en aquest cas per a un import de la hipoteca de 200.000 euros per tornar en 30 anys amb interès fix del 3,5 %.

### Gràfic 5.4.1 Distribució percentual (% interessos i % amortització de capital) de la quota mensual d'un crèdit hipotecari per valor de 200.000 euros amb un tipus d'interès fix del 3,5 %, a retornar en 30 anys



Font: elaboració pròpia a partir d'una simulació feta amb programari del Banc d'Espanya.

Per entendre l'evolució dels tipus d'interès aplicats per les entitats bancàries a les hipoteques, que tenen un efecte determinant en la capacitat de les llars per accedir a un habitatge de compravenda, cal tenir en compte els mecanismes mitjançant els quals s'estableixen. De manera molt resumida: el Banc Central Europeu (BCE) estableix un tipus d'interès per als préstecs que donen les diverses entitats bancàries de la zona euro. Els criteris per a l'augment o la disminució dels tipus d'interès responen a la política econòmica europea i es veuen afectats per la situació econòmica a escala europea i mundial. En aquest sentit, les crisis econòmiques, les guerres, els contextos inflacionaris o la inestabilitat política són elements que condicionen els tipus d'interès del BCE. L'euríbor, per la seva banda, és el tipus d'interès mitjà al qual les diverses entitats bancàries de la zona euro es presten diners entre elles. Així, si bé són independents, les pujades de tipus d'interès del BCE es traslladen a l'euríbor. En darrer lloc, les entitats bancàries apliquen en els seus crèdits hipotecaris un tipus d'interès que es referencia en l'euríbor, però aplicant un diferencial, que dependrà de factors com ara la seva política de vendes, la competència amb altres entitats bancàries i l'avaluació del grau de risc d'impagament del crèdit en cada cas concret. Als gràfics 5.4.2 i 5.4.3 podem observar l'evolució dels tipus d'interès aplicats pel BCE, d'una banda, i de l'euríbor i el tipus d'interès mitjà aplicat per les entitats de crèdit, de l'altra.

Per il·lustrar-ho amb un exemple: entre els anys 2005 i 2007, els tipus d'interès del BCE van passar del 2 % al 4 % amb el propòsit de contenir la inflació, l'euríbor va pujar del 2,78 % al 4,79 %, i la mitjana dels tipus d'interès aplicats per les entitats de crèdit a Catalunya, del 3,4 % al 5,56 %. Així, aproximadament, una persona que l'any 2005 va adquirir un habitatge i va contractar una hipoteca per valor de 200.000 euros amb tipus d'interès variable, va començar a tornar el préstec amb una quota mensual entorn dels 900 euros. Aquesta mateixa persona, dos anys després, el 2007, va haver de fer front a una quota que sobrepassava els 1.125 euros: uns 225 euros més al mes.<sup>1</sup> Tenint en compte que, com hem comentat, en els primers anys de vida d'una hipoteca, la major part de la mensualitat que cal tornar a l'entitat financera correspon a interessos i una part reduïda a amortització del capital, les hipoteques que havien estat contractades en els anys del boom immobiliari van ser les més afectades per les pujades dels tipus d'interès.

Quan, a partir de l'octubre de 2008, després de la caiguda de Lehman Brothers i amb el món sencer sumit en una crisi financera com no es recordava des del crac del 29, el BCE comença a abaixar tipus d'interès per facilitar la circulació del crèdit a la UE, i el 2009 l'euríbor baixa del 2 %, moltes llars hipotecades es van trobar amb un punt del contracte del qual en molts casos no havien estat degudament informades: la clàusula terra o terra hipotecari. Moltes de les hipoteques a tipus variable signades en els anys previs a l'esclat de la bombolla contenien una clàusula segons la qual, en cas que l'euríbor baixés d'un determinat percentatge, que podia ser del 3 % o el 3,5 %, aquesta baixada no es reflectiria en la quota de la hipoteca. Això va provocar que moltes llars hipotecades, en un moment de greu crisi econòmica, no poguessin beneficiar-se de la baixada de tipus d'interès que els corresponia.

El negoci de les entitats financeres era rodó. Els tipus d'interès del BCE van baixar del 4,25 % el juliol de 2008 a l'1 % el maig de 2009, van ser inferiors a l'1 % a partir de juliol de 2012 i es van situar en el 0 % entre el març de 2016 i el juliol de 2022 (més de sis anys), però les entitats de crèdit continuaven aplicant tipus d'interès propis dels anys de la bombolla en virtut d'una clàusula que va ser finalment objecte d'una macrodemanda col·lectiva, presentada per l'Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE) l'any 2010. Les clàusules terra van ser declarades abusives i nul·les pel Tribunal Suprem en la Sentència de 9 de maig de 2013, que habilitava els afectats a reclamar les quantitats corresponents a les clàusules terra satisfetes a partir del moment en què va sortir la sentència, i posteriorment pel Tribunal de Justícia de la UE en la Sentència de desembre de 2016, que a més reconeixia el dret retroactiu dels afectats a rebre la quantitat total que havien abonat a

---

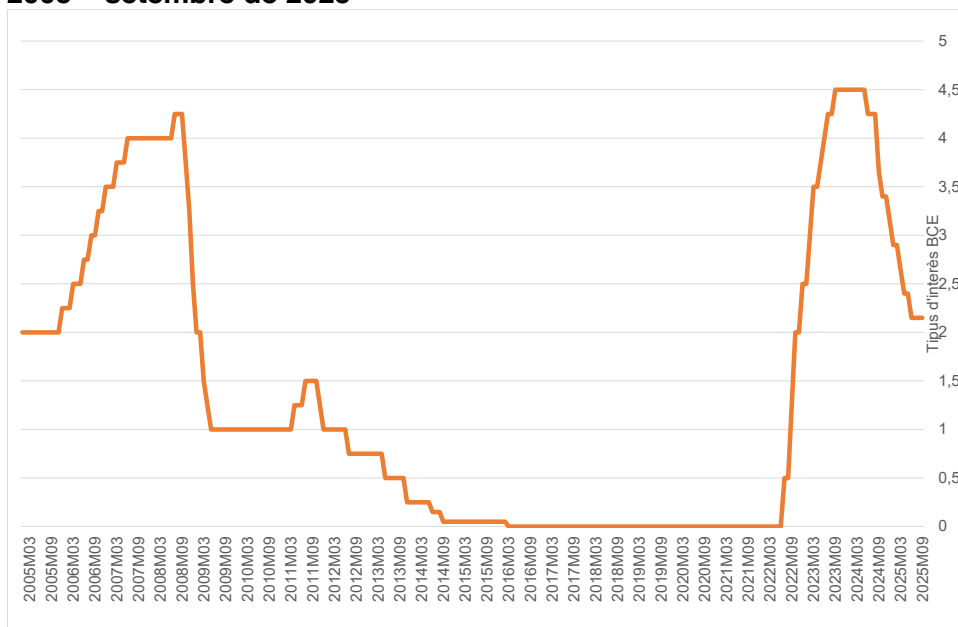
<sup>1</sup> Aquest càlcul s'ha fet amb la calculadora que té habilitada a aquest efecte pel Banc d'Espanya i que és accessible en obert a la seva pàgina web.

l'entitat bancària en aplicació de la clàusula terra. Tot això en un context en què, recordem, el sistema bancari espanyol va ser rescatat amb milers de milions d'euros de diners públics. En qualsevol cas, tot i que milers de llars han pogut recuperar de manera retroactiva les quantitats pagades de més a causa de les clàusules terra, i alguns processos encara continuen oberts, el perjudici patit per les llars que van perdre el seu habitatge és irreparable.

Dèiem que els tipus d'interès del BCE van ser inferiors a l'1 % entre el 2012 i el 2022. No només això: entre el 2014 i el 2022 el BCE va mantenir en negatiu el tipus d'interès amb què retribueix els dipòsits que fan les entitats financeres. És a dir: el BCE de Mario Draghi i el seu whatever it takes facilitava diners de manera gratuïta a les entitats bancàries i, a la vegada, en penalitzava els dipòsits, per reactivar una economia castigada per la crisi i assetjada pels mercats financers internacionals. És en aquest context que les entitats financeres van situar l'euríbor sota zero. Tal com podem observar al gràfic 5.4.3, entre el 2016 i el 2021, l'euríbor va romandre en valors negatius. O cosa que és el mateix: en comptes d'alliberar liquiditat, davant els tipus d'interès negatius per als dipòsits del BCE, les entitats bancàries van estar durant anys pagant-se les unes a les altres per guardar-se diners.

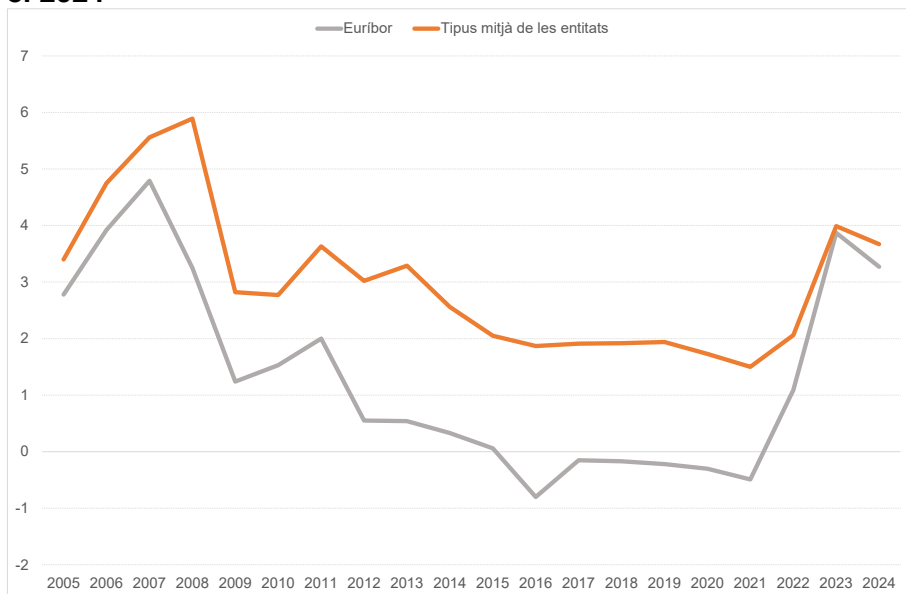
La guerra d'Ucraïna, les subsegüents crisis de matèries primeres i energètica en una Unió Europea molt dependent del gas provinent de Rússia i la inflació desfermada a les principals economies europees van posar fi a la dinàmica de tipus baixos l'any 2022. A partir d'aquest moment, l'augment del preu de l'habitatge de compravenda conviu amb la pujada dels tipus d'interès del BCE, primer (del 0 % a principis del 2022 al 2,5 % al final d'aquell any), i de l'euríbor, després (del -0,5 % el gener de 2022 al 3 % el desembre del mateix any). El 2023, el BCE va augmentar els tipus d'interès gradualment fins a arribar al 4,5 % al setembre, un valor que no es registrava des dels moments previs a l'esclat de la bombolla immobiliària. A continuació, al gràfic 5.4.2 podem observar l'evolució dels tipus d'interès aplicats pel BCE entre el 2005 i el setembre de 2025 i al gràfic 5.4.3 podem veure l'evolució de les mitjanes anuals de l'euríbor (a un any) i del tipus d'interès mitjà per l'adquisició d'habitatges lliures a més de tres anys entre el 2005 i el 2024.

### Gràfic 5.4.2 Evolució dels tipus d'interès aplicats pel BCE, 2005 – setembre de 2025



Font: elaboració pròpia amb dades ofertes per euribor-rates.eu

### Gràfic 5.4.3 Evolució de l'euríbor a un any i tipus mitjà per l'adquisició d'habitatges lliures a més de tres anys. Mitjanes anuals entre el 2005 i el 2024



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

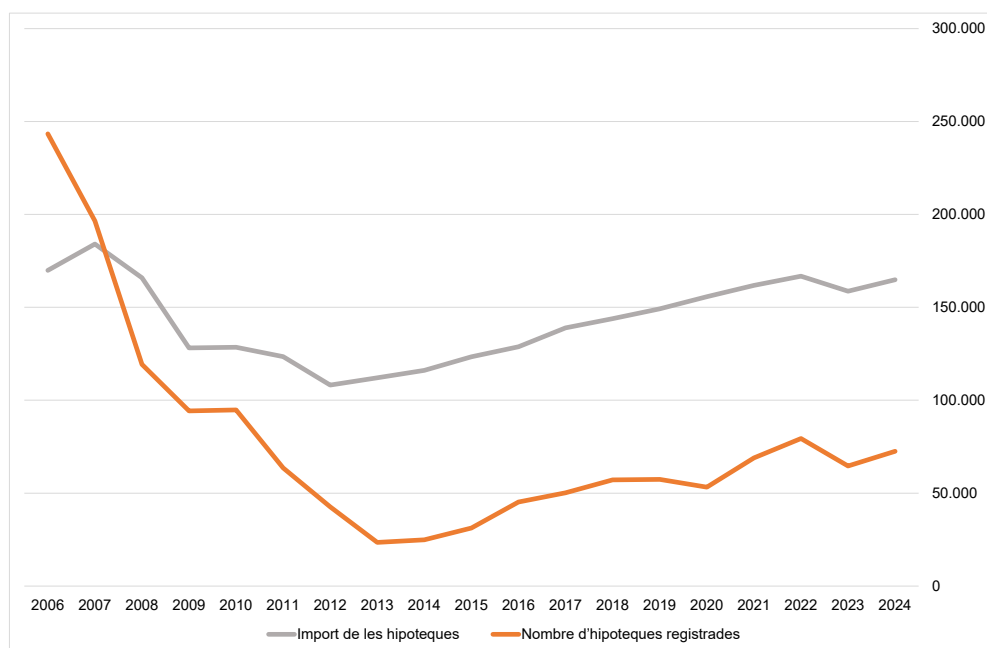
Les dades que presenta el gràfic 5.4.4 posen blanc sobre negre la magnitud de la bombolla immobiliària de principis del segle XXI en la contractació d'hipoteques, així com la virulència amb què la crisi va colpejar el mercat de la compravenda. La sèrie històrica s'obre amb gairebé 245.000 noves hipoteques signades l'any 2006. Per posar en context aquesta xifra, i tenint en compte que la població catalana l'any 2006 era de prop de 7 milions de persones, podem inferir que aproximadament el 3,5 % de la població va signar una hipoteca aquell any, i això sense tenir en compte que els menors d'edat no poden signar hipoteques i que moltes vegades una mateixa hipoteca té dos signants. Les dades posen també de manifest que entre els anys 2006 i 2007 la signatura de noves hipoteques es troba ja en caiguda lliure (-50.000), que entre el 2007 i el 2008 s'accentua encara més (-75.000) i que, a banda d'una aturada entre el 2009 i el 2010, continua caient fins a tocar fons l'any 2013, en què es van signar 23.500 hipoteques. En total, set anys de caiguda amb una disminució del volum d'hipoteques signades del 90,3 %.

No és fins a l'any 2014 que les dades comencen a remuntar lentament: el volum de noves hipoteques perdut només entre el 2011 i el 2013, els dos darrers anys de tendència negativa, no es va recuperar fins a l'any 2021. Si bé la tendència a l'increment de noves hipoteques iniciada l'any 2014 arriba fins al moment actual, és possible observar dos sotracos en la línia d'evolució: un l'any 2020, que identifiquem amb la crisi de la covid-19, i l'altre el 2023, presumiblement relacionat amb la pujada dels tipus d'interès dels crèdits hipotecaris, aspecte que tractarem tot seguit.

Pel que fa a l'import mitjà dels nous crèdits hipotecaris, observem un pic el 2007 (184.061 euros), any en què, recordem, es bat el rècord de nous habitatges construïts (gairebé 80.000) i marca el moment àlgid de la bombolla immobiliària al conjunt de Catalunya, encara que les noves hipoteques es trobaven ja en franca caiguda. A partir d'aquell moment s'inicia una tendència negativa que arribarà fins a l'any 2013, de manera conseqüent amb la crisi econòmica que travessa el país. L'any 2014 comença la recuperació en l'import de les noves hipoteques, de manera consistent i sostinguda, amb una línia gairebé recta que no s'interromp amb la crisi de la covid-19 i que només decau lleugerament l'any 2023, igual que el preu mitjà de l'habitatge de compravenda i el volum de noves hipoteques, fet que hem de relacionar amb l'augment dels tipus d'interès que acabem de descriure. En qualsevol cas, l'any 2024 es recupera la tendència a l'alça observada a la darrera dècada i s'assoleix un import mitjà de les hipoteques de 168.817 euros, uns 16.000 euros per sota del màxim històric del 2007.

S'ha de tenir en compte a l'hora de valorar aquestes dades que l'import de la hipoteca no depèn exclusivament del preu de la compravenda de l'habitatge, sinó que també varia d'acord amb el percentatge del preu de la compravenda que l'entitat bancària finança en cada cas. Durant els anys de la bombolla immobiliària, era molt habitual la contractació d'hipoteques per al 100 % del valor de l'habitatge o, fins i tot, una mica més, per sufragar les despeses inherents a la compravenda. Una vegada va esclatar la bombolla i arribat el moment de dirimir responsabilitats, aquesta pràctica va ser assenyalada per la seva contribució a la inflació del preu de l'habitatge. D'ençà de l'esclat de la crisi, a banda d'endurir els criteris de solvència econòmica per accedir a un crèdit hipotecari, les entitats van tornar a l'estàndard del 80 % de finançament per a les primeres residències i del 70 % en el cas de segones residències. Actualment, però, a rebuf d'un mercat de la compravenda d'habitatge a l'alça, és possible trobar algunes entitats que tornen a oferir un finançament del 100 %.

#### Gràfic 5.4.4 Evolució de l'import en euros de les noves hipoteques i nombre d'hipoteques registrades



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

El nombre d'hipoteques registrades depèn de l'evolució de les compravendes d'habitatge, d'una banda, i de la mesura en què aquestes compravendes s'associen a la contractació d'una hipoteca, de l'altra. L'any 2014, tot

just a l'inici de la lenta recuperació de la crisi econòmica, es van vendre a Catalunya poc més de 47.000 habitatges. L'any 2015, moment en què, recordem, hi havia a Catalunya un estoc d'entorn de 80.000 habitatges nous sense vendre i un volum de 50.000 habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant (RHBO) —procedents en bona part d'execucions hipotecàries—, es van vendre 54.500 habitatges. En aquest període (2014-2015), només el 55 % de les compravendes van comportar l'establiment d'un crèdit hipotecari o, cosa que és el mateix, el 45 % dels habitatges es van adquirir al comptat. En una economia que lluita per sortir de la recessió i en el context d'un fort enduriment de les condicions d'accés al crèdit hipotecari per part de les entitats financeres, els habitatges els compra —a bon preu— qui disposa del capital necessari al comptat.

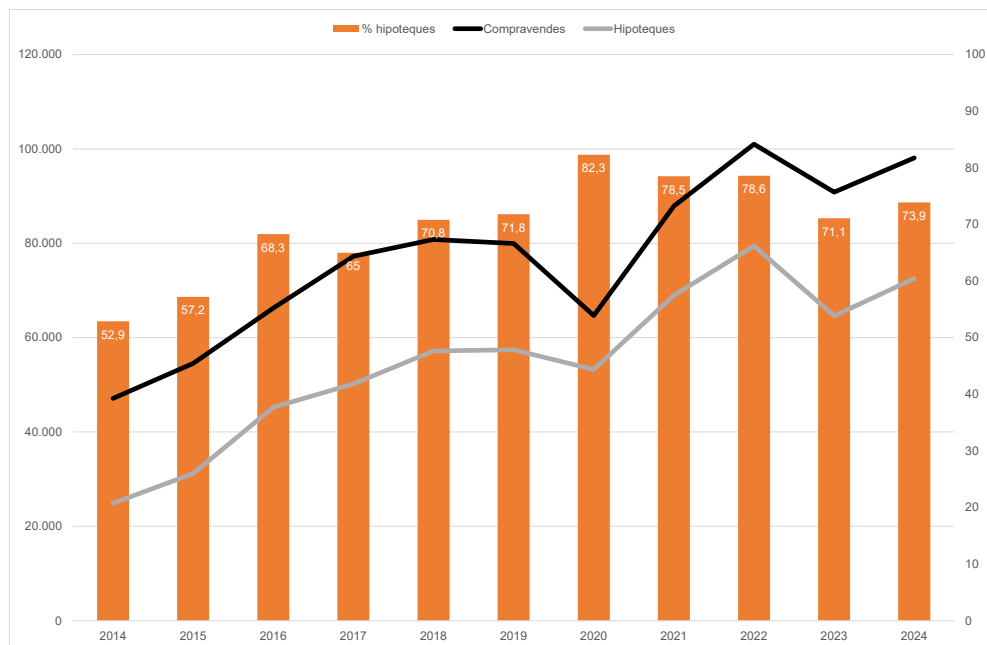
A partir d'aquell moment, la recuperació econòmica escalfa el mercat de la compravenda d'habitatge, que suma any rere any un nombre més alt de transaccions a la vegada que els preus s'incrementen, i augmenta també el percentatge de compravendes que impliquen l'establiment d'una hipoteca. La classe treballadora torna a accedir a l'habitatge de compravenda: si l'any 2014 es van vendre 47.000 habitatges amb un preu mitjà de 163.000 euros i només un 53 % van ser hipotecats, l'any 2019 es van vendre 80.000 habitatges a un preu mitjà de 197.500 euros i un 71,8 % van ser adquirits amb hipoteca.

El 2020, l'any de la pandèmia, es marca un rècord en el percentatge de compravendes fetes amb hipoteca: un 82,3 %. Aquesta xifra suposa un augment d'11,2 punts percentuals respecte a l'any anterior. Una possible hipòtesi per explicar aquest increment percentual (no pas absolut) de les compravendes amb establiment d'hipoteca pot ser una disminució de les inversions en actius immobiliaris en un moment d'incertesa de magnitud desconeguda fins a aquella data a escala mundial. Sense l'incentiu d'una baixada de preu, que com hem vist no es va produir durant la pandèmia, els inversors haurien preferit esperar a conèixer l'evolució de la situació econòmica. Les dades sembla que apunten en aquesta direcció: entre el 2019 i el 2020, la variació interanual en les compravendes amb hipoteca va ser de només el -7,3 %, mentre que en les compravendes al comptat va ser del -49,3 %.

L'any 2023 mostra l'altra cara de la moneda. En una conjuntura amb tipus d'interès elevats que penalitzen fortament les condicions d'accés al crèdit hipotecari —contràriament al que succeïa el 2020—, i que han estat capaços de corregir lleugerament a la baixa el preu de l'habitatge, és on trobem el percentatge més alt de compravendes fetes al comptat dels darrers anys (28,9 %). Entre el 2022 i el 2023 es va produir una disminució de poc més del 10 % en el volum de compravendes. Ara bé, darrere d'aquesta xifra, tro-

ben que les compravendes amb hipoteca es van reduir en més d'un 18,5 %, mentre que les compravendes al comptat van augmentar un 21,5 %.

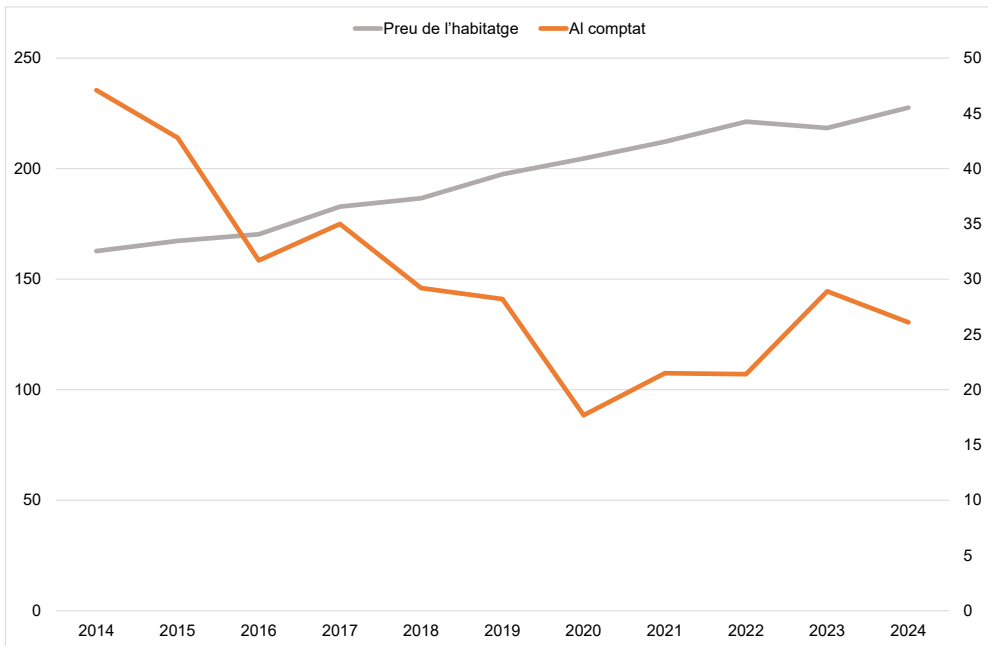
### Gràfic 5.4.5 Nombre de compravendes, nombre d'hipoteques i percentatge de compravendes d'habitatge que es fan amb contractació d'una hipoteca



Font: elaboració pròpia amb dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

De manera general, a partir del pic de compravendes amb hipoteca registrat el 2020, la tendència ha estat d'un augment de les compravendes que es fan al comptat. És a dir, en els darrers anys, el fort encariment de l'habitatge de compravenda, i, en especial, de l'habitatge de nova construcció, es produeix paral·lelament a l'augment del nombre de compravendes que es fan amb pagament al comptat.

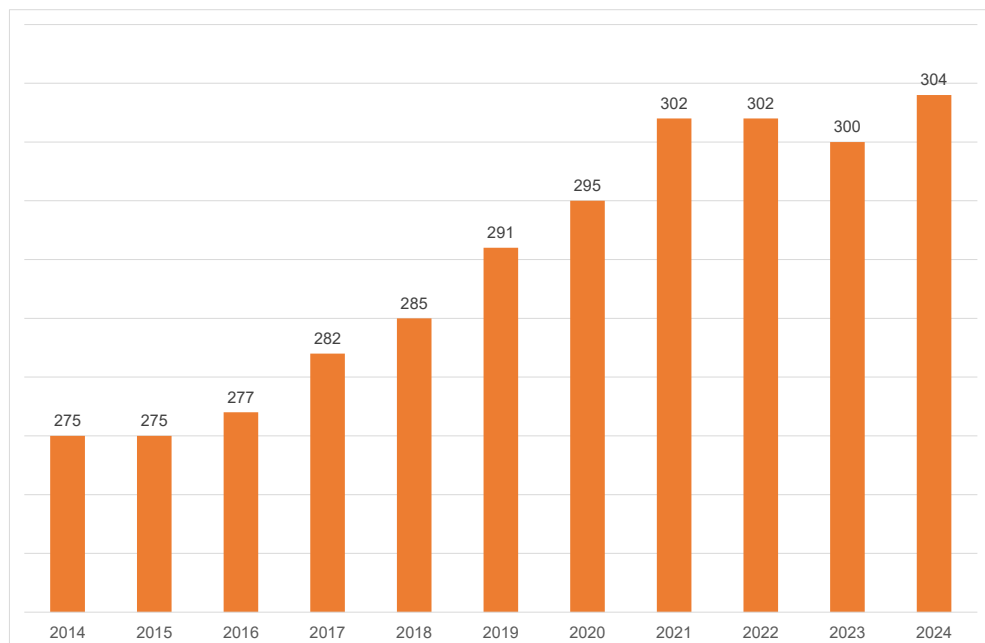
### Gràfic 5.4.6 Evolució del preu mitjà de l'habitatge de compravenda (en milers d'euros, eix dret) i evolució del percentatge de compravendes pagades al comptat (eix esquerre), 2014-2024



Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Paral·lelament a la pujada dels preus de l'habitatge de compravenda a la darrera dècada, s'ha produït també un augment significatiu del temps mitjà establert per a la devolució dels préstecs hipotecaris. Si l'any 2014 la durada mitjana del temps d'amortització de la hipoteca era de 275 mesos (22,9 anys), l'any 2024 va ser de 304 mesos (25,3 anys), és a dir, dos anys i mig més en deu anys. L'allargament progressiu del termini de pagament de la hipoteca és un reflex de la incapacitat dels ingressos mensuals de les llars per fer front al pagament del deute. Un període de pagament més llarg pot ajudar a fer la quota mensual assumible, però, no cal dir-ho, com més llarg sigui el període de pagament més gran serà el desemborsament total que s'haurà de fer.

### Gràfic 5.4.7 Evolució de la durada mitjana en mesos dels préstecs hipotecaris signats entre el 2014 i el 2024 a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

En el cas d'una hipoteca variable, no és possible conèixer de bon començament quin serà l'import total que el signant haurà de satisfer a l'entitat financera, que dependrà de l'evolució de l'interès de referència i el diferencial establert en cada cas. En el cas d'una hipoteca amb un tipus d'interès fix, en canvi, sí que és possible traçar una aproximació al cost total de l'habitatge finançat. A continuació hem fet una simulació del cost real de l'habitatge de compravenda als diversos àmbits territorials, províncies i al conjunt de Catalunya, prenent com a referència el preu mitjà de l'habitatge de compravenda a cada territori, el tipus d'interès mitjà aplicat a les hipoteques fixes l'any 2024 (3,44 %)<sup>1</sup> i la durada mitjana dels préstecs hipotecaris l'any 2024 (304 mesos). S'ha tingut en compte l'aportació d'un 20 % del preu de l'habitatge en concepte d'entrada i el finançament del 80 % restant del preu de la compravenda. Podem veure les dades desagregades a la taula 5.4.1.

Un primer punt sobre el qual cal posar l'atenció és el 20 % del preu de la compravenda que els qui volen finançar un habitatge de compravenda han de poder aportar perquè els sigui concedit el finançament. En el conjunt de Catalunya, aquest 20 % es tradueix en més de 45.500 euros. Prenent com a

<sup>1</sup> Dada per al conjunt d'Espanya, d'acord amb l'Estadística d'hipoteques de l'INE.

referència uns ingressos nets anuals entorn dels 20.000 euros per al conjunt de Catalunya,<sup>1</sup> caldrien 7,6 anys estalviant el 30 % de la renda, i 11,6 anys estalviant el 20 % de la renda (ambdós percentatges d'estalvi certament difícils d'assolir en cas d'estar pagant el lloguer d'un habitatge), per reunir el 20 % del preu de l'habitatge i accedir al finançament de l'altre 80 %. No cal dir que, per als treballadors amb menors ingressos, com aquells que perceben l'SMI (de 15.786 euros anuals, 1.134 euros mensuals en catorze pagues l'any 2024), és pràcticament impossible estalviar 45.000 euros, i encara menys els 54.300 que són necessaris a l'Àmbit Metropolità.

