

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

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

L'assequibilitat de l'habitatge a Catalunya en el 2024

Informe anual

Barcelona, setembre de 2025

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

AMB LA COL-LABORACIÓ DE:
Equip Tècnic Institut Metròpoli

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

A destacar	3
Introducció	7
1. Context	9
2. Renda de les llars	12
3. Assequibilitat de l’habitatge: permanència	16
3.1. Costos de l’habitatge	16
3.2. Sobrecàrrega dels costos de l’habitatge.....	21
3.3. Risc de pobresa induïda pels costos de l’habitatge.....	29
3.4. Risc d’exclusió residencial per sobrecàrrega i per risc de pobresa induïda pels costos de l’habitatge	38
4. Assequibilitat de l’habitatge: accés teòric	46
4.1. Costos de l’accés a l’habitatge.....	46
4.2. Inaccessibilitat a l’habitatge per sobreesforç	50
4.3. Inaccessibilitat a l’habitatge de propietat per insuficiència d’estalvi	53
5. Conclusions	59
Referències	62
Annexos	63
Nota metodològica	63
Índex de Taules	71
Índex de Figures	73

A destacar

Assequibilitat de l'habitatge: permanència

La **càrrega econòmica dels costos d'habitatge per llar** se situa de mitjana en el **23,0%** dels ingressos al conjunt de **Catalunya l'any 2024**.

Entre les llars que suporten **càrregues superiors a la mitjana** destaquen les **llars del quintil de renda més baix (42,1%)**, les **llars unipersonals formades per adults menors de 65 anys (39,8%)**, les **llars monoparentals (37,8%)** i les **llars llogateres (37,6%)**.

Taxa de sobrecàrrega

Un **11,3% dels individus** viuen en llars en **situació de sobrecàrrega** (càrrega econòmica superior al 40%) **al conjunt de Catalunya**.

Els col·lectius amb **taxes de sobrecàrrega més elevades són**: les **llars del quintil de renda més baix (46,1%)**, les **llars monoparentals (38,2%)**, les **llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys (37,8%)** i les **llars llogateres a preu de mercat (25%)**.

Tanmateix, cal destacar que **en el darrer any les taxes de sobrecàrrega han disminuït de manera notable**. Així, **en les llars del quintil de renda més baix ha disminuït 7,7 punts** (del 52,9% en 2023 al 46,1% en 2024), **en les llars monoparentals 5,9 punts** (del 44,1% al 38,2%), **en les llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys 2,7 punts** (del 40,5% al 37,8%) i en les **llars llogateres a preu de mercat 7,7 punts** (del 32,6% al 25%).

Aquest descens es pot relacionar amb diferents dinàmiques. Des del costat dels ingressos, l'augment del salari mínim interprofessional (+5%), el descens de la taxa d'atur (-14,1%) i l'increment de la renda familiar bruta disponible (+7,8%). Des del costat dels preus cal destacar la moderació de l'Index de Preus de Lloguer (+1,1%).

Risc de pobresa induïda pels costos d'habitatge

La **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** se situava l'any 2024 en el **25,3%** pel conjunt de Catalunya, **7,9 punts per sobre de la taxa de risc de pobresa** abans de pagar els costos d'habitatge. O, dit d'una altra manera, **el pagament dels costos d'habitatge fa augmentar en aproximadament un 45% la taxa de risc de pobresa.**

Entre els col·lectius amb major risc de pobresa, destaquen les **llars monoparentals (54,7%)**, les **llars llogateres a preu per sota de mercat (45,7%)**, les **llars llogateres a preu de mercat (45,2%)** i les **llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys (38,3%)**.

En particular, els **incrementos més importants de risc de pobresa en relació a la situació d'abans del pagament dels costos d'habitatge** es donen entre les **llars unipersonals de menors de 65 anys (+19,2 punts)** i els **individus residents en llars llogateres a preu de mercat (+17,3 punts)**.

Atenent al nivell d'ingressos, el risc de pobresa afecta a gairebé totes les llars del **quintil més baix de renda (83,6%)**. No obstant, en les **llars del segon quintil** es dona **l'increment més important de risc de pobresa en relació a la situació d'abans del pagament dels costos d'habitatge (+15,1 punts, per arribar al 51% després)**.

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

Un **10,2% de la població a Catalunya** es troba en **situació de risc d'exclusió residencial**, per la **combinació d'una situació de sobrecàrrega amb una de risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge**.

De nou, els col·lectius més afectats per aquesta situació de risc d'exclusió residencial són les llars corresponents al **primer quintil de renda (45,8%)**, les **llars monoparentals (34,2%)**, les **llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (29,5%)** i les **llars llogateres a preu de mercat (22,8%)**.

Dificultats d'accés a l'habitatge degut a l'esforç

L'anàlisi es focalitza en **dos col·lectius** que potencialment poden entrar a demandar un habitatge (accés a l'habitatge): les llars llogateres que no tenen un habitatge en propietat (canvien a un altre habitatge) i els joves que són actius laboralment, però que no s'han emancipat.

L'any 2024, un **32% dels individus residents en llars llogateres que no tenien un habitatge en propietat** estarien **exclusos de la possibilitat d'accedir a un nou habitatge de lloguer a preu mitjà a Catalunya** (esforç econòmic superior al 40% per a satisfer el pagament de la renda de lloguer i les despeses corrents).

En el cas de voler **accedir a un habitatge de preu mitjà de compravenda de segona mà**, el **32,5% dels individus residents en llars llogateres** estarien exclusos, un percentatge que puja fins al **37% en el cas de l'habitatge d'obra nova**.

Es constata, doncs, que les **taxes d'inaccessibilitat són sempre superiors a les taxes de sobrecàrrega**, el que significa que **l'incentiu econòmic al canvi residencial per a les llars llogateres actuals és reduït**.

En el cas de les persones **joves actives i no emancipades**, les **taxes d'inaccessibilitat són més elevades**, tot i considerar-se un **escenari d'emancipació en parella en habitatge compartit**. Així, un **45,1%** de les joves **no podria accedir al mercat de lloguer**, mentre que una xifra similar **no ho podria fer comprant un pis de segona mà (45,2%) i fins a un 53,6% no podria emancipar-se comprant un habitatge d'obra nova**.

Dificultats d'accés a l'habitatge de propietat degut a l'estalvi

Si s'atén a la capacitat d'estalvi, les dificultats d'accés es veuen incrementades. Un **48,2% dels individus residents en llars llogateres que no són propietàries no tindrien la possibilitat d'accedir a un habitatge de segona mà** a Catalunya, una xifra que puja fins al **68,4% pel cas d'habitatge d'obra nova**.

En el cas de la **població jove activa al mercat laboral i no emancipada**, un **66,3% dels individus estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge de segona mà** en un escenari d'emancipació en parella, i fins al **77,5% en obra nova**.

Tant en l'accés a **propietat d'obra nova**, com a **propietat de segona mà**, les **ràtios d'inaccessibilitat per estalvi** són sempre **superiors a les ràtios d'inaccessibilitat per sobreesforç**. És a dir, a l'hora d'accedir a la propietat, actua més com a **factor limitant la possibilitat d'acumular estalvi per a l'entrada o inversió inicial** que no la possibilitat de cobrir els costos anuals que suposaria el corresponent préstec hipotecari.

Fins a un **15,5% dels individus residents en llars llogateres (i 21% dels joves actius no emancipats)** es trobarien **exclosos de la propietat residencial degut a una insuficient capacitat d'estalvi**, tot i estar **teòricament qualificats per renda**.

Introducció

L'informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la seva edició de 2025, posa novament el focus en **l'asequibilitat de l'habitatge**, tant pel que fa als **costos de la permanència** com en les **dificultats per a l'accés teòric**. Es tracta de dos enfocaments complementaris, en tant que es refereixen a diferents situacions de vida de les llars, i que permeten analitzar exhaustivament els efectes que es deriven de les tendències divergents dels ingressos de les llars, per una part, i dels costos i preus de l'habitatge, per l'altra (OHB, 2018; 2019; 2020; 2022; 2023; 2024).

Així, d'una banda, amb l'anàlisi de **l'asequibilitat de la permanència**, que pren com a referència l'esforç realitzat per les llars en el pagament de l'habitatge actual, es generen novament **indicadors** que vinculen els **costos associats a l'habitatge** amb potencials situacions de **pobresa i diferents perfils de risc d'exclusió residencial**.

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

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

Degut a la naturalesa de les dades utilitzades, **l'àmbit temporal de l'anàlisi es limita al període 2016–2024**, és a dir, a mitjà termini. També cal tenir en compte que, per qüestions metodològiques, les variables relacionades amb la renda de les llars corresponen sempre a l'any anterior de l'enquesta, és a dir, 2015–2023. Per aquest motiu, més enllà del típic error d'inferència estadística associat a la metodologia d'enquesta, convé prendre precaució davant de la dinàmica temporal dels indicadors i, en canvi, posar èmfasi en la descripció de les **heterogeneïtats entre diferents col·lectius socials**, així com les diferències entre els territoris vistos més amunt. **Pel que fa als àmbits territorials**, aquesta edició de l'informe anual es focalitza únicament en el conjunt de Catalunya.

El document s'estructura de la següent manera. En el **primer apartat**, es presenten uns indicadors bàsics de context macroeconòmic i sectorial, que serveixen per emmarcar millor la posterior descripció estadística. En el **segon apartat** es descriuen breument els ingressos de les llars segons la distribució de renda dibuixada per l'ECV, i que es prenen com a referència per a l'anàlisi de l'esforç, la sobrecàrrega i la pobresa de les llars que es porta a terme en el **tercer apartat**.

En el **quart apartat** el focus se situa en les dificultats per a l'accés a un nou habitatge, i per tant els indicadors representen un exercici teòric dels col·lectius que s'han vist més amunt a partir dels preus actuals de mercat de l'habitatge. Finalment, en el **cinquè apartat** es recapitulen els resultats i s'exposen breument les principals conclusions que es deriven d'aquest informe. Aquest s'acompanya també d'un llistat de **referències** i d'un **annex** amb una nota metodològica i els **índex de taules i figures** utilitzades per a l'exposició de les dades.

1. Context

Com a pas previ a l'estudi de les condicions d'esforç, pobresa i exclusió residencial a Catalunya, es dibuixa en aquest apartat un **quadre macroeconòmic general** que cal tenir en compte a l'hora d'interpretar els resultats posteriors. Aquest quadre d'indicadors consta bàsicament de **macro-magnituds que expliquen el desenvolupament de l'economia catalana en general** i de l'evolució dels **preus del sector de l'habitatge en particular**, pel període 2017–2024, que serà el que s'utilitzarà en l'anàlisi posterior (veieu Taula 1).

Taula 1. Indicadors bàsics de context. Catalunya (Any 2015 = 100), 2017–2024 i variacions anuals i mitjanes acumulades

Font: la font per al PIB (Producte Interior Brut), PIB per càpita i la RFDBH 2017–2022 és IDESCAT (Comptes econòmics anuals de Catalunya). Els valors de la RFDBH 2023–2024 són estimats a partir dels comptes de les llars del Banc d'Espanya (Comptabilitat Nacional d'Espanya). La font per a la població és IDESCAT (Estimacions de població). La font per a la taxa d'atur és IDESCAT, a partir de l'Enquesta de Població Activa de l'INE, i les dades fan referència al darrer trimestre de cada any. La font per al salari mínim interprofessional és el Ministeri de Treball i Economia Social. La font per a l'IPC (Índex de preus de consum) és l'Institut Nacional d'Estadística. La font per a l'Índex de Preu de l'Habitatge d'obra nova i de segona mà és la Secretaria d'Habitatge, a partir de l'Estadística Registral Immobiliària. La font per a l'Índex de Preu de l'Habitatge de lloguer és la Secretaria d'Habitatge, a partir del registre de fiances de l'INCASÒL.

Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2023–2024	Var. anual 2017–2024
PIB	108,9	113,9	118,5	105,5	114,8	127,4	138,7	148,2	6,8%	4,5%
Població	101,2	102,0	103,2	104,0	104,2	105,2	106,9	108,4	1,4%	1,0%
PIB per càpita	107,4	111,2	114,0	100,7	109,5	119,7	129,7	136,7	5,4%	3,5%
RFDBH	103,5	104,9	109,4	105,2	110,4	113,4	124,1	133,7	7,8%	3,7%
Atur (%)	12,6	11,8	10,5	13,9	10,2	10,3	9,2	7,9	-14,1%	-6,5%
Salari mínim (€)	708	736	900	950	965	1.000	1.080	1.134	5,0%	7,0%
IPC	102,3	104,1	105,1	104,6	107,6	116,3	120,2	123,6	2,8%	2,7%
IPH Obra nova	111,0	119,3	131,2	141,6	139,1	148,4	150,0	151,9	1,3%	4,6%
IPH Segona mà	112,1	115,8	121,6	121,6	124,7	133,1	134,7	140,9	4,6%	3,3%
IPH Lloguer	117,5	125,3	131,9	131,7	129,9	139,9	149,8	151,4	1,1%	3,7%

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

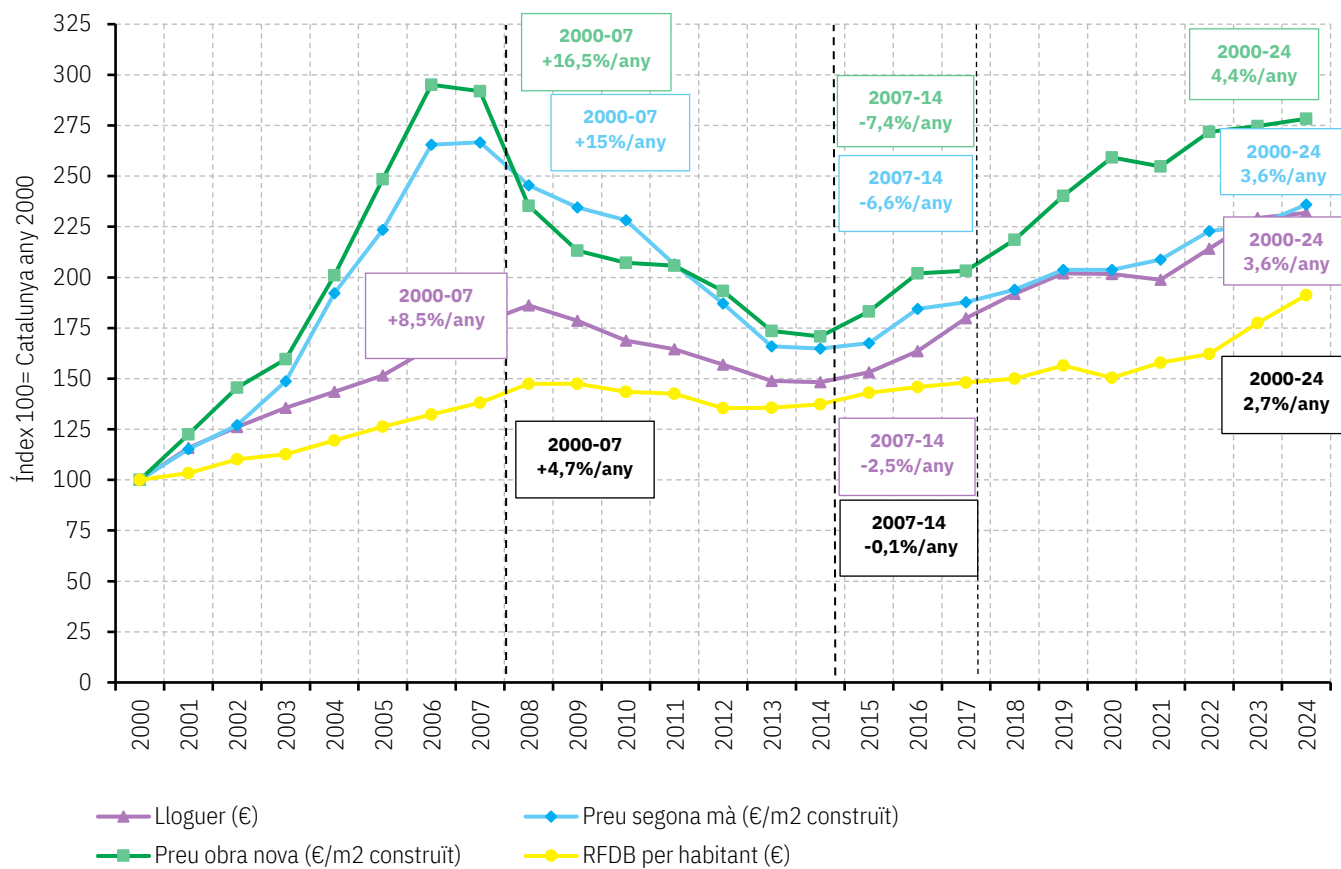
Ara bé, durant el mateix període, els **preus mitjans de l'habitatge han seguit també una evolució creixent però, fins i tot, a un ritme superior a les anteriors macro-magnituds**, donant com a resultat un escenari d'increment general en termes d'esforç econòmic real per a l'accés a l'habitatge. Aquest és el cas especialment per **l'habitatge d'obra nova**, el preu del qual ha acumulat un creixement del **4,6% de mitjana anual**, amplificant la tendència a llarg termini de divergència dels ingressos i el preu de l'habitatge. En canvi, el preu de **l'habitatge de segona mà** ha crescut un **3,3% de mitjana anual durant el període 2017–2024**, per sota del creixement de la RFDBH, i el de **l'habitatge de lloguer ha crescut un 3,7% anual**, al mateix ritme que la RFDBH. Certament, en aquest darrer cas, la igualtat de tendències només ha estat possible degut al **fort creixement del darrer any de la RFDBH (7,8%)**, en complementarietat amb l'aplicació del **control de rendes del lloguer**, que ha aconseguit estabilitzar pràcticament els preus després d'anys d'increments importants (**1,1% de creixement tan sols en el darrer any**).

En perspectiva de **llarg termini**, tot i les lleugeres correccions del darrer septenni i del període recessiu 2007–2014, la tendència a la **divergència entre els preus de l'habitatge i la renda disponible**, i la conseqüent **pèrdua de capacitat adquisitiva** de les llars en relació a l'accés a l'habitatge, es manté. Així, com es pot observar en la Figura 1 pel conjunt de **Catalunya, la RFDBH ha crescut a un 2,7% anual des de principis de segle**, mentre que el **creixement anual ha estat del 3,6% tant en l'habitatge de compravenda de segona mà com del lloguer**, i del **4,4% en l'habitatge de compravenda d'obra nova**.

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

Figura 1. Renda Familiar Disponible Bruta per Habitant (RFDBH) i preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (Any 2000 = 100), 2000–2024.

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



2. Renda de les llars

En aquest segon apartat es descriu l'evolució de la **renda anual mitjana de les llars durant el període 2016–2024 per diferents àmbits territorials**, segons el règim de tinença de les llars, la seva composició i els diferents quintils de renda. L'ús de les micro-dades extretes a partir de l'ECV ens permet aterrar el **quadre macroeconòmic de les llars** – sintetitzat en la RFDB i la RFDBH a partir de la comptabilitat nacional i estimacions agregades de població–, a la **diversa realitat micro-econòmica de les llars** catalanes. Les dades que es presenten corresponen als **ingressos nets de les llars**, és a dir, **després del pagament d'impostos**, i constitueixen la base a partir de la qual es calculen posteriorment els indicadors d'asequibilitat de la permanència en l'habitatge descrits en el tercer apartat, i els d'asequibilitat de l'accés teòric a un nou habitatge descrits en el quart apartat.

Els ingressos anuals nets mitjans de les llars del conjunt de Catalunya **ascendeixen en la darrera edició de l'ECV (2024) a 41.959,1 €**. Les diferències, però, són molt importants si ens atenim al règim de tinença de les llars (veieu Taula 2). Així, **les llars propietàries se situen per sobre de la mitjana metropolitana, amb les llars hipotecades clarament al capdavant, amb 50.641,5 €**. En canvi, les **llars que viuen de lloguer a preu de mercat disposen d'uns ingressos nets anuals de 34.967 €**, mentre que les llars llogateres per sota de preu de mercat presenten ingressos inferiors als 30.000 € (28.168,1 €).

Taula 2. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

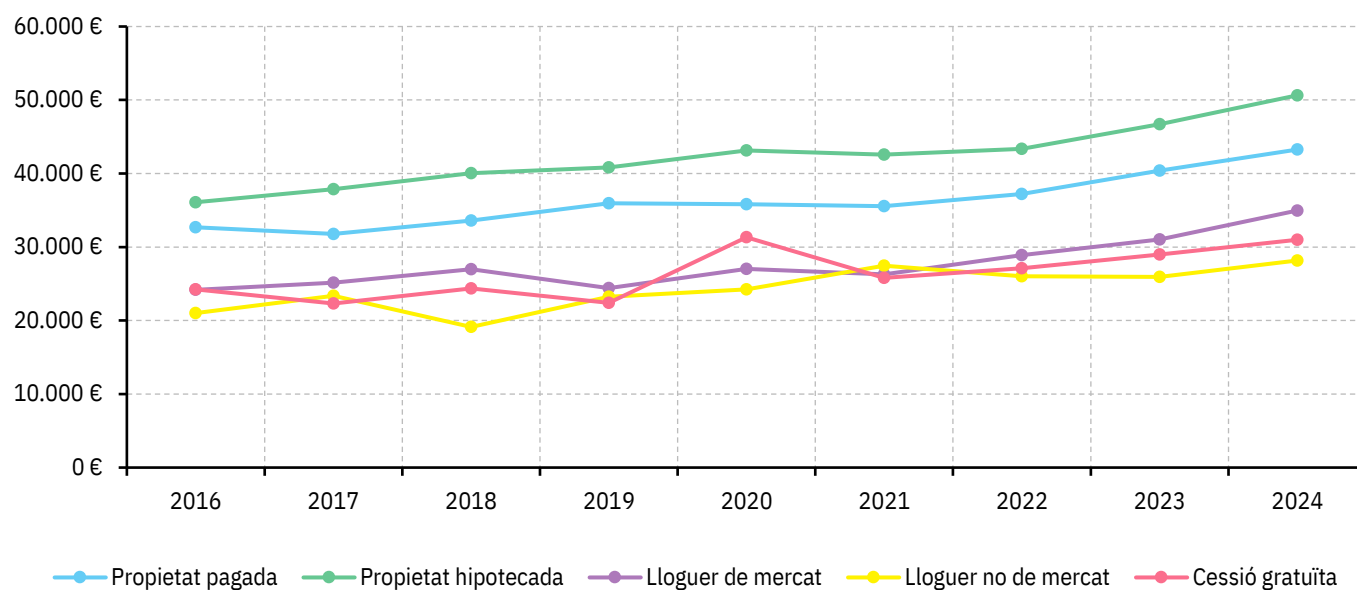
Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	32.692,3	36.095,8	24.177,8	21.028,6	24.245,5	31.339,1
2017	31.784,2	37.869,3	25.160,6	23.375,3	22.318,7	31.410,8
2018	33.615,8	40.066,4	27.001,6	19.128,3	24.349,6	32.763,5
2019	35.949,5	40.811,9	24.405,0	23.230,2	22.402,2	33.320,5
2020	35.813,4	43.150,2	27.022,0	24.255,3	31.328,0	35.029,7
2021	35.560,6	42.588,5	26.297,0	27.446,0	25.789,4	34.982,5
2022	37.204,3	43.378,3	28.886,8	26.041,7	27.121,0	36.163,1
2023	40.374,4	46.706,0	31.039,9	25.952,8	28.978,1	38.887,7
2024	43.264,2	50.641,5	34.967,0	28.168,1	30.978,8	41.959,1

En el conjunt del període considerat s'aprecia un increment de la renda entre les llars que viuen en tots els règims de tinença (veieu Figura 2), amb una **taxa de creixement anual del 3,7%**, però de manera més intensa entre les que viuen de lloguer a preu de mercat (4,7%). Així mateix, cal destacar que aquest **increment de la renda mitjana** ha estat **especialment significatiu en els darrers dos anys**, el que ha tingut, com es veurà més endavant, una incidència molt notable en la millora dels indicadors d'assequibilitat.

Figura 2. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



Si s'atén a la tipologia de les llars, s'aprecien també diferències importants, sobretot degut al nombre d'adults presents a la llar i potencialment contribuents a la renda (veieu Taula 3). Així, **les llars formades per tres adults, ja sigui amb fills o sense, presenten una renda l'any 2024 de 61.107,4 €, molt per sobre de la mitjana**. De forma similar, les llars formades per **dos adults, ja sigui amb fills o sense, presenten una renda l'any 2024 de 49.526,8 € i 43.091,7 €** respectivament, també **per sobre de la mitjana**. En canvi, **les llars monoparentals presenten ingressos nets anuals molt inferiors (25.552,5 €)**, i **les llars unipersonals encara més (22.935 € en els adults menors de 65 anys i 21.554,8 € en els majors de 65 anys)**.

De nou, **l'evolució dels ingressos és ascendent en general per totes les tipologies de llar** (veieu Figura 3), amb les taxes de creixement anual més altes en les **llars de dos adults sense fills (4,8%)**, i la taxa més baixa, amb diferència, en les **llars monoparentals (1,3%)**.

Finalment, la classificació de les llars segons quintils de renda (veieu Taula 4) situa òbviament **les llars del 5è quintil amb ingressos molt més elevats que la resta, pràcticament el doble que la mitjana (84.221,2 €)**, mentre que els **tres primers quintils de població obtenen ingressos per sota de la mitjana**.

