

Impactes socials del mercat de lloguer

Enquesta sobre les condicions de vida de la població
llogatera a Barcelona i l'àrea metropolitana



LA HIDRA
COOPERATIVA

CSB Consorci Sanitari
de Barcelona



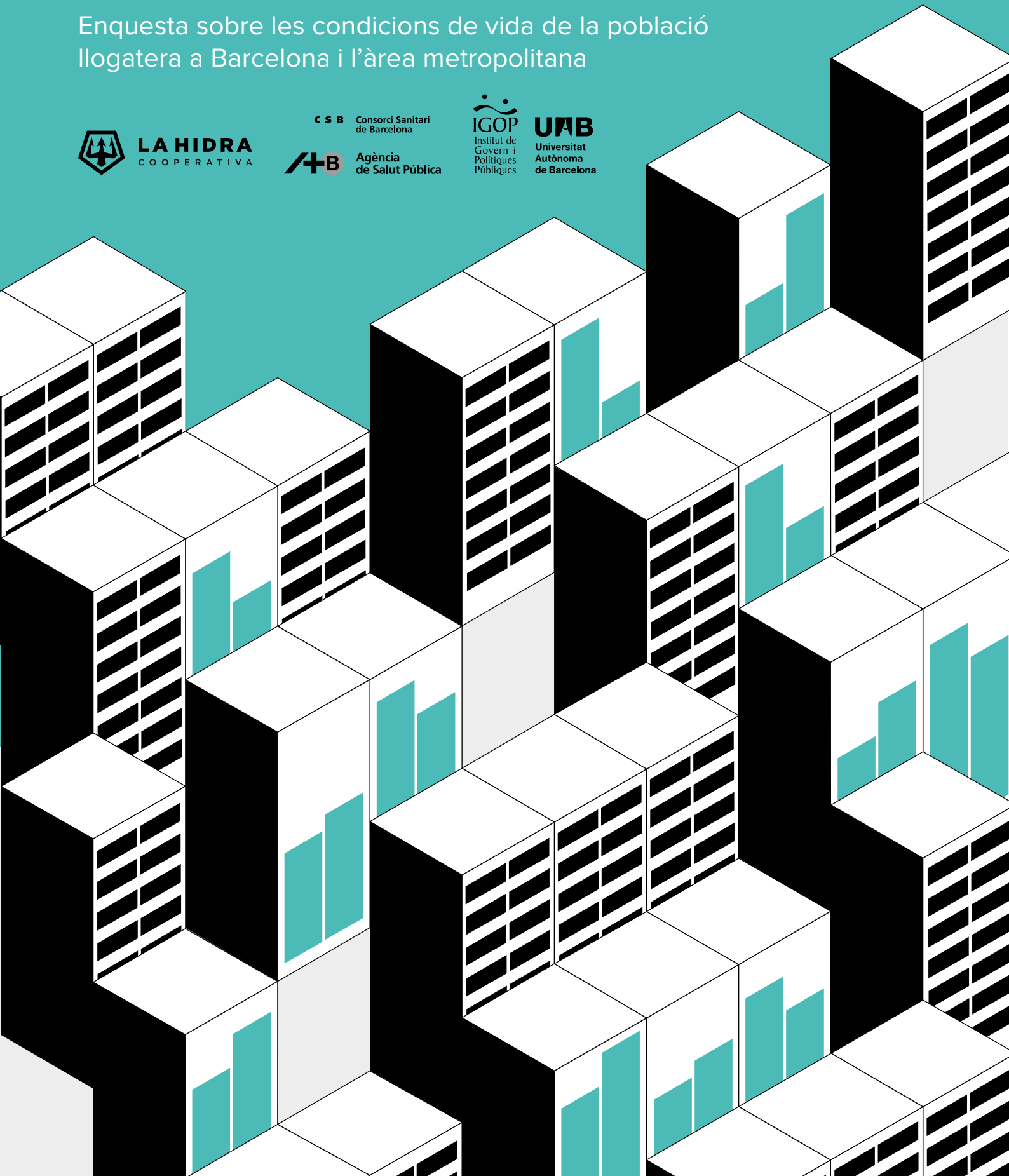
Agència
de Salut Pública



Institut de
Govern i
Polítiques
Públiques

UAB

Universitat
Autònoma
de Barcelona



Coordinació

Jaime Palomera Zaidel (La Hidra Cooperativa i IGOP, UAB)

Equip de redacció i anàlisi de dades sobre habitatge

Jordi González Guzmán, Jaime Palomera Zaidel, Laia Forné Aguirre,
Mauro Castro Coma, Rubén Martínez Moreno (La Hidra Cooperativa)

Equip de redacció i anàlisi de dades sobre salut

Patricia González-Marín, Constanza Vásquez-Vera,
Laura Oliveras, Anna Fernández-Sánchez, Juli Carrere,
Hugo Vásquez-Vera (Agència de Salut Pública de Barcelona)

Disseny i maquetació

Odile Carabantes

Amb el suport de:

La Filadora, programa de suport econòmic a iniciatives de la societat civil
Programa Juan de la Cierva
Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades

Amb la col·laboració de:

Sindicat de Llogateres i Llogaters

Llicència:

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0
Internacional (CC BY-NC SA)

Per qualsevol consulta:

lahidra@hidra.net

Barcelona, 2021



Sumari

Presentació	1
Metodologia	3
Recollida de dades	3
Característiques de la mostra	6

Principals resultats	9
1. Dades preliminars sobre el sistema de lloguer	9
1.1 Predomini quasi absolut del lloguer a preu de mercat	9
1.2 Gran influència de les agències immobiliàries	10
1.3 Coneixement aparentment alt sobre el perfil de la persona arrendadora	11
1.4 Grans tenidors: irrupció dels fons d'inversió	13
2. Impactes socials del mercat de lloguer en el cicle 2014-19	15
2.1 Quatre de cada deu llars enquestades van patir una pujada	15
2.2 La immensa majoria de llars no deixen mai de pagar el lloguer	18
2.3 Una de cada cinc llars comparteixen l'habitatge per pagar el lloguer	19
2.4 Es dispara la inseguretad residencial	20
2.5 El 45.8% de les mudances són producte d'un desnonament invisible	23
2.5.1 Patir un desnonament invisible afecta negativament a la salut percebuda	24
2.6 Una de cada dues llars ha patit assetjament immobiliari	28
2.7 Set de cada deu persones pateixen un estrès financer mig o alt	29
2.7.1 Tenir estrès financer elevat tendeix a empitjorar la salut percebuda	31
3. L'activitat organitzativa de les persones llogateres	32
3.1 Grau de vinculació amb el Sindicat de Llogateres	32
3.2 Participar al Sindicat empodera a les persones	33
3.3 El percentatge de persones amb una salut regular o dolenta és lleugerament superior entre les afiliades al Sindicat	35

Conclusions	37
Algunes recomanacions derivades	39

Presentació

Des de l'any 2008, la població que viu de lloguer ha crescut inexorablement. La fi del darrer boom immobiliari (1997-2007) va ser també l'inici d'un canvi de tendència, després de 50 anys d'expansió de l'habitatge en propietat. Davant el creixement recent del mercat de lloguer, en els darrers anys s'han realitzat estudis rigorosos que aporten dades rellevants, com l'evolució de l'oferta i la demanda, els canvis en el preu del lloguer, i l'estructura i la concentració de la propietat¹. No obstant això, en general hi ha un desconeixement sobre la dimensió social d'aquest mercat i, molt particularment, de la realitat de les persones que viuen de lloguer i que en constitueixen la base econòmica

El propòsit d'aquesta enquesta és omplir aquest buit, aportant dades sobre les condicions de vida de les llars llogateres i els impactes del mercat de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona. L'enquesta es centra en el cicle alcista entre els anys 2014 i 2019: etapa durant la qual els preus van augmentar sense precedents, superant el seu màxim històric. Els coneixements acumulats de les persones directament afectades –que són qui viuen als habitatges, paguen els lloguers, i tenen relacions amb agents molt diversos– ofereixen dades de gran valor sobre l'evolució del mercat de lloguer i les seves repercussions socials.

L'enquesta i l'informe han estat realitzats pels equips de La Hidra Cooperativa, l'Agència de Salut Pública de Barcelona, i l'Institut de Govern i Polítiques Públiques (Universitat Autònoma de Barcelona), amb el suport i col·laboració del Sindicat de Llogateres i Llogaters.

L'informe s'estructura en tres apartats. En el primer, s'aborden els aspectes metodològics de l'enquesta, que es basa en una mostra de 2.020 respostes completes (d'un total de 2.647). En el segon apartat, s'expliquen els principals resultats: 1) s'ofereixen dades generals sobre el sistema de lloguer, analitzant qüestions com el pes del lloguer de mercat i la influència dels intermediaris; 2) s'avaluen els impactes socials del mercat de lloguer en el cicle 2014-2019, dimensionant problemes com la inseguretat residencial, els desnonaments invisibles, l'assetjament immobiliari i l'estress financer; 3) s'analitzen els efectes d'afiliar-se o de participar en una organització que defensa el dret a l'habitatge, com és el cas del Sindicat de Llogateres i Llogaters. En les conclusions es recullen els aspectes més destacats de l'informe i es fan algunes recomanacions.

¹ Vegeu els informes de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona: «L'oferta i la demanda de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona» (2018, 2019, 2020), «Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona» (2020), «Estructura i concentració del parc de lloguer a Catalunya» (2020), «L'Habitatge a la metròpoli de Barcelona» (2019). www.ohb.cat.

Metodologia

Recollida de dades

Les dades d'aquest informe s'han obtingut a través d'una enquesta online, circumscrita a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB): àmbit territorial conformat per trenta-sis municipis.

La raó per la qual s'opta per l'enquesta online és que presenta una sèrie d'avantatges decisius en relació a altres mètodes: la rapidesa, la capacitat per donar cabuda a dissenys analítics observacionals, el seu reduït cost econòmic, i l'elevada taxa de penetració d'internet a molts països. Aquests factors permeten obtenir mostres relativament grans realitzant una inversió molt menor que amb altres metodologies, com la de l'enquesta cara a cara o l'entrevista.

D'altra banda, les enquestes online no pateixen els errors associats a la presència de l'enquestador o enquestadora, com la inconsistència en les preguntes, l'èmfasi negatiu o els biaixos no verbals, entre d'altres. En aquest sentit, s'ha optat per evitar la mescla de mètodes, considerant que la realització d'enquestes cara a cara afegiria biaixos en relació a l'enquesta online, i que no seria possible homogeneïtzar els resultats.

Finalment, les enquestes online són especialment eficients a l'hora de recollir dades de col·lectius determinats amb correu electrònic conegut, com és el cas de les persones afiliades al Sindicat de Llogateres i Llogaters.

Per a la realització de l'enquesta s'ha utilitzat una aplicació web específica, en la qual s'ha desenvolupat el qüestionari, i s'ha vinculat a una base de dades per emmagatzemar les respostes (tot seguint la llei de protecció de dades). Un cop finalitzat el primer prototip, s'ha optat per fer una fase de pilotatge durant dues setmanes. El pilotatge ha servit per testejar l'enquesta de forma intensiva amb diversos participants per anar adaptant l'enquesta, en funció de diversos objectius: que les preguntes siguin comprensibles; que no hi hagi salts, punts cecs o contradiccions entre seccions; que el procés de resposta tingui una duració d'entre 10 i 20 minuts; i que les persones participants responguin a la totalitat de les preguntes. D'altra banda, cal afegir que el disseny de l'enquesta ha buscat la màxima facilitat d'accés i ús, de tal manera que l'enquesta pugui estar disponible tant des d'ordinador com des de mòbil o tablet.

Així mateix, també és important abordar les possibles limitacions de l'enquesta online. La principal dificultat és la cobertura. Històricament s'ha

emfatitzat que l'ús d'internet deixa fora a una part de la població, i tendeix a sobrerrepresentar els segments socials amb major formació i estudis. Si bé això és cert, també cal tenir en compte que actualment el 93% de la població ja utilitza internet, segons un informe realitzat per Hootsuite i We are Social². I és bastant probable que el percentatge sigui més alt en un entorn urbà i d'alta connectivitat com el de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En altres paraules, a través de l'enquesta online és possible obtenir mostres molt àmplies.

Tot i així, cal tenir en compte possibles errors de cobertura, atès que només tenen possibilitat de participar les persones usuàries d'internet que s'auto-seleccionen per participar, i opten voluntàriament. Això genera biaixos difícils de quantificar, que fan que no siguin equivalents a una mostra probabilística de la població. A més, com succeeix amb els mètodes autoadministrats, no hi ha enquestadors per ajudar l'enquestat a estructurar les respostes i a comprendre termes complexos. Com és un mètode auto-administrat, és més difícil de verificar que s'han llegit correctament les preguntes i les respostes, i que es fa l'esforç per respondre adequadament.

La recollida de dades s'ha dut a terme entre març i maig de 2019. Per a reclutar potencials participants s'ha utilitzat, en primer lloc, el correu electrònic. Així s'ha pogut enviar invitacions i recordatoris a les persones afiliades al Sindicat de Llogateres i Llogaters: es remet als participants a un vincle web, i se'ls demana que responguin l'enquesta. També s'ha enviat la informació a una llista d'entitats de la societat civil seleccionades per la seva diversitat i capilaritat social. Així mateix, l'enquesta s'ha difós de forma sostinguda a través de les xarxes socials (com Facebook, Twitter, i Instagram) i de grups (Whatsapp i Telegram). A més, s'ha incorporat l'enquesta de forma permanent a les pàgines web de La Hidra i del Sindicat de Llogateres i Llogaters.

El nombre d'enquestes complertes és de 2.020 -d'un total de 2.647-, una xifra important tenint en compte que un dels problemes de l'enquesta online com a mètode autoadministrat és la no-resposta a algunes preguntes. A diferència d'altres enquestes, aquí veiem que ha estat possible obtenir un elevat nombre de respostes completes sense la necessitat d'haver emprat incentius, cosa que, com ja s'ha explicat, pot generar alguns biaixos. Aquest nombre és també la xifra final de la unitat mostral després d'excloure a les persones que han respost a l'enquesta, però que no viuen en algun municipi de l'AMB. Amb l'objectiu d'evitar repetició d'informació en economies domèstiques compartides, també hem exclòs de la mostra als llogaters i llogateres quan alguna de les persones amb les quals conviuen ja ha respost a l'enquesta.

2 We are Social i Hootsuite (2019) Digital 2019: Spain. www.datareportal.com

El qüestionari, en edició en castellà i català, ha estat administrat a través de les xarxes socials de diverses organitzacions en contacte amb població que viu de lloguer. Les persones que han participat ho han fet de forma voluntària i han realitzat l'enquesta des dels seus dispositius electrònics personals, d'acord amb la política de dades i el consentiment informat previ a l'inici de l'enquesta.

La totalitat del nombre de preguntes del qüestionari és de 67, repartides de forma heterogènia entre set blocs. Respondre a totes aquestes seccions implica una durada mitjana de 15 minuts:

1. Dades personals
2. Situació laboral i econòmica
3. Canvis d'habitatge
4. Situació de l'habitatge actual
5. Gentrificació
6. Habitatge i salut
7. L'activitat organitzativa de les persones llogateres

Amb l'objectiu d'augmentar la riquesa dels resultats de l'enquesta, s'han triangulat quan ha estat necessari amb fonts externes, en la mesura que s'han trobat les dades disponibles relatives.