**Taula 5.4.1 Preu mitjà de compravenda de l'habitatge (2024), entrada que caldria estalviar per accedir al finançament de l'habitatge (20 % del valor), quantitat resultant d'aplicar un interès del 3,44 % al 80 % del preu de la compravenda finançat en una hipoteca a tipus fix, total del cost de l'habitatge finançat i diferència entre el preu de la compravenda i el preu real finançat**

	Preu de la compravenda	20 % d'entrada	80 % per finançar	3,44 % d'interès	Preu total de la compravenda finançada
<b>Àmbits territorials</b>					
Alt Pirineu i Aran	271.700	54.340	217.360	108.589	380.289
Camp de Tarragona	150.300	30.060	120.240	60.070	210.370
Comarques centrals	134.300	26.860	107.440	53.675	187.975
Comarques gironines	214.900	42.980	171.920	85.888	300.788
Metropolità	271.500	54.300	217.200	108.509	380.009
Penedès	206.600	41.320	165.280	82.570	289.170
Ponent	104.100	20.820	83.280	41.604	145.704
Terres de l'Ebre	90.300	18.060	72.240	36.089	126.389
<b>Demarcacions</b>					
Barcelona	257.400	51.480	205.920	102.909	360.309
Girona	219.700	43.940	175.760	87.807	307.507
Lleida	139.600	27.920	111.680	55.793	195.393
Tarragona	141.200	28.240	112.960	56.433	197.633
<b>Catalunya</b>	<b>227.600</b>	<b>45.520</b>	<b>182.080</b>	<b>90.963</b>	<b>318.563</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades proporcionades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Institut Nacional d'Estadística (Estadística d'hipoteques). Càlculs fets amb la calculadora habilitada a aquest efecte pel Banc d'Espanya.

<sup>1</sup> D'acord amb els càlculs fets a l'apartat 5.3 d'aquest document amb dades de l'Agència Tributària, els ingressos nets anuals mitjans a Catalunya serien de 19.294 euros per a l'any 2022.

Per a un habitatge amb preu de la compravenda de 227.600 euros, valor mitjà al conjunt de Catalunya l'any 2024, i descomptant els 45.500 euros corresponents al 20 % de l'entrada, el finançament dels 182.000 euros restants (recordem-ho: a tipus fix del 3,44 % i 304 mesos de durada del préstec) comportarà el pagament de prop de 91.000 euros en concepte d'interessos a l'entitat financera. El cost real de l'habitatge una vegada finançat serà, per tant, d'uns 318.600 euros, un 40 % superior al preu de la compravenda. Si la nostra hipoteca no és a 304 mesos, sinó a 360 mesos (30 anys), cosa relativament habitual quan els ingressos mensuals són limitats, amb el mateix tipus d'interès, la quantitat que caldrà satisfer a l'entitat financera serà de 110.074 €, xifra que augmentà el preu inicial de la compravenda en un 48,4 %.

## 5.5. Conclusions

L'evolució de la compravenda d'habitatges a Catalunya a les darreres dues dècades ha estat marcada per la bombolla immobiliària i el seu esclat, en primer lloc, seguida d'un llarg període d'estancament que es correspon amb els anys de la crisi econòmica i l'enduriment de les condicions d'accés al crèdit hipotecari i, a la darrera dècada, per la sortida de la crisi i la recuperació progressiva de les compravendes, que podem situar entre els anys 2013 i 2014 i que ha estat fortament dominada per l'habitatge de segona mà. D'acord amb les dades exposades en aquest capítol, podem identificar dues fases diferenciades en aquesta recuperació. La primera es caracteritza per un augment constant del volum de les compravendes, que arriba a assolir un creixement interanual del 21,4 % l'any 2016 i entra després en un període de desacceleració entre el 2017 i el 2018, i per un creixement sostingut i lineal del preu mitjà de l'habitatge.

La fase actual, que s'inicia entre el 2019 i el 2020, es caracteritza per un augment sostingut dels preus de l'habitatge, amb una breu interrupció l'any 2023, que podem relacionar amb l'augment dels tipus d'interès aplicats al crèdit hipotecari, l'obertura d'una bretxa entre el preu de l'habitatge nou, que creix amb més intensitat, i el preu de l'habitatge de segona mà, una tendència a l'alça, però amb més inestabilitat en el volum de compravendes, amb caigudes destacables els anys 2020 i 2023 i en estreta relació amb l'actual context d'inestabilitat política i econòmica a escala global, i un augment del percentatge de compravendes que es fan al comptat, sense establir una hipoteca. En el moment actual, les xifres apunten a un fort creixement del mercat de la compravenda.

L'any 2024, el preu mitjà d'un habitatge de compravenda per al conjunt de Catalunya va ser de 227.600 euros, un 40 % superior al que es va registrar una dècada abans, el 2014. Les dades mostren un augment generalitzat del preu de l'habitatge de compravenda arreu del territori, destacant la província de Barcelona i en especial l'Àmbit Metropolità (augment del 43,1 % i el 44,1 %, respectivament), però també les Comarques Centrals (45,7 %) i el Penedès (51,8 %). Les dades analitzades territorialment suggereixen una relació entre l'augment del preu de l'habitatge de compravenda i l'augment del preu del lloguer, incrementant-se el segon allà on més s'incrementa el primer.

L'escalada de preus descrita ha implicat un augment significatiu de l'esforç econòmic que han de fer els qui accedeixen a un habitatge en propietat. Les anàlisis que s'han dut a terme amb dades del 2022 (darreres dades disponibles en el cas de la renda) mostren que, al conjunt de Catalunya, caldrien 11,5 anys dedicant el 100 % de la renda i 38,2 anys dedicant-ne el 30 % per satisfer el preu mitjà de compravenda d'un habitatge. Sense sobrepassar aquest 30 % de despesa en habitatge, hom hauria de dedicar al pagament de l'habitatge 69 anys a la Cerdanya, 50 anys al Barcelonès, 51,8 al Baix Empordà o 46,7 al Garraf. Tenint en compte que la durada mitjana de la vida laboral d'un treballador a Catalunya es troba entorn dels 35 anys, les dades analitzades en aquest capítol posen de manifest que la compra d'un habitatge resulta impossible a bona part del territori per a una persona amb uns ingressos mitjans sense caure en el sobreendeutament, o fins i tot caient-hi.

Tot i la contundència de les dades presentades, no podem oblidar que el preu de la compravenda de l'habitatge és només una part del cost total a què la classe treballadora ha de fer front per adquirir un habitatge en propietat. Com hem vist en aquest capítol, sumant els interessos del finançament hipotecari, el cost real de la compra de l'habitatge en propietat pot ser gairebé un 50 % més elevat que el preu de la compravenda. Així, l'accés a l'habitatge no només reproduïx les desigualtats econòmiques que venen donades de base, sinó que les eixampla mitjançant el finançament: l'any 2024, de mitjana, aquell qui té prou capital per comprar l'habitatge haurà destinat 227.600 a fer-ho. Qui no té el capital en destinarà 318.563, 90.000 euros més. Disposar, per la via familiar, d'un habitatge pagat o de prou capital per comprar-ne un pot ser més determinant en el desenvolupament del projecte de vida que tenir una feina remunerada, fins i tot una de ben remunerada.



## **6. DE LA SOCIETAT DE PROPIETARIS A LA GENERACIÓ LLOGATERA**



## 6. DE LA SOCIETAT DE PROPIETARIS A LA GENERACIÓ LLOGATERA

La política d'habitatge protegit en règim de propietat desqualificable i una fiscalitat dirigida a incentivar la compra d'habitatge, juntament amb la gran facilitat d'accés al crèdit hipotecari —sobretot a partir de la segona meitat dels anys noranta—, van configurar un model on el règim de tinença de l'habitatge en propietat va esdevenir àmpliament majoritari entre la societat espanyola i catalana fins a l'any 2007. No obstant això, amb l'esclat de la crisi econòmica l'any 2008, es produeix un fre en sec de la construcció, que, combinat amb l'establiment de barreres al crèdit hipotecari per a grans sectors de la societat i la creixent acumulació d'habitatges en mans de grans tenidors (fons voltor i inversors estrangers, principalment), condueix a un canvi de paradigma, en què el lloguer de l'habitatge va guanyant pes com a règim de tinença.

Amb tot, és important destacar que aquest canvi de paradigma, que ens apropa a la mitjana europea (l'any 2021, un 30,1 % de les llars al conjunt de la UE, un 24,2 % a Espanya i un 23,2 % a Catalunya vivien en habitatges de lloguer, d'acord amb dades d'Eurostat i de l'INE), no s'està produint per voluntat de les llars, sinó per les dificultats d'accés a l'habitatge en propietat que experimenten. Així, d'acord amb l'enquesta recent del Centre d'Estudis d'Opinió sobre actituds i preferències envers l'habitatge a Catalunya, fins a un 82 % de les persones que viuen de lloguer voldrien adquirir un habitatge en propietat, si poguessin (CEO, 2025).

En aquest capítol explorem l'expansió del lloguer com a règim de tinença de l'habitatge a Catalunya a partir de l'any 2008. La nostra anàlisi se centra a descriure com es produeix aquesta expansió arreu del territori i, també, com s'ha concentrat en determinats col·lectius socials. A més, expliquem com aquest creixement ha anat acompanyat d'un increment sense precedents del preu mitjà del lloguer, especialment a les àrees urbanes, i de com això ha derivat en un sobre esforç de les llars a l'hora de fer front a les despeses bàsiques de la llar.

### 6.1. Context d'aquest canvi

En els darrers anys s'ha produït en el conjunt de Catalunya un augment sostingut de les llars que viuen en habitatges de lloguer i un decreixement, per tant, de les que viuen en un habitatge de la seva propietat. Aquesta tendèn-

cia, que detectem d'ençà de la crisi econòmica iniciada l'any 2008, suposa un canvi substancial respecte del panorama predominant a les dècades anteriors a tot l'Estat espanyol. És a dir, des del desenvolupisme franquista, i passant per tots els governs democràtics des de la transició fins a finals de la primera dècada del segle XXI, la idea d'una societat de propietaris ha estat promoguda activament com a base per a la cohesió i el desenvolupament social. D'altra banda, i en el marc d'un estat del benestar poc desenvolupat, la compra d'habitatge incentivada des dels poders públics ha estat percebuda per la ciutadania més que com una inversió, que també, com una assegurança. Aquest comportament es reproduïx a la resta de països mediterranis de la UE, amb percentatges de propietaris d'habitatge molt superiors als del centre i el nord d'Europa.

El punt àlgid en la formació d'aquesta societat de propietaris es viu durant els primers anys del segle XXI, quan a la construcció d'un important nombre de nous habitatges s'hi afegeix una política laxa de les entitats financeres en la concessió de crèdits hipotecaris, cosa que condueix a una reducció sense precedents del percentatge de persones que vivien en règim de lloguer. Segons l'Enquesta de condicions de vida (ECV), aquest percentatge arriba al seu mínim històric a Catalunya precisament l'any 2005, quan només un 14,4 % de les llars vivien en habitatges de lloguer, mentre que la proporció de llars propietàries s'enfilava per sobre del 80 % del total. Amb tot, en aquell moment ja es gestava la crisi d'aquest model: l'augment imparable dels preus de l'habitatge dificultava l'accés al mercat de compravenda, sobretot per part de les generacions més joves, mentre que l'estoc d'habitatges nous que no eren venuts augmentava i els habitatges iniciats cada any començaven a retrocedir en algunes zones de Catalunya, com hem vist anteriorment.

L'esclat definitiu de la bombolla immobiliària l'any 2008 representa un punt d'inflexió que trenca amb la dinàmica descrita anteriorment. D'una banda, els preus de l'habitatge s'ensorren de manera accentuada. Malgrat això, la pèrdua de poder adquisitiu d'una fracció important de les classes mitjanes i treballadores com a producte de la crisi econòmica i dels alts nivells d'atur, juntament amb la crisi del mateix sistema financer, que es tradueix en múltiples barreres al crèdit hipotecari, fa que l'accés al mercat de compravenda sigui cada vegada més restringit. En aquest context, augmenta progressivament el nombre de llars que opten pel mercat del lloguer com a alternativa, en especial entre aquelles més joves. Així, i d'acord novament amb les dades de l'Enquesta de condicions de vida, el percentatge de llars que vivien en règim de lloguer a Catalunya el 2011, en plena crisi econòmica, era del 21,8 %, una xifra més de 7 punts percentuals superior a la del 2005, que en el cas de les llars encapçalades per una persona d'entre setze i 39 anys s'enfilava a més del 31 %.

Amb la progressiva recuperació econòmica que comença aproximadament a partir de l'any 2013, es torna a produir una escalada dels preus de l'habitatge, tant de compravenda com de lloguer. Aquest fenomen té diverses causes que l'expliquen, entre les quals destaca l'augment de la demanda, especialment en el cas del mercat del lloguer. Com s'ha mencionat fins ara, el context econòmic i social que es viu des dels anys de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica posterior expulsen importants capes socials del mercat de compravenda cap al lloguer. És a dir, l'enduriment de l'accés al crèdit i la reorientació del mercat cap a la construcció de menys habitatges, però a un preu més elevat en la fase posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària, limita l'accés d'amplis sectors socials a l'habitatge de propietat.

Al mateix temps, es reprèn un important creixement demogràfic impulsat per la immigració procedent de l'estranger i que havia estat breument interromput per l'esclat de la crisi del 2008. Aquest creixement es concentra de manera majoritària als nuclis urbans i augmenta la pressió demogràfica d'aquestes àrees del país. A més, la procedència social de bona part d'aquesta immigració (majoritàriament, treballadors i treballadores amb un nivell de renda baix) fa que aquestes persones busquin una solució residencial preferentment al mercat del lloguer.

Finalment, és important recordar que el creixement econòmic posterior a la crisi va dependre enormement del desenvolupament del sector dels serveis i, més en concret, de totes les activitats econòmiques relacionades amb el turisme. Aquestes activitats també impulsen la demanda de lloguer i els preus a l'alça a conseqüència de l'auge dels usos no residencials de l'habitatge (lloguers de temporada i turístics), els quals experimenten un creixement exponencial en determinats indrets del territori amb un important atractiu turístic. Aquest seria el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona i de les àrees costaneres (la Costa Brava, la Costa Daurada) o de muntanya (el Pirineu, la Cerdanya).

Totes aquestes dinàmiques reforcen un procés pel qual l'habitatge de lloguer deixa de ser concebut exclusivament com un bé residencial i passa a convertir-se en un actiu econòmic que genera beneficis importants. És a dir, després de la crisi del 2008, i gràcies a tot un seguit de reformes polítiques dissenyades perquè el capital immobiliari recuperés el valor perdut després de l'esclat de la bombolla de preus,<sup>1</sup> s'accelera el procés de financeritza-

<sup>1</sup> Entre aquestes polítiques van destacar la venda d'una important part del parc d'habitatges de la SAREB a fons d'inversió en condicions molt favorables, així com importants exempcions fiscals per a inversors (descomptes en l'IRPF sobre les rendes del lloguer, impost sobre societats hiperreduït per a empreses inversores i bonificacions en l'impost de transmissions patrimonials [ITP] per a empreses o fons d'inversió que adquireixen un habitatge mitjançant una socimi, etc.). Totes aquestes polítiques buscaven fer atractiu el mercat immobiliari espanyol i, per extensió, el català, per al capital internacional.

ció de l'habitatge de lloguer. En aquesta nova etapa postcrisi, els bancs passen a un segon pla, mentre que els fons d'inversió voltor i els inversors internacionals es constitueixen en actors fonamentals del mercat, mitjançant l'adquisició de grans carteres d'habitatge impulsant els preus a l'alça, especialment al mercat del lloguer, on després del 2008 aquests fons troben un lloc segur per a les seves operacions.

D'aquesta manera, a l'àrea metropolitana de Barcelona (una de les àrees més tensionades i on es concentra bona part del parc de lloguer a Catalunya) un 22 % del total d'aquest tipus d'habitatges es trobava l'any 2023 en mans d'empreses, les quals acumulen de mitjana vuit habitatges per titular.<sup>1</sup> Aquest percentatge de concentració de l'habitatge de lloguer en mans de grans tenidors, i més concretament d'empreses privades (excloent-hi aquelles sense ànim de lucre, les institucions religioses i d'altres), pujaria a la ciutat de Barcelona al 24,4 % (és a dir, gairebé un de cada quatre habitatges de lloguer), amb una mitjana de 7,4 habitatges per titular. En definitiva, empreses i fons d'inversió fan un paper clau en aquesta nova etapa, en la qual l'especulació financera i l'acaparament d'habitatges que practiquen aquests actors dins del mercat del lloguer configura una nova tendència de creixement exacerbada dels preus.

Així, paral·lelament a l'augment significatiu del mercat del lloguer, s'ha produït un increment notable dels preus dels arrendaments, que, si al conjunt de l'Estat han crescut de mitjana un 15,7 % entre els anys 2015 i 2022 (LLADÒS, 2025), a Catalunya en el mateix període ho han fet entorn d'un 40 %. A conseqüència d'això, l'esforç econòmic que suposen les despeses de l'habitatge per a les llars llogateres s'ha disparat en els darrers anys i ha augmentat la seva vulnerabilitat econòmica. És a dir, l'increment dels preus del lloguer ha estat més intens que el de la renda de les famílies.

A continuació aprofundirem amb més detall en aquestes dades, descriurem més detingudament l'evolució del mercat del lloguer en els darrers anys a Catalunya i apuntarem també quins són els sectors socials més exposats a les dinàmiques d'aquell mercat.

## 6.2. Evolució de les xifres del mercat del lloguer a Catalunya

Tal com hem mencionat més amunt, l'ampliació del mercat del lloguer es produeix de manera progressiva des de l'esclat de la bombolla immobiliària,

<sup>1</sup> Dades procedents de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), elaborades a partir de les dades ofertes per l'Incasòl.

encara que amb certes diferències entre les diverses províncies i àmbits territorials de Catalunya. A fi d'il·lustrar aquesta expansió, hem utilitzat les dades del Cens de població i habitatges de l'INE i l'Enquesta de condicions de vida, ja que ambdós ens ofereixen una visió complementària. És a dir, mentre que l'estadística de l'INE ens permet tenir una fotografia més precisa de tots els àmbits administratius, per raó del seu nivell de desagregació territorial, la periodicitat, que fins a l'any 2021 va ser decennal, ens dificulta fer un seguiment longitudinal d'aquesta qüestió. Per això, amb la finalitat de tenir una panoràmica de com s'ha produït l'expansió del mercat del lloguer al llarg del temps, hem utilitzat les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV), que, tanmateix, només ens ofereix xifres per al conjunt de Catalunya. S'ha de tenir en compte, en tot cas, que, com que es tracta de dues fonts de dades diferents amb metodologies diverses, les dades referents a Catalunya pot ser que no coincideixin. Tanmateix, ens serveixen per mostrar una tendència clara, com és l'augment significatiu en els darrers anys del nombre de llars que viuen en règim de lloguer.

Si tenim en compte l'extensió del lloguer com a règim de tinença de l'habitatge principal per províncies, segons les dades del Cens de població i habitatges de l'any 2021 (darreres dades disponibles), Girona (24 %) i Barcelona (23,8 %) se situen al capdavant, seguides de Lleida (21,5 %) i de Tarragona (19 %), que ja es troben per sota de la mitjana del país. Per àmbits territorials, destaquen els territoris del sud de Catalunya com aquells amb una menor extensió del lloguer (les Terres de l'Ebre, 15,9 %; el Penedès, 20,1 %; el Camp de Tarragona, 20,2 %), mentre que l'Alt Pirineu i Aran (26,8 %), l'Àmbit Metropolità de Barcelona (24,2 %) i les Comarques Gironines (23,9 %) presenten els percentatges més alts d'habitatges principals en règim de lloguer. A més, a la ciutat de Barcelona, prop d'una de cada tres llars (31,1 %) vivia en habitatges en règim de lloguer l'any 2021. Per tant, podem veure que són les àrees del país amb més dinamisme econòmic i atractiu turístic, així com les més densament poblades, aquelles en les quals el lloguer ocupa un espai més ampli dins del mercat de l'habitatge. Podem veure aquestes i altres dades a la taula 6.2.1.

**Taula 6.2.1 Percentatge de llars que viuen en un habitatge de lloguer per províncies, àmbits territorials, Barcelona ciutat i conjunt de Catalunya. Entitats territorials ordenades de més a menys percentatge de lloguer**

	<b>Total llars (2021)</b>	<b>Lloguer (2021)</b>	<b>Percentatge de lloguer (2021)</b>
Barcelona (ciutat)	671.178	208.467	31,1
<b>Àmbits territorials</b>			
Alt Pirineu i Aran	31.203	8.367	26,8
Àmbit Metropolità	1.898.028	458.694	24,2
Comarques Gironines	292.725	69.801	23,8
Comarques Centrals	157.983	34.908	22,1
Ponent	139.302	28.788	20,7
Camp de Tarragona	207.927	41.955	20,2
Penedès	191.580	38.505	20,1
Terres de l'Ebre	70.614	11.262	15,9
<b>Províncies</b>			
Girona	298.924	71.841	24,0
Barcelona	2.197.826	522.538	23,8
Lleida	169.763	36.509	21,5
Tarragona	322.844	61.397	19,0
<b>Catalunya</b>	<b>2.989.357</b>	<b>692.285</b>	<b>23,2</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

Pel que fa a l'evolució del percentatge de llars que viuen en règim de lloguer, les dades del Cens de població i habitatges apunten a un creixement en el conjunt de Catalunya del 3,4 % entre els anys 2011 i 2021. Per províncies, lideren aquest augment Barcelona (que passa del 20,2 % al 23,8 %) i Tarragona (del 15,5 % al 19 %), si bé les variacions registrades en el període no han modificat l'ordre de les diferents províncies quant a l'extensió del règim de lloguer. Per àmbits territorials, crida l'atenció el gran augment de les llars que viuen de lloguer al Penedès (del 14,9 % al 20,1 %) i, en un grau més baix, al Camp de Tarragona (del 16,5 % al 20,2 %), si bé ambdós territoris se situen encara per sota de la mitjana de Catalunya (23,2 %). Així doncs, una de les conclusions que podem extreure en analitzar aquestes dades és que el mercat del lloguer experimenta un creixement a tots els indrets del país sense excepció, encara que amb diferències pel que fa al ritme d'aquest increment.

**Taula 6.2.2 Evolució del percentatge de llars que viuen en un habitatge de lloguer per províncies, àmbits territorials, Barcelona ciutat i conjunt de Catalunya. Entitats territorials ordenades de més a menys variació en el percentatge de lloguer, anys 2011-2021**

	Percentatge de lloguer 2011	Percentatge de lloguer 2021	Variació 2011-2021 en punts percentuals
Barcelona (ciutat)	30,1	31,1	1,0
<b>Àmbits territorials</b>			
Penedès	14,9	20,1	5,2
Camp de Tarragona	16,5	20,2	3,7
Àmbit Metropolità	20,7	24,2	3,5
Alt Pirineu i Aran	23,6	26,8	3,3
Ponent	17,5	20,7	3,2
Comarques Centrals	19,3	22,1	2,8
Comarques Gironines	21,8	23,8	2,0
Terres de l'Ebre	14,5	15,9	1,5
<b>Províncies</b>			
Barcelona	20,2	23,8	3,6
Tarragona	15,5	19,0	3,5
Lleida	18,4	21,5	3,1
Girona	22,0	24,0	2,0
<b>Catalunya</b>	<b>19,8</b>	<b>23,2</b>	<b>3,4</b>

Font: elaboració pròpia amb dades del Cens de població i habitatges (2021).

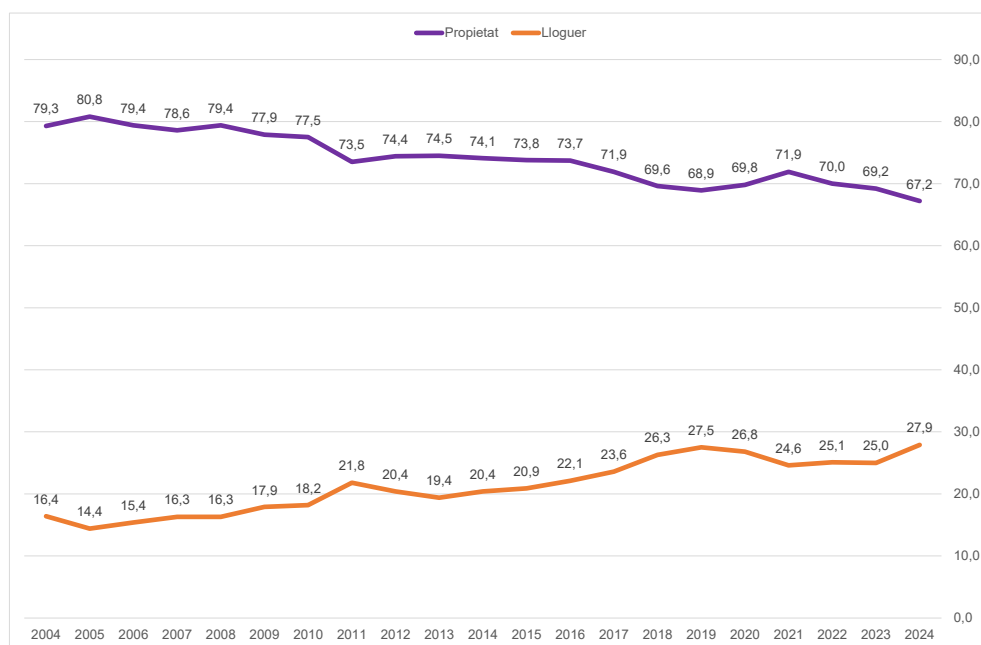
En aquesta qüestió, és destacable el fet que, segons les dades del cens, la ciutat de Barcelona ha augmentat en només 1 punt percentual (del 30,1 % al 31,1 %) el percentatge de llars que viuen de lloguer entre el 2011 i el 2021, si bé partia ja d'una elevada prevalença d'aquesta modalitat de tinença de l'habitatge. Aquest discret increment podria ser degut a un increment molt lleu de les llars llogateres (unes 2.500 en deu anys) i una pronunciada caiguda de les llars que viuen en habitatges de propietat seva (prop de 28.000). Amb tot, altres fonts de dades eleven el percentatge de llars llogateres a la capital catalana visiblement per sobre d'aquesta xifra. Així, l'Enquesta sociodemogràfica de Barcelona (ESDB) d'un any després (2022) estimava el percentatge total de llars que viuen de lloguer en un 44,1 % en un clar increment des de l'any 2017, quan aquella xifra ja era segons els seus càlculs del 38,2 %.<sup>1</sup>

Finalment, les dades que proporciona l'Enquesta de condicions de vida

<sup>1</sup> <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/133448>

(ECV) ens ofereixen una visió més actualitzada del règim de tinença de les llars a Catalunya i, també, una comparació al llarg del temps més extensa. Així, i d'acord amb les dades de l'enquesta ofertes per l'Idescat, el percentatge de llars en règim de lloguer de l'habitatge a Catalunya l'any 2024 era del 27,9 %, més de 10 punts superior al que va reflectir l'edició de l'ECV de l'any 2004, que situava el lloguer en el 16,4 % de les llars. En canvi, el percentatge de llars que vivien en règim de propietat es redueix del 79,3 % al 67,2 % en dues dècades. Totes dues dades posen de manifest el canvi accelerat d'un règim de tinença dominat clarament per l'habitatge en propietat a un en què el lloguer adquireix més pes.

### Gràfic 6.2.1 Evolució a Catalunya del percentatge de llars que viuen en règim de propietat vs. les llars llogateres



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) ofertes per l'Idescat.

## 6.3. L'escalada de preus dels lloguers

No es pot fer una anàlisi de l'expansió del règim de tinença de lloguer a Catalunya en els darrers anys sense fer referència a l'evolució dels preus del lloguer de l'habitatge. I és que, tal com hem assenyalat a l'inici d'aquest capítol, paral·lelament a l'augment de les llars que viuen de lloguer, s'està

produint un augment sostingut de les rendes a què han de fer front les llars llogateres. Per aquest motiu, tot seguit analitzem l'evolució dels preus del lloguer residencial en els darrers vint anys —des de l'any 2005, que, com hem vist, és el moment en què es capgira la tendència i el lloguer comença a recuperar terreny a la propietat de l'habitatge—, tot parant atenció a l'heterogeneïtat territorial entre les diverses províncies i àmbits territorials del país, mitjançant les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl), obtingudes a partir de les fiances de contractes de lloguer dipositades a l'organisme<sup>1</sup>.

L'evolució dels preus del lloguer a Catalunya des de primera dècada dels anys 2000 ha passat per cinc fases diferents, com a mínim. La primera arriba fins a l'any 2008 i s'inscriu dins d'un procés generalitzat en el qual es produeix un encariment important de l'habitatge tant de compravenda com de lloguer, i que caracteritza els darrers anys de l'etapa de la bombolla immobiliària. Així, els anys 2006 i 2007 van registrar una quota de creixement interanual dels lloguers del 9,2 % i el 7 %, respectivament, mentre que el 2008, amb els primers símptomes de la crisi financera, aquest creixement comença a moderar-se i es redueix fins al 5 %. Des del 2009, i amb l'esclat de la bombolla immobiliària, es produeix una caiguda dels preus que es perllonga fins al 2014. D'aquesta manera, si el preu mitjà del lloguer a Catalunya era l'any 2005 de 552,01 euros, aquesta xifra havia caigut fins als 539,54 euros el 2014.

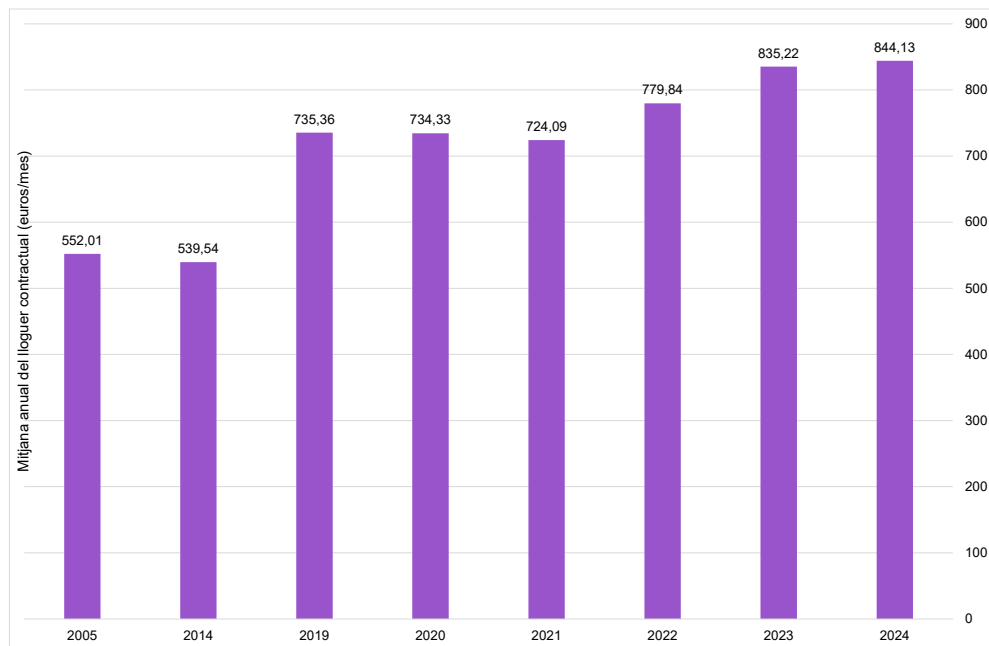
A partir d'aquell moment, i coincidint amb una progressiva recuperació econòmica, es produeix un nou cicle d'encariment de les rendes del lloguer. Així, entre els anys 2015 i 2019 es registren forts increments interanuals dels preus i, just abans de la pandèmia, la renda mensual mitjana d'un lloguer residencial mitjà a Catalunya ja se situava per sobre dels 700 euros. Aquest accelerament de la pujada dels preus es veu interromput breument als anys 2020 i 2021 amb l'esclat de la pandèmia mundial de la covid-19, que produeix un estancament dels lloguers en un context de desacceleració econòmica i de restriccions generalitzades del moviment de persones i mercaderies. Finalment, l'any 2022, amb la recuperació de l'activitat econòmica i la mobilitat, es reprèn una forta escalada de preus que culmina el 2024 (darreres dades anuals disponibles), quan la renda mensual mitjana d'un lloguer residencial a Catalunya fregava ja els 850 euros.