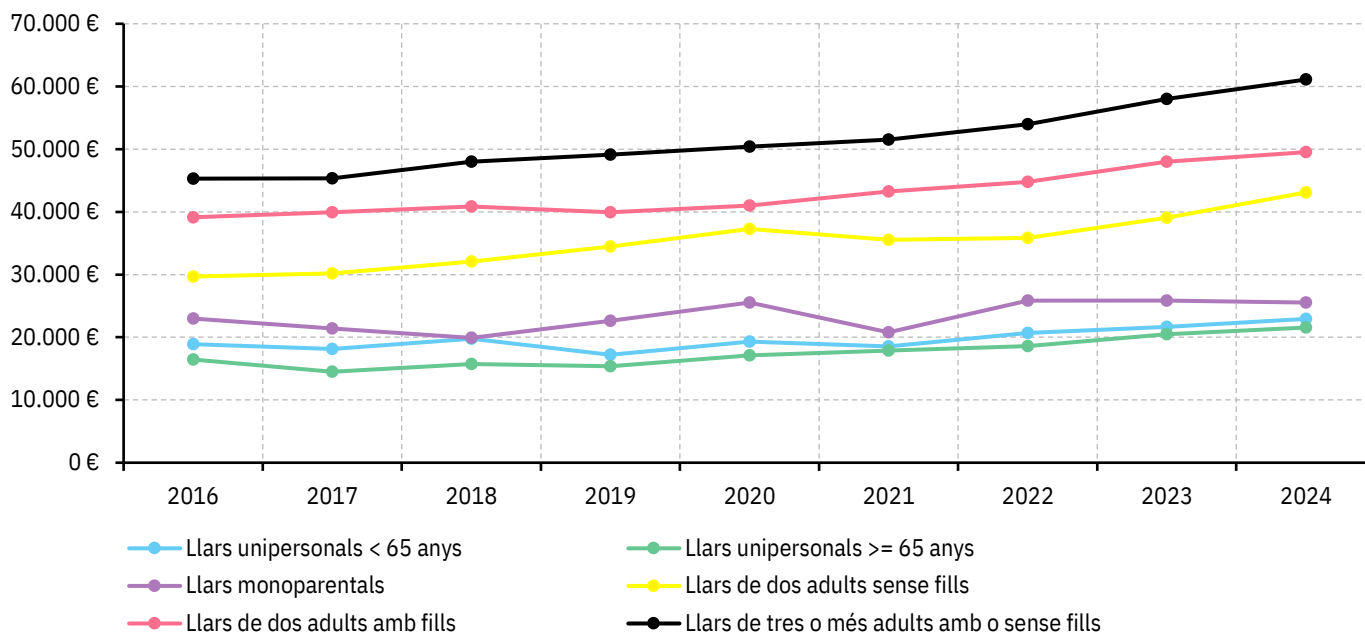
Taula 3. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	18.917,2	16.462,7	23.000,4	29.690,5	39.139,1	45.302,1	31.339,1
2017	18.157,5	14.501,9	21.393,1	30.209,3	39.915,2	45.330,8	31.410,8
2018	19.755,5	15.732,0	19.901,6	32.090,0	40.869,9	48.010,2	32.763,5
2019	17.209,8	15.395,4	22.612,9	34.449,1	39.959,0	49.126,8	33.320,5
2020	19.324,4	17.131,2	25.517,2	37.262,9	41.016,3	50.379,3	35.029,7
2021	18.566,7	17.869,7	20.771,4	35.556,5	43.252,2	51.503,8	34.982,5
2022	20.707,1	18.584,1	25.838,7	35.829,3	44.767,1	53.954,9	36.163,1
2023	21.682,6	20.474,8	25.855,9	39.081,9	48.021,5	58.013,0	38.887,7
2024	22.935,0	21.554,8	25.552,5	43.091,7	49.526,8	61.107,4	41.959,1

Figura 3. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



Ara bé (veieu Figura 4), són els ingressos nets d'aquests tres grups els que **més creixen relativament durant el període 2016–2024** (5,4%, 4,9% i 4,5% anual, respectivament, pel primer, segon i tercer quintils amb ingressos més baixos). Aquest augment dels ingressos per sobre de la mitjana dels quintils de renda més baixos trobaria les principals explicacions possiblement en la **reducció de la taxa d'atur** (una

reducció del 6,5% en el període analitzat, com s'observa a la Taula 1) i en l'increment continuat del **Salari Mínim Interprofessional**, que durant el període considerat ha augmentat a un ritme anual del 7% (veieu Taula 1).

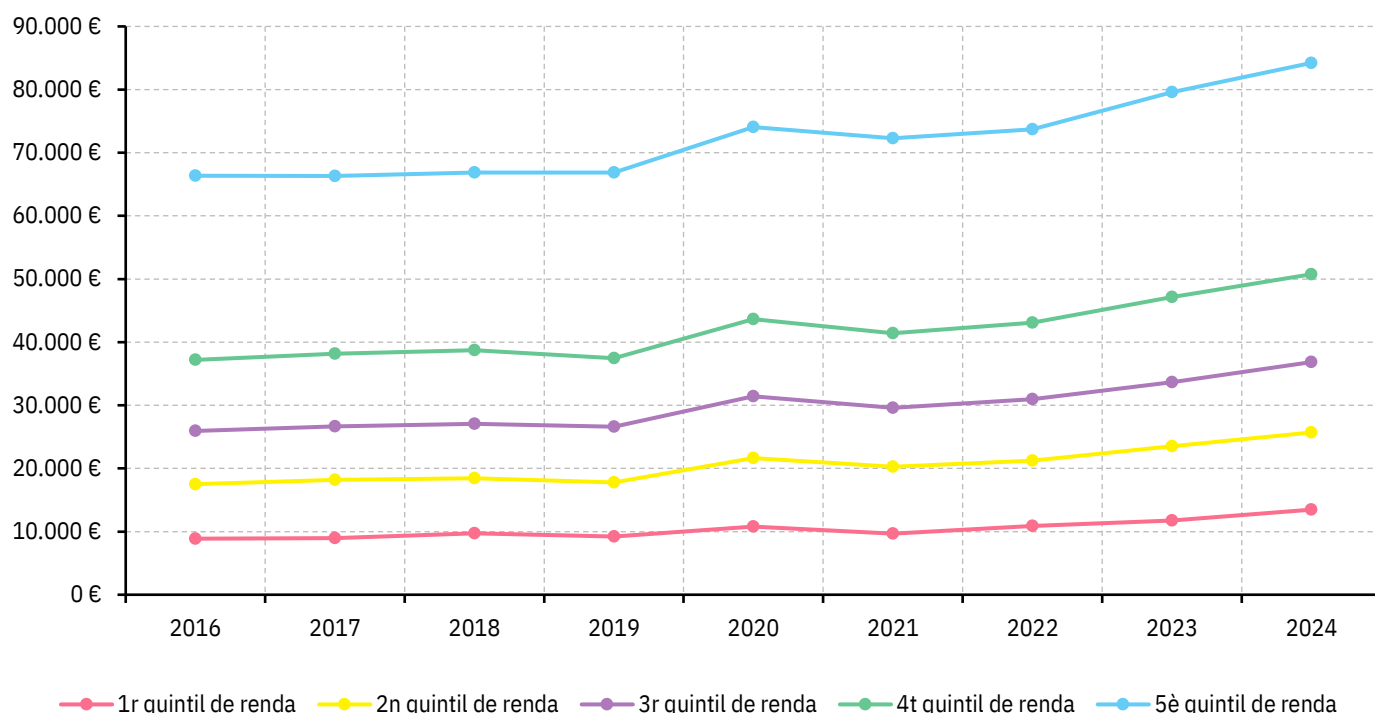
Taula 4. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	8.876,6	17.502,8	25.938,0	37.191,5	66.363,4	31.339,1
2017	8.979,2	18.182,8	26.644,5	38.180,7	66.314,5	31.410,8
2018	9.731,1	18.459,6	27.066,9	38.740,0	66.867,0	32.763,5
2019	9.215,7	17.806,3	26.607,2	37.464,6	66.841,8	33.320,5
2020	10.794,5	21.617,5	31.399,5	43.648,7	74.068,3	35.029,7
2021	9.681,9	20.254,6	29.616,4	41.411,2	72.306,0	34.982,5
2022	10.890,7	21.258,3	30.973,9	43.093,3	73.690,2	36.163,1
2023	11.768,2	23.537,2	33.650,5	47.146,1	79.589,5	38.887,7
2024	13.474,4	25.697,1	36.838,3	50.751,7	84.221,2	41.959,1

Figura 4. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



3. Assequibilitat de l'habitatge: permanència

En aquest apartat, l'anàlisi es centra en l'assequibilitat de la permanència en l'habitatge, és a dir, en mesures relacionades amb la **càrrega econòmica** que suposen els costos de l'habitatge per a les llars, i l'**esforç associat** per a pagar-lo. Cal, per tant, **confrontar la renda de les llars amb els costos assumits en habitatge**. En un primer epígraf es tracta, doncs, l'evolució dels **costos anuals mitjans en habitatge de les llars**. Prenent com a referència aquests costos, l'apartat continua amb l'anàlisi, pròpiament, dels indicadors d'assequibilitat. Així, en el segon epígraf, es posa l'èmfasi en **la càrrega que suposa el cost d'habitatge per a les llars** i la derivada **taxa de sobrecàrrega**. En el tercer epígraf, s'estudia com els costos de l'habitatge incideixen en el **risc de pobresa**, tot amplificant-la. I en el quart, s'analitza el **risc d'exclusió residencial** que es deriva de la **combinació de les situacions de sobrecàrrega i risc de pobresa induïda per l'habitatge**. Seguint l'esquema general del document, per a cadascun dels indicadors es presenten les dades per a Catalunya durant el període 2016–2024, aprofundint en l'anàlisi a partir de tres tipus de classificacions de les llars: segons règim de tinença, segons nombre i tipus de membres, i segons nivell d'ingressos.

3.1. Costos de l'habitatge

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

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

que gaudeixen d'una cessió gratuïta, els costos d'habitatge equivalen estrictament a aquestes **despeses corrents**.

L'any 2024, el **cost anual mitjà de les llars en concepte d'habitatge** a Catalunya ascendeix a **7.201 €**. No obstant, i de forma similar al que succeïa amb la renda, les diferències són molt importants segons el règim de tinença de les llars (veieu Taula 5). Així, **les llars que satisfan una quantitat més elevada en concepte d'habitatge són les llars propietàries hipotecades**; en concret, amb pagaments mitjans de **11.415,5 € anuals**. A poca distància segueixen les **llars llogateres a preu de mercat (10.632,4 €)**, i ja bastant per sota les **llars llogateres per sota de preu de mercat**, amb pagaments mitjans anuals de **6.807,5 €**. Lògicament, entre les **llars amb la propietat pagada** o en **cessió gratuïta** els costos d'habitatge són molt inferiors (**3.278,2 € i 2.462,9 €, respectivament**), corresponents a les despeses corrents de l'habitatge.

Taula 5. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

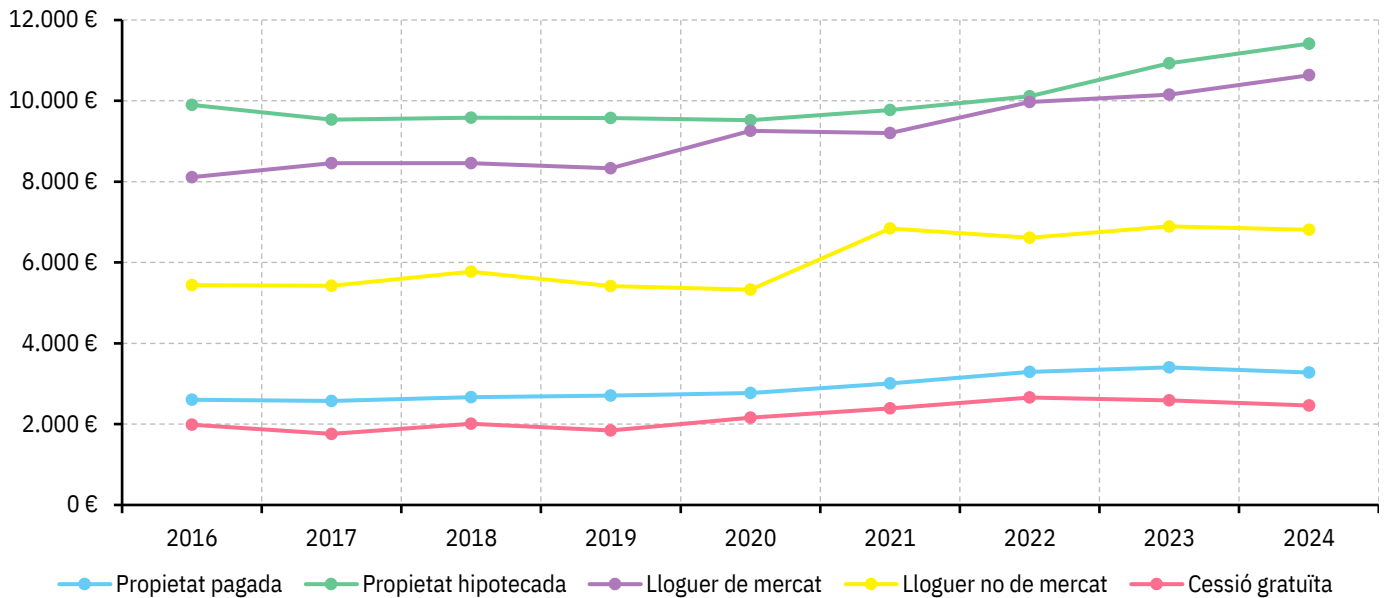
Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	2.599,9	9.900,3	8.111,9	5.438,9	1.985,3	5.747,9
2017	2.574,2	9.538,0	8.460,6	5.424,7	1.759,5	5.717,4
2018	2.663,6	9.584,3	8.455,7	5.775,6	2.012,3	5.734,3
2019	2.703,6	9.577,6	8.331,2	5.418,1	1.847,2	5.551,9
2020	2.772,7	9.522,1	9.258,4	5.327,6	2.163,9	5.957,5
2021	3.007,9	9.772,9	9.206,0	6.838,7	2.392,9	6.349,1
2022	3.289,1	10.115,7	9.972,0	6.614,3	2.658,8	6.618,7
2023	3.404,5	10.926,6	10.152,0	6.893,0	2.589,5	6.943,7
2024	3.278,2	11.415,5	10.632,4	6.807,5	2.462,9	7.201,0

L'evolució dels indicadors és ascendent en general per tots els règims de tinença (veieu Figura 5), amb un **creixement anual pel conjunt de Catalunya del 2,9%**. Ara bé, el creixement ha estat **superior a la mitjana en les llars que viuen de lloguer a preu de mercat (3,4%)**.

És també interessant constatar que la **taxa de creixement anual dels costos d'habitatge** és lleugerament **inferior** (gairebé 1 punt percentual) al creixement observat en els **ingressos mitjans (3,7%)**, si ens atenim al conjunt de les llars. Aquesta dada anticipa una **millora en els indicadors d'assequibilitat** en la permanència en l'habitatge, que es presenten en posteriors epígrafs.

Figura 5. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



La categorització de llars segons la seva composició quant a nombre d'adults i fills mostra de nou algunes diferències, si bé aquestes són menors comparativament amb les categories del règim de tinença (veieu Taula 6). **Les llars amb fills, ja siguin amb una o dues persones adultes responsables, són les que assumeixen pagaments més elevats d'habitatge (8.407,5 € i 9.013,5 €, respectivament).** Ja per sota de la mitjana se situen les llars de tres adults, amb o sense fills (7.368,7 €), les llars unipersonals constituïdes per adults menors de 65 anys (6.996,4 €), seguides de prop per les llars de dos adults sense fills (6.573,1 €), i finalment les llars unipersonals amb adults d'edat més avançada (4.066,2 €), on es donen més casos de propietats ja pagades.

De nou, **l'evolució dels indicadors és ascendent en general** per tots els col·lectius durant el període analitzat (veieu Figura 6), amb **taxes de creixement anual superiors a la mitjana** entre les **llars de dos adults sense fills (3,6%)** i les **llars d'adults majors de 65 anys (3,4%)**. Al contrari, la taxa **més baixa de creixement** es dona entre les **llars monoparentals (2,1%)**.

Finalment, atenent a la classificació de les llars segons quintils de renda (veieu Taula 7), **les llars del quintil amb majors ingressos són les que, en correspondència a les seves majors capacitats econòmiques, assumeixen pagaments més elevats per habitatge (8.990,9 €),** mentre que les del **quintil més baix, amb uns ingressos més reduïts, satisfan els pagaments més baixos (5.313,5 €).** Quant a l'evolució en el període 2016–2024, **el creixement anual dels pagaments és més elevat en el 2n quintil de renda (veieu Figura 7), amb una taxa del 3,9% anual, i el 3r quintil, amb el 3,1%,** xifres que contrasten amb el menor **creixement en el 1r i 5è quintils (2,3% i 2,4%, respectivament).**

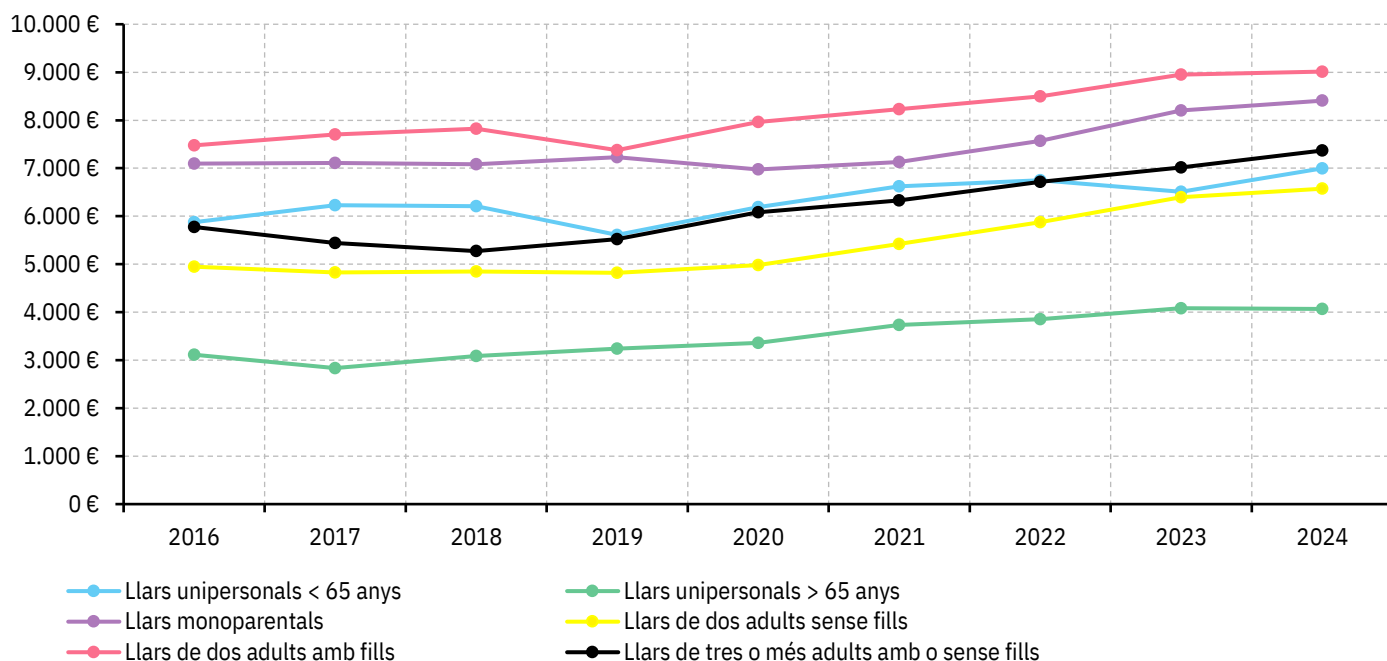
Taula 6. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	5.877,5	3.111,5	7.097,2	4.947,0	7.474,4	5.773,6	5.747,9
2017	6.226,8	2.835,0	7.109,4	4.830,9	7.702,1	5.438,7	5.717,4
2018	6.210,5	3.088,0	7.084,2	4.845,7	7.821,4	5.272,7	5.734,3
2019	5.610,4	3.237,8	7.227,6	4.819,9	7.376,5	5.518,7	5.551,9
2020	6.191,5	3.358,8	6.973,6	4.980,8	7.964,8	6.085,3	5.957,5
2021	6.624,3	3.731,9	7.132,7	5.422,1	8.227,2	6.329,5	6.349,1
2022	6.746,5	3.854,2	7.573,0	5.874,1	8.499,2	6.714,2	6.618,7
2023	6.510,4	4.082,9	8.204,2	6.396,1	8.951,0	7.014,4	6.943,7
2024	6.996,4	4.066,2	8.407,5	6.573,1	9.013,5	7.368,7	7.201,0

Figura 6. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



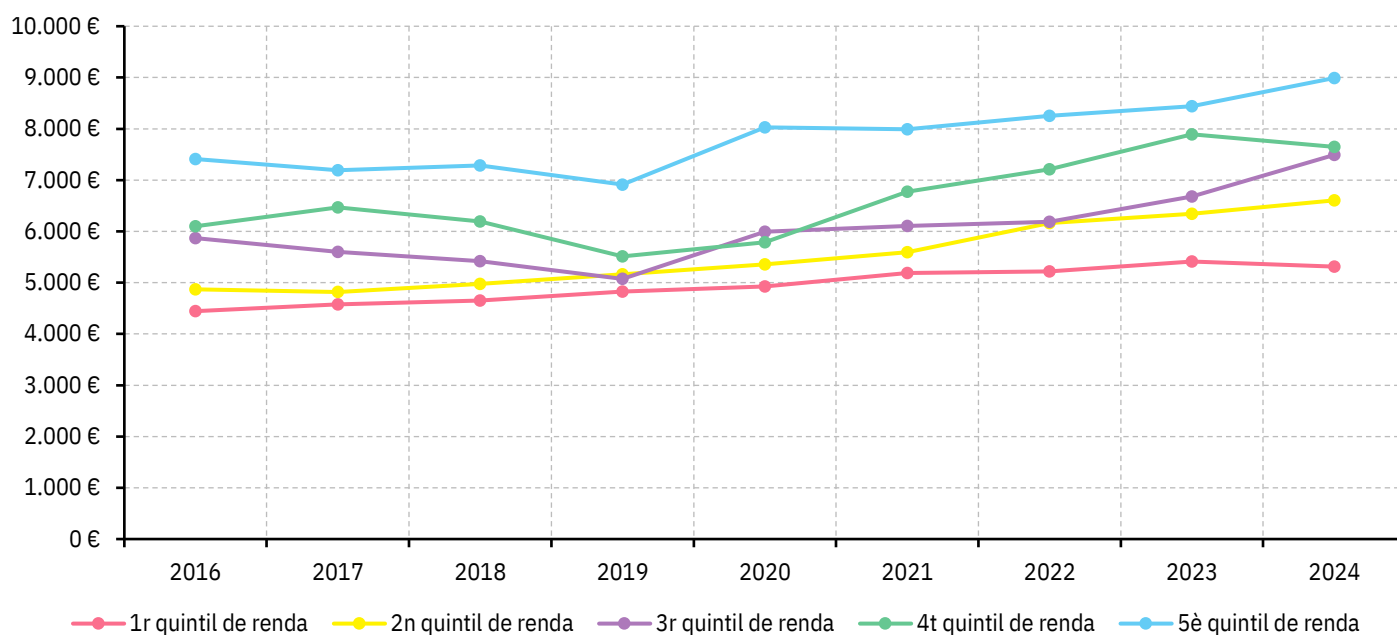
Taula 7. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	4.444,1	4.866,8	5.865,8	6.098,2	7.408,3	5.747,9
2017	4.575,6	4.817,1	5.601,9	6.470,4	7.191,2	5.717,4
2018	4.653,3	4.978,9	5.418,6	6.192,1	7.287,8	5.734,3
2019	4.827,9	5.166,0	5.073,1	5.512,3	6.913,1	5.551,9
2020	4.926,0	5.354,6	5.991,6	5.787,9	8.029,6	5.957,5
2021	5.188,6	5.594,0	6.107,8	6.772,1	7.992,3	6.349,1
2022	5.218,8	6.158,9	6.188,1	7.208,9	8.254,5	6.618,7
2023	5.411,6	6.342,3	6.683,0	7.892,7	8.437,8	6.943,7
2024	5.313,5	6.604,9	7.491,0	7.646,8	8.990,9	7.201,0

Figura 7. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: els costos inclouen interessos i capital amortitzat en el cas de propietat hipotecada; renda de lloguer en els casos de lloguer; i despeses d'habitatge (subministraments, assegurances, impostos i comunitat) en tots els casos.



En definitiva, es pot apreciar com **els costos de l'habitatge han anat augmentant de manera generalitzada entre el 2016 i el 2024**, consolidant les diferències que es donen segons règim de tinença, composició de la llar i quintils de renda. A més, cal fer notar una de les principals conclusions que es poden extreure en comparar els costos d'habitatge, descrits en aquest apartat, amb la renda de les llars, que s'ha analitzat anteriorment: **la distribució dels costos d'habitatge està més concentrada que la distribució de la renda**. O, dit d'una altra manera, **els costos assumits per habitatge no són proporcionals al nivell d'ingressos de les llars**, tant si es considera el règim de tinença, la composició de les llars o, molt especialment, els quintils de renda. Precisament, aquest desequilibri és el que reflecteixen els indicadors d'asequibilitat, com es veurà a continuació.

3.2. Càrrega i sobrecàrrega dels costos de l'habitatge

La càrrega econòmica dels costos de l'habitatge es calcula com la **ràtio entre els costos de l'habitatge i la renda de la llar**, i conseqüentment indica el **percentatge dels ingressos que la llar dedica a cobrir la necessitat d'habitatge**. Durant l'any 2024, la càrrega dels costos d'habitatge se situa **de mitjana en el 23,0% pel conjunt de Catalunya** (veieu Taula 8). Les diferències, però, són novament notables tenint en compte els diferents tipus de règim de tinença. Així, **les llars llogateres a preu de mercat suporten una càrrega propera al 40%** de la renda de la llar (**37,6%**), mentre que, en l'altre extrem, les **llars propietàries sense càrregues financeres** hi dediquen l'**11,8%** i les que gaudeixen d'una **cessió gratuïta**, el **13,6%**. Entremig, **les llars hipotecades dediquen de mitjana un 28,4% als costos d'habitatge i les llars que viuen de lloguer amb preu sota mercat, un 32,3%**.