Tanmateix, per a l'anàlisi dels efectes de l'actual mercat de lloguer, a l'informe presentem dues variables creades a partir de les dades obtingudes a l'enquesta: la variable de desnonaments invisibles i la variable d'estrès financer.

Característiques de la mostra

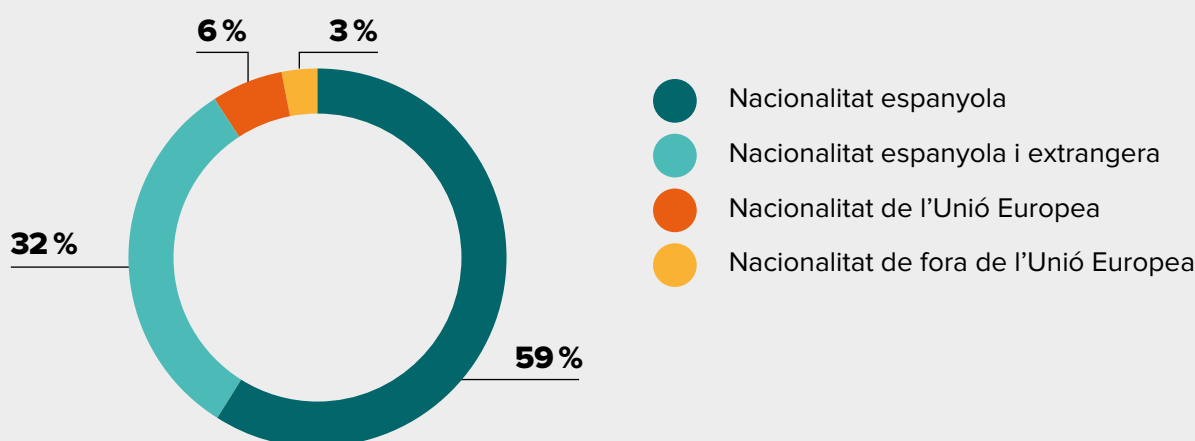
En aquesta secció es descriu el gènere, l'edat, la nacionalitat, la situació administrativa i la composició de les llars incloses en la mostra. També abordem quina és la seva distribució territorial en el cas de Barcelona. Cal tenir en compte que en aquest estudi el terme 'llar' refereix a una unitat de convivència, i per tant es pot assimilar a la situació d'una persona o família que lloga una habitació. En altres paraules, llar no equival a habitatge. En un mateix habitatge hi poden conviure diverses llars.

Gènere. De les 2.020 persones que han completat l'enquesta, un 62% són dones, un 36% homes i un 2% no s'identifica amb cap gènere.

Edat. La mitjana d'edat de la mostra és de 38 anys. El gruix de respostes vàlides es situen entre 28 i 48 anys. La mostra concorda amb les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida³ (IERMB i Idescat 2018): a l'àrea metropolitana de Barcelona, el lloguer té un pes majoritari entre les llars encapçalades per joves de fins a 34 anys (el 71,5% viuen de lloguer) i aquelles encapçalades per persones de 35 a 44 anys (el 47%).

Nacionalitat. Un 59% de les persones de la mostra són de nacionalitat espanyola. Un 32% tenen doble nacionalitat (espanyola i estrangera), un 5,5% són de la Unió Europea i un 3,4% prové de fora de la Unió Europea.

Figura 1. Nacionalitat de les persones que han participat a l'Enquesta

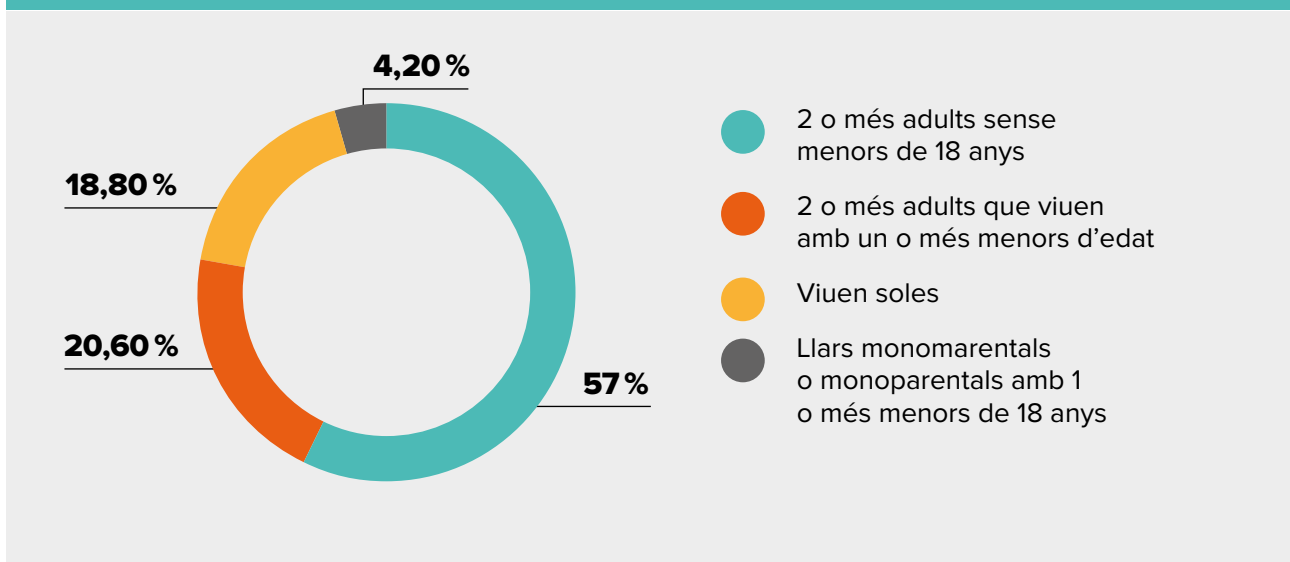


3 IERMB i Idescat (2018). Estadístiques metropolitanas de condiciones de vida. (Resultats sintètics: https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2019/12/EMCV-2017_2018.pdf)

Perfil socioeconòmic. Des del punt de vista de la situació ocupacional, el segment majoritari inclòs a la mostra (64,4%) són persones associades a treballs qualificats, professionals, de suport tècnic, i estudis superiors i/o llicenciatures universitàries. Un 22,3% són persones vinculades a ocupacions tècniques qualificades, assalariades de tipus administratiu i treballadores autònomes. Finalment, un 13,4% dels llogaters i llogateres són persones associades a treballs manuals, semiqualficats i no qualificats.

Composició de la llar. La majoria de llars incloses en la mostra (un 57%) estan integrades per dos o més adults sense menors de 18 anys. Un 20,6% de la mostra són dos o més adults que viuen amb un o més menors d'edat. Finalment, un 17,8% són persones que viuen soles, i un 4,2%, llars monomarentals o monoparentals amb un o més menors de 18 anys. De les persones menors que viuen a les llars enquestades, la mitjana d'edat és de 6 anys, i la majoria són edats compreses entre els 2 i els 10 anys.

Figura 2. Composició de les llars de la mostra



Distribució territorial. La majoria de les persones enquestades, un 89,75%, són de Barcelona ciutat. La resta són residents de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En tots els casos s'arriba a llindars de significació estadística. Els percentatges més alts de resposta tenen un nivell alt de coincidència amb aquells districtes on hi ha un major nombre de població llogatera segons l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona⁴, i on s'ha registrat un major nombre de nous contractes de lloguer des de l'any 2018 (Secretaria d'Hàbitat i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL). Es tracta dels districtes de Gràcia (20,78% de les respostes), Eixample (14,06%), i Sants-Montjuïc (20,1%). D'acord amb

⁴ Ajuntament de Barcelona (2017) Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (<https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/arxius-documents/enquesta-sociodemografica-2017.pdf>)

l'enquesta municipal, més del 40% de les llars d'aquests barris viuen en un habitatge de lloguer. El principal desajust territorial el trobem a Ciutat Vella. Segons l'enquesta sociodemogràfica, més del 60% de la població del districte viu de lloguer, però en aquest estudi representen un 8,45% de les respostes (sensiblement per sota de Gràcia, Eixample i Sants-Montjuïc). El fet que el nombre de respostes hagi estat relativament baix al districte de Ciutat Vella pot respondre al fet que una part important de la població que viu de lloguer en aquest territori tendeix a ser d'edat avançada, i amb poc accés a les xarxes socials, o estrangera i amb poc domini del castellà i el català. Que el percentatge de participants amb treballs no qualificats també sigui baixa podria estar relacionat amb aquest mateix fet, i possiblement és la principal limitació de la mostra.

Respecte la distribució territorial de les respostes a nivell de l'AMB, destaca l'elevat nombre de respostes en els municipis limítrofs de L'Hospitalet de Llobregat (26,6%) i Badalona (10,1%), així com a Sant Cugat del Vallès (16,5%). Els segueixen, de lluny, Sant Joan Despí (4,8%), Cerdanyola del Vallès (4,8%) i Cornellà de Llobregat (4,3%).

Principals resultats

1. Dades preliminars sobre el sistema de lloguer

Des de la fi del darrer boom immobiliari (1997-2007), la població que viu de lloguer ha crescut de forma molt significativa a l'àrea metropolitana de Barcelona. Segons les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl, el nombre de contractes de lloguer signats ha augmentat gradualment des de l'any 2008⁵. Actualment, s'estima que el 38,2% de les llars viuen de lloguer a la ciutat de Barcelona. A la resta de l'àrea metropolitana, la xifra se situa al voltant del 22%⁶. I aquesta dada té en compte només els contractes de lloguer d'habitatges sencers: no s'inclouen els lloguers d'habitacions i els informals o sense contracte. Com veurem més avall, un 20% de les llars que han participat en aquesta enquesta lloguen habitacions o comparteixen l'habitatge amb altres llars.

De fet, el lloguer no només creix, sinó que s'estén a més moments del curs de vida, com assenyala el darrer informe de l'OHB⁷. Representa el 71,5% entre les llars encapçalades per joves de 16 a 34 anys, però també és el règim de tinença més freqüent entre les llars encapçalades per població de 35 a 44 anys, arribant al 47%.

1.1 Predomini quasi absolut del lloguer a preu de mercat

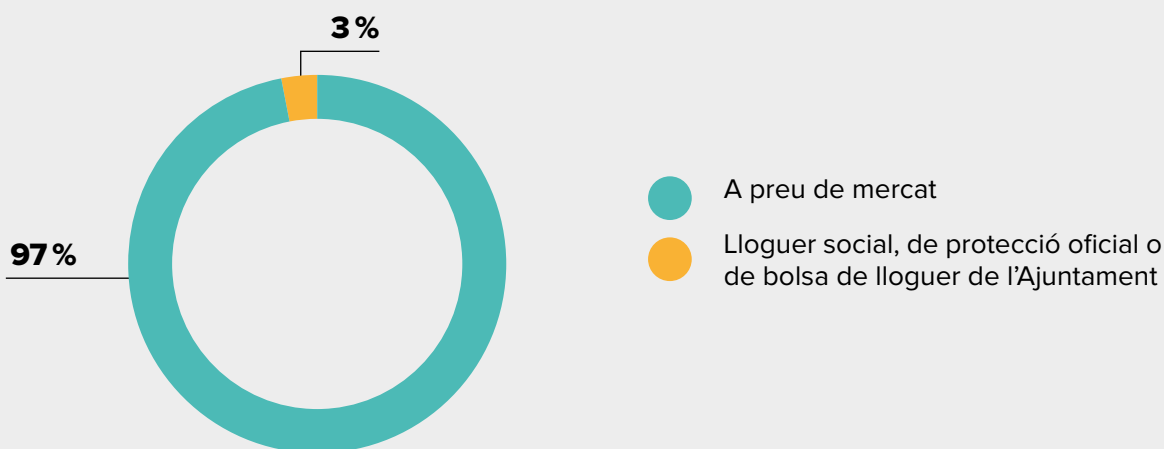
Una de les primeres preguntes de l'enquesta és sobre el tipus de lloguer: a preu de mercat, lloguer social, de protecció oficial o de borsa municipal. De les llars que responen a la pregunta aportant informació (un 16,30% no saben o no contesten), el 97% paguen un lloguer de mercat. Només el 3% afirma tenir un lloguer social i de protecció oficial (significativament per sota del preu de mercat) o vinculat a la Borsa de lloguer municipal (lleugerament per sota del preu de mercat). En altres paraules, pràcticament la totalitat de la població enquestada depèn del sector privat.

5 La xifra s'estabilitza entre 2015 i 2016 però segueix augmentant a partir del 2017. Tot i que INCASÒL no diferencia entre els contractes que són de renovació per a persones que ja vivien de lloguer en el mateix habitatge i els que són per a nous inquilins, la tendència apunta a un augment de persones que viuen en aquest règim de tinença.

6 Segons les dades de les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de Vida (Idescat i IERMB, 2018)

7 «L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2019. Informe anual».

Figura 3. El pes del lloguer a preu de mercat



Cal destacar que aquestes xifres contrasten amb les d'altres metròpolis europees. A Amsterdam, el 84% de la població viu de lloguer, però només un 27% ho fa en el mercat, on els preus estan regulats per un sistema de punts. La majoria de llars d'Amsterdam, un 57%, viuen en lloguers socials⁸. A Londres, per altra banda, el sistema de lloguer públic constitueix un 25% respecte al sistema d'habitatge. En el cas de Berlín, el lloguer públic representa el 15%, i en el mercat de lloguer hi ha regulacions cada cop més estrictes que incideixen en els preus, com la pròrroga forçosa o l'establiment de topalls.

1.2 Gran influència de les agències immobiliàries

Un 81% de les llars enquestades han signat el seu contracte d'arrendament a través d'una agència immobiliària o administrador de finques –independentment de que en l'actualitat puguin tenir tracte o no amb la propietat. Fins a un 53% no han tingut mai cap tracte directe amb l'arrendador o arrendadora: només amb l'agència o amb l'administrador de finques. En canvi, les llars que han llogat el seu habitatge sense que hi intervingui una empresa immobiliària se situen en un minoritari 19% respecte al total (veure figura 4). Aquestes dades posen de manifest el pes dels intermediaris i, per tant, la seva enorme influència en el mercat de lloguer⁹.

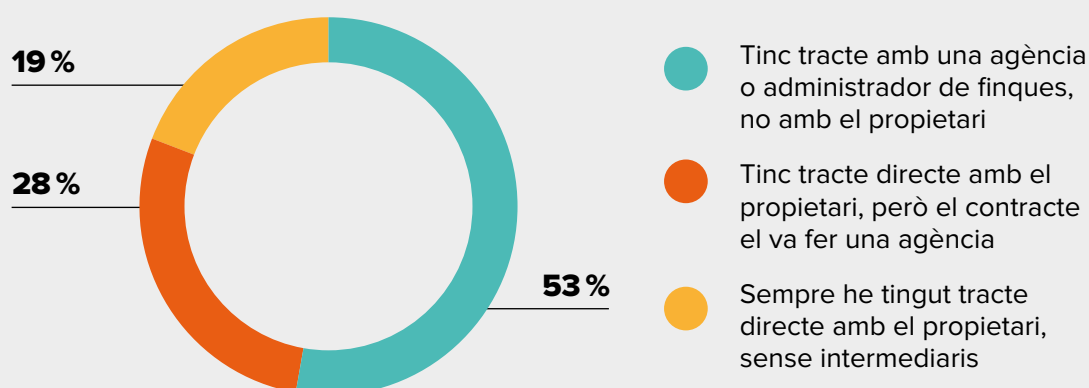
Cal recordar que a l'Àrea Metropolitana de Barcelona els honoraris de les agències o administradors de finques per gestió de contracte no es calculen en base a la gestió realitzada, sinó al preu del lloguer. Generalment,

⁸ Font: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Ministeri d'Infraestructures i Gestió de l'Aigua).