<sup>1</sup> Aquestes dades es refereixen a tots els contractes de lloguer, excepte els que no tenen obligació de dipositar fiança davant l'Incasòl, que són els que tenen com a part arrendatària alguna de les persones jurídiques següents:

- L'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes i les entitats que integren l'Administració local.
- Els organismes autònoms.
- Les entitats públiques empresarials i altres ens públics vinculats o que en depenen.
- Les mútues col·laboradores amb la Seguretat Social en la seva funció pública de col·laboració en la gestió de la Seguretat Social, així com els seus centres mancomunats.

En compendi, i si comparem el preu mitjà del lloguer de fa vint anys i l'actual, el resultat és un increment de més del 50 % en dues dècades, un ritme de creixement que es trobaria molt per sobre del ritme d'increment dels salaris, que del 2004 al 2022 només s'han incrementat un 31 %, <sup>1</sup> cosa que ha erosionat el poder adquisitiu de les llars llogateres.

### Gràfic 6.3.1 Evolució de la mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes) a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Institut Català del Sòl (Incasòl).

Per demarcacions territorials, la que experimenta un creixement més espectacular des de l'any 2004 és la de Barcelona, amb un increment percentual de més del 61 % i on el preu mitjà d'un lloguer contractual ha passat en vint anys de 578 euros mensuals a 933. Amb tot, aquesta és la província que alenteix més el seu creixement en els últims cinc anys. La segueix la demarcació de Girona, que ha incrementat els preus del lloguer de mitjana en gairebé un 57 %. Finalment, en el cas de les demarcacions de Lleida i Tarragona, els preus també s'haurien gairebé duplicat, si bé el ritme de creixement s'ha situat per sota de la mitjana total de Catalunya. Amb tot, Lleida és la que ha incrementat més, en percentatge, els preus en els darrers anys, fet que indica un creixement tardà respecte de la resta del territori. En tot cas, és precisament en aquelles províncies on l'extensió del lloguer com a règim de

<sup>1</sup> Evolució del salari brut anual a partir de les dades per a Catalunya de l'Enquesta d'estructura salarial: <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=basics&n=10400>

tinència de l'habitatge és més alta (Barcelona i Girona) on han crescut més els preus en les darreres dues dècades, i viceversa.

L'anàlisi de les dades per àmbits territorials mostra que el creixement mitjà que experimenten els preus dels lloguers a tot Catalunya està fortament condicionat pel preu de l'habitatge de lloguer a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que l'any 2024 va concentrar un 63 % de tots els contractes de lloguer residencial signats a Catalunya, amb un preu mitjà proper als 1.000 € mensuals. Així mateix, destaquen els increments que experimenten els preus a les Comarques Gironines (que inclouen la capital homònima i la seva àrea d'influència) i a les Comarques Centrals, bona part de les quals se situen a l'interior de la província de Barcelona. Hem de recordar en aquest punt que aquests àmbits territorials són els que mostren percentatges més elevats de llars que viuen en règim de lloguer.

L'Alt Pirineu i Aran, territori que encapçalava el 2021 la llista d'àmbits amb un percentatge més alt de llars llogateres, és el que mostra un increment més suau dels preus del lloguer en els darrers vint anys (un 31 %) i, alhora, un increment més pronunciat en els darrers cinc anys (un 26 %).

**Taula 6.3.1 Increment dels preus de lloguer, 2005-2024. Per demarcacions i àmbits territorials**

	2024	2005	20 anys (2005-2024)	5 anys (2019-2024)
<b>Àmbits territorials funcionals</b>				
Metropolità	979,17	596,00	64,29	15,98
Penedès	733,82	490,27	49,68	18,55
Comarques Gironines	658,88	419,01	57,24	21,18
Camp de Tarragona	617,93	406,46	52,03	23,41
Alt Pirineu i Aran	558,37	424,41	31,56	26,03
Comarques Centrals	553,34	354,68	56,01	18,39
Ponent	501,37	335,16	49,59	22,92
Terres de l'Ebre	437,78	299,60	46,12	24,47
<b>Demarcacions territorials</b>				
Barcelona	933,35	578,54	61,33	15,13
Girona	659,78	420,98	56,72	21,43
Tarragona	586,71	392,16	49,61	21,53
Lleida	502,82	339,95	47,91	24,45
<b>Catalunya</b>	<b>844,13</b>	<b>552,01</b>	<b>52,92</b>	<b>14,79</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Institut Català del Sòl (Incasòl).

Per acabar, i si atenem l'evolució dels lloguers per comarques en els darrers cinc anys, gairebé totes creixen per damunt de la mitjana del conjunt de Catalunya, llevat del Priorat i la Terra Alta, totes dues situades a l'interior de la província de Tarragona. En canvi, a l'extrem contrari, trobem l'Alt Urgell, situada al Pirineu, que va incrementar de mitjana les rendes de lloguer en més d'un 40 % des de l'any 2019. Pel que fa a la mitjana del conjunt del període (2004-2024), les comarques que més han vist créixer els preus tornen a ser el Barcelonès (75,68 %), la Garrotxa (81,5 %), la Ribera d'Ebre (84,66 %) i el Ripollès (80,23 %). També se situen visiblement per sobre de la mitjana el Bages (59,27 %), el Baix Camp (68,5 %), el Berguedà (59,15 %), el Garraf (59,9 %) i el Gironès (60,7 %). En canvi, entre les que menys creixen trobem l'Alta Ribagorça (11,21 %), el Montsià (15,77 %), el Pallars Sobirà (27,49 %), el Pla d'Urgell (37,7 %) i la Segarra (38,15 %).

En definitiva, si bé el creixement dels preus del lloguer ha estat una tendència generalitzada a tot el territori de Catalunya, hi ha diferències notables depenent de la comarca, l'àmbit o la demarcació, resumides en els 730 euros que hi ha de diferència entre el lloguer contractual mitjà més baix (351 euros mensuals a la Terra Alta) i el més alt (1.081 euros al Barcelonès).

**Taula 6.3.2 Increment dels preus de lloguer, 2005-2024. Per comarques**

Comarques	2024	2005	20 anys (2005 - 2024)	5 anys (2019 - 2024)
Barcelonès	1.081,04	615,36	75,68	17,12
Garraf	937,93	586,61	59,89	20,38
Baix Llobregat	903,71	578,73	56,15	15,44
Vallès Occidental	853,10	542,10	57,37	17,01
Maresme	847,61	567,03	49,48	15,65
Vallès Oriental	769,06	483,23	59,15	15,67
Gironès	742,85	462,18	60,73	21,74
Cerdanya	689,89	520,35	32,58	29,16
Baix Empordà	687,75	469,76	46,40	21,73
Pla de l'Estany	682,42	438,81	55,51	25,26
Val d'Aran	680,47	427,38	59,22	24,91
Baix Penedès	668,33	468,06	42,79	24,11
Alt Penedès	653,53	444,15	47,14	17,77
Tarragonès	647,00	437,47	47,90	23,55
Selva	623,74	401,91	55,19	21,12

Moianès	618,13			22,45
Alt Empordà	612,96	392,96	55,99	22,25
Osona	611,85	392,77	55,78	19,54
Baix Camp	611,00	362,62	68,50	26,29
Anoia	565,17	368,67	53,30	16,54
Alt Urgell	558,85	355,45	57,22	40,35
Garrotxa	553,60	305,04	81,49	17,96
Segrià	546,03	343,83	58,81	21,81
Bages	536,02	336,55	59,27	16,61
Alt Camp	517,14	365,63	41,44	19,41
Lluçanès	505,04			
Berguedà	470,63	295,71	59,15	25,16
Pla d'Urgell	469,47	340,95	37,69	28,70
Ripollès	468,71	260,06	80,23	22,16
Baix Ebre	458,71	297,08	54,41	23,63
Conca de Barberà	456,97	314,33	45,38	20,59
Pallars Sobirà	449,17	352,31	27,49	28,13
Urgell	445,32	281,60	58,14	23,56
Solsonès	430,21	281,77	52,68	24,53
Garrigues	426,51	290,30	46,92	34,95
Priorat	423,51	277,11	52,83	8,82
Montsià	422,79	365,20	15,77	27,91
Alta Ribagorça	422,59	380,00	11,21	16,33
Noguera	418,78	273,04	53,37	24,70
Segarra	417,55	302,25	38,15	20,84
Pallars Jussà	407,80	264,48	54,19	23,14
Ribera d'Ebre	389,18	210,76	84,66	21,23
Terra Alta	351,09	230,00	52,65	8,99

Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Institut Català del Sòl (Incasòl).

## 6.4. L'assequibilitat de l'habitatge de lloguer

L'increment dels preus que hem descrit fins ara implica un sobre esforç considerable per part de les llars per accedir al lloguer, en especial a partir de la recuperació econòmica després de la crisi (des de l'any 2015, aproximadament). I és que, malgrat importants mesures com l'augment significatiu del

salari mínim interprofessional (SMI) en els darrers anys, el pagament de la renda de lloguer continua emportant-se una proporció molt elevada del presupost de les llars. És a dir, el marcat increment dels lloguers ha absorbit bona part del creixement experimentat pels salaris i la renda disponible de les famílies a Catalunya.

Per poder analitzar l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer, hem posat en relació el preu d'aquest tipus d'habitatge amb la renda individual i no amb la renda mitjana de la llar, que és l'indicador utilitzat més comunament. La raó darrera d'aquesta decisió metodològica, tal com hem explicat al capítol anterior, és la de trencar amb l'acceptació creixent que els ingressos d'una única persona no siguin suficients per accedir a un habitatge digne, sense tenir en compte que aquest és un dret individual reconegut a l'article 47 de la nostra Constitució. És a dir, el dret a gaudir d'un habitatge no hauria de dependre de la composició de la llar, sinó que els ingressos d'un adult haurien de ser suficients per satisfer aquest dret bàsic.

La taula següent mostra el percentatge que representa el lloguer sobre la renda neta mensual mitjana i el nombre de persones necessàries per pagar un lloguer mitjà dedicant només el 30 % de la seva renda neta mensual als diversos àmbits i demarcacions territorials, així com al conjunt de Catalunya. La renda neta mensual mitjana al conjunt del territori era l'any 2022 de poc més de 1.600 euros, sobre els quals un lloguer mitjà representa un 48,5 % del total. És a dir, segons aquestes dades, una persona amb uns ingressos mitjans hauria de dedicar gairebé la meitat d'aquests ingressos a pagar una renda de lloguer, un percentatge que, d'altra banda, es trobaria molt per damunt del 30 % recomanat. Si no es volgués superar aquest llindar i afrontar el pagament d'un lloguer en termes raonables, caldrien els ingressos d'almenys 1,6 persones.

En definitiva, la situació actual del mercat del lloguer a Catalunya impedeix l'accés individual a un habitatge de lloguer sense caure en risc d'ofec econòmic. Si ens fixem en les dades per províncies, veiem que la mitjana de Catalunya en tots els indicadors analitzats està influenciada clarament per la situació a la província de Barcelona, que —recordem— concentra bona part dels contractes de lloguer signats al conjunt del país, ja que el percentatge que hauria de dedicar una persona a pagar un lloguer mitjà s'enfilaria aquí fins al 51 %, mentre que serien necessaris els ingressos d'1,7 persones per afrontar aquest pagament sense dedicar més del 30 % de la renda total. A l'altre extrem trobem la província de Lleida, que és la que estaria més propera a garantir el dret individual a l'habitatge, atès que un lloguer mitjà representa el 33,6 % de la renda neta mensual mitjana (només 3,6 punts percentuals per sobre del llindar del 30 %) i, per tant, seria possible cobrir

aquest cost sense caure en risc de sobrecàrrega econòmica amb els ingressos de poc més d'una persona (1,1).

Quant als àmbits territorials, la pitjor situació és la que trobem a l'Àmbit Metropolità, seguit de les Comarques Gironines i el Penedès. En canvi, els territoris on segons aquests indicadors l'accessibilitat a un habitatge de lloguer està més garantida són les Comarques Centrals, Ponent i les Terres de l'Ebre.

**Taula 6.4.1 Assequibilitat d'un habitatge de lloguer sobre la base de la renda mitjana individual. Per àmbits i demarcacions territorials, any 2022**

	Renda neta mensual mitjana	% que representa el lloguer sobre la renda neta mensual mitjana	Nombre de persones necessàries per pagar el lloguer mensual dedicant només el 30 % de la seva renda neta mensual mitjana
<b>Àmbits territorials</b>			
Alt Pirineu i Aran	1370,8	36,4	1,2
Camp de Tarragona	1497,8	37,4	1,2
Comarques Centrals	1493,0	34,1	1,1
Comarques Gironines	1465,3	40,6	1,4
Metropolità	1691,8	52,6	1,8
Penedès	1562,3	42,8	1,4
Ponent	1351,5	33,5	1,1
Terres de l'Ebre	1209,2	33,2	1,1
<b>Demarcacions territorials</b>			
Barcelona	1673,3	51,0	1,7
Girona	1465,5	40,6	1,4
Lleida	1348,9	33,6	1,1
Tarragona	1421,8	37,8	1,3
<b>Total</b>			
<b>Catalunya</b>	<b>1607,8</b>	<b>48,5</b>	<b>1,6</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), proporcionades per l'Idescat.

Si ens fixem en la situació per comarques, només en deu de les 42 el pagament d'un lloguer mitjà podria ser afrontat per una persona en solitari sense superar el 30 % del total de la seva renda o mantenint-se en una xifra entorn

d'aquell percentatge. De les 32 comarques restants hi ha un grup de tretze on aquesta despesa superaria el 40 % de la renda neta mitjana, i que estarien encapçalades pel Barcelonès, on el pagament d'un lloguer representa el 57 % dels ingressos mensuals d'una persona. En aquest cas, caldrien, per tant, els ingressos de gairebé dues persones per poder afrontar el pagament d'un lloguer sense caure en una situació de sobrecàrrega econòmica. Una situació similar seria també la que s'esdevé en altres comarques de l'entorn de la capital catalana (el Garraf, el Baix Llobregat, el Maresme, el Vallès Occidental i Oriental i el Baix Penedès), així com a les comarques del Pla d'Urgell, el Baix Empordà, la Vall d'Aran, la Cerdanya, el Gironès i la Selva.

En aquest sentit, podem dir que la problemàtica de l'assequibilitat de l'habitatge de lloguer es troba més circumscrita d'una manera clara a les àrees més densament poblades i més dinàmiques en termes econòmics, així com en aquelles amb una activitat turística important. Amb tot, hi ha una gran part del país on, com dèiem abans, una única persona tindrà dificultats importants per afrontar el pagament d'un lloguer sense haver de comprometre una part notable de la seva renda mensual, la qual cosa ens parla de l'extensió del problema a bona part del territori.

**Taula 6.4.2 Assequibilitat d'un habitatge de lloguer sobre la base de la renda mitjana individual. Per comarques, any 2022**

	Renda neta mensual mitjana	% que representa el lloguer sobre la renda neta mensual mitjana	Nombre de persones necessàries per pagar el lloguer mensual dedicant només el 30 % de la seva renda neta mensual mitjana
Barcelonès	1.712,3	56,8	1,9
Garraf	1.719,1	49,3	1,6
Baix Llobregat	1.692,3	48,6	1,6
Maresme	1.625,3	47,8	1,6
Pla d'Urgell	1.312,0	45,6	1,5
Baix Empordà	1.404,0	45,2	1,5
Vallès Occidental	1.703,7	44,8	1,5
Vallès Oriental	1.618,2	43,7	1,5
Baix Penedès	1.388,4	43,0	1,4
Aran	1.449,9	42,6	1,4
Cerdanya	1.455,8	42,5	1,4
Gironès	1.605,0	41,8	1,4

Selva	1.381,7	40,2	1,3
Alt Empordà	1.381,7	39,5	1,3
Tarragonès	1.547,1	38,1	1,3
Osona	1.505,9	37,5	1,2
Alt Penedès	1.565,0	37,1	1,2
Baix Camp	1.474,0	36,9	1,2
Alt Urgell	1.304,6	36,1	1,2
Garrigues	1.140,9	35,9	1,2
Anoia	1.506,8	35,5	1,2
Moianès	1.482,1	35,0	1,2
Terra Alta	951,2	34,9	1,2
Segrià	1.404,9	34,9	1,2
Priorat	1.218,9	34,3	1,1
Garrotxa	1.470,0	33,9	1,1
Montsià	1.148,8	33,7	1,1
Baix Ebre	1.248,0	33,6	1,1
Alt Camp	1.416,1	33,4	1,1
Bages	1.524,3	32,3	1,1
Urgell	1.293,0	31,9	1,1
Pallars Sobirà	1.285,4	31,6	1,1
Solsonès	1.276,8	31,0	1,0
Noguera	1.257,7	30,7	1,0
Berguedà	1.389,2	30,6	1,0
Ripollès	1.484,0	30,6	1,0
Segarra	1.330,9	29,2	1,0
Conca de Barberà	1.376,7	28,9	1,0
Alta Ribagorça	1.378,3	28,1	0,9
Pallars Jussà	1.331,5	27,5	0,9
Pla de l'Estany	1.538,2	26,7	0,9
Ribera d'Ebre	1.402,9	25,0	0,8

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), proporcionades per l'Idescat.

Una altra anàlisi pertinent en aquest sentit és la que posa en relació els preus del lloguer amb el salari mínim interprofessional (SMI), sobretot tenint en compte que, tal com s'ha dit fins ara, bona part de la ciutadania més vulnerable ha estat expulsada des del mercat de compravenda cap al de lloguer. D'aquesta manera, té sentit pensar que els ingressos d'aquest col·lectiu se

situen per sota de la renda mitjana total i que, per tant, estarien més propers als del salari mínim.<sup>1</sup> A més, aquesta comparació també es mostra adequada si tenim en compte que l'SMI es conceptualitza com la percepció salarial base que hauria de garantir que un treballador o treballadora pugui cobrir les seves necessitats bàsiques al mercat, incloent-hi entre aquestes necessitats el dret individual a un habitatge digne. Malgrat això, la primera cosa que hem de destacar respecte d'aquesta comparació és que, si bé l'SMI s'ha duplicat respecte dels anys previs a la recessió econòmica del 2008, en bona part de Catalunya aquest ingrés continua sent insuficient per pagar un lloguer mitjà i, alhora, cobrir la resta de les necessitats bàsiques de la persona.

Així, un habitatge de lloguer s'emportaria de mitjana un 75 % de l'SMI a Catalunya, que l'any 2024 era de 1.134 euros mensuals. Aquest percentatge seria encara superior en el cas de la província de Barcelona, on un lloguer mitjà representa el 82,3 % de l'SMI. D'altra banda, les dades analitzades ens mostren que el precepte que les despeses de la llar no superin el 30 % dels ingressos totals no es compleix en aquest cas en cap indret del país, ja que en totes les províncies i àmbits territorials aquesta despesa supera àmpliament el 30 % de l'SMI. Les Terres de l'Ebre són l'únic territori que s'apropa a aquest llindar, encara que el continuaria superant per més de 8 punts percentuals (38,6 %), mentre que, a l'altre extrem, a l'Àmbit Metropolità un lloguer mitjà es menjaria gairebé un SMI sencer (el 86,3 %).

Per tant, quants SMI caldrien per poder afrontar el pagament d'un lloguer mitjà sense destinar més d'un 30 % dels ingressos i caure en risc de sobrecàrrega econòmica? Aquesta xifra se situaria en el conjunt de Catalunya en 2,5 SMI per fer front al pagament d'un lloguer mitjà sense destinar més del 30 % dels seus recursos a aquest fi. Però, a més, si tenim en compte que, segons l'Enquesta d'estructura salarial, gairebé el 60 % dels assalariats a Catalunya tenien un guany anual de menys de 2 SMI,<sup>2</sup> cosa que vol dir que el dret individual a un habitatge digne és clarament inassolible per a bona part de la ciutadania, o que aquest accés s'està produint en una situació d'ofec financer insostenible per a moltes persones. Aquesta situació seria especialment greu a la demarcació de Barcelona i a l'Àmbit Metropolità, que —recordem— concentren bona part del mercat del lloguer a Catalunya, i on es necessitarien prop de 3 SMI per cobrir les despeses de lloguer sense destinar més del 30 % d'aquells ingressos.

---

<sup>1</sup> Per a més informació sobre els recursos econòmics de les llars llogateres, vegeu l'epígraf 8.2, "Els recursos econòmics de les llars segons la seva posició dins del mercat de l'habitatge"

<sup>2</sup> Dades referides a l'any 2022, que són les darreres disponibles (<https://www.idescat.cat/pub/?i-d=eas&n=13907&lang=es>).

**Taula 6.4.3 Percentatge de l'SMI que representa un lloguer mitjà i nombre d'SMI necessaris per cobrir aquest lloguer sense superar el 30 % dels ingressos. Per àmbits i demarcacions territorials, any 2024**

	<b>% SMI</b>	<b>30 %SMI</b>
<b>Àmbits territorials funcionals</b>		
Metropolità	86,3	2,9
Penedès	64,7	2,2
Comarques Gironines	58,1	1,9
Camp de Tarragona	54,5	1,8
Alt Pirineu i Aran	49,2	1,6
Comarques Centrals	48,8	1,6
Ponent	44,2	1,5
Terres de l'Ebre	38,6	1,3
<b>Demarcacions territorials</b>		
Barcelona	82,3	2,7
Girona	58,2	1,9
Tarragona	51,7	1,7
Lleida	44,3	1,5
<b>Catalunya</b>	<b>74,4</b>	<b>2,5</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades sobre lloguer mitjà a Catalunya i per demarcacions i àmbits territorials que proporciona l'Incasòl per a l'any 2024 i la quantia del salari mínim interprofessional (SMI) per al mateix període, que era de 1.134 euros mensuals bruts.

Si parem atenció a la situació per comarques, observem que la pitjor situació torna a ser la que trobem al Barcelonès i a les comarques de l'àrea metropolitana de la ciutat (el Garraf, el Baix Llobregat, el Vallès Occidental, el Maresme i el Vallès Oriental), on el lloguer mitjà representa en tots els casos una xifra superior al 67 % de l'SMI i arriba a gairebé la totalitat de l'SMI en el cas de la ciutat de Barcelona (95,3 %). Alhora, en tots els casos caldrien pel cap baix 2,3 SMI per afrontar el pagament d'un lloguer sense dedicar més del 30 % dels ingressos (3,2 SMI en el cas de Barcelona ciutat). També és especialment gran l'esforç que han de fer els treballadors i treballadores i les seves famílies per accedir a un lloguer a les comarques del Gironès, la Cerdanya, el Baix Empordà, el Pla de l'Estany i la Vall d'Aran, totes amb un important atractiu econòmic i turístic, ja que el lloguer mitjà representa per a ells més del 60 % de l'SMI i en tots els casos caldrien almenys dos salaris mínims per afrontar un lloguer mitjà sense gastar més del 30 % dels ingressos. En canvi, només en el cas de la comarca de la Terra Alta, el lloguer mitjà s'ajustaria entorn del 30 % del salari mínim i, per tant, se'n podria garantir el pagament amb un únic SMI.

**Taula 6.4.4 Percentatge de l'SMI que representa un lloguer mitjà i nombre d'SMI necessaris per cobrir aquest lloguer sense superar el 30 % dels ingressos. Per comarques, any 2024**

<b>Comarques</b>	<b>% SMI</b>	<b>30%SMI</b>
Barcelonès	95,3	3,2
Garraf	82,7	2,8
Baix Llobregat	79,7	2,7
Vallès Occidental	75,2	2,5
Maresme	74,7	2,5
Vallès Oriental	67,8	2,3
Gironès	65,5	2,2
Cerdanya	60,8	2,0
Baix Empordà	60,6	2,0
Pla de l'Estany	60,2	2,0
Val d'Aran	60,0	2,0
Baix Penedès	58,9	2,0
Alt Penedès	57,6	1,9
Tarragonès	57,1	1,9
Selva	55,0	1,8
Moianès	54,5	1,8
Alt Empordà	54,1	1,8
Osona	54,0	1,8
Baix Camp	53,9	1,8
Anoia	49,8	1,7
Alt Urgell	49,3	1,6
Garrotxa	48,8	1,6
Segrià	48,2	1,6
Bages	47,3	1,6
Alt Camp	45,6	1,5
Lluçanès	44,5	1,5
Berguedà	41,5	1,4
Pla d'Urgell	41,4	1,4
Ripollès	41,3	1,4
Baix Ebre	40,5	1,3
Conca de Barberà	40,3	1,3
Pallars Sobirà	39,6	1,3

Urgell	39,3	1,3
Solsonès	37,9	1,3
Garrigues	37,6	1,3
Priorat	37,3	1,2
Montsià	37,3	1,2
Alta Ribagorça	37,3	1,2
Noguera	36,9	1,2
Segarra	36,8	1,2
Pallars Jussà	36,0	1,2
Ribera d'Ebre	34,3	1,1
Terra Alta	31,0	1,0

Font: elaboració pròpia a partir de les dades sobre lloguer mitjà a Catalunya i per demarcacions i àmbits territorials que proporciona l'Incasòl per a l'any 2024 i la quantia del salari mínim interprofessional (SMI) per al mateix període, que era de 1.134 euros mensuals bruts.

## 6.5. Col·lectius socials més exposats al mercat del lloguer

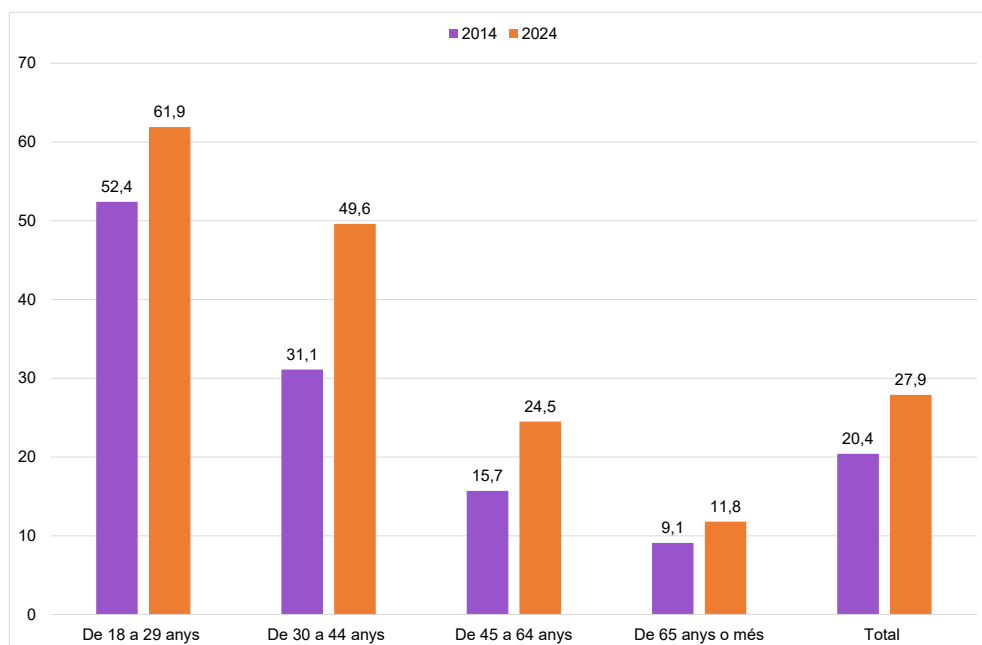
Com dèiem a l'inici d'aquest capítol, la crisi econòmica de principis del segle XXI va suposar un punt d'inflexió en el règim de tinença de l'habitatge a Espanya i Catalunya, que d'ençà dels anys seixanta s'estaven endinsant en el somni del franquisme de la societat de propietaris. La disminució abrupta de la capacitat econòmica de les llars i les barreres al crèdit hipotecari imposades per la por a una altra bombolla, així com una creixent espiral especulativa dins del mercat immobiliari protagonitzada sobretot pels fons d'inversió estrangers, han expulsat importants segments de la població del mercat de compravenda d'habitatge i han produït un gran augment de la demanda al mercat del lloguer. En aquest context, joves, població d'origen estranger i llars en situació de vulnerabilitat apareixen com els col·lectius amb més exposició a aquest fenomen, en la mesura que són els que, per la seva posició socioeconòmica, troben més restringit el seu accés a un habitatge de propietat.

Si posem en relació les dades sobre l'expansió del mercat del lloguer amb l'edat de la persona de referència de la llar, veiem que, efectivament, el percentatge de llars llogateres es relaciona de manera directa amb l'edat, i és més elevat com menor és la franja d'edat. Així, l'any 2024, fins a un 61,9 % de les llars encapçalades per menors de 29 anys i gairebé la meitat (49,6 %) de les encapçalades per persones de 30 a 44 anys vivien en règim de lloguer a Catalunya, mentre que aquest percentatge descendia al 24,5 %

en la franja d'edat de 45 a 64 anys i fins a l'11,8 % entre les persones de 65 anys o més.

Tanmateix, en aquest punt és important introduir certs matisos. És a dir, les dades que s'acaben d'esmentar poden interpretar-se (i així s'ha fet durant molt de temps) en clau de moment vital, associant el règim de tinença de lloguer amb una etapa de la vida, la joventut, caracteritzada per la manca d'estabilitat laboral i econòmica, seguida d'un pas a l'edat adulta en què progressivament s'assoleixen cotes més grans d'estabilitat i s'accedeix a la compra de l'habitatge. Ara bé, la comparació de les dades actuals amb les de períodes anteriors posa de manifest que, si bé aquest esquema interpretatiu (que associa el pas de la joventut a l'edat adulta i el pas del règim de lloguer al de propietat de l'habitatge) pot continuar sent parcialment vàlid, és insuficient per explicar per si sol les tendències que observem avui dia. Al gràfic 6.5.1 podem observar que el percentatge de persones llogateres creix en totes les franges d'edat amb més o menys intensitat i destaca en tot cas l'increment que es produeix entre les persones de divuit a 29 anys, on el règim de lloguer ha augmentat del 52,4 % al 61,9 % en els darrers deu anys, i en la franja d'edat que va dels 30 als 44 anys, on ha passat del 31,1 % al 49,6 %.