Taula 8. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

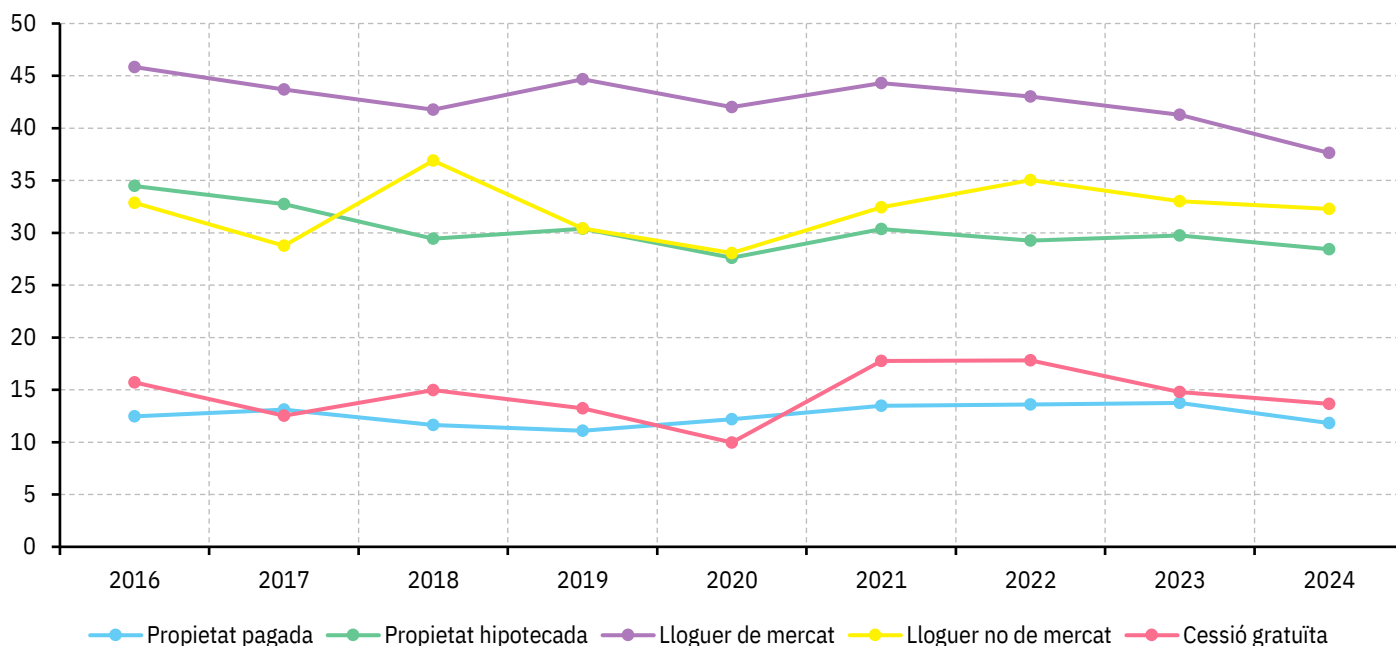
Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	12,5	34,5	45,8	32,9	15,7	25,7
2017	13,1	32,7	43,7	28,8	12,5	25,2
2018	11,6	29,5	41,8	36,9	15,0	23,8
2019	11,1	30,4	44,7	30,4	13,2	23,8
2020	12,2	27,6	42,0	28,1	10,0	23,2
2021	13,5	30,4	44,3	32,4	17,7	25,6
2022	13,6	29,2	43,0	35,0	17,8	25,0
2023	13,7	29,8	41,3	33,0	14,8	24,6
2024	11,8	28,4	37,6	32,3	13,6	23,0

Al llarg del període analitzat, la càrrega dels costos d'habitatge en totes les llars presenta una **tendència lleugerament a la baixa**, fruit del superior ritme de creixement dels ingressos en comparació als costos (veieu Figura 8). Pel **conjunt de Catalunya, la taxa de descens anual en el període analitzat és d'un 1,4%**, amb una **disminució més intensa per les llars llogateres a preu de mercat i les llars hipotecades (-2,4% en els dos casos).**

Figura 8. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



La **càrrega dels costos d'habitatge** és un indicador general que té com a principal avantatge el fet que permet observar l'evolució de l'esforç del conjunt de les llars de manera sintètica. Partint d'aquest indicador, és interessant **quantificar les llars que es troben en una situació** que podem qualificar de **sobrecàrrega**, en la qual se suposa que els **costos d'habitatge suposen una càrrega excessiva per a la llar** i poden comprometre la satisfacció d'altres necessitats vitals. El **llindar** pel qual es considera que la llar es troba en una situació de **sobrecàrrega** es fixa normalment **en el 40% dels ingressos**, nets de qualsevol ajut a l'habitatge (EUROSTAT, 2024a)³.

³ Tanmateix, a diferència d'EUROSTAT, el llindar s'aplica en aquest informe igualment per als propietaris hipotecats tenint en compte l'amortització del préstec hipotecari i no només els interessos del préstec. A més, en els darrers anys, hi ha hagut un cert consens institucional a Espanya (normativitzat recentment a l'Article 3 de la Llei estatal per al dret a l'habitatge) en definir com a assequible aquell habitatge pel gaudi del qual no es fa un esforç per al seu pagament superior al 30% de l'ingrés net de la llar. El fet d'aplicar el llindar del 40% enlloc del 30% redueix necessàriament el nombre de llars potencialment afectades per sobrecàrrega, i per tant l'estimació en aquest informe és més aviat conservadora. Més enllà dels diferents criteris, cal afegir també que la discussió al voltant de la qüestió de l'assequibilitat és reduccionista des d'un punt de vista econòmic, en el sentit que oblidava les heterogeneïtats de les llars en la seva disposició a fer un determinat esforç per al pagament de l'habitatge i la utilitat que se'n deriva, en relació a l'esforç per al consum i la utilitat derivada d'altres béns.

L'any 2024, un **11,3% dels individus resideixen en llars que es troben en una situació de sobrecàrrega**, és a dir, dediquen més del 40% de la renda a cobrir els costos d'habitatge (veieu Taula 9). Com era d'esperar, **la taxa de sobrecàrrega és molt més elevada entre les llars llogateres (25%)** i, en canvi, es **molt baixa entre els que tenen la propietat pagada (1,8%) o gaudeixen d'una cessió gratuïta (2,5%)**. Entremig, la taxa de sobrecàrrega se situa en el **14,3% per a les llars llogateres a preu inferior al de mercat** i en el **13,0% per a les llars hipotecades**.

Taula 9. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	2,0	25,2	38,8	30,4	4,3	17,2
2017	2,2	19,6	36,4	17,7	1,5	15,2
2018	0,9	14,9	34,5	27,6	3,2	13,3
2019	0,6	16,6	35,5	17,9	2,2	13,3
2020	1,8	12,3	36,3	16,3	1,3	13,0
2021	2,8	15,3	35,6	20,1	5,3	14,5
2022	2,5	11,9	36,9	23,6	4,9	13,8
2023	2,2	15,1	32,6	14,7	5,5	13,3
2024	1,8	13,0	25,0	14,3	2,5	11,3

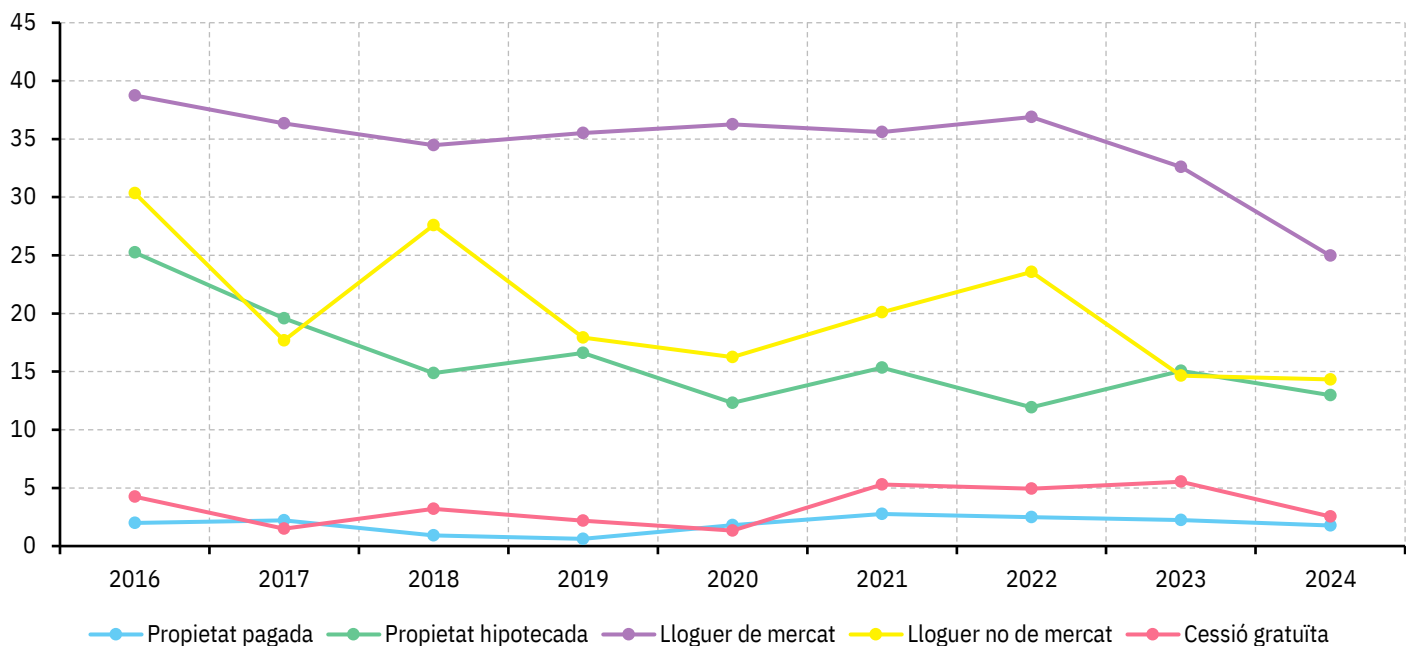
L'evolució al llarg del període analitzat mostra de nou una **tendència a la baixa quant a la taxa de sobrecàrrega de totes les llars en general** (veieu Figura 9), fruit de la **disminució generalitzada de la càrrega dels costos de l'habitatge**, observada anteriorment. Pel conjunt de Catalunya, el descens és d'un **5,1% anual**, el que ha permès **rebaixar la taxa en pràcticament 6 punts des de l'any 2016 (17,2%) fins a l'actualitat (11,3%)**, en el marc d'un llarg cicle d'expansió econòmica.

El decreixement ha estat **més important, relativament, entre les llars llogateres fora de mercat i les hipotecades** (taxes anuals negatives del 9% i del 8%, respectivament) mentre que, **en termes absoluts, la disminució ha estat molt important també entre les llars llogateres**. Aquestes, tot i presentar la taxa de sobrecàrrega més elevada actualment, han experimentat una **reducció de gairebé 14 punts des de l'any 2016**, quan gairebé un 40% de les llars es trobava en situació de sobrecàrrega.

Tant en termes relatius com absoluts, la **disminució de la taxa de sobrecàrrega ha estat especialment important en aquest darrer any de la sèrie**, i singularment de nou per les **llars llogateres (-7,6 punts o -23,5%)**. A aquest fet ha contribuït probablement l'aplicació recent del **control de rendes** en les Zones de Mercat Residencial Tensat de Catalunya.

Figura 9. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



Atenent a la tipologia de llar (veieu Taula 10), les diferències són també importants: tant **les llars monoparentals** com **les llars unipersonals constituïdes per persones amb edat inferior a 65 anys** són les que presenten **càrregues mitjanes dels costos d'habitatge més elevades (39,8% i 37,8%, respectivament)**. Les llars unipersonals constituïdes per persones d'edat superior a 65 anys i les llars de dos adults amb fills se situen lleugerament per sobre de la mitjana (23,6% i 23,3%, respectivament), mentre que les llars de dos adults sense fills dediquen un 18,3% dels ingressos a satisfer la necessitat d'habitatge, i les de tres adults tan sols un 14,9%.

De nou, **l'evolució de l'esforç és lleugerament descendent en general per tots els col·lectius** durant el període analitzat (veieu Figura 10), **excepte per a les llars unipersonals constituïdes per adults majors de 65 anys**, on l'indicador al final del període analitzat se situa encara lleugerament per sobre del corresponent al període inicial (22,8%).

La distribució de renda i costos d'habitatge es trasllada en una **taxa de sobrecàrrega del 38,2% en llars monoparentals i del 37,8% per a les llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys**. Entre la resta de llars, la incidència de la sobrecàrrega és molt menor, inclús per sota de la mitjana (veieu Taula 11).

Al llarg del període analitzat, les **taxes de sobrecàrrega disminueixen en tots els casos, inclòs també el cas de les llars unipersonals formades per persones majors de 65 anys** (veieu Figura 11). Les disminucions més importants de forma relativa i acumulada es donen entre les llars de dos i **tres adults, amb o sense fills**, i que ja presentaven taxes més baixes en el punt de partida.

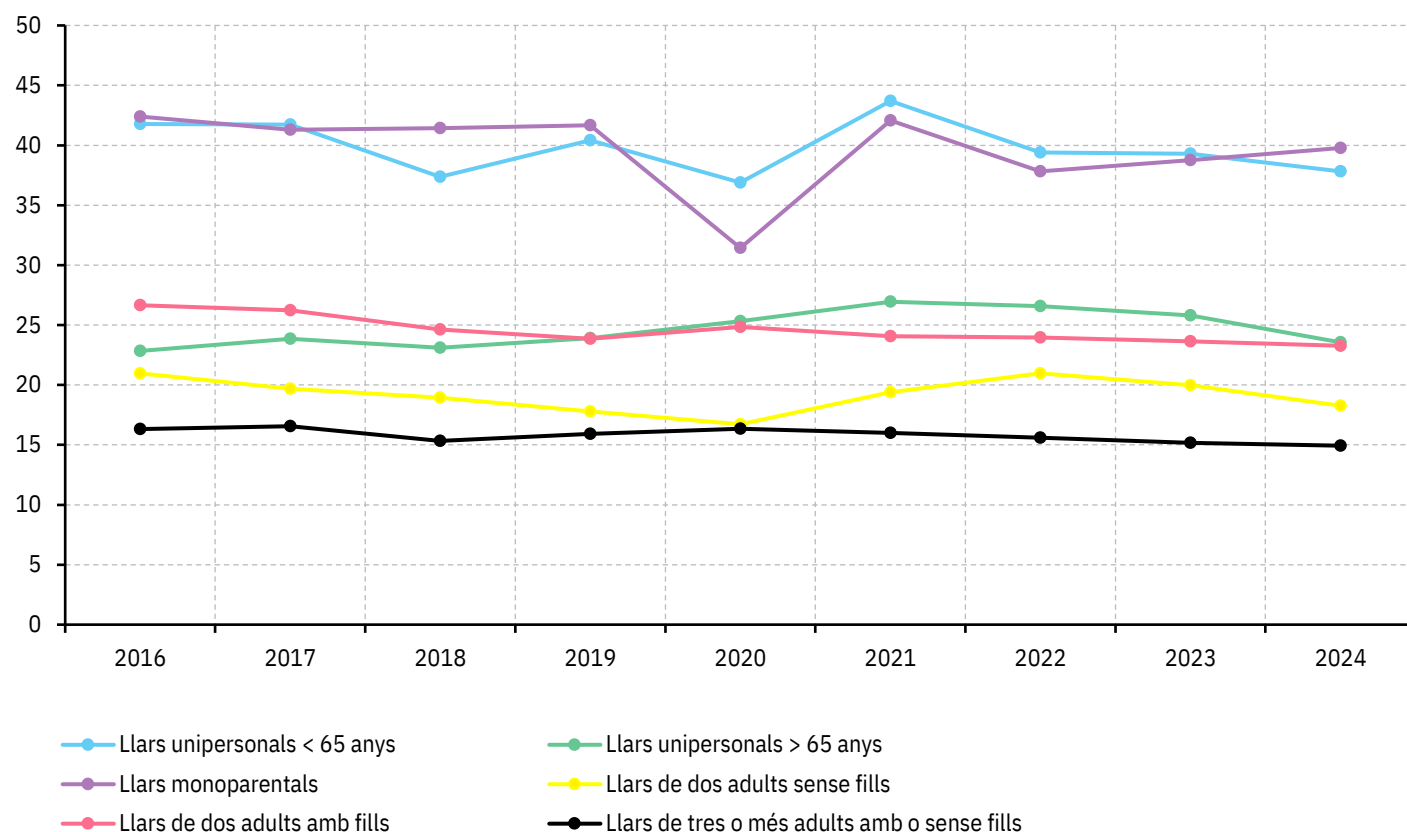
Taula 10. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	41,8	22,8	42,4	21,0	26,7	16,3	25,7
2017	41,7	23,8	41,3	19,7	26,2	16,6	25,2
2018	37,4	23,1	41,4	18,9	24,6	15,3	23,8
2019	40,4	23,9	41,7	17,8	23,9	15,9	23,8
2020	36,9	25,3	31,4	16,7	24,9	16,3	23,2
2021	43,7	26,9	42,1	19,4	24,1	16,0	25,6
2022	39,4	26,6	37,8	21,0	24,0	15,6	25,0
2023	39,3	25,8	38,8	20,0	23,6	15,2	24,6
2024	37,8	23,6	39,8	18,3	23,3	14,9	23,0

Figura 10. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



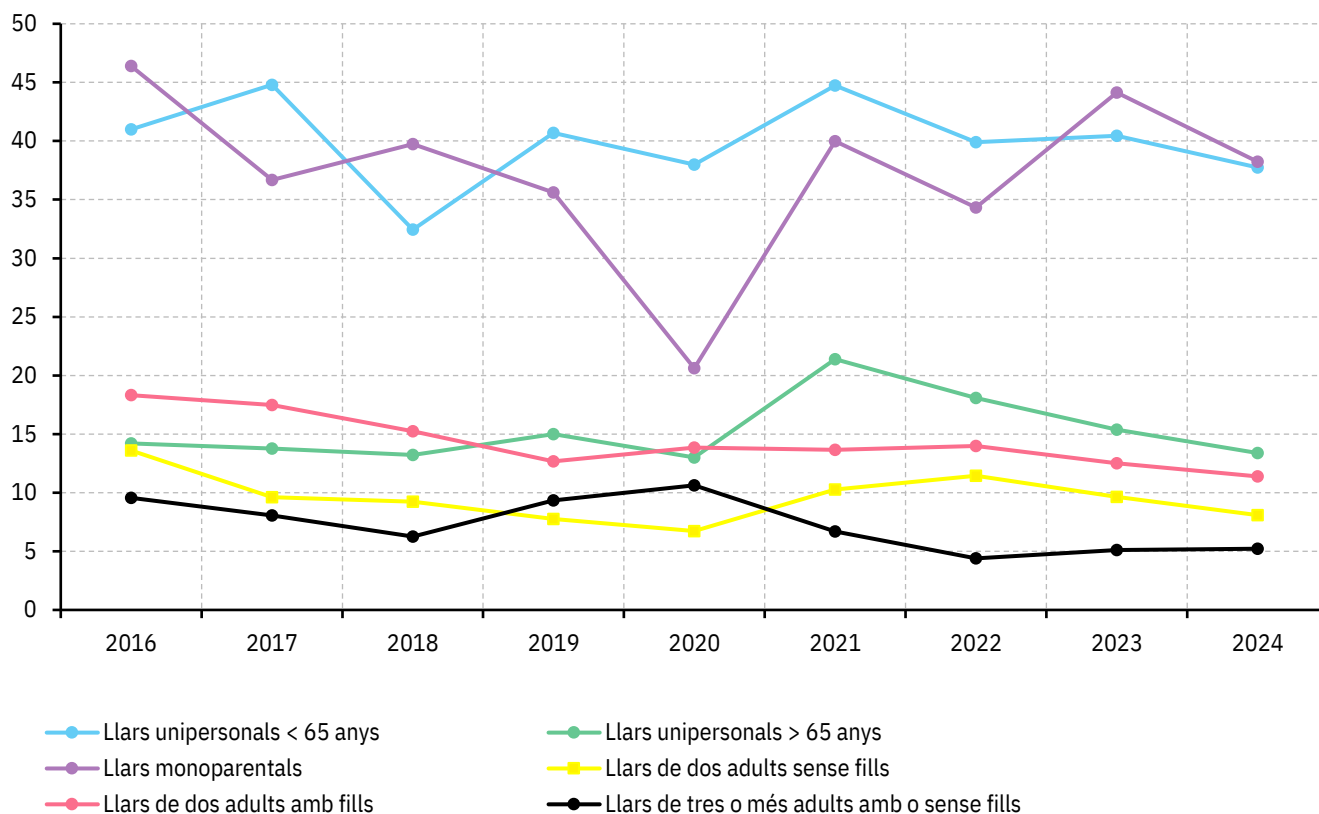
Taula 11. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	41,0	14,2	46,4	13,6	18,3	9,6	17,2
2017	44,8	13,8	36,7	9,6	17,5	8,1	15,2
2018	32,4	13,2	39,7	9,2	15,2	6,3	13,3
2019	40,7	15,0	35,6	7,8	12,7	9,4	13,3
2020	38,0	13,0	20,6	6,7	13,9	10,6	13,0
2021	44,7	21,4	40,0	10,3	13,7	6,7	14,5
2022	39,9	18,1	34,3	11,5	14,0	4,4	13,8
2023	40,5	15,4	44,1	9,6	12,5	5,1	13,3
2024	37,8	13,4	38,2	8,1	11,4	5,2	11,3

Figura 11. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



Finalment, la classificació de llars segons el nivell d'ingressos és de nou desproporcionada quant al nivell mitjà de càrrega assumida (veieu Taula 12). Així, l'any 2024, **les llars amb menys recursos suportaven una càrrega mitjana del 42,1% pel conjunt de Catalunya**, mentre que se situava en l'11,2% en el cas de les llars més solvents. És destacable també que **les llars del segon quartil amb menors ingressos mostren, de mitjana, una càrrega bastant per sota del llindar de sobrecàrrega (25,8%)**.

Taula 12. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	50,9	27,7	22,9	16,6	11,8	25,7
2017	49,1	25,8	21,0	17,2	11,8	25,2
2018	46,4	27,4	20,0	16,1	11,5	23,8
2019	51,1	28,4	19,2	14,8	11,1	23,8
2020	44,3	24,7	19,2	13,3	11,2	23,2
2021	52,0	28,0	20,8	16,4	11,5	25,6
2022	47,5	29,3	20,0	16,8	11,9	25,0
2023	47,3	27,2	20,0	16,8	11,1	24,6
2024	42,1	25,8	20,4	15,1	11,2	23,0

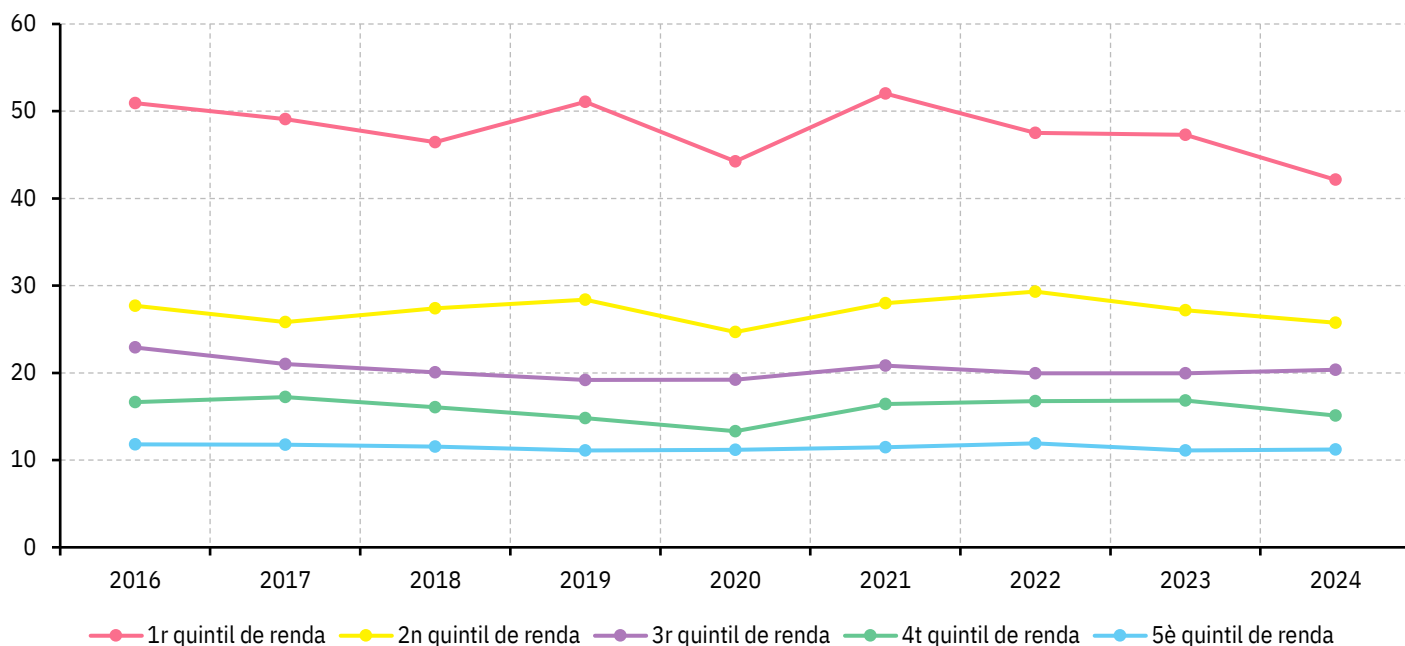
Al llarg del període analitzat, és força interessant observar també que el **descens més significatiu** en la càrrega mitjana dels costos d'habitatge es dona justament en el **quintil de menor renda** (veieu Figura 12), que ha passat d'un esforç mitjà del **50,9%** en el 2016 al **42,1%** en el 2024 (**taxa de descens anual acumulativa del 2,3%**). En conjunt, per a tots els quartils, el descens anual acumula durant el període ha estat l'1,4%.