⁹ Un 12,10% de les llars enquestades no van respondre a la pregunta sobre si havien tingut tracte amb el propietari o amb una empresa intermediària.

cobren l'equivalent a un 10% de l'annualitat. Quant més alt és el preu de l'arrendament, més honoraris ingressen. D'altra banda, per norma general les empreses intermediàries fan pagar els honoraris a la part arrendatària: és a dir, la persona arrendadora pot comercialitzar l'habitatge i augmentar-ne el preu gratuïtament, perquè qui assumeix els costos de gestió derivats és la persona arrendatària. Donat que les persones llogateres no tenen pràcticament alternativa a les agències ni als administradors de finques per accedir a un habitatge en lloguer, constitueixen una demanda captiva: negar-se a assumir aquests honoraris o tractar de negociar els termes implica quedar-se fora de bona part del mercat. Tots aquests elements obliguen a interrogar-se sobre l'impacte potencialment inflacionari que el predomini de les agències immobiliàries pugui estar generant en els preus.

Figura 4. Llars que tenen tracte directe amb l'arrendador/a o amb l'agència immobiliària



1.3 Coneixement aparentment alt sobre el perfil de la persona arrendadora

Tot i que el 53% de les llars enquestades mai han tingut un tracte directe amb l'arrendador o arrendadora de l'habitatge, només un 23,15% diuen desconèixer el seu perfil. El 76,86% de les llars semblen tenir un grau de coneixement relativament elevat sobre la persona o empresa arrendadora (veure figura 5).

Figura 5. Coneixement sobre el perfil de la persona arrendadora

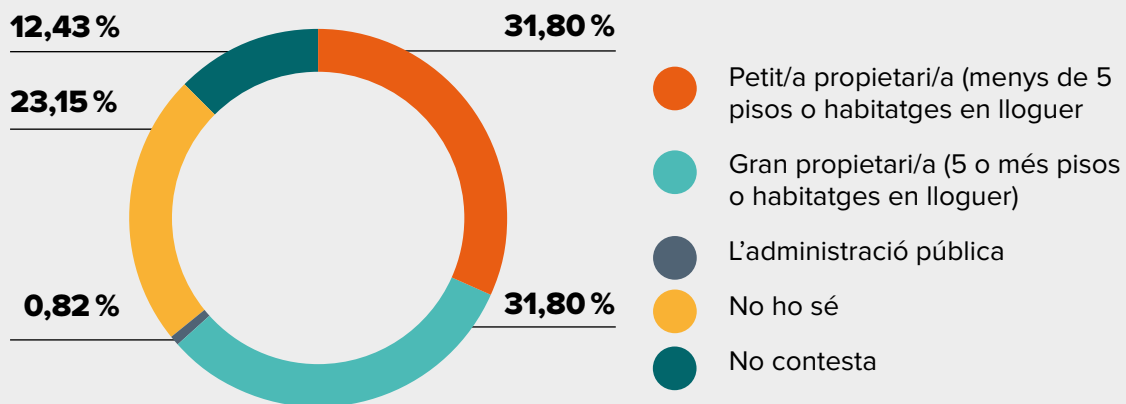
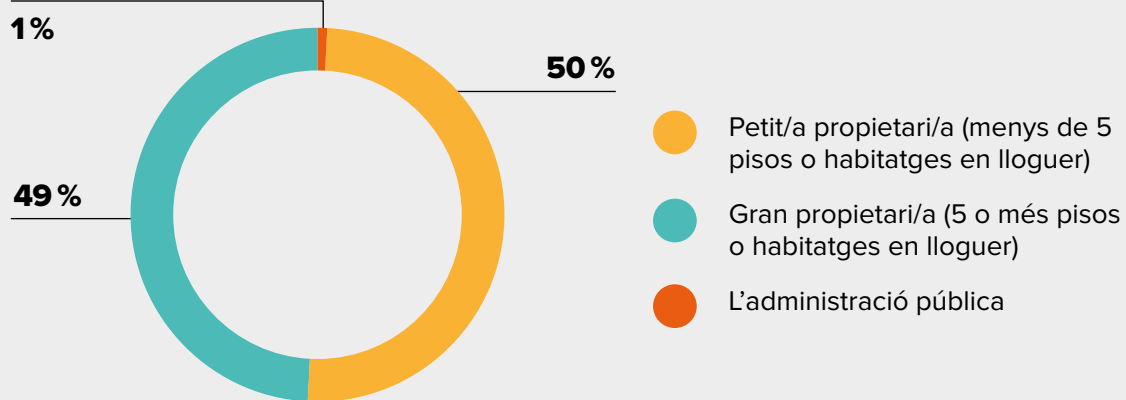


Figura 6. Perfil de la persona arrendadora



La figura 6 presenta les dades generades per les llars enquestades sobre el tipus de propietat, partint d'una distinció entre:

- Administració pública
- Persones arrendadores amb menys de cinc habitatges en lloguer
- Persones arrendadores amb cinc o més habitatges en lloguer.

Tan sols un 1% de les llars afirmen tenir a l'administració pública com a propietària i arrendadora. Un 50% afirmen tenir com a arrendador a propietaris o propietàries que tenen menys de cinc habitatges, mentre que un 49% parlen d'arrendadors amb cinc habitatges o més.

Entre les llars que coneixen el perfil de l'arrendador, el 49% parlen d'algú amb cinc o més habitatges en lloguer

Les llars enquestades no ofereixen unes xifres molt allunyades de les que mostren les fiances dipositades al registre de l'INCASÒL, a les quals ha tingut accés l'OHB¹⁰. En l'explotació que fa de les dades, l'Observatori utilitza llindars diferents respecte la distribució de la propietat: de 3 a 5 habitatges, de 6 a 10, d'11 a 15, i més de quinze. Segons el seu informe, un 53.3% dels habitatges de lloguer a la Barcelona estan en mans de persones físiques o jurídiques que tenen com a mínim tres habitatges a la mateixa ciutat. I el 41.9% dels habitatges són d'agents amb almenys 6 habitatges. Tot i que l'OHB no dóna dades sobre el nombre d'habitatges en possessió de propietaris o propietàries amb un mínim de 5 unitats, possiblement es tracta d'una xifra propera al 49% d'aquesta enquesta. D'altra banda, cal tenir en compte que les dades de l'OHB no inclouen els habitatges que les persones arrendadores puguin tenir fora del municipi de Barcelona, cosa que fa suposar un nombre superior de propietats en mans d'aquests arrendadors.

Així doncs, la present enquesta mostra un coneixement aparentment aprofundit de les persones enquestades sobre el perfil de la persona arrendadora. Ara bé, cal tenir en compte –seguint l'experiència d'organitzacions com el Sindicat de Llogateres i Llogaters– que un cop s'investiga al Registre de la Propietat, sovint es descobreix que els arrendadors/es acumulen més propietats de les que es coneixien o es podien intuir.

1.4 Grans tenidors: irrupció dels fons d'inversió

El darrer informe de l'OHB assegura que el 63% dels habitatges en lloguer són de persones físiques, i que el 37% dels habitatges de lloguer són de la resta de perfils: persones jurídiques, administracions públiques, entitats religioses, entitats sense ànim de lucre i altres. Tanmateix, no disposem de dades objectives que ens permetin saber de quin tipus d'empreses parlem en el cas de les persones jurídiques.

Amb l'objectiu d'abordar aquest buit, l'enquesta pregunta a les llars sobre el tipus de propietat quan aquesta disposa de cinc habitatges o més en lloguer¹¹ (veure figura 7). Segons les llars enquestades que van respondre a aquesta qüestió, el 58% dels propietaris o propietàries amb 5 o més

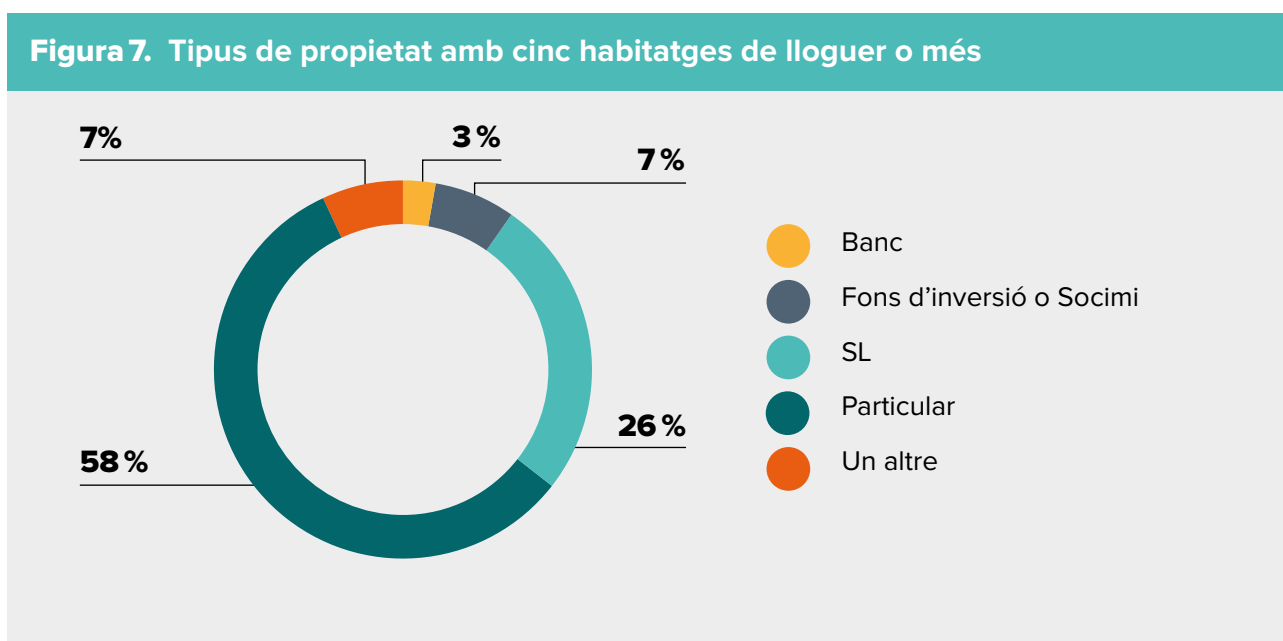
10 Observatori Metropolità de l'Habitatge (2020), «Estructura i concentració de la propietat del parc d'habitatge de lloguer a Catalunya».

11 Un 18,50% de les persones enquestades que van respondre que la persona arrendadora té 5 habitatges o més afirmen desconèixer el tipus de perfil.

habitatges són particulars o persones físiques. Seguidament, les societats limitades (SL) o gestors de patrimoni també tenen un pes important: representen un 26% de la mostra. Finalment, els grans actors immobiliaris, directament vinculats a l'àmbit del capital financer, suposen un 10%: els fons d'inversió o Socimi, un 7%, i els bancs, un 3%.

Tenint en compte que els fons —i sobretot les Socimi— no van entrar en el mercat de lloguer fins l'any 2012, aquestes dades apunten a un procés accelerat d'adquisició i concentració d'habitatges, en només set anys. Tot i gestionar una part encara petita del mercat, semblaria que aquests actors han tingut un protagonisme important en les dinàmiques del darrer cicle.

Figura 7. Tipus de propietat amb cinc habitatges de lloguer o més



Evidentment, cal tenir en compte que són dades subjectives que caldrà contrastar quan disposem de noves fonts. Sigui com sigui, els coneixements de les llars que han participat en l'enquesta apunten a una important presència d'empreses entre els tenidors de cinc habitatges de lloguer o més, i la presència d'un nou actor: els fons d'inversió. Tanmateix, cal tenir en compte les dificultats per poder identificar a aquest tipus de gran tenidor. Molts fons i Socimis tendeixen a comptar amb entramats empresarials que els permeten diversificar les propietats en diferents empreses subsidiàries (que poden estar desvinculades, a primera vista, de l'empresa matriu amb la qual se'ls identifica). És a dir, en el cas que els fons d'inversió representessin un 7%, tal com afirmen les llars enquestades, aquesta xifra probablement es quedaria curta.

2. Impactes socials del mercat de lloguer en el cicle 2014-19

Entre 2014 i 2019, l'expansió del mercat del lloguer va de la mà d'un augment del preu de l'habitatge, i aquest canvi té un fort impacte social. Fins ara, s'ha posat especial èmfasi en els desnonaments derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans, així com de la taxa de sobrecàrrega¹² de la població que viu de lloguer: és a dir, del percentatge de la població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge on els costos totals de l'habitatge (que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas).

Tot i ser dades rellevants, resulten insuficients per comprendre l'abast del problema. En aquesta secció, anem un pas més enllà i avaluem quines han estat les múltiples conseqüències del mercat del lloguer en les condicions de vida de les llars que han participat en l'enquesta.

2.1 Quatre de cada deu llars enquestades van patir una pujada

El període que va entre 2014 i 2019 constitueix tot un quinquenni d'augment sostingut dels preus del lloguer en els nous contractes. Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat (procedents de l'explotació de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl) mostren que el preu del lloguer mitjà a la ciutat de Barcelona ha crescut un 42.29%. De 688€ l'any 2014 a 979€ el 2019. Tot i l'esclat de la pandèmia, l'any 2020 no suposa un descens significatiu en els preus, sinó més aviat una consolidació de les pujades acumulades durant el cicle 2014-19.

En aquesta enquesta, en comptes d'analitzar l'evolució dels preus des del punt de vista dels nous contractes de lloguer (com sol fer l'Incasòl i els informes de mercat), ens hem centrat en el preu del lloguer mitjà que estan pagant el conjunt de les persones enquestades. D'aquesta manera, no només es té en compte els preus de la nova oferta o dels nous contractes, sinó que la xifra té en compte el conjunt dels lloguers. Això ens permet tenir una idea més global del que s'està pagant per un lloguer (per sota del que marquen els nous contractes), i també diferenciar aquells que augmenten d'aquells que es mantenen.