### Gràfic 6.5.1 Percentatge de llars amb règim de tinença de l'habitatge de lloguer, per franges d'edat. Catalunya, anys 2014 i 2024



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024 i 2014).

Aquestes dades demostren, per tant, que l'augment del percentatge de població que viu en règim de lloguer no és només un fenomen restringit al jovent. Al contrari, i com explica Javier Gil en un assaig recent (ADKINS et al., 2024: pàg. 38), aquest canvi comença ja amb les generacions més joves que es van veure afectades per la bombolla immobiliària dels anys 2000, bona part de les quals han mantingut la seva condició de llogaters a mesura que han avançat en edat. Per tant, no es tractaria tant d'un fenomen associat exclusivament a la joventut com d'una qüestió relacionada cada vegada més amb la capacitat econòmica i la classe social d'origen.

La influència de la variable socioeconòmica es pot observar a la taula següent, on posem en relació l'edat amb el nivell de renda. Així, tal com es pot veure clarament, la població d'entre setze i 39 anys es concentra majoritàriament en els decils de renda més baixos: un 19,8 % es trobaria en els decils 1 i 2, i un 30,4 % addicional, entre els decils 3 i 5, mentre que només un 18 % es trobaria en els decils 9 i 10. En aquest sentit, l'exposició de les generacions més joves a les dinàmiques del mercat de l'habitatge descrites a les pàgines anteriors és més alta que la d'altres grups d'edat. És a dir, les persones per sota dels 39 anys disposen de menys recursos econòmics i, per tant, són més susceptibles de veure's expulsades del mercat de compravenda, la qual cosa té com a conseqüència lògica la seva exposició més gran a la fluctuació dels preus del lloguer.

**Taula 6.5.1 Població per decils de renda per unitat de consum segons l'edat. Catalunya, 2024**

	De 16 a 39 anys	De 40 a 64 anys	65 anys o més	Total
Decils 1 i 2	19,8	17,6	16,7	20,1
Decils 3 a 5	30,4	28,9	30,0	29,9
Decils 6 a 8	31,7	31,5	29,4	30,0
Decils 9 i 10	18,0	21,8	23,8	20,0
Total	100	100	100	100

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) ofertes per l'Idescat.

Les dades també mostren que el règim de tinença està relacionat clarament amb l'origen o lloc de naixement, de manera que el lloguer és del tot predominant entre la població immigrada. Així, segons les dades de l'ECV del 2024, el 79 % de les llars encapçalades per persones nascudes a l'Estat espanyol tenen un habitatge en propietat, de les quals un 51,2 % tindrien la propietat sense hipoteca i un 27,5 % tindrien un deute hipotecari pendent.

En canvi, en el cas de les llars on la persona de referència és d'origen estranger ens trobem amb la situació contrària, és a dir, la majoria d'aquestes llars (66,5 %) declaren que viuen en règim de lloguer enfront del 30,1 % que ho fan en un habitatge de propietat. Però, a més, a diferència del que passava amb les llars encapçalades per una persona autòctona, la majoria de les llars propietàries tenen una hipoteca vigent (20 %), enfront del 10,1 % que disposen d'una propietat sense deutes pendents. És destacable, a més, que la immensa majoria de les llars llogateres (tant les que estan encapçalades per persones d'origen autòcton com les que tenen una persona de referència nascuda a l'estranger) ho són a preus de mercat. Finalment, la cessió gratuïta d'habitatge és una situació molt minoritària entre les llars compostes per persones de qualsevol origen.

Si diferenciem entre origen estranger comunitari i extracomunitari també hi trobem diferències destacables. D'una banda, entre aquelles llars on la persona de referència procedeix de fora de la Unió Europea hi ha una predominança clara del lloguer com a règim de tinença, que representen gairebé un 70 % del total. En canvi, a l'altre extrem, entre les llars encapçalades per persones nascudes dins de la UE, si bé les qui viuen de lloguer continuen sent una majoria (un 53,6 %), augmenta de manera significativa el percentatge de les que són propietàries i, molt especialment, el nombre de les que no tenen deutes hipotecaris pendents.

**Taula 6.5.2 Règim de tinença de l'habitatge segons l'origen de la persona de referència de la llar, any 2024**

	Estranger	UE	No UE	Espanya
En propietat sense hipoteca	10,1	18,4	8,1	51,2
En propietat amb hipoteca	20,0	24,0	19,0	27,5
En lloguer a preus de mercat	60,0	49,1	62,7	12,4
En lloguer per sota preu mercat	6,5	4,5	7,0	3,6
En cessió gratuïta	3,4	4,0	3,2	5,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024) ofertes per l'Idescat.

Pel que fa a l'evolució del règim de tinença segons l'origen des de l'any 2016, observem que està fortament determinada per les dinàmiques demogràfiques i, de manera especial, per l'augment significatiu de les llars d'origen estranger a Catalunya, que dupliquen la seva presència i passen de ser 371.000 llars a ser-ne 736.000. En canvi, en el cas de les llars encapçalades per persones nascudes a l'Estat espanyol es produeix un estancament a la

baixa: si el 2016 n'eren 2.593.700, vuit anys després passen a representar 2.394.100 llars.

D'aquesta manera, es dupliquen en nombres absoluts tant les llars d'origen estranger que viuen en règim de propietat com aquelles que ho fan en règim de lloguer. Així, si el 2016 eren poc més de 100.000 les que eren propietàries i 263.000 les llogateres, vuit anys després es comptabilitzen per més de 222.000 i 489.000, respectivament. Amb tot, creix el pes percentual de les que són propietàries (que passen del 27 % al 30 %) i baixa la proporció de les llogateres respecte de l'any 2016 (si abans eren el 70,8 %, ara són el 66,5 %). Aquest creixement percentual estaria conduït en aquest cas per les llars encapçalades per persones d'origen extracomunitari, ja que són aquest tipus de llars les que més augmenten el percentatge de propietàries (del 22,4 % al 27 %). En canvi, entre les llars d'origen comunitari es redueix el percentatge de les que viuen en règim de propietat (si bé creixen en nombres absoluts) i es manté el percentatge de les llars llogateres, al mateix temps que augmenta 3 punts percentuals la proporció de llars que viuen en règim de cessió gratuïta. En tot cas, en compendi, la situació no hauria canviat gaire en aquests vuit anys, atès que, malgrat aquestes petites variacions percentuals, continuen sent una majoria clara les llars d'origen estranger que viuen de lloguer.

### Taula 6.5.3 Evolució del règim de tinença de l'habitatge segons l'origen de la persona de referència de la llar, anys 2016 i 2024

	Propietat		Lloguer	
	2016	2024	2016	2024
Espanya	80,4	78,7	15,2	16
Estranger	26,9	30,1	70,8	66,5
UE	45,3	42,4	53,6	53,6
No UE	22,4	27,1	75,0	69,7

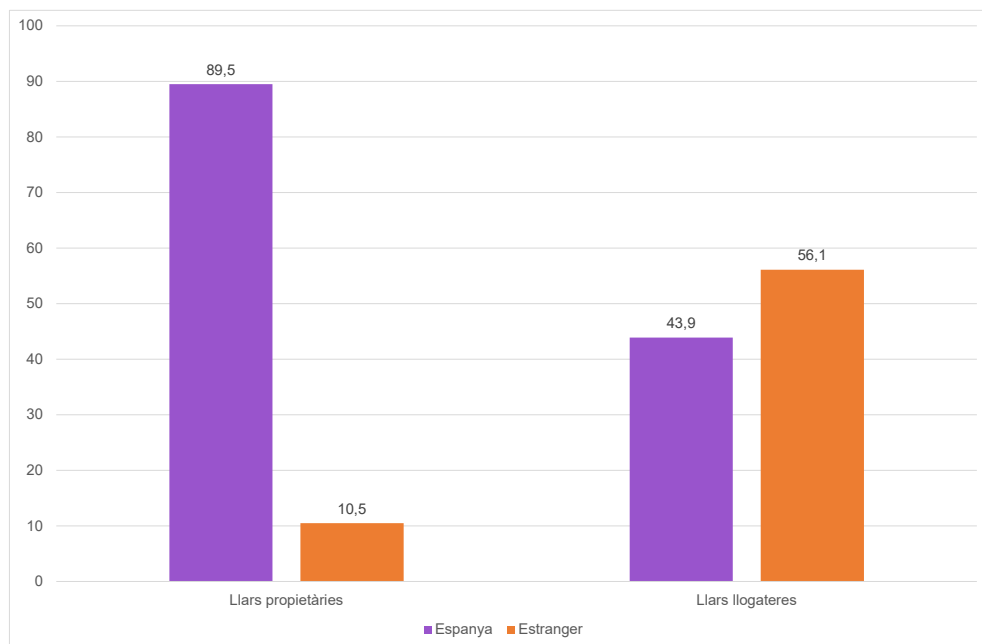
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024 i 20216) ofertes per l'Idescat.

D'altra banda, en el cas de les llars d'origen espanyol es produeix la situació contrària: es redueix en xifres absolutes el nombre tant de les que són propietàries com de les que són llogateres, si bé el percentatge de les que viuen de lloguer representa ara un 0,8 % més alt que fa vuit anys (passa del 15,2 % al 16 %), mentre que la proporció que representen sobre el total les que són propietàries decreix lleugerament (si el 2016 era del 80,4 %, ara és del 78,7 %). Així doncs, també aquí es manté força invariable la situació, ja que les llars d'origen espanyol continuen sent molt majoritàriament propietàries.

Finalment, cal destacar que, des de l'any 2016, ha augmentat el percentatge sobre el total de les propietàries que no tenen hipoteca, a diferència del que passa amb les llars estrangeres, on augmenta la proporció de les que tenen deutes hipotecaris.

En definitiva, el canvi més significatiu produït en els darrers anys és aquell pel qual la majoria de les llars llogateres a Catalunya són les llars en què la persona de referència és d'origen estranger. Si representaven el 2016 un 40,1 % de les llars en règim de lloguer, ara ja són el 56,1 %. En canvi, pel que fa a les llars propietàries, la situació es manté força semblant. En aquest sentit, les llars d'origen espanyol continuen sent les majoritàries dins d'aquest col·lectiu, si bé les d'origen estranger passen de representar un 4,6% el 2016 a un 10,5% del total el 2024. És a dir, la població d'origen estranger constitueix cada vegada una proporció més important de les llars que viuen de lloguer, mentre que també representa cada vegada un percentatge més alt de les llars que són propietàries, si bé encara minoritari.

### Gràfic 6.5.2 Percentatge de llars d'origen estranger i autòctones entre les llars propietàries i llogateres, any 2024

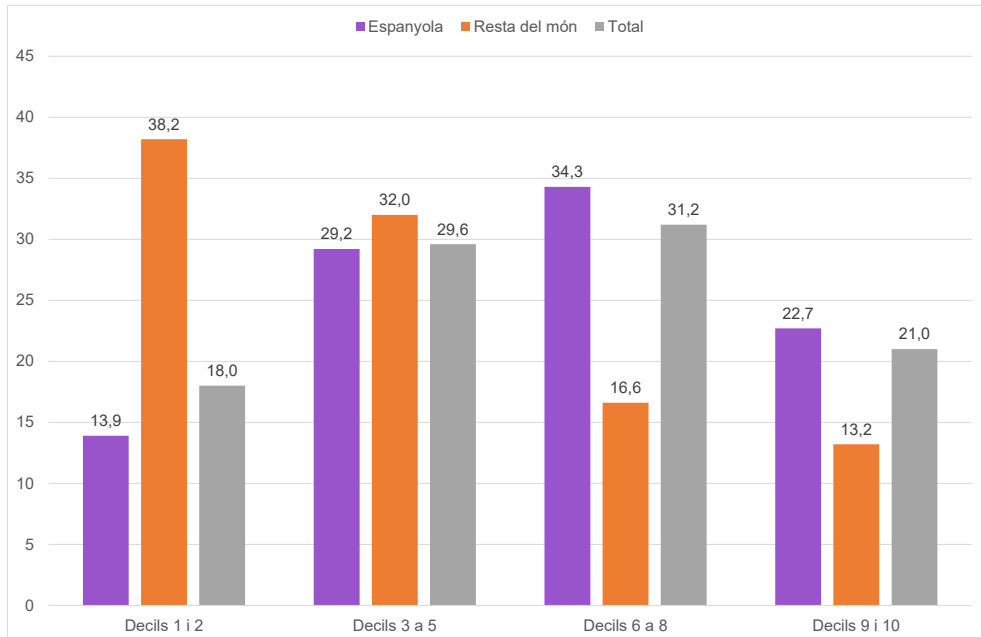


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) ofertes per l'Idescat.

En tot cas, novament, la variable origen guarda una relació estreta també amb el nivell de renda, ja que, com hem mencionat abans, la majoria de la

immigració rebuda per Catalunya en els darrers anys es classifica en els decils més baixos de renda. Així, la taula següent mostra que un 38,2 % de les persones de nacionalitat estrangera se situen en els decils 1 i 2 i un 32 % entre els decils 3 i 4, mentre que la proporció de persones de nacionalitat espanyola en aquestes categories seria del 13,9 % i el 29,2 %, respectivament. En canvi, entre els trams superiors de renda, el percentatge de persones estrangeres és notablement inferior al de les que tenen la nacionalitat espanyola, i és només un 13,2 % en els decils 9 i 10 enfront del 22,7 % dels ciutadans espanyols. En definitiva, el menor nivell adquisitiu de la població estrangera condiona el seu accés al mercat de compravenda i també fa que aquest col·lectiu sigui més vulnerable a la dinàmica de pujada de preus de l'habitatge de lloguer.

### Gràfic 6.5.3 Població per decils de renda per unitat de consum segons la nacionalitat. Catalunya, 2024



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) ofertes per l'Idescat.

## 6.6. Conclusions

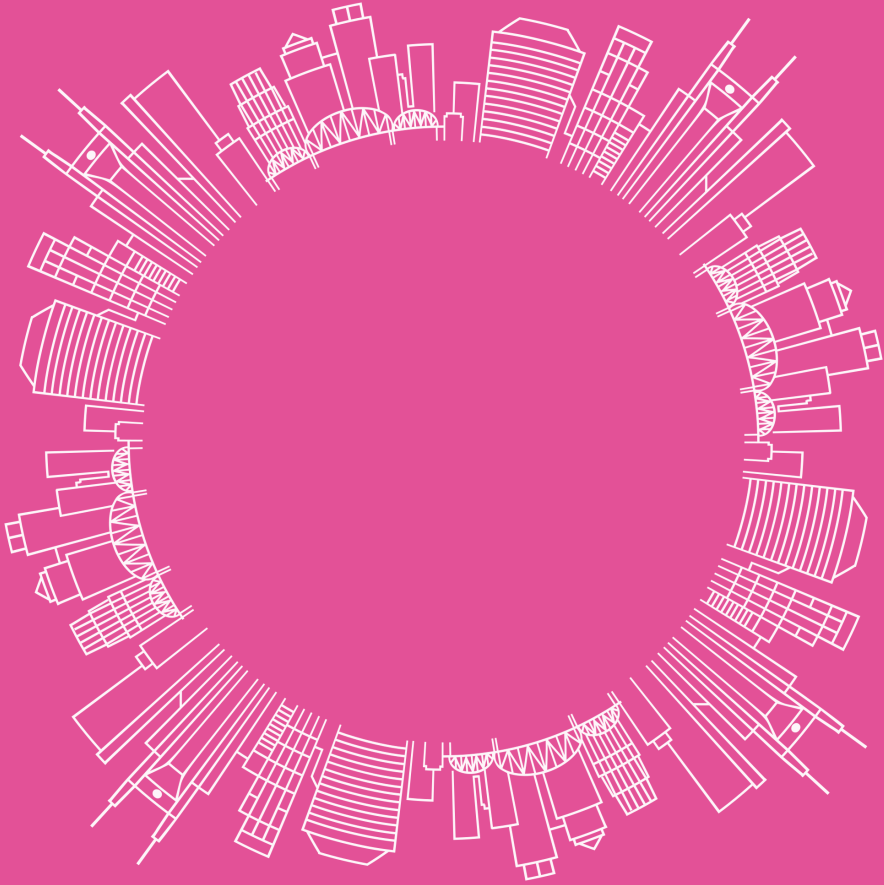
L'esclat de la bombolla immobiliària a partir de l'any 2008 suposa, tal com hem vist a les darreres pàgines, el principi de la fi de la societat de propietaris. L'expulsió forçada d'importants capes socials cap al mercat del lloguer fruit de les conseqüències financeres d'aquella crisi marca el punt de partida del que es considera un nou paradigma. No obstant això, aquest escenari ens recorda molt alguns dels trets més distintius del mercat immobiliari que van marcar la primera dècada del segle XXI. Ens referim a les pràctiques d'especulació i financerització que van fer explotar els preus de l'habitatge de propietat, i que ara impulsen el creixement de les rendes del lloguer en una espiral sense fi. I si bé han canviat els actors protagonistes d'aquest procés (abans ho eren els bancs i les caixes d'estalvi, ara ho són els fons d'inversió voltor), el resultat ha estat el mateix: despullar l'habitatge de la seva funció social com a dret fonamental, per convertir-lo en un producte més regit per les lleis de l'oferta i la demanda, amb una mínima intervenció per part dels poders públics.

El producte visible de tot aquest procés, i descrit en les dades exposades fins ara, ha estat una escalada de preus del lloguer de més del 50 %, que ha absorbit els increments de salari i de renda de les famílies, que, d'aquesta manera, han vist reduït el seu poder adquisitiu. Actualment, aquesta situació posa en perill greu el dret individual a un habitatge digne a Catalunya, ja que en bona part del territori seria gairebé impossible per a una única persona afrontar el pagament d'un lloguer sense comprometre un percentatge important de la seva renda mensual. És a dir, l'anàlisi en profunditat de les dades disponibles posa de manifest que el dret a un habitatge digne és una realitat clarament inassolible per a una gran part de la ciutadania, mentre que, en altres casos, aquest accés es produeix en una situació d'ofec financer insostenible.

Aquesta dinàmica d'augment imparabile dels preus del lloguer ha colpejat d'una manera més dràstica els col·lectius socials més vulnerables, que troben en el lloguer l'única via de sortida per al seu projecte emancipatori davant la impossibilitat d'accedir a un habitatge de propietat. Aquí comptabilitzem diverses generacions de joves des dels anys 2000 que han perpetuat la seva condició de llogateres al llarg del temps, però també una creixent població immigrant resultant dels saldos migratoris favorables dels anys recents. Aquests col·lectius tenen precisament unes característiques comunes, com ara recursos econòmics més minsos i una menor capacitat financera per acudir al mercat de compravenda, a conseqüència sobretot de la seva situació més desfavorable dins del mercat laboral. Si a això hi afe-

gim una limitada disponibilitat d'habitatges en condicions de lloguer social o assequible, que són la demanda principal dels col·lectius amb ingressos més baixos, tot plegat donaria com a resultat una creixent tensió del mercat del lloguer.

En definitiva, són precisament els estrats de la població més vulnerables en termes econòmics i socials els que en bona majoria es troben desplaçats cap al mercat del lloguer, si bé el desajust actual del mercat ha provocat que les dificultats per accedir a un habitatge s'estigui traslladant a poc a poc al conjunt de la classe treballadora. Precisament, al capítol 8 farem referència a la situació econòmica de les llars llogateres enfront de les llars propietàries i aquelles que obtenen rendes del capital immobiliari i mostrarem que el règim de tinença té cada vegada més pes a l'hora de determinar la posició de classe social dels individus i de les seves llars dins de la societat.



# **7. DRET A L'HABITATGE I DRET A LA PROPIETAT PRIVADA. EL CAS DE LA REGULACIÓ DE LES RENDES DEL LLOGUER**



## 7. DRET A L'HABITATGE I DRET A LA PROPIETAT PRIVADA. EL CAS DE LA REGULACIÓ DE LES RENDES DEL LLOGUER

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (a partir d'ara, la Llei d'habitatge), introdueix la possibilitat de limitar el preu del lloguer d'habitatges en el mercat lliure. Es tracta d'una limitació de caràcter dinàmic, que ha de referenciar-se en la forquilla de preus que estableix l'índex creat a aquest efecte pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, restringida a aquelles zones o municipis declarats com a zones de mercat residencial tensionat (d'ara endavant, zones tensionades) i limitada en el temps per un període de tres anys, prorrogable anualment en situacions taxades. La sol·licitud de declaració de zones tensionades correspon, d'acord amb la Llei d'habitatge, a les comunitats autònomes, per la qual cosa el control dels preus del lloguer als municipis amb un mercat tensionat resta condicionat a la voluntat política de cada comunitat autònoma d'aplicar aquesta mesura.

El maig de 2025, dos anys després de l'aprovació de la Llei d'habitatge, només Catalunya —que ja va assajar el control de preus del lloguer amb la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges—, el País Basc i Navarra han declarat, en un grau més alt o més baix, zones tensionades, mentre que Astúries ha anunciat que ho farà aviat. La mesura té l'oposició frontal de les comunitats autònomes governades pel Partit Popular, que refusen obertament aplicar-la als seus territoris, restringint d'aquesta manera la capacitat d'acció de la llei i l'accés d'una part important de la població a la primera llei d'habitatge de la democràcia. Recentment, l'abril de 2025, el Partit Popular i VOX han tombat a l'Assemblea de Madrid una ILP promoguda per diversos alcaldes del PSOE que reclamaven poder declarar els seus municipis com a zones de mercat tensionat en aplicació de la Llei d'habitatge.<sup>1</sup> En el context de polarització actual, el problema que més preocupa la societat espanyola i catalana, l'habitatge,<sup>2</sup> esdevé una arena privilegiada on escenificar la baralla política.

El control i establiment de limitacions als preus del lloguer al mercat lliure és, probablement, de tot el ventall de mesures disponibles per encarar el problema de l'habitatge, la que genera més controvèrsia. Una consulta ràpida a qualsevol motor de cerca donarà nombroses entrades amb notícies, articles

<sup>1</sup> <https://www.europapress.es/madrid/noticia-pp-vox-tumban-iniciativa-legislativa-10-alcaldes-psoe-poder-declarar-zona-tensionada-alquiler-20250403133259.html>

<sup>2</sup> Dades del CIS, d'àmbit estatal, i el CEO, d'àmbit català.

d'opinió, anàlisis i recerques, més o menys rigoroses, tant periodístiques com acadèmiques, que, partint en molts casos de la mateixa evidència empírica, defensen alternativament les bondats o els perjudicis que comporta la intervenció en el mercat del lloguer d'habitatges mitjançant el control dels preus. Tot i que el control de rendes del lloguer de l'habitatge no és nou a Europa i té experiències que es remunten al final de la Primera Guerra Mundial, d'ençà de l'any 2010 s'està produint un cert ressorgiment de l'aplicació d'aquesta política (KHOLODILIN, 2024) i, amb això, també del debat polític, jurídic, econòmic i social que l'envolta.

En el context espanyol i català, les posicions contràries a l'establiment de límits al preu del lloguer acostumen a pivotar sobre dos arguments diferenciats, que poden emprar-se bé de manera conjunta o bé de manera alternativa, sovint depenent de l'auditori. El primer d'aquests arguments defensa que el control de preus resulta no només ineficaç, sinó també perjudicial per a l'objectiu que persegueix en darrer terme: millorar l'accés a l'habitatge. El segon argument és de tipus jurídic i apunta a la presumpta contradicció entre el control dels preus de l'habitatge de lloguer al mercat lliure i el dret constitucional a la propietat privada. La defensa de la primera línia argumental es basa, com veurem més endavant, en anàlisis de dades relatives a diverses experiències de control de rendes del lloguer. La segona, que abordem tot seguit, es fonamenta en una determinada interpretació de l'article 33 de la Constitució Espanyola (CE), que protegeix el dret a la propietat privada, i de la seva relació amb el dret a un habitatge digne consagrat a l'article 47 CE.

## 7.1. L'encaix jurídic de la regulació dels preus del lloguer

Per entendre el context en què sorgeix la controvèrsia, cal assenyalar que la pugna jurídica entre ambdós drets constitucionals, a la propietat privada i a un habitatge digne, no es produeix de manera directa. Es tracta d'un eventual conflicte entre ambdós drets, com el que presumptament es dona en el cas dels topalls al preu del lloguer, que es produeix entre el dret a la propietat privada en si, tal com queda recollit a l'article 33 de la CE, d'una banda, i el desenvolupament legislatiu concret que s'hagi dut a terme per complir el dret a l'habitatge que recull l'article 47 de la CE, de l'altra. Això és així perquè, mentre que el dret a la propietat privada es troba recollit al capítol II, «Drets i llibertats», juntament amb altres drets com la llibertat d'expressió (article 20 CE), el dret de reunió (article 21 CE) i el dret a la negociació col·lectiva en l'àmbit laboral (article 37 CE), el dret a un habitatge digne s'ubica al capítol III, «Dels principis rectors de la política social i econòmica», cosa que impos-

sibilita la reclamació directa del dret a les institucions públiques per part dels ciutadans, atès que, tal com assenyala l'article 53.3 CE, els drets enumerats en aquest capítol «només podran ser al·legats davant jurisdicció ordinària d'acord amb el que disposin les lleis que els desenvolupen».

## CONSTITUCIÓ ESPANYOLA

### TÍTOL 1. DELS DRETS I DEURES FONAMENTALS

#### Capítol II. Drets i llibertats

##### Secció 2a. Dels drets i deures dels ciutadans

###### Article 33

1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència.
2. La funció social d'aquests drets en delimitarà el contingut, d'acord amb les lleis.
3. Ningú podrà ser privat dels seus béns ni dels seus drets sinó per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin.

#### Capítol III. Dels principis rectors de la política social i econòmica

###### Article 47

Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.

El dret a l'habitatge que recull l'article 47 CE constitueix, doncs, un dret no subjectiu que requereix un desenvolupament legislatiu que el faci aprehensible i executable per part de les administracions i reclamable per part de la ciutadania. La inclusió del dret a l'habitatge en aquest capítol III de la CE no hauria de suposar, per si mateixa, una minva en les garanties del seu compliment per part de l'Estat. De fet, en aquest mateix capítol, juntament amb el dret a l'habitatge, es troben recollits, entre d'altres, el dret a la salut (article 43 CE), el sistema de pensions (article 50 CE) i la seguretat social (article 41 CE). És a dir: excepte el dret a l'educació (article 27 CE), que està recollit al capítol II, els pilars de l'estat del benestar a Espanya es troben al capítol III

de la Constitució Espanyola i tenen, per tant, exactament la mateixa consideració que el dret a l'habitatge. La inadequada protecció del dret a l'habitatge a escala estatal no és fruit, doncs, de la seva ubicació a la Constitució, sinó que és atribuïble —en el millor dels casos— a la deixadesa institucional.

No obstant això, aquesta necessitat del dret a l'habitatge d'un desenvolupament legislatiu que el doti de forma i contingut, en contraposició a un dret a la propietat privada concebut com una cosa absoluta, no subjecta a límits ni a restriccions, ha contribuït a inferir una relació de supeditació del dret a l'habitatge respecte del dret a la propietat privada que no deriva de manera natural del text constitucional. Si a això hi afegim dècades de deixadesa en el desenvolupament i la protecció del dret per part de l'Estat, obtenim un dret a l'habitatge percebut socialment, de facto, com un dret negatiu, com ara la llibertat d'expressió o el dret de sindicació. És a dir, a força de no assumir l'Estat el seu deure constitucional, ha arrelat la idea que el seu paper en la protecció del dret a l'habitatge és únicament reactiu: només en el supòsit que un tercer violenti el teu dret a posseir un habitatge, igual que si no se't permet expressar-te amb llibertat o afiliar-te a un sindicat, l'Estat actuarà per garantir el dret i, d'aquesta manera, el dret constitucional a l'habitatge queda reduït a una mena de complement del dret a la propietat privada.

Els qui defensen que el control del preu dels lloguers atempta contra la propietat privada obliden, pel que sembla, que, d'acord amb l'article 33.2 CE, «la funció social d'aquests drets (de propietat i herència) delimitarà el seu contingut, d'acord amb les lleis». Per tant, ni el dret a l'habitatge és un accessori de la propietat privada ni el dret a la propietat privada és un dret absolut, sinó que està subjecte a limitacions. Es poden posar nombrosos exemples de delimitació del dret de propietat. Ser propietari d'un cotxe no et dona dret a circular a 200 km/h: hi ha límits de velocitat per protegir la seguretat i la integritat física pròpia i de tercers. Ser propietari d'un restaurant no et dona dret a mantenir-lo obert les 24 hores del dia: hi ha límits horaris per protegir el dret al descans dels treballadors i, també, dels veïns. Ser propietari d'una finca rústica no et dona dret a calar-hi foc: de fet, depenent de l'abast dels danys mediambientals, materials o personals causats, serà constitutiu d'un delictes penal. En definitiva, la propietat d'un bé no habilita el propietari a fer-ne un ús que comporti un perjudici per al bé comú, d'acord amb les lleis.

Tot i això, el component interpretatiu del dret a l'habitatge, inherent a la seva ubicació a la CE, permet a les posicions partidàries de la desregulació del mercat de l'habitatge una situació francament còmoda, des de la qual és possible criticar les polítiques progressistes en matèria d'habitatge —de fet, qualsevol política d'habitatge que no sigui construir i beneficiar fiscalment les compravendes— i, alhora, situar-se com a defensores del dret constitu-

cional a l'habitatge. Tant la Llei 11/2020,<sup>1</sup> que, entre altres mesures urgents per garantir l'accés a l'habitatge a Catalunya, preveia l'establiment de topalls a les rendes del lloguer, com, posteriorment, la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, que obria la possibilitat de fer-ho en l'àmbit estatal, van ser objecte de sengles recursos d'inconstitucionalitat presentats pel Grup Parlamentari Popular.

En el cas de la llei catalana, com és sobradament conegut, el Tribunal Constitucional va estimar parcialment el recurs, declarant inconstitucionals els preceptes que definien la forma i l'abast del control de les rendes del lloguer a Catalunya. Ara bé, i aquest punt és important: l'estimació de la inconstitucionalitat no venia del fons de la norma, sinó que era d'ordre competencial. Dit d'una altra manera: no es va declarar inconstitucional la regulació de les rendes del lloguer com a tal, sinó la competència del legislatiu autonòmic per regular les rendes del lloguer. Segons el TC, la definició dels contorns del dret a la propietat privada, d'acord amb la seva funció social i en relació amb el dret a l'habitatge, necessària per a una regulació de les rendes del lloguer, és competència estatal.