Tanmateix, tenint en compte la distribució dels esforços entre totes les llars, es donen **situacions de sobrecàrrega en un 46,1% de les llars del quintil de menor renda** i en **un 21,0% de les llars del segon quintil** (veieu Taula 13). És també destacable que **fins a un 7,8% de les llars del tercer quintil de renda se situa en sobrecàrrega**, mentre que, com és d'esperar, **menys d'un 1% dels grups de llars amb més ingressos dedica més del 40% a cobrir els costos d'habitatge**.

Al llarg del període analitzat, **la taxa de sobrecàrrega ha disminuït en tots els quintils de renda** (veieu Figura 13), si bé amb un **descens més elevat en termes absoluts en el 1r quintil de renda (més de 16 punts, equivalents a un descens anual proper al 4%)**, però **també en el 2n i 3r quintils (més de 7 punts en els dos casos)**. Destaca també el fet que, entre les llars del **quintil de renda més ric, la taxa de sobrecàrrega és pràcticament nul·la el 2024**, quan se situava en l'1,6% l'any 2016.

Figura 12. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



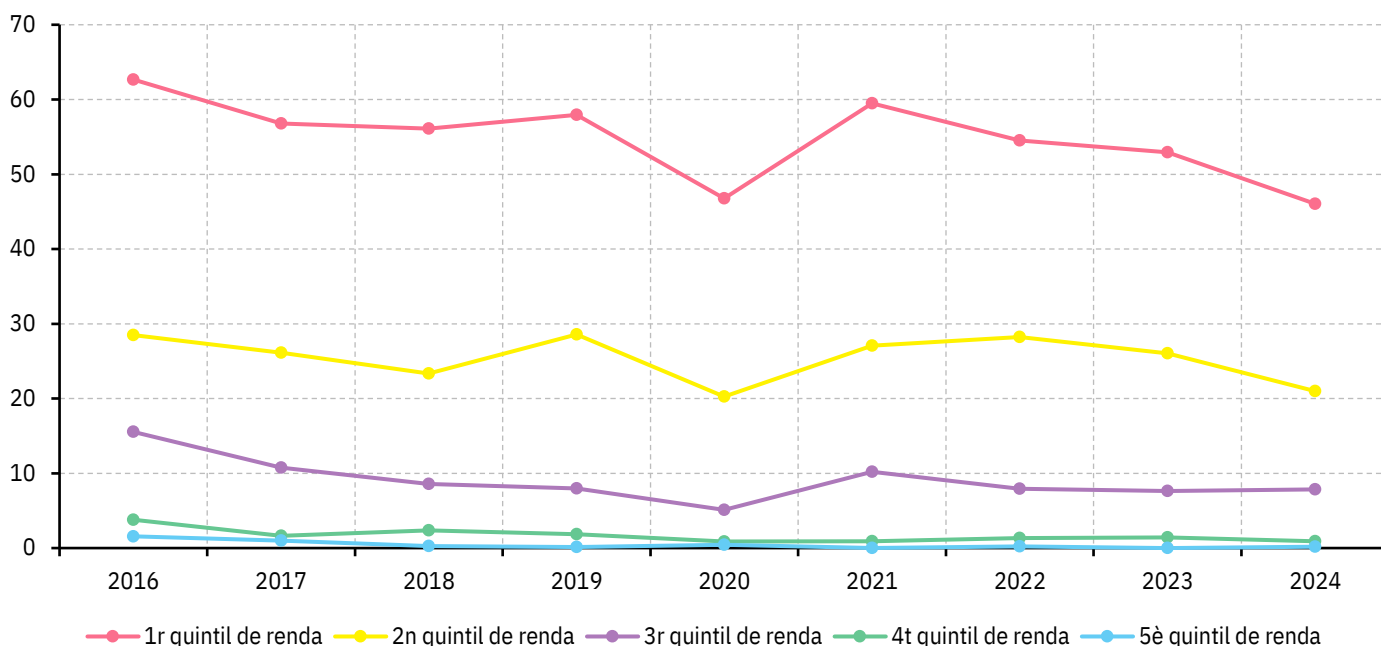
Taula 13. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	62,7	28,5	15,5	3,8	1,6	17,2
2017	56,8	26,1	10,8	1,6	1,0	15,2
2018	56,1	23,3	8,6	2,4	0,3	13,3
2019	58,0	28,6	8,0	1,9	0,2	13,3
2020	46,8	20,3	5,1	0,9	0,5	13,0
2021	59,5	27,1	10,2	0,9	0,0	14,5
2022	54,5	28,2	7,9	1,4	0,2	13,8
2023	52,9	26,0	7,6	1,4	0,0	13,3
2024	46,1	21,0	7,8	0,9	0,2	11,3

Figura 13. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: el llindar d'esforç per a la sobrecàrrega és el 40% dels ingressos de la llar.



3.3. Risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge

En termes d'anàlisi de l'assequibilitat, un enfocament alternatiu i complementari a l'observació de l'esforç i la taxa de sobrecàrrega, és el de la **renda residual de les llars** (OHB, 2024). Des d'aquesta perspectiva, es parteix de l'observació de la **renda disponible de les llars després de realitzar la necessitat d'habitatge**, per a **quantificar la població situada per sota d'un determinat llindar d'ingressos** que dificultaria la realització d'altres necessitats bàsiques. En aquest sentit, definim la **taxa de risc de pobresa induïda pels costos d'habitatge** com el percentatge de població amb uns **ingressos inferiors als llindars de pobresa després del pagament de l'habitatge** (OHB, 2024).

En línia també amb l'informe anual de l'any anterior (OHB, 2024), situem el **llindar de pobresa en el 60% de la mediana de la renda neta de les llars després del pagament dels costos d'habitatge**, i utilitzem la **renda equivalent o per unitat de consum**⁴.

⁴ Els ingressos equivalents o renda per unitat de consum es defineixen a partir de l'escala OECD modificada (EUROSTAT, 2021): el primer adult de cada llar té un valor d'una unitat de consum, el segon adult i següents tenen un valor de 0,5 unitats de consum i els menors de 14 anys tenen un valor de 0,3 unitats de consum. La renda per unitat de consum resulta de dividir els ingressos nets de les llars (en aquest cas, després de satisfer el pagament de l'habitatge), pel total d'unitats de consum. En el cas estudiat aquí, el llindar de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge a Catalunya és de 10.949,4 € anuals (per 13.311,2 € en el cas del llindar de pobresa abans del pagament dels costos d'habitatge).

Com a pas previ a l'anàlisi del risc de pobresa induïda pels costos d'habitatge, i per facilitar més perspectiva en la comprensió dels resultats, presentem a continuació els **indicadors de renda després del pagament dels costos d'habitatge** per les diferents tipologies de llar. Pel conjunt de Catalunya, la **renda anual neta mitja per llar després del pagament dels costos de l'habitatge se situa en 34.876,2 € l'any 2024**.

Considerant el règim de tinença (veieu Taula 14), és interessant observar que l'ordre dels col·lectius segons el seu nivell de renda contrasta amb l'ordre observat segons la renda total de la llar, fruit de la diferent distribució dels costos d'habitatge entre les diferents tipologies de llar. Així, en aquest cas **són les llars amb la propietat ja pagada les que se situen en una posició de major renda (39.986,1 €)**, per davant de les llars hipotecades (39.226 €), degut a que **entre les primeres els costos d'habitatge són òbviament menors**.

Pel mateix motiu, les llars que gaudeixen de **cessió gratuïta** se situen ara amb una **major renda (28.515,9 €) que les llars llogateres**. En particular, les **llars llogateres a preu de mercat** presenten una **renda de 24.458,8 €**, encara **per sobre de les llars llogateres a preu fora de mercat (21.775,8 €)**, però ara a una distància relativament més petita, degut als més elevats costos d'habitatge suportats a preu de mercat.

En el conjunt del període considerat s'aprecia un increment de la renda entre les llars que viuen en tots els règims de tinença (veieu Figura 14), amb una **taxa de creixement anual del 3,9%**, lleugerament per sobre de la taxa de creixement anual de la renda abans del pagament dels costos d'habitatge (3,7%), el que anticipa una relativa millora en l'assequibilitat de l'habitatge. Les llars que han gaudit d'un major increment relatiu de renda després de cobrir els costos d'habitatge són les llars hipotecades (5,2%) i les llogateres a preu de mercat (5,4%).

Si s'atén a la diferent composició de les llars (veieu Taula 15), és interessant observar de nou com l'ordre dels col·lectius segons el seu nivell de renda contrasta amb l'ordre previ segons la renda total de la llar. Aquest és el cas especialment per les llars unipersonals. Així, per exemple, destaca el fet que les **llars unipersonals de majors de 65 anys**, que **abans de considerar els costos d'habitatge eren el grup amb una menor renda**, ara se situen, amb **17.490,9 €**, **per sobre de les llars unipersonals de menors de 65 anys (15.858,5 €) i les llars monoparentals (17.032,4 €)**. Això s'explica perquè **és més comú entre el col·lectiu sènior residir en una propietat ja pagada** i, per tant, tot i partir d'una renda inicial més baixa, la situació després de considerar els menors costos d'habitatge afrontats és substancialment millor.

De nou, en el període analitzat, l'evolució de la renda després del pagament dels costos d'habitatge és ascendent (veieu Figura 15), i particularment per les **llars de dos adults sense fills (creixement anual del 4,9%)**.

Finalment, l'anàlisi de la renda neta després del pagament dels costos d'habitatge segons els diferents quintils de renda no mostra cap alteració important en relació a l'ordre previ (veieu Taula 16 i Figura 16).

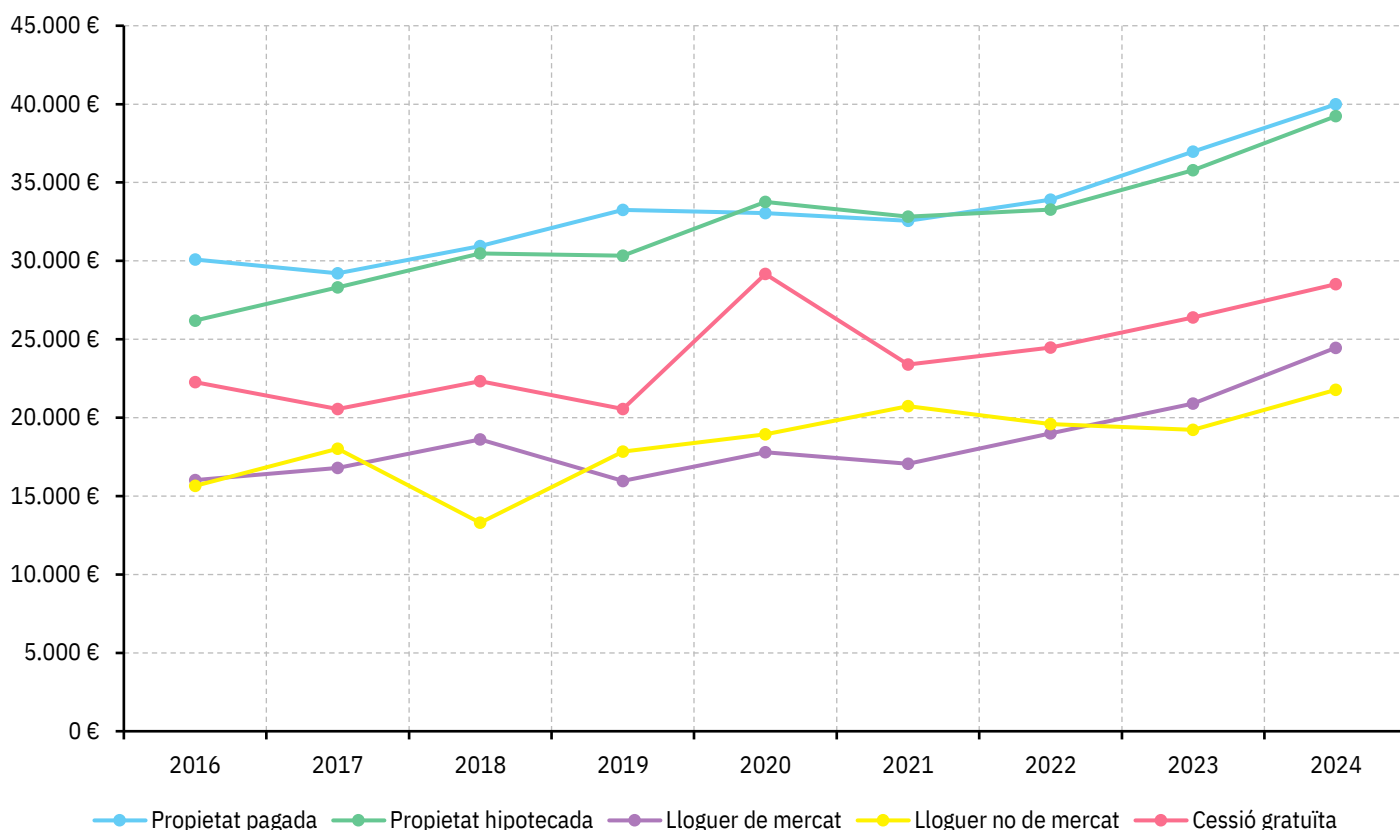
Taula 14. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons règim de tinença de la llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	30.092,4	26.195,5	16.009,3	15.646,1	22.260,3	25.618,9
2017	29.210,0	28.304,0	16.798,7	18.025,1	20.559,1	25.689,8
2018	30.952,2	30.482,1	18.618,5	13.296,0	22.337,3	27.067,8
2019	33.245,9	30.340,1	15.967,1	17.835,4	20.555,0	27.540,5
2020	33.040,7	33.757,9	17.796,5	18.947,4	29.164,1	29.082,1
2021	32.552,7	32.815,6	17.065,5	20.736,3	23.396,5	28.656,7
2022	33.915,2	33.262,6	19.004,4	19.587,1	24.462,1	29.608,0
2023	36.969,8	35.779,4	20.901,9	19.223,3	26.388,6	31.922,3
2024	39.986,1	39.226,0	24.458,8	21.775,8	28.515,9	34.876,2

Figura 14. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons règim de tinença de la llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



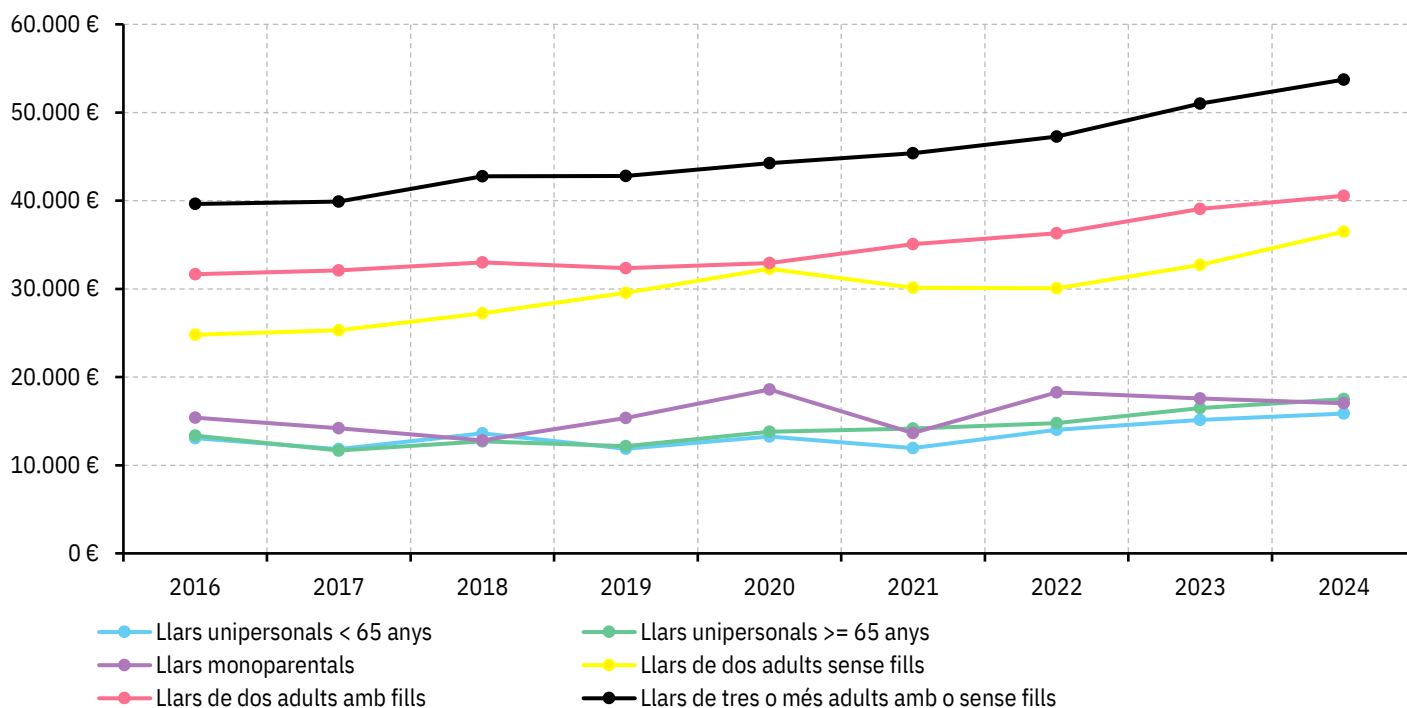
Taula 15. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	13.070,3	13.361,9	15.393,9	24.800,0	31.664,7	39.630,6	25.618,9
2017	11.824,2	11.666,9	14.179,5	25.318,8	32.081,7	39.917,5	25.689,8
2018	13.612,8	12.718,7	12.815,1	27.227,3	33.010,4	42.774,2	27.067,8
2019	11.880,9	12.160,5	15.353,0	29.569,0	32.352,5	42.790,2	27.540,5
2020	13.251,8	13.780,9	18.591,7	32.271,9	32.945,4	44.272,7	29.082,1
2021	11.948,0	14.145,3	13.653,2	30.134,6	35.062,6	45.365,5	28.656,7
2022	14.005,5	14.768,5	18.265,7	30.049,6	36.316,8	47.259,6	29.608,0
2023	15.143,6	16.466,6	17.570,1	32.714,9	39.081,3	51.021,2	31.922,3
2024	15.858,5	17.490,9	17.032,4	36.485,4	40.560,3	53.730,6	34.876,2

Figura 15. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



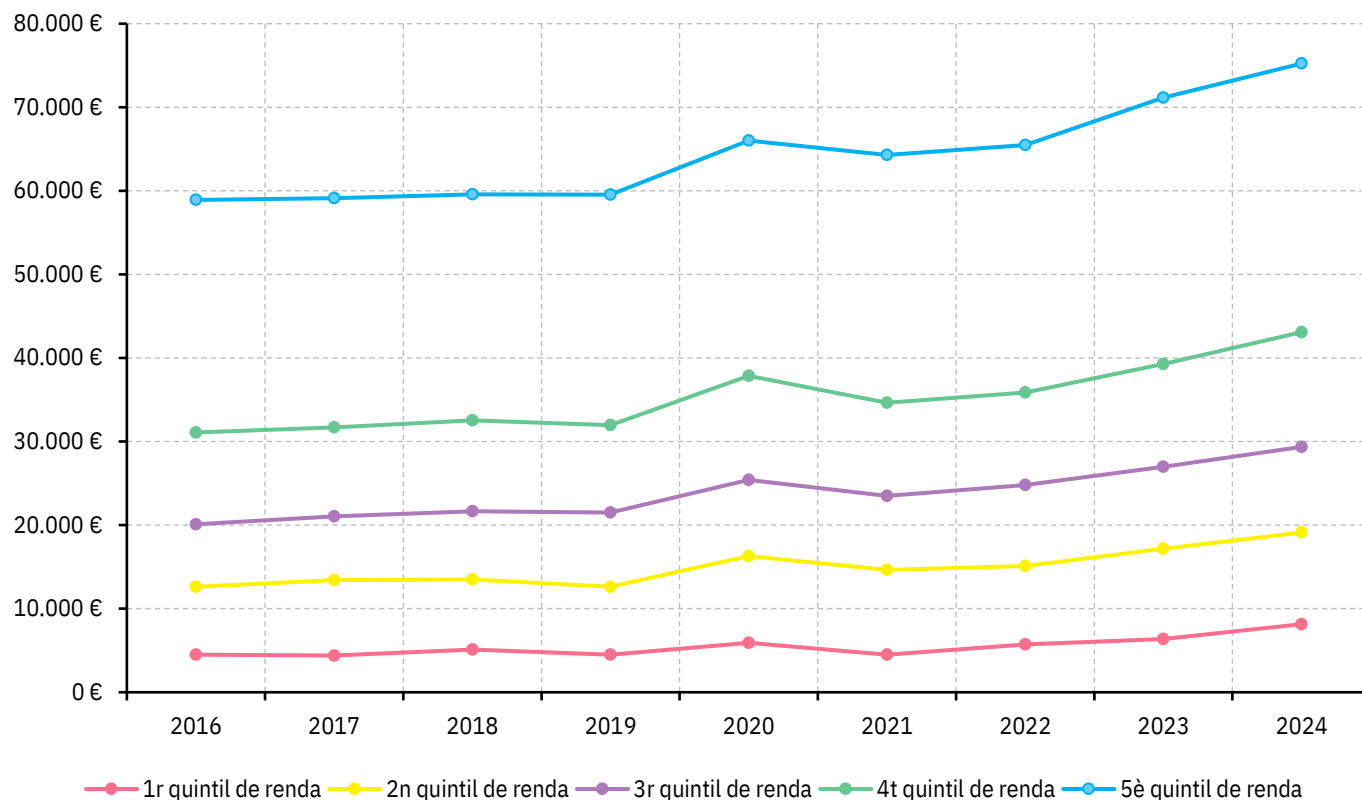
Taula 16. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons quintil de renda de la llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	4.476,7	12.632,6	20.101,4	31.083,4	58.914,4	25.618,9
2017	4.394,5	13.409,1	21.034,0	31.702,3	59.110,6	25.689,8
2018	5.096,6	13.480,9	21.647,3	32.548,0	59.585,3	27.067,8
2019	4.505,2	12.628,0	21.497,1	31.956,5	59.527,5	27.540,5
2020	5.918,4	16.274,8	25.400,8	37.875,3	66.029,0	29.082,1
2021	4.491,5	14.635,4	23.510,8	34.641,9	64.305,1	28.656,7
2022	5.713,7	15.093,1	24.779,1	35.880,1	65.476,5	29.608,0
2023	6.364,5	17.192,4	26.966,3	39.258,9	71.127,6	31.922,3
2024	8.147,5	19.110,4	29.360,6	43.085,3	75.230,3	34.876,2

Figura 16. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€), segons quintil de renda de la llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



La taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge se situa en el **25,3% a Catalunya** per a l'any 2024, el que significa **7,9 punts percentuals més que la taxa de pobresa abans del pagament dels costos d'habitatge**. En general, doncs, es pot afirmar que **la taxa clàssica de pobresa (abans del pagament dels costos d'habitatge) subestima el nombre de persones que disposen d'uns ingressos relativament baixos per a satisfer les necessitats vitals diferents d'habitatge**. Això pot ser degut a que, com s'ha observat anteriorment, són també normalment les llars amb rendes més baixes les que proporcionalment realitzen un esforç més important per a pagar l'habitatge en relació a la seva renda neta disponible.

Les diferències entre llars segons règim de tinença són importants (veieu Taula 17). Així, per exemple, la **taxa de pobresa entre les llars llogateres a preu de mercat se situa en el 45,2%**, el que significa un increment de **més de 17 punts en relació a la taxa de pobresa sense tenir en compte les condicions d'habitatge**.

El nivell de pobresa relativa després del pagament dels costos d'habitatge és també molt elevat entre els individus que habiten **llars llogateres a preu fora de mercat (45,7%)**, si bé el diferencial amb la taxa de pobresa abans d'habitatge és molt més baix (**3,7 punts**). Entre les **llars amb propietat hipotecada**, la taxa de pobresa relativa és del **20,0%**, doblant pràcticament la taxa abans d'habitatge, i entre els **propietaris amb la llar pagada i en cessió gratuïta** la taxa és menor (-0,6 punts i -2,6 punts, respectivament).

