



Els habitatges de la població catalana

Carme Trilla
Jofre López

1. INTRODUCCIÓ.....	3
2. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS	4
2.1 Tipus de llar.....	5
2.2 Dimensió de les llars	6
2.3 L'edat del nucli de llar.....	4
2.4 Ingressos de les llars.....	7
3. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES	9
3.1 El règim de tinença.....	9
3.2 Habitatges protegits	11
3.3 Dimensió dels habitatges	13
3.4 Estat dels habitatges	14
3.5 Disposició de segona residència	16
4. ÚS I VALORACIÓ DELS HABITATGES.....	18
4.1 Temps de residència en l'habitatge actual	18
4.2 Satisfacció amb l'entorn i el barri de l'habitatge	19
5. EL COST DE L'HABITATGE	20
5.1 Cost mensual de l'habitatge	20
5.2 Ajuts al pagament de l'habitatge	24
5.3 Dificultats de pagament.....	25
ÍNDEX DE TAULES I GRÀFICS.....	26

1. INTRODUCCIÓ

El Panel de Desigualtats socials de Catalunya (PaD) permet una aproximació a les condicions de vida de la població catalana, en el sentit més ampli de la paraula (salut, educació, treball, habitatge, relacions socials, capacitat econòmica...). L'habitatge és una de les perspectives des de les quals es poden analitzar aquestes condicions. I, malgrat que el mode com les llars resolen les seves necessitats d'habitatge no és independent d'altres processos socioeconòmics, la manera com es resolen, o es procuren resoldre, és un bon indicador i reflex del context social general. Entendre l'habitatge és, en certa manera, entendre també una mica millor la nostra societat.

Existeixen altres sistemes d'aproximació a l'estudi de l'habitatge a Catalunya. Una és a partir dels censos de població i habitatge, especialment els dels anys 1991 i 2001 (quan estigui explotat en tota la seva riquesa), com a font més habitual i sòlida de referència per conèixer el nombre d'habitatges, les seves característiques, els seus usos i la interrelació entre habitatge, població i llars.

Metodològicament molt semblant al PaD, el Panel de Llars de la Unió Europea ofereix informació des de l'any 1994, però sense desagregar-la a nivell de comunitats autònomes o províncies fins l'any 1999; Catalunya només hi surt recollida de forma agregada amb les Illes Balears i la Comunitat Valenciana.

La tercera via és l'estudi *L'habitatge a Catalunya*¹, dut a terme dues vegades, una primera l'any 2000 i una segona l'any 2002. Aquest estudi, a diferència del Panel de Llars de la UE o del PaD, està enfocat específicament a indagar la forma d'allotjament de la població a Catalunya i, per tant, ofereix un ventall més ampli d'informació dels diferents aspectes de l'habitatge; amb una mostra de 2.000 casos, permet una desagregació dels resultats a nivell provincial.

L'avantatge del PaD en relació a les aproximacions anteriors és que combina tots els aspectes metodològicament més interessants esmentats: la mateixa condició de panel i la vocació de continuïtat en onades successives, permeten fer un seguiment de les trajectòries individuals i familiars al llarg del temps; el nivell de representació territorial permet arribar fins a l'anàlisi provincial; i la multiplicitat de temàtiques que el PaD contempla permet establir relacions transversals que enriqueixen la visió estricta de l'allotjament, especialment en els aspectes econòmics i de percepció subjectiva.

Tant per la quantitat com per la qualitat de la informació que ha proporcionat la primera onada del PaD es pot realitzar una aproximació a les condicions d'allotjament de la població catalana que ratifica, en alguns casos, o complementa i enriqueix, en d'altres, les dades disponibles fins avui.

¹ Estudi encarregat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya a l'Institut DEP i Carme Trilla

2. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS

La llar és la unitat d'anàlisi que sol utilitzar-se a l'hora d'examinar les característiques dels habitatges d'una població. La raó fonamental és que les llars constitueixen les unitats de convivència bàsiques de les persones en els habitatges. Parlar de llars no vol dir, però, parlar d'un únic tipus estàndard. Justament el que està succeint darrerament és el creixement d'altres formes de vincles familiars diferents de la "tradicional" llar uninuclear², la qual cosa incideix de manera directa en els requeriments que hauria de satisfer l'habitatge. En efecte, cal tenir present que cada tipus llar té unes necessitats diferenciades tant pel que fa als equipaments, la superfície, la localització, com les condicions econòmiques.

2.1 Llars i població

La propensió a la formació de llars és diferent per als diversos trams d'edat de la població. La taxa mitjana de la població de Catalunya és del 36,8% i varia des de 9,4% pers als més joves fins a un màxim del 48,5% per als compreses entre 35 i 49 anys (taula 1.1).

Per tant, la distribució per edats de les llars catalanes, si ens atenem a l'edat mitjana dels integrants del nucli de la llar³, mostra una forta concentració en els trams entre 35 i 64 anys (58%), seguida d'un important 22,2% de més de 65 anys. Aquests percentatges són superiors en tots els casos als de la distribució de la població de les mateixes edats (taula 1.1).

Taula 1.1 Població i llars comparades per trams d'edat

Edat mitjana del nucli de la llar	Població ⁽¹⁾	%	Llars	% ⁽³⁾	% llars/població
16-24 anys	761.277	14,1%	83.979	3,6%	9,4%
25-34 anys	1.085.043	20,1%	387.237	16,6%	30,4%
35-49 anys	1.397.381	25,8%	793.135	34,0%	48,5%
50-64 anys	1.060.349	19,6%	552.862	23,7%	44,5%
65 anys i més	1.104.113	20,4%	517.871	22,2%	40,0%
TOTAL	5.408.163	100%	2.332.751⁽²⁾	100%	36,8%

(1) Cens d'Habitants de 2001

(2) Llars del Cens d'Habitants de 2001

(3) Percentatges obtinguts del PaD

En els trams joves, en canvi, es constata una lògica molt menor presència de llars que d'efectius, ja que el procés emancipatori s'allarga fins ben entrats els 30 anys. Com que aquest treball només es basa en una única onada del PaD,

² Una llar uninuclear està formada per un matrimoni o una parella amb fills i sense.

³ El PaD no permet conèixer la identitat de la persona principal (persona de referència o cap de llar). El concepte de nucli de la llar que s'utilitza en aquest estudi equival a l'Informant Principal i la seva parella, quan n'hi ha.

és a dir, en un tall temporal, no es pot veure quina és la tendència en el temps a la formació de llars per cada tram d'edat

De fet, de l'explotació del PaD només se'n pot treure que tan sols el 15% dels joves entre 18 i 24 anys han abandonat la llar d'origen per constituir-ne una de nova; la proporció augmenta amb l'edat, de manera que es situa en el 45% entre els joves entre 25 i 29 anys i arriba al 77% entre els que tenen de 30 a 34 anys (taula 2).

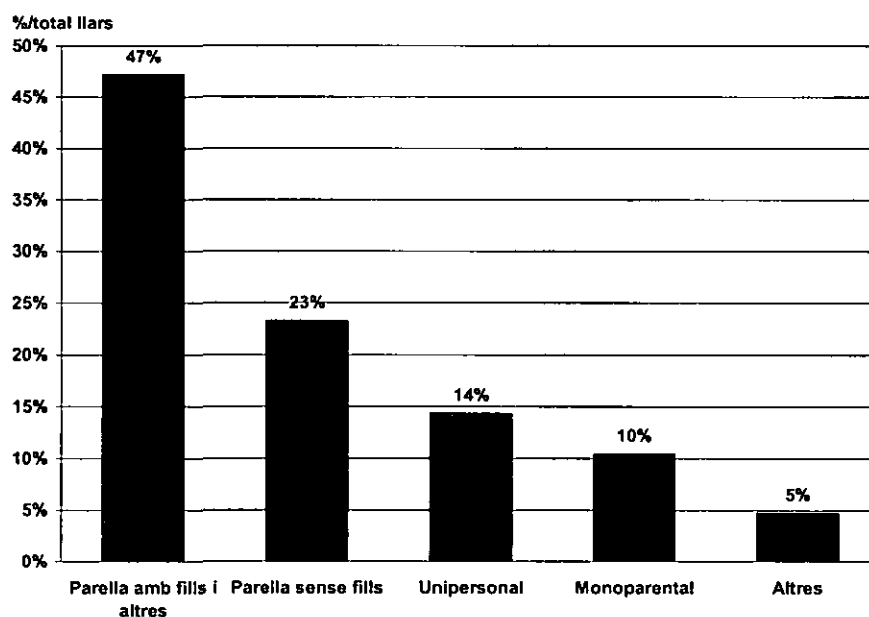
Taula 1.2 Joves que han constituït una nova llar

Edat	Percentatge
18-24 anys	14,8%
25-29 anys	44,9%
30-34 anys	70,9%
TOTAL joves	41,9%

2.2 Tipus de llar

La primera onada del PAD mostra com, si bé les llars uninuclears són el 70% de totes les llars catalanes existents l'any 2000 (un 47% amb fills i un 23% sense), la següent categoria en importància són les llars unipersonals, que representen un 14% del total (gràfic 1). Cal assenyalar, però, que aquest percentatge, malgrat la seva importància, és força inferior a la mitjana europea que es situa al voltant del 27%⁴. El tercer lloc en importància l'ocupen les llars monoparentals, amb un 10% del total de llars de Catalunya.

Gràfic 1. Tipus de llars



Aquesta distribució general amaga, però, diferències molt importants segons el l'edat mitjana del nucli de la llar (taules 2.1 i 2.2):

1. Les llars unipersonals creixen fins a un 32% entre els nuclis de més de 65 anys
2. Les llars monoparentals són especialment importants en els nuclis d'edats adultes (de 35 a 64 anys). Cal precisar que les llars monoparentals encapçalades per dones són el 86% del total
3. Un 32% de les llars joves s'han constituït en altres formes de convivència diferents de les majoritàries; principalment es tracta de més d'una persona compartint l'habitatge, però sense cap vinculació familiar.

Taula 2.1 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals)

Edat mitjana nucli llar	Unipersonal	Parella sense fills	Parella amb fills i altres	Mono-parental	Altres	TOTAL
16-24 anys	14,9%	21,6%	17,6%	13,5%	32,4%	100%
25-34 anys	11,1%	30,3%	47,2%	6,7%	4,7%	100%
35-49 anys	7,3%	7,8%	69,1%	12,4%	3,4%	100%
50-64 anys	10,2%	23,3%	49,1%	14,7%	2,7%	100%
65 anys i més	31,9%	41,9%	16,2%	5,2%	4,8%	100%
TOTAL	14,0%	29,0%	47,0%	10,0%	5,0%	100%

Taula 2.2 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)

Edat mitjana nucli llar	Unipersonal	Parella sense fills	Parella amb fills i altres	Mono-parental	Altres	TOTAL
16-24 anys	3,7%	3,3%	1,3%	4,6%	24,2%	3,6%
25-34 anys	12,8%	21,6%	16,6%	10,6%	16,2%	16,6%
35-49 anys	17,2%	11,4%	49,8%	40,3%	24,2%	34,0%
50-64 anys	16,9%	23,7%	24,6%	33,3%	13,1%	23,7%
65 anys i més	49,3%	39,9%	7,6%	11,1%	22,2%	22,2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.2 Dimensió de les llars

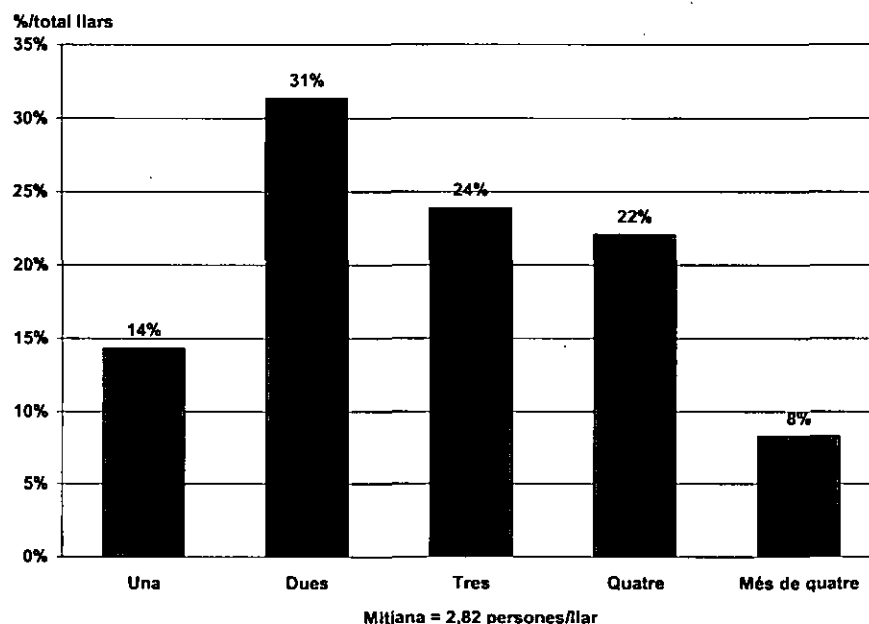
Una tercera part de les llars catalanes està formada per dues persones, un 24% per tres, i un 22% per quatre (gràfic 2).

La dimensió mitjana de les llars a Catalunya l'any 2000 és de 2,82 persones i es situa en la mateixa línia que la d'altres països mediterranis del sud d'Europa els quals, malgrat la reducció contínua d'aquesta dimensió que s'experimenta

⁴ Font: TRILLA, C. (2000): La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada; Barcelona; Fundació La Caixa.

arreu, encara compten amb llars comparativament més grans que en el centre i nord d'Europa⁵.

Gràfic 2. Nombre de persones per llar



2.4 Ingressos de les llars

Els ingressos mitjans bruts per llar l'any 2000 són a Catalunya de 1.833€ mensuals.

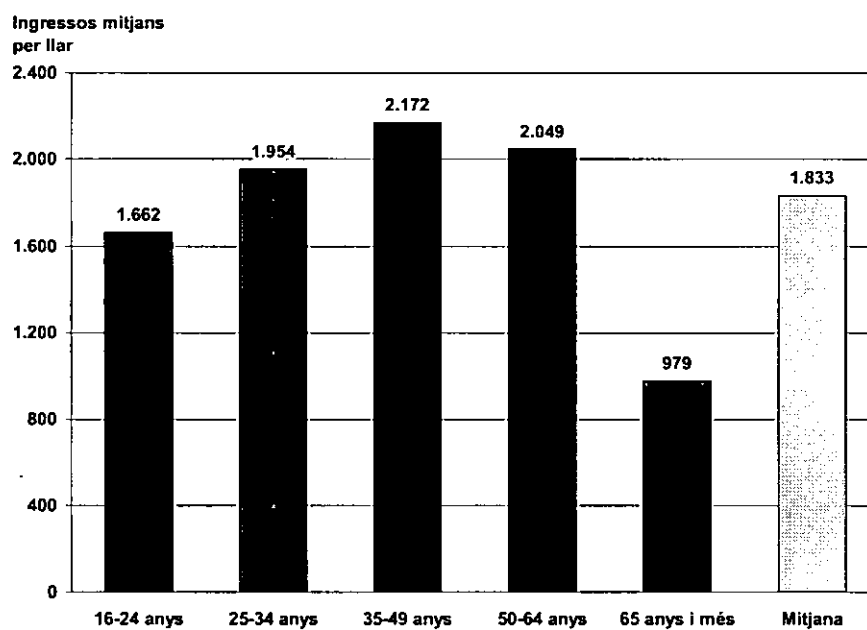
La distribució general d'ingressos del PaD revela com el 64% de la població es troba per sota d'aquesta mitjana, el 40,7% per sota dels 1.140€, el 23,3% per sota dels 780€ i el 13,4% per sota dels 600€. En l'extrem oposat, s'observa un 10% de les llars amb ingressos superiors a 2.400€ mensuals (taula 3).

Aquests ingressos mitjans es distribueixen de manera diferent segons l'edat del nucli de la llar: en el gràfic 3 es comprova com la capacitat econòmica d'una llar augmenta amb l'edat del seu nucli fins els 50 anys, quan s'assoleix una mitjana màxima de 2.172€ mensuals. El descens és particularment fort en les llars de majors de 65 anys, els ingressos de les quals cauen fins els 979€ mensuals,

⁵ La mitjana de persones per llar als països de la UE per a l'any 2000 és de 2,4. Font: TRILLA, C. (2000): La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada; Barcelona; Fundació La Caixa.

Taula 3. Ingressos bruts mensuals per llar

Trams d'ingressos	% llars	% acumulat
Menys de 360€	2,8%	2,8%
360€-600€	10,6%	13,4%
600€-780€	9,9%	23,3%
780€-1.140€	17,4%	40,7%
1.140€-1.800€	23,2%	63,9%
1.800€-2.400€	14,5%	78,4%
2.400€-3.600€	11,7%	90,1%
3.600€-4.800€	5,7%	95,8%
Més de 4.800€	4,4%	100%
Mitjana d'ingressos mensuals bruts	1.833€	

Gràfic 3. Ingressos bruts mensuals segons l'edat mitjana del nucli de la llar (€)

3. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

3.1 El règim de tinença

El 83% de les llars catalanes viu, l'any 2000, en habitatges de la seva propietat o cedits i la resta, el 17%, en lloguer. Aquest resultat coincideix gairebé exactament amb el del darrer Cens d'Habitatges de 2001, on els habitatges de propietat suposen el 83,3% del total i els de lloguer el 16,4%.

Si es té en compte que un 46% de les llars té l'habitatge totalment pagat, que el 5,1% el té heretat o rebut, i que el 4,4% el té cedit, es pot afirmar que el 56% de la població catalana no ha de destinar cap recurs per al pagament del seu habitatge⁶. Els que sí que han de pagar són el 27,2% de les llars en propietat amb pagaments pendents i el 17,1% que estan en lloguer (taula 4).

De les llars en lloguer del PaD, més de la meitat, és a dir, el 9,4% del total, disposa de contractes indefinits, mentre que el 7,2% està subjecta a contractes amb termini fixat. Com veurem més endavant, aquesta diferència és un element clau en la renda mensual que han de pagar mensualment.

Taula 4. Règim de tinença de l'habitatge a Catalunya

Règim de tinença	% llars PaD	Cens 2001	
Propietat			
Propietat totalment pagada	45,9%	45,8%	83,3%
Propietat amb pagaments pendents	27,2%	27,6%	
Propietat per herència o donació	5,1%	5,5%	
Altres tipus de propietat	0,3%	-	
Cedit i altres	4,4%	4,3%	
Lloguer			
Lloguer amb contracte a terminis	7,2%	17,1%	16,7%
Lloguer amb contracte indefinit	9,4%		
Altres tipus de lloguer	0,5%		
TOTAL	100%	100%	

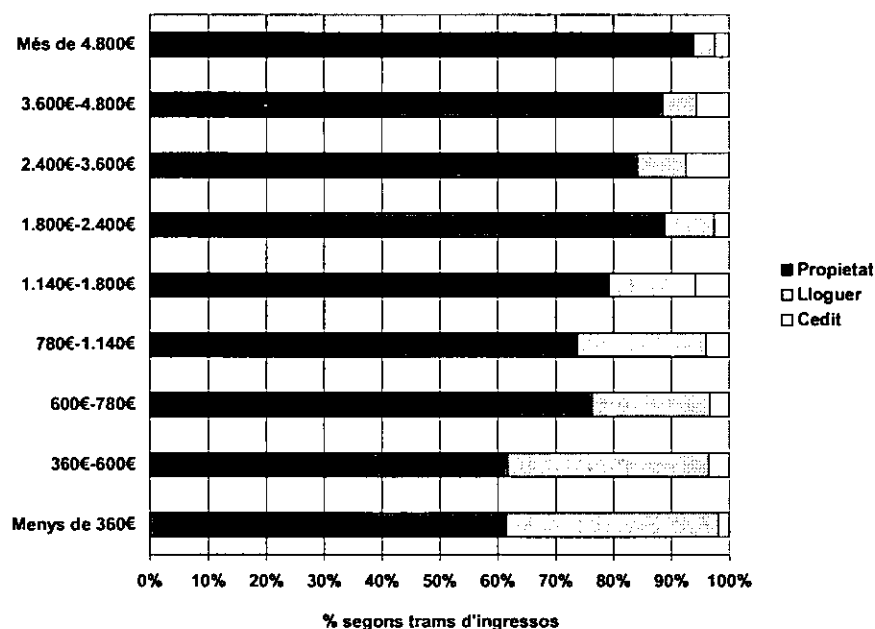
A partir de les diverses informacions treballades pel PaD es pot aprofundir en el perfil de les llars segons el règim de tinença dels habitatges:

1) En primer lloc, a partir del PaD es constata una forta correlació entre el règim de tinença i el nivell d'ingressos de les llars.

⁶ S'entén, és clar, recurs pel pagament de l'accés a l'habitatge, ja que aquí no es compten les despeses d'ús i manteniment.

La modalitat de lloguer és molt més freqüent entre les llars amb ingressos més baixos: arriba al 40% entre les llars per sota dels 600€ mensuals, mentre que baixa al 5% entre les llars per sobre dels 4.800€ mensuals (gràfic 4).

Gràfic 4. Règim de tinença segons el nivell d'ingressos mensuals bruts de la llar



2) En segon lloc, amb el PaD es pot estudiar també la relació entre el règim de tinença i l'edat del nucli de les llars (taula 5). Entre els joves més joves (de 16 a 24 anys) el lloguer és la modalitat de residència majoritària (56,8%), a diferència del què s'esdevé en els altres trams d'edat on la propietat i l'habitatge cedit són els règims més estesos, amb percentatges sempre superiors al 84%.

Taula 5. Règim de tinença segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Règim de tinença	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més
Propietat	39,2%	77,0%	79,0%	84,0%	79,4%
Cedit	4,1%	7,1%	5,3%	2,5%	3,3%
Lloguer	56,8%	15,9%	15,7%	13,6%	17,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

3) En tercer lloc, el règim de tinença també es diferencia clarament segons l'origen del nucli de la llar. Per més que, com s'ha dit, el 83% de les llars s'allotja en habitatges de propietat o cedit, entre les llars formades per persones nascudes a Catalunya o Espanya aquest percentatge puja gairebé fins el 90%. En canvi, entre les llars amb algun integrant del nucli nascut a l'estranger, el règim de propietat i cessió baixa extraordinàriament fins el 62% i el lloguer es situa en el 38% (taula 6).

Taula 6. Règim de tinença segons l'origen geogràfic del nucli de la llar

Règim de tinença	Nascut a Catalunya	Nascut a Espanya	Nascut a Catalunya i Espanya	Altres*
Propietat	84,8%	88,8%	84,2%	59,0%
Cedit	5,2%	0,0%	4,4%	3,0%
Lloguer	10,1%	11,2%	11,4%	38,0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

* Amb algun membre del nucli nascut fora de Catalunya i Espanya

4) També es constaten diferències significatives en el territori pel que fa a la tinença dels habitatges. La distribució provincial evidencia com a la província de Barcelona el parc de lloguer és força superior al de la mitjana (18,7%) i, a Lleida, inferior (9,4%) (taula 7). La major proporció de lloguer a Barcelona ve explicada, en gran mesura, pel pes de Barcelona ciutat, on el parc d'habitatges de lloguer és més important que a la resta de Catalunya⁷.

Taula 7. Règim de tinença dels habitatges segons la província de residència

Règim de tinença	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona
Propietat	77,5%	82,8%	82,9%	81,3%
Lloguer	18,7%	12,1%	9,4%	12,8%
Cedit	3,8%	5,2%	7,7%	5,9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

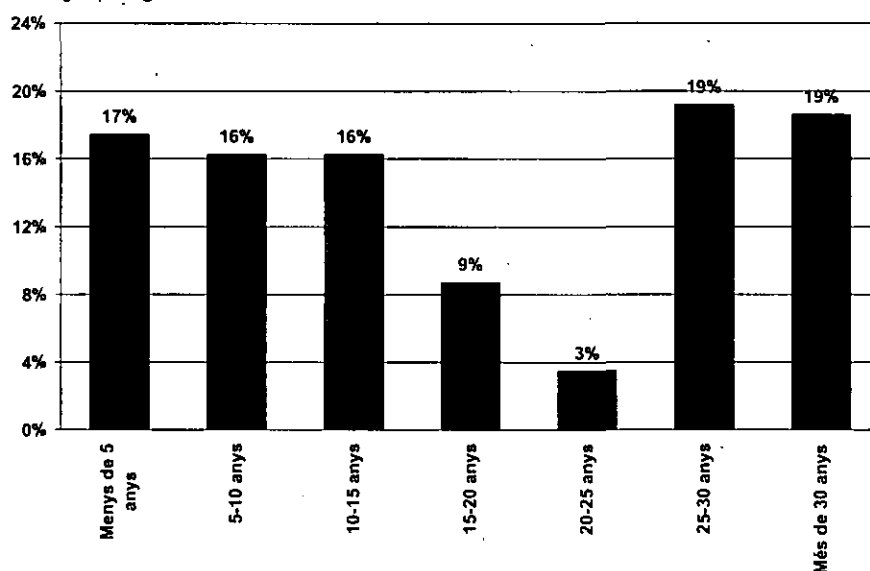
3.2 Habitatges protegits

El 10,4% de les llars de Catalunya declara allotjar-se en habitatges que són d'algun tipus de modalitat protegida. Dins d'aquest grup de llars, el 17% fa menys de cinc anys que hi viu; el 16% entre cinc i deu anys i un altre 16% entre 10 i 15 anys (gràfic 5). Els percentatges més elevats corresponen a les llars que porten entre 25 i 30 anys (19%) i més de 30 anys (19%) vivint en habitatges protegits.

Gràfic 5. Nombre d'anys de residència en habitatges protegits

⁷ Segons el darrer Cens de 2001, el lloguer representa a la ciutat de Barcelona el 28,5% de tots els habitatges principals del municipi.

% llars en habitatges protegits



Les llars que viuen en habitatges protegits no presenten un perfil diferenciats pel que fa a l'edat del nucli de la llar o el règim de tinença en comparació a la mitjana de la població. La proporció de lloguer és exactament la mateixa, 17,1%. Però, en canvi, sí que es produeixen diferències en el nivell d'ingressos (taula 8).

La mitjana mensual d'ingressos bruts és gairebé 300 euros inferiors a la del conjunt de la població (1.544€). De fet, el valor modal es situa en trams d'ingressos diferents: per al conjunt de llars la moda està entre 1.140€ i 1.800€ (un 23,2% del total) i, per a les llars en habitatges protegits, baixa al tram inferior, entre 780€ i 1.140€ (un 22,5% del total) (taula 8).

Taula 8. Ingressos bruts mensuals de la llars segons la modalitat del seu habitatge

Trams d'ingressos	% total llars	% acumulat	% llars en habitatges protegits	% acumulat
Menys de 360€	2,8%	2,8%	1,5%	1,5%
360€-600€	10,6%	13,4%	9,1%	10,6%
600€-780€	9,9%	23,3%	20,3%	30,9%
780€-1.140€	17,4%	40,7%	22,5%	53,4%
1.140€-1.800€	23,2%	63,9%	14,1%	67,5%
1.800€-2.400€	14,5%	78,4%	13,6%	81,1%
2.400€-3.600€	11,7%	90,1%	10,9%	92,0%
3.600€-4.800€	5,7%	95,8%	6,7%	98,7%
Més de 4.800€	4,4%	100%	1,3%	100%
Mitjana d'ingressos mensuals bruts	1.833€		1.544€	

3.3 Dimensió dels habitatges

El 44% de la població catalana viu en habitatges d'entre 60 i 90 metres quadrats, i un 16% en habitatges més petits de seixanta metres quadrats. El 40% restant es distribueix en habitatges de 90 a 120 metres quadrats (24%) i habitatges més grans de 120 metres quadrats (16%) (taula 9).

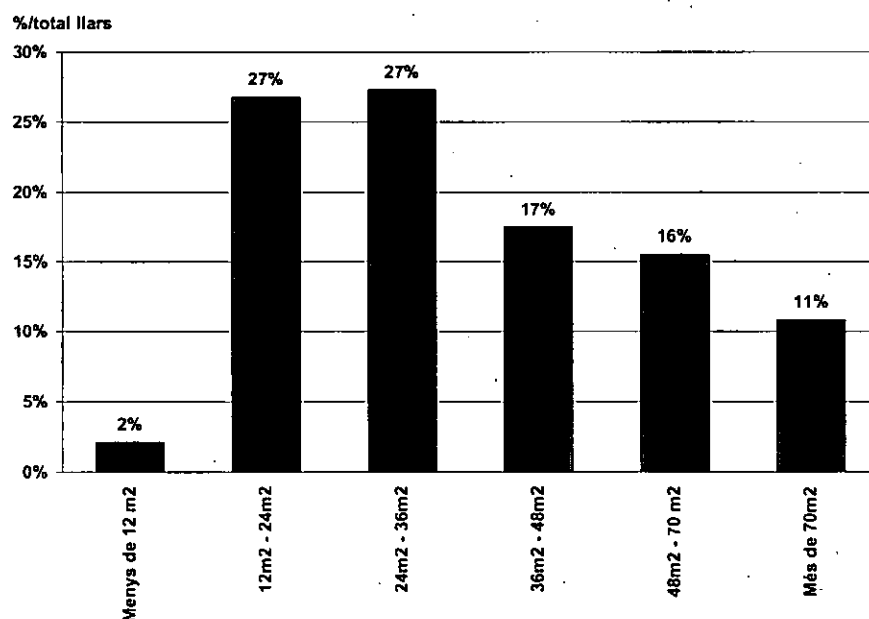
Taula 9. Superfície dels habitatges on viuen les llars

Superfície	% llars
Menys de 60 m ²	16,5%
60m ² - 90m ²	43,8%
90m ² - 120m ²	24,2%
Més de 120m ²	15,6%
TOTAL	100%

La superfície mitjana dels habitatges principals a Catalunya és de 96 metres quadrats. A la província de Barcelona aquesta superfície és menor que a la resta del territori, amb 90,4m²; a les altres províncies, en canvi, és substancialment més alta: a Lleida és de 117,2m², a Girona de 114,5m² i a Tarragona de 111,3m².

Pel que fa a la densitat, del creuament entre la superfície dels habitatges i el nombre de residents a les llars s'obté que la disponibilitat mitjana a Catalunya és de 40,6 metres quadrats per persona. De cara a estimar nivells d'amuntegament, si s'adopta com a indicador una superfície inferior a 12 metres quadrats per persona, s'observa que un 2% de les llars es troba per sota d'aquest llindar, és a dir, que aquesta situació afecta a unes 125.000 persones aproximadament (gràfic 6).

Gràfic 6. Metres quadrats per persona



Segons el tipus de llar, la disponibilitat de metres quadrats per persona varia notablement d'un màxim de 79,3 metres quadrats en les llars unipersonals, fins als 27,7 metres quadrats de les llars formades per una parella amb fills i/o altres membres, és a dir, com a mínim tres persones (taula 10).

Taula 10. Metres quadrats per persona segons el tipus de llar

Tipus de llar	m ² per persona
Unipersonal	79,3
Parella sense fills	48,0
Monoparental	37,5
Altres	32,6
Parella amb fills i altres	27,7
TOTAL	40,6

El nombre de metres quadrats per persona tampoc és independent de la classe social del nucli de la llar: la classe social amb més metres quadrats per persona és la classe mitjana propietària (54,4 m²), seguida de la classe mitjana assalariada (44,9m²). Per sota la mitjana, es troben la classe treballadora (37,5 m²) i els nuclis de llar formats per un membre de classe propietària i un altre de la classe treballadora (34,9m²) i els integrats per un membre de la classe mitjana assalariada i un de la classe mitjana assalariada (33,5 m²) (taula 11).

Taula 11. Metres quadrats per persona segons la classe social del nucli de la llar

Classe social nucli de la llar	m ² per persona
Classe mitjana propietària	54,4
Classe mitjana propietària + classe treballadora	34,9
Classe mitjana assalariada	44,9
Classe mitjana assalariada + classe treballadora	33,5
Classe treballadora	37,5
TOTAL	40,6

3.4 Estat dels habitatges

A partir del PaD l'estat dels habitatges es pot determinar a través de dos tipus d'indicadors, uns de caràcter objectiu, i un altres de caràcter subjectiu.

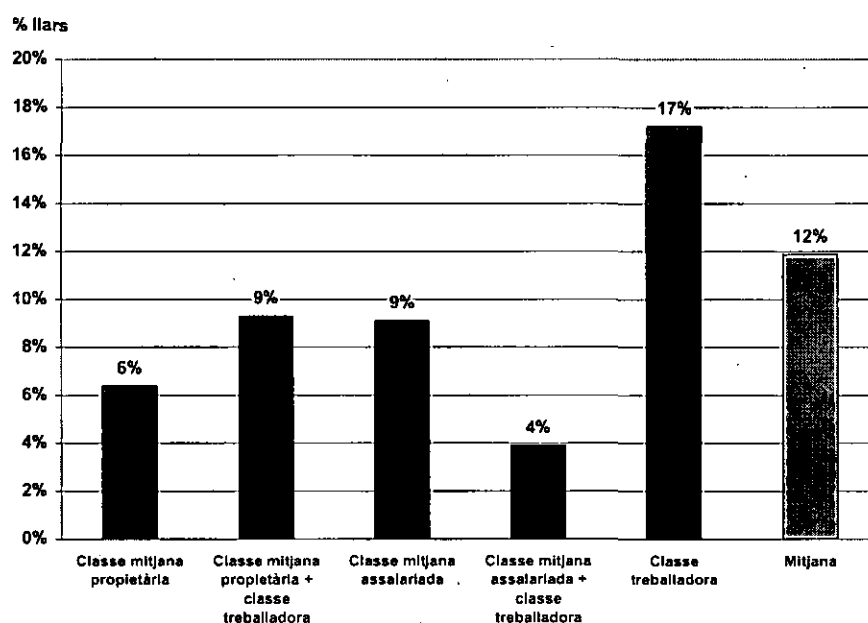
Els primers indicadors, els objectius, es basen en variables que fan referència als serveis i les condicions dels habitatges: la manca d'aigua corrent, de bany, les males instal·lacions (d'aigua, gas i llum), els problemes d'humitat, el mal aïllament, la mala ventilació, les esquerdes a les parets o l'existència d'aluminosi.

Segons aquests indicadors, el 8,7% de les llars de Catalunya l'any 2000, és a dir, unes 200.000, pateix com a mínim alguna problemàtica significativa en els seus habitatges.

Els segons indicadors, subjectius, són el resultat de les afirmacions dels informants de les llars segons si els seus habitatges presenten o no alguna deficiència greu a l'hora de viure-hi. D'acord amb aquest segon indicador, el nombre de llars que viuen en habitatge amb problemes pujaria fins a l'11,9%.

En l'expressió d'aquesta necessitat subjectiva s'observen diferents intensitats segons la classe social (gràfic 7): el nivell màxim, amb un 17%, es detecta en els nuclis de llar de classe treballadora, mentre que disminueix fins el 6% en els nuclis de llar de classe mitjana treballadora i el 4% en els nuclis integrats per un membre de la classe mitjana assalariada i un altre de la classe treballadora.

Gràfic 7. Deficiències greus a l'habitatge segons la classe social del nucli de la llar



I també s'esdevé el mateix en la desagregació de resultats per províncies: els informants de les llars de Barcelona (13%) declaren tenir proporcionalment més deficiències que no pas els de Tarragona (11%), Girona (9%), o Lleida (6%).

Pel que fa a la possible solució d'aquests problemes, segons l'opinió de les llars afectades, només el 28,1% pensa que caldria canviar d'habitatge (taula 12), mentre que el 64,5% declara que n'hi hauria prou amb obres de rehabilitació.

Taula 12. ¿Solucionarien les obres de rehabilitació les mancances de l'habitatge?

Resposta	% llars amb mancances
Sí	64,5%
No, cal un canvi d'habitatge	28,1%
No sap	7,4%
TOTAL	100%

Des de la perspectiva de l'esforç econòmic que aquestes obres suposarien, el 51,9% de les llars amb deficiències manifesta que tindria moltes dificultats per poder fer-hi front i un altre 16% que li representaria força dificultats. Únicament en el 9% dels casos no seria cap problema (taula 13).

Taula 13. Dificultats econòmiques de les obres de rehabilitació

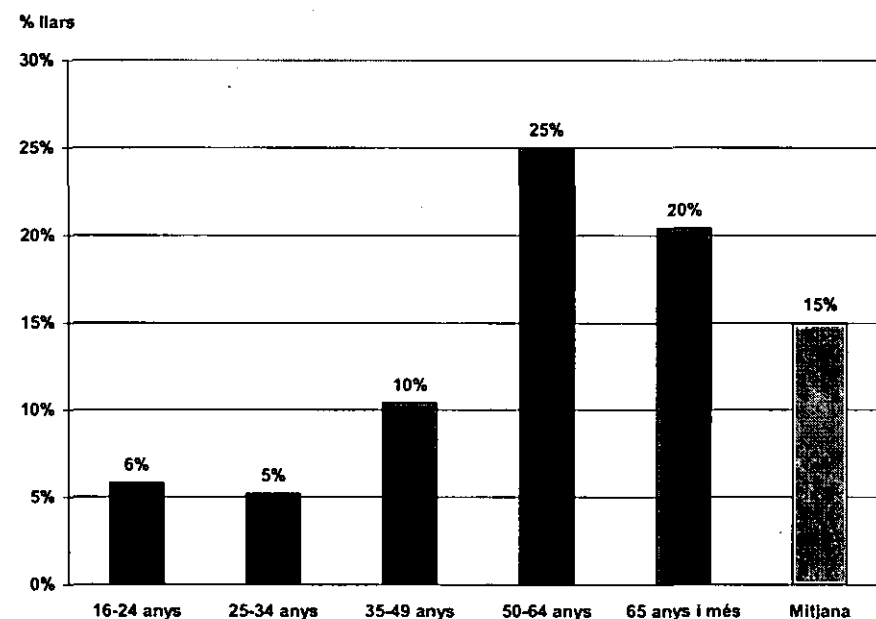
Dificultats econòmiques	% llars amb mancances
Moltes dificultats	51,9%
Força dificultats	16,1%
Algunes dificultats	14,2%
Cap dificultat	8,7%
No sap	9,2%
TOTAL	100%

3.5 Disposició de segona residència

Segons el PaD, el 15% de les llars catalanes, és a dir, unes 350.000, disposa d'una segona residència en propietat⁸ i, d'aquestes, un 9,8% en té més d'una. La disposició d'una segona residència en propietat augmenta segons la classe social, des del 9% de la classe treballadora, fins al 20% en la classe mitjana propietària.

També varia el grau de disposició de segona residència entre les diverses edats, situant-se el punt màxim en els trams per sobre de 50 anys, on arriba a ser d'entre el 20% i el 25% (gràfic 8).

Gràfic 8. Llars que disposen d'una segona residència segons l'edat mitjana del nucli de la llar



⁸ Xifra que coincideix exactament amb la de l'estudi *L'habitatge a Catalunya 2002* del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

En una distribució per zones, les diferències en disposició de segona residència, en canvi, són escasses: 14,9% entre les llars de la província de Barcelona; 13,8% entre les Girona; 15,0% entre les de Lleida; i un 16,7% entre les de Tarragona.

4. ÚS I VALORACIÓ DELS HABITATGES

4.1 Temps de residència en l'habitatge actual

Les llars catalanes duen vivint a l'habitatge actual 17 anys de mitjana. El 28,6% des de fa menys de 5 anys, un 15% entre 5 i 10 anys, i un 11,1% entre 10 i 15 anys. Per contra, un 35% de la població porta més de 20 anys sense haver canviat de domicili, i un 16% més de 30.

Es pot establir una relació directa entre edat mitjana del nucli de llar i els anys de residència a l'habitatge: el 71,6% de les llars joves fa menys de 5 anys que viu en l'habitatge actual i, en canvi, el 41,2% de les llars de majors de 65 anys en porta més de 30. De totes maneres, és remarcable el nombre de llars adultes, entre 35 i 49 anys i 50 i 64 anys, que duen vivint menys de cinc anys a l'habitatge actual: 28,9% i 15,5%, respectivament (taules 14.1 i 14.2).

Taula 14.1 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)

Anys a l'habitatge	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més	TOTAL
Menys de 5 anys	71,6%	57,2%	28,9%	15,5%	9,8%	28,6%
5-10 anys	9,0%	29,7%	19,4%	8,3%	4,0%	15,0%
10-15 anys	1,5%	3,5%	17,9%	9,3%	9,8%	11,1%
15-20 anys	3,0%	2,8%	15,9%	11,4%	7,3%	10,4%
20-25 anys	11,9%	0,4%	10,6%	11,4%	11,3%	9,2%
25-30 anys	0,0%	3,5%	2,3%	20,9%	16,8%	9,7%
Més de 30 anys	3,0%	2,8%	5,0%	23,3%	41,2%	16,1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Taula 14.2 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals)

Anys a l'habitatge	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més	TOTAL
Menys de 5 anys	10,2%	34,5%	35,6%	12,8%	6,8%	100%
5-10 anys	2,4%	34,0%	45,3%	13,0%	5,3%	100%
10-15 anys	0,5%	5,5%	56,6%	19,8%	17,6%	100%
15-20 anys	1,2%	4,7%	54,1%	25,9%	14,1%	100%
20-25 anys	5,3%	0,7%	40,4%	29,1%	24,5%	100%
25-30 anys	0,0%	6,3%	8,2%	50,9%	34,6%	100%
Més de 30 anys	0,8%	3,0%	11,0%	34,1%	51,1%	100%
TOTAL	3,6%	16,6%	34,1%	23,6%	22,2%	100%

4.2 Satisfacció amb l'entorn i el barri de l'habitatge

Bona part de les llars viuen en el barri i l'indret on desitjarien viure (79,2%) però, en canvi, no n'hi ha tantes que viuen en l'habitatge que volen (65,4%).

Ara bé, el grau de satisfacció amb el barri no és homogeni i augmenta progressivament amb l'edat mitjana del nucli de la llar: 59,2% a les llars de menys de 25 anys; 69,2% a les d'entre 25 i 34 anys; 77,6% a les d'entre 35 i 49 anys; 81,5% a les d'entre 50 i 64 anys; i 90,1% a les llars on el nucli té més de 65 anys. La mateixa pauta es reproduïx amb el grau de satisfacció amb l'habitatge actual, ja que a un mica més de la meitat dels joves no els agrada i, per contra, només el 19,8% de les llars de més de 65 anys estan insatisfetes (taula 15).

Taula 15. Llars satisfetes amb el barri i l'habitatge on viuen actualment

Edat nucli de la llar	Barri	Habitatge
16-24 anys	59,2%	48,6%
25-34 anys	69,2%	53,8%
35-49 anys	77,6%	61,2%
50-64 anys	81,5%	68,4%
65 anys i més	90,1%	80,2%
MITJANA	79,3%	65,4%

5. EL COST DE L'HABITATGE

5.1 Cost mensual de l'habitatge

Per més que les condicions actuals d'accés a l'habitatge s'han endurit darrerament, cal tenir present que, tal com s'ha dit, tan sols el 43% de les llars catalanes l'any 2000 ha de pagar pel seu habitatge: el 27% per habitatges de propietat que tenen pagaments pendents, i un 16% per habitatges de lloguer (vegeu la taula 4).

Pel que fa a l'estudi del cost de l'habitatge per a aquells que l'estan pagant, cal distingir, per tant, entre els que estan en lloguer i els que tenen pagaments pendents de compra.

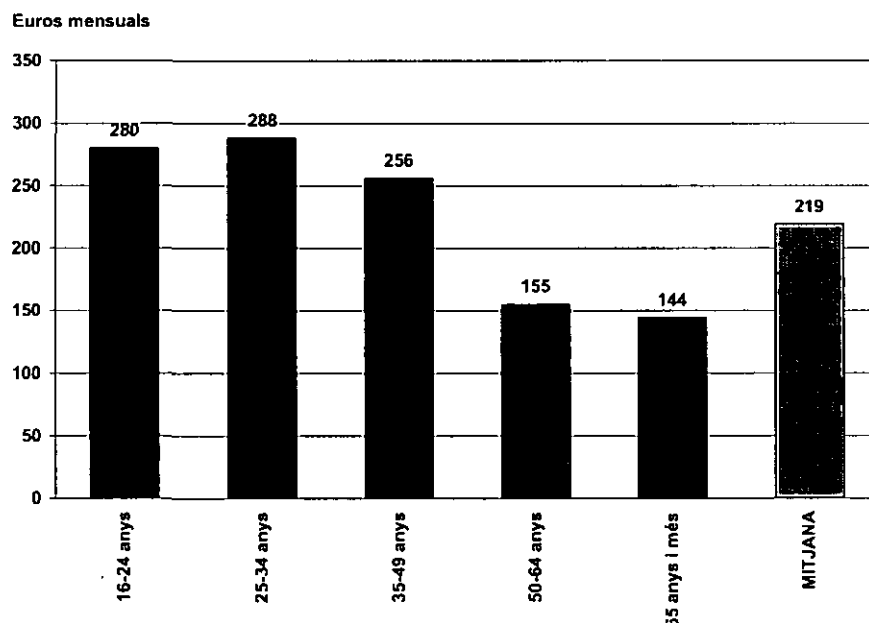
En el cas del lloguer, si bé els nous contractes de **lloguer** a Catalunya l'any 2000 han arribat a un import mitjà a Catalunya de 355€ mensuals⁹, el lloguer mitjà de totes les llars que viuen en aquesta modalitat és de 219€ al mes. Aquesta diferència és deguda a que les rendes estan molt condicionades per l'any del contracte, ja que fins l'any 1985 estaven pràcticament congelades. Aquesta és la raó per la qual el cost mitjà dels contractes anteriors a 1985 és molt més moderat, de 128€ mensuals, mentre que els posteriors a aquesta data, que arrenquen d'un lloguer de mercat i augmenten anualment amb l'IPC, són marcadament superiors, fins arribar als 314€ mensuals com a mitjana del darrer quinquenni (taula 16).

Taula 16. Cost mensual del lloguer segons l'any de residència a l'habitatge

Any de residència a l'habitatge actual	Import mensual del lloguer
Entre 1995 i 2000	314€
Entre 1985 i 1994	220€
Abans de 1985	128€
MITJANA	219€

El major cost dels contractes de lloguer recents afecta de ple als joves, que són els que accedeixen més tard al mercat de l'habitatge. Com mostra el gràfic 9, a les llars entre 16 i 34 anys els lloguers mitjans es mantenen al voltant dels 280€ mensuals, mentre que baixen a 155€ al mes per a les llars de més de 50 anys i a 144€/mes per a les llars de més de 65 anys.

⁹ Segons dades de la DGAiH, a partir de l'explotació de les fiances dels contractes de lloguer

Gràfic 9. Cost mensual dels habitatges de lloguer segons l'edat del nucli de la llar

El major cost del lloguer dels joves significa per a ells una major pressió relativa ja que, com s'ha vist en l'apartat 3.1, són el col·lectiu que més utilitza aquesta modalitat de tinença. La taula 17 evidencia com les 47.644 llars joves, entre els 16 i 24 anys, que estan en lloguer suposen el 12% del total de Catalunya, suporten el 15,3% del total de lloguers pagats. Inversament, les llars adultes i grans, de més de 50 anys, són el 45,9% de les llars però només suporten el 28,1% de tots els lloguers pagats a Catalunya.

En conseqüència, a la mateixa taula s'observa com l'import del lloguer representa per a les llars més joves una major proporció dels ingressos que la mitjana de llogaters.

L'esforç mitjà per al pagament del lloguer a Catalunya és del 19%, mentre que per als joves entre 16 i 24 anys puja al 28,2% i per als de 25 a 34 anys, al 21,4%. La pressió menor és la suportada per les llars entre 50 i 64 anys (13,7%). L'esforç s'endureix quan es tracta de llars de persones de més de 65 anys, entre les quals torna a pujar al 19,3%.

Taula 17. Cost mensual del lloguer segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	%	Total llars	% llars en lloguer	Nombre llars en lloguer	%/total	Lloguer mitjà €/mes	%/total lloguers pagats	Ingressos mitjans €/mes	%/total ingressos llars lloguer	Esforç mitjà*
16-24 anys	3,6%	83.979	56,8%	47.644	12,0%	280	15,3%	994	10,3%	28,2%
25-34 anys	16,6%	387.237	15,9%	61.498	15,4%	288	20,3%	1.343	18,0%	21,4%
35-49 anys	34,0%	793.135	15,7%	124.375	31,2%	256	36,5%	1.396	37,8%	18,3%
50-64 anys	23,7%	552.862	13,6%	75.101	18,8%	155	13,3%	1.128	18,5%	13,7%
65 anys i més	22,2%	517.871	17,3%	89.486	22,5%	144	14,8%	746	14,6%	19,3%
MITJANA	100%	2.332.751	17,1%	398.430	100%	219	100%	1.152	100%	19,0%

* Percentatge dels ingressos destinat al pagament del lloguer de l'habitatge

Taula 18. Cost mensual de la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	%	Total llars	% llars amb hipoteca	Nombre llars amb hipoteca	%/total	Hipoteca mitjana €/mes	%/import total quotes pagades	Ingressos mitjans €/mes	%/ingressos totals llars amb hipoteca	Esforç mitjà*
16-24 anys	3,6%	83.979	27,0%	22.670	3,4%	447	3,6%	3.195	4,7%	14,0%
25-34 anys	16,6%	387.237	57,3%	221.663	33,6%	450	35,1%	2.068	29,7%	21,8%
35-49 anys	34,0%	793.135	37,3%	295.244	44,8%	414	43,0%	2.471	47,2%	16,7%
50-64 anys	23,7%	552.862	17,8%	98.447	14,9%	462	16,0%	2.677	17,1%	17,3%
65 anys i més	22,2%	517.871	4,1%	21.458	3,3%	308	2,3%	1.112	1,5%	27,7%
MITJANA	100%	2.332.751	28,3%	658.944	100%	431	100%	2.344	100%	18,4%

* Percentatge dels ingressos destinat al pagament de la hipoteca per l'habitatge

Pel que fa a la **compra** d'habitatges, el nombre de llars que estan pagant préstecs o hipoteques per als seus habitatges, es situa prop de les 660.000 a Catalunya. El pagament per la compra de l'habitatge es concentra marcadament en els trams d'edats compreses entre 25 i 49 anys: el 78% del total de llars que paguen hipoteques pertanyen a aquestes edats.

L'import mitjà del pagament mensual de les hipoteques, 431€ mensuals, gairebé dobla l'import del mitjà del lloguer.

No s'observen massa diferències segons l'edat dels nuclis de la llar, llevat de les de majors de 65 anys, que paguen una quota mitjana sensiblement inferior, de 308€ (taula 18). De totes maneres, cal tenir present que les llars de persones grans no representen un part important de les llars hipotecades, tant pel que fa al volum que paguen com pel nombre que són. El 78% de tot el valor de les hipoteques és suportat per les llars d'entre 25 i 34 anys (35%) i les d'entre 25 i 49 anys (43%).

Els períodes d'amortització dels préstecs són força llargs¹⁰: malgrat que un 44% són per un període comprès entre 10 i 20 anys, el 38% són per a 20 i 30 anys i un 12% per a més de 30.

A més, la durada dels préstecs s'escurça a mesura que més alta és l'edat del nucli de llar: 25, 20, 18, 15 i 14 anys, segons que el nucli tingui menys de 25 anys, entre 25 i 34 anys, entre 35 i 49 anys, entre 50 i 64 anys i més de 65 anys, respectivament.

Taula 19. Períodes d'amortització dels préstecs per a la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	Nombre d'anys
16-24 anys	25
25-34 anys	20
35-49 anys	18
50-64 anys	15
65 anys i més	14
MITJANA	18,7

Comparativament amb les llars en lloguer, l'esforç que realitzen les llars amb una hipoteca és lleugerament inferior, del 18,5% (taula 18). Segons l'edat del nucli de la llar, l'esforç major és el de les llars de persones majors de 65 anys (27,2%), i el de les llars joves-adultes, de 25 a 24 anys (21,8%). Més de la meitat de les llars en aquest tram d'edat estan actualment pagant una hipoteca per als seus habitatges, de manera que si bé són el 16,6% de les llars catalanes, representen el 33,6% de les que estan hipotecades.

¹⁰ Períodes calculats com la diferència entre la data inicial del contracte i la data final de venciment. No són, doncs, el nombre d'anys restants per al pagament complet del préstec o la hipoteca.

El fet que l'esforç real per al pagament de l'habitatge no experimenti massa variacions segons el règim de tinença, tot i que l'import mitjà de les hipoteques (431€ mensuals) gairebé dobla el del lloguer, es deu al també enorme diferencial entre els ingressos de les llars amb lloguer i de les que paguen hipoteques. Si la mitjana d'ingressos bruts mensuals per llar a Catalunya l'any 2000, tal i com s'ha mostrat anteriorment, és de 1.833€, el de les llars en lloguer és de 1.153€ i, per contra, el de les llars amb hipoteca de 2.344€. I si tan sols es consideren les llars amb hipoteca amb nuclis de menys de 50 anys, el 82% del total, la quantitat dels ingressos mensuals bruts s'incrementa fins els 2.700€.

5.2 Ajuts al pagament de l'habitatge

Per bé que les xifres anteriors sobre l'esforç que suposa el pagament de l'habitatge tan sols fan referència als ingressos bruts propis de la llar, la veritat és que en la majoria de casos són la font principal a l'hora de comprar o llogar un habitatge.

Tanmateix, força llars ha rebut ajut familiar per al pagament de l'habitatge. En el cas del lloguer, són un 9,3% les llars ajudades. La intensitat de l'ajuda puja en el cas dels joves: prop del 20% de les llars de menys de 25 anys i prop del 12% de les d'entre 25 i 34 anys (taula 20),

Però, davant d'aquests ajuts, adquireixen molta més importància els que les famílies donen per a la compra de l'habitatge, que arriben a prop del 18% dels casos. Els ajuts familiars a joves pugen, en el cas de la compra, al 27%/28% dels casos.

Aquests ajuts familiars adopten la forma de donació de diners (60%) o de préstecs a retornar (34%).

Taula 20. Llars que han rebut ajuts familiars en el pagament del lloguer i la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat del nucli de la llar	Ajut familiar en el pagament del lloguer % llars en lloguer	Ajut en la compra de l'habitatge % llars en propietat
Menys de 25 anys	19,6%	26,7%
Entre 25 i 34 anys	11,6%	28,2%
Entre 35 i 49 anys	4,5%	18,5%
Entre 50 i 64 anys	10,1%	11,7%
65 anys i més	8,3%	11,4%
MITJANA	9,3%	17,9%

5.3 Dificultats de pagament

Per al 19% de les llars catalanes pagar l'habitatge els suposa molt esforç, i per a un altre 39%, bastant (gràfic 10).

Territorialment, és a la província de Barcelona on hi ha una major proporció de llars per a les quals l'esforç és màxim (20,7%), aquest percentatge baixa al 14,5% de les llars de Girona, el 10,6% de les de Lleida; i el 13,7% de les de Tarragona (taula 21).

Les llars en habitatges de lloguer expressen una pressió major que les que paguen hipoteca: el percentatge de llars que declaren tenir moltes dificultats per front a les despeses de l'habitatge s'incrementa fins el 24,4% la qual cosa coincideix amb el fet, abans esmentat, que aquestes llars dediquen una major part dels seus ingressos al pagament mensual de l'habitatge.

Taula 21. Esforç econòmic que suposa per a la llar les despeses de l'habitatge

	TOTAL	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Propietat	Lloguer
Molt esforç	19,0%	20,7%	14,5%	10,6%	13,7%	18,2%	24,4%
Bastant esforç	38,8%	38,7%	42,2%	35,0%	38,7%	39,1%	38,7%
Ni molt ni poc esforç	21,2%	20,5%	23,0%	27,2%	22,1%	21,6%	18,4%
Poc esforç	13,3%	12,4%	12,9%	18,5%	17,7%	13,8%	10,5%
Gens d'esforç	7,2%	7,1%	6,6%	8,1%	7,6%	6,9%	7,4%
No sap o No pertinent	0,6%	0,6%	0,8%	0,5%	0,2%	0,5%	0,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Les dificultats econòmiques sovint es tradueixen en retards en el pagament de l'habitatge o del subministrament dels serveis bàsics.

La intensitat dels casos de retards declarats en el pagament de l'habitatge és diferent segons el règim de tinença dels habitatges: el 7% de les llars amb préstecs hipotecaris per a la compra han manifestat haver patit aquesta mena d'endarreriments, en front del 12% de les llars en lloguer.

Pel que fa al pagament dels serveis bàsics (aigua, llum, gas...) es reproduïx la mateixa pauta: malgrat que la mitjana de llars que manifesten haver patit retards en el pagament d'aquests serveis és del 6,2%, la proporció disminueix fins el 4,9% a les llars en propietat, i augmenta fins el 10,8% en les llars en lloguer.

ÍNDEX DE TAULES I GRÀFICS

Taula 1.1 Població i llars comparades per trams d'edat	4
Taula 1.2 Joves que han constituït una nova llar	5
Gràfic 1. Tipus de llars	5
Taula 2.1 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals).....	6
Taula 2.2 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)	6
Gràfic 2. Nombre de persones per llar	7
Taula 3. Ingressos bruts mensuals per llar.....	8
Gràfic 3. Ingressos bruts mensuals segons l'edat mitjana del nucli de la llar (€).....	8
Taula 4. Règim de tinença de l'habitatge a Catalunya	9
Gràfic 4. Règim de tinença segons el nivell d'ingressos mensuals bruts de la llar.....	10
Taula 5. Règim de tinença segons l'edat mitjana del nucli de la llar	10
Taula 6. Règim de tinença segons l'origen geogràfic del nucli de la llar	11
Taula 7. Règim de tinença dels habitatges segons la província de residència.....	11
Gràfic 5. Nombre d'anys de residència en habitatges protegits	11
Taula 8. Ingressos bruts mensuals de la llars segons la modalitat del seu habitatge	12
Taula 9. Superfície dels habitatges on viuen les llars	13
Gràfic 6. Metres quadrats per persona.....	13
Taula 10. Metres quadrats per persona segons el tipus de llar	14
Taula 11. Metres quadrats per persona segons la classe social del nucli de la llar	14
Gràfic 7. Deficiències greus a l'habitatge segons la classe social del nucli de la llar	15
Taula 12. ¿Solucionarien les obres de rehabilitació les mancances de l'habitatge?	15
Taula 13. Dificultats econòmiques de les obres de rehabilitació.....	16
Gràfic 8. Llars que disposen d'una segona residència segons l'edat mitjana del nucli de la llar 16	
Taula 14.1 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% verticals).....	18
Taula 14.2 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals).....	18
Taula 15. Llars satisfetes amb el barri i l'habitatge on viuen actualment	19
Taula 16. Cost mensual del lloguer segons l'any de residència a l'habitatge.....	20
Gràfic 9. Cost mensual dels habitatges de lloguer segons l'edat del nucli de la llar.....	21
Taula 17. Cost mensual del lloguer segons l'edat mitjana del nucli de la llar	22
Taula 18. Cost mensual de la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar ..	22
Taula 19. Períodes d'amortització dels préstecs per a la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar	23
Taula 20. Llars que han rebut ajuts familiars en el pagament del lloguer i la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar	24
Taula 21. Esforç econòmic que suposa per a la llar les despeses de l'habitatge	25



Els habitatges de la població catalana

Carme Trilla
Jofre López

1. INTRODUCCIÓ.....	3
2. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS	4
2.1 Tipus de llar.....	5
2.2 Dimensió de les llars	6
2.3 L'edat del nucli de llar.....	4
2.4 Ingressos de les llars.....	7
3. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES	9
3.1 El règim de tinença.....	9
3.2 Habitatges protegits	11
3.3 Dimensió dels habitatges	13
3.4 Estat dels habitatges	14
3.5 Disposició de segona residència	16
4. ÚS I VALORACIÓ DELS HABITATGES.....	18
4.1 Temps de residència en l'habitatge actual	18
4.2 Satisfacció amb l'entorn i el barri de l'habitatge	19
5. EL COST DE L'HABITATGE	20
5.1 Cost mensual de l'habitatge	20
5.2 Ajuts al pagament de l'habitatge	24
5.3 Dificultats de pagament.....	25
ÍNDIX DE TAULES I GRÀFICS.....	26

1. INTRODUCCIÓ

El Panel de Desigualtats socials de Catalunya (PaD) permet una aproximació a les condicions de vida de la població catalana, en el sentit més ampli de la paraula (salut, educació, treball, habitatge, relacions socials, capacitat econòmica...). L'habitatge és una de les perspectives des de les quals es poden analitzar aquestes condicions. I, malgrat que el mode com les llars resolen les seves necessitats d'habitatge no és independent d'altres processos socioeconòmics, la manera com es resolen, o es procuren resoldre, és un bon indicador i reflex del context social general. Entendre l'habitatge és, en certa manera, entendre també una mica millor la nostra societat.

Existeixen altres sistemes d'aproximació a l'estudi de l'habitatge a Catalunya. Una és a partir dels censos de població i habitatge, especialment els dels anys 1991 i 2001 (quan estigui explotat en tota la seva riquesa), com a font més habitual i sòlida de referència per conèixer el nombre d'habitatges, les seves característiques, els seus usos i la interrelació entre habitatge, població i llars.

Metodològicament molt semblant al PaD, el Panel de Llars de la Unió Europea ofereix informació des de l'any 1994, però sense desagregar-la a nivell de comunitats autònomes o províncies fins l'any 1999; Catalunya només hi surt recollida de forma agregada amb les Illes Balears i la Comunitat Valenciana.

La tercera via és l'estudi *L'habitatge a Catalunya*¹, dut a terme dues vegades, una primera l'any 2000 i una segona l'any 2002. Aquest estudi, a diferència del Panel de Llars de la UE o del PaD, està enfocat específicament a indagar la forma d'allotjament de la població a Catalunya i, per tant, ofereix un ventall més ampli d'informació dels diferents aspectes de l'habitatge; amb una mostra de 2.000 casos, permet una desagregació dels resultats a nivell provincial.

L'avantatge del PaD en relació a les aproximacions anteriors és que combina tots els aspectes metodològicament més interessants esmentats: la mateixa condició de panel i la vocació de continuïtat en onades successives, permeten fer un seguiment de les trajectòries individuals i familiars al llarg del temps; el nivell de representació territorial permet arribar fins a l'anàlisi provincial; i la multiplicitat de temàtiques que el PaD contempla permet establir relacions transversals que enriqueixen la visió estricta de l'allotjament, especialment en els aspectes econòmics i de percepció subjectiva.

Tant per la quantitat com per la qualitat de la informació que ha proporcionat la primera onada del PaD es pot realitzar una aproximació a les condicions d'allotjament de la població catalana que ratifica, en alguns casos, o complementa i enriqueix, en d'altres, les dades disponibles fins avui.

¹ Estudi encarregat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya a l'Institut DEP i Carme Trilla

2. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS

La llar és la unitat d'anàlisi que sol utilitzar-se a l'hora d'examinar les característiques dels habitatges d'una població. La raó fonamental és que les llars constitueixen les unitats de convivència bàsiques de les persones en els habitatges. Parlar de llars no vol dir, però, parlar d'un únic tipus estàndard. Justament el que està succeint darrerament és el creixement d'altres formes de vincles familiars diferents de la "tradicional" llar uninuclear², la qual cosa incideix de manera directa en els requeriments que hauria de satisfer l'habitatge. En efecte, cal tenir present que cada tipus llar té unes necessitats diferenciades tant pel que fa als equipaments, la superfície, la localització, com les condicions econòmiques.

2.1 Llars i població

La propensió a la formació de llars és diferent per als diversos trams d'edat de la població. La taxa mitjana de la població de Catalunya és del 36,8% i varia des de 9,4% pers als més joves fins a un màxim del 48,5% per als compreses entre 35 i 49 anys (taula 1.1).

Per tant, la distribució per edats de les llars catalanes, si ens atenem a l'edat mitjana dels integrants del nucli de la llar³, mostra una forta concentració en els trams entre 35 i 64 anys (58%), seguida d'un important 22,2% de més de 65 anys. Aquests percentatges són superiors en tots els casos als de la distribució de la població de les mateixes edats (taula 1.1).

Taula 1.1 Població i llars comparades per trams d'edat

Edat mitjana del nucli de la llar	Població ⁽¹⁾	%	Llars	% ⁽³⁾	% llars/població
16-24 anys	761.277	14,1%	83.979	3,6%	9,4%
25-34 anys	1.085.043	20,1%	387.237	16,6%	30,4%
35-49 anys	1.397.381	25,8%	793.135	34,0%	48,5%
50-64 anys	1.060.349	19,6%	552.862	23,7%	44,5%
65 anys i més	1.104.113	20,4%	517.871	22,2%	40,0%
TOTAL	5.408.163	100%	2.332.751⁽²⁾	100%	36,8%

(1) Cens d'Habitants de 2001

(2) Llars del Cens d'Habitants de 2001

(3) Percentatges obtinguts del PaD

En els trams joves, en canvi, es constata una lògica molt menor presència de llars que d'efectius, ja que el procés emancipatori s'allarga fins ben entrats els 30 anys. Com que aquest treball només es basa en una única onada del PaD,

² Una llar uninuclear està formada per un matrimoni o una parella amb fills i sense.

³ El PaD no permet conèixer la identitat de la persona principal (persona de referència o cap de llar). El concepte de nucli de la llar que s'utilitza en aquest estudi equival a l'Informant Principal i la seva parella, quan n'hi ha.

és a dir, en un tall temporal, no es pot veure quina és la tendència en el temps a la formació de llars per cada tram d'edat

De fet, de l'explotació del PaD només se'n pot treure que tan sols el 15% dels joves entre 18 i 24 anys han abandonat la llar d'origen per constituir-ne una de nova; la proporció augmenta amb l'edat, de manera que es situa en el 45% entre els joves entre 25 i 29 anys i arriba al 77% entre els que tenen de 30 a 34 anys (taula 2).

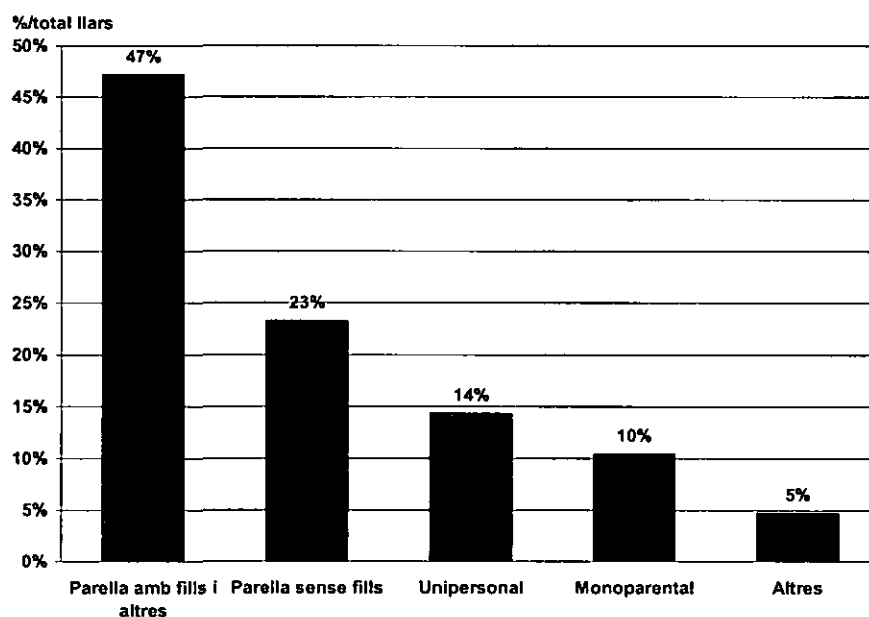
Taula 1.2 Joves que han constituït una nova llar

Edat	Percentatge
18-24 anys	14,8%
25-29 anys	44,9%
30-34 anys	70,9%
TOTAL joves	41,9%

2.2 Tipus de llar

La primera onada del PAD mostra com, si bé les llars uninuclears són el 70% de totes les llars catalanes existents l'any 2000 (un 47% amb fills i un 23% sense), la següent categoria en importància són les llars unipersonals, que representen un 14% del total (gràfic 1). Cal assenyalar, però, que aquest percentatge, malgrat la seva importància, és força inferior a la mitjana europea que es situa al voltant del 27%⁴. El tercer lloc en importància l'ocupen les llars monoparentals, amb un 10% del total de llars de Catalunya.

Gràfic 1. Tipus de llars



Aquesta distribució general amaga, però, diferències molt importants segons el l'edat mitjana del nucli de la llar (taules 2.1 i 2.2):

1. Les llars unipersonals creixen fins a un 32% entre els nuclis de més de 65 anys
2. Les llars monoparentals són especialment importants en els nuclis d'edats adultes (de 35 a 64 anys). Cal precisar que les llars monoparentals encapçalades per dones són el 86% del total
3. Un 32% de les llars joves s'han constituït en altres formes de convivència diferents de les majoritàries; principalment es tracta de més d'una persona compartint l'habitatge, però sense cap vinculació familiar.

Taula 2.1 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals)

Edat mitjana nucli llar	Unipersonal	Parella sense fills	Parella amb fills i altres	Mono-parental	Altres	TOTAL
16-24 anys	14,9%	21,6%	17,6%	13,5%	32,4%	100%
25-34 anys	11,1%	30,3%	47,2%	6,7%	4,7%	100%
35-49 anys	7,3%	7,8%	69,1%	12,4%	3,4%	100%
50-64 anys	10,2%	23,3%	49,1%	14,7%	2,7%	100%
65 anys i més	31,9%	41,9%	16,2%	5,2%	4,8%	100%
TOTAL	14,0%	29,0%	47,0%	10,0%	5,0%	100%

Taula 2.2 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)

Edat mitjana nucli llar	Unipersonal	Parella sense fills	Parella amb fills i altres	Mono-parental	Altres	TOTAL
16-24 anys	3,7%	3,3%	1,3%	4,6%	24,2%	3,6%
25-34 anys	12,8%	21,6%	16,6%	10,6%	16,2%	16,6%
35-49 anys	17,2%	11,4%	49,8%	40,3%	24,2%	34,0%
50-64 anys	16,9%	23,7%	24,6%	33,3%	13,1%	23,7%
65 anys i més	49,3%	39,9%	7,6%	11,1%	22,2%	22,2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.2 Dimensió de les llars

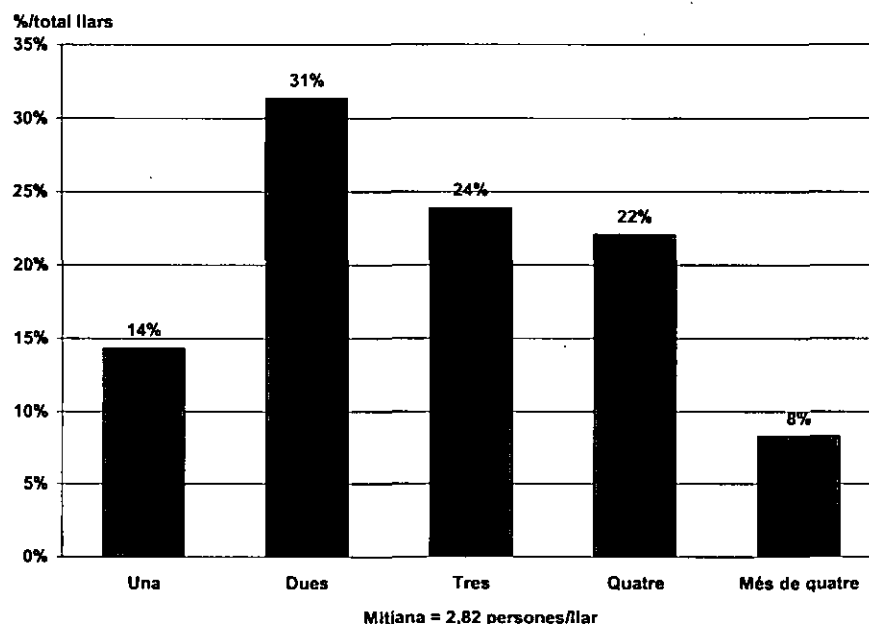
Una tercera part de les llars catalanes està formada per dues persones, un 24% per tres, i un 22% per quatre (gràfic 2).

La dimensió mitjana de les llars a Catalunya l'any 2000 és de 2,82 persones i es situa en la mateixa línia que la d'altres països mediterranis del sud d'Europa els quals, malgrat la reducció contínua d'aquesta dimensió que s'experimenta

⁴ Font: TRILLA, C. (2000): La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada; Barcelona; Fundació La Caixa.

arreu, encara compten amb llars comparativament més grans que en el centre i nord d'Europa⁵.

Gràfic 2. Nombre de persones per llar



2.4 Ingressos de les llars

Els ingressos mitjans bruts per llar l'any 2000 són a Catalunya de 1.833€ mensuals.

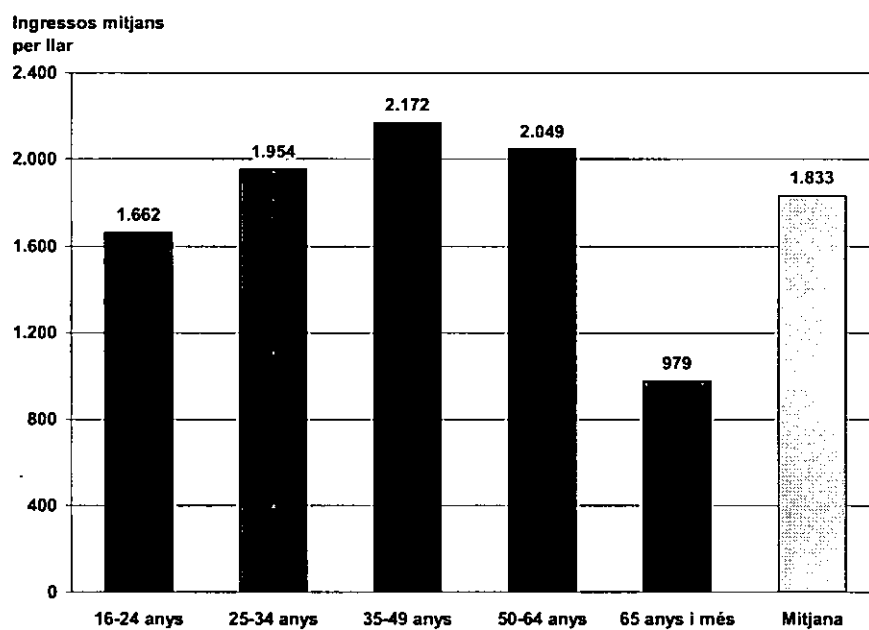
La distribució general d'ingressos del PaD revela com el 64% de la població es troba per sota d'aquesta mitjana, el 40,7% per sota dels 1.140€, el 23,3% per sota dels 780€ i el 13,4% per sota dels 600€. En l'extrem oposat, s'observa un 10% de les llars amb ingressos superiors a 2.400€ mensuals (taula 3).

Aquests ingressos mitjans es distribueixen de manera diferent segons l'edat del nucli de la llar: en el gràfic 3 es comprova com la capacitat econòmica d'una llar augmenta amb l'edat del seu nucli fins els 50 anys, quan s'assoleix una mitjana màxima de 2.172€ mensuals. El descens és particularment fort en les llars de majors de 65 anys, els ingressos de les quals cauen fins els 979€ mensuals,

⁵ La mitjana de persones per llar als països de la UE per a l'any 2000 és de 2,4. Font: TRILLA, C. (2000): La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada; Barcelona; Fundació La Caixa.

Taula 3. Ingressos bruts mensuals per llar

Trams d'ingressos	% llars	% acumulat
Menys de 360€	2,8%	2,8%
360€-600€	10,6%	13,4%
600€-780€	9,9%	23,3%
780€-1.140€	17,4%	40,7%
1.140€-1.800€	23,2%	63,9%
1.800€-2.400€	14,5%	78,4%
2.400€-3.600€	11,7%	90,1%
3.600€-4.800€	5,7%	95,8%
Més de 4.800€	4,4%	100%
Mitjana d'ingressos mensuals bruts	1.833€	

Gràfic 3. Ingressos bruts mensuals segons l'edat mitjana del nucli de la llar (€)

3. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

3.1 El règim de tinença

El 83% de les llars catalanes viu, l'any 2000, en habitatges de la seva propietat o cedits i la resta, el 17%, en lloguer. Aquest resultat coincideix gairebé exactament amb el del darrer Cens d'Habitatges de 2001, on els habitatges de propietat suposen el 83,3% del total i els de lloguer el 16,4%.

Si es té en compte que un 46% de les llars té l'habitatge totalment pagat, que el 5,1% el té heretat o rebut, i que el 4,4% el té cedit, es pot afirmar que el 56% de la població catalana no ha de destinar cap recurs per al pagament del seu habitatge⁶. Els que sí que han de pagar són el 27,2% de les llars en propietat amb pagaments pendents i el 17,1% que estan en lloguer (taula 4).

De les llars en lloguer del PaD, més de la meitat, és a dir, el 9,4% del total, disposa de contractes indefinits, mentre que el 7,2% està subjecta a contractes amb termini fixat. Com veurem més endavant, aquesta diferència és un element clau en la renda mensual que han de pagar mensualment.

Taula 4. Règim de tinença de l'habitatge a Catalunya

Règim de tinença	% llars PaD	Cens 2001	
Propietat			
Propietat totalment pagada	45,9%	45,8%	83,3%
Propietat amb pagaments pendents	27,2%	27,6%	
Propietat per herència o donació	5,1%	5,5%	
Altres tipus de propietat	0,3%	-	
Cedit i altres	4,4%	4,3%	
Lloguer			
Lloguer amb contracte a terminis	7,2%	17,1%	16,7%
Lloguer amb contracte indefinit	9,4%		
Altres tipus de lloguer	0,5%		
TOTAL	100%	100%	

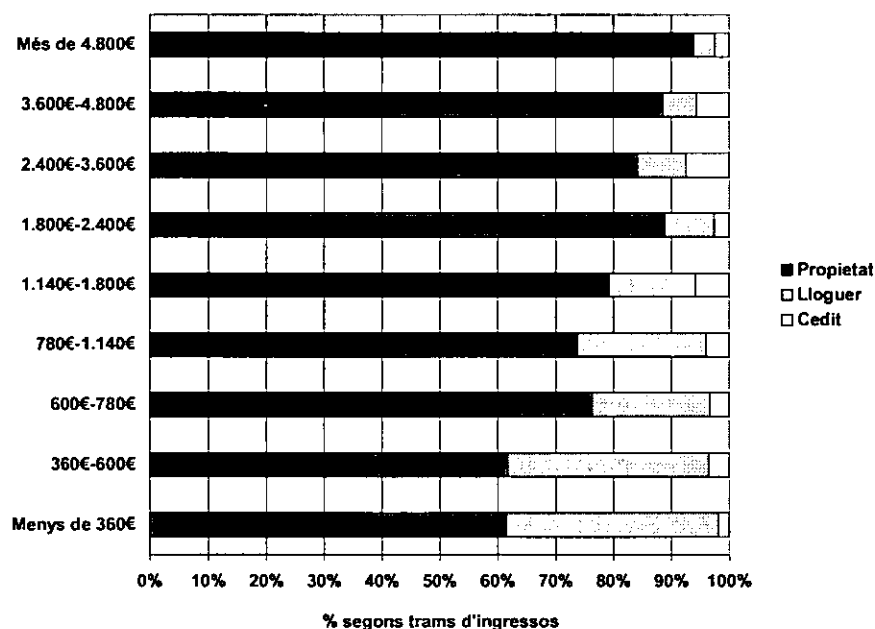
A partir de les diverses informacions treballades pel PaD es pot aprofundir en el perfil de les llars segons el règim de tinença dels habitatges:

1) En primer lloc, a partir del PaD es constata una forta correlació entre el règim de tinença i el nivell d'ingressos de les llars.

⁶ S'entén, és clar, recurs pel pagament de l'accés a l'habitatge, ja que aquí no es compten les despeses d'ús i manteniment.

La modalitat de lloguer és molt més freqüent entre les llars amb ingressos més baixos: arriba al 40% entre les llars per sota dels 600€ mensuals, mentre que baixa al 5% entre les llars per sobre dels 4.800€ mensuals (gràfic 4).

Gràfic 4. Règim de tinença segons el nivell d'ingressos mensuals bruts de la llar



2) En segon lloc, amb el PaD es pot estudiar també la relació entre el règim de tinença i l'edat del nucli de les llars (taula 5). Entre els joves més joves (de 16 a 24 anys) el lloguer és la modalitat de residència majoritària (56,8%), a diferència del què s'esdevé en els altres trams d'edat on la propietat i l'habitatge cedit són els règims més estesos, amb percentatges sempre superiors al 84%.

Taula 5. Règim de tinença segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Règim de tinença	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més
Propietat	39,2%	77,0%	79,0%	84,0%	79,4%
Cedit	4,1%	7,1%	5,3%	2,5%	3,3%
Lloguer	56,8%	15,9%	15,7%	13,6%	17,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

3) En tercer lloc, el règim de tinença també es diferencia clarament segons l'origen del nucli de la llar. Per més que, com s'ha dit, el 83% de les llars s'allotja en habitatges de propietat o cedit, entre les llars formades per persones nascudes a Catalunya o Espanya aquest percentatge puja gairebé fins el 90%. En canvi, entre les llars amb algun integrant del nucli nascut a l'estranger, el règim de propietat i cessió baixa extraordinàriament fins el 62% i el lloguer es situa en el 38% (taula 6).

Taula 6. Règim de tinença segons l'origen geogràfic del nucli de la llar

Règim de tinença	Nascut a Catalunya	Nascut a Espanya	Nascut a Catalunya i Espanya	Altres*
Propietat	84,8%	88,8%	84,2%	59,0%
Cedit	5,2%	0,0%	4,4%	3,0%
Lloguer	10,1%	11,2%	11,4%	38,0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

* Amb algun membre del nucli nascut fora de Catalunya i Espanya

4) També es constaten diferències significatives en el territori pel que fa a la tinença dels habitatges. La distribució provincial evidencia com a la província de Barcelona el parc de lloguer és força superior al de la mitjana (18,7%) i, a Lleida, inferior (9,4%) (taula 7). La major proporció de lloguer a Barcelona ve explicada, en gran mesura, pel pes de Barcelona ciutat, on el parc d'habitatges de lloguer és més important que a la resta de Catalunya⁷.

Taula 7. Règim de tinença dels habitatges segons la província de residència

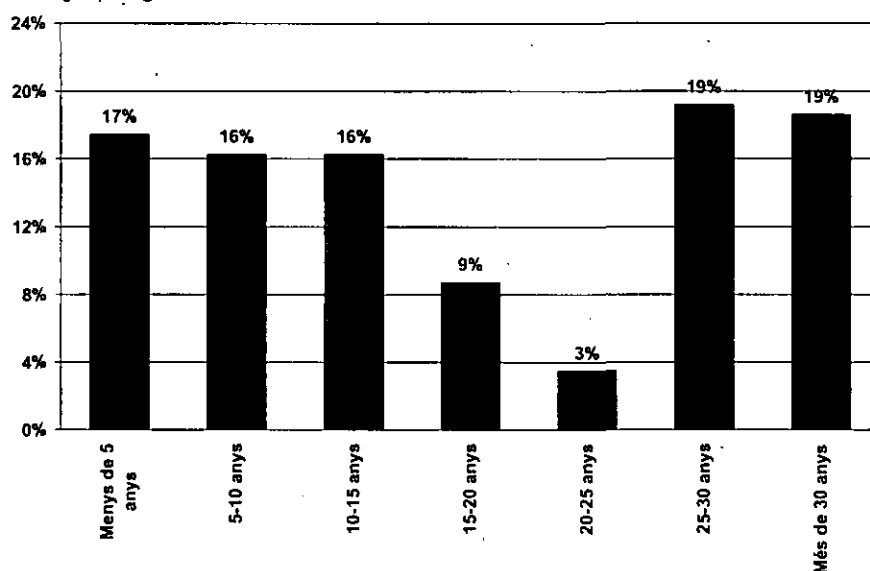
Règim de tinença	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona
Propietat	77,5%	82,8%	82,9%	81,3%
Lloguer	18,7%	12,1%	9,4%	12,8%
Cedit	3,8%	5,2%	7,7%	5,9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

3.2 Habitatges protegits

El 10,4% de les llars de Catalunya declara allotjar-se en habitatges que són d'algun tipus de modalitat protegida. Dins d'aquest grup de llars, el 17% fa menys de cinc anys que hi viu; el 16% entre cinc i deu anys i un altre 16% entre 10 i 15 anys (gràfic 5). Els percentatges més elevats corresponen a les llars que porten entre 25 i 30 anys (19%) i més de 30 anys (19%) vivint en habitatges protegits.

Gràfic 5. Nombre d'anys de residència en habitatges protegits

⁷ Segons el darrer Cens de 2001, el lloguer representa a la ciutat de Barcelona el 28,5% de tots els habitatges principals del municipi.

% llars en
habitatges protegits

Les llars que viuen en habitatges protegits no presenten un perfil diferenciats pel que fa a l'edat del nucli de la llar o el règim de tinença en comparació a la mitjana de la població. La proporció de lloguer és exactament la mateixa, 17,1%. Però, en canvi, sí que es produeixen diferències en el nivell d'ingressos (taula 8).

La mitjana mensual d'ingressos bruts és gairebé 300 euros inferiors a la del conjunt de la població (1.544€). De fet, el valor modal es situa en trams d'ingressos diferents: per al conjunt de llars la moda està entre 1.140€ i 1.800€ (un 23,2% del total) i, per a les llars en habitatges protegits, baixa al tram inferior, entre 780€ i 1.140€ (un 22,5% del total) (taula 8).

Taula 8. Ingressos bruts mensuals de la llars segons la modalitat del seu habitatge

Trams d'ingressos	% total llars	% acumulat	% llars en habitatges protegits	% acumulat
Menys de 360€	2,8%	2,8%	1,5%	1,5%
360€-600€	10,6%	13,4%	9,1%	10,6%
600€-780€	9,9%	23,3%	20,3%	30,9%
780€-1.140€	17,4%	40,7%	22,5%	53,4%
1.140€-1.800€	23,2%	63,9%	14,1%	67,5%
1.800€-2.400€	14,5%	78,4%	13,6%	81,1%
2.400€-3.600€	11,7%	90,1%	10,9%	92,0%
3.600€-4.800€	5,7%	95,8%	6,7%	98,7%
Més de 4.800€	4,4%	100%	1,3%	100%
Mitjana d'ingressos mensuals bruts	1.833€		1.544€	

3.3 Dimensió dels habitatges

El 44% de la població catalana viu en habitatges d'entre 60 i 90 metres quadrats, i un 16% en habitatges més petits de seixanta metres quadrats. El 40% restant es distribueix en habitatges de 90 a 120 metres quadrats (24%) i habitatges més grans de 120 metres quadrats (16%) (taula 9).

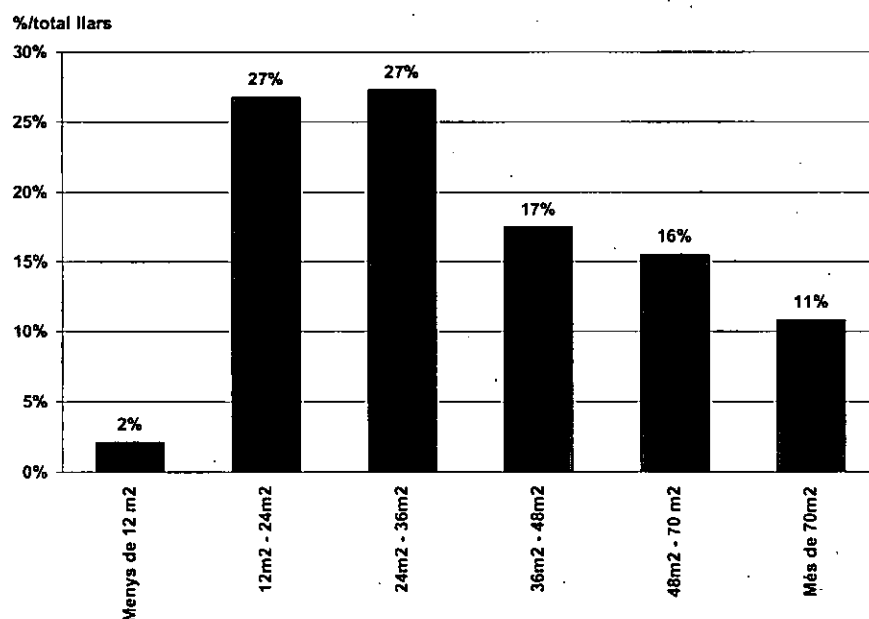
Taula 9. Superfície dels habitatges on viuen les llars

Superfície	% llars
Menys de 60 m ²	16,5%
60m ² - 90m ²	43,8%
90m ² - 120m ²	24,2%
Més de 120m ²	15,6%
TOTAL	100%

La superfície mitjana dels habitatges principals a Catalunya és de 96 metres quadrats. A la província de Barcelona aquesta superfície és menor que a la resta del territori, amb 90,4m²; a les altres províncies, en canvi, és substancialment més alta: a Lleida és de 117,2m², a Girona de 114,5m² i a Tarragona de 111,3m².

Pel que fa a la densitat, del creuament entre la superfície dels habitatges i el nombre de residents a les llars s'obté que la disponibilitat mitjana a Catalunya és de 40,6 metres quadrats per persona. De cara a estimar nivells d'amuntegament, si s'adopta com a indicador una superfície inferior a 12 metres quadrats per persona, s'observa que un 2% de les llars es troba per sota d'aquest llindar, és a dir, que aquesta situació afecta a unes 125.000 persones aproximadament (gràfic 6).

Gràfic 6. Metres quadrats per persona



Segons el tipus de llar, la disponibilitat de metres quadrats per persona varia notablement d'un màxim de 79,3 metres quadrats en les llars unipersonals, fins als 27,7 metres quadrats de les llars formades per una parella amb fills i/o altres membres, és a dir, com a mínim tres persones (taula 10).

Taula 10. Metres quadrats per persona segons el tipus de llar

Tipus de llar	m ² per persona
Unipersonal	79,3
Parella sense fills	48,0
Monoparental	37,5
Altres	32,6
Parella amb fills i altres	27,7
TOTAL	40,6

El nombre de metres quadrats per persona tampoc és independent de la classe social del nucli de la llar: la classe social amb més metres quadrats per persona és la classe mitjana propietària (54,4 m²), seguida de la classe mitjana assalariada (44,9m²). Per sota la mitjana, es troben la classe treballadora (37,5 m²) i els nuclis de llar formats per un membre de classe propietària i un altre de la classe treballadora (34,9m²) i els integrats per un membre de la classe mitjana assalariada i un de la classe mitjana assalariada (33,5 m²) (taula 11).

Taula 11. Metres quadrats per persona segons la classe social del nucli de la llar

Classe social nucli de la llar	m ² per persona
Classe mitjana propietària	54,4
Classe mitjana propietària + classe treballadora	34,9
Classe mitjana assalariada	44,9
Classe mitjana assalariada + classe treballadora	33,5
Classe treballadora	37,5
TOTAL	40,6

3.4 Estat dels habitatges

A partir del PaD l'estat dels habitatges es pot determinar a través de dos tipus d'indicadors, uns de caràcter objectiu, i un altres de caràcter subjectiu.

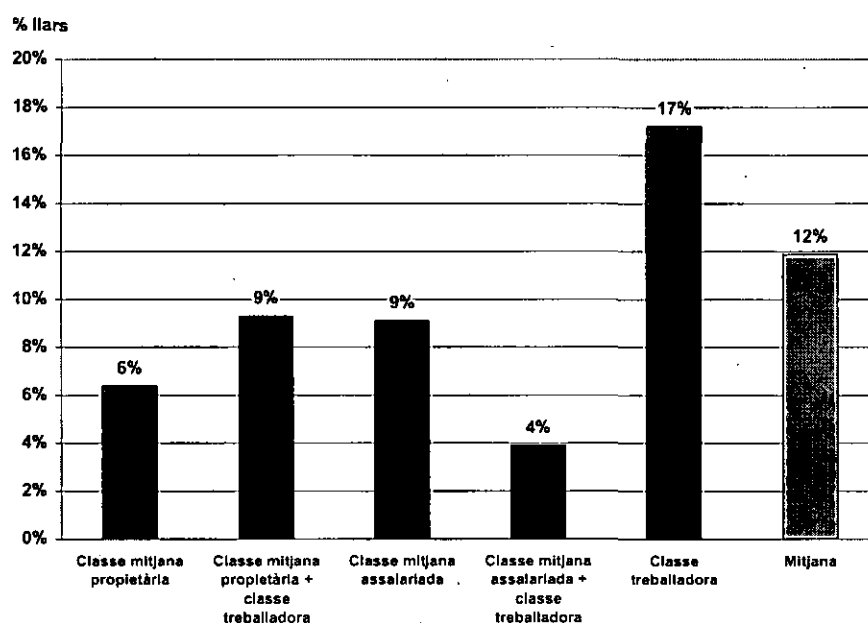
Els primers indicadors, els objectius, es basen en variables que fan referència als serveis i les condicions dels habitatges: la manca d'aigua corrent, de bany, les males instal·lacions (d'aigua, gas i llum), els problemes d'humitat, el mal aïllament, la mala ventilació, les esquerdes a les parets o l'existència d'aluminosi.

Segons aquests indicadors, el 8,7% de les llars de Catalunya l'any 2000, és a dir, unes 200.000, pateix com a mínim alguna problemàtica significativa en els seus habitatges.

Els segons indicadors, subjectius, són el resultat de les afirmacions dels informants de les llars segons si els seus habitatges presenten o no alguna deficiència greu a l'hora de viure-hi. D'acord amb aquest segon indicador, el nombre de llars que viuen en habitatge amb problemes pujaria fins a l'11,9%.

En l'expressió d'aquesta necessitat subjectiva s'observen diferents intensitats segons la classe social (gràfic 7): el nivell màxim, amb un 17%, es detecta en els nuclis de llar de classe treballadora, mentre que disminueix fins el 6% en els nuclis de llar de classe mitjana treballadora i el 4% en els nuclis integrats per un membre de la classe mitjana assalariada i un altre de la classe treballadora.

Gràfic 7. Deficiències greus a l'habitatge segons la classe social del nucli de la llar



I també s'esdevé el mateix en la desagregació de resultats per províncies: els informants de les llars de Barcelona (13%) declaren tenir proporcionalment més deficiències que no pas els de Tarragona (11%), Girona (9%), o Lleida (6%).

Pel que fa a la possible solució d'aquests problemes, segons l'opinió de les llars afectades, només el 28,1% pensa que caldria canviar d'habitatge (taula 12), mentre que el 64,5% declara que n'hi hauria prou amb obres de rehabilitació.

Taula 12. ¿Solucionarien les obres de rehabilitació les mancances de l'habitatge?

Resposta	% llars amb mancances
Sí	64,5%
No, cal un canvi d'habitatge	28,1%
No sap	7,4%
TOTAL	100%

Des de la perspectiva de l'esforç econòmic que aquestes obres suposarien, el 51,9% de les llars amb deficiències manifesta que tindria moltes dificultats per poder fer-hi front i un altre 16% que li representaria força dificultats. Únicament en el 9% dels casos no seria cap problema (taula 13).

Taula 13. Dificultats econòmiques de les obres de rehabilitació

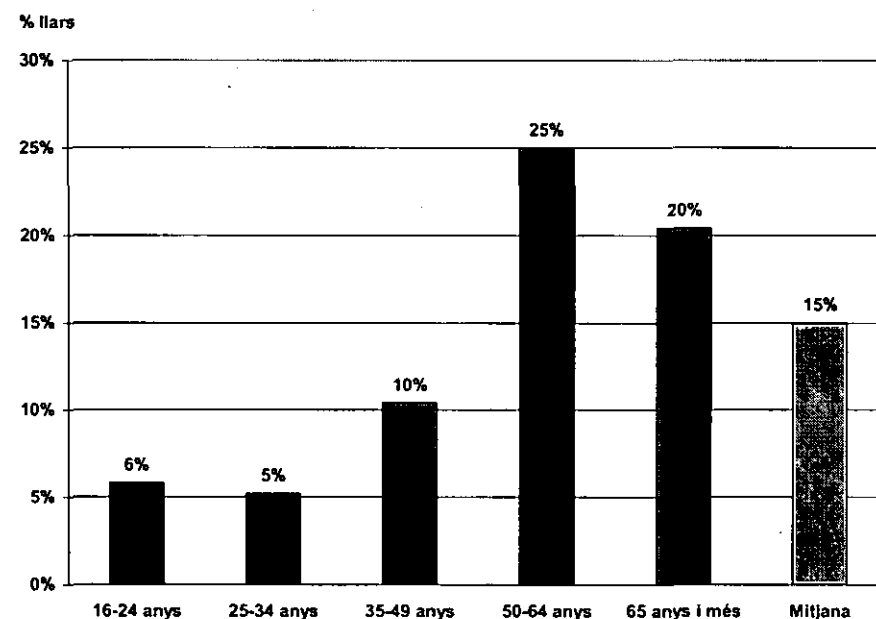
Dificultats econòmiques	% llars amb mancances
Moltes dificultats	51,9%
Força dificultats	16,1%
Algunes dificultats	14,2%
Cap dificultat	8,7%
No sap	9,2%
TOTAL	100%

3.5 Disposició de segona residència

Segons el PaD, el 15% de les llars catalanes, és a dir, unes 350.000, disposa d'una segona residència en propietat⁸ i, d'aquestes, un 9,8% en té més d'una. La disposició d'una segona residència en propietat augmenta segons la classe social, des del 9% de la classe treballadora, fins al 20% en la classe mitjana propietària.

També varia el grau de disposició de segona residència entre les diverses edats, situant-se el punt màxim en els trams per sobre de 50 anys, on arriba a ser d'entre el 20% i el 25% (gràfic 8).

Gràfic 8. Llars que disposen d'una segona residència segons l'edat mitjana del nucli de la llar



⁸ Xifra que coincideix exactament amb la de l'estudi *L'habitatge a Catalunya 2002* del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

En una distribució per zones, les diferències en disposició de segona residència, en canvi, són escasses: 14,9% entre les llars de la província de Barcelona; 13,8% entre les Girona; 15,0% entre les de Lleida; i un 16,7% entre les de Tarragona.

4. ÚS I VALORACIÓ DELS HABITATGES

4.1 Temps de residència en l'habitatge actual

Les llars catalanes duen vivint a l'habitatge actual 17 anys de mitjana. El 28,6% des de fa menys de 5 anys, un 15% entre 5 i 10 anys, i un 11,1% entre 10 i 15 anys. Per contra, un 35% de la població porta més de 20 anys sense haver canviat de domicili, i un 16% més de 30.

Es pot establir una relació directa entre edat mitjana del nucli de llar i els anys de residència a l'habitatge: el 71,6% de les llars joves fa menys de 5 anys que viu en l'habitatge actual i, en canvi, el 41,2% de les llars de majors de 65 anys en porta més de 30. De totes maneres, és remarcable el nombre de llars adultes, entre 35 i 49 anys i 50 i 64 anys, que duen vivint menys de cinc anys a l'habitatge actual: 28,9% i 15,5%, respectivament (taules 14.1 i 14.2).

Taula 14.1 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)

Anys a l'habitatge	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més	TOTAL
Menys de 5 anys	71,6%	57,2%	28,9%	15,5%	9,8%	28,6%
5-10 anys	9,0%	29,7%	19,4%	8,3%	4,0%	15,0%
10-15 anys	1,5%	3,5%	17,9%	9,3%	9,8%	11,1%
15-20 anys	3,0%	2,8%	15,9%	11,4%	7,3%	10,4%
20-25 anys	11,9%	0,4%	10,6%	11,4%	11,3%	9,2%
25-30 anys	0,0%	3,5%	2,3%	20,9%	16,8%	9,7%
Més de 30 anys	3,0%	2,8%	5,0%	23,3%	41,2%	16,1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Taula 14.2 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals)

Anys a l'habitatge	16-24 anys	25-34 anys	35-49 anys	50-64 anys	65 anys i més	TOTAL
Menys de 5 anys	10,2%	34,5%	35,6%	12,8%	6,8%	100%
5-10 anys	2,4%	34,0%	45,3%	13,0%	5,3%	100%
10-15 anys	0,5%	5,5%	56,6%	19,8%	17,6%	100%
15-20 anys	1,2%	4,7%	54,1%	25,9%	14,1%	100%
20-25 anys	5,3%	0,7%	40,4%	29,1%	24,5%	100%
25-30 anys	0,0%	6,3%	8,2%	50,9%	34,6%	100%
Més de 30 anys	0,8%	3,0%	11,0%	34,1%	51,1%	100%
TOTAL	3,6%	16,6%	34,1%	23,6%	22,2%	100%

4.2 Satisfacció amb l'entorn i el barri de l'habitatge

Bona part de les llars viuen en el barri i l'indret on desitjarien viure (79,2%) però, en canvi, no n'hi ha tantes que viuen en l'habitatge que volen (65,4%).

Ara bé, el grau de satisfacció amb el barri no és homogeni i augmenta progressivament amb l'edat mitjana del nucli de la llar: 59,2% a les llars de menys de 25 anys; 69,2% a les d'entre 25 i 34 anys; 77,6% a les d'entre 35 i 49 anys; 81,5% a les d'entre 50 i 64 anys; i 90,1% a les llars on el nucli té més de 65 anys. La mateixa pauta es reproduïx amb el grau de satisfacció amb l'habitatge actual, ja que a un mica més de la meitat dels joves no els agrada i, per contra, només el 19,8% de les llars de més de 65 anys estan insatisfetes (taula 15).

Taula 15. Llars satisfetes amb el barri i l'habitatge on viuen actualment

Edat nucli de la llar	Barri	Habitatge
16-24 anys	59,2%	48,6%
25-34 anys	69,2%	53,8%
35-49 anys	77,6%	61,2%
50-64 anys	81,5%	68,4%
65 anys i més	90,1%	80,2%
MITJANA	79,3%	65,4%

5. EL COST DE L'HABITATGE

5.1 Cost mensual de l'habitatge

Per més que les condicions actuals d'accés a l'habitatge s'han endurit darrerament, cal tenir present que, tal com s'ha dit, tan sols el 43% de les llars catalanes l'any 2000 ha de pagar pel seu habitatge: el 27% per habitatges de propietat que tenen pagaments pendents, i un 16% per habitatges de lloguer (vegeu la taula 4).

Pel que fa a l'estudi del cost de l'habitatge per a aquells que l'estan pagant, cal distingir, per tant, entre els que estan en lloguer i els que tenen pagaments pendents de compra.

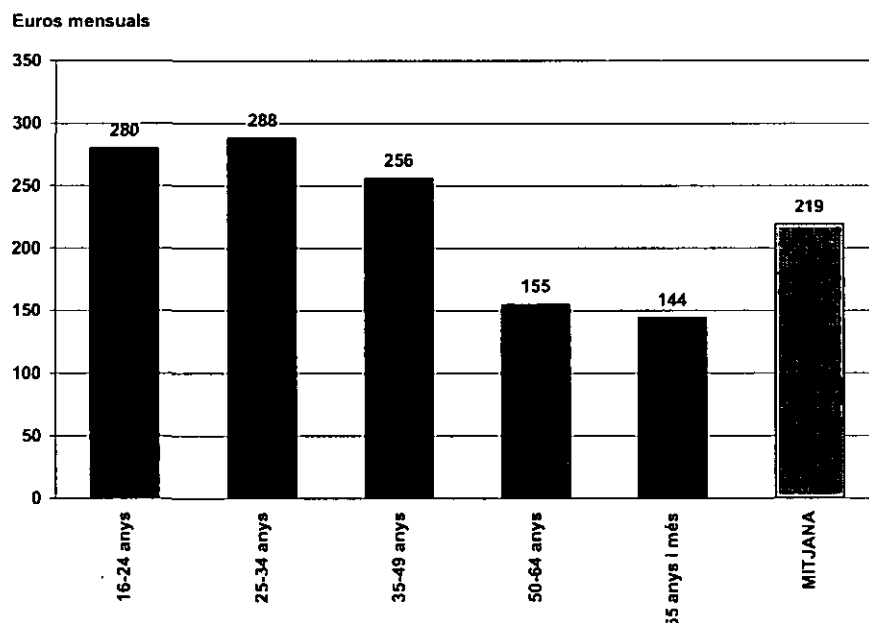
En el cas del lloguer, si bé els nous contractes de **lloguer** a Catalunya l'any 2000 han arribat a un import mitjà a Catalunya de 355€ mensuals⁹, el lloguer mitjà de totes les llars que viuen en aquesta modalitat és de 219€ al mes. Aquesta diferència és deguda a que les rendes estan molt condicionades per l'any del contracte, ja que fins l'any 1985 estaven pràcticament congelades. Aquesta és la raó per la qual el cost mitjà dels contractes anteriors a 1985 és molt més moderat, de 128€ mensuals, mentre que els posteriors a aquesta data, que arrenquen d'un lloguer de mercat i augmenten anualment amb l'IPC, són marcadament superiors, fins arribar als 314€ mensuals com a mitjana del darrer quinquenni (taula 16).

Taula 16. Cost mensual del lloguer segons l'any de residència a l'habitatge

Any de residència a l'habitatge actual	Import mensual del lloguer
Entre 1995 i 2000	314€
Entre 1985 i 1994	220€
Abans de 1985	128€
MITJANA	219€

El major cost dels contractes de lloguer recents afecta de ple als joves, que són els que accedeixen més tard al mercat de l'habitatge. Com mostra el gràfic 9, a les llars entre 16 i 34 anys els lloguers mitjans es mantenen al voltant dels 280€ mensuals, mentre que baixen a 155€ al mes per a les llars de més de 50 anys i a 144€/mes per a les llars de més de 65 anys.

⁹ Segons dades de la DGAiH, a partir de l'explotació de les fiances dels contractes de lloguer

Gràfic 9. Cost mensual dels habitatges de lloguer segons l'edat del nucli de la llar

El major cost del lloguer dels joves significa per a ells una major pressió relativa ja que, com s'ha vist en l'apartat 3.1, són el col·lectiu que més utilitza aquesta modalitat de tinença. La taula 17 evidencia com les 47.644 llars joves, entre els 16 i 24 anys, que estan en lloguer suposen el 12% del total de Catalunya, suporten el 15,3% del total de lloguers pagats. Inversament, les llars adultes i grans, de més de 50 anys, són el 45,9% de les llars però només suporten el 28,1% de tots els lloguers pagats a Catalunya.

En conseqüència, a la mateixa taula s'observa com l'import del lloguer representa per a les llars més joves una major proporció dels ingressos que la mitjana de llogaters.

L'esforç mitjà per al pagament del lloguer a Catalunya és del 19%, mentre que per als joves entre 16 i 24 anys puja al 28,2% i per als de 25 a 34 anys, al 21,4%. La pressió menor és la suportada per les llars entre 50 i 64 anys (13,7%). L'esforç s'endureix quan es tracta de llars de persones de més de 65 anys, entre les quals torna a pujar al 19,3%.

Taula 17. Cost mensual del lloguer segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	%	Total llars	% llars en lloguer	Nombre llars en lloguer	%/total	Lloguer mitjà €/mes	%/total lloguers pagats	Ingressos mitjans €/mes	%/total ingressos llars lloguer	Esforç mitjà*
16-24 anys	3,6%	83.979	56,8%	47.644	12,0%	280	15,3%	994	10,3%	28,2%
25-34 anys	16,6%	387.237	15,9%	61.498	15,4%	288	20,3%	1.343	18,0%	21,4%
35-49 anys	34,0%	793.135	15,7%	124.375	31,2%	256	36,5%	1.396	37,8%	18,3%
50-64 anys	23,7%	552.862	13,6%	75.101	18,8%	155	13,3%	1.128	18,5%	13,7%
65 anys i més	22,2%	517.871	17,3%	89.486	22,5%	144	14,8%	746	14,6%	19,3%
MITJANA	100%	2.332.751	17,1%	398.430	100%	219	100%	1.152	100%	19,0%

* Percentatge dels ingressos destinat al pagament del lloguer de l'habitatge

Taula 18. Cost mensual de la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	%	Total llars	% llars amb hipoteca	Nombre llars amb hipoteca	%/total	Hipoteca mitjana €/mes	%/import total quotes pagades	Ingressos mitjans €/mes	%/ingressos totals llars amb hipoteca	Esforç mitjà*
16-24 anys	3,6%	83.979	27,0%	22.670	3,4%	447	3,6%	3.195	4,7%	14,0%
25-34 anys	16,6%	387.237	57,3%	221.663	33,6%	450	35,1%	2.068	29,7%	21,8%
35-49 anys	34,0%	793.135	37,3%	295.244	44,8%	414	43,0%	2.471	47,2%	16,7%
50-64 anys	23,7%	552.862	17,8%	98.447	14,9%	462	16,0%	2.677	17,1%	17,3%
65 anys i més	22,2%	517.871	4,1%	21.458	3,3%	308	2,3%	1.112	1,5%	27,7%
MITJANA	100%	2.332.751	28,3%	658.944	100%	431	100%	2.344	100%	18,4%

* Percentatge dels ingressos destinat al pagament de la hipoteca per l'habitatge

Pel que fa a la **compra** d'habitatges, el nombre de llars que estan pagant préstecs o hipoteques per als seus habitatges, es situa prop de les 660.000 a Catalunya. El pagament per la compra de l'habitatge es concentra marcadament en els trams d'edats compreses entre 25 i 49 anys: el 78% del total de llars que paguen hipoteques pertanyen a aquestes edats.

L'import mitjà del pagament mensual de les hipoteques, 431€ mensuals, gairebé dobla l'import del mitjà del lloguer.

No s'observen massa diferències segons l'edat dels nuclis de la llar, llevat de les de majors de 65 anys, que paguen una quota mitjana sensiblement inferior, de 308€ (taula 18). De totes maneres, cal tenir present que les llars de persones grans no representen un part important de les llars hipotecades, tant pel que fa al volum que paguen com pel nombre que són. El 78% de tot el valor de les hipoteques és suportat per les llars d'entre 25 i 34 anys (35%) i les d'entre 25 i 49 anys (43%).

Els períodes d'amortització dels préstecs són força llargs¹⁰: malgrat que un 44% són per un període comprès entre 10 i 20 anys, el 38% són per a 20 i 30 anys i un 12% per a més de 30.

A més, la durada dels préstecs s'escurça a mesura que més alta és l'edat del nucli de llar: 25, 20, 18, 15 i 14 anys, segons que el nucli tingui menys de 25 anys, entre 25 i 34 anys, entre 35 i 49 anys, entre 50 i 64 anys i més de 65 anys, respectivament.

Taula 19. Períodes d'amortització dels préstecs per a la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat nucli llar	Nombre d'anys
16-24 anys	25
25-34 anys	20
35-49 anys	18
50-64 anys	15
65 anys i més	14
MITJANA	18,7

Comparativament amb les llars en lloguer, l'esforç que realitzen les llars amb una hipoteca és lleugerament inferior, del 18,5% (taula 18). Segons l'edat del nucli de la llar, l'esforç major és el de les llars de persones majors de 65 anys (27,2%), i el de les llars joves-adultes, de 25 a 24 anys (21,8%). Més de la meitat de les llars en aquest tram d'edat estan actualment pagant una hipoteca per als seus habitatges, de manera que si bé són el 16,6% de les llars catalanes, representen el 33,6% de les que estan hipotecades.

¹⁰ Períodes calculats com la diferència entre la data inicial del contracte i la data final de venciment. No són, doncs, el nombre d'anys restants per al pagament complet del préstec o la hipoteca.

El fet que l'esforç real per al pagament de l'habitatge no experimenti massa variacions segons el règim de tinença, tot i que l'import mitjà de les hipoteques (431€ mensuals) gairebé dobla el del lloguer, es deu al també enorme diferencial entre els ingressos de les llars amb lloguer i de les que paguen hipoteques. Si la mitjana d'ingressos bruts mensuals per llar a Catalunya l'any 2000, tal i com s'ha mostrat anteriorment, és de 1.833€, el de les llars en lloguer és de 1.153€ i, per contra, el de les llars amb hipoteca de 2.344€. I si tan sols es consideren les llars amb hipoteca amb nuclis de menys de 50 anys, el 82% del total, la quantitat dels ingressos mensuals bruts s'incrementa fins els 2.700€.

5.2 Ajuts al pagament de l'habitatge

Per bé que les xifres anteriors sobre l'esforç que suposa el pagament de l'habitatge tan sols fan referència als ingressos bruts propis de la llar, la veritat és que en la majoria de casos són la font principal a l'hora de comprar o llogar un habitatge.

Tanmateix, força llars ha rebut ajut familiar per al pagament de l'habitatge. En el cas del lloguer, són un 9,3% les llars ajudades. La intensitat de l'ajuda puja en el cas dels joves: prop del 20% de les llars de menys de 25 anys i prop del 12% de les d'entre 25 i 34 anys (taula 20),

Però, davant d'aquests ajuts, adquireixen molta més importància els que les famílies donen per a la compra de l'habitatge, que arriben a prop del 18% dels casos. Els ajuts familiars a joves pugen, en el cas de la compra, al 27%/28% dels casos.

Aquests ajuts familiars adopten la forma de donació de diners (60%) o de préstecs a retornar (34%).

Taula 20. Llars que han rebut ajuts familiars en el pagament del lloguer i la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar

Edat del nucli de la llar	Ajut familiar en el pagament del lloguer % llars en lloguer	Ajut en la compra de l'habitatge % llars en propietat
Menys de 25 anys	19,6%	26,7%
Entre 25 i 34 anys	11,6%	28,2%
Entre 35 i 49 anys	4,5%	18,5%
Entre 50 i 64 anys	10,1%	11,7%
65 anys i més	8,3%	11,4%
MITJANA	9,3%	17,9%

5.3 Dificultats de pagament

Per al 19% de les llars catalanes pagar l'habitatge els suposa molt esforç, i per a un altre 39%, bastant (gràfic 10).

Territorialment, és a la província de Barcelona on hi ha una major proporció de llars per a les quals l'esforç és màxim (20,7%), aquest percentatge baixa al 14,5% de les llars de Girona, el 10,6% de les de Lleida; i el 13,7% de les de Tarragona (taula 21).

Les llars en habitatges de lloguer expressen una pressió major que les que paguen hipoteca: el percentatge de llars que declaren tenir moltes dificultats per front a les despeses de l'habitatge s'incrementa fins el 24,4% la qual cosa coincideix amb el fet, abans esmentat, que aquestes llars dediquen una major part dels seus ingressos al pagament mensual de l'habitatge.

Taula 21. Esforç econòmic que suposa per a la llar les despeses de l'habitatge

	TOTAL	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Propietat	Lloguer
Molt esforç	19,0%	20,7%	14,5%	10,6%	13,7%	18,2%	24,4%
Bastant esforç	38,8%	38,7%	42,2%	35,0%	38,7%	39,1%	38,7%
Ni molt ni poc esforç	21,2%	20,5%	23,0%	27,2%	22,1%	21,6%	18,4%
Poc esforç	13,3%	12,4%	12,9%	18,5%	17,7%	13,8%	10,5%
Gens d'esforç	7,2%	7,1%	6,6%	8,1%	7,6%	6,9%	7,4%
No sap o No pertinent	0,6%	0,6%	0,8%	0,5%	0,2%	0,5%	0,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Les dificultats econòmiques sovint es tradueixen en retards en el pagament de l'habitatge o del subministrament dels serveis bàsics.

La intensitat dels casos de retards declarats en el pagament de l'habitatge és diferent segons el règim de tinença dels habitatges: el 7% de les llars amb préstecs hipotecaris per a la compra han manifestat haver patit aquesta mena d'endarreriments, en front del 12% de les llars en lloguer.

Pel que fa al pagament dels serveis bàsics (aigua, llum, gas...) es reproduïx la mateixa pauta: malgrat que la mitjana de llars que manifesten haver patit retards en el pagament d'aquests serveis és del 6,2%, la proporció disminueix fins el 4,9% a les llars en propietat, i augmenta fins el 10,8% en les llars en lloguer.

ÍNDEX DE TAULES I GRÀFICS

Taula 1.1 Població i llars comparades per trams d'edat	4
Taula 1.2 Joves que han constituït una nova llar	5
Gràfic 1. Tipus de llars	5
Taula 2.1 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals).....	6
Taula 2.2 Tipus de llar segons l'edat del nucli de la llar (% verticals)	6
Gràfic 2. Nombre de persones per llar	7
Taula 3. Ingressos bruts mensuals per llar.....	8
Gràfic 3. Ingressos bruts mensuals segons l'edat mitjana del nucli de la llar (€).....	8
Taula 4. Règim de tinença de l'habitatge a Catalunya	9
Gràfic 4. Règim de tinença segons el nivell d'ingressos mensuals bruts de la llar.....	10
Taula 5. Règim de tinença segons l'edat mitjana del nucli de la llar	10
Taula 6. Règim de tinença segons l'origen geogràfic del nucli de la llar	11
Taula 7. Règim de tinença dels habitatges segons la província de residència.....	11
Gràfic 5. Nombre d'anys de residència en habitatges protegits	11
Taula 8. Ingressos bruts mensuals de la llars segons la modalitat del seu habitatge	12
Taula 9. Superfície dels habitatges on viuen les llars	13
Gràfic 6. Metres quadrats per persona.....	13
Taula 10. Metres quadrats per persona segons el tipus de llar	14
Taula 11. Metres quadrats per persona segons la classe social del nucli de la llar	14
Gràfic 7. Deficiències greus a l'habitatge segons la classe social del nucli de la llar	15
Taula 12. ¿Solucionarien les obres de rehabilitació les mancances de l'habitatge?	15
Taula 13. Dificultats econòmiques de les obres de rehabilitació.....	16
Gràfic 8. Llars que disposen d'una segona residència segons l'edat mitjana del nucli de la llar 16	
Taula 14.1 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% verticals).....	18
Taula 14.2 Temps de residència a l'habitatge actual segons l'edat del nucli de la llar (% horitzontals).....	18
Taula 15. Llars satisfetes amb el barri i l'habitatge on viuen actualment	19
Taula 16. Cost mensual del lloguer segons l'any de residència a l'habitatge.....	20
Gràfic 9. Cost mensual dels habitatges de lloguer segons l'edat del nucli de la llar.....	21
Taula 17. Cost mensual del lloguer segons l'edat mitjana del nucli de la llar	22
Taula 18. Cost mensual de la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar ..	22
Taula 19. Períodes d'amortització dels préstecs per a la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar	23
Taula 20. Llars que han rebut ajuts familiars en el pagament del lloguer i la compra de l'habitatge segons l'edat mitjana del nucli de la llar	24
Taula 21. Esforç econòmic que suposa per a la llar les despeses de l'habitatge	25