En el cas de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, sí que es va produir un pronunciament del TC sobre la presumpta inconstitucionalitat de la regulació de les rendes del lloguer, per atemptar contra l'article 33 CE, que reconeix el dret a la propietat privada. En la Sentència de 29 de gener de 2025, el Ple del Tribunal Constitucional s'expressa en els termes següents:

*En relación con la disposición final primera tres de la ley, que impone una modulación de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, la sentencia aprecia una relación razonable o equilibrio justo entre los medios empleados y la finalidad pretendida. La medida afecta al derecho de propiedad sobre la vivienda, pero no vulnera el contenido esencial del mismo, teniendo en cuenta que se proyecta sobre una expectativa de beneficio económico que no lo conforma, ya que no se obliga a poner la vivienda en el mercado de alquiler y no se obliga, en ningún caso, a fijar un precio antieconómico. La restricción no es irrazonable ni desproporcionada, dado que la renta máxima se fija en un valor objetivo determinado por referencia al valor de mercado y, en todo caso, esa limitación tiene una vocación de temporalidad. Se desestima así la alegada vulneración del artículo 33 CE.<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

<sup>2</sup> [https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP\\_2025\\_008/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%208-2025.pdf](https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2025_008/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%208-2025.pdf)

El Tribunal Constitucional considera, per tant, que hi ha un equilibri entre els mitjans emprats (el control de rendes del lloguer en zones tensionades) i la finalitat pretesa (protegir el dret a l'habitatge). Considera que el dret a la propietat es troba afectat per la mesura, però no vulnerat, i situa un element clau: l'expectativa de lucre econòmic vinculat a una propietat no és part essencial del dret a la propietat. Aquesta sentència té el vot particular dels magistrats conservadors del TC.

L'ofensiva contra la regulació del mercat de l'habitatge no afecta només la modulació de les rendes del lloguer. La Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, que fixa com un dels seus objectius l'erradicació dels usos anòmals de l'habitatge que posen en risc la seva funció social, entre els quals identifica la desocupació permanent d'habitatges, també ha estat objecte d'un recurs d'inconstitucionalitat, en aquest cas presentat pel Grup Parlamentari de VOX al Congrés dels Diputats. Si bé el recurs afecta diversos preceptes de la llei, i alguns (els d'ordre competencial) són estimats pel TC en sentència de gener de 2025, el Ple del Tribunal Constitucional s'expressa de la manera següent pel que fa a la pretesa vulneració del dret a la propietat privada:

*Según los recurrentes, los incumplimientos de la función social previstos en la Ley catalana vulneran el contenido esencial del derecho a la propiedad privada, argumento que desestima la Sentencia. El Tribunal Constitucional toma en consideración que se trata de medidas orientadas a combatir el problema social de la exclusión residencial y a evitar el fenómeno de las viviendas desocupadas. Por lo tanto, los preceptos recurridos persiguen una finalidad constitucionalmente legítima, conectada directamente con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 CE. Además, estas previsiones no despojan al propietario de su utilidad individual o económica ni hacen irrecognoscible el derecho de propiedad sobre la vivienda.<sup>1</sup>*

No cal dir que aquesta sentència té també els vots particulars dels magistrats conservadors. Com dèiem al començament, una arena privilegiada per escenificar la baralla política, també al Tribunal Constitucional. Sembla, per tant i de moment, que el primer dels arguments que s'acostumen a utilitzar en contra de la regulació dels preus del lloguer, aquell de naturalesa jurídica, la suposada vulneració de l'article 33 de la CE que protegeix el dret a la

<sup>1</sup> [https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP\\_2025\\_009/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%209-2025.pdf](https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2025_009/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%209-2025.pdf)

propietat privada, no troba suport en l'únic tribunal competent per dirimir la qüestió, el Tribunal Constitucional. La modulació de les rendes del lloguer, en les condicions en què es regula en la Llei pel dret a l'habitatge, no és inconstitucional. Tot seguit pararem atenció al segon dels arguments sobre els quals pivota l'oposició a la regulació dels preus del lloguer: que és perjudicial per a l'objectiu que persegueix.



Autora: Irene Galí Magallón.

## 7.2. El topall als preus del lloguer

Com hem comentat anteriorment, més enllà de la discussió jurídica, la naturalesa dels efectes sobre el mercat d'habitatge de la regulació dels preus del lloguer és objecte d'una gran controvèrsia política i, també, acadèmica. Al cap de poc més d'un any de l'entrada en vigor de la declaració de zona de mercat residencial tensionat en la primera tongada de municipis (un total de 140), la valoració que es fa des de la Generalitat de Catalunya és molt positiva. El primer trimestre del 2025, el preu mitjà del lloguer ha disminuït un 4,9 % respecte al mateix trimestre de l'any anterior (darrer on no operava el topall dels preus) en el conjunt de municipis declarats en un primer moment com a zona tensionada, i aquesta reducció arriba fins al 8,9 % en el cas de la ciutat de Barcelona, epicentre de l'escalada dels preus del llo-

guer durant els darrers anys. A més, indiquen, tot i els vaticinis, que el parc d'habitatges de lloguer a les zones tensionades no només no ha disminuït, sinó que, a més, la xifra de contractes vigents s'ha incrementat en gairebé 8.000 contractes.<sup>1</sup> Si bé aquestes xifres, que registra l'Institut Català del Sòl, són públiques i accessibles, en un debat fortament influenciat per interessos polítics i econòmics sembla que no són suficients per confirmar l'efectivitat dels topalls a les rendes del lloguer.

Si a l'apartat anterior hem parat atenció a la crítica al topall a les rendes del lloguer des d'una perspectiva jurídica, a continuació recopilem i analitzem els diversos elements que nodreixen la crítica al control de preus des de la perspectiva dels seus resultats. Abans d'entrar en matèria, cal assenyalar que les dades que s'exposen aquí i les conclusions a les quals s'arriba no deriven d'una idea abstracta del que és o ha estat el control de les rendes del lloguer, sinó del que és, amb la llei a la mà, i dels efectes que produeix, amb les dades disponibles fins a la data, el control de les rendes del lloguer regulat per la Llei 12/2023 i aplicat a Catalunya a les zones declarades com a mercat residencial tensionat mitjançant la Resolució TER/800/2024, vigent des del 16 de març de 2024, i la Resolució TER/2408/2024, vigent des del 20 d'octubre de 2024.

El primer dels presumptes efectes nocius del control de les rendes que abordarem aquí és la disminució de l'oferta d'habitatge de lloguer. D'acord amb aquest plantejament, la limitació del preu del lloguer produirà una retirada d'habitatges del mercat del lloguer, en veure els propietaris reduït el seu marge de benefici. Les dades ofertes per l'Institut Català del Sòl (Incasòl), obtingudes a partir de les fiances de contractes de lloguer dipositades a l'organisme, indiquen que l'any 2024 es van signar a Catalunya un total de 118.626 contractes de lloguer, la xifra més baixa des de l'any 2010 i un 10,8 % inferior a la registrada l'any anterior. Per demarcacions territorials, la davallada interanual més important en el nombre de contractes de lloguer signats és la que trobem a la província de Barcelona (-13,3 %), seguida de la de Girona (-6,5 %) i la de Tarragona (-2,1 %). A la província de Lleida, en canvi, els contractes signats van augmentar lleugerament entre el 2023 i el 2024 (+1,3 %). Aquesta disminució dels nous contractes de lloguer residencial, produïda en el conjunt de Catalunya i amb més força a la província de Barcelona, ha estat sovint atribuïda a l'entrada en vigor dels topalls al preu del lloguer que preveu la Llei 12/2023, per a les zones declarades com a mercat residencial tensionat, i emprada per donar suport a la tesi que defensa que els topalls al preu del lloguer condueixen a un empitjorament de l'accés de les llars a l'habitatge de lloguer.

<sup>1</sup> <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/718122/les-dades-fiances-del-trimestre-2025-marquen-tendencia-correccio-estabilitzacio-dels-preus-del-lloguer>

Una primera observació de les dades posa de manifest que, en el conjunt de municipis declarats com a zona tensionada, en primer terme, el març de 2024, el nombre de contractes va disminuir un 13 % entre el 2023 i el 2024. Al grup de municipis que van ser declarats com a zona tensionada al cap d'uns mesos, el juliol de 2024, els contractes signats es van reduir un 1 % respecte a l'any anterior. Als municipis no declarats com a zona tensionada, en canvi, el nombre de contractes signats el 2024 va ser un 7,1 % superior al de l'any 2023. Val a dir, però, que aquest darrer grup representa només el 6,5 % del total de contractes de lloguer signats l'any 2024.

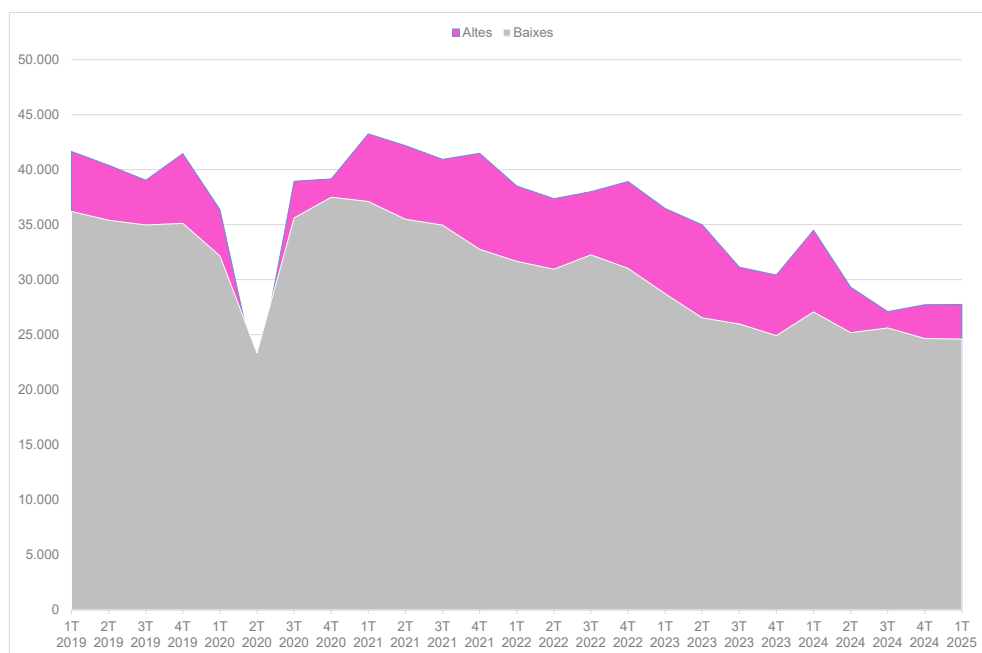
En aquest punt, cal fer un parell de consideracions. La primera és una qüestió de concepte. És falsa la idea que un descens en el nombre de contractes de lloguer signats en un territori i un període determinats sigui necessàriament negatiu. L'assimilació automàtica d'aquest descens amb un deteriorament del mercat de l'habitatge de lloguer, sense tenir en compte la participació d'altres elements, com ara l'evolució de la població, les variacions en el parc d'habitatges residencials disponibles i, especialment, el nombre de baixes de contractes de lloguer que s'han produït en un període concret, és una victòria de les lògiques especulatives imperants al mercat de l'habitatge.

En efecte, molts dels contractes de lloguer que se signen no són fruit de l'establiment de noves llars (de joves, de persones nouvingudes, etc.), sinó que són atribuïbles a la rotació de les llars llogateres. Aquesta rotació pot ser deguda a un canvi d'habitatge voluntari, per estar més a prop de la feina o dels nostres éssers estimats, o per donar espai a la família per créixer, però altres vegades és involuntària, en cas que el propietari de l'habitatge no vulgui renovar el contracte o si la llar no pot fer front a l'augment del preu del lloguer que se li exigeix. D'acord amb una enquesta feta a finals de l'any 2022 (IDRA, 2023), un 70,5 % (més de dues de cada tres) de les llars llogateres a Barcelona havien canviat de domicili com a mínim una vegada en els cinc anys anteriors i un 38,1 % ho havien fet dues vegades o més.

Si ens fixem en les dades sobre altes i baixes trimestrals de contractes de lloguer residencial ofertes per l'Incasòl per al conjunt de Catalunya entre el primer trimestre del 2019 i el quart trimestre del 2024 (darrers cinc anys), podem observar una correlació molt forta en sentit positiu ( $R^2 = 0,815$ ) entre totes dues variables. Dit d'una altra manera: les variacions en les noves altes s'expliquen essencialment per les variacions en les baixes que es produeixen, no pas per altres factors. Així, el creixement del nombre de contractes de lloguer que se signen anualment o trimestralment pot estar més relacionat amb la inestabilitat de les llars llogateres, abocades a canviar d'habitatge i signar nous contractes cada un, dos o tres anys, que no pas amb l'establiment de noves llars llogateres.

De la mateixa manera, un augment de l'oferta d'habitatge de lloguer que es produeix sense un augment real del parc d'habitatges dedicats al lloguer residencial és del tot artificial i només es pot sustentar, novament, en la inestabilitat de les llars llogateres. En aquest sentit, centrar l'atenció només en l'oferta d'habitatges de lloguer als portals immobiliaris i en els nous contractes signats ens pot donar una idea de la salut del sector immobiliari, però no de la salut del mercat immobiliari, que no és ben bé el mateix. Si l'objectiu és millorar l'accessibilitat a l'habitatge per part de les llars i, a la vegada, promoure l'estabilitat de les llars llogateres als habitatges, haurà de valorar-se de manera conjunta l'evolució de les altes i les baixes de contractes de lloguer i, en aquest sentit, l'escenari més desitjable és aquell en el qual augmenten les altes i disminueixen les baixes.

### Gràfic 7.2.1 Altes i baixes de contractes de lloguer registrades trimestralment entre els anys 2019 i 2024 a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de les dades proporcionades per l'Institut Català del Sòl.

El saldo resultant de restar les baixes a les altes és una mesura molt més adequada per valorar el creixement dels contractes de lloguer que no pas la que ens proporciona només la xifra de nous contractes. Al gràfic 7.2.1 podem observar l'evolució de les altes i les baixes, així com l'espai de creixement que s'obre entre les unes i les altres, entre el primer trimestre del 2019 i el quart trimestre del 2024 per al conjunt de Catalunya.

El gràfic anterior apunta també a la segona consideració que cal fer, pel que fa a la presumpta relació causa-efecte entre l'entrada en vigor de la Llei pel dret a l'habitatge i la davallada dels contractes de lloguer signats l'any 2024, i aquesta és de context. I és que, si bé la disminució en el nombre de contractes signats és real, no pot ser atribuïda (o no totalment) a l'entrada en vigor dels topalls al preu del lloguer, atès que es tracta d'una tendència que ja es podia observar en anys anteriors. No podem oblidar en aquest punt que, des de finals de l'any 2018, amb l'entrada en vigor de l'RDL 21/2018, els contractes d'arrendament d'habitatge van passar d'una durada mínima de tres anys a una de cinc anys (i de set anys en cas que l'arrendador sigui una persona jurídica) i es va augmentar d'un a tres anys el període de pròrroga tàcita dels contractes. Aquesta modificació legal pot ser també al darrere de la disminució en els contractes de lloguer signats, en reduir-se la rotació de les llars llogateres.

A la taula que es presenta a continuació podem observar que, després d'un pic de nous contractes l'any 2021 (efecte rebot de l'ensorrament registrat l'any 2020 amb motiu de la pandèmia de covid-19), la tendència ha estat de disminució dels contractes de lloguer signats. De fet, la disminució de nous contractes de lloguer que es va registrar a Catalunya entre els anys 2022 i 2023 (-12,9 %), període previ a la regulació del preu del lloguer, va ser més pronunciada que la registrada entre el 2023 i el 2024 (-10,8 %).

**Taula 7.2.1 Nombre de contractes de lloguer residencial signats els anys 2021, 2022, 2023 i 2024 i variació interanual registrada, total Catalunya i províncies**

		Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
2024	Núm.	87.076	12.305	6.514	12.731	<b>118.626</b>
	Variació any anterior %	-13,3	-6,5	1,3	-2,0	<b>-10,8</b>
2023	Núm.	100.395	13.166	6.430	12.997	<b>132.988</b>
	Variació any anterior %	-13,6	-10,6	-6,8	-13,2	<b>-12,9</b>
2022	Núm.	116.158	14.734	6.902	14.976	<b>152.770</b>
	Variació any anterior %	-9,5	-8,7	-4,9	-6,8	<b>-9,0</b>
2021	Núm.	128.381	16.132	7.259	16.070	<b>167.842</b>
	Variació any anterior %	25,5	16,7	29,7	16,3	<b>23,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades proporcionades per l'Institut Català del Sòl.

En l'anàlisi de la relació entre l'entrada en vigor dels topalls al preu del lloguer i la disminució dels nous contractes de lloguer signats, no podem oblidar el paper que fan els lloguers de temporada. Aquesta modalitat de lloguer d'habitatge s'estableix per un període mínim d'un mes i màxim d'onze mesos i, com que no es considera residència permanent del llogater, no està afectada per les limitacions al preu del lloguer residencial. Si bé es tracta d'una tipologia de lloguer que ja existia amb anterioritat a la Llei pel dret a l'habitatge de l'any 2023, és a partir de l'aprovació d'aquesta llei, i en especial a partir de l'entrada en vigor dels topalls al preu del lloguer en les zones de mercat residencial tensionat, l'any 2024, que adquireix una rellevància creixent. Amb la conversió del lloguer residencial habitual en lloguer de temporada, els propietaris d'habitatges de lloguer aconsegueixen esquivar de manera fraudulenta les limitacions al preu del lloguer, amb la qual cosa llastren significativament l'efectivitat de la mesura.

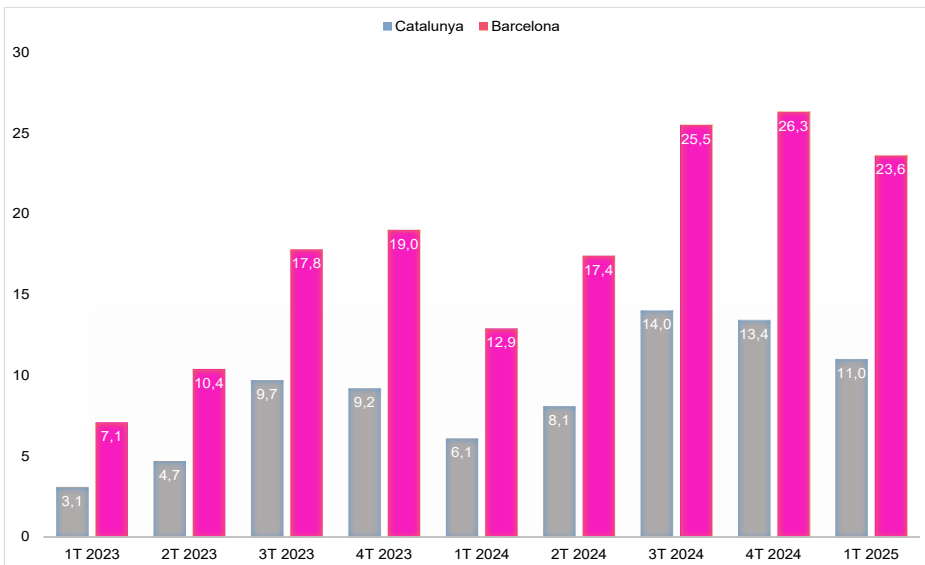
Aquesta fuga de contractes de lloguer cap al lloguer de temporada no pot sorprendre ningú. Com ja van advertir diversos col·lectius pel dret a l'habitatge en el moment de l'aprovació de la Llei 12/2023, excloure de la regulació aquesta modalitat de lloguer creava un forat que podia malbaratar els avenços aconseguits amb la normativa. Posteriorment, el setembre de 2024, PP, VOX i Junts van tombar al Congrés una proposició de llei per reformar la LAU a fi d'incloure-hi tant el lloguer de temporada com el lloguer d'habitacions i, per tant, poder regular-los en el marc de la Llei 12/2023. En el moment actual es troba en fase de tramitació en forma de decret llei, amb el suport dels grups parlamentaris del PSC, ERC, els Comuns i la CUP, la normativa que permetrà perseguir i sancionar els contractes de temporada fraudulents. A escala estatal, es troba en fase d'esmenes una nova proposta de modificació de la LAU per incloure l'equiparació dels drets dels llogaters amb contractes de lloguer habituals i de temporada i la presumpció d'habitualitat en absència de causes degudament justificades per establir un contracte de temporada en comptes d'un habitual.

En el moment actual i a l'espera de l'aprovació dels canvis legislatius en l'àmbit català o estatal, la situació és descoratjadora. Segons una cerca feta al portal immobiliari Idealista amb data 4 d'octubre de 2025, dels 4.407 habitatges per llogar a la ciutat de Barcelona, un total de 3.097, el 70,3 %, són anunciats com a lloguers de temporada. Però la cosa no s'acaba aquí: entre l'oferta de 1.301 habitatges classificats com a lloguer permanent, no són pocs els que especifiquen en la seva descripció que es tracta en realitat d'un lloguer per un període inferior a un any, és a dir, lloguer de temporada.

L'Idescat ofereix dades sobre fiances de lloguer de temporada dipositades a l'organisme des del primer trimestre del 2023. Si bé es tracta d'un perío-

de curt de temps i, com hem comentat, aquesta modalitat de lloguer no és nova, és precisament en aquests darrers anys quan se n'ha generalitzat la utilització. Tenint en compte les dades per al conjunt de Catalunya, podem observar que el nombre de lloguers de temporada es va duplicar entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2024, passant de 1.154 a 2.242. Entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2025, el nombre d'aquest tipus de contractes va augmentar gairebé un 200 %. Al gràfic següent podem apreciar que els contractes de temporada van passar de representar el 3,1 % dels contractes de lloguer signats a Catalunya el primer trimestre del 2023 al 14 % el tercer trimestre del 2024. En el cas de la ciutat de Barcelona, les xifres són encara més cridaneres: partint d'un 7,1 % a principis del 2023 (no oblidem que els contractes de temporada ben segur ja van emergir com a alternativa a l'allargament de la durada estàndard dels contractes de lloguer a finals del 2018) fins a tocar sostre amb un 26,3 %, més d'un de cada quatre contractes, el quart trimestre del 2024.

### Gràfic 7.2.2 Evolució del percentatge que representen els lloguers de temporada sobre el total de contractes de lloguer signats a Catalunya i la ciutat de Barcelona, entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2025

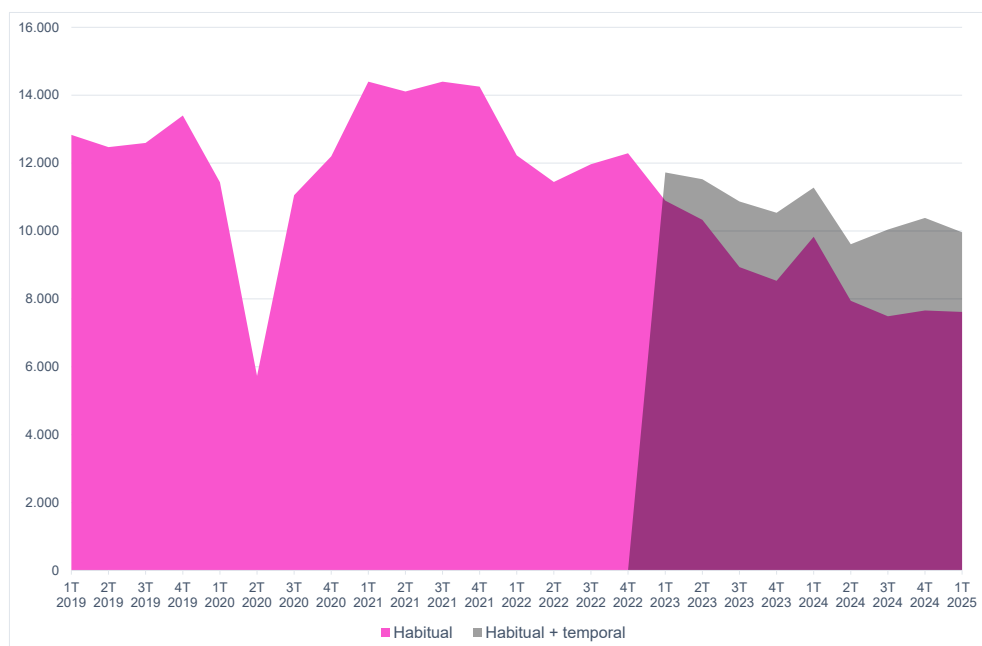


Font: elaboració pròpia amb dades de l'Institut Català del Sòl.

Si sumem les xifres dels lloguers de temporada a les del lloguer habitual, observem que la disminució en els contractes de lloguer signats que hem comentat més amunt es veu atenuada. Al gràfic següent trobem l'evolució del nombre de contractes de lloguer habitual signats entre el primer trimestre

del 2019 i el primer trimestre de 2025 al conjunt de Catalunya, i l'evolució del conjunt de contractes, habituals i temporals, signats entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2025. Com podem veure, l'augment dels contractes de lloguer temporal produït en els darrers anys, majoritàriament de naturalesa fraudulenta, està alterant el registre de l'evolució dels nous contractes de lloguer. La retirada d'habitatges del mercat del lloguer, que hauria de produir, segons els crítics, el control de les rendes del lloguer, sembla que al final no ha estat tal. No és necessari: els forats en la Llei d'habitatge han facilitat escapar-se'n.

### Gràfic 7.2.3 Evolució del nombre de contractes de lloguer habitual signats entre el primer trimestre del 2019 i el primer trimestre del 2025 i evolució del conjunt de contractes, habituals i temporals, signats entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2025 al conjunt de Catalunya



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Institut Català del Sòl.

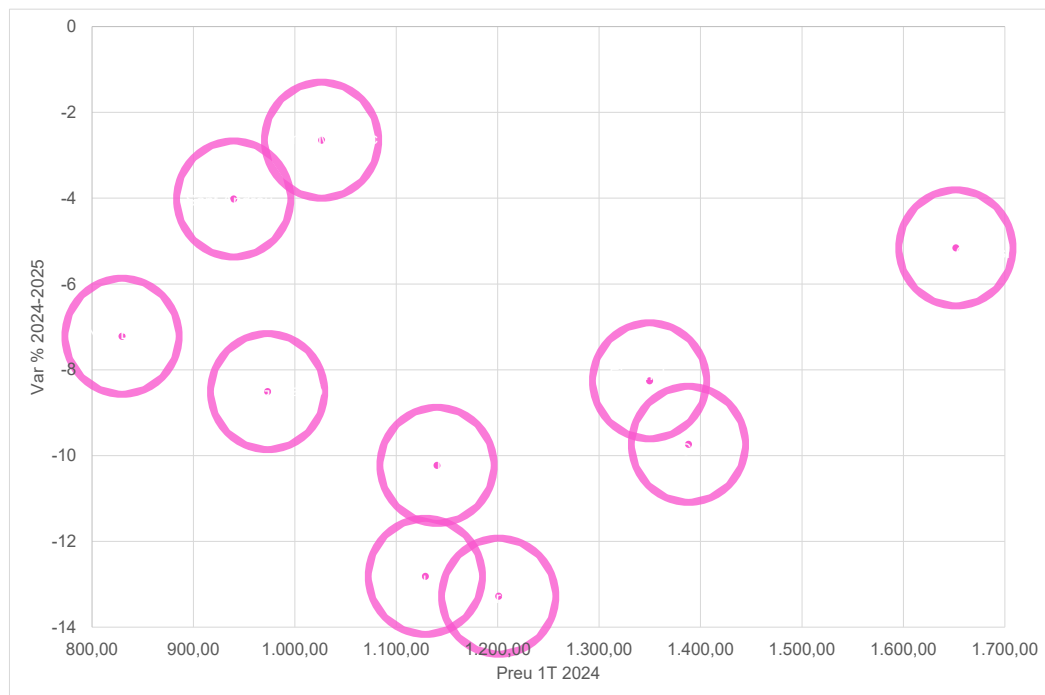
Un altre vessant de l'argument segons el qual els topalls al preu del lloguer són no només ineficaços, sinó també perjudicials per a l'objectiu que persegueixen —facilitar l'accés a l'habitatge—, és la que defensa que **són especialment nocius per a les llars més vulnerables**. D'acord amb aquest plantejament, el topall als preus del lloguer seria al darrere de dos tipus d'efectes que perjudicarien les llars amb una situació més precària en el mercat de l'habitatge de lloguer. D'una banda, la limitació del preu del llo-

guer causaria una disminució de l'oferta, que expulsaria les llars amb menor capacitat de competir al mercat del lloguer. De l'altra, el topall de preus causaria una reducció de les rendes del lloguer en els barris de rendes altes i, de manera contrària, un efecte perjudicial en els barris que partien de les rendes de lloguer més baixes, en tendir els preus en aquests barris a «enganxar-se» a la banda alta de la forquilla de preus que preveu el SERPAVI.

Les dades que proporciona l'Incasòl per a la ciutat de Barcelona, desglossades per als diversos districtes i barris de la ciutat, són aclaridores pel que fa als efectes que el topall de preus del lloguer produeix tant en la renda mitjana del contracte de lloguer com en el nombre de nous contractes. Fixem-nos per començar en la primera d'aquestes qüestions: les variacions en el preu del lloguer. Entre el primer trimestre del 2024 (darrer sense topalls) i el primer trimestre del 2025, el preu mitjà del lloguer mensual a la ciutat de Barcelona ha disminuït en conjunt des dels 1.193 € fins als 1.087 €, cosa que suposa una baixa de 106 € i una disminució percentual del 8,9 %.

Al gràfic 7.2.4 podem observar que, entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025, el preu mitjà del contracte de lloguer ha disminuït sense excepció en tots els districtes de Barcelona, amb variacions percentuals que van del -2,7 al districte de Sants-Montjuïc al -13,3 % a Gràcia. Les dades mostren que la renda del lloguer ha baixat un 6,6 % en el conjunt dels districtes que el primer trimestre del 2024 registraven un preu mitjà del lloguer inferior a 1.000 euros (Nou Barris, Sant Andreu i Horta-Guinardó), fins a un 9,8 % en aquells que partien d'una forquilla de preus d'entre 1.000 i 1.250 euros (Sants-Montjuïc, Ciutat Vella, Sant Martí i Gràcia) i un 7,7 % en els districtes que el primer trimestre del 2024 mostraven una renda mitjana del lloguer superior als 1.250 € (l'Eixample, les Corts i Sarrià-Sant Gervasi).