Taula 17. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l'habitatge, segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

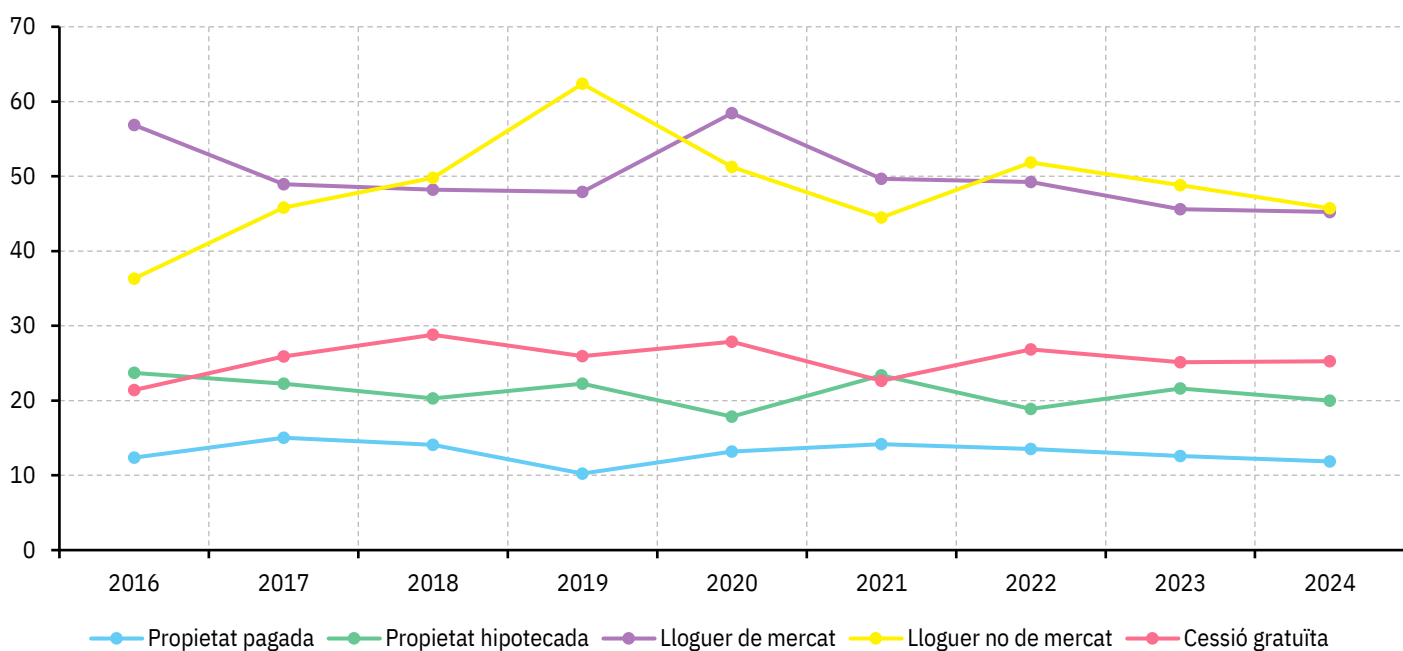
Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** llindegar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Any	Propietat pagada		Propietat hipotecada		Lloguer de mercat		Lloguer no de mercat		Cessió gratuïta		TOTAL	
2016	12,4	-1,5	23,7	+12,4	56,8	+16,1	36,3	+15,5	21,4	-3,1	25,7	+6,5
2017	15,0	-0,7	22,3	+8,6	49,0	+16,4	45,8	+8,2	25,9	-10,8	25,7	+5,6
2018	14,1	-1,2	20,3	+6,3	48,2	+11,9	49,8	+3,7	28,8	-7,3	25,1	+3,8
2019	10,2	-1,5	22,3	+8,4	47,9	+14,9	62,4	+14,5	26,0	-12,9	24,5	+5,0
2020	13,2	-0,9	17,9	+6,9	58,4	+17,1	51,3	+3,9	27,9	-3,5	27,1	+5,4
2021	14,2	+0,1	23,4	+9,4	49,7	+12,9	44,5	+9,6	22,7	-1,0	26,0	+6,1
2022	13,5	-1,0	18,9	+8,0	49,2	+13,4	51,8	+8,0	26,9	-1,5	25,0	+5,1
2023	12,6	+0,0	21,6	+10,5	45,6	+14,6	48,8	+5,7	25,1	-2,9	24,3	+6,3
2024	11,9	-0,6	20,0	+9,8	45,2	+17,3	45,7	+3,7	25,3	-2,6	25,3	+7,9

Al llarg del període analitzat (veieu Figura 17), la **taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge es manté en conjunt relativament estable (-0,2% anual)**. Certament, la taxa és **ascendent per alguns col·lectius** (lloguer a preu per sota de mercat i cessió gratuïta) i, en canvi, **descendent per altres**, en particular **per les llars llogateres a preu de mercat (-2,8% anual)**.

Figura 17. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



Quant a la composició de les llars (veieu Taula 18), les **monoparentals són les que presenten una taxa de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge més elevada (54,7%)**, seguides de les **llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (38,3%)**. En els dos casos, l'increment en relació a la taxa de pobresa convencional és molt elevat (+11,9 punts i +19,2 punts, respectivament).

Les taxes de pobresa entre les **llars unipersonals de majors de 65 anys** i les **llars de dos adults amb fills** són també relativament elevades (**31,1% i 30,9%**, respectivament), tot i que l'increment en relació a la taxa convencional de pobresa és menor que la mitjana, igual que succeeix entre les **llars de tres adults i les de dos adults sense fills**. Aquestes últimes són les que presenten una **menor taxa de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (14%)**.

Al llarg del període analitzat (veieu Figura 18), la **taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge es manté relativament estable per tots els col·lectius excepte per les llars de dos adults sense fills, que ha disminuït a un ritme del 4,2% anual, i de les llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (-1,8%)**.

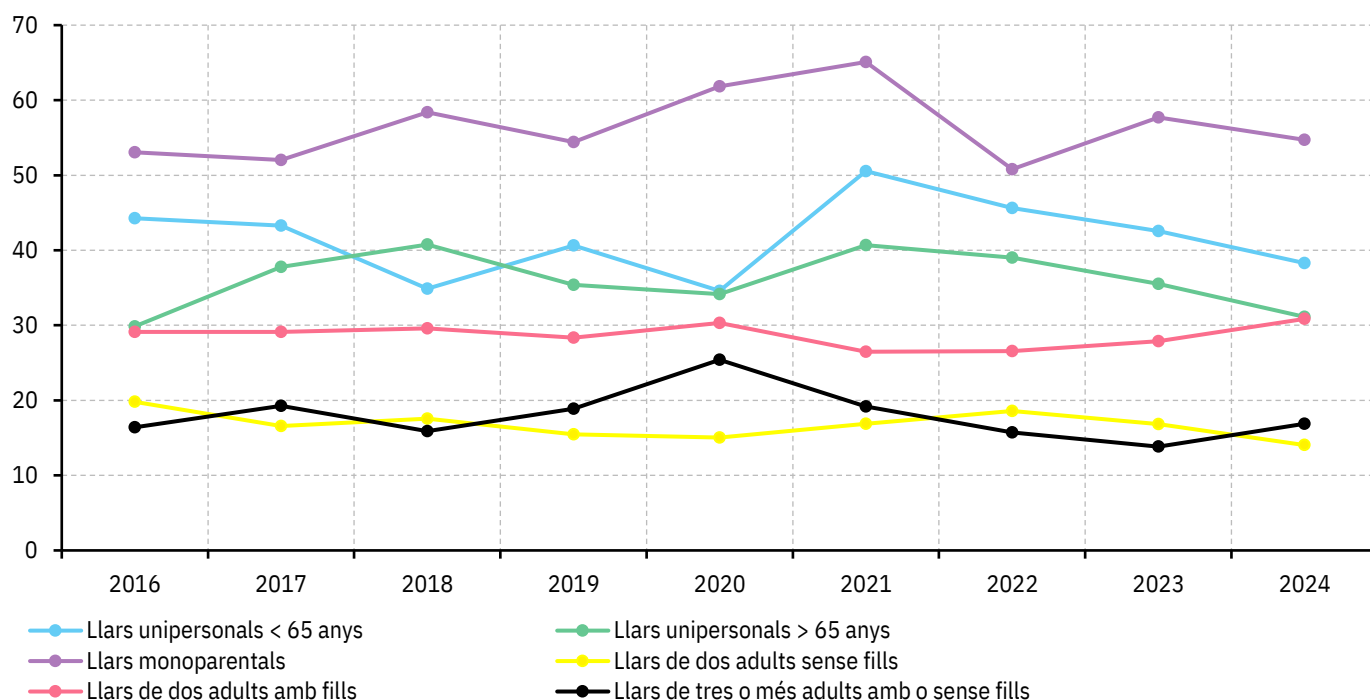
Taula 18. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l'habitatge, segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Any	Llars unipersonals < 65 anys		Llars unipersonals >= 65 anys		Llars monoparentals		Llars de dos adults sense fills		Llars de dos adults amb fills		Llars de tres o més adults		TOTAL	
2016	44,3	+18,6	29,9	+6,2	53,1	+12,7	19,8	+5,6	29,1	+9,0	16,4	-0,2	25,7	+6,5
2017	43,3	+17,4	37,8	+7,9	52,0	+16,7	16,6	+4,7	29,1	+6,8	19,3	+0,3	25,7	+5,6
2018	34,9	+14,7	40,8	+5,8	58,4	+15,5	17,6	+3,3	29,6	+3,8	15,9	-0,2	25,1	+3,8
2019	40,6	+14,2	35,4	+8,7	54,4	+7,5	15,5	+6,1	28,4	+5,9	18,9	+0,2	24,5	+5,0
2020	34,6	+17,2	34,2	+7,4	61,9	+18,6	15,1	+2,6	30,3	+6,3	25,4	+1,9	27,1	+5,4
2021	50,6	+22,0	40,7	+10,1	65,1	+13,2	16,9	+2,9	26,5	+6,2	19,2	+2,8	26,0	+6,1
2022	45,6	+22,7	39,0	+6,4	50,8	+11,5	18,6	+4,4	26,6	+4,8	15,7	+0,6	25,0	+5,1
2023	42,6	+20,7	35,5	+6,4	57,7	+24,7	16,8	+5,2	27,9	+5,5	13,8	+2,0	24,3	+6,3
2024	38,3	+19,2	31,1	+5,0	54,7	+11,9	14,0	+3,8	30,9	+7,8	16,9	+5,5	25,3	+7,9

Figura 18. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). Nota: llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



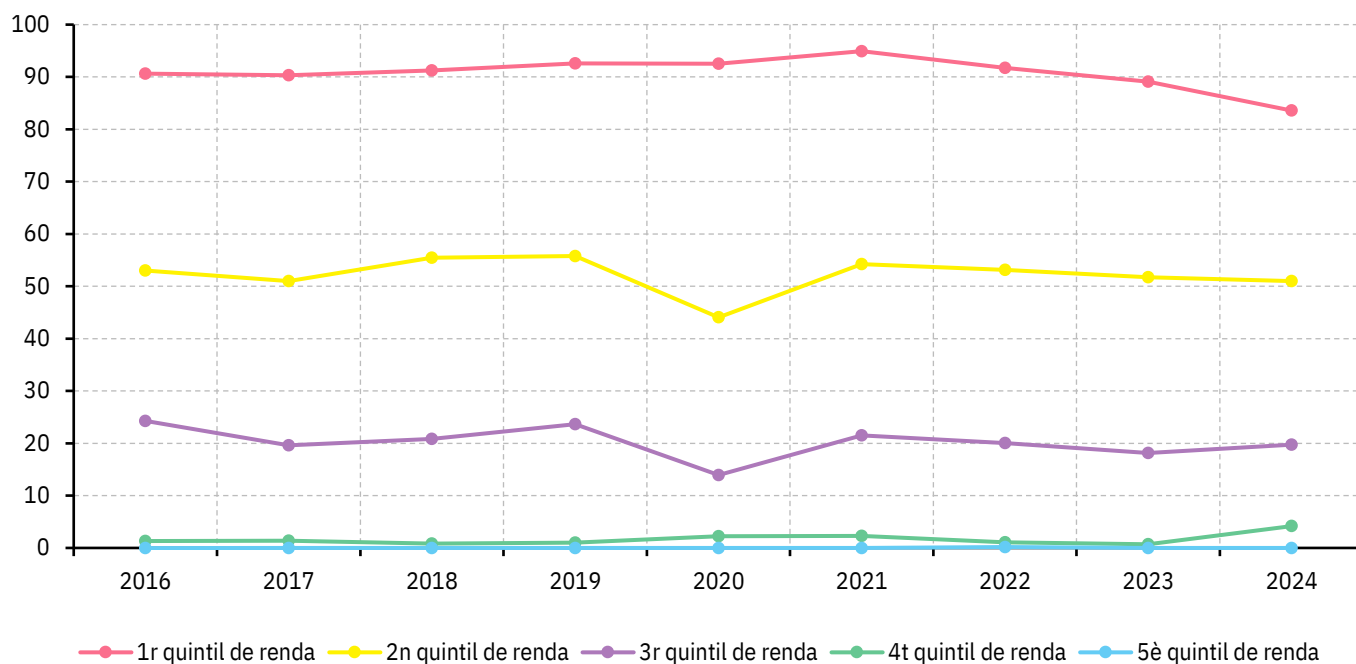
Taula 19. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l'habitatge, segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.

Any	1r quintil de renda		2n quintil de renda		3r quintil de renda		4t quintil de renda		5è quintil de renda		TOTAL	
2016	90,6	+6,4	53,0	+12,5	24,3	+17,5	1,3	+1,1	0,0	+0,0	25,7	+6,5
2017	90,4	+7,2	51,0	+15,3	19,6	+8,5	1,4	+1,3	0,0	+0,0	25,7	+5,6
2018	91,3	+5,0	55,5	+8,4	20,8	+8,7	0,9	+0,7	0,0	+0,0	25,1	+3,8
2019	92,6	+8,9	55,8	+14,9	23,7	+6,6	1,0	+0,8	0,0	+0,0	24,5	+5,0
2020	92,5	+6,4	44,1	+12,5	13,9	+10,7	2,2	+0,1	0,0	+0,0	27,1	+5,4
2021	94,9	+9,3	54,2	+17,1	21,5	+10,2	2,3	+0,7	0,0	+0,0	26,0	+6,1
2022	91,8	+7,7	53,1	+15,3	20,1	+8,3	1,1	+0,3	0,2	+0,2	25,0	+5,1
2023	89,1	+11,1	51,7	+15,5	18,1	+11,6	0,7	+0,2	0,0	+0,0	24,3	+6,3
2024	83,6	+9,1	51,0	+15,1	19,7	+12,8	4,2	+3,1	0,0	+0,0	25,3	+7,9

Figura 19. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT). **Nota:** llindar de pobresa se situa en el 60% de la mediana dels ingressos nets anuals de les llars i es calcula per cada àmbit territorial independentment.



Finalment, atenent als **grups definits segons el quintil de renda** (veieu Taula 19), la taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge és més elevada, naturalment, entre el **quintil amb menys ingressos (83,6%)**, si bé **l'increment més fort en relació a la taxa clàssica de pobresa (abans del pagament dels costos de l'habitatge) es dona entre les llars amb ingressos corresponents al segon quintil**, on la taxa ja arriba al **51,0%** després d'un fort increment de **15,1 punts**. També és significatiu el fort increment de la taxa de risc de pobresa degut als costos de l'habitatge entre les **llars del tercer quintil d'ingressos (+12,8 punts)**, des del 6,9% fins al 19,7%.

Al llarg del període analitzat (veieu Figura 19), la **taxa és descendent per tots els grups en general excepte per les llars del quart quintil de renda**.

3.4. Risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i per risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge

Com és sabut, l'**exclusió residencial** és un fenomen complex i multidimensional, en el qual es poden identificar una gran varietat de situacions en relació a la vulneració del dret a l'habitatge digne i adequat. Concretar aquest concepte és clau per poder-lo quantificar i poder desplegar instruments i polítiques que reverteixin aquestes situacions. L'aproximació que es realitza en aquest treball al risc d'exclusió residencial difereix de la classificació elaborada per FEANTSA (OHB, 2024), però posa igualment a disposició una sèrie d'indicadors estructurals que mesuren el potencial risc d'exclusió residencial a partir de dues de les dimensions econòmiques que s'han analitzat en els epígrafs precedents: la **sobrecàrrega** dels costos de l'habitatge i el **risc de pobresa** relativa després de cobrir els costos de l'habitatge.

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

Un 10,2% de la població a Catalunya es troba en situació de risc d'exclusió residencial per combinació d'una situació de sobrecàrrega amb una de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (veieu Taula 20). Atenent als diferents règims de tinença, **les llars llogateres a preu de mercat són de nou, amb diferència, les més afectades (22,8%)**. Igualment, atenent a les diferents composicions de la llar (veieu Taula 21), són **les llars monoparentals (34,2%) i les llars unipersonals constituïdes per menors de 65 anys (29,5%) les més afectades** pel risc d'exclusió residencial. Quant a la renda (veieu Taula 22), de nou òbviament **els dos primers quintils són els més afectats pel risc d'exclusió**, amb un **45,8% en el primer quintil** i gairebé un 18% en el **segon (17,8%)**.

A més, **les taxes són descendents en el període analitzat per tots els col·lectius** (veieu Figura 20, Figura 21 i Figura 22).

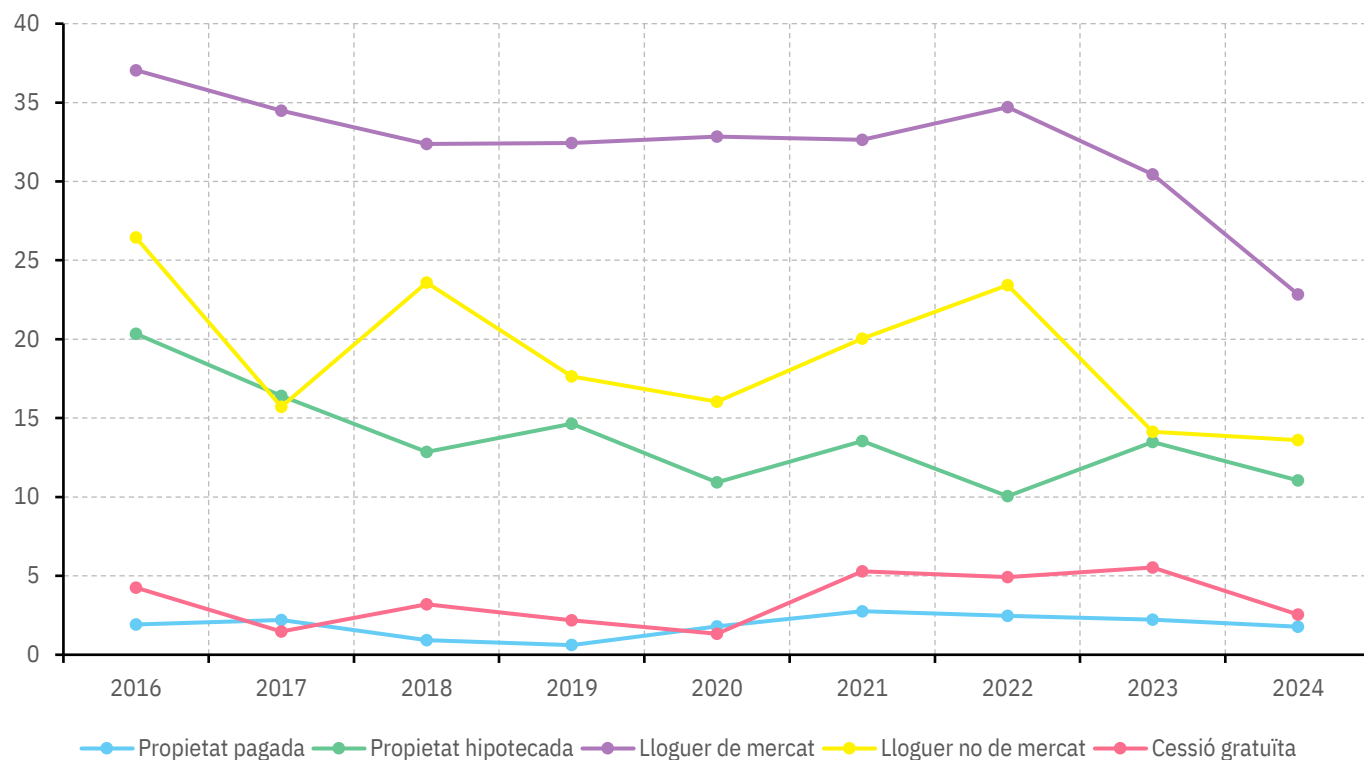
Taula 20. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	1,9	20,3	37,1	26,4	4,3	15,3
2017	2,2	16,4	34,5	15,7	1,5	13,8
2018	0,9	12,9	32,4	23,6	3,2	12,1
2019	0,6	14,6	32,4	17,6	2,2	12,1
2020	1,8	10,9	32,9	16,0	1,3	11,9
2021	2,8	13,5	32,6	20,0	5,3	13,3
2022	2,5	10,1	34,7	23,4	4,9	12,7
2023	2,2	13,5	30,5	14,1	5,5	12,3
2024	1,8	11,1	22,8	13,6	2,5	10,2

Figura 20. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



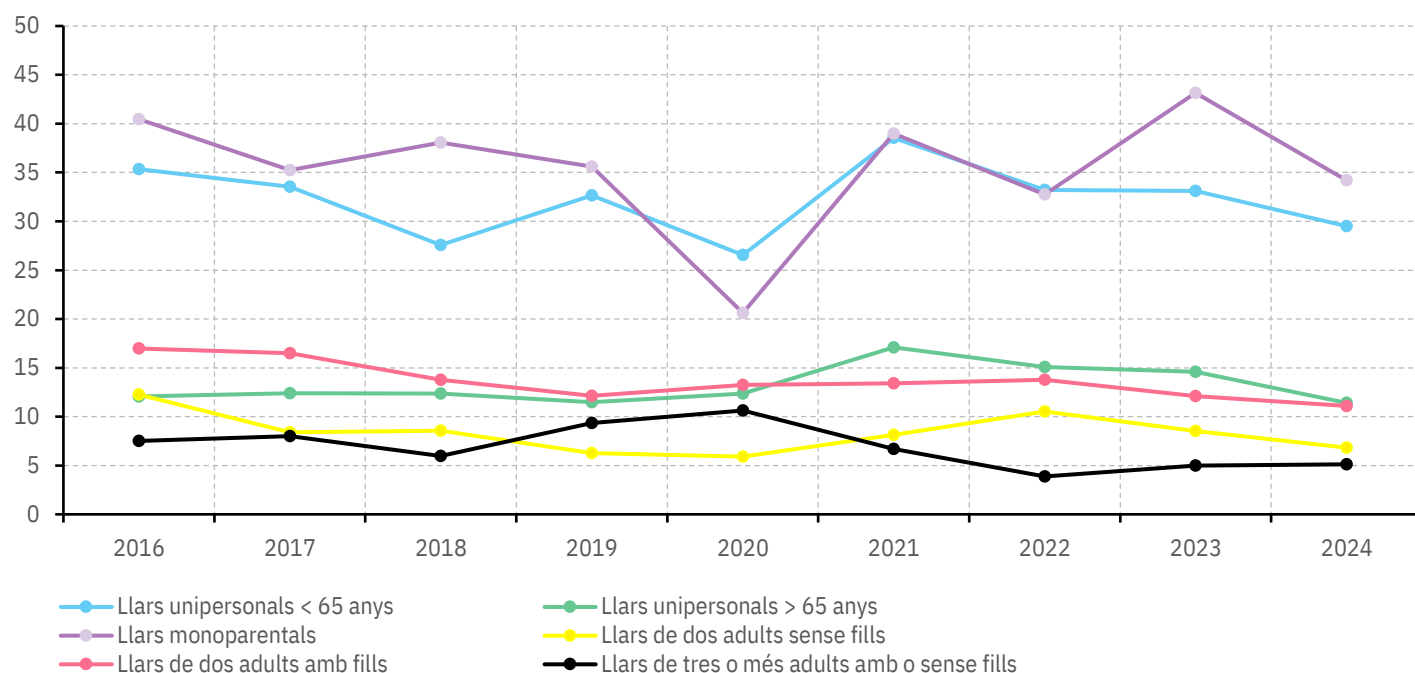
Taula 21. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	35,4	12,1	40,5	12,3	17,0	7,5	15,3
2017	33,5	12,4	35,2	8,4	16,5	8,0	13,8
2018	27,6	12,4	38,1	8,6	13,8	6,0	12,1
2019	32,7	11,5	35,6	6,3	12,2	9,4	12,1
2020	26,6	12,4	20,6	5,9	13,3	10,6	11,9
2021	38,5	17,1	39,0	8,1	13,4	6,7	13,3
2022	33,2	15,1	32,8	10,5	13,8	3,9	12,7
2023	33,1	14,6	43,2	8,5	12,1	5,0	12,3
2024	29,5	11,4	34,2	6,8	11,1	5,1	10,2

Figura 21. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



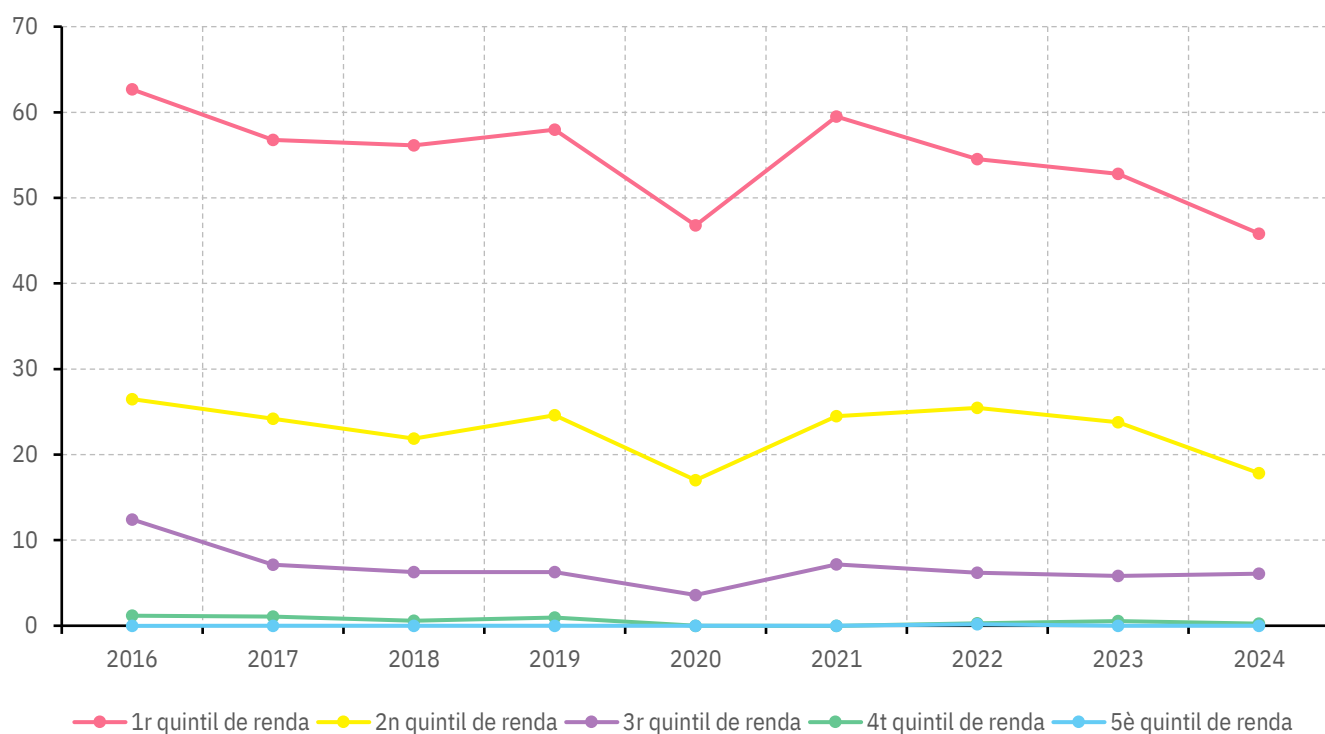
Taula 22. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	62,7	26,5	12,4	1,2	0,0	15,3
2017	56,8	24,2	7,1	1,1	0,0	13,8
2018	56,1	21,9	6,3	0,6	0,0	12,1
2019	58,0	24,6	6,3	0,9	0,0	12,1
2020	46,8	17,0	3,6	0,0	0,0	11,9
2021	59,5	24,5	7,2	0,0	0,0	13,3
2022	54,5	25,5	6,2	0,3	0,2	12,7
2023	52,8	23,8	5,8	0,5	0,0	12,3
2024	45,8	17,8	6,1	0,2	0,0	10,2

Figura 22. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).