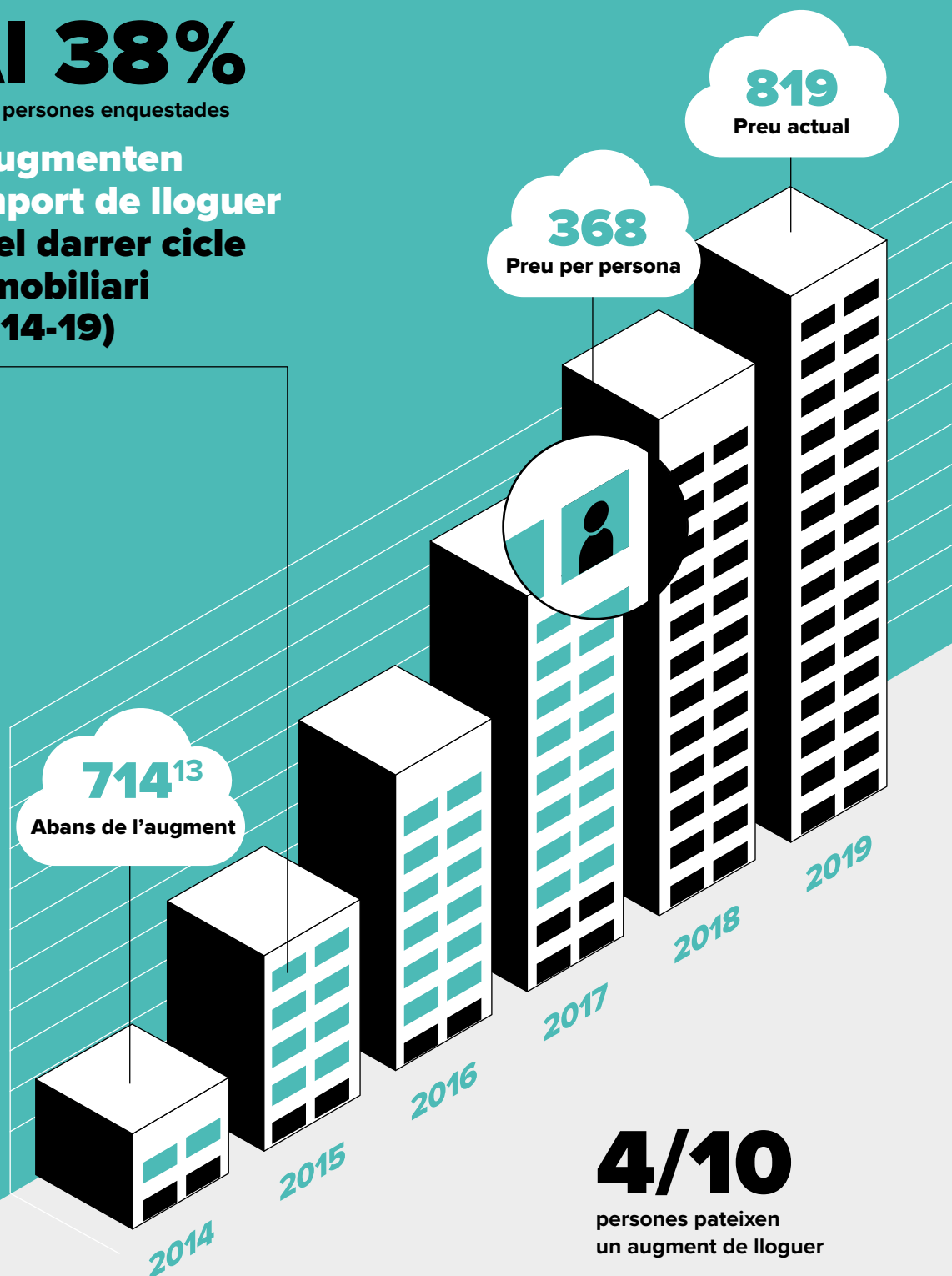
Així, les dades obtingudes a través de l'enquesta en relació a la situació del preu de lloguer a l'Àrea Metropolitana de Barcelona mostren els següents resultats:

¹² Percentatge de la població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge on els costos totals de l'habitatge (que comprenen el pagament de l'habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas).

Al 38%

de les persones enquestades

**li augmenten
l'import de lloguer
en el darrer cicle
immobiliari
(2014-19)**



4/10

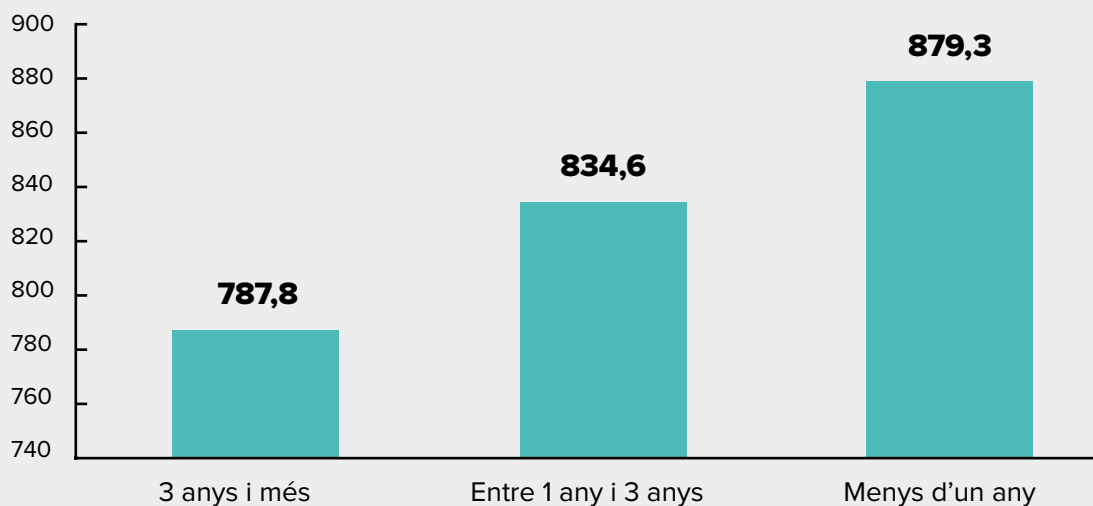
persones pateixen
un augment de lloguer

**al finalitzar o renovar
el seu contracte
d'arrendament**

13 S'ha realitzat la mitjana partint d'una variació de preus relativament elevada, tot i que s'han descartat els valors més extrems.

Per analitzar amb precisió l'augment sostingut del preu de lloguer en el cicle 2014-19 a través de les dades obtingudes a l'enquesta, la figura 8 presenta l'evolució del preu mitjà de lloguer segons el temps que la persona llogatera porta vivint al seu habitatge. Com es pot observar, com menys temps fa que la persona ha signat el seu contracte d'arrendament, major és el preu que ha d'assumir. Els habitatges que es lloguen més recentment (producte d'un canvi de llogater/a) tenen preus més alts que els que ja estan llogats i amb terminis relativament més llargs: el preu mitjà per les persones que fa menys que viuen de lloguer és de 879 euros, en comptes de 819. Això, tot i que caldria seguir-ho estudiant, necessàriament té un impacte major en la població més jove i en la que accedeix al mercat per primera vegada.

Figura 8. Mitjana de preu de lloguer en relació al temps que fa que el/la llogater/a viu al seu habitatge actual

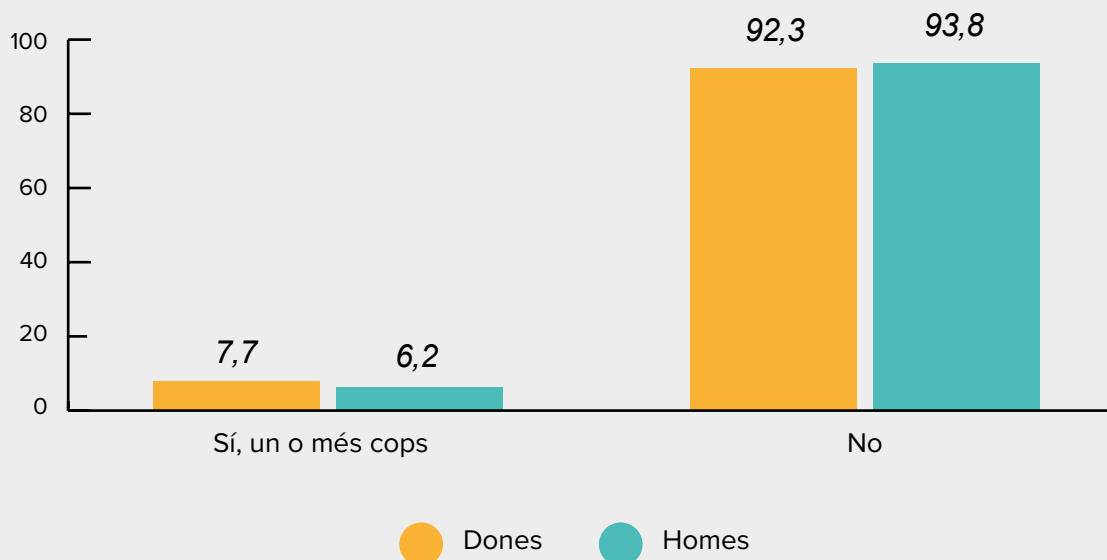


2.2 La immensa majoria de llars no deixen mai de pagar el lloguer

A pesar de l'augment pronunciat de preus, les dades de l'enquesta referents a l'endarreriment en el pagament del lloguer de l'habitatge principal a causa de dificultats econòmiques durant els 12 darrers mesos fins maig de 2019 (veure figura 9), mostren que la gran majoria dels llogaters i llogateres no han deixat de pagar el lloguer. Tan sols un 7,7% de dones i un 6,2% d'homes han deixat de pagar el lloguer una o més vegades.

La tendència de persones que s'endarrereixen en el pagament de l'habitatge, almenys en el règim de lloguer, decreix a pesar de l'augment de preus. Aquesta tendència mostra un gran esforç de les llars per continuar pagant el lloguer independentment de la situació econòmica. En aquest sentit, cal tenir en compte els canvis legals que han fet que l'impagament de lloguer derivi –amb molta més facilitat– en un procés de desnonament.

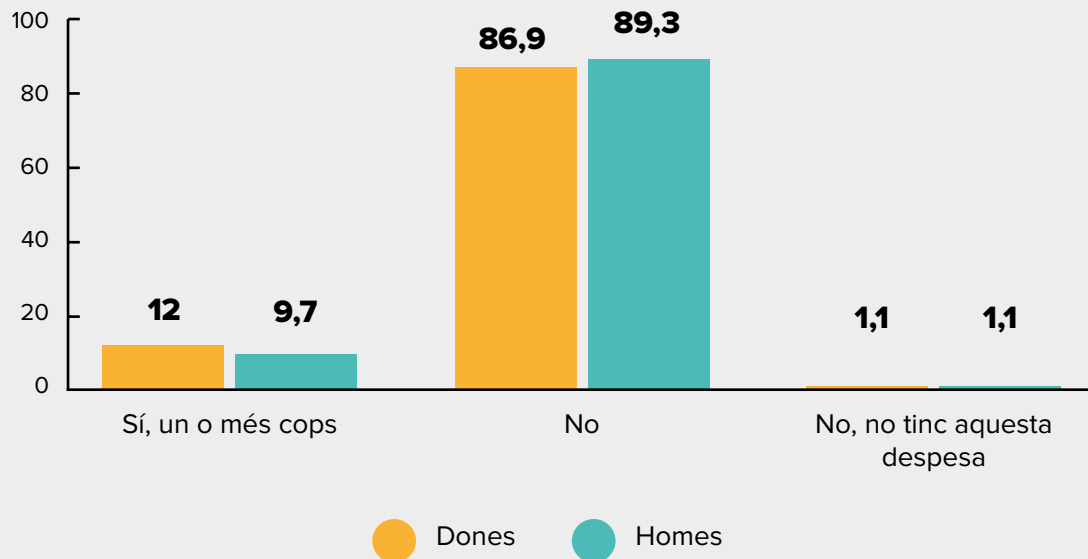
Figura 9. Endarreriment en el pagament del lloguer



Pel que fa a l'endarreriment en el pagament dels subministres (aigua, electricitat i gas) a causa de dificultats econòmiques durant els darrers 12 mesos, la figura 10 mostra també que la gran majoria de llogaters i llogateres, un 86,9% de dones i un 89,3% d'homes, no s'han endarrerit en el pagament dels subministres d'aigua, electricitat i gas. Un 1,1%, tant de dones com d'homes, afirmen que no tenen aquesta despesa. Mentre que la resta, un 12% de dones i un 9,6%, afirma haver-se endarrerit un cop o més en el pagament dels subministres.

Cal destacar que el percentatge d'endarreriments en el pagament dels subministres és més alt que el dels endarreriments en el pagament del lloguer, cosa que apuntaria a que el lloguer i l'habitatge és l'última cosa que es deixa de pagar –encara que això impliqui situacions de pobresa energètica.

Figura 10. Endarreriment en el pagament des subministres



2.3 Una de cada cinc llars comparteixen l'habitatge per pagar el lloguer

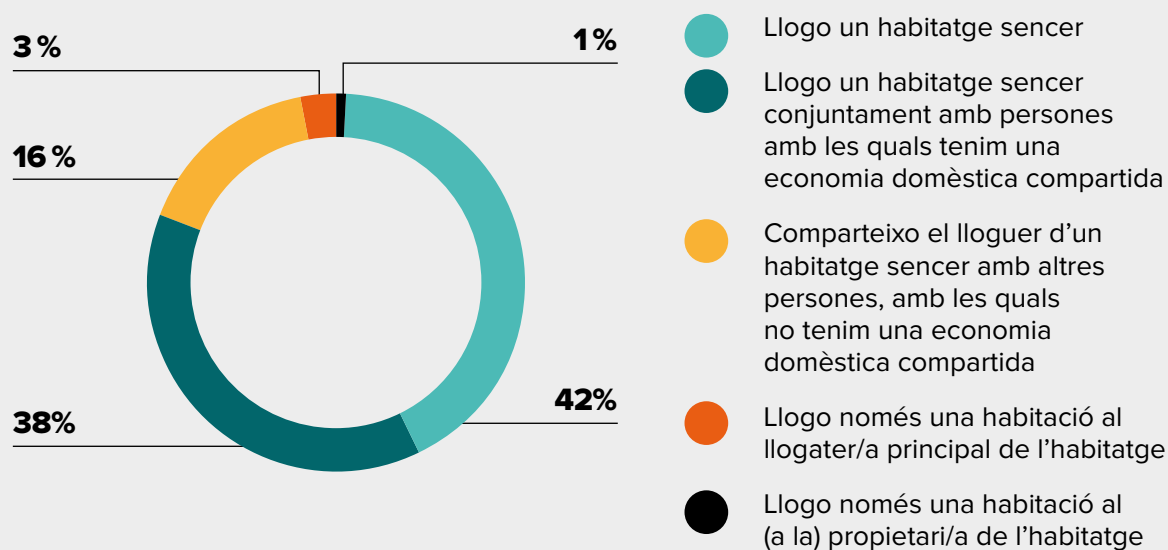
La desproporció entre els elevats preus del lloguer i els ingressos de les llars fa que una part d'aquestes comparteixi l'habitatge amb altres llars per poder fer front a totes les despeses. En aquest sentit, cal tenir en compte que una part d'aquestes fórmules de convivència passa pel relloguer d'habitacions: un mercat informal que està fora del radar de les administracions. Les fiances i els dipòsits, si s'arriben a fer, no es dipositen a cap registre oficial com el de l'INCASÒL, i per tant no són comptabilitzades. Per altra banda, els pagaments no es declaren fiscalment, i no passen per l'Agència Tributària.

Segons les persones enquestades, 1 de cada 5 llars comparteixen el pis per pagar el lloguer (veure figura 11). En l'enquesta, aquest grup apareix desglossat de la següent manera: el 16% de les llars enquestades comparteixen el lloguer d'un habitatge sencer amb altres persones, amb les quals no tenen una economia domèstica compartida. En aquest cas, es tracta de llars que han signat el contracte de lloguer amb la propietat, i que a més tenen un acord informal amb altres llars o persones. El 4% restant de

les llars enquestades que comparteixen habitatge són aquelles que no tenen un contracte, sinó que lloguen una habitació o bé a l'arrendatari principal de l'habitatge (3%), o bé a la propietat (1%).

Per altra banda, el 80% de llars afirmen llogar un habitatge sencer -el 42%- o conjuntament amb altres persones amb les quals tenen una economia domèstica compartida -38%.

Figura 11. Lloguer d'habitatge sencer i lloguer compartit

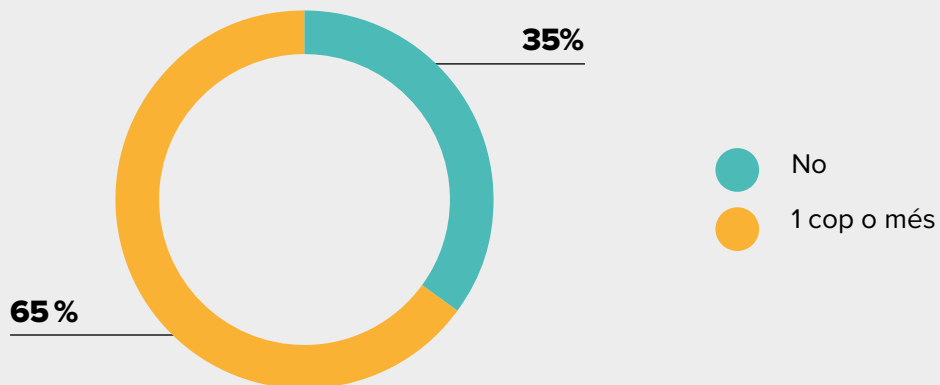


Així doncs, l'enquesta apunta que el preu del mercat es sostenen, en part, degut a que un 20% de les llars comparteixen les despeses del lloguer amb altres economies domèstiques. Dit d'una altra manera, els resultats parlen d'una precarietat en les condicions de vida, que s'expressa en la incapacitat d'una part de la població per llogar un habitatge sencer sense haver de rellogar habitacions o de compartir amb altres llars.

2.4 Es dispara la inseguretat residencial

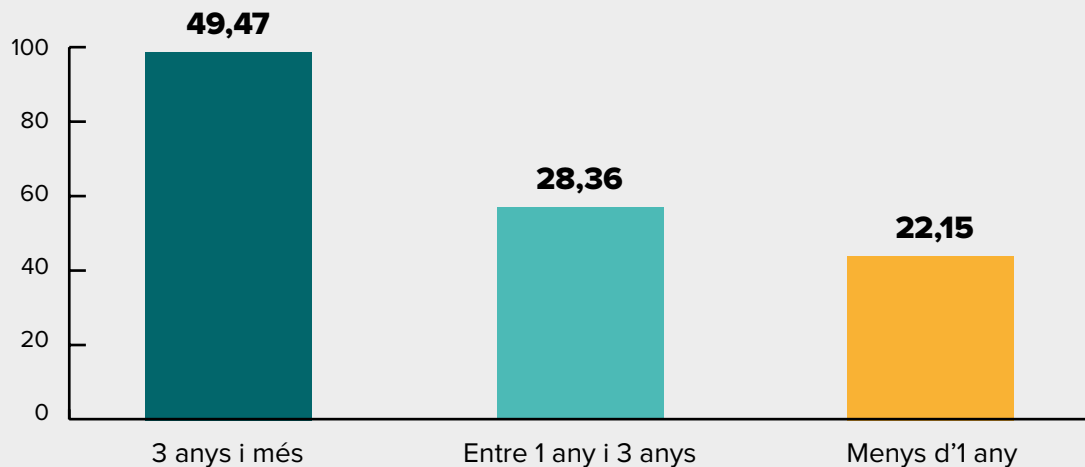
L'enquesta ha recollit informació sobre la mobilitat residencial de les persones que viuen de lloguer a l'AMB. A la figura 12 es presenta el número de canvis d'habitatge de les persones que viuen de lloguer en el darrer cicle immobiliari (del 2014 al 2019). Com es pot observar, la mobilitat és extremadament elevada: un 65% de les llars enquestades s'han canviat d'habitatge un o més cops, mentre que només el 35% ha seguit al mateix habitatge.

Figura 12. Llars que no van canviar d'habitatge o que ho van fer un cop o més entre 2014 i 2019



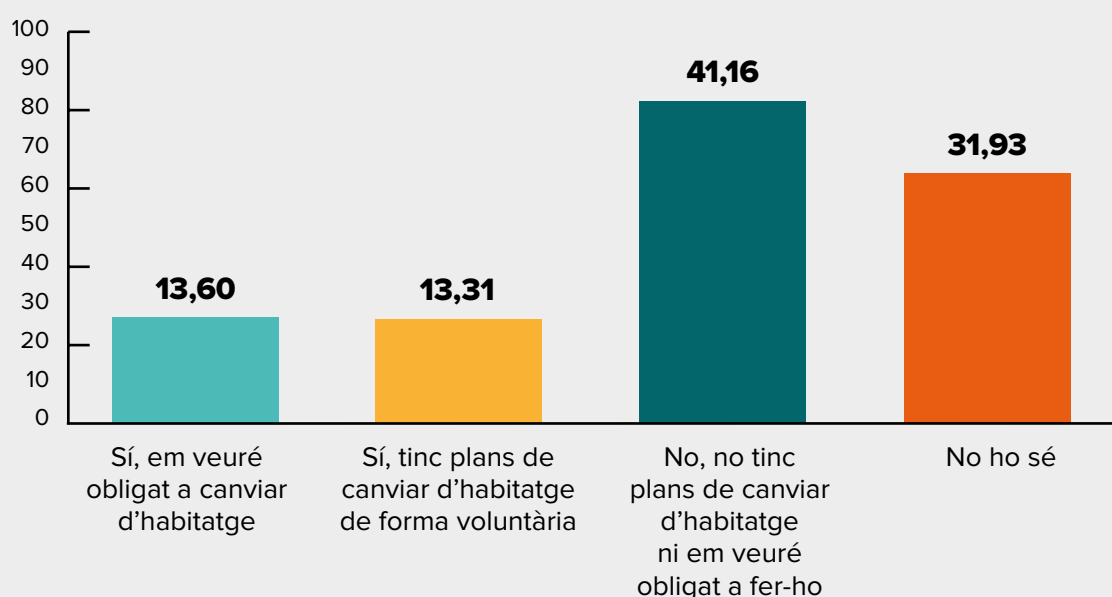
De fet, el 50.51% de les llars només porten 3 anys o menys vivint al seu habitatge actual (veure figura 13). I entre aquestes, quasi la meitat fa menys d'un any que habita a la seva residència actual.

Figura 13. Temps que les llars porten vivint en el seu habitatge actual



Aquesta mobilitat va associada a un nivell molt alt d'inseguretat residencial. A la figura 14 es mostra el percentatge de persones que esperen canviar d'habitatge en els següents sis mesos. Només el 41% afirma no tenir plans de canviar d'habitatge ni es veurà obligat a fer-ho. Un nombre elevat, un 32%, no sap quina serà la seva situació residencial en un futur pròxim. Les persones que afirmen que canviaran d'habitatge, un 13,6% és a causa d'un canvi obligat, mentre que un 13,3% és a causa d'un canvi voluntari.

Figura 14. Persones que esperen o no canviar d'habitatge en els propers 6 mesos



Per explicar el fenomen de la inseguretat residencial cal destacar els canvis legislatius que s'han anat succeint des dels anys 80 i que han tingut un fort impacte en el mercat: des del Decret Boyer (1985) fins la Llei d'Arrendaments de 1994 i la seva modificació el 2013. Es tracta d'alteracions normatives que han precaritzat el lloguer, amb la progressiva desaparició del lloguer de renda indefinida i la substitució per lloguers a terminis¹⁴. La modificació de 2019 allarga els contractes de lloguer però no va resoldre el problema de les expulsions sense causa o desnonaments invisibles, que analitzem més avall.

Segons les dades de l'Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població, l'any 1990 la major part de la població que vivia de lloguer a la ciutat ho feia amb un lloguer indefinit, principalment lloguers de renda indefinida. En concret, un 31,1% de la població vivia en règim de renda antiga i tan sols el 2,9% en un habitatge de lloguer a terminis. L'any 2000

¹⁴ Donat, C. (2018) La gentrificació i el problema de l'habitatge a Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*. 60:114-129.

el règim de renda indefinida es reduïa gairebé a la meitat, representant un 15,2% de la població, mentre que el 6.6% vivia en un habitatge de lloguer a terminis. L'any 2011, només un 6,1% de la població vivia en règim de renda antiga i el 30% en un habitatge de lloguer a terminis (temporal).

L'increment de la població que viu de lloguer a terminis, des de 2013, es veu intensificada en un context de contractes d'arrendament de curta durada (3 anys), com ja hem assenyalat. Tot plegat exposa als llogaters i llogateres a un grau molt alt d'inseguretat.

2.5 El 45.8% de les mudances són producte d'un desnonament invisible

En els darrers anys els desnonaments s'han produït cada cop més com a conseqüència de problemes vinculats amb el lloguer i la Llei d'Arrendaments Urbans. Segons les dades aportades pel Consell General del Poder Judicial (CGPJ), més del 80% dels desnonaments a Barcelona entre 2014 i 2019 són per impagament de lloguer. Catalunya segueix essent la comunitat autònoma que registra un volum més elevat de desnonaments – un 22,9% (3.557 desnonaments) de la xifra total de l'Estat.

El problema és que les dades oficials només detecten els desnonaments derivats d'ordres judicials. Però per primera vegada, aquesta enquesta ens dona dades sobre el que aquí anomenem desnonaments invisibles: expulsions i mudances forçoses que no passen pels jutjats i que les estadístiques públiques no comptabilitzen.

Amb l'objectiu d'obtenir el nombre de persones enquestades que han patit un desnonament invisible, els motius de canvi d'habitatge que hem inclòs en els desnonaments invisibles són:

- Va ser un canvi voluntari, l'habitatge estava en condicions físiques deficientes¹⁵
- Va ser un canvi obligat perquè la persona arrendadora va decidir acabar o no renovar el contracte de lloguer
- Va ser un canvi obligat perquè la persona arrendadora ho va decidir en absència d'un contracte de lloguer
- Per dificultats financeres a causa de l'increment del cost de l'habitatge.

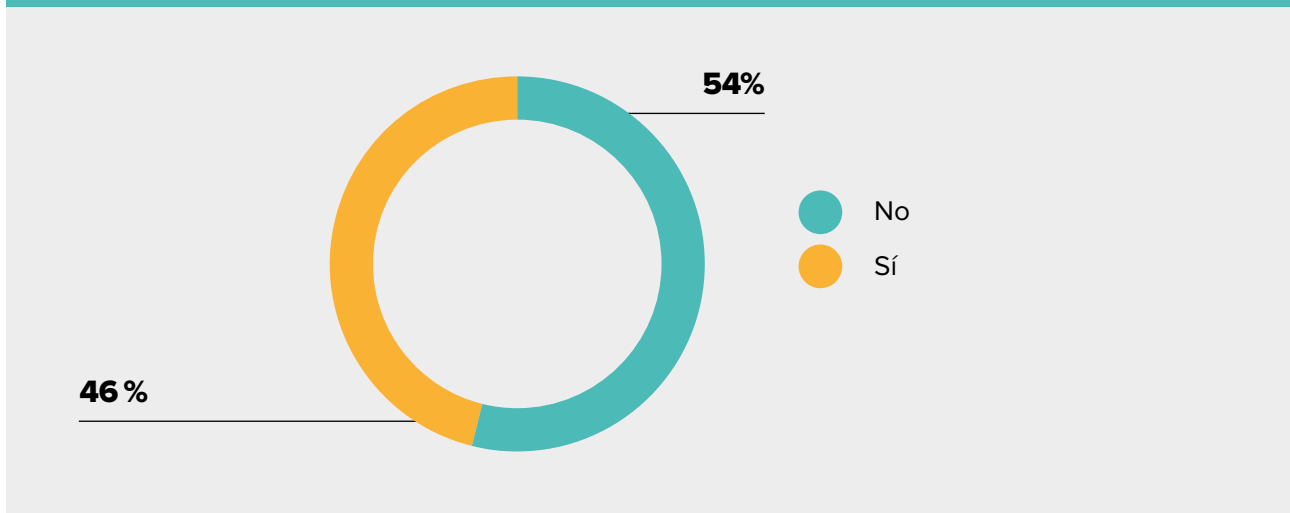
¹⁵ Molts suposats canvis voluntaris a causa de deficiències greus de l'habitatge són processos que la llei catalana recull com a assetjament immobiliari. Per aquest motiu s'ha considerat necessari entendre la variable en qüestió com a elecció forçada i per tant com a desnonament invisible.

En contraposició, hem exclòs les següents variables:

- Va ser un canvi voluntari, s'adequava millor a les meves necessitats (personals, laborals, etc.)
- Per una ordre de desnonament per hipoteca
- Per una ordre de desnonament per lloguer
- Per dificultats financeres a causa d'una disminució dels ingressos de les persones que vivien a l'habitatge

Segons els resultats de l'enquesta, el 45.8% de les persones enquestades que es muden entre 2014 i 2019 ho van fer com a conseqüència d'un desnonament invisible (veure figura 15). La mobilitat residencial i el «nomadisme», lluny de ser una opció de vida, és una forma de precarietat. És, en realitat, inseguretat residencial.

Figura 15. Llars que s'han mudat en els darrers 5 anys i han patit un desnonament invisible



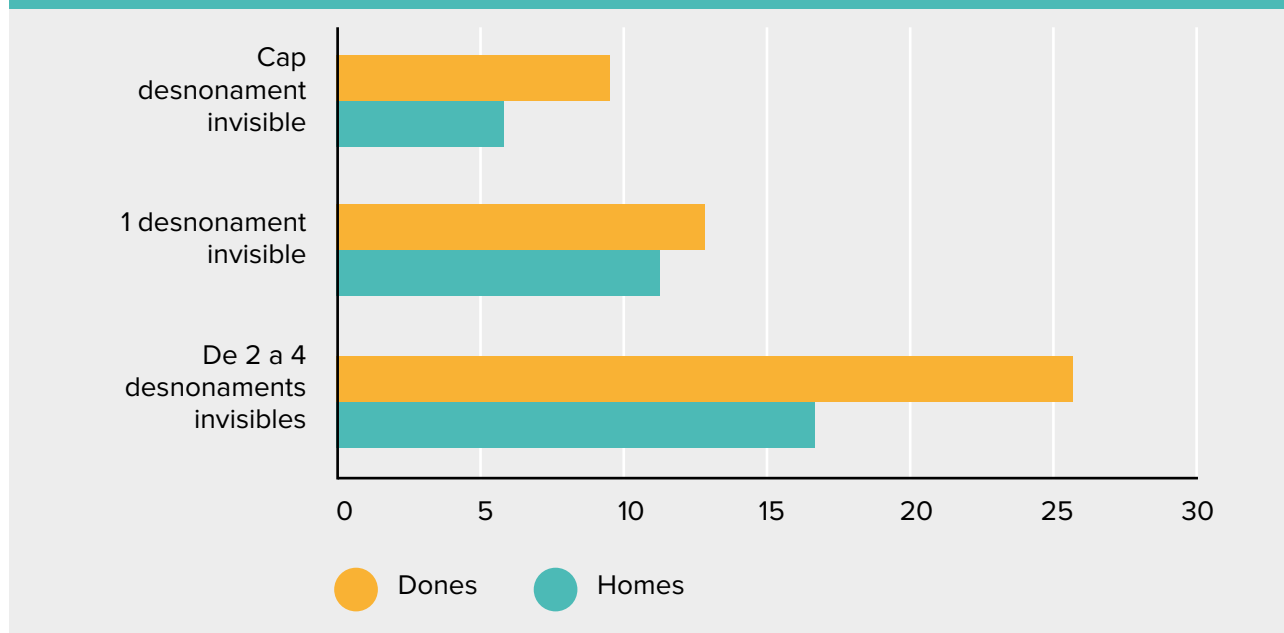
Si es creuen ingressos amb desnonaments invisibles, la conclusió és que una part molt important de qui viu de lloguer no és «població en situació de vulnerabilitat» pels seus ingressos, però sí per la inseguretat del lloguer, que pot derivar en una expulsió «sense causa» (perquè el llogater ha de marxar a pesar d'haver complert totes les obligacions).

2.5.1 Patir un desnonament invisible afecta negativament a la salut percebuda

Haver patit algun desnonament invisible en els últims cinc anys afecta negativament a la salut de les persones inquilines (veure figura 16). De fet,

podem veure un empitjorament gradual de la salut percebuda¹⁶ en funció del nombre de desnonaments invisibles que han patit les persones en aquests anys. Així, veiem que entre les persones que han tingut canvis d'habitatge i que no han patit cap desnonament invisible en els últims 5 anys, el 9,6% de les dones i el 5,9% dels homes declaren tenir una salut percebuda regular o dolenta. En el cas que les persones hagin patit un desnonament invisible, aquest percentatge incrementa a 12,8% i 11,3%, respectivament. No obstant això, l'increment és molt més pronunciat quan les persones han tingut de 2 a 4 desnonaments en els últims 5 anys, on un 25,6% de les dones i un 16,7% declaren tenir una salut percebuda regular o dolenta.

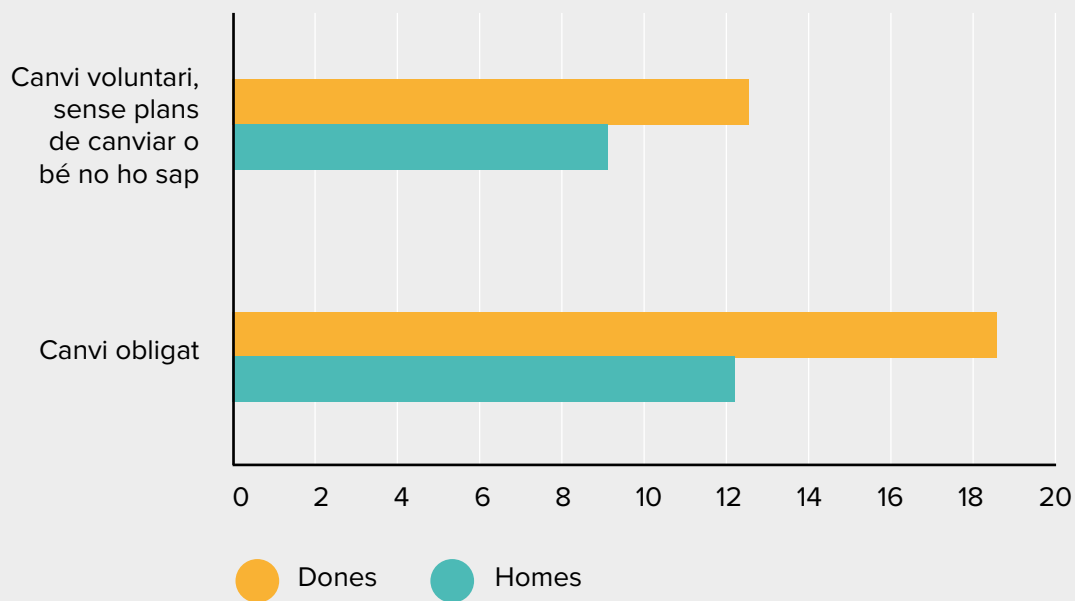
Figura 16. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta segons si han patit o no desnonaments invisibles en els últims cinc anys



En el cas de les persones que es veuran obligades o no a canviar-se d'habitatge durant els següents 6 mesos (veure figura 17), podem veure que aquelles que ho faran de manera obligada declaren tenir pitjor salut percebuda (18,6% en dones, 12,2% en homes) que les que ho faran de manera voluntària, no tenen plans de canviar-se o bé no ho saben (12,6% en dones, 9,24% en homes).

¹⁶ La salut percebuda es un indicador subjectiu de salut que inclou tant l'experiència de malalties agudes o cròniques com les sensacions associades al benestar. Aquest indicador ha estat utilitzat en nombrosos estudis, demostrant ser un bon proxy de l'estat de salut (en relació a qualitat de vida, malalties clínicament diagnosticades i funció física), de la utilització de serveis sanitaris i de la mortalitat (Idler and Benyamini, 1997; Mavaddat et al., 2011; Quesnel-Vallée, 2007).

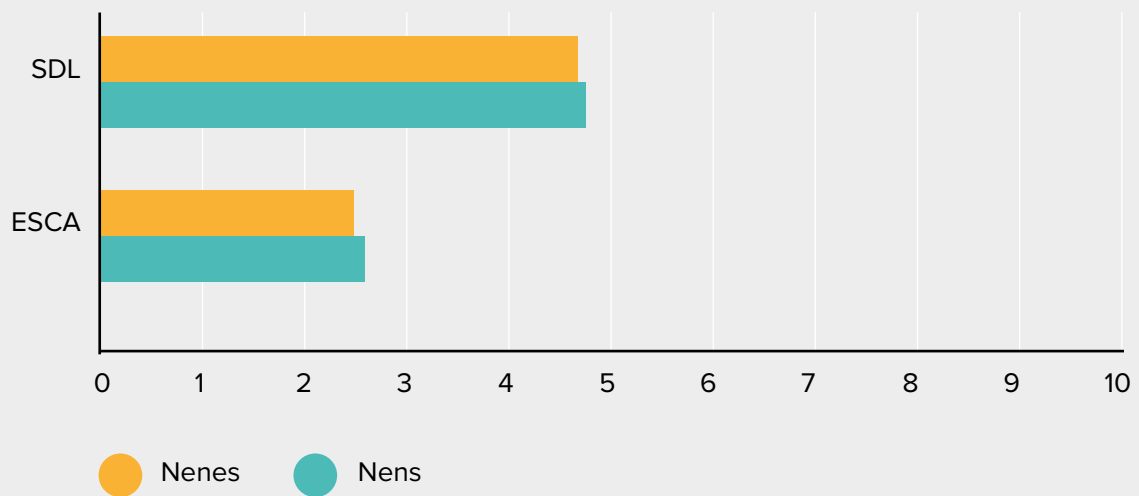
Figura 17. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta segons si es produirà un canvi d'habitatge durant els pròxims 6 mesos



Entre les persones que es veuen obligades a canviar d'habitatge durant els següents 6 mesos, un 25,3% de les dones i el 15,8% dels homes que ho fan a causa d'un desnonament invisible, declaren tenir una salut percebuda regular o dolenta.

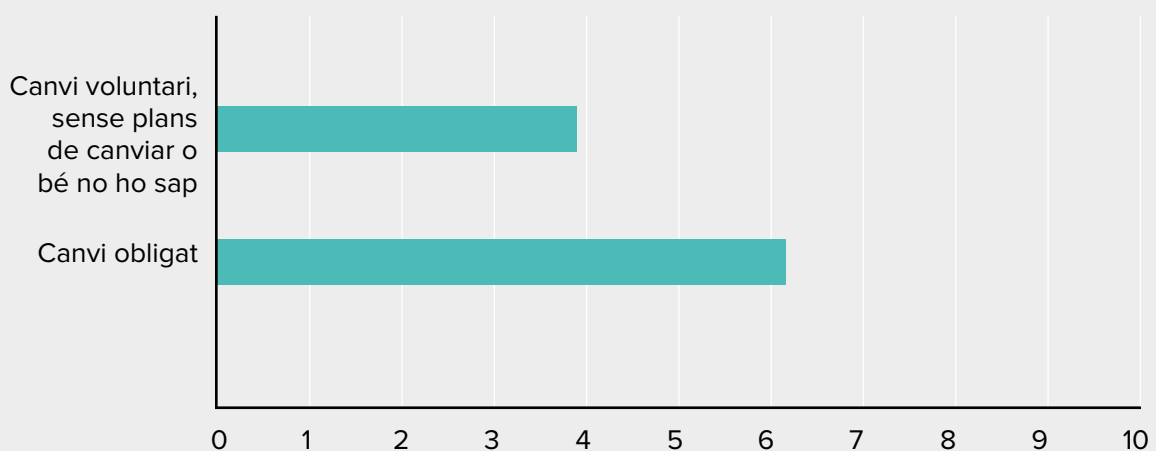
L'enquesta també permet veure l'impacte de la inseguretad residencial i els desnonaments invisibles en la salut de les persones menors. Si es mira la salut percebuda de les persones menors a càrrec de qui ha respost l'enquesta, un 4,7% de les noies i un 4,8% dels nois tindria una salut percebuda regular o dolenta; en comparació amb la població menor de Catalunya (2018) on els percentatges es situen en 2,5% i 2,6%, respectivament (veure figura 18). En el cas de les persones menors que no s'identifiquen amb cap dels dos gèneres (N=25), cap d'elles tindria una salut percebuda regular o dolenta.

Figura 18. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta en infants



No obstant, en mirar com afecta el fet d'haver-se de canviar d'habitatge durant els pròxims 6 mesos (veure figura 19) veiem que, en general, les persones menors (nenes, nens i menors que no s'identifiquen amb cap dels dos gèneres) que es veuran obligades a canviar d'habitatge en els pròxims 6 mesos, tenen pitjor salut percebuda que aquells i aquelles que es canviaran de forma voluntària o bé que els progenitors no tenen plans de canviar-se ni saben si ho faran.

Figura 19. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta en infants segons si es veuran en l'obligatorietat o no de canviar-se d'habitatge en els pròxims 6 mesos



2.6 Una de cada dues llars ha patit assetjament immobiliari

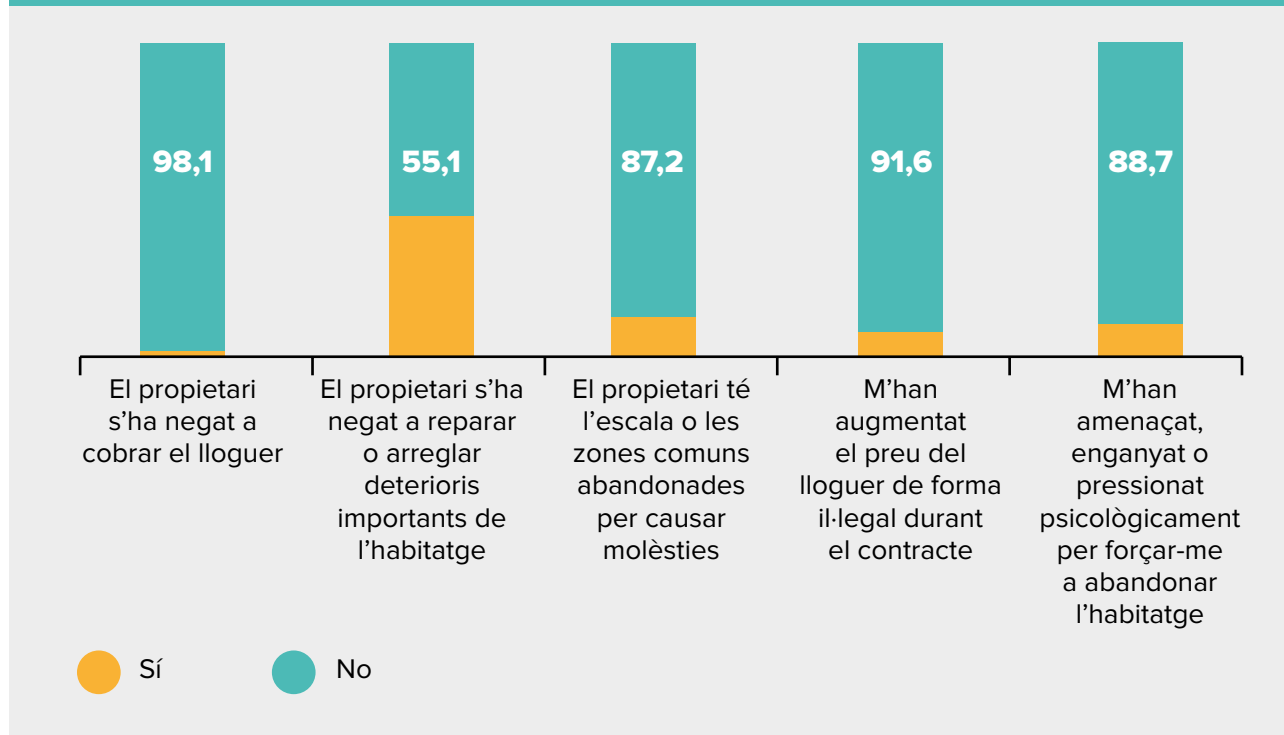
L'assetjament immobiliari és l'acció o conjunt d'accions destinades a dificultar o a fer impossible el dret a l'habitatge que la llei garanteix a qui té signat el contracte de lloguer. L'objectiu és obligar a marxar als llogaters i llogateres de les seves llars, amb l'objectiu d'augmentar el preu de lloguer o vendre l'habitatge un cop estigui buit.

Els resultats obtinguts a l'enquesta mostren dades relatives a situacions d'assetjament immobiliari en els darrers cinc anys basades en les situacions que contempla la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya¹⁷. L'enquesta se cenyeix de forma estricta al que especifica la llei aprovada el 2007, però per tal de no esbiaixar les respostes, no es va explicitar que aquestes són considerades situacions d'assetjament immobiliari (veure figura 20).

- Un 45% de les persones enquestades afirmen haver rebut la negativa de la propietat a reparar o arreglar deterioraments importants de l'habitatge.
- Un 13% de les persones enquestades afirmen haver patit un abandonament de l'escala o de les zones comunes.
- Un 11% de les persones enquestades afirmen haver estat amenaçades, enganyades o pressionades psicològicament per ser forçades a abandonar l'habitatge.
- A un 8% de les persones enquestades la propietat els hi ha augmentat el lloguer de forma il·legal durant el contracte.
- Un 1.9% han vist com la propietat es negava a cobrar el lloguer

¹⁷ Aquesta llei especifica que l'assetjament immobiliari és una discriminació en l'accés a l'habitatge i tipifica aquesta conducta com una infracció greu que pot comportar multes de 90.000 a 500.000 euros en el cas de Barcelona.

Figura 20. Persones que han patit o no situacions d'assetjament immobiliari



2.7 Set de cada deu persones pateixen un estrès financer mig o alt

Sovint s'utilitza la taxa de sobre esforç com a indicador per expressar el desajust entre ingressos i preu de l'habitatge. Es tracta del percentatge de la població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge. En els costos totals de l'habitatge es comprenen el pagament del propi habitatge i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

Però el problema de la taxa de sobre esforç és que no permet veure nivells de risc superiors i inferiors al llindar del 40%. Per tal d'analitzar-los i accedir a resultats més desagregats, utilitzem la variable de l'estrès financer, que es construeix a partir de la divisió dels ingressos individuals mensuals entre el cost individual del lloguer mensual¹⁸. Es considera estrès financer acceptable quan les persones destinen com a màxim un 30% dels seus ingressos al pagament del lloguer. Es considera moderat si destinen entre el 31 i el 50%, i elevat si en destinen més del 50% dels ingressos (Yates, 2007).

¹⁸ Respecte a aquestes dades, cal tenir en compte que la mostra obtinguda difereix de la mostra general de l'enquesta. En aquest cas les dades representen només les persones que van respondre a les preguntes sobre seus ingressos personals –i que no les van deixar en blanc o que van introduir dades errònies. En concret, la unitat mostral d'aquesta variable és de 675 persones.

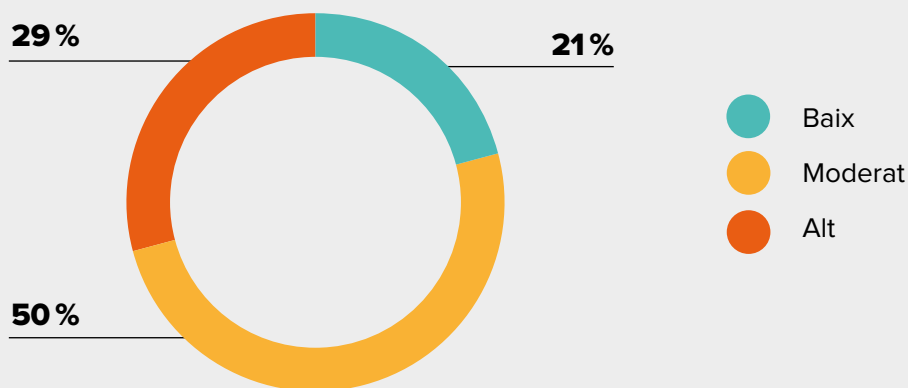
Estrès financer acceptable: 30% o menys dels ingressos

Estrès financer moderat: entre el 31 i el 50% dels ingressos

Estrès financer alt: més del 50% dels ingressos

La variable de l'estrès financer ens permet veure que tres de cada deu llars destinen més del 50% dels ingressos al lloguer, i per tant es troben en situació d'estrès financer elevat (veure figura 21). I cinc de cada deu, en situació de risc mitjà -més del 30% recomanat i menys de 50%. Només dues de cada deu llars destinen igual o menys del 30% dels ingressos al lloguer, com és recomanable. En definitiva, vuit de cada deu llars enquestades que van respondre a la pregunta es trobaven en situació d'estrès financer moderat o alt.

Figura 21. Estrès Financer

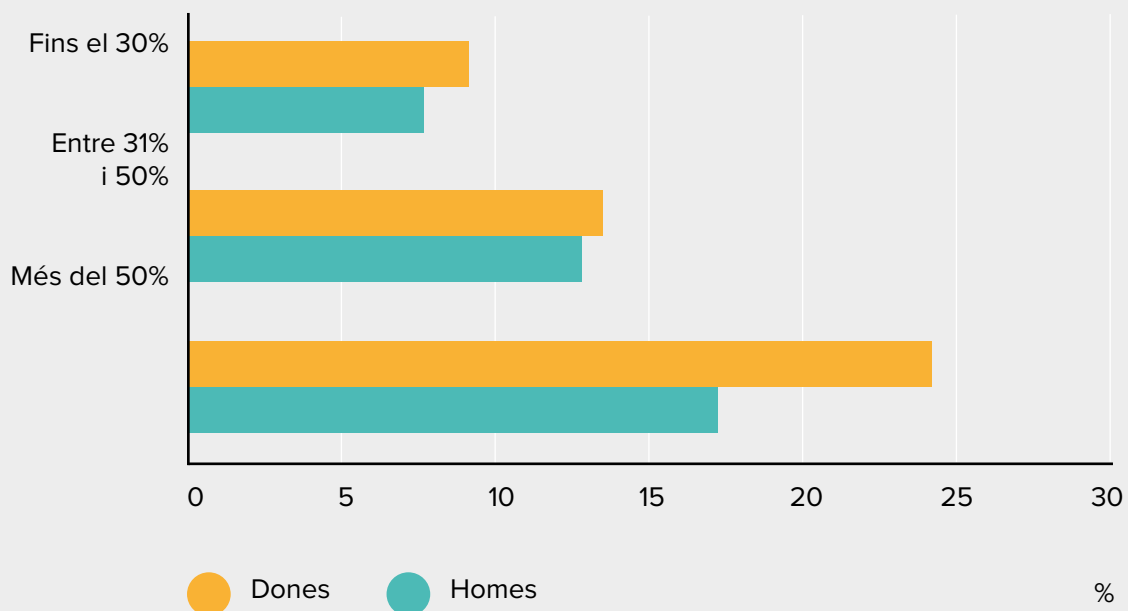


Tanmateix, la mitjana d'estrès financer que hem obtingut de les dades de l'enquesta és de 42% (amb una variabilitat entre el 32% i el 53%), xifra que segueix mostrant l'elevada càrrega del lloguer. Cal destacar que és una dada superior a la taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge que se sol donar. Les Estadístiques Metropolitanes de Condicions de vida situen aquesta taxa en el 35,8% entre 2017 i 2018.

2.7.1 Tenir estrès financer elevat tendeix a empitjorar la salut percebuda

En la figura 22 es pot veure com l'increment de l'estrès financer en les persones inquilines empitjora la seva salut percebuda. De fet, un 24,2% de les dones i un 17,2% dels homes que tenen un estrès financer elevat declaren tenir una salut percebuda regular o dolenta. En canvi, en aquelles que tenen un estrès financer moderat, el percentatge disminueix a un 13,5% i un 12,9%, en dones i homes respectivament. D'altra banda, les persones que no pateixen estrès financer (aquelles que destinen fins el 30% dels seus ingressos al lloguer) gaudeixen d'una millor salut percebuda.

Figura 22. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta segons l'estrès financer individual



3. L'activitat organitzativa de les persones llogateres

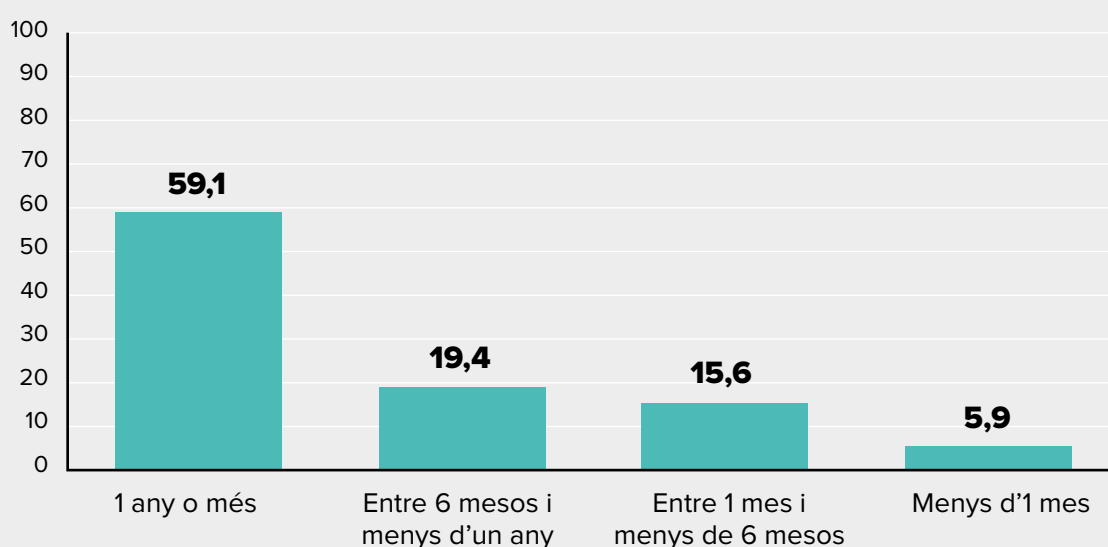
Un dels objectius principals de l'enquesta llogatera és conèixer la participació de les persones que viuen de lloguer en organitzacions que defensen els seus drets. D'entre les organitzacions existents s'ha seleccionat el Sindicat de Llogateres de Barcelona per la seva referencialitat en el camp. Aquesta organització que defensa el dret a l'habitatge i uns lloguers estables, assequibles i dignes es va constituir al maig de 2017. En el moment de l'enquesta, compta amb una base social de 1.800 llars afiliades (i en l'actualitat, la xifra de llars ja s'apropa a les 2.600).

3.1 Grau de vinculació amb el Sindicat de Llogateres

D'aquest nombre d'afiliades, 423 llars han participat a l'enquesta, el que suposa un 21,20% respecte a la mostra total de l'enquesta, i un 17,62% respecte al número total d'afiliades. De les persones afiliades que han participat en l'enquesta, el 57,7%, són dones.

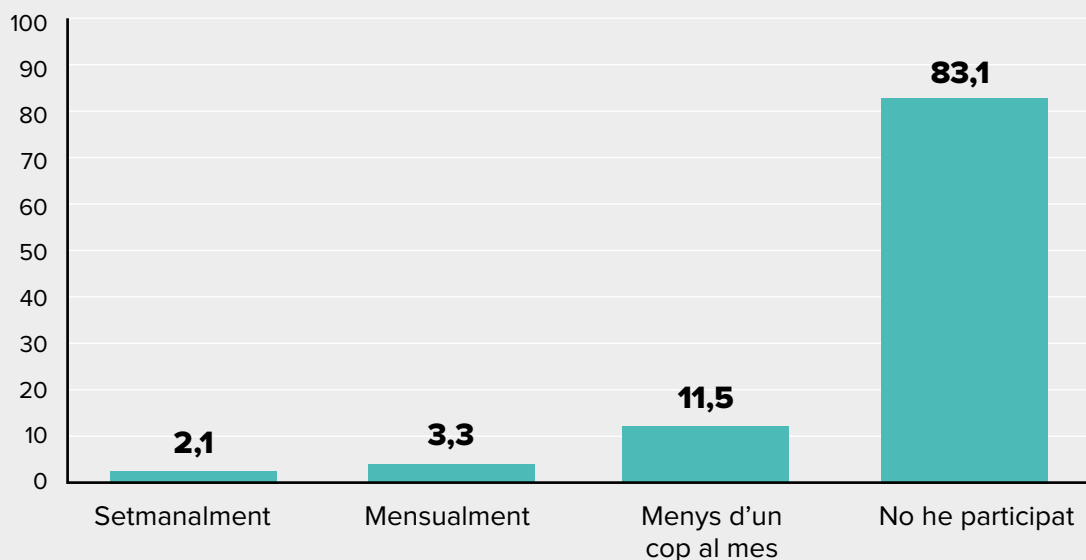
La figura 23 mostra el temps que, a mitjans de 2019, porten afiliades les 423 persones. Com es pot observar, la majoria dels afiliats i afiliades, un 59,10%, fa un any o més que estan vinculats al Sindicat. Un 19,39% porten entre sis mesos i menys d'un any afiliades; un 15,60%, entre 1 mes i menys de 6 mesos; i un 5,91% s'han afiliat menys d'un mes abans de l'enquesta.

Figura 23. Percentatge (%) de persones afiliades al Sindicat de Llogateres segons el temps d'afiliació



La participació de les persones enquestades afiliades i no afiliades al Sindicat de Llogateres es presenta a la figura 24. La majoria d'elles, un 83,1%, afirma no participar activament en l'organització. La resta, el 16,9%, participa en diversos graus d'intensitat.

Figura 24. Percentatge (%) de persones que han participat o no al Sindicat de Llogateres



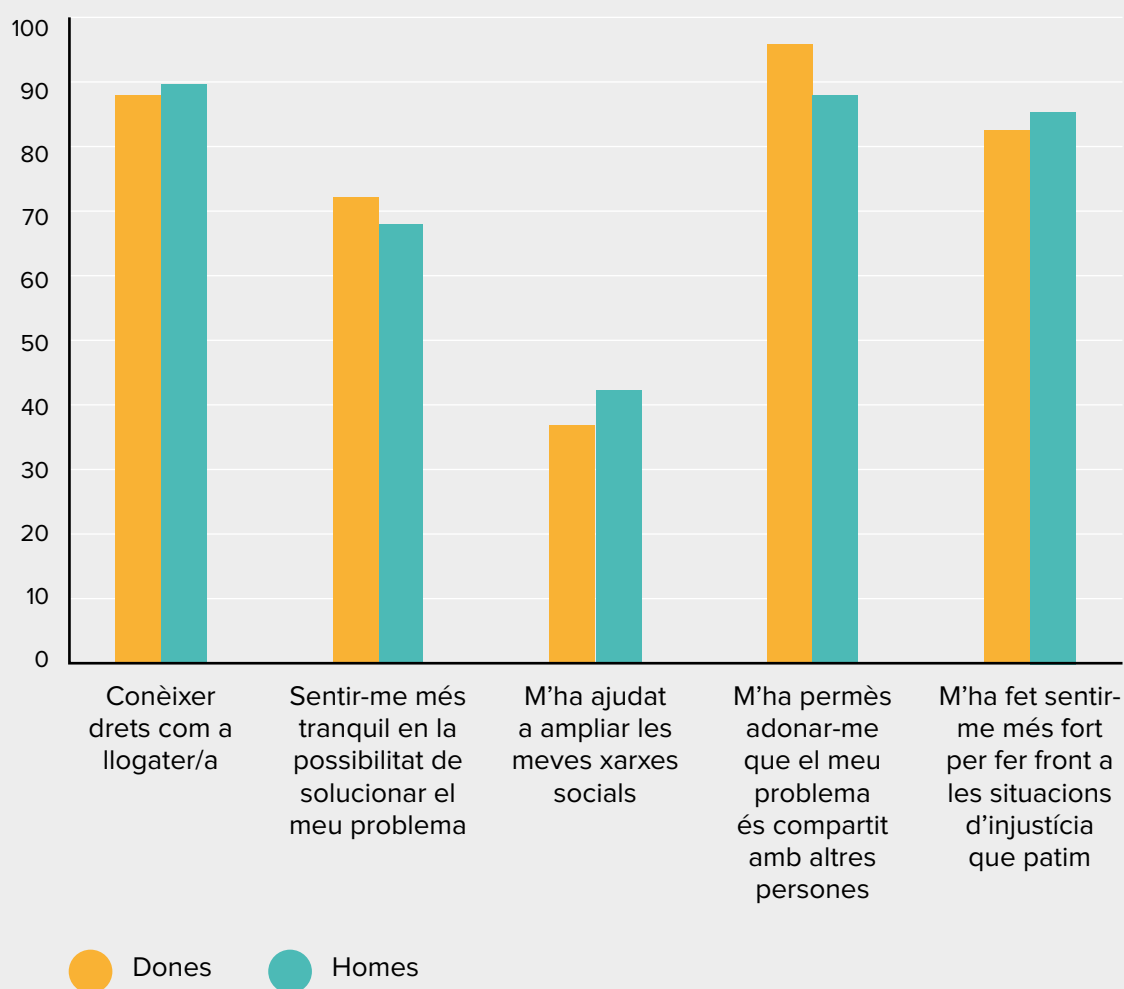
3.2 Participar al Sindicat empodera a les persones

Per mesurar l'impacte de la participació al Sindicat de Llogateres en els llogaters i llogateres, es proposa valorar cinc enunciats diferents:

1. «M'ha permès conèixer els meus drets com a persona en situació de lloguer»: un 88,3% de dones i un 89,56% d'homes estan d'acord o completament d'acord
2. «M'ha ajudat a sentir-se més tranquil o tranquil·la en la possibilitat de solucionar el meu problema»: un 71,8% de dones i un 67,7% d'homes està d'acord o molt d'acord. En aquest cas, un 25% d'ambdós gèneres mostra indecisió, mentre que un 3% de dones i un 7,4% d'homes manifesta estar en desacord o molt en desacord.
3. «M'ha ajudat a ampliar les meves xarxes socials»: un 36,9% de dones i un 44,22% d'homes es mostra d'acord o molt d'acord. Un 48,7% de dones i 43,7 d'homes respon que no està d'acord ni en desacord.

4. «M'ha permès adonar-me que el meu problema és compartit amb altres persones»: la gran majoria de persones enquestades que participen al Sindicat estan d'acord o molt d'acord, amb un 95,4% de dones i un 87,5% d'homes.
5. «La meva participació m'ha fet sentir més fort/a per fer front a les situacions d'injustícia»: un 80,7% de dones i un 85,3% d'homes està d'acord o molt d'acord.

Figura 25. Percentatge (%) de persones que estan d'acord o molt d'acord en els efectes de la seva participació al Sindicat de Llogateres

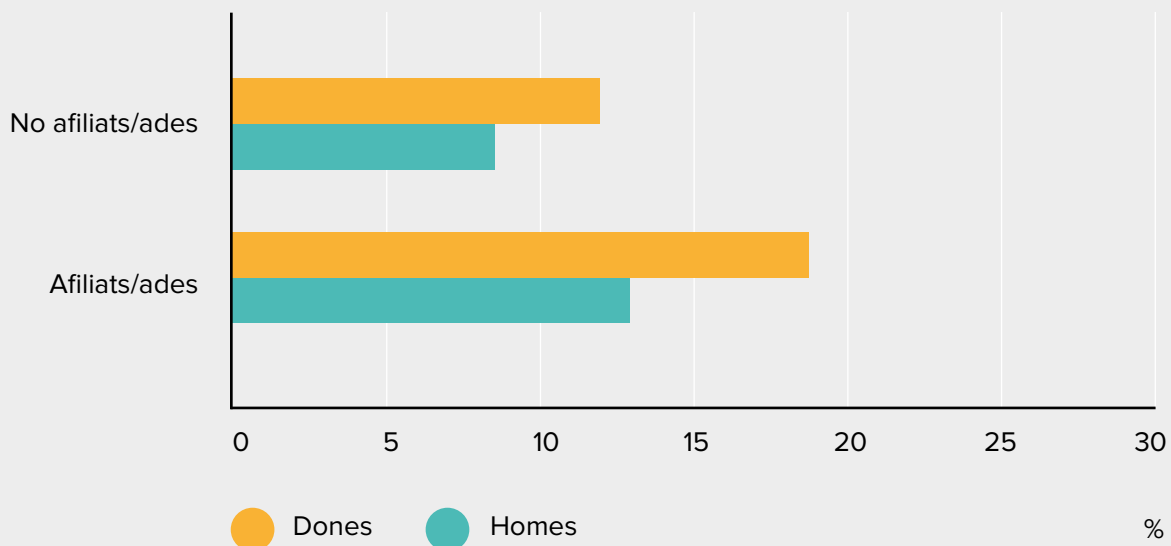


Els resultats demostren que la participació activa o passiva al Sindicat de Llogateres constitueix una experiència determinant a l'hora de conèixer quins són els drets dels llogaters i llogateres. Un altre aspecte a destacar són els efectes positius en relació a l'empoderament de les persones afectades: és a dir, tenir esperances en solucionar el seu problema; adonar-se'n que el seu problema no és individual, sinó compartit; sentir-se reforçats per fer front al seu problema.

3.3 El percentatge de persones amb una salut regular o dolenta és lleugerament superior entre les afiliades al Sindicat

El 16,3% de les persones afiliades al Sindicat de Llogateres declaren tenir una salut percebuda regular o dolenta, sent les dones les que declaren tenir una pitjor salut percebuda (18,85%). Afiliar-se al Sindicat de Llogateres, independentment de qüestions polítiques o ideològiques, pot ser conseqüència d'estar patint una situació habitacional dolenta que necessita d'un acompanyament col·lectiu i jurídic, tot i que no necessàriament. Les persones afiliades que han respost l'enquesta han patit més desnonaments invisibles en els últims 5 anys que les no afiliades i, a més, reflecteixen una major emergència habitacional immediata. Això podria explicar que, en comparar entre les persones afiliades i no afiliades, les persones inquilines afiliades tindrien una salut lleugerament pitjor tant en el cas de les dones com en el dels homes (veure figura 26).

Figura 26. Percentatge (%) de salut percebuda regular o dolenta segons si están afiliades al Sindicat



Conclusions

Aquesta enquesta aporta informació fins ara desconeguda sobre les condicions de vida de les llars que viuen de lloguer, així com els impactes socials del mercat immobiliari. Ho fa centrant-se en el cicle 2014-2019 a l'àrea metropolitana de Barcelona, i en l'experiència i coneixement generat per més de 2.000 persones enquestades. A continuació es resumeixen les principals conclusions de forma sintètica i s'esbossen algunes propostes en matèria de política pública.

En les condicions actuals, viure de lloguer és sinònim de vulnerabilitat.

Un dels elements més destacables de l'estudi és l'existència d'un nivell molt elevat d'inseguretat residencial. El 65% de les llars enquestades afirmen haver canviat d'habitatge un cop o més entre 2014 i 2019. Més de la meitat fa menys de 3 anys que viuen al mateix habitatge. I sis de cada deu diuen que o bé canviaran de casa o bé no saben si viuran en el mateix habitatge en els següents 6 mesos. A més, cal tenir en compte que la mitjana d'edat de les persones enquestades és de 38 anys, i que la majoria tenen treballs qualificats i estudis superiors o llicenciatures universitàries. En altres paraules, el mercat de lloguer no genera precarietat només en els col·lectius més desafavorits sinó en el conjunt de la població que viu de lloguer. Aquesta inseguretat és indissociable del predomini quasi absolut d'un lloguer de mercat definit per la fórmula del contracte temporal, al qual es troben subjectes el 97% de les llars enquestades. Les alternatives, com el lloguer indefinit, el social o protegit, tenen un paper marginal.

Una de cada dues mudances és en realitat un desnonament invisible.

Entre les llars que es muden, pràcticament la meitat (45,8%) ho fan perquè estan sent expulsades d'una manera o d'una altra.

La inseguretat residencial afecta a la salut de les persones, especialment de les dones.

Les persones enquestades que van declarar haver patit un o més desnonaments invisibles o estar actualment amb inseguretat residencial presenten un estat de salut pitjor en relació a les persones sense inseguretat residencial. Aquest efecte negatiu era especialment visible en les dones afectades, que presentaven una diferència de salut molt més ampla respecte a les no afectades.

La inseguretat residencial afecta a la infància. Els infants de les unitats de convivència que declaraven que es veuran obligades a canviar d'habitatge en els pròxims 6 mesos, presentaven pitjor salut percebuda que aquelles que no s'hauran de canviar o ho faran de forma voluntària.

Una de cada dues llars ha patit assetjament immobiliari. La forma més habitual d'assetjament és la negativa per part del propietari a arreglar o reparar deterioris importants de l'habitatge, que han patit el 44,9% de les llars enquestades. La resta de formes d'assetjament significatives són l'abandonament de l'escala o zones comunes per causar molèsties (12,8%), amenaces, enganys i pressions psicològiques (11,3%), i l'augment il·legal del preu del lloguer durant el contracte (8,4%).

8 de cada 10 persones destinen més del 30% dels ingressos al lloguer. Una conseqüència significativa de l'augment sostingut dels preus del lloguer és l'estrès financer individual que pateixen les persones. Els resultats són més alarmants que allò indicat fins ara per la taxa de sobrecàrrega: 8 de cada 10 de les persones que contesten a aquesta pregunta pateixen un estrès financer mig o alt. La meitat de les llars destinen entre el 30% i el 50% dels seus ingressos. El 29% destinen més del 50%. Només dues de cada 10 persones destinen igual o menys del 30% dels seus ingressos, com seria recomanable. L'enquesta també revela que les persones amb major estrès financer declaraven un pitjor estat de salut percebuda.

Una de cada cinc llars comparteixen l'habitatge per pagar el lloguer. S'observa un elevat grau de precarietat en les condicions de vida, que s'expressa en la incapacitat d'una part de la població enquestada per llogar un habitatge sencer sense haver de rellogar habitacions o de compartir amb altres llars. Els preus del mercat es sostenen, entre altres coses, gràcies a aquestes fórmules.

Una taxa d'impagaments molt baixa a pesar de tot. Un 6,95% de les llars enquestades diuen haver deixat de pagar un cop o més entre 2014 i 2019. La immensa majoria de llars (93,05%) afirmen no haver deixat mai de pagar el lloguer a pesar de les pujades i l'estrès financer elevat.

Gran influència dels intermediaris. Un 81% de les llars enquestades han firmat el seu contracte d'arrendament a través d'una agència immobiliària o administrador de finques. Només el 19% han tingut tracte directe amb la persona propietària de l'habitatge.

Presència d'actors amb almenys 5 habitatges en lloguer i entrada accelerada dels fons d'inversió. El 76,86% de les llars enquestades afirmen tenir algun tipus d'informació sobre la persona o empresa propietària del seu habitatge, i aporten dades amb un grau relativament elevat de precisió. Entre les persones que responen a la pregunta i saben la tipologia de la propietat, un 49% afirmen viure en habitatges en mans de persones físiques o jurídiques que posseeixen cinc habitatges o més. Tot i la diversitat d'actors dins d'aquest grup, cal destacar que el 7% són identificats com a fons d'inversió o Socimi, als quals s'ha de sumar els bancs (3%). Donada la

seva inexistència al mercat de lloguer fins el 2012, es tracta d'una entrada molt significativa del sector financer en el mercat de lloguer.

Participar al Sindicat de Llogateres comporta més benestar. Un 21,20% de les persones enquestades estan afiliades al SLL i, d'aquestes, la majoria són dones (un 57,7%). En conjunt, la immensa majoria de persones que han participat d'alguna manera al SLL manifesten que això les ha beneficiat: han pogut conèixer els seus drets, sentir-se més fortes i tranquil·les, així com adonar-se que podien millorar la seva situació individual a través del col·lectiu.

Algunes recomanacions derivades

Són moltes les polítiques públiques que es poden fer en matèria d'habitatge. Aquí ens cenyim únicament a tres qüestions que es deriven de forma molt clara de l'enquesta. Es tracta de mesures que es poden prendre en relació estrictament al mercat de lloguer i a tota la població (majoritària) que en depèn per accedir a un habitatge.

Seguretat de tinença: lloguers renovables automàticament. La vulnerabilitat que caracteritza a la població que viu de lloguer és el resultat de diverses dècades de polítiques persistents: en primer lloc, la falta de promoció d'habitatge protegit a perpetuïtat, i d'altres fórmules com el lloguer de lucre limitat. Això ha portat a que actualment la immensa majoria de persones sense capacitat d'estalvi hagin d'accedir a l'habitatge a través de lloguers de mercat, a preus cada cop més desvinculats dels ingressos. En segon lloc, les lleis que han desregulat el mercat de lloguer han fet d'aquest tipus de lloguer una opció molt insegura (començant pel Decret Llei 2/1985, que va suprimir la pròrroga forçosa per l'arrendador). Tot i que sovint es posa en relleu el problema de l'assequibilitat, l'enquesta apunta al fet que la temporalitat dels contractes és un problema de primera magnitud. Que una de cada dues persones enquestades hagi patit assetjament immobiliari apunta a una enorme dificultat per denunciar els abusos, qüestió difícilment dissociable de la inseguretat vinculada al contracte temporal. La persona que sap que s'exposa a una no-renovació del lloguer s'ho pensarà dues vegades abans de reclamar que cessi una determinada situació d'abús, de demanar que es facin obres de manteniment obligatòries, o de negociar qualsevol aspecte del contracte.

Davant de la vulnerabilitat que l'actual legislació genera, sembla necessari introduir canvis legislatius que donin seguretat de tinença per a la persona arrendatària, sense posar en risc la seguretat de cobrament per a la persona arrendadora. Com ja succeeix en països del nostre entorn, com França o Alemanya, cal evitar les expulsions injustificades amb la renovació automàtica del contracte de lloguer, tret que la persona inquilina

incompleixi les seves obligacions, o que la persona arrendadora necessiti l'habitatge per a ús propi o d'un familiar, o que l'hagi de vendre (donant dret de tanteig i retracte a qui hi viu).

El Real Decret Llei 7/2019, que allarga els contractes de lloguer passant dels 3 als 5 i als 7 anys (depenent de si l'habitatge està en mans d'una persona física o jurídica respectivament), suposa una millora que hauria de contribuir a reduir la rotació i la mobilitat residencial. Així mateix, la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes i les futures regulacions que es puguin aprovar ens doten d'eines per impedir els augments de preu i promoure baixades. Però, com demostra l'experiència d'altres països europeus, aquests canvis normatius resultaran insuficients per protegir el dret a l'habitatge de forma efectiva si no s'acompanyen de fórmules que acabin amb la volatilitat dels lloguers de mercat.

Regular el mercat de la intermediació. Tenint en compte la influència que les agències immobiliàries i els administradors de finques tenen en el sistema de lloguer, sembla recomanable modificar la legislació per regular la seva activitat i evitar que es cometin abusos: com la introducció de clàusules abusives o el cobrament d'honoraris a la part arrendatària per serveis que per defecte donen a la part arrendadora. També cal assegurar que els col·legis professionals vetllen perquè aquests actors facin un paper real d'intermediació, intervenint quan calgui els abusos detectats per aquesta enquesta, com les diverses formes d'assetjament immobiliari.

Reforçar el paper de les organitzacions que promouen els drets de les persones que viuen de lloguer. D'acord amb la recent resolució del Parlament Europeu, és vital garantir que entitats que defensen el dret a l'habitatge com el Sindicat de Llogateres poden seguir creixent i arribant a la ciutadania. Les dades de l'enquesta mostren que la gran majoria de persones que participen en el SLL gaudeixen de més tranquil·litat i benestar, però al mateix temps es fa palès que només una minoria de les persones que han contestat a l'enquesta (dos de cada deu) estan afiliades al Sindicat.