### Gràfic 7.2.4 Preu mitjà del lloguer el primer trimestre del 2024 (eix horitzontal) i variació percentual entre el preu del lloguer del primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 (eix vertical) per als diversos districtes de la ciutat de Barcelona



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

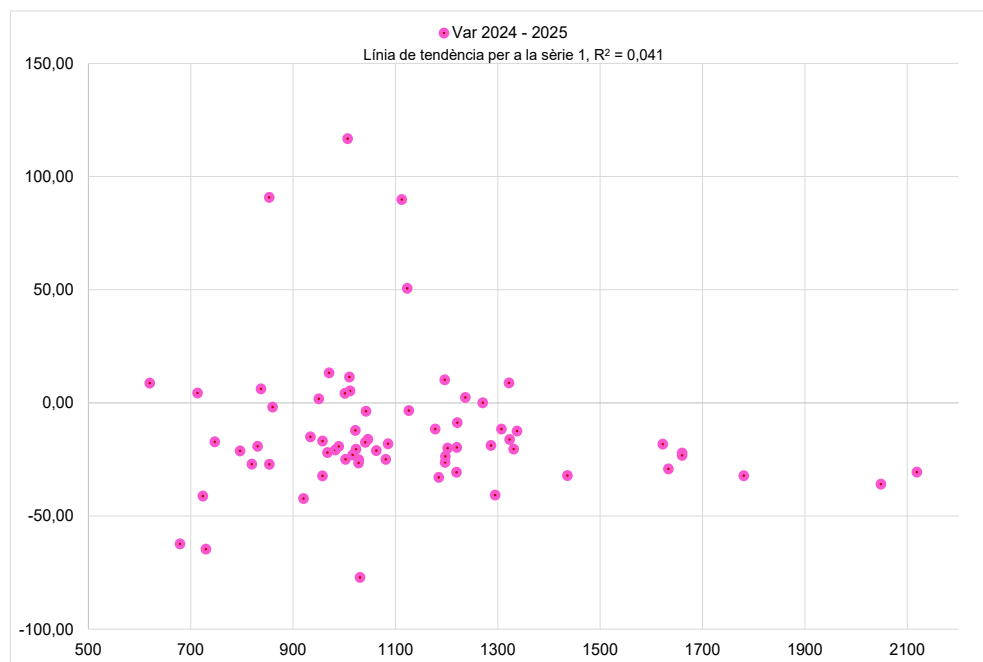
Si parem atenció a l'evolució dels preus del lloguer en el mateix període per barris,<sup>1</sup> podem constatar que no hi ha correlació ( $R^2 = 0,041$ ) entre la renda del lloguer el primer trimestre del 2024 i la disminució percentual d'aquesta renda entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025. Ho veiem al gràfic 7.2.5. L'observació de les dades per districtes i per barris de Barcelona, per tant, permet constatar una reducció dels preus del lloguer entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 en tots els districtes i en la pràctica totalitat dels barris de la ciutat, i no es troba un efecte diferenciat en la variació percentual dels preus en funció del preu mitjà del lloguer registrat el primer trimestre del 2024.

Aquest fet refutaria la hipòtesi, àmpliament difosa als mitjans de comunicació, segons la qual el topall als preus del lloguer causaria una reducció dels preus en els barris de rendes altes i, de manera contrària, un efecte neutre o fins i tot perjudicial en els barris que partien de les rendes de lloguer més

<sup>1</sup> Barris amb més de cinc contractes de lloguer registrats tant el primer trimestre del 2024 com el primer trimestre del 2025, un total de 69.

baixes, en tendir els preus en aquests barris a «enganxar-se» a la banda alta de la forquilla de preus (MONRÀS, MONTALVO, 2022) que preveu el SERPAVI.

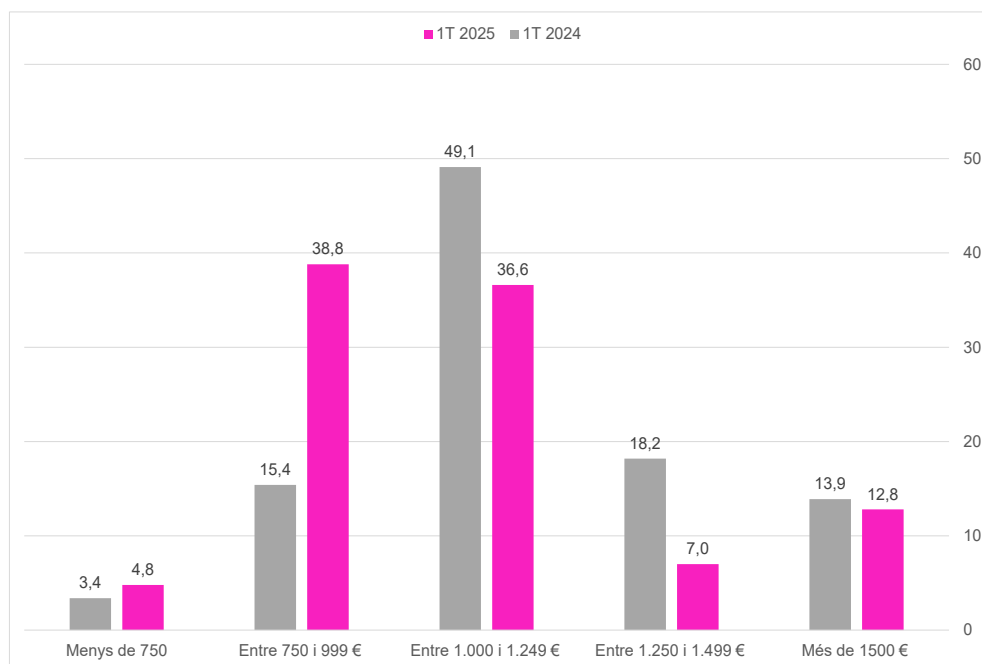
**Gràfic 7.2.5 Relació entre el preu mitjà del lloguer el primer trimestre del 2024 (eix horitzontal) i variació percentual en el preu del lloguer entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 (eix vertical). Barris de la ciutat de Barcelona**



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

Si atenem la distribució dels contractes de lloguer signats a la ciutat de Barcelona segons diverses franges de preus del lloguer, observem que entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 han augmentat els contractes de lloguer de menys de 750 euros mensuals (del 3,4 % al 4,8 %), si bé continuen representant una petita porció del conjunt de nous contractes, i molt especialment han augmentat els contractes d'entre 750 i 999 €, que han passat de representar el 15,4 % dels nous contractes el 2024 al 38,8 % el 2025. La resta de franges observades, de 1.000 a 1.249 euros, de 1.250 a 1.499 euros i de més de 1.500 euros, han perdut pes sobre el conjunt de nous contractes de lloguer signats.

### Gràfic 7.2.6 Pes percentual dels contractes signats per diverses franges de preus. Barcelona ciutat, primer trimestre del 2024 i primer trimestre del 2025



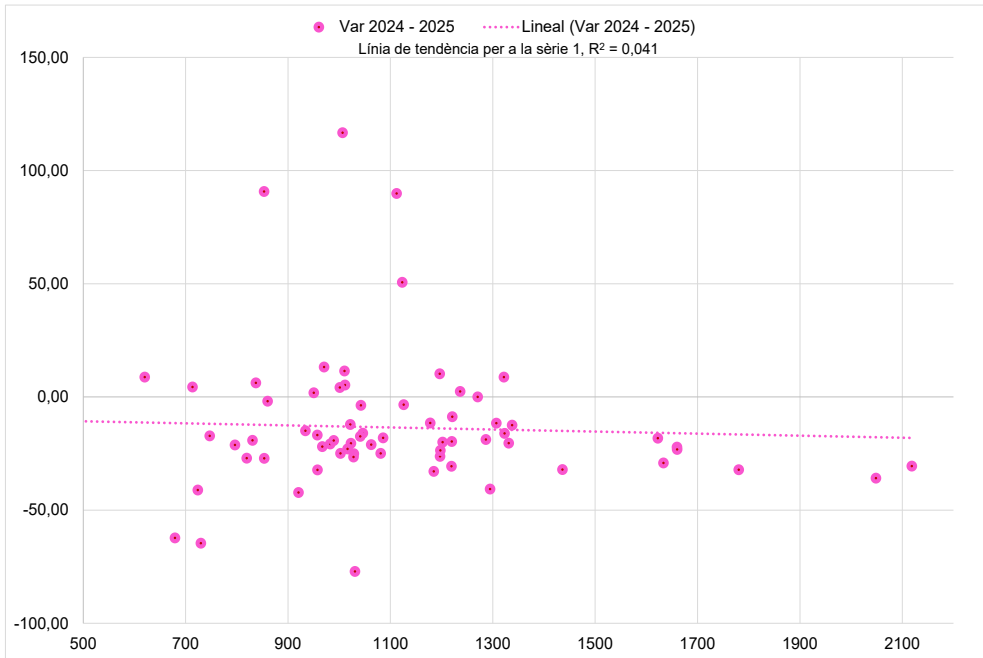
Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

Anteriorment hem constatat que l'exclusió dels lloguers de temporada de l'abast de la Llei pel dret a l'habitatge i els topalls al preu del lloguer que aquesta llei ha fet possibles han produït una fuga de part del parc d'habitatges de lloguer residencial cap al lloguer de temporada. En la mateixa línia argumental que defensa que han de ser els barris de rendes més baixes aquells on el topall de preus mostri una menor eficàcia, sovint s'ha pronosticat que la disminució en el nombre de nous contractes de lloguer causada per la proliferació de lloguers de temporada hauria d'afectar també en més mesura els barris amb menor renda i provocar l'expulsió de la ciutat de les llars amb menys recursos. Novament, l'observació de les dades desagregades per barris de la ciutat de Barcelona ens serveix per posar una mica de llum sobre la qüestió.

Les dades de l'Incasòl per a la ciutat de Barcelona mostren una reducció del 18 % entre el nombre de contractes de lloguer signats el primer trimestre del 2025 (7.592 contractes) i el que es va registrar el primer trimestre del 2024 (9.234 contractes). Si parem atenció a les dades desagregades per barris, observem que no hi ha correlació ( $R^2 = 0,002$ ) entre el preu mitjà del lloguer

registrat a cada barri el primer trimestre del 2024 i la variació en el nombre de nous contractes de lloguer signats registrats entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025. És a dir: la variació en el nombre de contractes de lloguer signats no està relacionada amb les rendes del lloguer del barri; els contractes han augmentat o disminuït entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 als barris de Barcelona independentment de la renda mitjana del lloguer del barri i, per tant, del poder adquisitiu dels seus habitants.

**Gràfic 7.2.7 Relació entre el preu mitjà del lloguer el primer trimestre del 2024 (eix horitzontal) i la variació percentual en el nombre de contractes de lloguer signats entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 (eix vertical). Barris de la ciutat de Barcelona**



Font: elaboració pròpia amb dades de l'Incasòl.

Si distribuïm els barris de Barcelona en funció de la seva relació amb el preu mitjà del lloguer al conjunt de la ciutat el primer trimestre del 2024 (1.193 €), constatem que, en el grup de barris que es trobaven per sota del preu mitjà del lloguer (45 barris), el nombre de contractes de lloguer entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025 ha disminuït un 10,7 %, mentre que en el grup de barris que registraven preus del lloguer per sobre de la mitjana (24 barris) els nous contractes de lloguer han disminuït un 18,8 %. Les dades indicarien, per tant, que els barris amb rendes de lloguer per

sota de la mitjana han patit una menor minva dels nous contractes de lloguer que els barris amb rendes per sobre de la mitjana. Dues possibles hipòtesis per explicar aquest fet poden ser, d'una banda, una opció més àmplia de llogar com a habitatge de temporada o de lloguer turístic un habitatge situat en un barri de rendes altes que no pas un de situat en un barri popular i, de l'altra, el perjudici econòmic més important que suposa (en euros, no pas en percentatge) per als propietaris de pisos l'aplicació dels topalls al preu del lloguer en els barris de rendes altes.

Una altra de les crítiques que s'acostumen a fer al control de rendes és que fa augmentar el preu a les zones que no són declarades de mercat residencial tensionat. Aquest efecte seria una conseqüència de l'augment de la demanda d'habitatges de lloguer en zones no tensionades, causat per l'expulsió de llars llogateres de les àrees tensionades, on la disponibilitat d'habitatges de lloguer s'hauria reduït. Una primera consideració que cal fer sobre aquesta afirmació és que aquest efecte, si es produeix, estarà fortament condicionat per l'extensió del territori declarat com a zona tensionada i, sobretot, pel volum de població que concentra.

Avui dia, i d'acord amb dades que proporciona la Generalitat de Catalunya, el 90 % de la població catalana viu en zones de mercat residencial tensionat,<sup>1</sup> per la qual cosa l'alça dels preus de les zones no tensionades, si es produís, afectaria una petita porció de la població. Tenint en compte, a més, que es tracta majoritàriament de zones de caràcter rural i allunyades de la metròpolis, es fa difícil pensar que una allau de llars saturi l'oferta de parc residencial de lloguer. En tot cas, i d'acord amb dades de l'Incasòl, el preu mitjà de l'habitatge de lloguer en les zones no declarades com a zona de mercat tensionat va augmentar entre el primer trimestre del 2024, darrer sense efecte de les zones tensionades, i el primer trimestre del 2025, dels 584 als 596 euros: una diferència de 12 euros i una variació interanual de l'1,7 %.

Com que no disposem de dades agrupades per zones tensionades i no tensionades per a l'any 2023 (previ a la declaració de les zones tensionades), no podem saber si la variació experimentada entre el 2024 i el 2025 a les zones no tensionades s'emmarca dins d'una tendència de creixement del preu del lloguer anterior a l'establiment dels topalls, o si aquest lleu augment podria ser fruit d'aquests topalls. El que sí que hem mirat de fer és aproximar-nos a la variació del preu del lloguer als municipis de l'Àmbit Metropolità que no han estat declarats com a zona tensionada i que, per la seva proximitat a la metròpolis de Barcelona, són els que en més mesura es

<sup>1</sup> Mitjançant la Resolució TER/800/2024 (BOE núm. 66, de 15.3.2024) i la Resolució TER/2408/2024 de (DOGC núm. 9196, de 3.7.2024).

podrien veure afectats per un augment de la demanda i, en conseqüència, dels preus del lloguer.

Del total de vint municipis de l'Àmbit Metropolità que no han estat declarats com a zona tensionada, només cinc (Martorell, Martorelles, Sant Andreu de la Barca, Sant Feliu de Codines i Tordera) han registrat més de cinc nous contractes de lloguer el primer trimestre dels anys 2023, 2024 i 2025 i, per tant, són els únics municipis per als quals l'Idescat proporciona un preu mitjà del lloguer per als tres anys consecutius. Aquest fet ja ens posa sobre la pista que es tracta en general de municipis petits amb una oferta d'habitatge de lloguer limitada. En tot cas, en el conjunt d'aquests cinc municipis, el preu del lloguer va augmentar un 3,7 % entre el primer trimestre del 2023 i el primer trimestre del 2024 (abans de la declaració de les zones tensionades) i un 7,2 % entre el primer trimestre del 2024 i el primer trimestre del 2025. Les dades sembla que apunten, per tant, que s'ha produït un augment del preu del lloguer en els municipis de l'Àmbit Metropolità no declarats com a zona tensionada. Ara bé, cal assenyalar que la tendència en aquest conjunt de municipis ja era a l'alça dels preus del lloguer abans de l'establiment dels topalls i que el petit volum de contractes que sumen (un total de 233 el primer trimestre del 2025) admet una variabilitat més elevada en les dades que la que trobem en l'anàlisi del conjunt de les zones tensionades i no tensionades (25.809 i 1.939 contractes, respectivament, el primer trimestre del 2025).

Un altre efecte negatiu que hauria de portar el topall als preus del lloguer, segons els seus crítics, és un deteriorament del parc d'habitatges de lloguer. D'acord amb aquest plantejament, la limitació a l'hora d'augmentar la renda del lloguer **desincentivarà els propietaris d'habitatges per llogar a fer-hi reformes i millores**. Aquest argument és molt fàcil capgirar-lo: hi ha res que pugui desincentivar més a fer reformes en l'habitatge que poder llogar-lo a un preu elevadíssim encara que es trobi en mal estat? D'acord amb l'Enquesta de condicions de vida, més d'un 27 % de les llars llogateres declaren viure en habitatges amb goteres, humitats o podridura i un 42 % declaren que no (enfront d'un 15 % en el cas de les llars propietàries), i això ha estat compatible amb l'espiral de preus de l'habitatge de lloguer que hem descrit en aquest estudi i que, a més, s'esdevé sobre un parc d'habitatges certament envellit.

Una altra qüestió que cal assenyalar en aquest punt és que la llei preveu com a excepció en els límits d'actualització de la renda del lloguer el fet d'haver dut a terme reformes de millora en l'habitatge en els dos anys anteriors, cas en el qual es podrà augmentar la renda del lloguer un 10 % addicional. Encara més: si el propietari que ha fet la reforma no és gran tenidor (cinc

habitatges o més en zona tensionada), la reducció en el rendiment net de la renda del contracte de lloguer passa del 50 %, que és la reducció estàndard, al 60 %. No és cert, per tant, que el propietari no pugui obtenir un retorn en el cas de fer reformes de millora a l'habitatge.

En darrer terme però no menys important, aquest raonament sembla que oblida que el control dels preus del lloguer que preveu la Llei 12/2023 no és de caràcter permanent, sinó que està vinculat a la declaració de zona de mercat residencial tensionat i que aquesta declaració s'estableix per un període de temps concret. Novament tornem a la confusió —volguda o no— amb efectes que són propis de sistemes de control de preus del lloguer que poc o res tenen a veure amb el que aquí es planteja. Ningú no nega que la limitació permanent a l'augment de la renda del lloguer pugui desincentivar les reformes de millora en un habitatge, ja que no suposa un guany per al propietari. Però aquest no és el cas que ens ocupa. La limitació del preu és en aquest cas una mesura temporal, transitòria i, com a tal, no té la capacitat de condicionar inversions que només poden mostrar una rendibilitat a llarg termini, com és la reforma d'un habitatge.

Continuant amb el ventall d'efectes nocius que s'atribueixen al control de les rendes del lloguer, un de molt estès és aquell que diu que **perjudica els petits propietaris**. Persones que, d'acord amb el relat contrari a la regulació dels preus, disposarien d'un únic habitatge llogat, a banda del que utilitzen com a primera residència, i del qual dependrien en gran manera per subsistir. És recurrent aquí l'al·lusió a la figura del jubilat o jubilada que «complementa» la seva pensió amb la renda que obté del lloguer. En aquest cas, caldria preguntar-se, en primer terme, qui són aquests petits propietaris perjudicats pel control de preus del lloguer. Tal com tractarem al capítol següent, però ara avancem breument, el percentatge de llars que tenen ingressos per rendes del lloguer al conjunt de Catalunya és del 10,2 %. Per cada llar propietària d'un habitatge llogat, n'hi ha tres que són llogateres. En la ponderació entre l'eventual guany obtingut del control de les rendes del lloguer per les llars llogateres i l'eventual perjudici patit per les llars propietàries, aquestes proporcions s'han de tenir en compte.

Però és que, a més, tal com desenvoluparem més endavant, les llars que perceben ingressos del lloguer d'habitatges, un 73 % de les quals tenen un únic habitatge llogat i són, per tant, petites propietàries, són amb diferència les de més poder adquisitiu. La renda disponible d'aquestes llars és un 40 % superior a la de les llars llogateres.

Un altre aspecte que cal tenir en compte és que les característiques del contracte de lloguer que determinen que el preu se situï en la banda baixa o alta

de la forquilla de preus fixada per l'índex de referència no tenen a veure amb el llogater, sinó amb el propietari. De fet, si el propietari de l'habitatge no és gran tenidor (i això abasta legalment la propietat de fins a quatre habitatges en zones tensionades), i l'habitatge ha estat llogat en algun moment dels darrers cinc anys, podrà mantenir el preu del contracte anterior (més l'actualització corresponent), encara que estigui per sobre de l'índex. En el cas que l'habitatge hagi estat llogat en els darrers cinc anys, el petit propietari sí que haurà de cenyir-se a l'índex de referència, però recordem que aquest és un índex basat en preus de mercat i que en cap cas és antieconòmic ni impedeix el lucre.

### 7.3. Conclusions

Cap posicionament raonable planteja el control de preus en el mercat lliure de lloguer com a solució única a la problemàtica de l'accés a l'habitatge. De fet, cap posicionament raonable planteja que una única mesura, sigui quina sigui, pugui redreçar per si mateixa les conseqüències de dècades de polítiques d'habitatge erràtiques. Com explica Javier Burón a cop de metàfora, el control del lloguer «es un torniquete en un cuerpo que pierde sangre a borbotones y que, antes de operarlo, hay que estabilizar» (BURÓN, 2025). La mateixa Llei d'habitatge planteja la declaració de zona tensionada, que permet establir topalls al preu del lloguer, com un estat excepcional; amb una durada limitada a tres anys, prorrogable per períodes d'un any si les condicions de dificultat d'accés a l'habitatge que van motivar la declaració persisteixen. La declaració de zona tensionada en un territori determinat no és, a més, automàtica ni incondicional i depèn en tot cas de l'elaboració i l'aprovació d'un pla de mesures específic per a la millora de l'accés a l'habitatge, a mitjà i llarg termini, a la zona en qüestió. El que deia Burón: establir per poder operar.

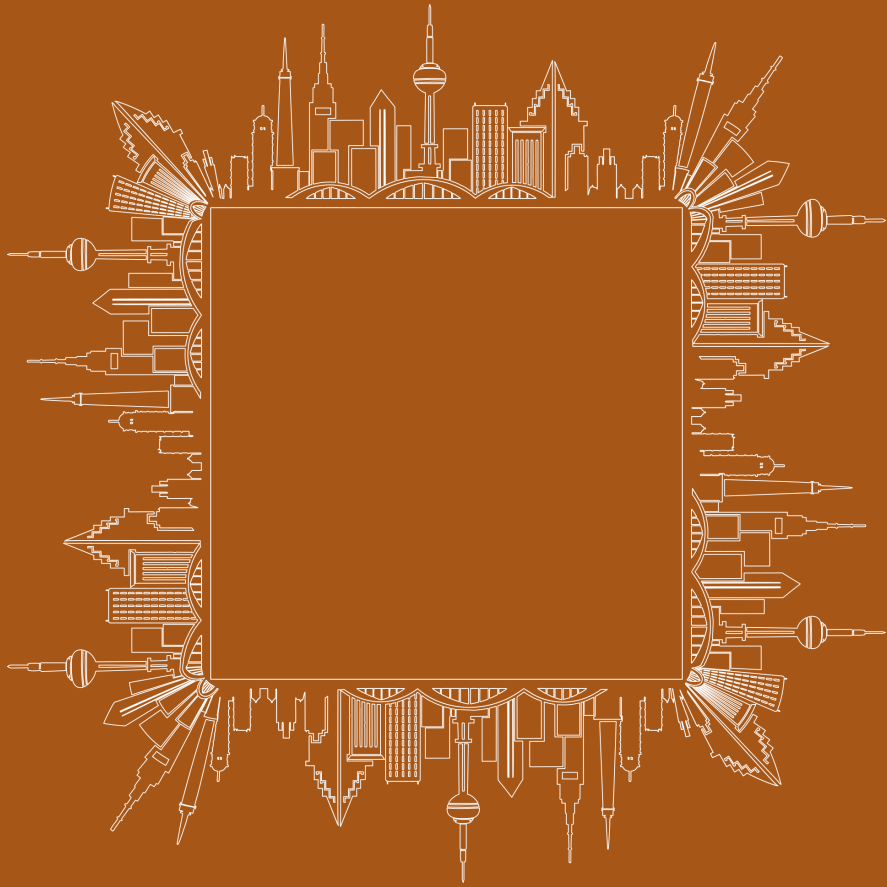
Les posicions contràries a l'establiment de límits al preu del lloguer, segurament la més controvertida del ventall de mesures que cal implementar per abordar el problema de l'accés a l'habitatge, acostumen a pivotar sobre dos arguments diferenciats que poden emprar-se bé de manera conjunta o bé de manera alternativa, sovint depenent de l'auditori. En aquest capítol hem volgut abordar totes dues línies argumentals. La primera, de tipus jurídic, veu en el control de les rendes del lloguer en el mercat lliure una vulneració del dret constitucional a la propietat privada. La segona defensa que el control de preus resulta no només ineficaç, sinó també perjudicial per a l'objectiu que persegueix en darrer terme: millorar l'accés a l'habitatge.

En un context en què un nombre creixent de llars viuen en habitatges de lloguer, protegir el parc d'habitatges residencial dels usos antisocials de la propietat no és només una qüestió social de primer ordre, és un deure constitucional. En aquest sentit, cal delimitar els contorns del dret a la propietat, d'acord amb la funció social de la propietat i en la seva relació amb el dret a l'habitatge. Com hem vist, si bé els topalls al preu del lloguer que preveu la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, han estat objecte de diversos recursos d'inconstitucionalitat per suposar una presumpta vulneració del dret a la propietat, el Ple del Tribunal Constitucional ha confirmat que no es donen, amb la llei a la mà, les condicions per afirmar que existeix tal vulneració. Val a dir, però, en consonància amb el clima de polarització actual, que aquest pronunciament del TC té l'oposició dels seus magistrats conservadors.

Pel que fa a les crítiques al topall a les rendes del lloguer fonamentades en els seus presumptes efectes perjudicials, una primera conclusió que en podem extreure és que aquestes crítiques sovint es nodreixen d'arguments basats en l'extrapolació d'experiències de control del lloguer de manera descontextualitzada, més que no pas en l'anàlisi de la realitat concreta actual. De fet, hem d'admetre que, donada la curta vida dels topalls del lloguer (la primera tongada de municipis declarats com a zona tensionada és del març de 2024), les conclusions no poden sinó indicar tendències o comportaments que, en tot cas, hauran de confirmar-se més endavant. Això no obstant, a partir de l'anàlisi de les dades sobre el comportament del mercat del lloguer a Catalunya i a partir de l'anàlisi de la mateixa llei, hem mirat de posar a prova algunes afirmacions comunes en el relat contrari a la limitació dels preus del lloguer. Com a troballes més rellevants podem destacar el fet que no hi ha evidència per pensar que els topalls al preu del lloguer perjudiquen les llars llogateres més vulnerables, ni tampoc els petits propietaris, o per afirmar que suposen una desincentivació per a la rehabilitació d'habitatges de lloguer a llarg termini. Pel que fa a l'augment de preus en les zones no declarades com a zones tensionades, val a dir que aquest augment ha estat molt reduït i en consonància amb l'increment observat en anys anteriors.

La disminució de l'oferta d'habitatge de lloguer, que havia de produir-se a conseqüència de la retirada d'habitatges del mercat del lloguer, en veure els propietaris reduït el seu marge de benefici, és objecte de matisos. En primer lloc, perquè no acceptem la premissa que la disminució en l'oferta de lloguer (mesurada a partir dels nous contractes signats o amb dades de portals immobiliaris) sigui intrínsecament negativa, ans al contrari: és també el reflex de la disminució de la rotació de les llars llogateres. En segon lloc, s'ha de dir que la tendència a la baixa en la signatura de contractes és anterior a l'entrada en vigor dels topalls al preu del lloguer i es pot apreciar, pel cap baix, des del 2019. En aquest sentit, no podem obviar el paper que ha tingut

la prolongació de la durada obligatòria dels contractes, de tres a cinc anys de manera general, a finals de l'any 2018. Finalment, la davallada es veu en gran manera atenuada si als contractes signats hi afegim els contractes de lloguer de temporada, modalitat en auge que ha arribat a representar el 14 % dels nous contractes a Catalunya i el 26 % a la ciutat de Barcelona. En efecte, l'increment d'aquests contractes és una conseqüència no desitjada —però sí advertida per molts— dels forats en la Llei 11/2023 que interfereix en l'anàlisi de l'evolució dels nous contractes.



## **8. HABITATGE I DESIGUALTAT SOCIAL**



## 8. HABITATGE I DESIGUALTAT SOCIAL

En aquest capítol ens proposem descriure la forta desigualtat social i econòmica que hi ha entre les llars llogateres i aquelles que són propietàries d'habitatges de lloguer a Catalunya. Més concretament, a les pàgines següents ens centrarem a analitzar el perfil sociodemogràfic dels uns i dels altres i la seva situació econòmica. Aquest objectiu parteix de la necessitat d'aprofundir en una dimensió del mercat del lloguer que és cabdal per entendre no només com s'estructura aquest mercat, sinó també per mesurar els impactes reals de les polítiques d'habitatge sobre tots els col·lectius afectats.

La nostra anàlisi parteix de tot un seguit d'estudis previs que han assenyalat el paper clau que el règim de tinença de l'habitatge està tenint en els darrers anys a l'hora de configurar una nova divisió de classe social (GIL et al; 2023, 2024), que es caracteritzaria per una estructura socioeconòmica on les persones que obtenen rendes derivades del lloguer d'habitatges es concentren en els segments socials amb els ingressos més alts, mentre que els llogaters i llogateres, en canvi, ho fan entre els estrats socials amb les rendes més baixes. Aquesta estructura es derivaria, per tant, de la transferència de rendes entorn de l'habitatge des de les llars llogateres a les propietàries.

Per fer aquesta aproximació al perfil dels diversos tipus de llar a Catalunya segons la seva posició respecte del mercat de l'habitatge hem utilitzat primordialment les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV). Aquesta enquesta no només ens permet tenir una aproximació del volum real que representen tant les llars propietàries com les llogateres sobre el total de la població, sinó també conèixer-ne els recursos econòmics, com, per exemple, els beneficis i les rendes immobiliàries que les llars propietàries obtenen dels lloguers residencials i el percentatge que representen aquells sobre el total de la seva renda disponible.

Els resultats d'aquesta anàlisi, que exposarem tot seguit, corroboren l'existència també a Catalunya d'aquesta important desigualtat social a partir del mercat del lloguer. És a dir, les dades analitzades ens indiquen, d'una banda, que hi ha una important concentració d'habitatges en mans d'un petit col·lectiu de la nostra societat, el qual controla una part significativa d'aquest mercat. D'altra banda, les dades socioeconòmiques analitzades ens mostren que les llars amb rendes immobiliàries es trobarien majoritàriament molt per sobre de la renda disponible total mitjana de Catalunya i, per tant, pertanyen a les classes socials més benestants, un lloc que continuarien

ocupant encara que no obtinguessin cap renda procedent del lloguer. Però, a més, la seva renda seria un 40 % superior a la de les llars llogateres, les quals apareixen com les més empobrides i les que tenen un risc més alt de patir exclusió social o pobresa material greu. A continuació, explorem tots aquests aspectes més en detall.

## 8.1. Les llars propietàries vs. les llars llogateres: volum i posició dins del mercat de l'habitatge a Catalunya

Tal com ja s'ha assenyalat en pàgines anteriors d'aquest estudi, la crisi econòmica de l'any 2008 va marcar un canvi substancial en el sistema de tenença de l'habitatge a Catalunya, de manera que es produeix un creixement molt important del mercat del lloguer privat i de les llars llogateres. Aquest canvi, que es podria traduir com el final de la «societat de propietaris» impulsada des del tardofranquisme, provoca que, si l'any 2008 el percentatge de llars que vivien en règim de lloguer era d'un 16,3 %, aquest percentatge el 2024 s'havia gairebé triplicat i era ja d'un 27,9 % del total de les llars catalanes.<sup>1</sup> Però paral·lelament també s'ha produït un augment de les llars que són propietàries i obtenen rendes del lloguer, una xifra que s'hauria duplicat en els darrers anys segons diversos estudis (GIL et al., 2024).

Per calcular el percentatge de llars que són propietàries d'habitatges de lloguer a Catalunya actualment, hem utilitzat, com ja s'ha assenyalat, l'Enquesta de condicions de vida (2024), la qual recull informació sobre les rendes obtingudes per les llars a partir del lloguer d'una propietat o un terreny. S'ha de tenir en compte, no obstant això, que aquestes rendes immobiliàries inclouen tota mena de béns, com ara oficines i garatges. Per tant, a fi de fer una aproximació a les llars que obtenen rendes d'habitatges residencials, hem considerat només aquelles que van obtenir més de 3.600 euros bruts anuals. Aquesta xifra implicaria uns ingressos mensuals d'un lloguer de 300 euros mensuals com a mínim, considerant que uns ingressos per sota d'aquesta xifra són massa baixos per poder derivar-se'n del lloguer d'un habitatge residencial amb els preus de mercat actuals. Per determinar aquesta xifra límit, vam considerar els preus estipulats als principals portals immobiliaris del país (Idealista.com i Fotocasa.es), on vam poder constatar que en el moment de fer aquesta anàlisi (maig del 2025) no hi havia cap lloguer residencial a tot Catalunya que estigués per sota dels 300 euros mensuals. A més, les mateixes dades de l'ECV de l'any 2024 mostren que només un 3,4 % de les llars que viuen en règim de lloguer a preu de mercat pagaven menys de 300 euros mensuals.

<sup>1</sup> Dades extretes de l'ECV dels anys 2009 i 2024, ofertes per l'Idescat.

Tenint en compte aquestes consideracions, i segons els resultats de l'ECV, hem estimat que **l'any 2023 un 10,2 % del total de les llars de Catalunya extreien part de la seva renda disponible anual del lloguer d'un habitatge**. Per tant, es tractaria d'un col·lectiu clarament minoritari de la població catalana, ja que, si posem en relació el nombre de llars propietàries d'habitatges de lloguer (aproximadament, unes 316.600) amb el de les llars llogateres (872.900), obtenim com a resultat una proporció de gairebé tres llars llogateres per cada llar propietària d'un habitatge de lloguer. Amb tot, es tractaria, tal com s'ha assenyalat, d'un col·lectiu en expansió. Així, si agafem els resultats de l'ECV de l'any 2016 (les més antigues per a les quals tenim microdades disponibles actualment amb els resultats ampliat per a Catalunya) i considerem només com a llars propietàries aquelles que van obtenir una renda immobiliària igual o superior a 220 euros<sup>1</sup> mensuals bruts, el percentatge que representen aquestes llars sobre el total era del 6,9 %. Per tant, en vuit anys, aquest col·lectiu hauria vist incrementat el seu volum en més de 3 punts percentuals, en passar de 205.600 llars propietàries a les 316.600 mencionades més amunt.

Una altra qüestió que cal analitzar a l'hora d'estudiar el perfil dels diversos tipus de llars és el paper que fan aquestes llars dins del mercat de l'habitatge. Pel que fa a les llars propietàries, s'han identificat sovint amb la imatge del propietari vulnerable que complementa una renda baixa amb el lloguer d'una propietat, posant així tant els propietaris com els llogaters en el mateix pla a l'hora de dissenyar les polítiques d'habitatge. És a dir, hi ha un relat força estès segons el qual el tipus de propietari prevalent al nostre mercat del lloguer seria el del petit propietari. Dins d'aquest concepte es fa referència a persones particulars (jurídicament, persones físiques) que són propietàries generalment d'un únic habitatge i que depenen de les rendes derivades del lloguer d'aquesta propietat per mantenir el seu benestar econòmic. A més, s'acostuma a argumentar que aquest tipus de propietari seria altament vulnerable a la regulació dels preus del mercat del lloguer. És aquesta una imatge fiable del panorama que hi ha a Catalunya?

L'únic organisme que actualment fa estudis que ens permeten tenir dades específiques de Catalunya sobre el nombre d'habitatges segons el tipus i la grandària del propietari és l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OHB). I encara que les xifres que ofereixen els seus indicadors només fan referència a la demarcació de Barcelona, si tenim en compte que una gran part dels habitatges de lloguer es concentren en aquesta zona del país (la més densament poblada), aquestes dades ens poden servir com un indicatiu força fiable de la tendència a la resta de Catalunya.

<sup>1</sup> S'ha considerat aquesta xifra tenint en compte que, de manera anàloga a l'anàlisi feta per a les dades de l'any 2024, només un 3,5 % de les llars que vivien en règim de lloguer a preu de mercat en aquell moment pagaven menys d'aquesta quantitat (220 euros mensuals bruts).

Les darreres dades disponibles de l'any 2023 referides a aquesta qüestió ens indiquen que les persones físiques representaven el 91,9 % del total dels propietaris i que controlaven el 70 % dels habitatges de lloguer, mentre que les persones jurídiques, la majoria de les quals són empreses, eren el 8,1 % restant dels propietaris i controlaven el 29,6 % del mercat (un 22 %, si n'excloem les administracions públiques, les entitats sense ànim de lucre, les entitats religioses i d'altres). En aquest sentit, es confirma que el mercat del lloguer a Catalunya està controlat per propietaris particulars. Amb tot, hi ha una important concentració d'habitatges de lloguer en mans d'un determinat nombre de persones d'aquest col·lectiu. És a dir, tal com mostra la taula següent, és cert que hi ha una majoria d'aquestes persones físiques que només són propietaris d'un únic immoble, però controlen només un 37,7 % del mercat del lloguer. Tanmateix, hi ha un 19,2 % del total dels propietaris que són persones físiques i que disposen de dos habitatges de lloguer o més i que controlarien un 32,3 % del parc immobiliari de lloguer, un percentatge superior al dels habitatges de lloguer que es troben en mans d'empreses (22 %), les quals de mitjana disposen de gairebé vuit habitatges per titular. Per tant, la imatge resultant en encreuar totes aquestes dades és la d'una que mostra que el parc d'habitatges de lloguer a la demarcació de Barcelona es troba majoritàriament en mans de multipropietaris, siguin persones físiques o jurídiques.

**Taula 8.1.1 Distribució del parc d'habitatges de lloguer segons el tipus de propietat a la demarcació de Barcelona, any 2023**

	Propietaris	% propietaris	Habitatges de lloguer	% habitatges de lloguer	Mitjana d'habitatges per titular
<b>Persones físiques</b>	280.927	91,90%	412.776	70%	1.5
1 habitatge	222.166	72.7%	222.166	37.7%	1,0
Multipropietàries	58.761	19.2%	190.610	32.3%	3.2
<b>Persones jurídiques</b>	24.782	8,10%	174.177	29,60%	7,0
<b>Sense dades</b>	...	...	2.319	0,40%	...
<b>Total</b>	<b>305.709</b>	<b>100%</b>	<b>589.272</b>	<b>100%</b>	<b>1.9</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori Metropolità d'habitatge de Barcelona (O-HB), a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023).

D'altra banda, és important recordar que el marc legal actual en matèria d'habitatge a Catalunya defineix com a gran tenidor aquella persona física o jurídica que té més de deu habitatges en propietat o cinc en el cas d'aquelles àrees del país considerades com a zones de mercat residencial tensionat,

que seria el cas de bona part de la demarcació de Barcelona. En tot cas, un dels objectius d'aquesta anàlisi és també superar la dicotomia entre gran tenidor i petit tenidor sobre la qual es basa bona part del debat sobre les mesures de topall dels preus de l'habitatge, i trencar amb aquella idea que relaciona el petit tenidor amb un propietari vulnerable. I és que, tal com mostren les dades de la taula següent, el 19 % del total dels considerats petits tenidors (persones físiques) tenien entre dos i cinc habitatges de lloguer en propietat, que representa una mitjana de 2,5 habitatges per titular. Si tenim en compte que el preu mitjà del lloguer a Catalunya va arribar l'any 2024 a 844 euros mensuals, podríem estar parlant d'uns ingressos de més de 2.000 euros bruts mensuals, una xifra molt per sobre del salari mínim interprofessional (1.184 euros).

**Taula 8.1.2 Propietaris que són persones físiques segons el nombre d'habitatges de lloguer. Demarcació de Barcelona, any 2023**

	Propietaris	% propietaris	Habitatges	% habitatges	Mitjana d'habitatges per titular
<b>Petits tenidors</b>	<b>275.361</b>	<b>98,00%</b>	<b>355.063</b>	<b>86,0%</b>	<b>1,3</b>
1 habitatge de lloguer	222.166	79,00%	222.166	53,8%	1,0
2 habitatges de lloguer	36.000	12,80%	72.000	17,4%	2,0
De 3 a 5 habitatges de lloguer	17.195	6,20%	60.897	14,8%	3,5
<b>Grans tenidors</b>	<b>5.566</b>	<b>2,00%</b>	<b>57.713</b>	<b>14,0%</b>	<b>10,4</b>
de 6 a 10 habitatges de lloguer	3.940	1,40%	28.853	7,0%	7,3
d'11 a 15 habitatges de lloguer	922	0,30%	11.544	2,8%	12,5
Més de 15 habitatges de lloguer	704	0,30%	17.316	4,2%	24,6
<b>TOTAL</b>	<b>280.927</b>	<b>100,00%</b>	<b>412.776</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,5</b>

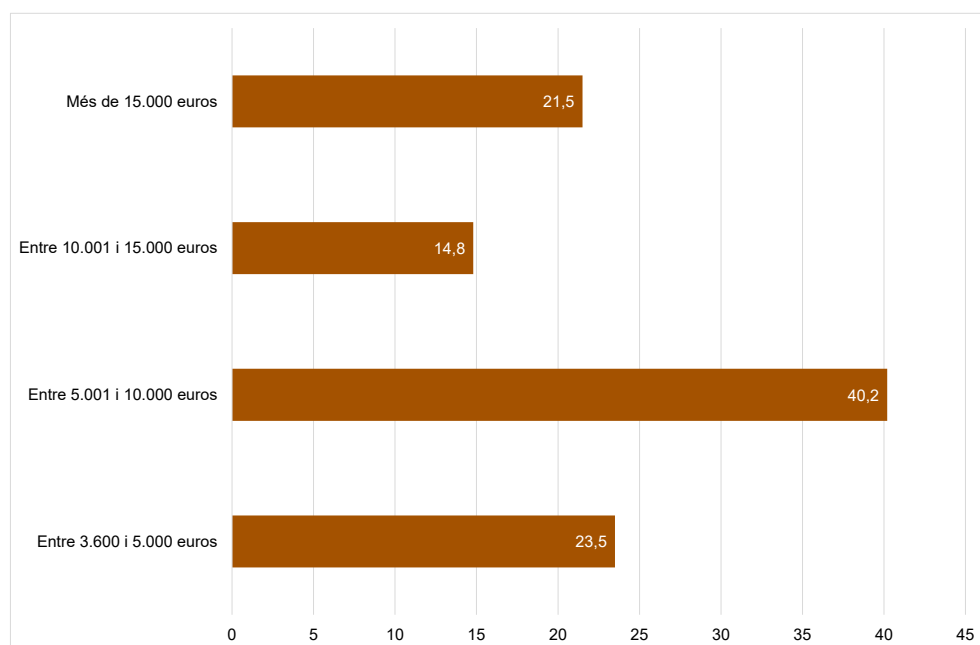
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori Metropolità d'habitatge de Barcelona (O-HB), a partir del Registre de fiances d'INCASÒL (2023).

A l'apartat següent aprofundim en el perfil socioeconòmic de les llars propietàries i en el volum concret d'ingressos que reben anualment pel lloguer d'habitatges.

## 8.2. Els recursos econòmics de les llars segons la seva posició dins del mercat de l'habitatge

Segons les dades analitzades de l'ECV (2024), les llars propietàries d'habitatges de lloguer **van obtenir de mitjana l'any 2023 uns 10.973,19 euros bruts procedents del lloguer immobiliari**, una xifra que representa aproximadament uns ingressos de **914 euros bruts al mes**. Amb tot, si ens fixem en la distribució d'aquestes llars amb rendes immobiliàries segons el nivell d'ingressos percebuts pel lloguer, observem que un 14,8 % van rebre entre 10.001 i 15.000 euros anuals per aquest concepte, mentre que un 21,5 % van superar aquesta xifra dels 15.000 euros a l'any (més de 1.250 euros bruts mensuals). Per tant, el que aquestes dades ens permeten evidenciar és, una vegada més, l'existència de diferents perfils dins d'aquest col·lectiu.

### Gràfic 8.2.1 Ingressos anuals bruts mitjans procedents de lloguer immobiliari (% llars), any 2023



Font: elaboració pròpia a partir de les dades per a Catalunya de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024) ofertes per l'Idescat.

Pel que fa a la **renda disponible mitjana** de les llars propietàries d'habitatges de lloguer, el 2023 superava àmpliament els **59.000 euros anuals**, mentre que la renda mediana era sensiblement inferior i se situava en els 51.000 euros a l'any. En tot cas, ambdues xifres estarien molt per sobre de la renda total disponible mitjana i mediana de les persones que viuen

en règim de lloguer. Més concretament, la diferència entre la renda mitjana de les llars amb rendes immobiliàries i aquelles llogateres era de més de 26.000 euros, mentre que en el cas de la renda mediana aquesta diferència seria superior als 21.000 euros anuals. És a dir, en tots els casos, **la renda disponible de les llars que obtenen beneficis econòmics del lloguer residencial era de més d'un 40 % superior a la de les llars que viuen en règim de lloguer**. A més, aquest col·lectiu se situava visiblement per sobre de la renda mitjana i mediana de les llars propietàries de la seva residència habitual, però que no perceben ingressos pel lloguer immobiliari, i també de la renda mitjana i mediana del total de les llars catalanes. D'aquesta manera, podem concloure que el col·lectiu de les llars que obtenen rendes del lloguer pertanyen majoritàriament als estrats més benestants de la nostra societat. **És a dir, aquelles xifres mostren una clara bretxa econòmica entre els diversos segments de la població sobre la base del règim de tinença de l'habitatge i la seva posició en la transferència de rendes immobiliàries.**

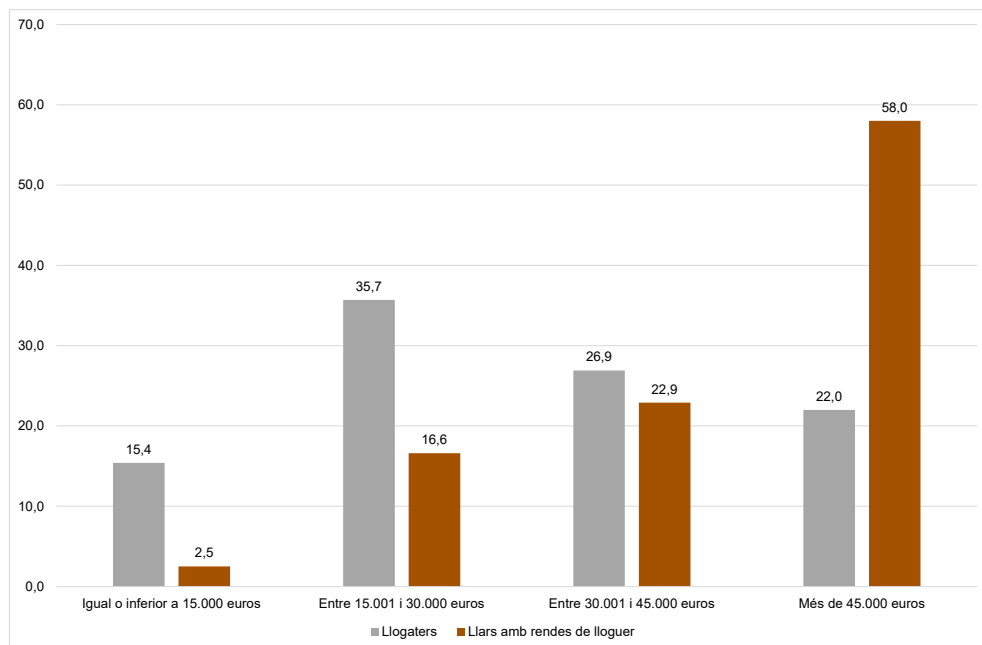
**Taula 8.2.1 Renda anual disponible en euros segons el tipus de llar, any 2023**

	Mitjana	Mediana
Llars que obtenen rendes del lloguer residencial	59.464,20	51.003,80
Llars llogateres	33.445,60	29.552,40
Llars propietàries sense rendes de lloguer	43.772,70	39.050,30
<b>Totes les llars</b>	<b>41.959,13</b>	<b>36.209,90</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les dades per a Catalunya de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024) que ofereix l'Idescat.

D'aquesta manera, mentre que les llars amb rendes immobiliàries se situen en els trams de renda més alts, els llogaters ho fan en els trams inferiors. Això és el que mostra el gràfic següent, on es veu que, mentre que un 15,4 % de les llars llogateres tenen una renda anual igual o inferior als 15.000 euros i un 35,7 % se situen entre els 15.001 i els 30.000 euros anuals, el 58 % de les llars que obtenen rendes immobiliàries disposen d'una renda anual de més de 45.000 euros.

## Gràfic 8.2.2 Distribució de les llars segons el nivell d'ingressos, any 2023



Font: elaboració pròpia a partir de les dades per a Catalunya de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024) ofertes per l'Idescat.

Tal com hem assenyalat abans, la renda bruta que aquestes llars van percebre pel lloguer d'un habitatge l'any 2023 va ser d'una mitjana de **10.973 euros anuals**, mentre que la seva **renda total disponible mitjana era de 59.464 euros**. Això vol dir que, bo i restant els beneficis derivats del lloguer residencial, la seva renda disponible mitjana continuaria estant visiblement per sobre tant de la de les llars llogateres com de les propietàries que no obtenen rendes del lloguer. Més concretament, aquesta renda total disponible seria de 48.491 euros anuals, la qual cosa confirma que la majoria de les llars propietàries d'habitatges de lloguer no depenen d'aquests ingressos per mantenir el seu estatus econòmic. Però, a més, totes aquestes són dades que posen de manifest les profundes desigualtats econòmiques que està generant la dinàmica actual del mercat de l'habitatge i l'accés desigual a la propietat.

És a dir, una de les conclusions més importants d'aquesta anàlisi és que la immensa majoria d'aquestes llars no necessiten els beneficis econòmics derivats del lloguer per conservar el seu benestar econòmic i social, la qual cosa posaria en dubte els arguments que sovint es fan servir per atacar

les mesures de regulació dels preus del lloguer i que s'han mencionat més amunt.

Davant d'aquesta situació, el pagament d'un lloguer mensual suposa per a una proporció significativa de llars catalanes una càrrega molt important que pot implicar haver de dedicar gairebé la meitat dels recursos disponibles de la llar a aquesta finalitat. Això és el que ens indica la taula següent, que posa en relació la renda disponible total de les llars amb l'import de les despeses<sup>1</sup> (inclòs el lloguer de l'habitatge habitual). Si considerem el total de les llars llogateres (independentment de la seva renda anual disponible), veiem que el pagament del lloguer, de mitjana, suposa una quarta part dels ingressos totals de la llar, un percentatge que s'enfilaria fins al 30 % si incloem totes les despeses de la llar. Tanmateix, és important destacar que, tal com ja hem analitzat, bona part de les llars llogateres tenen una renda que se situa per sota dels 45.000 euros i, en el cas de més de la meitat, aquesta renda seria igual o inferior als 30.000 euros. Per tant, si analitzem les dades excloent-ne les llars situades al quartil superior, la situació canvia dràsticament. Així, amb una renda de la llar per sota dels 45.000 euros, el percentatge sobre la renda disponible total que s'ha de dedicar al pagament del lloguer supera ja el líndar recomanat del 30 % i, si hi afegim la resta de despeses de la llar, el percentatge seria de gairebé un 40 %.

Finalment, en el cas de les llars amb una renda igual o inferior als 35.000 euros, que, recordem, són més de la meitat de les que viuen de lloguer, amb una renda mitjana que seria de poc més de 19.000 euros anuals, la situació és d'ofec financer, ja que han de dedicar gairebé el 40 % dels seus recursos al pagament del lloguer i una xifra que fregaria la meitat de la seva renda disponible total si hi afegim totes les despeses de la llar. A l'efecte pràctic, això vol dir que, una vegada restades les despeses vinculades amb l'habitatge, aquestes llars disposarien de mitjana d'uns 837 euros mensuals per fer front a la resta de les despeses, com el menjar, el transport, la roba, etc., una xifra que es revela del tot insuficient.

En definitiva, a diferència del que hem observat en el cas de les llars propietàries que perceben rendes immobiliàries, una reducció dels preus del lloguer tindria per a la majoria de les llars llogateres un impacte molt positiu en la seva capacitat d'estalvi i en la millora del seu benestar econòmic i social, en alliberar una part molt significativa dels seus recursos per poder dedicar-los a altres finalitats.

---

<sup>1</sup> Dins d'aquesta categoria comptabilitzem, a banda del lloguer, altres despeses associades, com ara comunitat, aigua, electricitat, gas, etc.

### Taula 8.2.2 Percentatge sobre el total de la renda disponible total dedicat al pagament de lloguer i total de despeses de la llar

	Total llars llogateres <sup>1</sup>	Llars llogateres amb una renda anual igual o inferior a 45.000 euros	Llars llogateres amb una renda anual igual o inferior a 30.000 euros
Renda disponible total	34.497	25.520	19.102
Lloguer de la llar, en euros	714	660	607
Total despeses de la llar (inclòs el lloguer), en euros	877	815	755
% lloguer sobre la renda total	25	31	38
% despeses sobre la renda total	30	38	47

Font: elaboració pròpia a partir de les dades per a Catalunya de l'Enquesta de condicions de vida (ECV 2024) ofertes per l'Idescat.

Per tant, tots els indicadors socioeconòmics apunten al fet que les llars amb rendes immobiliàries són les menys vulnerables econòmicament. A continuació, podem observar el risc de pobresa o exclusió social de les llars a Catalunya segons la tipologia i el percentatge d'aquelles que es trobarien en situació de pobresa material greu. Les dades ens mostren que les llars que obtenen ingressos derivats del lloguer residencial són les menys afectades per tots dos tipus de pobresa, atès que només un 3,5 % estarien en risc de pobresa o exclusió social i únicament un 1,7 % es trobarien en situació de privació material severa. En canvi, les llars que viuen en règim de lloguer són clarament les més exposades a tots dos tipus de risc, amb un percentatge de llars en risc de pobresa o exclusió social i amb pobresa material greu, que se situa 10 punts percentuals per sobre de la mitjana del total de les llars a Catalunya.

<sup>1</sup> En aquest cas, considerem només les llars que paguen un lloguer a preu de mercat segons la classificació establerta per l'Enquesta de condicions de vida, ja que aquelles que paguen un lloguer per sota del preu de mercat declaren aquesta despesa com a lloguer imputat, que representa una altra variable diferent de l'anàlitzada en aquest quadre.

### Taula 8.2.3 Percentatge de llars en risc de pobresa o exclusió social i en pobresa material greu, segons la tipologia

	% llars en risc de pobresa	% llars en pobresa material greu
Totes les llars	11,7	7,0
Llars que obtenen rendes immobiliàries	3,5	1,7
Llars que viuen en règim de lloguer	21,5	16,5
Llars propietàries sense rendes immobiliàries	9,5	5,1

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'ECV (2024).

## 8.3. Conclusions

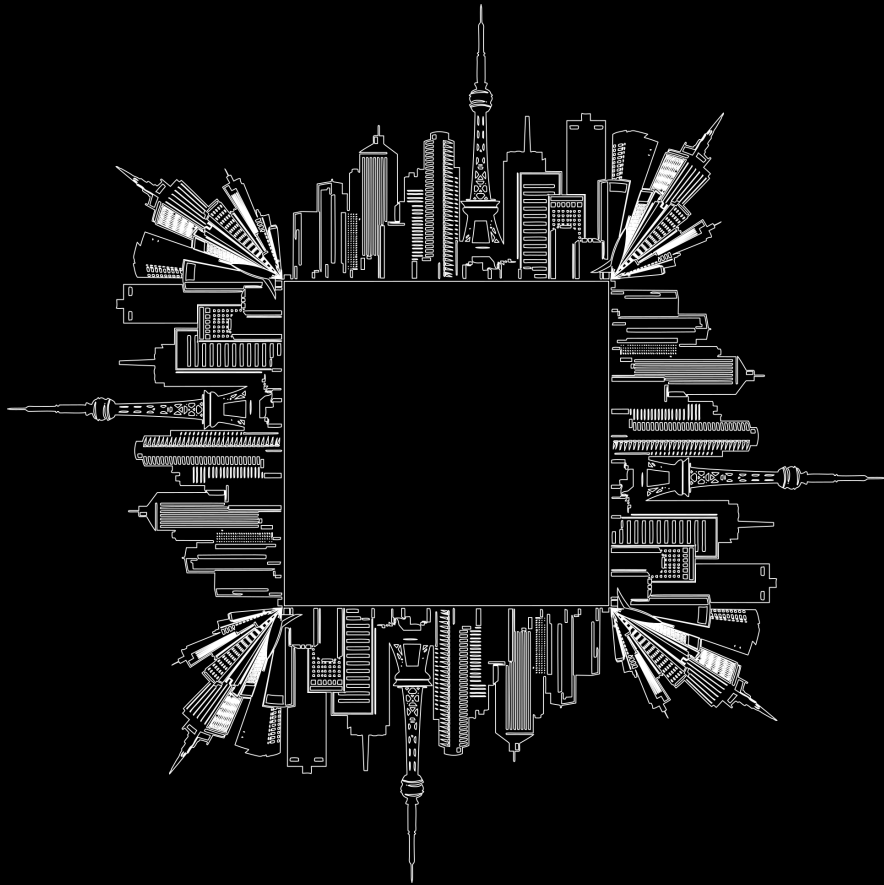
Tal com ja apunten diversos estudis en la matèria, el règim de tinença de l'habitatge és font d'importants desigualtats socioeconòmiques. D'aquesta manera, les llars llogateres apareixen com les que tenen una renda disponible mitjana i mediana més baixa, mentre que, a l'extrem oposat, trobem les llars propietàries d'habitatges de lloguer, amb una renda disponible un 40 % més alta que la dels seus llogaters. Així doncs, queda clar que el lloguer s'ha convertit en el mitjà a través del qual les llars més vulnerables transfereixen part de la seva riquesa a les més ben posicionades econòmicament i, d'aquesta manera, funcionen com un mecanisme de reproducció i aprofundiment de les desigualtats socials.

D'altra banda, viure de lloguer s'ha convertit en una de les principals causes d'empobriment de les llars catalanes. Així ho demostren les dades, que informen que tres de cada quatre llars llogateres dediquen de mitjana gairebé el 40 % de la seva renda disponible total al pagament de les despeses de la llar, de les quals el lloguer és el component principal, mentre que més de la meitat han de dedicar una xifra que frega el 50 %. Aquest nivell d'ofegament financer es tradueix en el fet que més d'un 21 % de les llars llogateres estarien en risc de pobresa o exclusió social, un percentatge set vegades superior al de les llars amb rendes immobiliàries, i 10 punts per sobre del total del risc de pobresa a Catalunya.

Davant d'aquesta realitat, és evident que calen polítiques ambicioses de regulació dels preus de lloguer que tinguin efectes redistributius de la renda. En aquest sentit, l'anàlisi que hem fet sobre el perfil socioeconòmic de les llars propietàries d'habitatges de lloguer indiquen que hi ha un important

marge per poder posar en marxa aquest tipus de mesures. És a dir, davant del relat comunament esgrimit en contra d'aquest tipus de regulació i que parla d'un mercat controlat per petits tenidors vulnerables a aquesta mena de reformes, les dades analitzades mostren que aquest mercat està controlat per multipropietaris que pertanyen a les classes més benestants i que majoritàriament no depenen d'aquestes rendes immobiliàries per mantenir aquest estatus. Per tant, cal una reorientació de les polítiques d'habitatge perquè facin una defensa tancada dels veritables col·lectius vulnerables d'aquest escenari, que no són altres que les llars llogateres.





## **9. CONCLUSIONS I PROPOSTES SINDICALS**



## 9. CONCLUSIONS I PROPOSTES SINDICALS

El 2008, ara fa aproximadament dues dècades, va arribar a Catalunya i a Espanya una gran crisi financera internacional que, entre altres causes i conseqüències, va tenir en la bombolla immobiliària i en el seu esclat una de les seves característiques més rellevants. A principis del segle XXI, el sector immobiliari feia anys que estava immers en una dinàmica especulativa d'increment exacerbat de preus que va contribuir a la fallida del sector financer en conjunt. I l'esclat de la bombolla immobiliària, que havia engreixat els nivells d'endeutament privats amb productes financers sense una base material real on sustentarse, va suposar el començament d'un llarg període de recessió econòmica.

Els excessos del maó van portar a un qüestionament generalitzat del model de desenvolupament econòmic. Superat aquell cicle econòmic, i gairebé dues dècades després de l'esclat d'aquella bombolla, són diverses les veus que es pregunten si l'escenari actual no ens porta a una nova bombolla immobiliària i si, per tant, estem repetint els mateixos errors que ens van conduir a un desastre econòmic que va tenir uns costos socials enormes. La resposta a aquesta pregunta és complexa i requereix certs matisos. En qualsevol cas, avui, igual que ahir, l'habitatge continua sent un problema per a la classe treballadora.

És evident que s'està produint una nova espiral de preus creixents, tant en l'habitatge de compravenda com en el de lloguer. Més concretament, i tal com hem vist al llarg d'aquest estudi, en els darrers deu anys, entre els anys 2014 i 2024, l'habitatge de compravenda s'ha encarat un 40 %, mentre que el de lloguer ho ha fet un 56,5 %. Aquest increment de preus, que ha perdut l'ancoratge en la realitat salarial del país, posa en qüestió el dret a un habitatge digne sota la lògica capitalista, que considera aquest bé com un producte de mercat més i amb el qual és lícit especular per obtenir una important plusvàlua.

Aquesta lògica mercantilista és la mateixa que va dirigir la bombolla immobiliària de principis del segle XXI, i la que està produint un patiment social semblant en negar el caràcter de bé bàsic —regulat i accessible— un sostre sota el qual viure. Les imatges de veïns i veïnes expulsats dels seus barris, els desnonaments de famílies o les dificultats de joves, gent gran i col·lectius vulnerables per accedir a un habitatge digne se superposen a aquelles que va deixar la crisi immobiliària de la dècada del 2000. I, en tot cas, és una rea-

litat que no és la que presenten alguns mitjans de comunicació al servei de determinats interessos i que, bàsicament, parla només d'okupacions, amb l'objectiu de generar inseguretat a la classe propietària.

És important entendre que el context actual no és el de fa vint anys i que aquesta nova etapa d'especulació immobiliària té uns trets distintius que la diferencien, si no en les seves conseqüències socials, sí en la forma en què s'està organitzant el capital. Entendre aquestes diferències és fonamental per fer un bon diagnòstic del problema i per proposar solucions efectives que actuïn sobre els seus fonaments bàsics. Precisament, aquest ha estat l'objectiu principal d'aquest estudi, que en diversos capítols ha tractat de descriure no només la dimensió d'aquesta problemàtica i les diferències territorials en el seu abast, sinó també assenyalar algunes de les causes que hi ha al darrere de tot plegat.