Un exercici interessant a realitzar és el de l'exploració dels **diferents perfils de llar alternatius a la situació combinada de sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge**. És a dir, situacions de sobrecàrrega en absència de risc de pobresa, situacions de risc de pobresa en absència de sobrecàrrega i situacions d'absència tant de sobrecàrrega com de risc de pobresa. Les diferents situacions defineixen **diferents tipus de riscos i vulnerabilitats en relació a l'habitatge** i podrien, per tant, donar lloc a diferents tipus de polítiques de suport (OHB, 2024).

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

Així, pel que fa a les llars llogateres (veieu Taula 23), és interessant observar, per una part, que **gairebé totes les llars que se situen en sobrecàrrega (25%) es troben també en una situació de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge (22,8%), si bé no és així per un 2,1% de les llars**. És a dir, per aquest petit percentatge de la població, **la situació de sobrecàrrega no presenta teòricament un risc real d'exclusió residencial** i és fruit probablement d'un esforç voluntari per assolir unes millors condicions d'habitabilitat sense comprometre altres necessitats.

Per altra part, **una proporció força important de les llars llogateres (22,4%) es troba en situació de risc de pobresa després de pagar l'habitatge tot i no estar en una situació de sobrecàrrega**. És a dir, **posar el focus tan sols en la taxa de sobrecàrrega per a l'anàlisi de riscos d'exclusió residencial podria subestimar en aquest cas situacions de vulnerabilitat social com són les derivades de la situació de risc de pobresa un cop satisfets els costos d'habitatge**. De fet, **el contrast entre el volum de població afectada pel risc de pobresa (45,2%) i la població afectada per sobrecàrrega (25%) és substancial** (veieu Figura 23). En contraposició, **més de la meitat de la població llogatera (52,6%) no es veu afectada ni per una situació de sobrecàrrega ni per una situació de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** i, per tant, el risc d'exclusió residencial és teòricament nul.

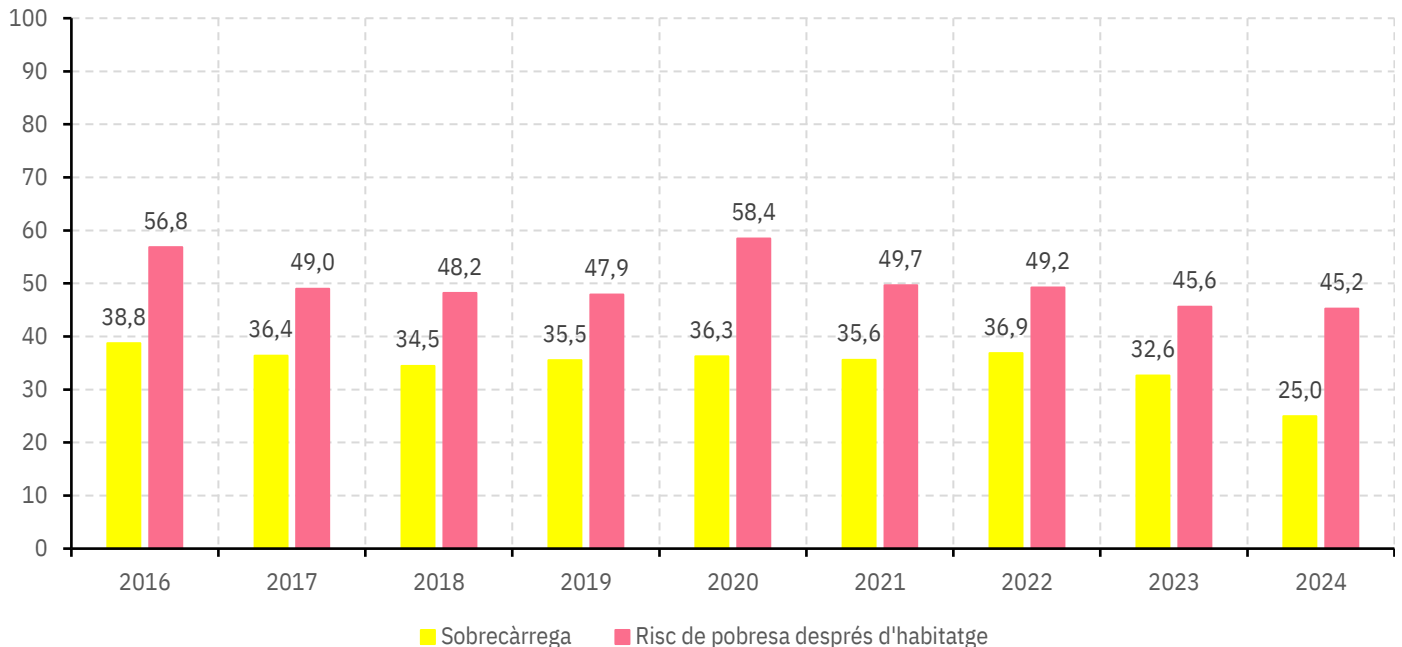
Taula 23. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	52,6	22,4	75,0
En sobrecàrrega	2,1	22,8	25,0
TOTAL	54,8	45,2	100

Figura 23. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).



Pel que fa a les llars unipersonals constituïdes per persones menors de 65 anys (és a dir, majoritàriament població activa), **la proporció d'individus en situació de sobrecàrrega però no de risc de pobresa s'incrementa en aquest cas fins al 8,2%** (veieu Taula 24). En canvi, **les situacions de risc de pobresa en absència de sobrecàrrega, tot i no ser gens menyspreables tampoc, es redueixen fins a pràcticament el 8,8%** de la població.

Com a resultat, **les taxes finals de sobrecàrrega i de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge són força similars (37,8% i 38,3%, respectivament)**, segons s'observa a la Figura 24. De nou, **més de la meitat d'aquest tipus de llars (53,5%) no presenta cap risc d'exclusió residencial** per combinació d'absència de sobrecàrrega i de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge.

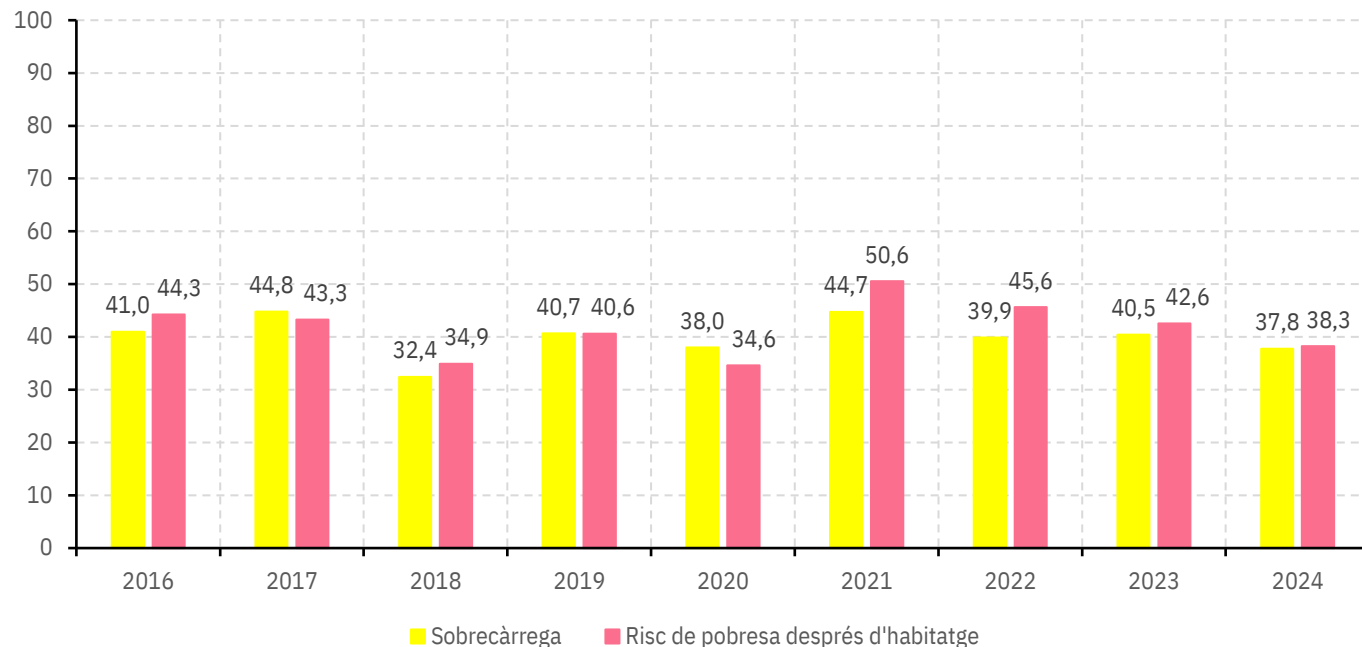
Taula 24. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	53,5	8,8	62,3
En sobrecàrrega	8,2	29,5	37,8
TOTAL	61,7	38,3	100

Figura 24. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).



Finalment, l'exploració de les **llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda** (veieu Taula 25) ens mostra que, per una part, les **situacions de sobrecàrrega en absència de risc de pobresa són més aviat poc freqüents** (es dona tan sols en el 3,2% dels individus). En canvi, les **situacions de risc de pobresa en absència de sobrecàrrega són en aquest cas molt importants (33,1%)**. De fet, **són fins i tot superiors a les situacions de sobrecàrrega en combinació amb risc de pobresa (17,8%)**. Com a conseqüència, el **contrast entre la taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge (51%) i la taxa de sobrecàrrega (21%) és molt important** (veieu Figura 25). El **risc nul d'exclusió residencial es dona en aquest cas en un 45,9%**, la proporció més baixa entre els col·lectius explorats.

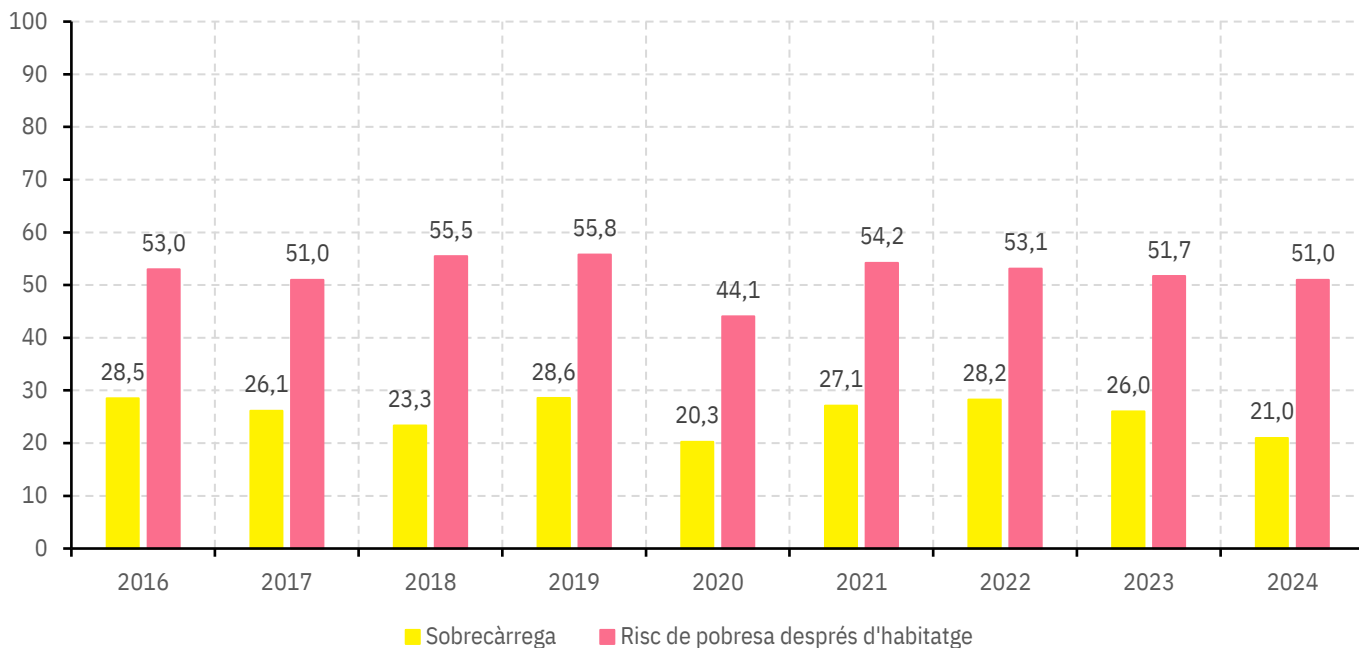
Taula 25. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars amb renda corresponent al segon quintil més baix (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).

	No en pobresa després de pagar habitatge	En pobresa després de pagar habitatge	TOTAL
No en sobrecàrrega	45,9	33,1	79,0
En sobrecàrrega	3,2	17,8	21,0
TOTAL	49,0	51,0	100

Figura 25. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars amb renda corresponent al segon quintil més baix (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT).



4. Assequibilitat de l'habitatge: accés

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

Per tractar aquesta qüestió, es descriu, en el primer epígraf, l'evolució del **cost anual mitjà necessari per accedir a un habitatge de preu mitjà al mercat lliure**, ja sigui aquest en règim de lloguer o en règim de propietat d'obra nova o usat (de segona mà). El cost anual és la base que permet calcular i descriure, en el segon epígraf, els indicadors d'**esforç teòric** i, conseqüentment, d'**inaccessibilitat a l'habitatge**.

Finalment, en el tercer epígraf, ja focalitzat en la compravenda d'habitatge, es realitza un càlcul addicional, que incorpora, no només els costos recurrents anuals, sinó també l'estalvi necessari per afrontar la inversió inicial o entrada en un habitatge de propietat. D'aquesta manera s'obté l'**esforç teòric d'estalvi**, que permet presentar indicadors d'**inaccessibilitat a un habitatge de propietat**.

4.1. Costos de l'accés a l'habitatge

El cost de l'accés a l'habitatge inclou els mateixos conceptes utilitzats en el càlcul dels costos de la permanència en l'habitatge, descrits anteriorment. És a dir, es comptabilitza, per una part, el **cost del préstec hipotecari –assumint el cas comú que la compravenda es realitza amb hipoteca– o de la renda de lloguer** i, per l'altra, les **despeses corrents** (subministraments, despeses de comunitat, assegurances i impostos).

Pel que fa al cost del préstec hipotecari i de la renda de lloguer s'utilitzen en aquest cas els **preus de mercat**, enlloc dels costos declarats actualment pel conjunt de les llars a través de l'ECV. Així, per a l'accés al lloguer s'utilitza el **preu mitjà dels nous contractes de lloguer**. Per a l'accés a un habitatge en propietat es parteix dels **preus mitjans de les transaccions de compravenda registrades durant l'any** per calcular la **quota anual a pagar**, prenent com a referència els **criteris de préstec hipotecari recomanats pel Banc d'Espanya (2016)**⁵. Pel que fa a les **despeses corrents**, es prenen com a referència els mateixos imports que s'han utilitzat prèviament i que es deriven dels **imports declarats a l'ECV**.

⁵ Relació préstec-valor del 80%, termini del préstec a 30 anys i tipus d'interès de referència en l'adquisició de l'habitatge lliure a més de 3 anys pel conjunt d'entitats de crèdit a Espanya.

El **cost anual mitjà recurrent (quota anual a pagar) per a la compravenda d'un habitatge d'obra nova** se situa en **11.734,2 € a Catalunya l'any 2024** (veieu Taula 26), mentre que els costos a satisfer per un **habitatge de lloguer o de segona mà** són **lleugerament inferiors** (10.370,9 € i 10.406,2 €, respectivament).

Des d'una perspectiva temporal, lògicament, l'evolució dels preus mitjans, descrita en l'apartat de context inicial, es tradueix en uns **costos mitjans anuals necessaris per a accedir a un habitatge** cada vegada més elevats (veieu Figura 26). A més, l'increment important dels tipus d'interès de referència hipotecaris en els anys 2022 i 2023 s'ha traslladat cap a **increments significatius dels costos de la compravenda d'habitatge nou i de segona mà**, que per primera vegada en la sèrie històrica analitzada **se situen per sobre del cost d'accés a l'habitatge via lloguer**. De fet, si bé els **costos per lloguer s'han incrementat un 4,4% de mitjana anual en el període 2016–2024**, els **costos per compravenda d'habitatge de segona mà s'incrementen un 6,8% anual** (enfrent del 3,3% d'increment mitjà del preu) i **els d'obra nova un 7,3%** (enfrent del 4,6% d'increment mitjà del preu).

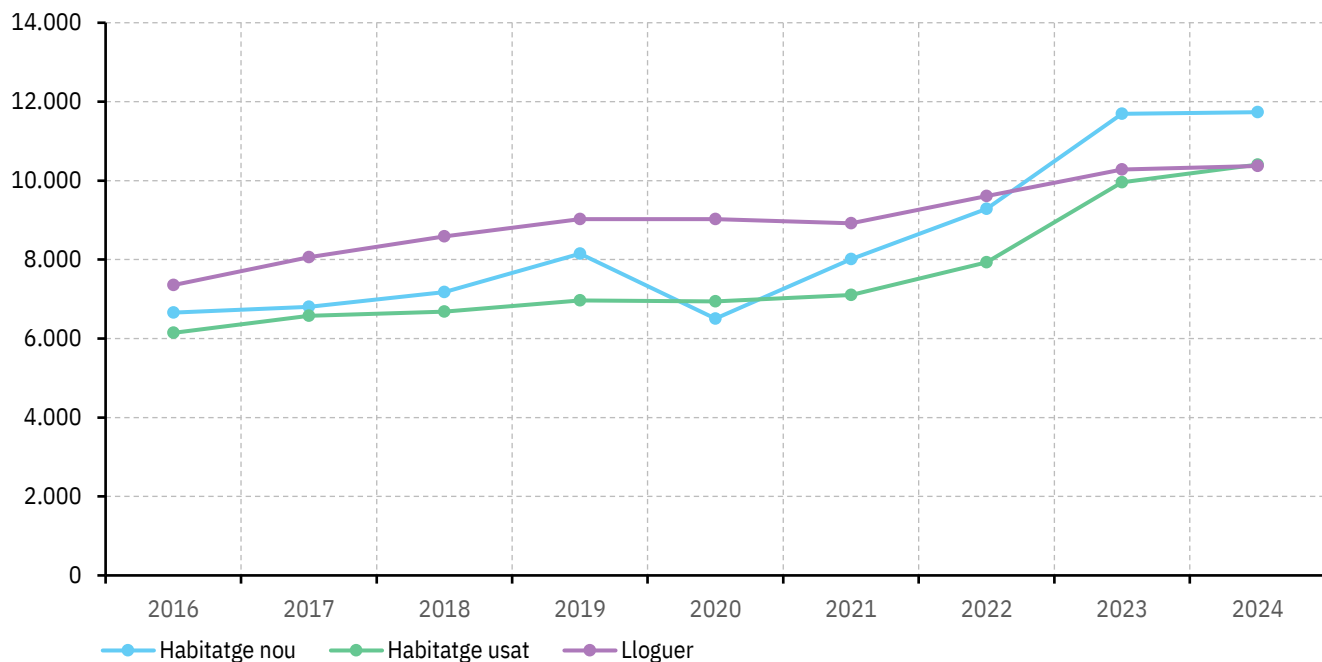
Taula 26. Cost anual mitjà per accedir a un habitatge (€), segons règim de tinença cercat. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat	Habitatge de lloguer
2016	6.656,6	6.144,2	7.353,5
2017	6.801,3	6.576,1	8.057,1
2018	7.177,9	6.681,2	8.585,0
2019	8.152,4	6.965,5	9.023,2
2020	6.504,9	6.938,3	9.022,4
2021	8.014,7	7.101,7	8.916,2
2022	9.286,9	7.933,3	9.608,8
2023	11.693,1	9.956,1	10.278,2
2024	11.734,2	10.406,2	10.370,9

Figura 26. Cost anual mitjà per accedir a un habitatge (€), segons règim de tinença cercat. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge.



Pel que fa a l'accés a l'habitatge de propietat, cal tenir en compte també els **costos d'entrada o inversió inicial** necessària per a la compravenda. Aquest cost consisteix, normalment, en una **inversió pel 20% del valor de l'habitatge no finançat pel préstec hipotecari**, i en una **despesa de com a mínim el 10% del valor de l'habitatge, corresponent als impostos** de transmissió patrimonial (en el cas de compravenda de segona mà) o del valor afegit (en el cas de compravenda d'obra nova). Cal afegir també els **costos de transacció** (gestoria, notaria, registre), que **aproximadament representen un 2%**. En conjunt, doncs, **s'assumeixen uns costos d'entrada a la propietat corresponents al 32% del preu mitjà de compravenda**.

L'any 2024, a Catalunya, **el cost d'entrada a un habitatge nou de propietat ascendia a 80.370,9 €**, mentre que **el cost d'entrada per a un habitatge de segona mà en propietat era de 71.084,2 €** (veure Taula 27).

Degut a un major ritme de creixement anual del preu de l'habitatge nou de propietat (veure Figura 27), la **distància entre el cost d'entrada a un habitatge nou i un de segona mà s'ha eixamplat**.

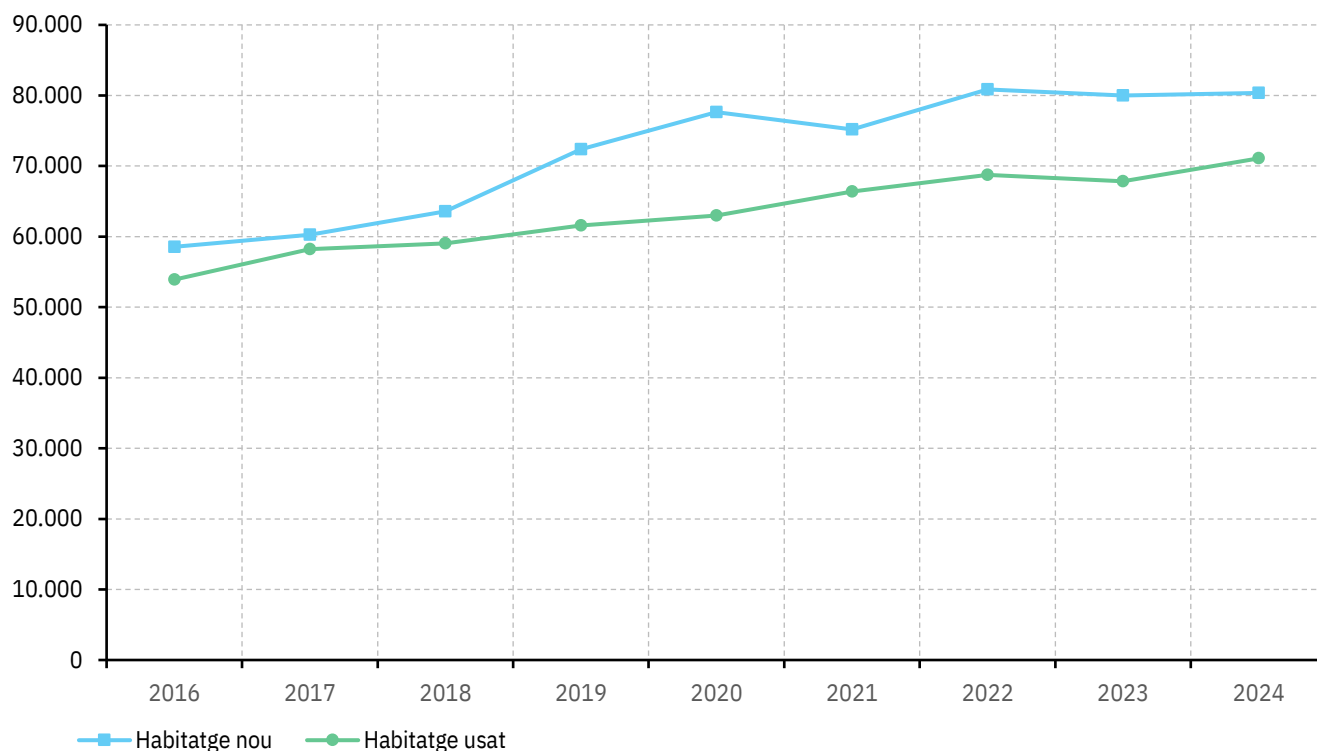
Taula 27. Cost de l'entrada o inversió inicial per accedir a un habitatge de propietat (€), estat de conservació de l'habitatge. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat
2016	58.554,1	53.903,3
2017	60.268,0	58.212,2
2018	63.567,8	59.039,7
2019	72.364,8	61.565,9
2020	77.637,7	62.973,7
2021	75.183,1	66.368,8
2022	80.855,2	68.742,9
2023	79.984,0	67.836,8
2024	80.370,9	71.084,2

Figura 27. Cost de l'entrada o inversió inicial per accedir a un habitatge de propietat (€), estat de conservació de l'habitatge. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge.



4.2. Inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç

L'esforç teòric d'accés a l'habitatge indica el percentatge de la renda que la llar dedicaria al pagament de l'habitatge. Sovint es considera el 30% com el llindar màxim d'esforç recomanable en el pagament de l'habitatge⁶. En l'exercici teòric que es presenta a continuació el llindar s'ha elevat fins al 40%, ja que en el pagament s'han inclòs també les despeses de l'habitatge (subministraments, despeses de comunitat, assegurances i impostos). Però el principal motiu de situar el llindar de sobreesforç en el 40% ha estat el d'equiparar-lo amb la situació de sobrecàrrega vista més amunt, la qual cosa ens permet realitzar comparacions, com es veurà al llarg de l'epígraf⁷.

Una altra adaptació incorporada en aquest exercici ha estat la de prendre com a referència, no la renda mitjana del conjunt de la població, com es fa sovint, sinó la renda mitjana dels col·lectius que es troben en una situació potencial d'accedir a un habitatge: les **llars llogateres que no tenen un altre pis en propietat** (93,5% del total de llars llogateres a Catalunya, representant alhora aquestes un 25,4% del total de llars) i que, per tant, es poden confrontar més sovint a una situació de canvi residencial, ja sigui per accedir a un nou contracte de lloguer o per accedir a la propietat per primera vegada; i el col·lectiu de **persones joves (de 16 a 34 anys) ja actives al mercat laboral però que encara no s'han emancipat** (46,2% del total de joves actives a Catalunya, representant alhora aquestes un 64,6% del total de joves) i, per tant, no han format una llar⁸. En aquest darrer cas, **es calculen els indicadors d'assequibilitat en l'accés pel supòsit d'emancipació en habitatge compartit amb una segona persona**, assumint per aquesta uns ingressos idèntics al de l'individu observat.

Un **32% des individus residents en llars llogateres estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un altre habitatge de lloguer de preu mitjà** (veieu Taula 28). De forma similar, un **32,5% dels individus llogaters estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge de propietat de segona mà**, mentre que la xifra puja fins al **37% en el cas de l'habitatge de propietat d'obra nova**. És interessant constatar que durant el 2024 aquestes **taxes d'inaccessibilitat són sempre superiors a les taxes de sobrecàrrega** (veieu apartat anterior), el que significa que **l'incentiu econòmic al canvi residencial per a les llars llogateres actuals és reduït**. És a dir, la **voluntat d'allargar temporalment els actuals contractes de lloguer** és un escenari raonable per motius econòmics ja que l'escenari de desplaçar-se a un altre habitatge seria de mitjana més costós.

⁶ Aquest percentatge es pren com a referència en l'accés a compravenda i formalització d'hipoteca. En efecte, és pràctica recurrent entre els agents facilitadors de crèdit l'aplicació d'un llindar d'esforç de renda que se situa entre el 30% i el 35%, normalment. De totes maneres, aquest llindar inclou tan sols el pagament de la quota hipotecària sense tenir en compte les despeses addicionals per mantenir l'habitatge.

⁷ Com que la metodologia del càlcul és la mateixa que en l'apartat anterior, s'exposen directament aquí les taxes d'inaccessibilitat, sense descriure els esforços mitjans.

⁸ Aquest enfocament particular permet corregir, per exemple, en el cas de les llars llogateres, el biaix que generaria en els indicadors la major renda mitjana de les llars propietàries, amb un esforç inferior i per tant un menor nivell d'inaccessibilitat.

Taula 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població llogatera sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. Nota: llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat	Habitatge de lloguer
2016	35,0	32,1	43,8
2017	28,7	28,1	42,2
2018	34,8	30,0	44,3
2019	39,9	33,0	48,2
2020	45,7	37,0	47,6
2021	35,5	28,0	40,2
2022	39,3	30,3	44,7
2023	49,2	39,5	41,0
2024	37,0	32,5	32,0

Figura 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població llogatera sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. Nota: llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.



L'evolució dels diferents indicadors durant el període analitzat (veieu Figura 28) mostra una lleugera **tendència a la baixa de la inaccessibilitat al lloguer**, però en canvi **a l'alça en el cas de la propietat**.

En el cas de les persones **joves actives i no emancipades** (veieu Taula 29), les **taxes d'inaccessibilitat són més elevades**, tot i considerar-se un escenari d'emancipació en parella en habitatge compartit. Així, un **45,1%** de les joves **no podria accedir al mercat de lloguer, mentre que una xifra similar no ho podria fer comprant un pis de segona mà (45,2%) i fins a un 53,6% no podria emancipar-se comprant un habitatge d'obra nova**.

L'evolució dels indicadors mostra una **notable tendència a la baixa de les taxes d'inaccessibilitat en el lloguer (-3,5% anual)**, una **lleugera tendència a la baixa en la compravenda de segona mà (-1,1%)**, i en canvi **una tendència estable en el cas de la compravenda d'obra nova** (veieu Figura 29).

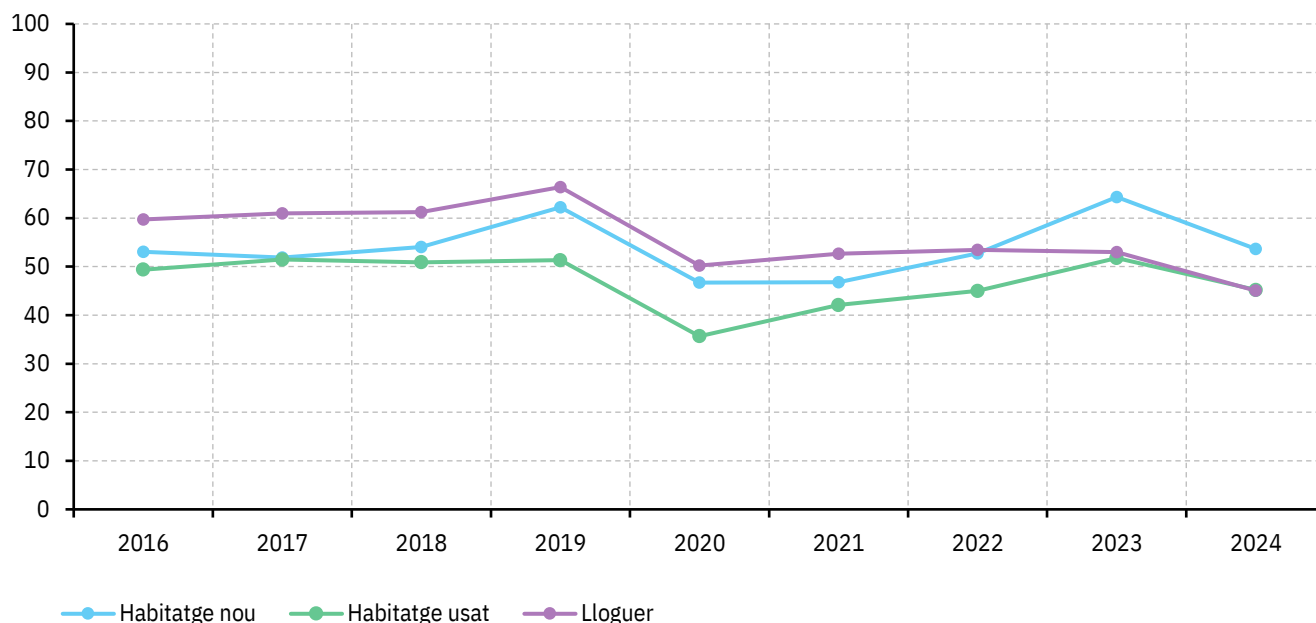
Taula 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat	Habitatge de lloguer
2016	53,0	49,4	59,7
2017	51,9	51,5	61,0
2018	54,0	50,9	61,2
2019	62,2	51,3	66,4
2020	46,7	35,7	50,2
2021	46,8	42,1	52,7
2022	52,7	45,0	53,4
2023	64,3	51,8	53,0
2024	53,6	45,2	45,1

Figura 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT) i el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge. **Nota:** llindar d'esforç teòric de renda per a l'exclusió és el 40%.



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

En aquesta última secció, es calculen les **taxes d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat tenint en compte l'estalvi necessari per a l'entrada o inversió inicial**⁹. Aquest càlcul permetrà, alhora, identificar una **taxa general d'inaccessibilitat a la propietat residencial i diferents perfils**, fruit de la **combinació de la restricció per sobreesforç, vista més amunt, i la restricció per estalvis**¹⁰.

⁹ La manca de micro-dades d'estalvi de les llars dificulta el càlcul de la inaccessibilitat per estalvi, i obliga necessàriament a unes determinades assumpcions. En concret, s'opta, en primer lloc, per identificar la taxa d'estalvi mitjana de les llars, que és d'un 10,6% durant el període analitzat (INE, 2024) i aplicar-la als ingressos de les llars, per obtenir així un potencial estalvi aproximat de cada llar i per cada any. Aquest càlcul és una simplificació, ja que se sap que la taxa d'estalvi no és necessàriament la mateixa per tots els nivells de renda de les llars, però permet continuar amb l'exercici teòric del càlcul de les taxes d'inaccessibilitat. A més, per confrontar la capacitat d'estalvi amb el pagament inicial necessari per accedir a un habitatge de propietat, cal establir un horitzó temporal raonable durant el qual es pugui acumular l'estalvi suficient per fer front al pagament inicial. Tenint en compte la pràctica habitual de les entitats creditícies de limitar l'edat màxima per a l'amortització de préstecs al voltant dels 75 anys, el termini màxim habitual del préstec hipotecari de 30 anys, i assumint una entrada al mercat laboral als 25 anys, es defineix en 20 anys l'horitzó temporal màxim d'estalvi d'una llar per poder formalitzar un préstec hipotecari amb el termini màxim per tal d'accedir a un nou habitatge de propietat.

¹⁰ Cal tenir en compte també que aquestes estimacions teòriques d'accés a la propietat assumeixen que les llars no reben qualsevol tipus d'ajut per fer front al pagament inicial,

Un **68,4%** dels individus residents en llars llogateres estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge d'obra nova a Catalunya (veieu Taula 30), atenent a la seva capacitat d'estalvi. Pel que fa a la **taxa d'inaccessibilitat a la propietat de segona mà, aquesta se situa lògicament per sota, en un 48,2%**. En els dos casos, però, es tracta de xifres superiors a les taxes d'inaccessibilitat per sobreesforç, vistes en l'epígraf anterior (veieu Figura 30 pel cas de l'accés a l'habitatge de segona mà). És a dir, **a l'hora d'accedir a la propietat, actua més com a factor limitant la possibilitat d'acumular estalvi per a l'entrada o inversió inicial que no la possibilitat de cobrir els costos anuals que suposaria el corresponent préstec hipotecari**.

L'evolució dels diferents indicadors al llarg del període analitzat (veieu Figura 31) mostra un **estancament en l'accessibilitat a l'habitatge de propietat d'obra nova**, mentre que es dona una **tendència a la baixa, accentuada sobretot en els darrers dos anys (-15,5% i -23,3%, respectivament), en l'accessibilitat a la compravenda de segona mà**.

Taula 30. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i els Comptes Trimestrals No Financers dels Sectors Institucionals (INE). **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat
2016	67,7	62,8
2017	63,6	61,8
2018	64,7	62,2
2019	75,0	64,1
2020	78,0	65,0
2021	68,7	61,6
2022	70,5	61,7
2023	68,7	57,0
2024	68,4	48,2

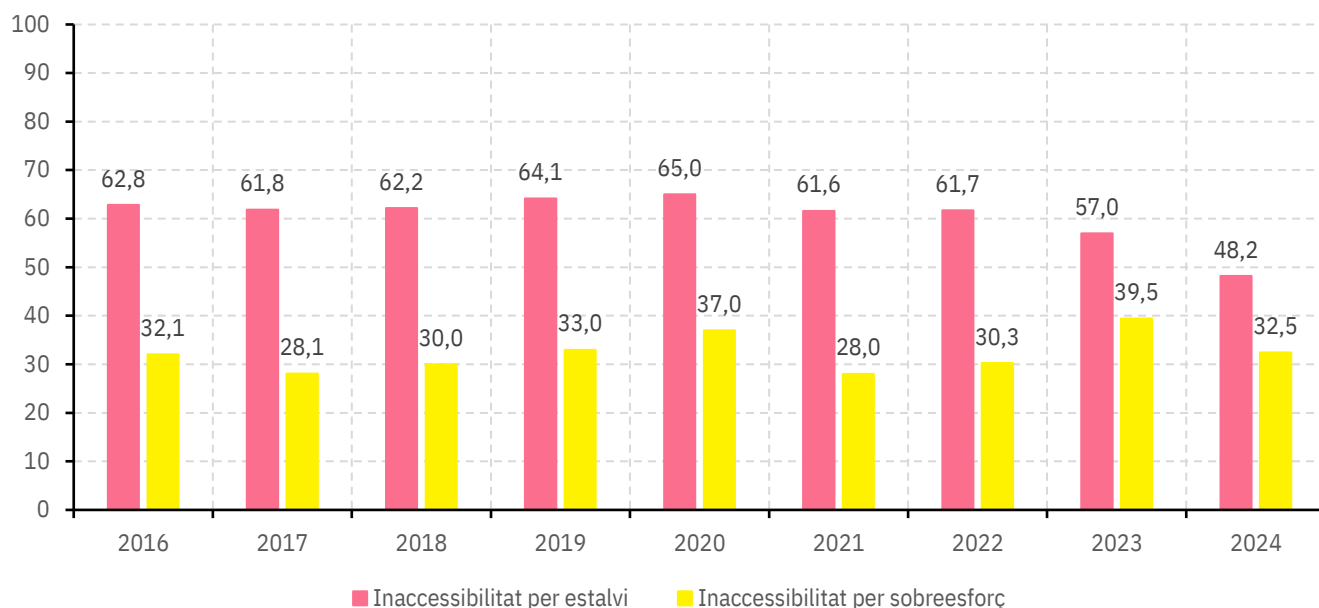
A més (veieu Taula 31), és interessant observar com **tots els individus que no poden accedir a la propietat per sobrecàrrega no tenen tampoc capacitat d'accés per estalvis**, mentre que alguns dels

ja sigui de tipus econòmic (per exemple, per donació o préstec gratuït d'un familiar) o financer (per exemple, garantia hipotecària d'un habitatge propietat de familiar, complementari al que és objecte de la compravenda, i que permet incrementar la ràtio préstec-valor per sobre del 80%). Aquesta assumpció és realista per una part de la població, però no per una altra. Per tant, les taxes d'inaccessibilitat calculades actuen com a llindar màxim i són necessàriament més baixes, en realitat.

individus amb accés per sobreesforç no tenen accés per estalvis: en particular, **fins a gairebé el 15,5% dels individus.** Donades aquestes dues realitats, **la taxa d'inaccessibilitat a la propietat per estalvi marca també el llindar màxim d'inaccessibilitat a la propietat a l'habitatge en general¹¹.**

Figura 30. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.



Taula 31. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.

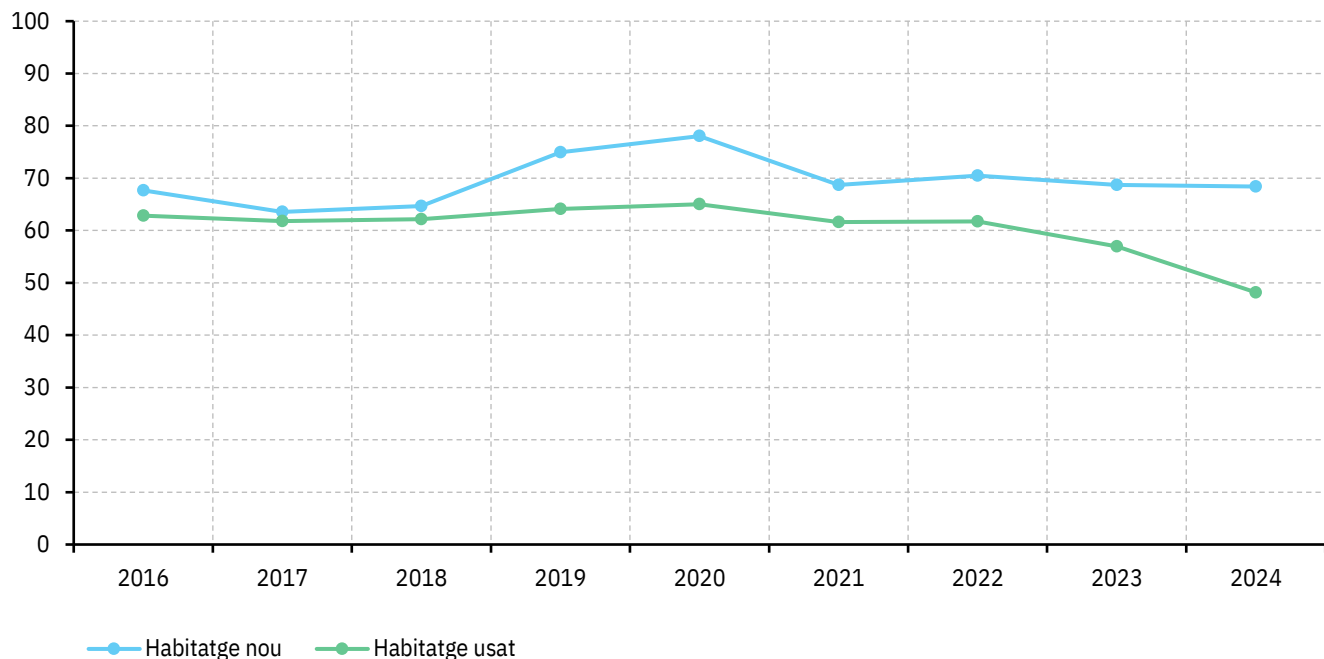
Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.

	Accessible per estalvi	Inaccessible per estalvi	TOTAL
Accessible per sobreesforç	52,0	15,5	67,6
Inaccessible per sobreesforç	0,0	32,5	32,5
TOTAL	52,0	48,0	100

¹¹ Certament, aquest resultat es veu condicionat per la mecànica de construcció de la capacitat d'estalvi de la llar, depenent proporcionalment de la renda, i simplifica per tant la realitat, tot i proporcionar una primera aproximació global al problema de l'accés a l'habitatge.

Figura 31. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.



Finalment, la dinàmica dels resultats es replica pel cas de la població **jove activa al mercat laboral i no emancipada**. Així, en aquest cas, un **77,5% dels individus estarien exclusos de la possibilitat d'accedir a un habitatge d'obra nova** a Catalunya en un escenari d'emancipació en parella (veieu Taula 32), atenent a la seva capacitat d'estalvi. Pel que fa a **la taxa d'inaccessibilitat a la propietat de segona mà, aquesta se situa lògicament per sota, en un 66,3%**. En els dos casos, però, es tracta de xifres superiors a les taxes d'inaccessibilitat per sobreesforç, vistes en l'epígraf anterior (veieu Figura 32 pel cas de l'accés a l'habitatge de segona mà). De nou, es constata que **a l'hora d'accedir a la propietat, actua més com a factor limitant la possibilitat d'acumular estalvi per a l'entrada o inversió inicial que no la possibilitat de cobrir els costos anuals que suposaria el corresponent préstec hipotecari**.

L'evolució dels diferents indicadors al llarg del període analitzat (veieu Figura 33) mostra en aquest cas una lleugera **tendència a la baixa, tant en l'accessibilitat a la propietat d'habitatge nou com de segona mà**.

De nou (veieu Taula 33), és interessant observar com **tots els individus que no poden accedir a la propietat per sobrecàrrega no tenen tampoc capacitat d'accés per estalvis**, mentre que **alguns dels individus amb accés per sobreesforç no tenen accés per estalvis**: en particular, **fins a gairebé el 21% dels individus**. Donades aquestes dues realitats, **la taxa d'inaccessibilitat a la propietat per riquesa marca també el llindar màxim d'inaccessibilitat a la propietat a l'habitatge en general**.

Taula 32. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.

Any	Habitatge nou de propietat	Habitatge de segona mà de propietat
2016	80,9	73,2
2017	80,5	78,0
2018	79,2	76,0
2019	87,1	79,7
2020	83,4	69,3
2021	82,9	74,3
2022	84,3	74,8
2023	82,5	70,9
2024	77,5	66,3

Figura 32. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.

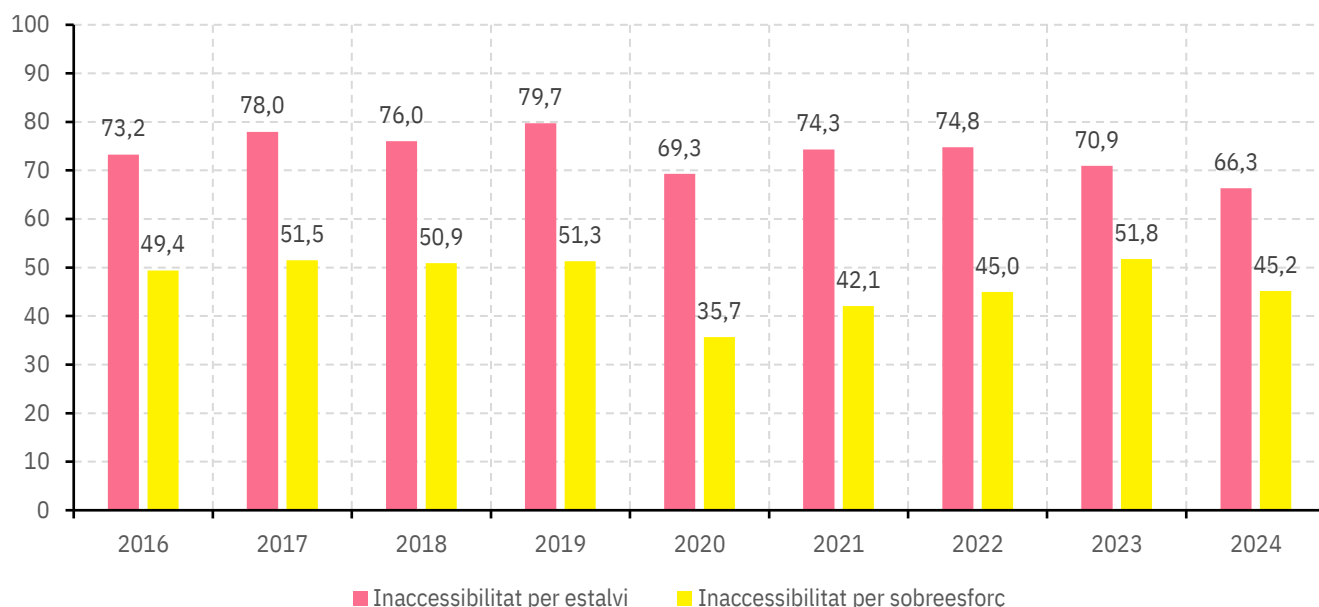
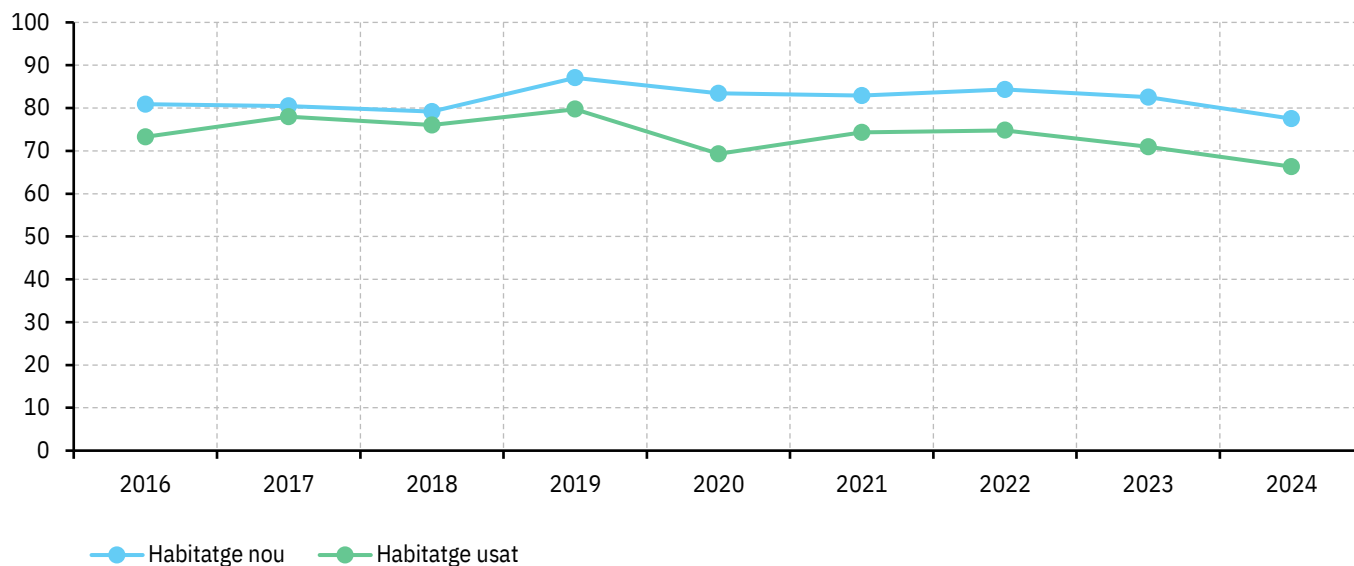


Figura 33. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.