Un dels trets particulars més destacats d'aquesta nova bombolla o època d'especulació immobiliària és el protagonisme del mercat del lloguer. Aquest protagonisme neix, en part, de les conseqüències de l'esclat de la bombolla immobiliària de principis de segle, com són el fre en sec a la construcció, que va disminuir un 95 % en un curt període de temps; les barreres al crèdit hipotecari derivades de la crisi del sistema financer, i la marcada pèrdua de poder adquisitiu d'importants estrats de la població a conseqüència de la reducció de les rendes salarials, bé per efecte de l'atur o de la inflació.

És en aquest context de crisi social i econòmica en què es comença a parlar de la fi de la societat de propietaris i s'entreveu el pas cap a una generació llogatera. Pensem que, si l'any 2005 el percentatge de llars propietàries era d'entorn del 81 %, el 2024 aquest percentatge s'havia reduït al 67,2 %. I la proporció és encara més baixa entre les cohorts d'edat més joves o entre la població d'origen estranger, tal com mostren les dades d'aquest estudi. No obstant això, és important tenir en compte que aquest canvi de paradigma en el règim de tinença no es produeix per elecció pròpia, sinó pel fet que bona part de la població ha estat expulsada del mercat de la compravenda. De fet, les estadístiques ens diuen que un 82 % dels qui viuen en un habitatge de lloguer voldrien accedir a un habitatge de propietat. Per tant, estem parlant d'una tendència induïda per circumstàncies alienes a les preferències de les llars, que deriven del mal funcionament del mercat de l'habitatge i que situen el lloguer com l'única possibilitat per iniciar o mantenir un projecte emancipatori.

Aquest augment de la demanda d'habitatge de lloguer, a conseqüència de l'expulsió d'àmplies capes socials del mercat de la compravenda, ha coincidit en el temps amb un canvi o diversificació de les tipologies familiars, amb

un important increment de la població a Catalunya —que s'ha incrementat en més de 600.000 persones a la darrera dècada— i amb un auge dels usos no residencials del parc d'habitatges —molt especialment dels habitatges d'ús turístic, que han augmentat un 124 % en el mateix període. La suma d'aquests factors s'acostuma a situar com a causa de l'augment sense precedents del preu mitjà del lloguer a Catalunya. Ara bé, tal com hem vist a l'estudi, és indubtable que el capital financer ha tingut un protagonisme destacat en tot aquest procés, perquè ha trobat en un mercat del lloguer en creixent demanda un refugi segur per a les seves inversions després de la crisi del 2008.

Així doncs, les pràctiques especulatives exercides sobre l'habitatge de compravenda a principis de la dècada del 2000 són ara replicades sobre l'habitatge de lloguer mitjançant noves fórmules, com ara l'adquisició d'un volum important d'habitatges d'ús residencial per part dels fons d'inversió voltor, que concentren d'aquesta manera a les seves mans una proporció creixent del parc total d'habitatges. Un exemple d'aquest gran acaparament el trobem en les xifres que fan referència a la tipologia dels propietaris d'habitatges de lloguer de la demarcació de Barcelona (que concentra un 73 % de la població catalana): ens indiquen que el 22 % dels pisos de lloguer estan en mans d'empreses (excloent-hi administracions públiques, entitats sense ànim de lucre i d'altres), mentre que un 12 % addicional estan en mans d'inversors rendistes amb cinc habitatges o més per titular.

Això es relaciona amb el fet que, com hem vist a l'estudi, en els darrers anys ha augmentat el percentatge de compravendes que es fan sense establiment d'un crèdit hipotecari. És a dir, sembla evident que hi ha una tendència creixent cap a la concentració del parc d'habitatges en poques mans i que, des de la seva posició de domini, impulsen a l'alça no només els preus del lloguer, sinó també els de la compravenda. En definitiva, la demanda que ha disparat els preus de l'habitatge en els darrers anys no ha estat tant la de les famílies —bona part de les quals tenen cada vegada més complicat competir en el mercat immobiliari— com la demanda del capital financer internacional.

El mercat de la compravenda experimenta també un cicle alcista en els preus que recorda en gran manera els anys de la bombolla immobiliària anterior. La paràlisi de la construcció d'habitatges d'ençà de l'esclat de la crisi del 2008 i el dèficit en el parc d'habitatges que aquesta crisi hauria creat són assenyalats sovint com a causants d'aquest augment dels preus. Tanmateix, en aquest estudi hem vist que el problema no seria tant l'escassetat d'habitatges com, una vegada més, els usos a què es destina aquest parc d'habitatges i la seva distribució arreu del territori. A Catalunya hi ha aproxima-

dament 0,5 habitatges per cada habitant o, si es vol, dos habitants per cada unitat del parc d'habitatges. Ara bé, un 23,6 % d'aquest parc d'habitatges és usat com a segona residència i més d'un 10 % es troba desocupat. Els habitatges dedicats a ús turístic, que com hem vist han experimentat un gran creixement en els darrers anys, tenen capacitat per allotjar 582.000 persones, i això tenint en compte només aquells que estan legalment declarats.

Amb aquestes dades a la mà, sembla clar que només construir més habitatges no és la solució, com tampoc no és solució imprimir més diners quan un país fa front a una crisi econòmica. I això és així perquè, com assenyala Jaime Palomera, «ni l'oferta ni la demanda responen a les lleis del mercat en el cas de l'habitatge». Entre els anys 1995 i 2008 es va construir a Espanya i a Catalunya una quantitat d'habitatges mai vista, i en cap cas l'augment de l'estoc d'habitatges va derivar en el seu abaratiment, sinó més aviat tot el contrari. Així, tot i les pressions per obrir una nova etapa d'expansió a base de liberalització del sòl i d'ajuts públics, cal plantejar un escenari ordenat on els recursos es focalitzin a ampliar un parc d'habitatges de protecció oficial (HPO) totalment insuficient i que, a més, com hem tractat en aquest estudi, disminueix dia rere dia. D'altra banda, cal fer una defensa ferma de l'ús residencial dels habitatges i establir barreres a l'especulació, així com concebre una política d'habitatge amb vocació territorial, tenint en compte les problemàtiques pròpies de cada indret i tot el que això comporta més enllà de l'habitatge: impuls de l'economia local, millora de les infraestructures i el transport, dotació de serveis, etc.

Totes aquestes mesures apareixen com a reptes fonamentals que és necessari abordar com més aviat millor si volem evitar una profunda ruptura social amb greus conseqüències. És a dir, les dades mostrades al llarg d'aquest estudi apunten al fet que l'habitatge té cada vegada més pes en la configuració de la divisió de classes socials actual. D'aquesta manera, el règim de tinença apareix com un element que determina en bona part el grau de benestar social i econòmic de les llars, així com les seves perspectives de futur. Hi ha una bretxa cada vegada més gran entre les llars que viuen de lloguer i s'enfronten a situacions d'instabilitat i ofec econòmic, les llars que poden accedir a un habitatge de compravenda i aquelles que tenen propietats per llogar. D'aquesta manera, el risc de patir pobresa o exclusió social de les llars llogateres és més del doble que el de les llars propietàries i sis vegades superior a la d'aquelles que posseeixen habitatges dels quals obtenen rendes de lloguer.

En aquest context, el lloguer esdevé el mitjà a través del qual les llars més vulnerables transfereixen part de la seva riquesa a les més ben posicionades econòmicament i, d'aquesta manera, funciona com un mecanisme de

reproducció i aprofundiment de les desigualtats socials. Es tracta, a més, d'una riquesa que passa a mans especulatives en lloc de destinar-se al consum i a l'economia productiva. En definitiva, si no es posen mesures concretes per reduir aquesta bretxa, ens enfrontarem a un futur en què elements com la meritocràcia i la igualtat d'oportunitats, que apareixen com a principis rectors bàsics d'una societat veritablement democràtica, deixaran pas definitivament a un model social on cada vegada tingui més pes la possibilitat o no d'heretar una propietat o comptar amb suport familiar per adquirir el primer habitatge.

Finalment, és important assenyalar que calen mesures profundes que abordin una reforma estructural de l'ecosistema que envolta el mercat immobiliari. L'anàlisi en profunditat de les causes que hi ha darrere de l'actual crisi de l'habitatge ens mostra que bona part d'aquestes causes tenen l'arrel en decisions econòmiques i polítiques preses a les darreres dècades, en la nostra història recent, i que han configurat el panorama actual. La renúncia a disposar d'un parc d'habitatges públics és una opció política que es fa quan no es construeix HPO o quan el que es construeix es desqualifica al cap de poc temps per tornar-lo al mercat privat i alimentar dinàmiques especulatives.

Des d'aquest punt de vista, és imprescindible plantejar reformes valentes sobre aspectes com ara la fiscalitat, la manera com construïm i gestionem habitatge públic i el marc legal per gestionar els usos no residencials de l'habitatge. Només així podrem evitar l'enèsima bombolla immobiliària, un fenomen que ha deixat de ser ja una situació excepcional per convertir-se en un element endèmic d'un sistema incapaç de donar resposta a les necessitats socials de la gran majoria social i que, ans al contrari, supedita aquestes necessitats de la majoria als interessos econòmics d'una minoria privilegiada.

Per això, CCOO de Catalunya va acordar al seu 13è congrés que la solució al problema de l'habitatge ha de venir de decisions polítiques basades en la intervenció pública en el mercat immobiliari. Una intervenció pública que ha de tenir en compte tant les diverses necessitats i capacitats de la població com la inversió eficient dels diners públics. I tot això s'ha d'articular entorn de dos eixos: l'actuació i la regulació sobre el parc d'habitatges ja existent, i la promoció i la construcció de nous habitatges per acabar constituint un gran parc públic d'habitatges. Sense oblidar, és clar, que la negociació col·lectiva és un instrument clau per poder incidir en aquests eixos a partir de la recuperació del poder adquisitiu salarial i de l'assoliment de clàusules i altres mesures concretes.

## **Des d'una perspectiva sociopolítica i sindical de classe, aquestes són les propostes que fa CCOO de Catalunya en matèria d'habitatge:**

Pel que fa a la **regulació del mercat d'habitatge residencial**, és necessari:

- 1. Tapar els forats de la Llei 12/2023 pel Dret a l'Habitatge** en relació a l'aplicació dels topalls a les rendes del lloguer a les zones de mercat residencial tensat. **El lloguer de temporada i el lloguer d'habitacions no poden continuar essent una fórmula per esquivar o defugir la legislació.** Exigim que es concreti la regulació del lloguer de temporada i d'habitacions pactada per PSC, ERC, Comuns i CUP i que es troba actualment en tràmit parlamentari. En l'àmbit estatal, cal una reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) que incorpori els lloguers de temporada.
- 2. Dotar de major estabilitat els contractes de lloguers d'habitatge.** En la línia de les millores introduïdes pel Reial Decret Llei 21/2018, cal apostar per dotar de major estabilitat els lloguers, allargant la durada dels contractes, tendint cap al seu caràcter indefinit i causal, i blindant les clàusules de renovació del lloguer.
- 3. Solucionar definitivament el greu problema dels desnonaments.** Actualment, existeix una pròrroga de la suspensió dels desnonaments que es va establir arran de la pandèmia de la covid-19 per a llars llogateres vulnerables (RDL 11/2020) i que finalitza el 31/12/2025, així com una pròrroga de la suspensió de desnonaments de llars hipotecades establerta arran de l'anterior crisi immobiliària (Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social) que finalitza el 15/5/2028. Si l'habitatge és un bé de caràcter social reconegut constitucionalment, cap persona en situació de vulnerabilitat pot ser desnonada sense una solució residencial alternativa. El problema no se soluciona amb pròrrogues: reclamem solucions estructurals.
- 4. Prohibir la compra d'habitatge amb finalitats especulatives a les zones de mercat residencial tensat.** Com demostra aquest estudi, és la compra especulativa d'habitatge i no la demanda de les llars la que escalfa els preus al mercat de compravenda i, de retruc, al de lloguer, dificultant de manera determinant l'accés a l'habitatge. En les zones de mercat residencial tensat, l'adquisició d'habitatge ha de ser destinada únicament a residència habitual o a lloguer assequible.
- 5. Acotar la definició d'habitatge buit i crear un registre d'habitatges desocupats** que permeti superar les limitacions actuals a l'hora d'abor-

dar aquesta problemàtica. No n'hi ha prou de registrar els habitatges buits provinents d'execucions hipotecàries propietat de les entitats financeres i els habitatges buits en mans de grans tenidors. Cal una visió completa i fidedigna de l'abast del parc d'habitatge buit que permeti traçar les estratègies adients per incorporar aquests habitatges al mercat de lloguer.

6. **Adequar la fiscalitat** perquè penalitzi i desincentivi les pràctiques especulatives, els usos no residencials i el manteniment dels habitatges buits:
  - Eliminar els avantatges fiscals de què gaudeixen les **SOCIMI** (Llei 11/2009, de 26 d'octubre), que avui tributen el 0 % en l'impost de societats i tenen una reducció de fins al 95 % en l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
  - **Reformar els requisits de reducció de l'IRPF** per arrendament d'habitatge habitual (article 23.2 Llei de l'IRPF) eliminant la reducció base del 50 % i establint un sistema amb un caràcter més progressiu, que incentivi encara més el lloguer assequible.
  - Augmentar la càrrega fiscal als usos no residencials de l'habitatge. Cal una reforma de la **Llei de l'IVA que posi fi l'exempció** d'aquest impost de què gaudeixen els **habitatges destinats a ús turístic**. Els lloguers turístics han de tributar al 21 %.
  - Penalitzar el manteniment **d'habitatges desocupats** sense causa justificada, cosa que es podria articular mitjançant un **recàrrec de l'IBI**.
7. **Crear una xarxa d'oficines públiques d'habitatge** que garanteixin la informació a la ciutadania i la recepció de denúncies, així com la mediació en els possibles conflictes entre arrendadors i llogaters.
8. Que l'índex de referència per al preu dels lloguers tingui en compte, a més dels preus de mercat, la mitjana salarial dels treballadors i treballadores del territori, amb especial atenció a aquells col·lectius que perceben salaris més baixos. **Hem de garantir que el preu de l'habitatge és accessible per als treballadors i treballadores amb els seus salaris.**
9. **Incrementar les inspeccions i les sancions** contra la vulneració del dret a l'habitatge. Exigim la posada en marxa del cos d'inspectors d'habitatge previst en l'acord assolit per PSC, ERC, Comuns i CUP i que es troba en tràmit parlamentari, així com una adequada dotació pressupostària, sense la qual es veurà fortament compromesa l'eficàcia de les mesures proposades.

Pel que fa a l'**ampliació del parc d'habitatge assequible** és necessari:

**10. Mobilitzar** els aproximadament 420.000 habitatges buits que existeixen a Catalunya. D'acord amb la informació obtinguda amb el registre d'habitatges buits, implementar les estratègies necessàries per a la **incorporació del parc d'habitatge desocupat al mercat de lloguer**. Aquestes estratègies poden incloure, depenent del cas i sempre vinculades a l'establiment d'un lloguer assequible:

- Ajuts per a la rehabilitació d'habitatges amb criteris de sostenibilitat.
- Assessoria i acompanyament legal per als petits propietaris.
- Incentius fiscals.

En el cas que els incentius i les mesures positives no donin fruit i l'habitatge es mantingui desocupat sense causa justificada:

- Penalitzacions fiscals (a partir d'un impost especial als habitatges buits o amb un recàrrec de l'IBI) en el cas de petits propietaris.
- Expropiació de l'habitatge en el cas de grans tenidors. Aquesta mesura ja està contemplada per la legislació catalana i ha estat avalada pel Tribunal Constitucional, però a dia d'avui no s'està implementant.

**11. Blindar el caràcter públic de l'actual i del futur parc d'habitatge protegit** per evitar que acabi en mans del mercat especulatiu, mantenint de manera indefinida la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) i utilitzant el mecanisme de la cessió d'ús del dret de superfície per un període temporal determinat (entre 75 i 99 anys, amb una minoració del preu del 20 %) que permeti mantenir tant la qualificació d'habitatge protegit com el seu caràcter de bé públic.

**12. Destinar els recursos públics de sòl i econòmics a l'habitatge públic de lloguer assequible** i a sistemes de propietat que mantenen l'habitatge en mans de l'administració pública, com el règim de **cessió d'ús del dret de superfície**, que combina una inversió molt petita per part de l'administració i la recuperació de l'habitatge en el futur. Proposem promoure la **compra pública d'habitatge** mitjançant la utilització del dret de templeig i retracte amb la finalitat d'incrementar el parc públic per al lloguer assequible.

**13. Generalitzar la regla d'un mínim del 50% d'habitatge de protecció oficial** en noves promocions privades o la qualificació urbanística per a habitatges de protecció oficial. Aquestes figures, juntament amb l'ante-

rior, haurien de ser clau també per trencar l'actual segregació residencial i afavorir la barreja social dels nostres barris i les nostres ciutats.

14. **Fomentar** la construcció d'habitatge de lloguer amb serveis comuns destinats l'**emancipació de persones joves**.
15. **Desenvolupar programes de rehabilitació i adaptació d'habitatges, així com de creació d'habitatges amb serveis per a persones grans** (coliving senior), que accedeixin en règim de lloguer assequible o a canvi de cessió d'ús a les administracions dels habitatges en propietat no adaptats. Aquestes infraestructures han de disposar de serveis que incloguin aspectes de salut, sociabilitat i convivència per fer front a la solitud de les persones grans.
16. **Accelerar la posada en marxa de la llei de barris verds**, amb una dotació suficient que permeti assolir en deu anys la rehabilitació integral de barris amb habitatges en situació degradada.
17. **Crear** les condicions necessàries, en les **zones rurals, de serveis, mobilitat i habitatge assequible** en condicions de sostenibilitat i respecte al medi ambient, com a mesura de repoblació del territori i descongestió de les grans ciutats.
18. **Consolidar la col·laboració de les administracions** amb entitats de l'economia social i d'altres sense ànim de lucre que ja treballen en l'habitatge social. Aquesta col·laboració es pot articular mitjançant convenis específics i amb la prioritització de les entitats sense ànim de lucre (cooperatives, fundacions, organitzacions socials, etc.) en l'adjudicació de noves promocions d'habitatge. A més, aquests actors socials sense ànim de lucre han de comptar amb tots els avantatges fiscals a fi d'incentivar la seva participació en projectes d'habitatge social.

Totes aquestes mesures han d'integrar, en la seva planificació i desenvolupament, l'atenció a criteris de sostenibilitat ambiental en la construcció i rehabilitació d'habitatges, la integració de processos i materials industrials en les diferents fases constructives i la gestió dels residus que aquestes generen. Així, s'ha de transitar cap a un tipus de construcció que impliqui la utilització de materials més respectuosos amb el medi ambient, al mateix temps que contribueixin a la creació d'habitatges més eficients energèticament i amb una menor empremta ambiental. D'altra banda, aquesta política d'habitatge ha d'anar acompanyada de mesures de desenvolupament en matèria de transport, infraestructures i en l'àmbit urbanístic que ajudin a vertebrar i cohesionar el territori.

Respecte dels recursos econòmics necessaris per part de les administracions, animem a la necessària reforma fiscal que incrementi la disponibilitat econòmica d'aquestes per tal de garantir els serveis públics i l'habitatge digne. Així mateix, reivindiquem la creació d'un fons d'inversió català en habitatge assequible (FIVA) en sintonia amb la proposta feta per la Confederació Sindical de CCOO de crear un fons per recollir estalvi privat i destinar-lo a incrementar el parc d'habitatge.

Aquestes mesures també requeriran la gestió per part d'una organització pública, a les diferents administracions, que contempli oficines públiques d'habitatge amb recursos suficients i capacitat d'intervenir en tots els temes relacionats amb l'habitatge.

Per últim, no podem oblidar que la capacitat d'accés a l'habitatge té dues potes: la disponibilitat i el preu de l'habitatge, que hem tractat en aquest estudi, i els salaris amb què els treballadors i treballadores compten per poder satisfer el pagament de les seves necessitats bàsiques, i entre elles l'habitatge. Sense salaris ni treballs dignes no hi ha accés a l'habitatge digne. Per això CCOO reivindiquem la necessitat de recuperar el poder adquisitiu dels salaris establint, mitjançant la negociació col·lectiva, mecanismes per la seva millora que impliquin una redistribució de la riquesa dins de les empreses (augment vinculat a la productivitat i plusvàlua).

Així mateix, cal impulsar l'increment dels salaris més baixos fins a arribar a l'equivalent del 60 % del salari mitjà a Catalunya, continuant amb mesures com la de l'increment progressiu de l'SMI. Finalment, cal potenciar una ocupació de qualitat que redueixi els nivells d'estacionalitat o intermitència del treball, la parcialitat involuntària o la pobresa laboral, i que proporcioni a la classe treballadora l'estabilitat laboral necessària per emprendre amb tranquil·litat el seu projecte vital.

En aquesta negociació col·lectiva, les CCOO hi anem amb altres propostes més concretes per poder ajudar en la resolució d'aquesta greu problemàtica, per exemple amb la incorporació, als convenis col·lectius, de clàusules que incorporin ajudes directes i compensacions econòmiques per a l'accés a l'habitatge:

- Complements per a habitatge de les persones treballadores que ho requereixin.
- Bestretes o préstecs sense interès per a sufragi de despeses inicials.
- Ajudes per a trasllat i mudança derivats del canvi de centre de treball.
- Ajudes al desplaçament per falta de disponibilitat d'habitatge en la proximitat al centre de treball.

- Foment del transport col·lectiu.

En la negociació col·lectiva també s'ha de promoure l'habitatge vinculat a l'ocupació mitjançant nous models de gestió i promoció d'habitatge:

- Promoure convenis marc entre empreses i treballadors per a promoció d'habitatge en cooperativa.
- Cessió de sòl o immobles per part de les empreses per a ús d'habitatge social vinculat a les persones treballadores de l'empresa.
- Inversió dels fons de pensions d'ocupació en habitatge social, mitjançant els possibles fons públics (com el futur fons FIVA proposat per CCOO) d'habitatge social. Com a sindicat que som presents en la majoria de les comissions de control dels plans de pensions d'ocupació, apostem per criteris d'inversió socialment responsable (ISR) per a què l'estalvi de la classe obrera es destini a millorar les nostres vides.

Finalment, i també en el marc de la negociació col·lectiva, proposem reforçar la gestió del temps amb flexibilitat i conciliació vinculada a l'habitatge:

- Flexibilitat horària per a facilitar la cerca d'habitatge.
- Permisos retribuïts per a gestió administrativa en l'adquisició o lloguer d'habitatge.



## **10. BIBLIOGRAFIA**



## 10. BIBLIOGRAFIA

ADKINS, L.; COOPER, M.; KONINGS, M. (2020). *Vivienda. La nueva división de clase*. Lengua de Trapo, Círculo de Bellas Artes.

BETRÁN ABADIA, R. (2002). «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista». *Acciones e investigaciones sociales*, 16. [Accés](#)

BOHIGAS, O. (1963). *Entre el Pla Cerdà i el barraquisme*. Barcelona, Edicions 62.

BURÓN, J. (2025). *El problema de la vivienda: Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*. Arpa Editores.

CAMBRA DE COMERÇ DE BARCELONA (2024). *L'accessibilitat a l'habitatge a Catalunya*. Gabinet d'Estudis Econòmics i Infraestructures («Estudis Monogràfics Cambra», 11).

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA (2024). *Informe de la Cambra sobre el mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya. Any 2023* («Dossiers econòmics», núm. 7).

CCOO (2024). *Propuesta de CCOO para la creación de un Fondo de Inversión Público para la Vivienda Asequible (FIVA)*. [Accés](#)

CENTRE D'ESTUDIS DEMOGRÀFICS (CED) (2023). *Informe demogràfic de la ciutat de Barcelona i de la regió metropolitana de Barcelona*. [Accés](#)

COUCEIRO LÓPEZ, M. (coord.) (2024). *Els altres catalans i catalanes del segle XXI. La població d'origen estranger a Catalunya i la seva participació a CCOO*. Centre d'Estudis i Recerca Sindicals (CERES) – CCOO de Catalunya. [Accés](#)

DELOITTE (2023). *Estudio de Family Office en la Península Ibérica. Gobernanza e Inversión: perspectivas de los Family Office*.

FABRA GARCÉS, L. A. (2025). *Estadística Registral Inmobiliaria 2024*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. [Accés](#)

GALÍ MAGALLÓN, I. (2022). *Joves i emancipació a Catalunya i Europa. Un estudi exploratori*. Centre d'Estudis i Recerca Sindicals (CERES) – CCOO de Catalunya. [Accés](#)

GIL, J.; GARCÍA-DUCH, M.; VIDAL, L.; MARTÍNEZ, M. A. (2024). *El mercado de alquiler. Fuente de desigualdad social*. Grupo de Estudios Críticos Urbanos (GECU) («Cuadernos Urbanos», 1).

GIL, J.; VIDAL, L.; MARTÍNEZ, M. A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?*. Institut d'Investigació Urbana de Barcelona (IDRA).

IEB (2025). *Estudi dels impactes dels habitatges d'ús turístic (HUT) sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge a la ciutat de Barcelona*. [Accés](#)

IERMB (2020). *L'ús social dels barris metropolitans. Informe sobre la vida pública al barri de Sant Cosme*. [Accés](#)

IPSOS (2025). *Housing Monitor. A 29-Country Global Advisor Survey*. [Accés](#)

KEMENY, J. (1995). *From Public Housing to Social Renting: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Londres, Routledge.

KEMENY, J. (2001). «Comparative Housing and Welfare: Theorizing the Relationship». *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, pàg. 53-70.

KHAMETSHIN, D.; LÓPEZ RODRÍGUEZ, D.; PÉREZ GARCÍA, L. (2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. Banco de España («Documentos Ocasionales», núm. 2432).

KHOLODILIN, K. A. (2024) *Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature*. *Journal of Housing Economics*, Vol. 63. [Accés](#).

LLADÓS MASLLORENS, J. (2025). *Informe sobre la nueva regulación del alquiler en España. Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI)*. Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona («Documents», núm. 5).

MONRÀS, J.; MONTALVO, J. G. (2022). *The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia*. [Accés](#)

MUSEU D'HISTÒRIA DE BARCELONA (2022). *Habitar Barcelona. Retos, combates y políticas en el siglo XX*. [Accés](#)

PALOMERA, J. (2023) «De la societat de propietaris a la gran polarització». Dins *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. Ajuntament de Barcelona.

PALOMERA, J. (2025). *El secuestro de la vivienda. Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad*. Ediciones Península.

PERALES MADUEÑO, F. (1996). «La primera reforma de la Ley del suelo: 1956-1975». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. XXVIII, pàg. 101-126.

QUESADA-GARCÍA, S. (2020). *Las Unidades Vecinales de Absorción. Un laboratorio experimental de vivienda social en Andalucía (1963-1969)*. [Accés](#)

TAFUNELL, X.; CARRERAS, S. (2005). *Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX*. Vol. 1.

TRILLA I BELLART, C. (2023). «Volem que la política d'habitatge sigui de veritat un dels pilars de l'estat del benestar?». Dins *Habitatge. Barcelona 2015-2023*. Ajuntament de Barcelona, pàg. 31. [Accés](#)

## Legislació i jurisprudència citada

Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana. [Accés](#)

Pla d'urgència social de Barcelona. Decret de 21 de març de 1958, pel qual s'adapten a Barcelona les disposicions que el regeixen. [Accés](#)

Llei 52/1962, de 21 de juliol, sobre valoració de terrenys subjectes a expropiació en execució dels plans d'habitatge i urbanisme. [Accés](#)

Constitució Espanyola del 1978. [Accés](#)

Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica. «Decret Boyer». [Accés](#)

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. [Accés](#)

Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari. [Accés](#)

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social. [Accés](#)

Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer. [Accés](#)

Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19. [Accés](#)

Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. [Accés](#)

Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. [Accés](#)

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. [Accés](#)

Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. [Accés](#)

Resolució TER/800/2024, de 13 de març de 2024, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost de 2023, per la qual es declaren com a zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge. [Accés](#)

Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol de 2024, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. [Accés](#)

Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes. [Accés](#)

Nota informativa núm. 8/2025, del Tribunal Constitucional. [Accés](#)

Nota informativa núm. 9/2025, del Tribunal Constitucional. [Accés](#)

Nota informativa núm. 29/2025, del Tribunal Constitucional. [Accés](#)

## Bases de dades

Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT). Estadística per territoris. [Accés](#)

Agència de l'Habitatge de Catalunya. [Accés](#)

Banc d'Espanya. [Accés](#)

Cens de població i habitatges (Idescat). [Accés](#)

Departament d'Empresa i Treball. Dades turístiques. [Accés](#)

Enquesta de condicions de vida (ECV) (Idescat). [Accés](#)

Enquesta de població activa (EPA) (Idescat). [Accés](#)

Estimacions de població. Moviments demogràfics (Idescat). [Accés](#)

Evolució de l'SMI (Ministeri de Treball i Economia Social). [Accés](#)

Impost sobre la renda de les persones físiques (Idescat). [Accés](#)

Indicadors demogràfics i de territori (Idescat). [Accés](#)

Institut Català del Sòl (Incasòl). [Accés](#)

Institut Nacional d'Estadística (INE). [Accés](#)

Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. Observatoris i Estadístiques. [Accés](#)

Observatori Metropolità d'Habitatge de Barcelona (O-HB). [Accés](#)

Padró municipal d'habitants (Idescat). [Accés](#)

Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitat. Generalitat de Catalunya. [Accés](#)

Renda familiar disponible bruta territorial (Idescat). [Accés](#)

Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Indicadors i estadístiques d'habitatge. [Accés](#)





Quan fa escassament deu anys que vàrem començar a sortir de la recessió econòmica on ens va dur l'anterior crisi de l'habitatge, ens trobem novament immersos en una espiral alcista de preus en el mercat immobiliari. En aquesta ocasió, l'imparable augment dels preus no només afecta l'habitatge de compravenda, sinó que tensiona especialment un mercat d'habitatge de lloguer que no ha deixat de créixer en els darrers anys i on es concentren àmplies capes de la població que van veure restringida la seva capacitat d'accés al crèdit hipotecari d'ençà l'any 2008. Sobre l'habitatge de compravenda o sobre l'habitatge de lloguer, les dinàmiques especulatives esdevenen de nou protagonistes i, una vegada més, allà on hauria de prevaldre el Dret a l'habitatge del conjunt de la població, ho fan els interessos econòmics d'una minoria.

Al llarg d'aquest document desentranem els diferents vessants de l'actual crisi de l'habitatge mirant de donar a resposta a algunes de les preguntes que estan sobre la taula: És suficient el parc d'habitatge de Catalunya? On ha anat a parar tot l'habitatge protegit que es va construir entre els anys seixanta i vuitanta del segle XX? Som encara una societat de propietaris, tal com somiava la dictadura franquista? Per què no protegim el dret a l'habitatge? Quin paper juga l'habitatge en la reproducció de les desigualtats socials? És útil la regulació de les rendes del lloguer? Què fem amb els lloguers de temporada? I amb el lloguer turístic? Estem davant d'una nova bombolla de l'habitatge?