Taula 33. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT), el Servei d'Estudis i Documentació de l'Habitatge i el Banc d'Espanya. **Nota:** llindar d'esforç teòric de riquesa s'estableix en 20 anualitats d'estalvi, per fer front a un pagament inicial del 32% del preu de compravenda.

	Accessible per estalvi	Inaccessible per estalvi	TOTAL
Accessible per sobreesforç	33,8	21,0	54,8
Inaccessible per sobreesforç	0,0	45,2	45,2
TOTAL	33,8	66,2	100

5. Conclusions

L'informe anual de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la seva edició de 2025, s'ha centrat en la qüestió de **l'assequibilitat de l'habitatge i les dificultats en el seu accés**, prenent com a referència temporal el període 2016–2024, del qual es disposa de les **Estadístiques de Condicions de Vida**.

Recapitulant els resultats, hem observat en primer lloc que la **càrrega econòmica dels costos d'habitatge per llar** se situa de mitjana en el **23,0%** al conjunt de **Catalunya l'any 2024**, si bé aquesta xifra amaga importants heterogeneïtats entre col·lectius socials. Així, entre les **llars que suporten càrregues superiors a la mitjana** destaquen les **llars del quintil de renda més baix (42,1%)**, les **llars unipersonals formades per adults menors de 65 anys (39,8%)**, les **llars monoparentals (37,8%)** i les **llars llogateres (37,6%)**.

En conseqüència, aquests col·lectius també són els que presenten una **taxa de sobrecàrrega més elevada** que, cal recordar, indica el percentatge de població que destina més d'un 40% dels seus ingressos al pagament dels costos d'habitatge. Així, si la **taxa de sobrecàrrega pel conjunt de la població catalana és de l'11,3%** en el 2024, en el cas de la població que viu en les **llars del quintil més baix de renda arriba al 46,1%**, en les **monoparentals al 38,2%**, en les **llars unipersonals encapçalades per adults menors de 65 anys al 37,8%** i, finalment, en les **llars en lloguer a preu de mercat ascendeix al 25%**.

Des de la perspectiva de la renda residual després de pagar els costos d'habitatge, hem observat també que la **taxa de risc de pobresa després del pagament de l'habitatge** se situava l'any 2024 en el **25,3% pel conjunt de Catalunya**, el que significa un **increment de gairebé 8 punts per sobre la taxa de risc de pobresa abans de pagar els costos d'habitatge**, el que demostra l'impacte dels costos d'habitatge en les condicions de vida de la població en general.

Tanmateix, aquest impacte és molt més notable en alguns col·lectius. Així, **entre les llars llogateres a preu de mercat, els costos de l'habitatge fan incrementar la taxa de risc pobresa en 14,1 punts fins situar-la en el 45,2%**. Per la seva banda, la taxa de pobresa entre les **llars unipersonals de menors de 65 anys s'incrementa 19,2 punts i arriba al 42%**, mentre que **en les llars monoparentals el risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge és encara més elevat (54,7%)**, després d'un increment d'11,9 punts. Finalment, per quintils de renda, l'impacte més notable del pagament de l'habitatge es troba en la població situada en el **segon quintil**, on la **pobresa augmenta 15,1 punts** per situar-se en el **51%**. Així mateix, la **taxa més elevada de risc de pobresa** es dona en el **primer quintil (83,6%)**.

L'impacte combinat de situacions de sobrecàrrega i de risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge que s'acaba de veure ha permès elaborar un **indicador de risc d'exclusió residencial**. Així, s'han identificat, per exemple, situacions en què es dona **ahora sobrecàrrega**

i risc de pobresa (d'importància màxima en termes d'exclusió residencial), **situacions de sobrecàrrega però absència de risc de pobresa** (d'importància relativa menor en termes de definició de polítiques de suport) o **situacions d'absència de sobrecàrrega però presència de risc de pobresa** (d'importància relativa major en termes de definició de polítiques de suport).

Per exemple, en el cas de les **llars llogateres a preu de mercat**, la **taxa de risc d'exclusió residencial (combinació de sobrecàrrega i risc de pobresa)** ascendeix al **22,8%** del total, i **fins a gairebé el 22,4% de la població es troba en situació de risc de pobresa relativa després de pagar l'habitatge, tot i no trobar-se en una situació de sobrecàrrega**. En el cas de les **llars unipersonals constituïdes per joves menors de 65 anys**, la **taxa d'exclusió residencial se situava en el 29,5%**, mentre que la casuística de **risc de pobresa en absència de sobrecàrrega es dona en el 8,8% de la població**. Finalment, en el cas de les **llars amb ingressos corresponents al segon quintil de renda**, aquesta **xifra ascendeix al 33,1%**, una xifra fins i tot **superior a la situació d'exclusió residencial per combinació de sobrecàrrega i pobresa (17,8%)**.

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

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

Entre els principals resultats, cal destacar que **un 32% dels individus residents en llars llogateres que no tenen un habitatge en propietat no podrien accedir a un altre habitatge de lloguer de preu mitjà a Catalunya**, atenent als seus ingressos. Aquesta **xifra és similar per a l'accés al mercat de compravenda de segona mà (32,5%)**, i encara més elevada en **l'accés a l'habitatge de propietat d'obra nova (37%)**. Aquestes xifres han permès constatar que **les taxes d'inaccessibilitat són sempre superiors a les taxes de sobrecàrrega**, el que significa que **l'incentiu econòmic al canvi residencial per a les llars llogateres actuals és reduït**.

En el cas de les **persones joves actives i no emancipades**, les **taxes d'inaccessibilitat són més elevades**, tot i considerar-se un **escenari d'emancipació en parella en habitatge compartit**. Així, un **45,1%** de

les joves **no podria accedir al mercat de lloguer**, mentre que una **xifra similar no ho podria fer comprant un pis de segona mà (45,2%)** i fins a **un 53,6% no podria emancipar-se comprant un habitatge d'obra nova**.

Finalment, el càlcul aproximatiu de la **taxa d'exclusió de la propietat d'habitatge**, a partir d'una **estimació de la capacitat d'estalvi de les llars** i les **condicions més comunes de restricció del crèdit hipotecari** per part de les institucions bancàries, mostra que **les dificultats d'accés a la propietat es deuen més a la baixa capacitat d'estalvi de les llars que no a la renda**, ja que les **ràtios d'inaccessibilitat per estalvi són en tots els casos superiors a les d'inaccessibilitat per sobreesforç**. Així, per exemple, un **68,4% dels individus residents en llars llogateres sense altre pis en propietat estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge d'obra nova** atenent a la seva capacitat d'estalvi, i un **48,2% n'estarien exclosos també de la propietat de segona mà**. En el cas de la **població jove activa al mercat laboral i no emancipada**, un **66,3% dels individus estarien exclosos de la possibilitat d'accedir a un habitatge de segona mà en un escenari d'emancipació en parella**, i fins al **77,5% en obra nova**.

A més, és interessant constatar que, **mentre que les llars llogateres sense accés a la propietat per sobreesforç resten sense accés també per insuficiència d'estalvi (32,5%), algunes de les llars amb accessibilitat per sobreesforç no poden accedir a la propietat per insuficiència d'estalvi (fins a un 15,5%)**. És a dir, la **taxa d'inaccessibilitat a la propietat per estalvi marca també el llinar màxim d'inaccessibilitat a la propietat a l'habitatge en general**. És aquest un resultat que es replica també pels individus joves actius al mercat laboral però no emancipats. En aquest cas, **mentre que fins a un 45,2% dels individus presenten inaccessibilitat per sobreesforç i estalvi, un 21% no pot accedir a la propietat de segona mà tot i reunir les condicions per sobreesforç**.

Referències

Banc d'Espanya (2016). *Guía de acceso al préstamo hipotecario*. Madrid: Banco de España.

EUROSTAT (2021, Abril). *Glossary: Equivalised disposable income*. Statistics explained. Consulta en línia:
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate

EUROSTAT (2024a, Gener). *Glossary: Housing cost overburden rate*. Statistics explained. Consulta en línia:
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Equivalised_disposable_income

EUROSTAT (2024b). *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables. 2023 operation*. Disponible en línia a:
<https://circabc.europa.eu/ui/group/853b48e6-a00f-4d22-87db-c40bafd0161d/library/5374d060-f1a6-4977-96b2-e9ce773f89c5/details>

IDESCAT (2024, Setembre). *Enquesta de condicions de vida. Metodologia*. Consulta en línia:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&m=m>

Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (2019). *Estadístiques metropolitanes sobre condicions de vida. Document metodològic*. Disponible en línia a:
<https://www.institutmetropoli.cat/ca/enquestes/cohesio-social-i-urbana/>.

Instituto Nacional de Estadística (2024, Setembre). *Cuentas Trimestrales No Financieras de los Sectores Institucionales (CTNFSI)*. Consulta en línia:

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736165305&menu=ultiDatos&idp=1254735576581

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2019). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2020). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2022). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2021. Entre la Covid-19 i la crisi inflacionista*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2023). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2022*. Barcelona: O-HB.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2024). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2023: assequibilitat i accés*. Barcelona: O-HB.

Annexos

Nota metodològica

En aquest apèndix metodològic es mostren les dades corresponents al recompte mostral d'observacions, ja es tracti de llars o persones, i al volum corresponent total de la població pel qual s'infereixen els resultats. En el còmput dels indicadors presentats en aquest informe, respectant el disseny mostral i les probabilitats de selecció de les llars, s'han utilitzat els pesos de mostreig de les llars per als indicadors de renda, costos de l'habitatge i esforç de les llars, i els pesos dels individus per a la resta d'indicadors (sobrecàrrega, risc de pobresa i inaccessibilitat). L'aleatorietat del mostreig i la representativitat poblacional aconseguida, junt amb l'ús dels corresponents factors de ponderació, permeten extrapolar els indicadors al conjunt de la població catalana, sempre amb un marge d'error, que s'amplia quan els resultats es presenten pels diferents col·lectius.

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

Taula A1. Recompte mostral de llars, segons règim de tinença. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	1.544	745	541	79	117	3.026
2017	1.443	690	625	78	116	2.952
2018	1.306	640	606	109	137	2.798
2019	1.585	699	764	136	124	3.308
2020	1.195	758	505	132	107	2.697
2021	1.861	1.245	761	142	196	4.205
2022	2.392	1.507	964	192	286	5.341
2023	2.611	1.730	963	231	338	5.873
2024	2.664	1.640	935	209	288	5.736

Taula A2. Nombre total de llars, segons règim de tinença. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	1.367.492	819.352	599.104	57.148	122.416	2.965.512
2017	1.335.626	806.507	642.335	59.207	133.861	2.977.537
2018	1.366.746	734.694	679.148	115.311	124.185	3.020.084
2019	1.421.861	678.314	702.688	134.021	110.131	3.047.014
2020	1.350.490	785.851	643.102	177.019	103.438	3.059.901
2021	1.329.152	875.452	642.096	112.527	109.019	3.068.246
2022	1.328.679	822.235	653.681	117.314	151.753	3.073.661
2023	1.308.438	851.810	646.478	132.669	183.208	3.122.604
2024	1.299.598	805.540	739.002	133.860	152.707	3.130.707

Taula A3. Recompte mostral de llars, segons tipus de llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	387	410	110	904	709	504	3.026
2017	340	357	110	905	713	514	2.952
2018	379	355	108	859	647	441	2.798
2019	524	427	133	1.027	722	467	3.308
2020	351	262	113	830	691	445	2.697
2021	625	441	252	1.216	1.089	576	4.205
2022	763	583	320	1.567	1.361	734	5.341
2023	819	615	353	1.688	1.521	868	5.873
2024	790	647	342	1.692	1.398	859	5.736

Taula A4. Nombre total de llars, segons tipus de llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	412.692	337.206	125.951	846.989	771.338	470.673	2.965.512
2017	439.029	320.019	116.061	851.642	737.935	496.726	2.977.537
2018	444.141	344.497	120.085	855.329	735.945	511.531	3.020.084
2019	484.602	318.048	106.438	887.042	668.994	578.218	3.047.014
2020	475.347	331.993	121.789	877.289	707.644	543.169	3.059.901
2021	505.631	304.164	112.483	892.823	742.544	507.190	3.068.246
2022	467.779	352.850	122.546	890.035	750.646	482.420	3.073.661
2023	505.690	341.107	143.711	873.341	733.996	515.732	3.122.604
2024	476.374	351.886	116.512	854.359	702.053	623.618	3.130.707

Taula A5. Recompte mostral de llars, segons quintil de renda. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	606	605	605	605	605	3.026
2017	591	590	591	590	590	2.952
2018	560	560	559	560	559	2.798
2019	662	662	661	662	661	3.308
2020	540	539	540	539	539	2.697
2021	841	841	841	841	841	4.205
2022	1.069	1.068	1.068	1.068	1.068	5.341
2023	1.175	1.175	1.174	1.175	1.174	5.873
2024	1.148	1.147	1.147	1.147	1.147	5.736

Taula A6. Nombre total de llars, segons quintil de renda. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	563.101	611.813	605.483	586.995	598.120	2.965.512
2017	610.320	608.655	577.066	595.242	586.254	2.977.537
2018	551.569	634.213	598.129	603.508	632.665	3.020.084
2019	535.320	569.037	662.671	569.357	710.629	3.047.014
2020	650.841	687.790	568.595	589.645	563.029	3.059.901
2021	610.696	562.319	648.475	625.376	621.380	3.068.246
2022	614.201	604.583	599.446	636.286	619.144	3.073.661
2023	639.766	637.750	604.361	622.464	618.263	3.122.604
2024	644.281	632.482	625.427	599.928	628.589	3.130.707

Taula A7. Recompte mostral d'individus, segons règim de tinença de la llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	3.433	2.149	1.341	139	269	7.331
2017	3.263	2.058	1.644	183	277	7.425
2018	2.905	1.836	1.479	227	291	6.738
2019	3.391	1.888	1.752	307	272	7.610
2020	2.680	2.059	1.279	289	265	6.572
2021	4.065	3.523	1.901	312	462	10.263
2022	5.263	4.258	2.431	416	650	13.018
2023	5.842	4.985	2.416	496	793	14.532
2024	5.896	4.693	2.288	425	673	13.975

Taula A8. Població total, segons règim de tinença de la llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer de mercat	Lloguer no de mercat	Cessió gratuïta	TOTAL
2016	3.149.563	2.279.636	1.488.990	104.453	276.115	7.298.758
2017	3.040.351	2.242.288	1.586.976	139.428	300.459	7.309.501
2018	3.144.759	2.105.792	1.668.893	209.808	273.271	7.402.523
2019	3.282.639	1.835.843	1.640.716	326.994	240.888	7.327.079
2020	3.037.462	2.097.876	1.621.185	428.216	289.585	7.474.324
2021	2.964.135	2.491.515	1.580.605	262.862	249.347	7.548.465
2022	2.967.462	2.304.535	1.621.323	294.382	326.378	7.524.080
2023	2.926.700	2.437.930	1.593.115	296.330	393.429	7.647.502
2024	2.960.085	2.365.216	1.933.497	283.519	346.885	7.889.202

Taula A9. Recompte mostral d'individus, segons tipus de llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	385	408	254	1.800	2.580	1.897	7.331
2017	332	357	267	1.794	2.645	1.981	7.425
2018	376	352	251	1.710	2.364	1.649	6.738
2019	510	425	314	2.006	2.617	1.712	7.610
2020	339	256	265	1.630	2.458	1.608	6.572
2021	621	437	623	2.430	4.046	2.085	10.263
2022	754	577	792	3.124	5.022	2.698	13.018
2023	813	610	845	3.368	5.653	3.204	14.532
2024	782	645	817	3.376	5.154	3.168	13.975

Taula A10. Població total, segons tipus de llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Llars unipersonals < 65 anys	Llars unipersonals >= 65 anys	Llars monoparentals	Llars de dos adults sense fills	Llars de dos adults amb fills	Llars de tres o més adults	TOTAL
2016	411.659	336.714	273.334	1.682.174	2.807.036	1.785.437	7.298.758
2017	421.917	320.019	261.095	1.692.294	2.674.908	1.881.601	7.309.501
2018	441.789	340.551	266.113	1.706.773	2.688.474	1.928.025	7.402.523
2019	471.268	317.583	259.749	1.746.737	2.395.837	2.123.118	7.327.079
2020	463.915	329.656	295.944	1.744.096	2.556.140	2.076.124	7.474.324
2021	504.820	303.187	282.493	1.785.023	2.779.175	1.881.072	7.548.465
2022	464.555	350.820	307.347	1.771.909	2.779.761	1.820.152	7.524.080
2023	501.991	338.530	343.792	1.740.944	2.756.500	1.923.983	7.647.502
2024	464.554	350.653	276.002	1.701.309	2.608.758	2.462.799	7.889.202

Taula A11. Recompte mostrat d'individus, segons quintil de renda de la llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	1.013	1.199	1.430	1.705	1.984	7.331
2017	1.045	1.296	1.446	1.673	1.965	7.425
2018	945	1.138	1.301	1.573	1.781	6.738
2019	1.037	1.217	1.542	1.752	2.062	7.610
2020	953	1.134	1.296	1.480	1.709	6.572
2021	1.421	1.724	2.027	2.405	2.686	10.263
2022	1.805	2.189	2.533	3.044	3.447	13.018
2023	1.921	2.456	2.924	3.412	3.819	14.532
2024	1.779	2.331	2.836	3.284	3.745	13.975

Taula A12. Població total, segons quintil de renda de la llar. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	1r quintil de renda	2n quintil de renda	3r quintil de renda	4t quintil de renda	5è quintil de renda	TOTAL
2016	950.947	1.214.962	1.414.591	1.719.854	1.998.403	7.298.758
2017	1.021.610	1.292.492	1.374.190	1.651.467	1.969.742	7.309.501
2018	932.039	1.274.203	1.373.530	1.720.397	2.102.354	7.402.523
2019	867.048	1.092.051	1.560.980	1.611.641	2.195.359	7.327.079
2020	1.317.009	1.301.747	1.393.489	1.626.645	1.835.434	7.474.324
2021	1.030.830	1.116.784	1.563.120	1.766.179	2.071.552	7.548.465
2022	1.006.022	1.219.659	1.427.949	1.818.500	2.051.950	7.524.080
2023	1.000.926	1.337.737	1.485.665	1.813.617	2.009.558	7.647.502
2024	1.010.460	1.350.414	1.562.263	1.795.024	2.171.041	7.889.202

Taula A13. Recompte mostral i nombre total d'individus residents en llars llogateres i no propietaris d'un altre pis. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Recompte mostral	Població total
2016	1.391	1.498.318
2017	1.681	1.623.616
2018	1.595	1.767.192
2019	1.917	1.857.413
2020	1.427	1.882.797
2021	2.031	1.725.077
2022	2.618	1.802.447
2023	2.631	1.757.781
2024	2.432	2.041.722

Taula A14. Recompte mostral i nombre total d'individus joves actius al mercat laboral i no emancipats. 2016–2024.

Font: Enquesta de condicions de vida, 2016–2024 (IDESCAT).

Any	Recompte mostral	Població total
2016	368	386.048
2017	385	412.211
2018	349	441.591
2019	396	503.404
2020	331	460.797
2021	536	490.175
2022	645	481.066
2023	788	513.593
2024	771	552.239

Índex de Taules

Taula 1. Indicadors bàsics de context. Catalunya (Any 2015 = 100), 2017–2024 i variacions anuals i mitjanes acumulades	9
Taula 2. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	12
Taula 3. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	14
Taula 4. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.	15
Taula 5. Costos anuals mitjans de l’habitatge per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	17
Taula 6. Costos anuals mitjans de l’habitatge per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	19
Taula 7. Costos anuals mitjans de l’habitatge per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.	20
Taula 8. Càrrega dels costos de l’habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	21
Taula 9. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	23
Taula 10. Càrrega dels costos de l’habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	25
Taula 11. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	26
Taula 12. Càrrega dels costos de l’habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.	27
Taula 13. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus i variació anual en %), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.	28
Taula 14. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l’habitatge (€), segons règim de tinença de la llar. Catalunya, 2016–2024.	31
Taula 15. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l’habitatge (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	32
Taula 16. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l’habitatge (€), segons quintil de renda de la llar. Catalunya, 2016–2024. .	33
Taula 17. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l’habitatge, segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	34
Taula 18. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l’habitatge, segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	36
Taula 19. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l’habitatge (% sobre el total d’individus), i diferencial amb la taxa de risc de pobresa abans del pagament dels costos de l’habitatge, segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.	37
Taula 20. Taxa de risc d’exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d’habitatge (% sobre el total d’individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.	39
Taula 21. Taxa de risc d’exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d’habitatge (% sobre el total d’individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.	40

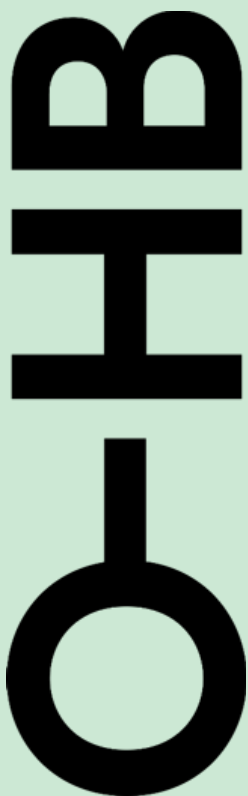
Taula 22. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.	41
Taula 23. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.	42
Taula 24. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.....	43
Taula 25. Perfils de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars amb renda corresponent al segon quintil més baix (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.....	44
Taula 26. Cost anual mitjà per accedir a un habitatge (€), segons règim de tinença cercat. Catalunya, 2016–2024.	47
Taula 27. Cost de l'entrada o inversió inicial per accedir a un habitatge de propietat (€), estat de conservació de l'habitatge. Catalunya, 2016–2024.	49
Taula 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població llogatera sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Catalunya, 2016–2024.	51
Taula 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.....	52
Taula 30. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2016–2024.....	54
Taula 31. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024. ..	55
Taula 32. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.	57
Taula 33. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.....	58

Índex de Figures

Figura 1. Renda Familiar Disponible Bruta per Habitant (RFDBH) i preus mitjans de l'habitatge. Catalunya (Any 2000 = 100), 2000–2024.....	11
Figura 2. Renda anual neta mitjana per llar (€ i variació anual en %), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	13
Figura 3. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	14
Figura 4. Renda anual neta mitjana per llar (€), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.....	15
Figura 5. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	18
Figura 6. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	19
Figura 7. Costos anuals mitjans de l'habitatge per llar (€ i variació anual en %), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.....	20
Figura 8. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	22
Figura 9. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	24
Figura 10. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar i variació anual en %), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	25
Figura 11. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	26
Figura 12. Càrrega dels costos de l'habitatge per llar (% sobre la renda de la llar i variació anual en %), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.....	28
Figura 13. Taxa de sobrecàrrega dels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintils de renda. Catalunya, 2016–2024.....	29
Figura 14. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€ i variació anual en %), segons règim de tinença de la llar. Catalunya, 2016–2024.....	31
Figura 15. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€ i variació anual en %), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	32
Figura 16. Renda anual neta mitjana per llar, després del pagament dels costos de l'habitatge (€ i variació anual en %), segons quintil de renda de la llar. Catalunya, 2016–2024.....	33
Figura 17. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	35
Figura 18. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	36
Figura 19. Taxa de risc de pobresa induïda pels costos de l'habitatge (% sobre el total d'individus i variació anual en %), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.....	37
Figura 20. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons règim de tinença. Catalunya, 2016–2024.....	39
Figura 21. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons tipus de llar. Catalunya, 2016–2024.....	40

Figura 22. Taxa de risc d'exclusió residencial per sobrecàrrega i risc de pobresa després del pagament dels costos d'habitatge (% sobre el total d'individus), segons quintil de renda. Catalunya, 2016–2024.	41
Figura 23. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars llogateres a preu de mercat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.	43
Figura 24. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars unipersonals amb edat inferior a 65 anys (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.	44
Figura 25. Taxa de sobrecàrrega i taxa de risc de pobresa després del pagament dels costos de l'habitatge. Llars amb renda corresponent al segon quintil més baix (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.	45
Figura 26. Cost anual mitjà per accedir a un habitatge (€ i variació anual en %), segons règim de tinença cercat. Catalunya, 2016–2024.	48
Figura 27. Cost de l'entrada o inversió inicial per accedir a un habitatge de propietat (€), estat de conservació de l'habitatge. Catalunya, 2016–2024.	49
Figura 28. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç de la població llogatera sense altre pis en propietat, segons règim de tinença cercat (% sobre total individus). Catalunya, 2016–2024.	51
Figura 29. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge per sobreesforç dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre total individus), segons règim de tinença cercat. Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.	53
Figura 30. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2024.	55
Figura 31. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi de la població que viu en llars llogateres sense altre pis en propietat (% sobre el total d'individus). Catalunya, 2016–2024.	56
Figura 32. Perfils d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat de segona mà per sobreesforç o insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.	57
Figura 33. Taxa d'inaccessibilitat a l'habitatge de propietat per insuficiència d'estalvi dels individus joves (16–34) actius al mercat laboral i no emancipats (% sobre el total d'individus). Emancipació en parella. Catalunya, 2016–2024.	58

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

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

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn