

Crisi i habitatge

Jordi Bosch Meda

jordi.bosch@coac.net

1a PART: LA RELACIÓ ENTRE LA CRISI ECONÒMICA I L'HABITATGE

- **Els actors del sistema d'habitatge en la formació de la bombolla**
- **La relació entre Estat de benestar, el sistema d'habitatge i l'exclusió residencial**
- **Característiques i conseqüències del model econòmic pre-crisi**

2a PART: L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A CATALUNYA I ESPANYA DES D'UNA PERSPECTIVA EUROPEA

- **Esforç i sobreesforç econòmic a l'habitatge**
- **Endarreriments en el pagament del lloguer o l'hipoteca**
- **La pobresa energètica**

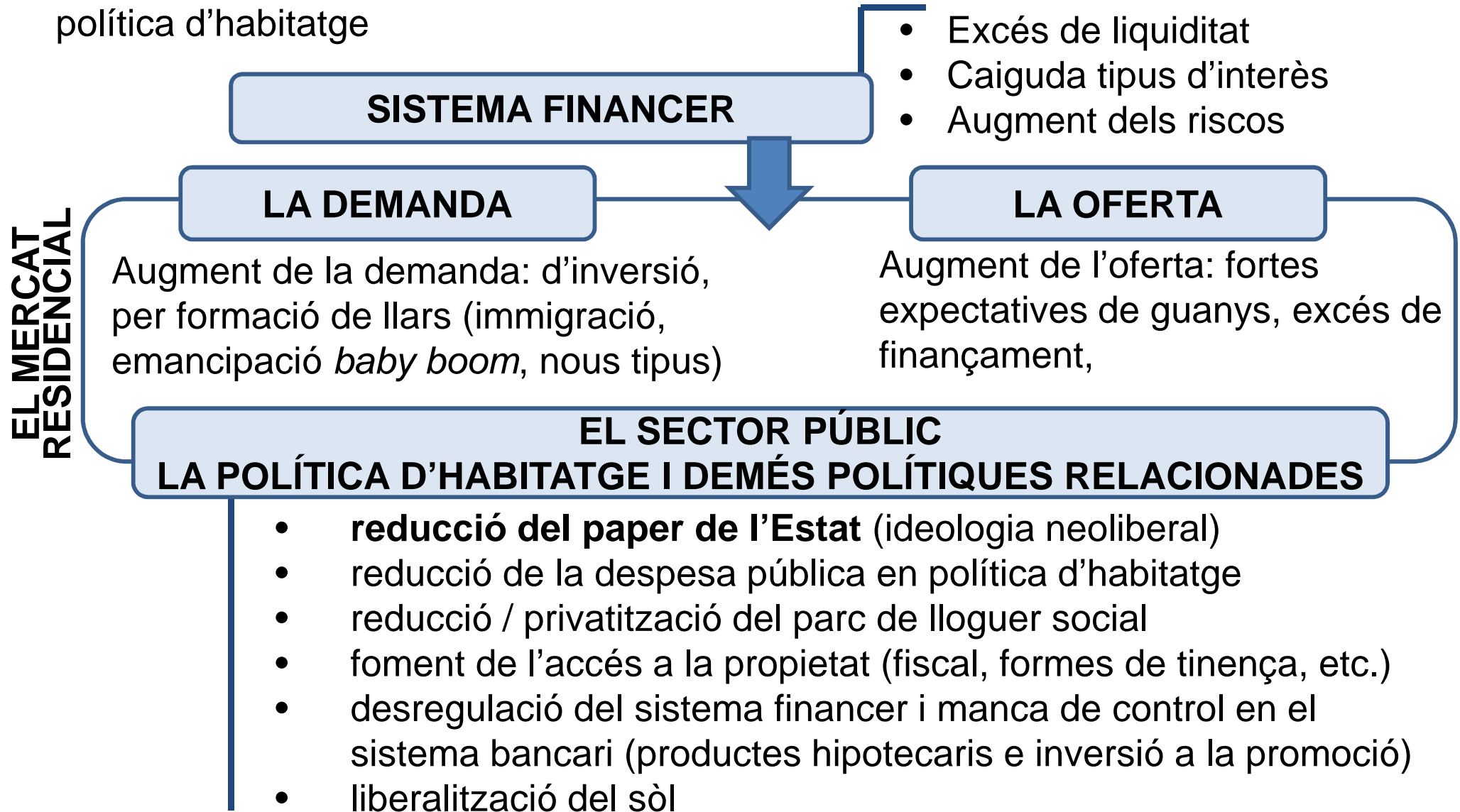
3a PART: IMPACTE DE LA CRISI EN LA POLÍTICA D'HABITATGE

- **Els ajuts al pagament del lloguer**
- **El parc de lloguer social**

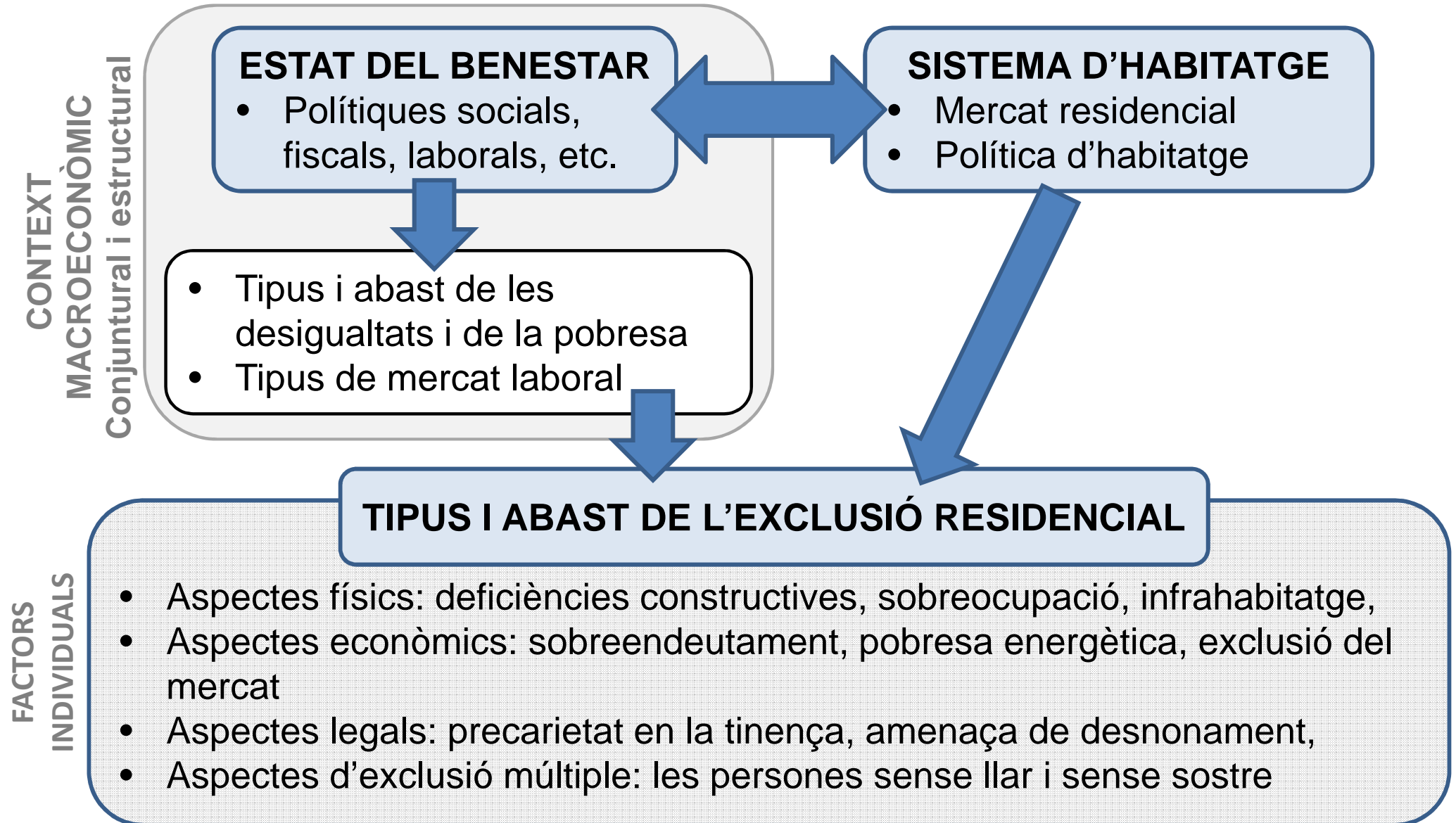
CONCLUSIONS

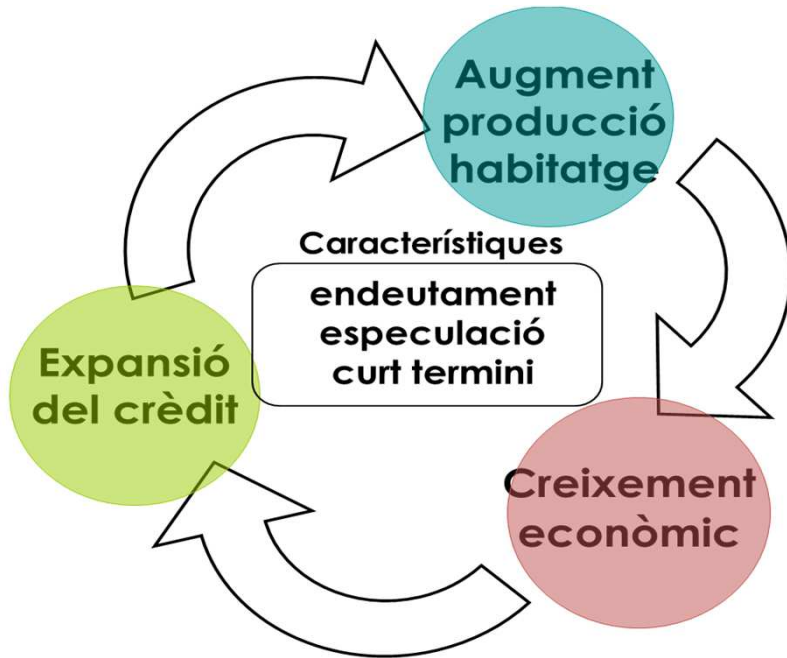
Els actors del sistema d'habitatge en la formació de la bombolla

Sistema d'habitatge com a resultat de la interacció del mercat residencial i de la política d'habitatge



La relació entre Estat de benestar, sistema d'habitatge i exclusió





Característiques del model pre-crisis

- Augment activitat constructora i del consum de sòl
- augment dels preus de l'habitatge
- expansió exclusió residencial (motius econòmics)
- expansió habitatge en propietat
- augment del endeutament de los llars
- augment de palanquejament del sistema financer
- dependència de l'economia al sector residencial
- desequilibri de los sectors productius
- impossibilitat d'implementar mesures anticíclicues

Conseqüències de la fi del model: l'esclat de la bombolla

MERCAT RESIDENCIAL

- Augment de l'estoc d'habitatges en oferta
- Caiguda de la demanda
- Caiguda de l'oferta
- Caiguda dels preus
- Manca de liquiditat i crèdit

SOCIALS

- Augment de l'esforç econòmic de les llars
- Augment de l'exclusió residencial (pobresa energètica, llars en sobreesforç, els desnonaments, etc.) i de les necessitats/ajuts

POLÍTICA D'HABITATGE

- Reducció despesa pública
- Privatització lloguer social
- Pressió fiscal sobre la propietat i l'habitatge social
- Formes alternatives finançament i gestió parc social
- Formes alternatives tinença

2a PART:

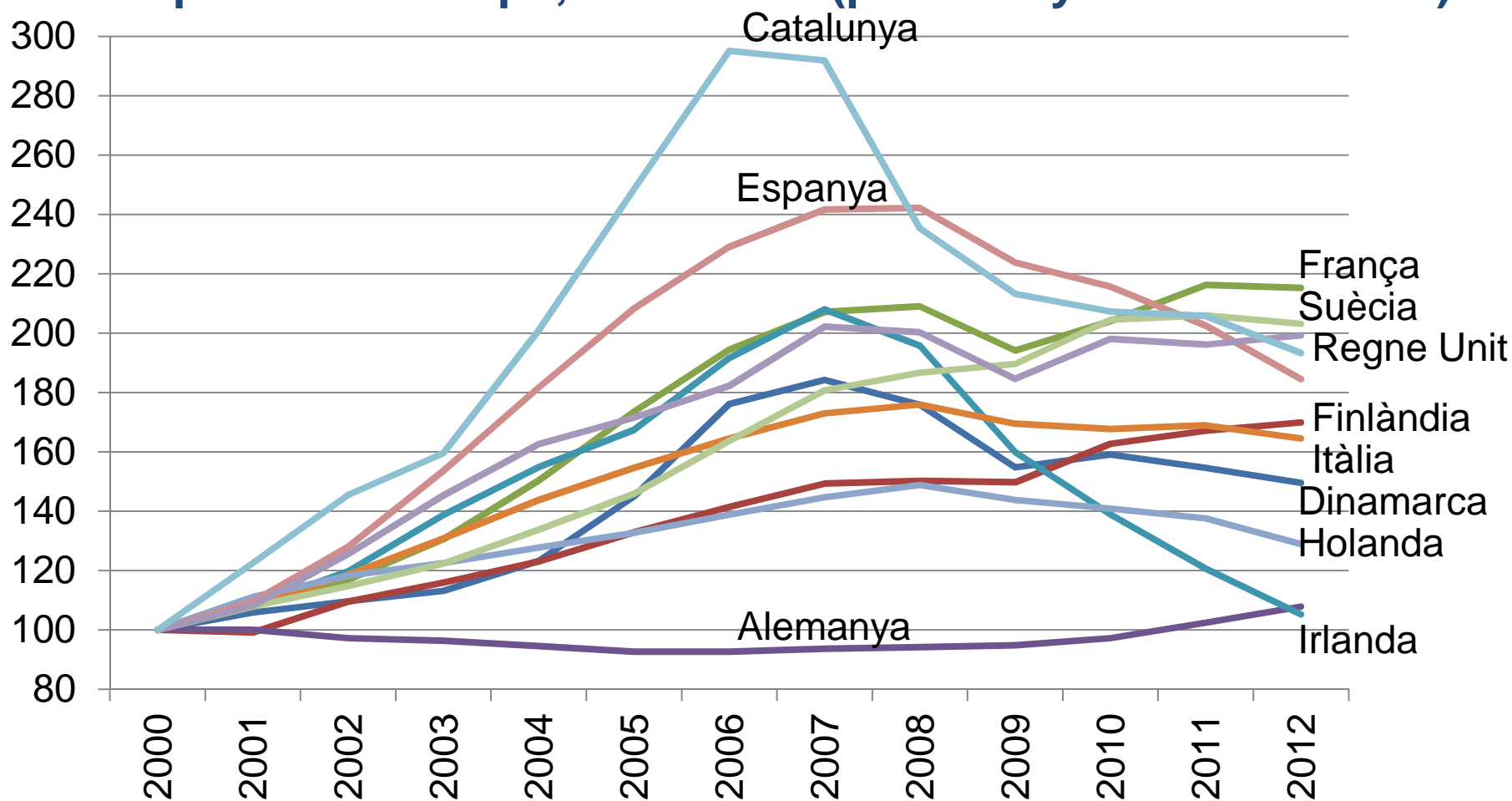
L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A CATALUNYA I ESPANYA DES D'UNA PERSPECTIVA EUROPEA

Esforç i sobreesforç econòmic a l'habitatge

Endarreriments pagament lloguer/ hipoteca

La pobresa energètica

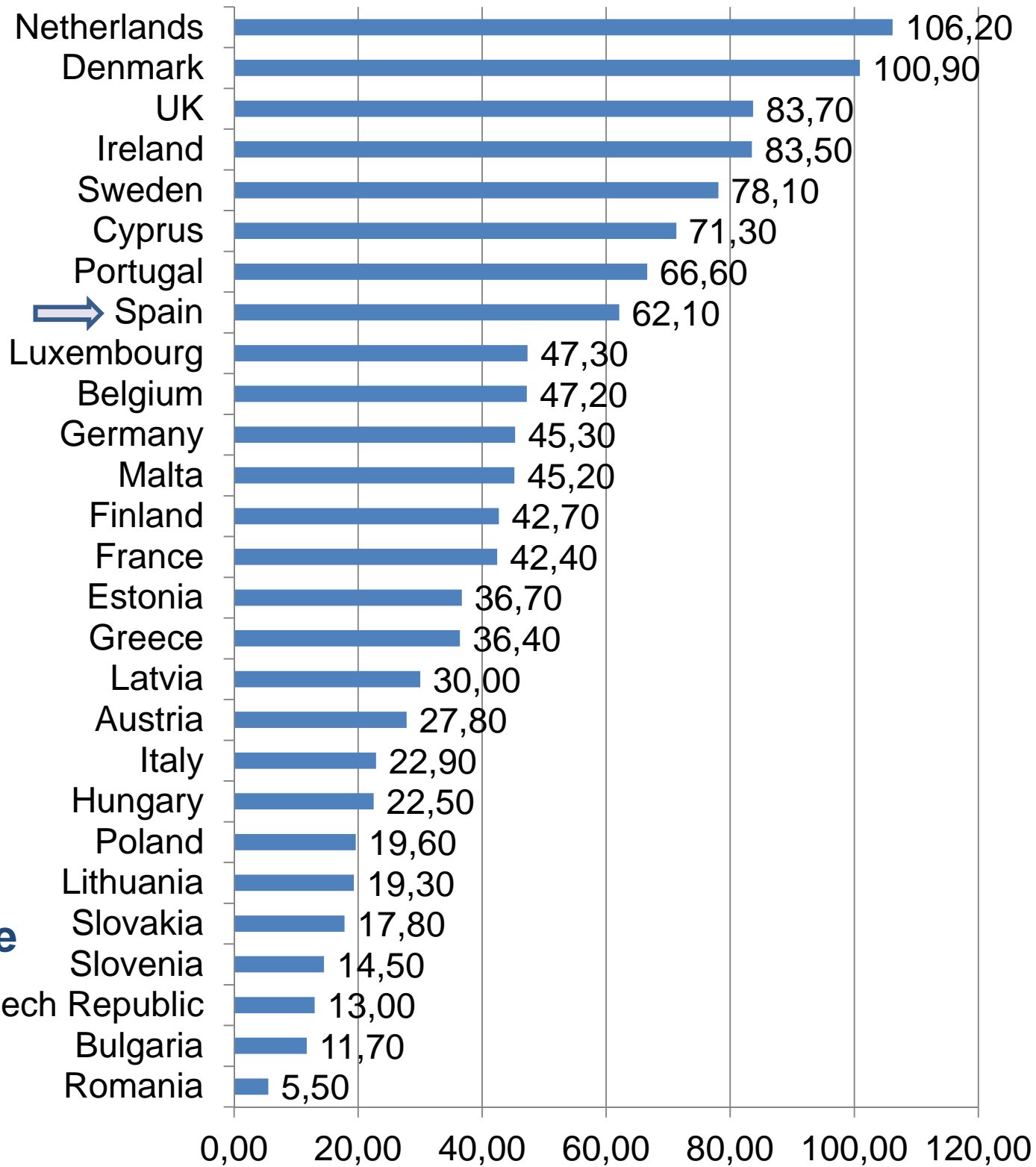
Evolució dels preus dels habitatges en termes nominals a Catalunya i determinats països d'Europa, 2000-2012 (preus any 2000=base 100)



Font: (Catalunya) Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2007, per l'Instituto APOLDA entre 2008 i 2011 i BCF Consultors l'any 2012 (preu mitjà de l'habitatge d'obra nova); (resta) OECD (2013).

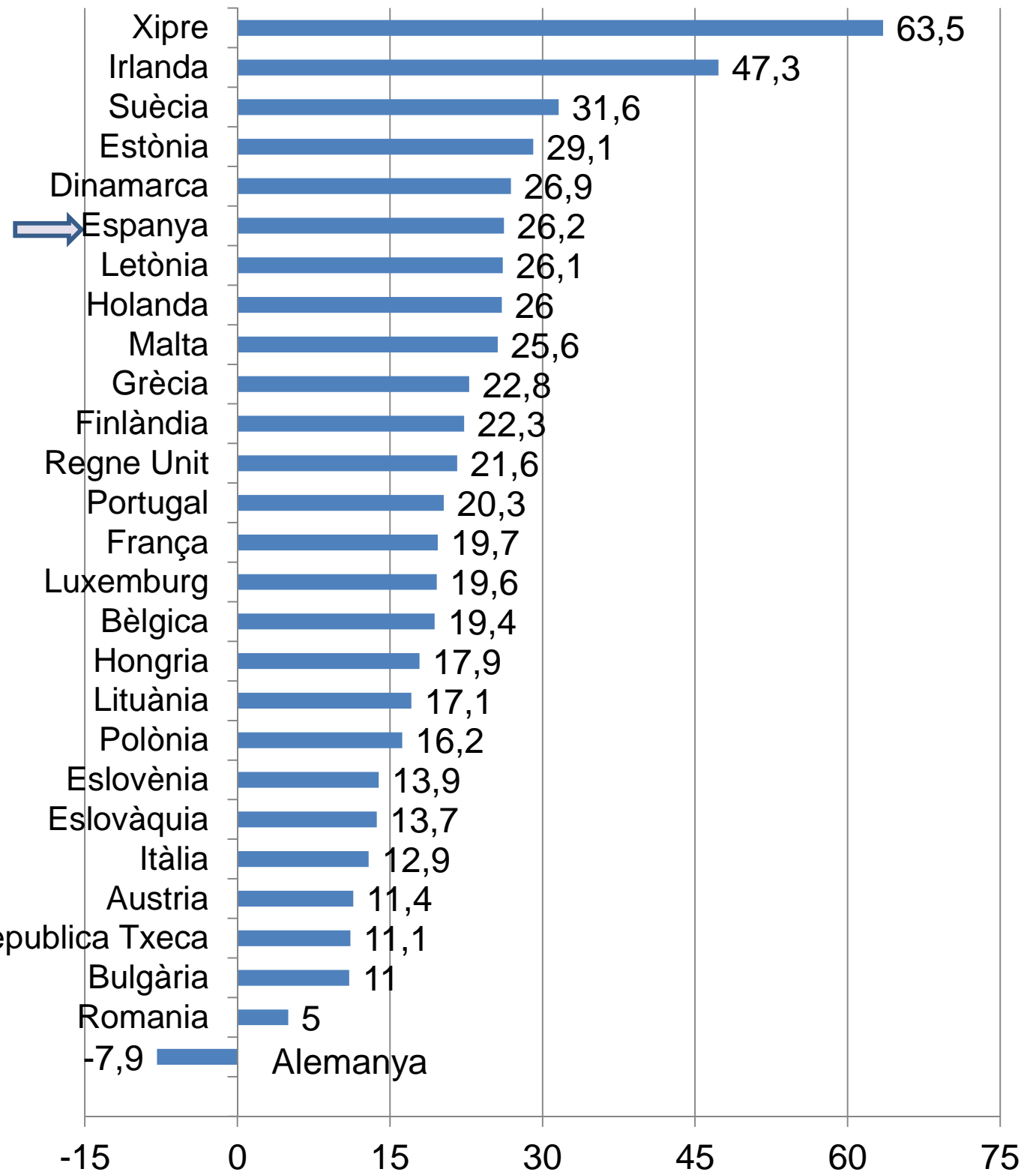
ENDEUTAMENT HIPOTECARI

Deute residencial
hipotecari en percentatge
del PIB, Europa 2011
HYPOSTAT

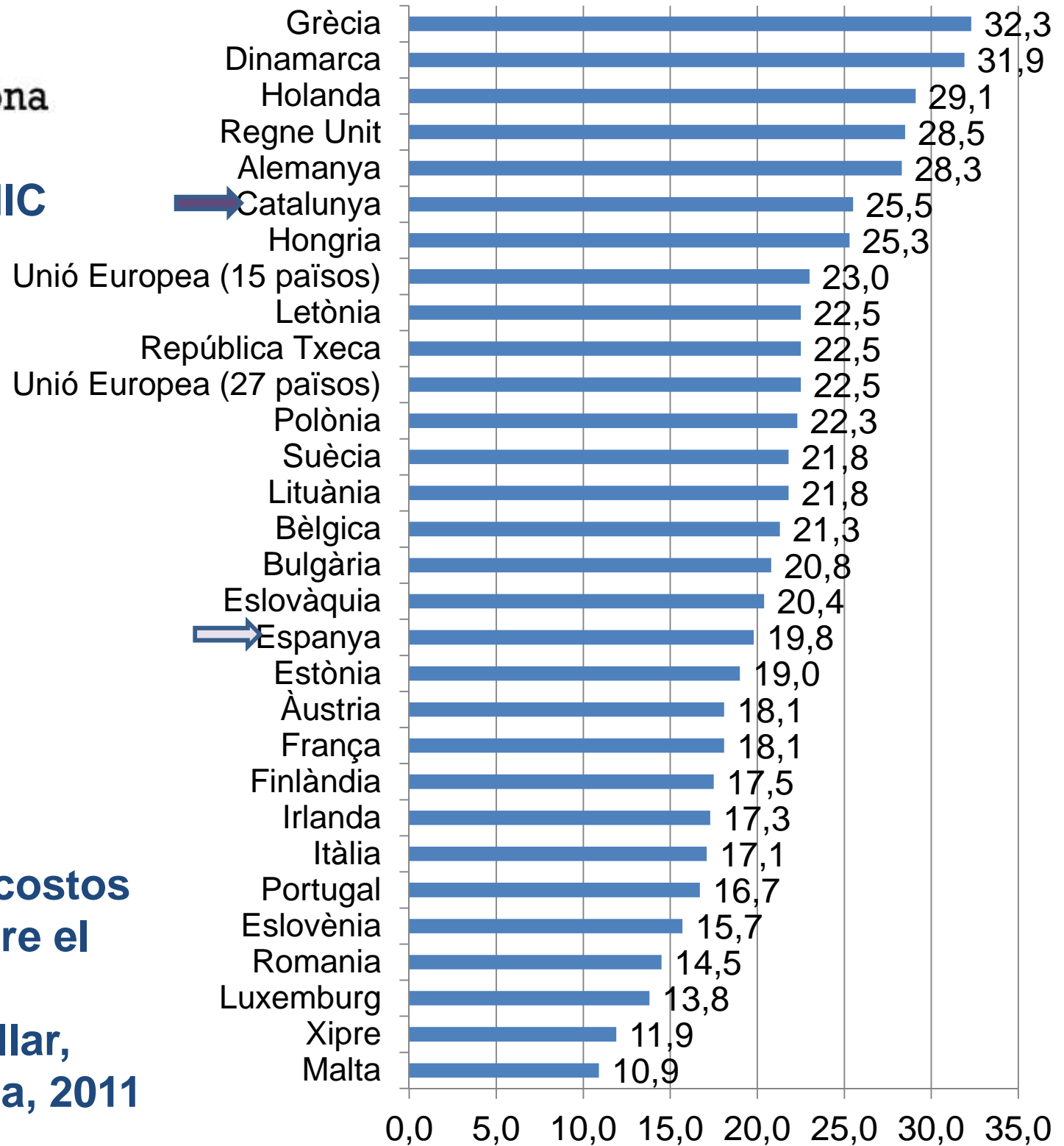


ENDEUTAMENT HIPOTECARI

**Increment del deute
residencial hipotecari en
percentatge del PIB
durant el període 2002-
2011 (excepte Romania,
2004-2011) HYPOSTAT**

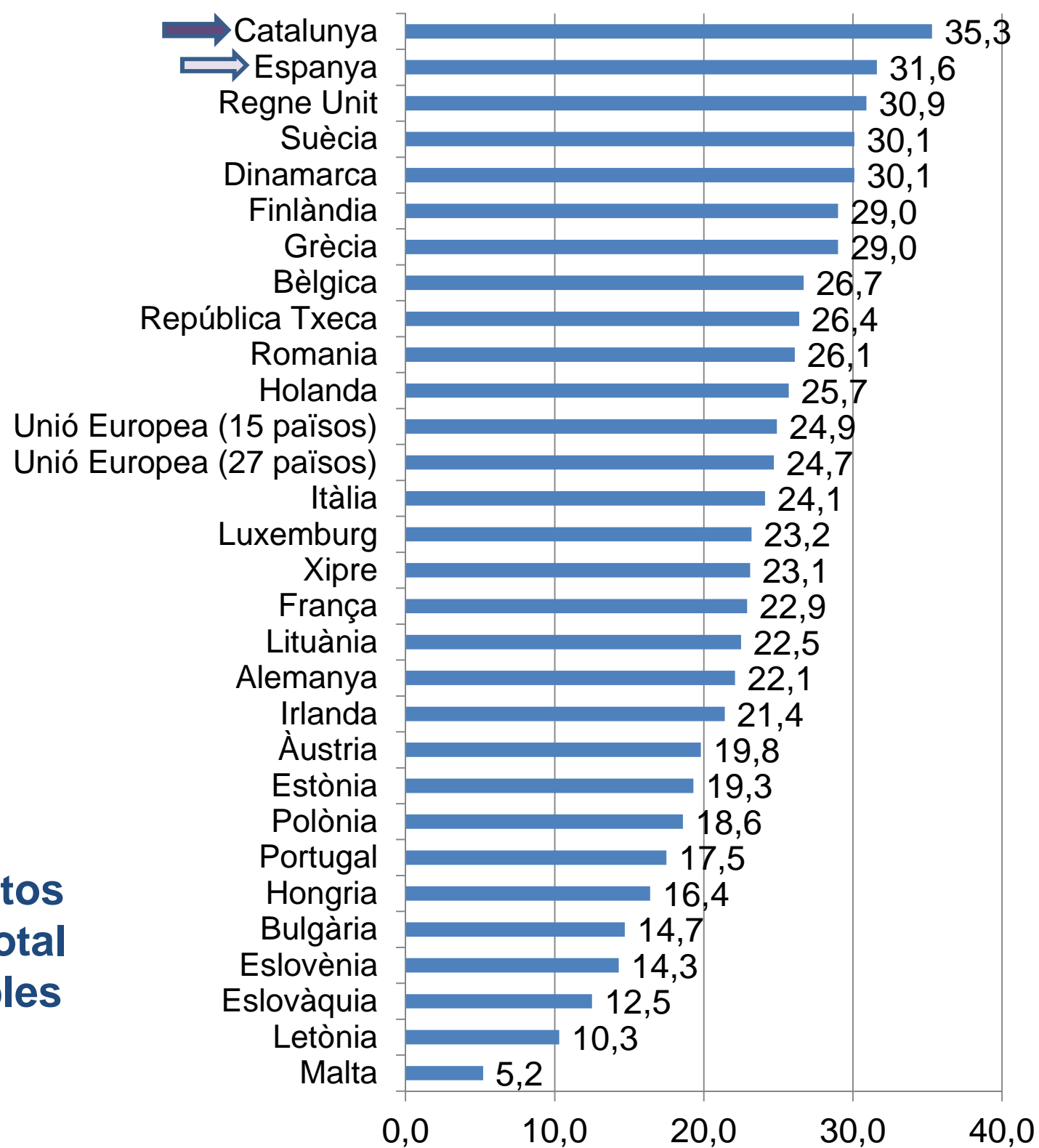


ESFORÇ ECONÒMIC



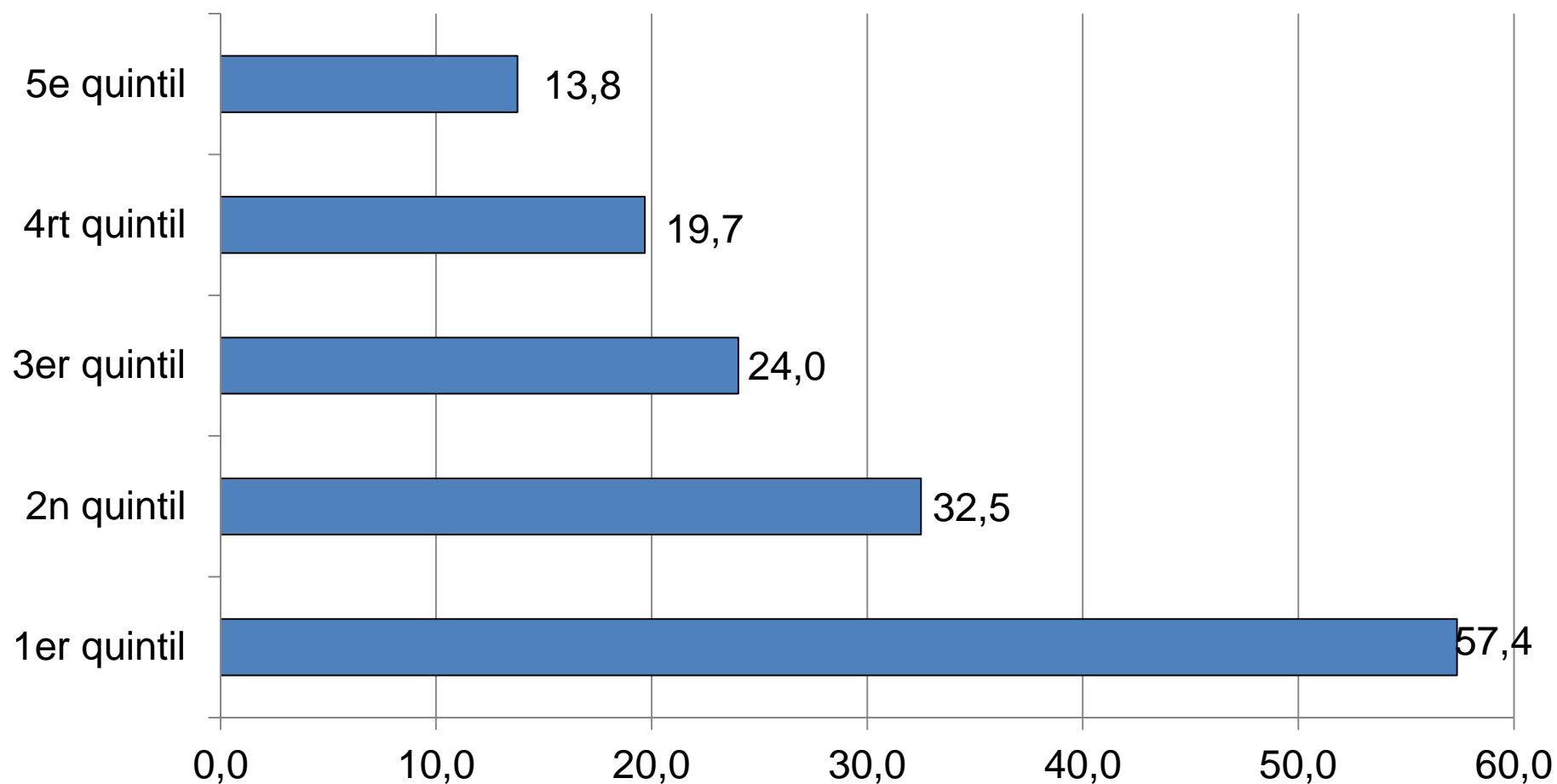
Percentatge dels costos de l'habitatge sobre el total d'ingressos disponibles de la llar, Catalunya i Europa, 2011

ESFORÇ ECONÒMIC

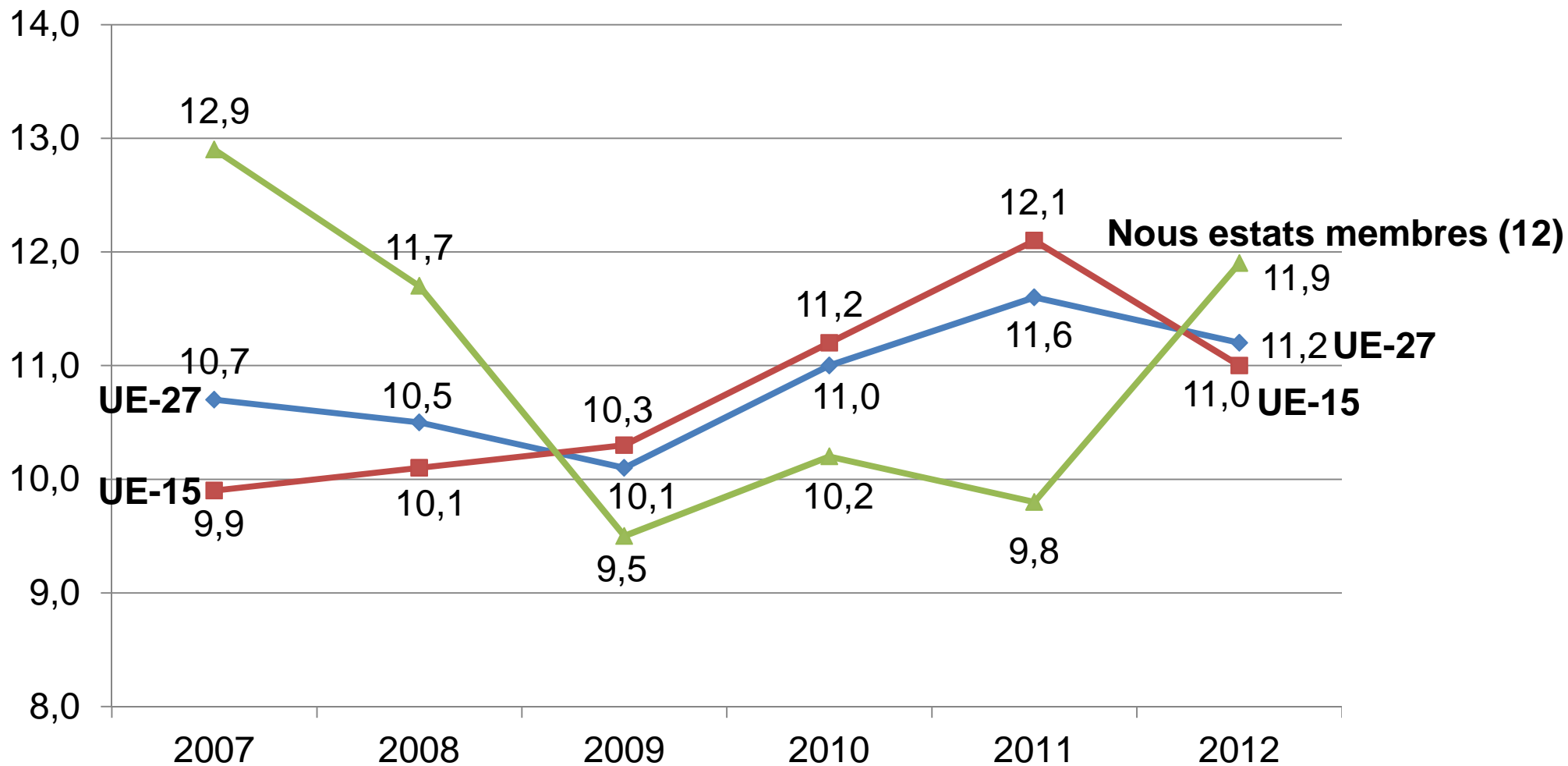


Percentatge dels costos del lloguer sobre el total d'ingressos disponibles de la llar, Catalunya i Europa, 2011

ESFORÇ ECONÒMIC. Percentatge dels costos de l'habitatge sobre el total d'ingressos disponibles de la llar segons quintil de renda disponible total de la llar, total llars de Catalunya, 2011

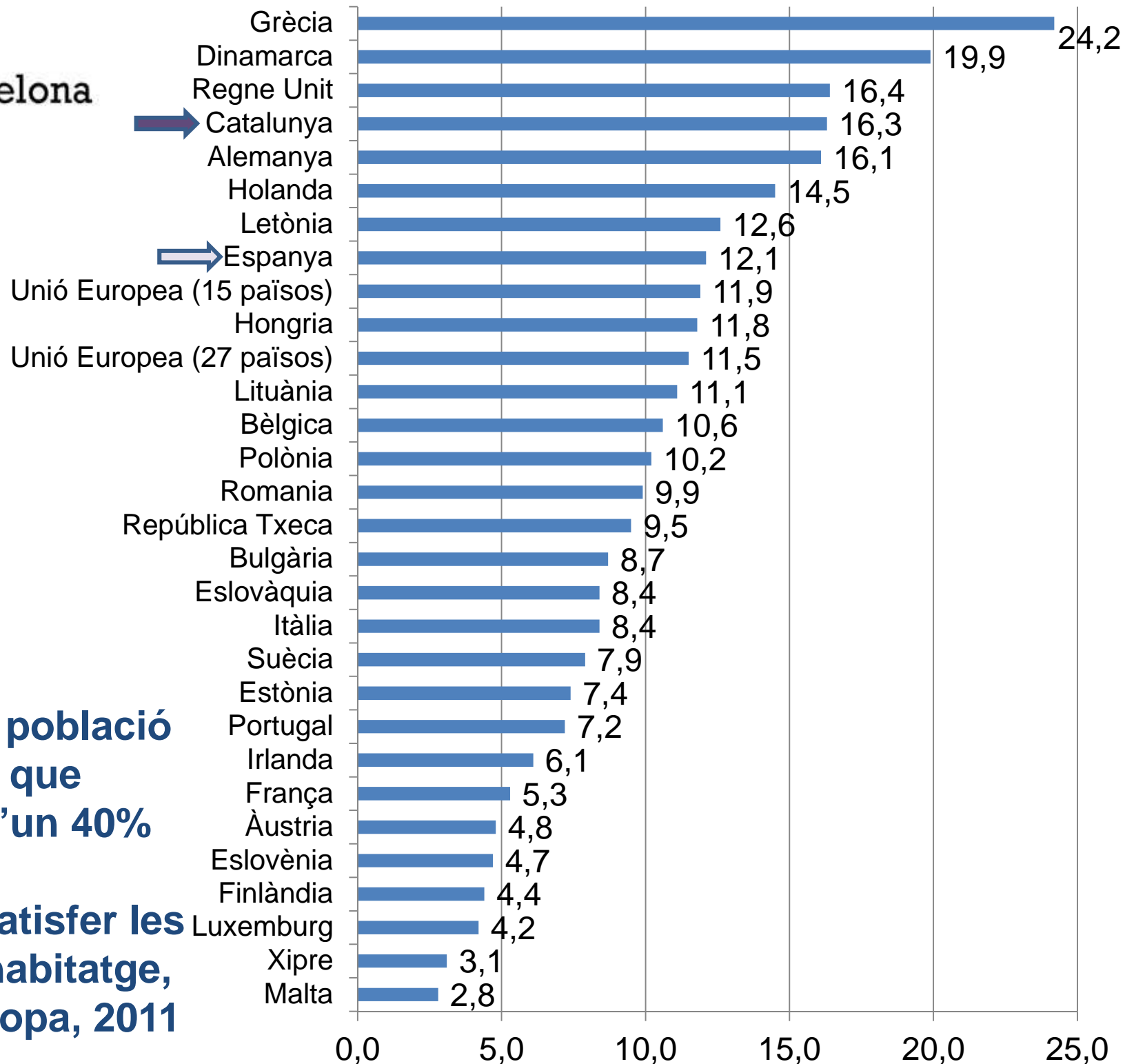


SOBRESFORÇ ECONÒMIC. Percentatge de població en situació de sobre esforç econòmic a l'habitatge. Europa, 2007-2012.



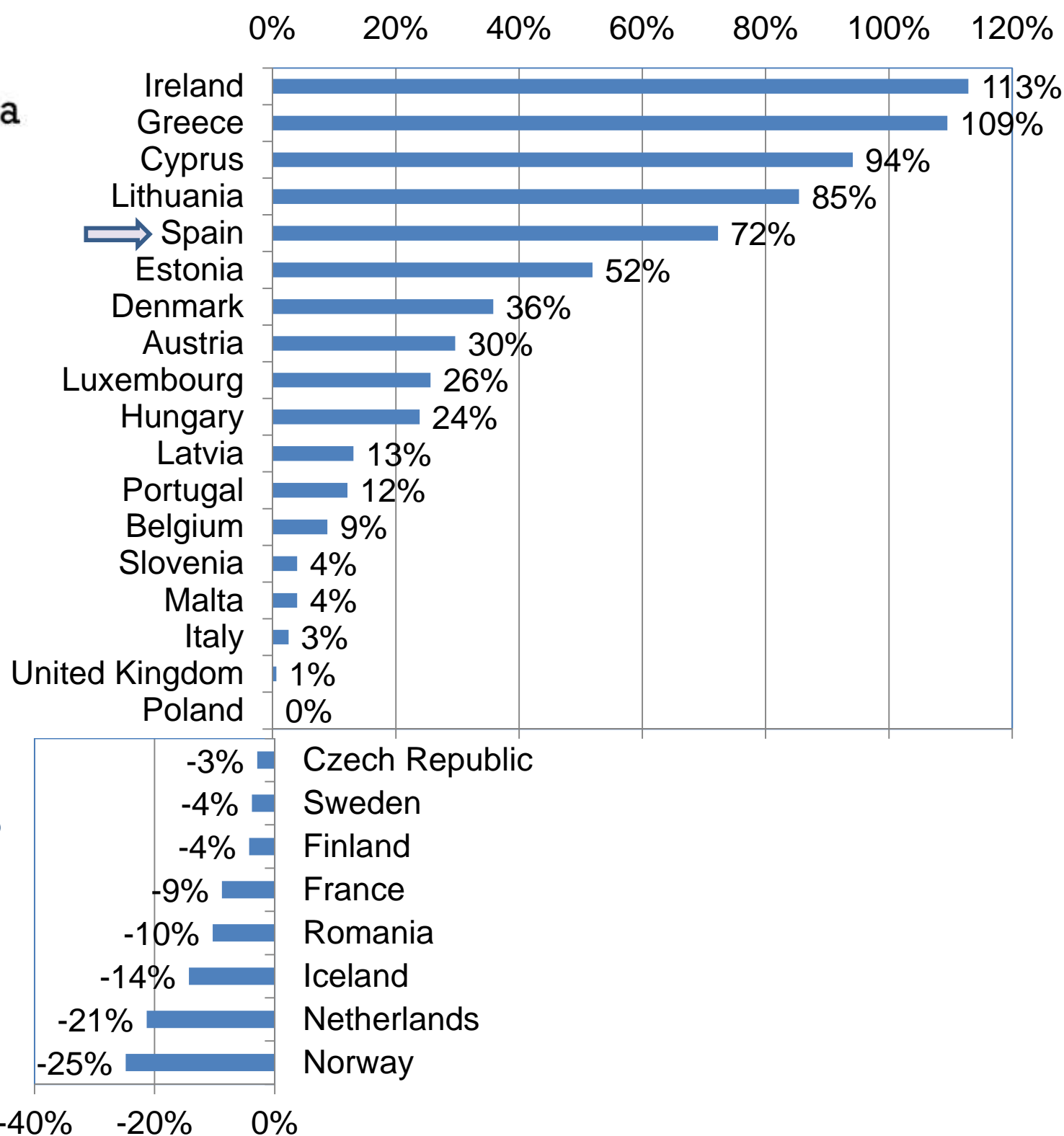
SOBREESFORÇ ECONÒMIC

**Percentatge de població
que viu en llars que
destinen més d'un 40%
dels ingressos
disponibles a satisfer les
despeses de l'habitatge,
Catalunya i Europa, 2011**

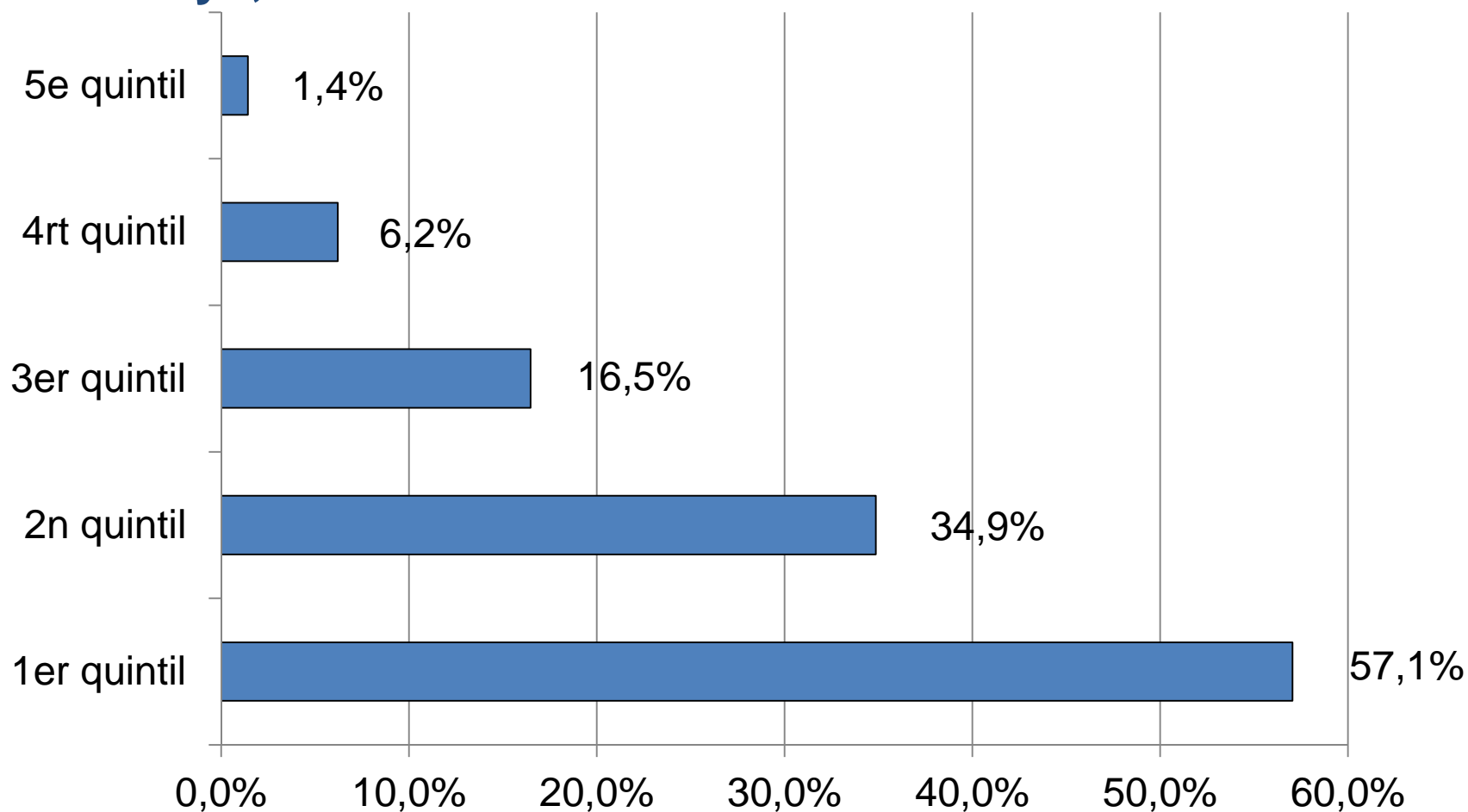


**SOBRESFORÇ
ECONÒMIC.
Variació del
percentatge de
població en situació
de sobre esforç
econòmic a
l'habitatge. Europa,
2007-2012.**

Font: EU SILC

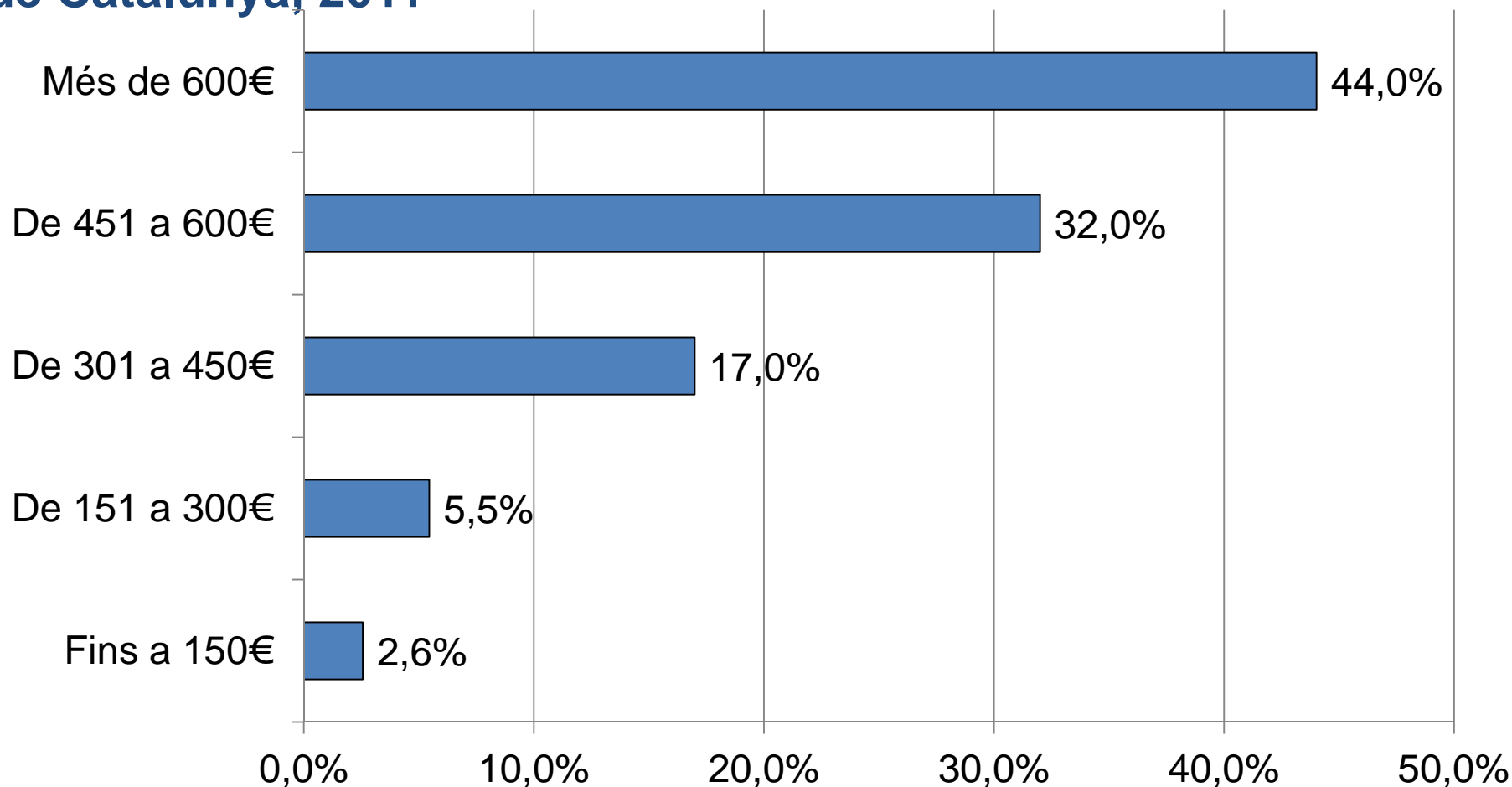


SOBRESFORÇ ECONÒMIC. Percentatge de llars en situació de sobre esforç econòmic a l'habitatge (incloent el cost de l'amortització en el total de despeses) segons quintil de renda disponible total de la llar, llars de Catalunya, 2011



Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011.*

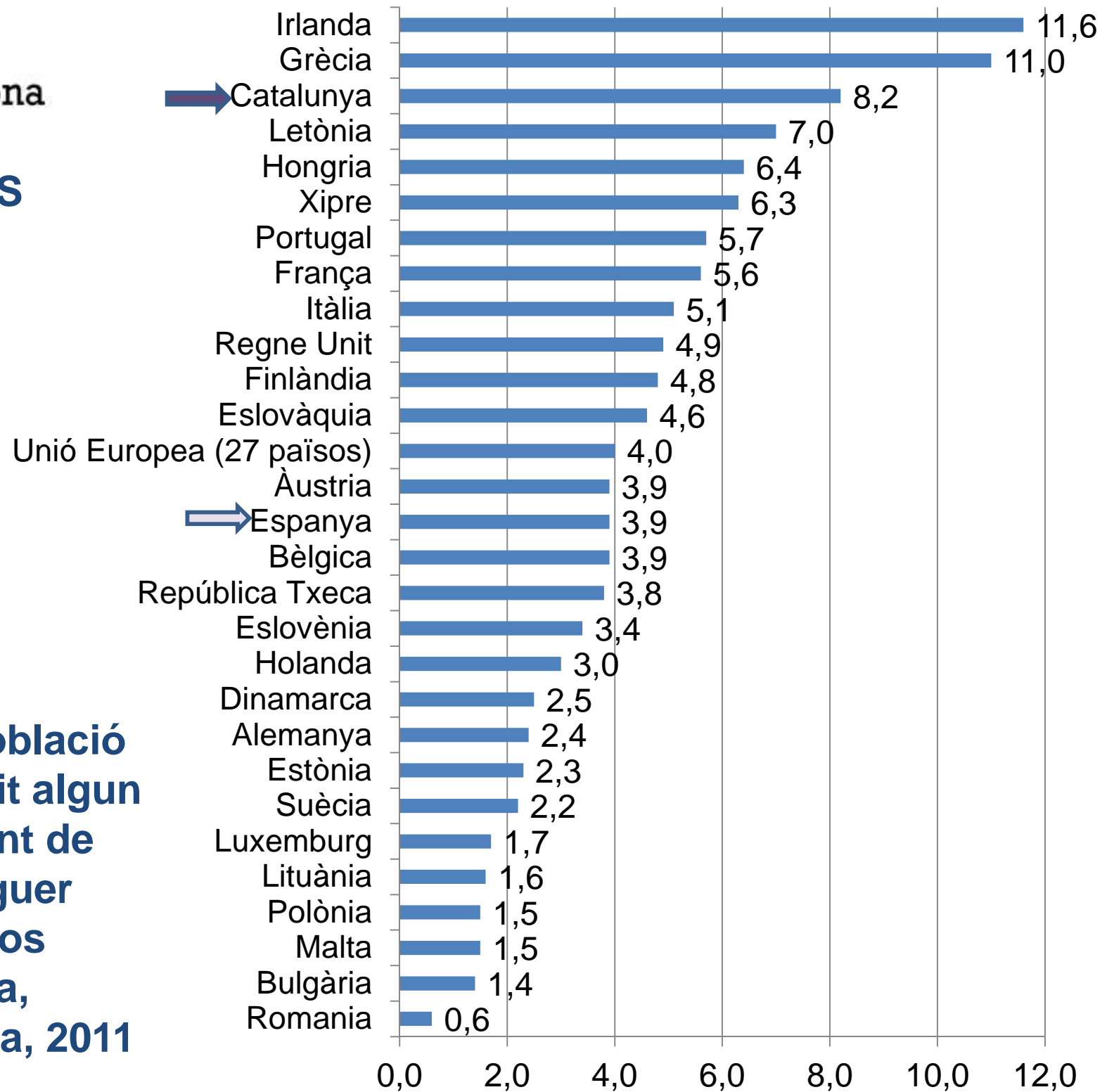
SOBRESFORÇ ECONÒMIC. Percentatge de llars en situació de sobre esforç econòmic a l'habitatge (incloent el cost de l'amortització en el total de despeses) segons tram de despesa total de l'habitatge, total llars de Catalunya, 2011



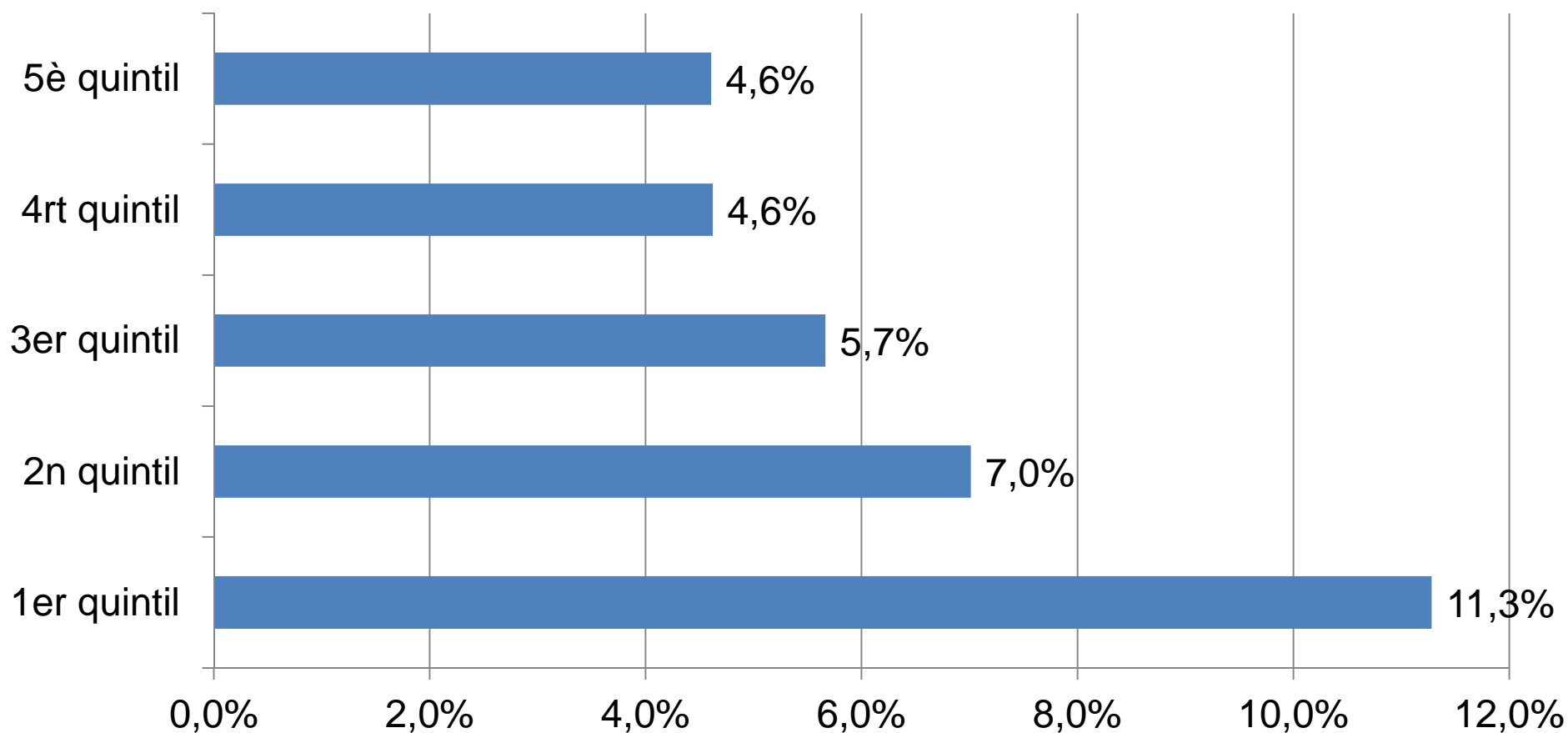
Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011.*

ENDARRERIMENTS

**Percentatge de població
que s'ha endarrerit algun
cop en el pagament de
l'hipoteca o el lloguer
durant els 12 mesos
anteriors enquesta,
Catalunya i Europa, 2011**

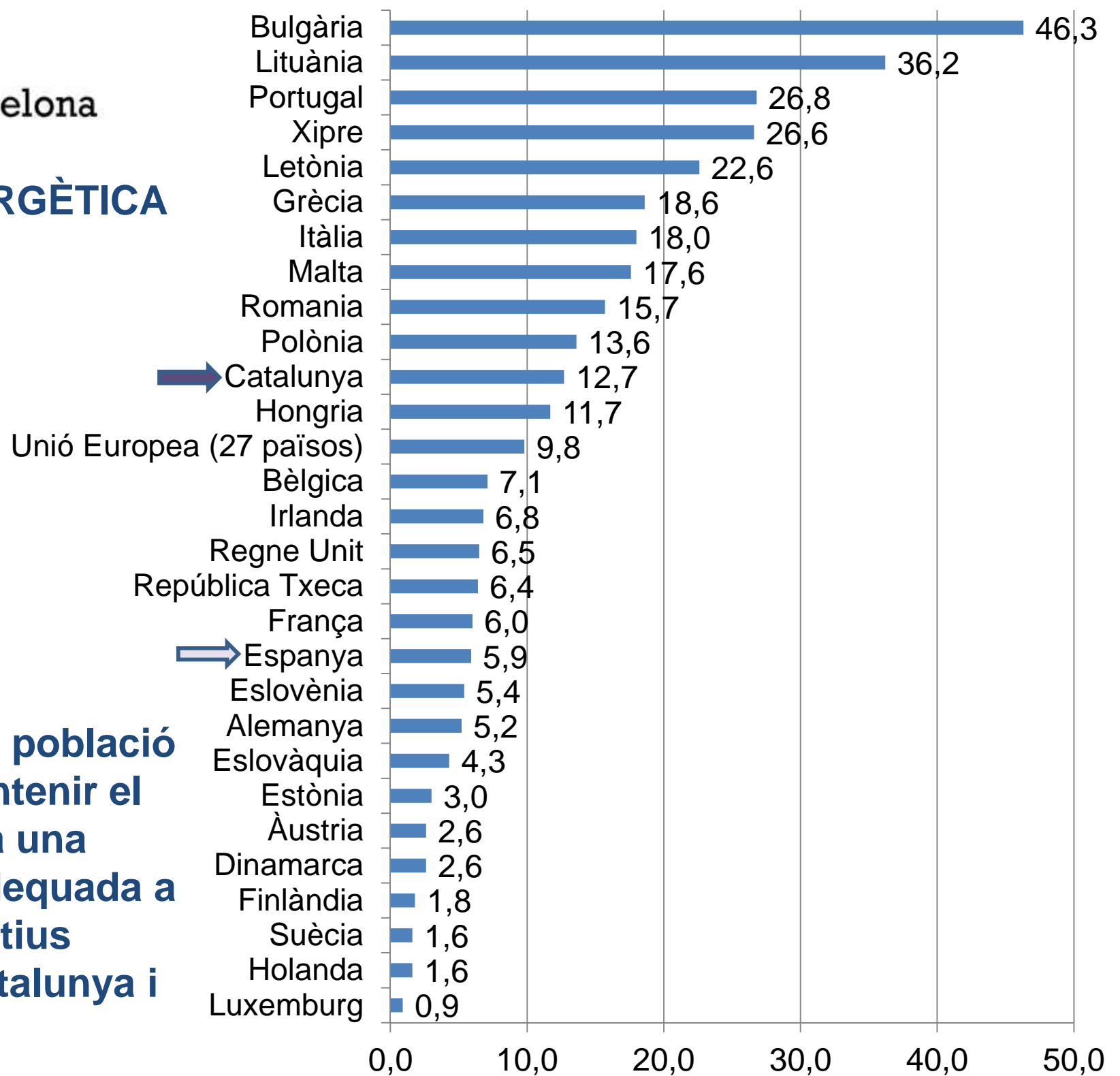


ENDARRERIMENTS. Percentatge de llars que s'han endarrerit algun cop en el pagament de la quota del lloguer o de la hipoteca de l'habitatge durant els 12 mesos anteriors enquesta segons quintil de renda disponible total de la llar, total llars de Catalunya 2011.



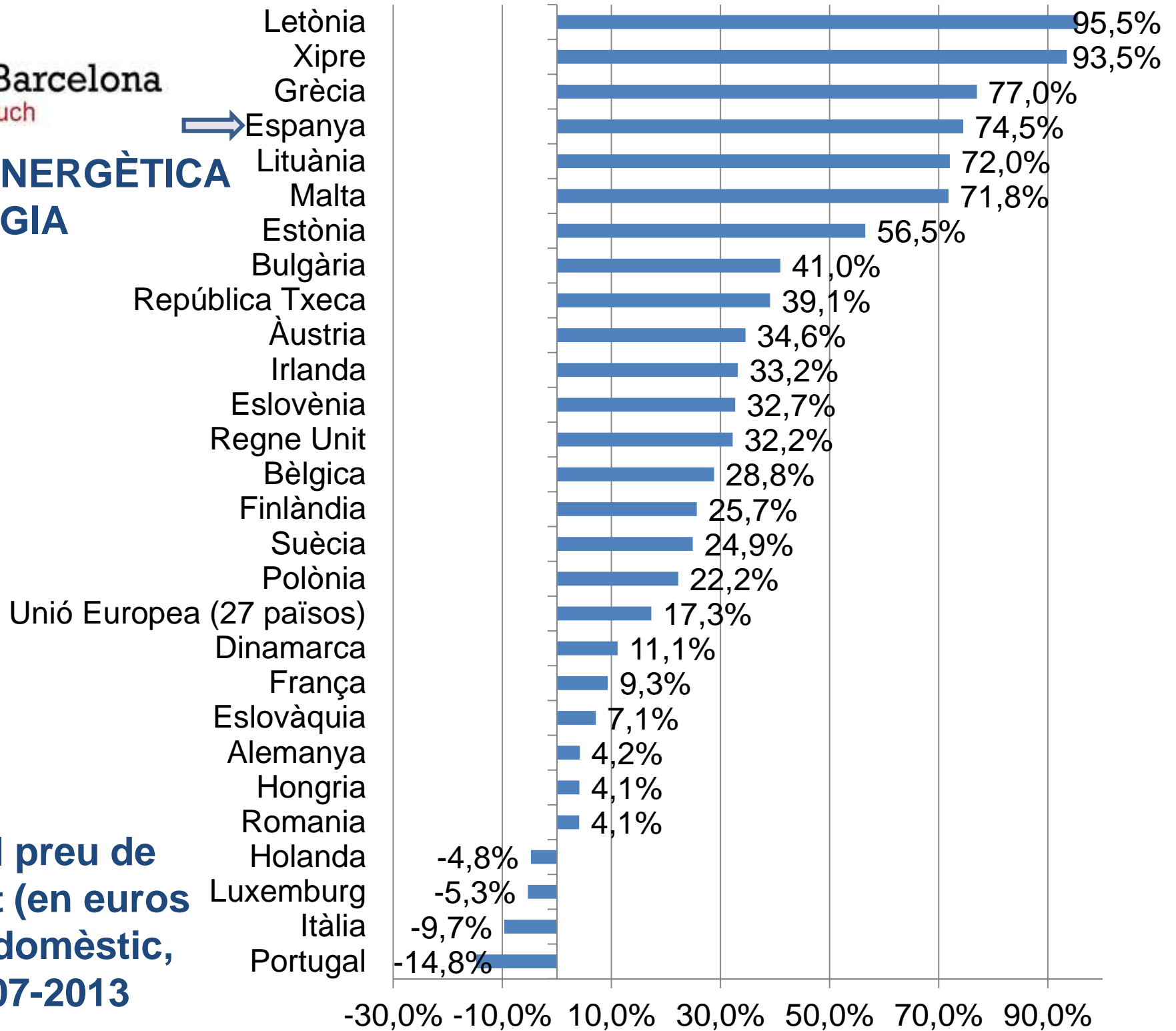
POBRESA ENERGÈTICA

Percentatge de població que no pot mantenir el seu habitatge a una temperatura adequada a l'hivern per motius econòmics, Catalunya i Europa, 2011

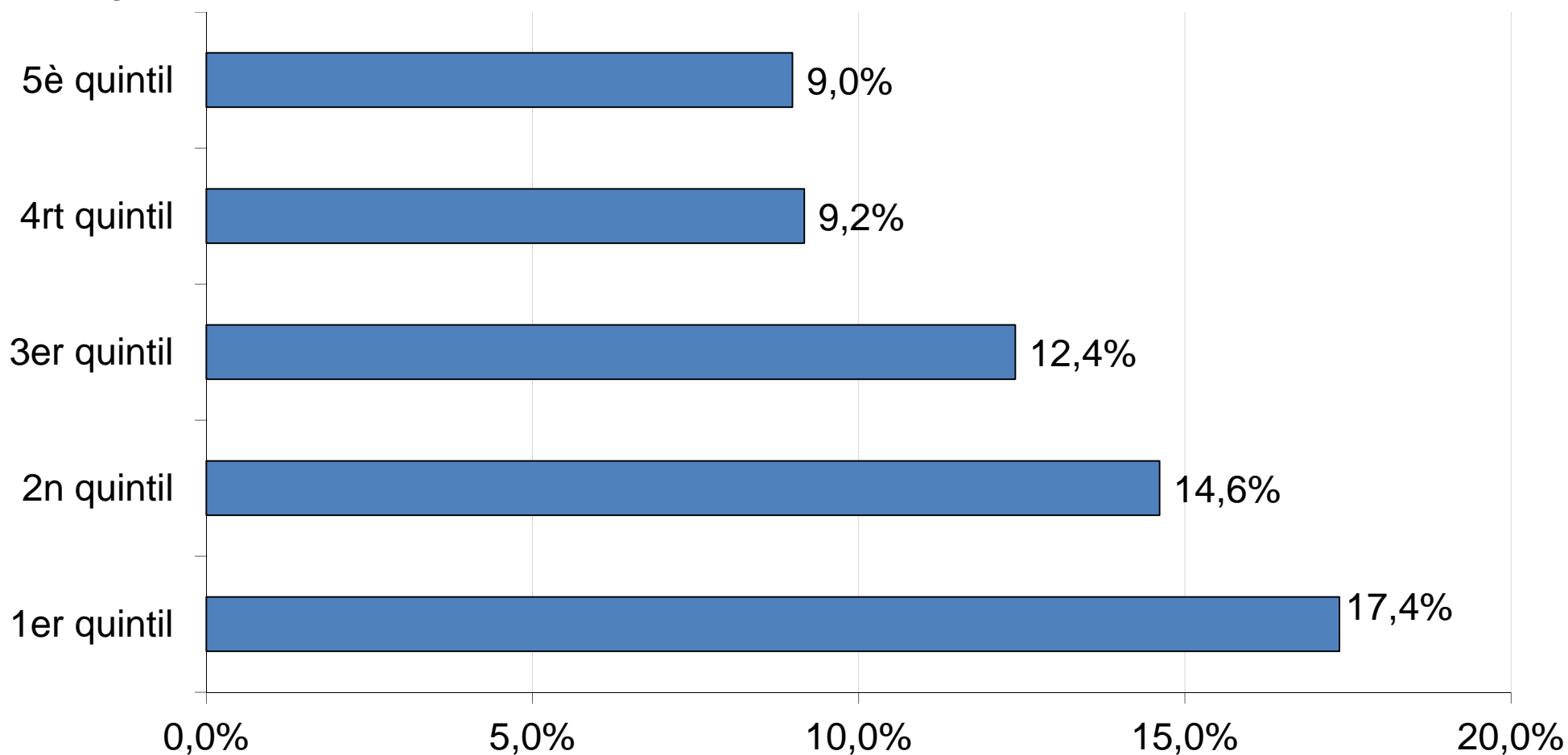


POBRESA ENERGÈTICA PREU ENERGIA

Variació del preu de
l'electricitat (en euros
KWh) d'ús domèstic,
Europa, 2007-2013



POBRESA ENERGÈTICA. Percentatge de llars que no poden mantenir el seu habitatge a una temperatura adequada a l'hivern per motius econòmics segons quintil de renda disponible total de la llar, total llars de Catalunya, 2011



Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011.*

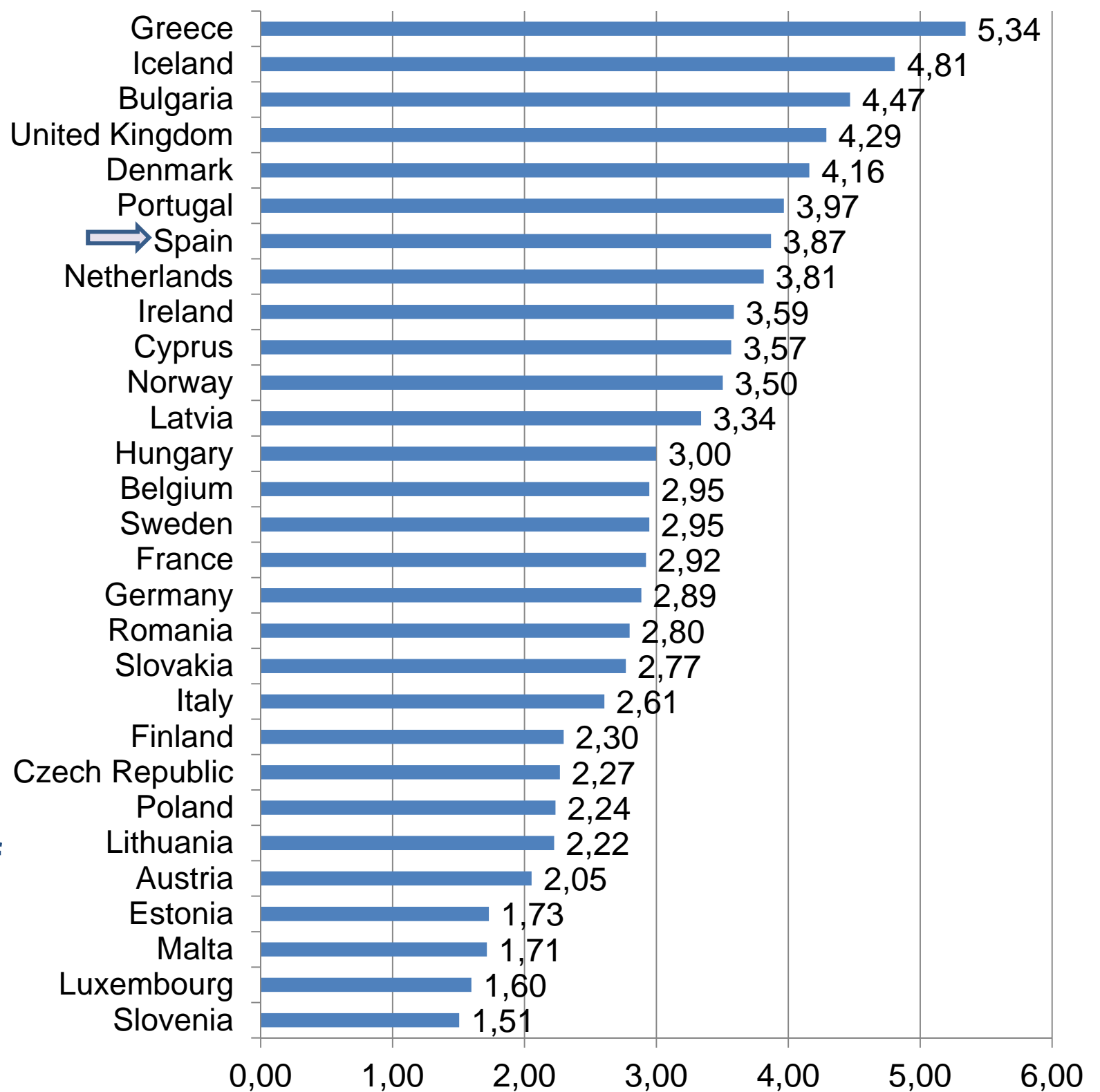
Index of impact of housing economic dimension (IHED)

$$\text{IHED Index} = \left[\left(\frac{\text{var1}}{\text{SDvar1}} \right) + \left(\frac{\text{var2}}{\text{SDvar2}} \right) + \left(\frac{\text{var3}}{\text{SDvar3}} \right) + \left(\frac{\text{var4}}{\text{SDvar4}} \right) \right] / \text{SD IHED}$$

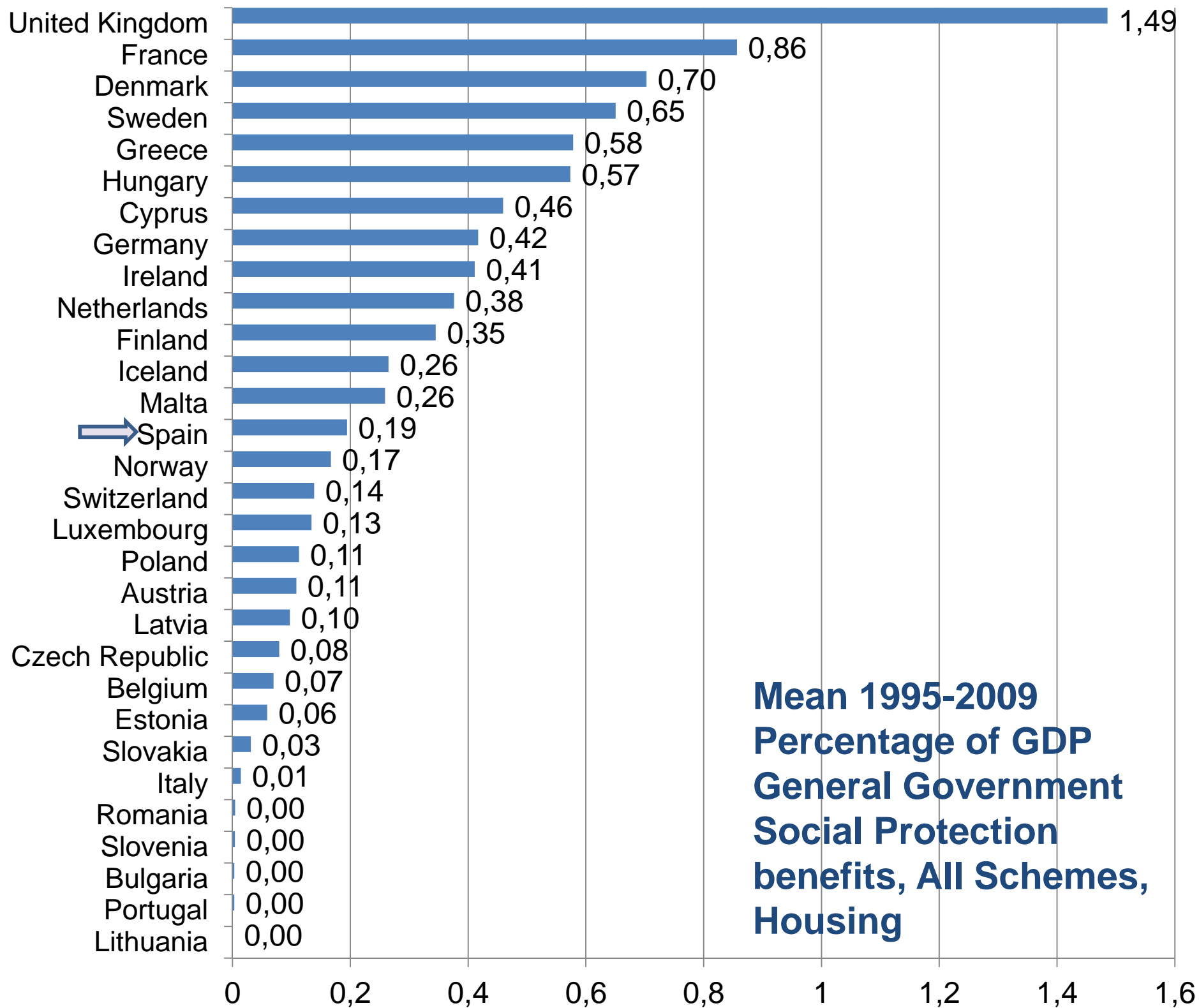
It ranks the European housing systems according their economic features of their housing systems that impact upon resident's health. It has been constructed from the following variables:

- **Mean of share of population of 1st and 2nd quintile living in households where the total housing costs ('net' of housing allowances) represent more than 40 % of disposable income ('net' of housing allowances).** Source: EU SILC. Period: 2007-2010 (except Germany: 2010). This variable includes the housing benefit system and the impact of social rented sector on affordability but it does not consider the repayment of mortgage (only interests).
- **Mean of share of total population living in households unable to afford to keep their home adequately warm.** Source: EU SILC. Period: 2007-2010.
- **Mean of share of total population living in households that have been in arrears on mortgage or rent payments in last 12 months.** Source: EU SILC. Period: 2007-2010.
- **Residential Mortgage Debt to GDP ratio.** Source: HYPOSTAT, 2010.

Index of impact of housing material dimension (IHMD Index).



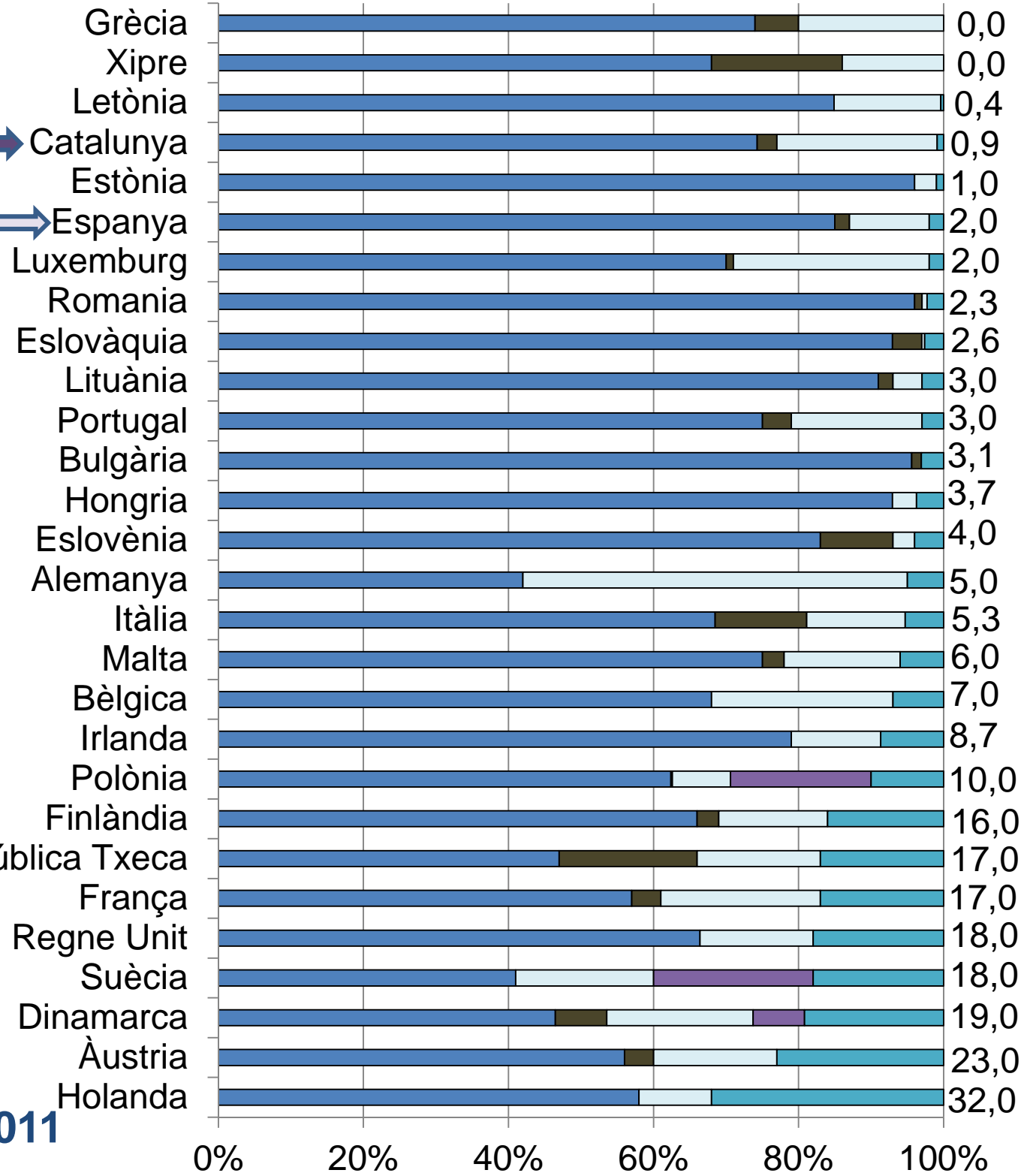
3a PART:
IMPACTE DE LA CRISI EN LA
POLÍTICA D'HABITATGE
Els ajuts al pagament del lloguer
El parc de lloguer social



**POLÍTICA
D'HABITATGE**

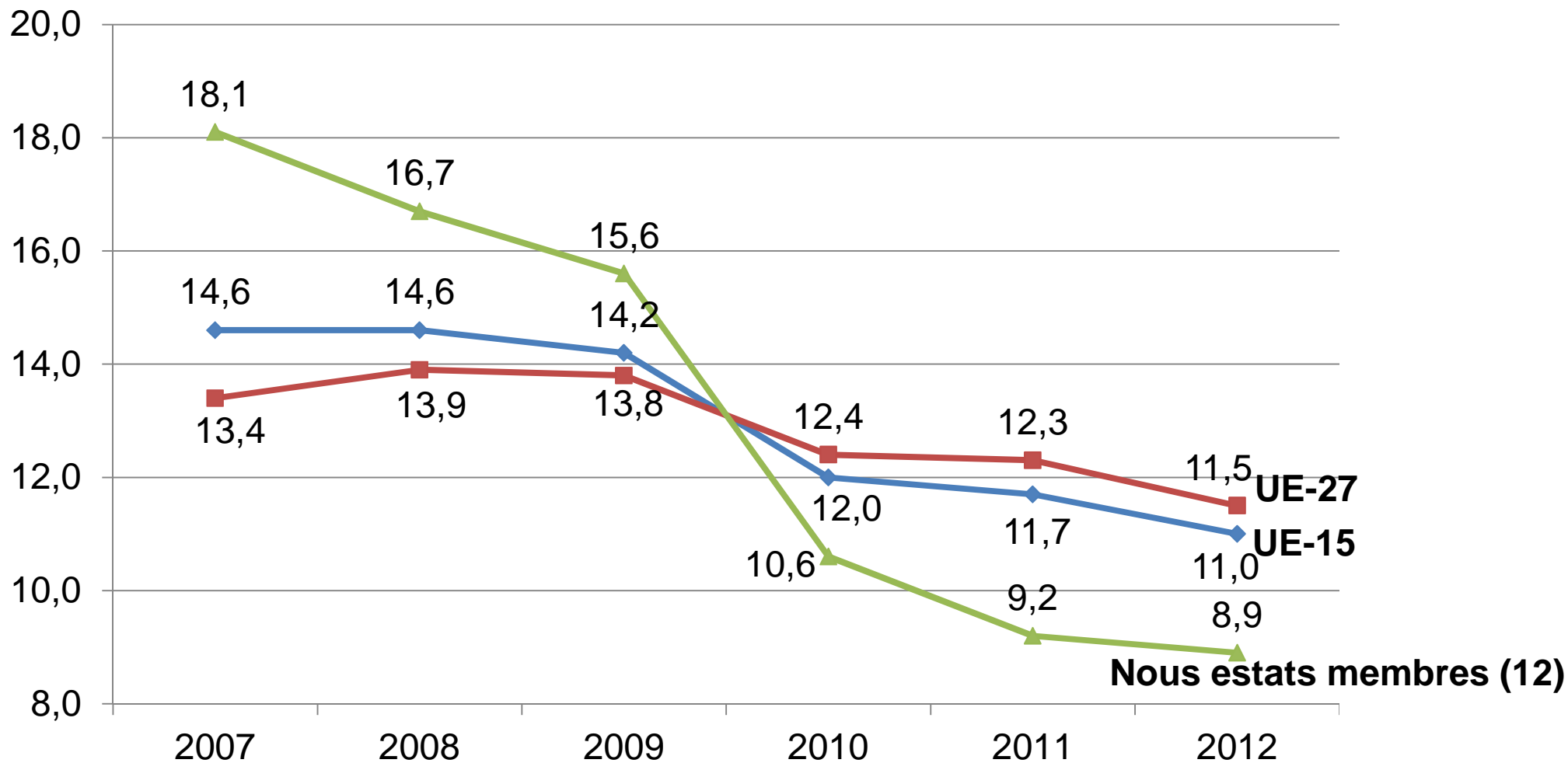


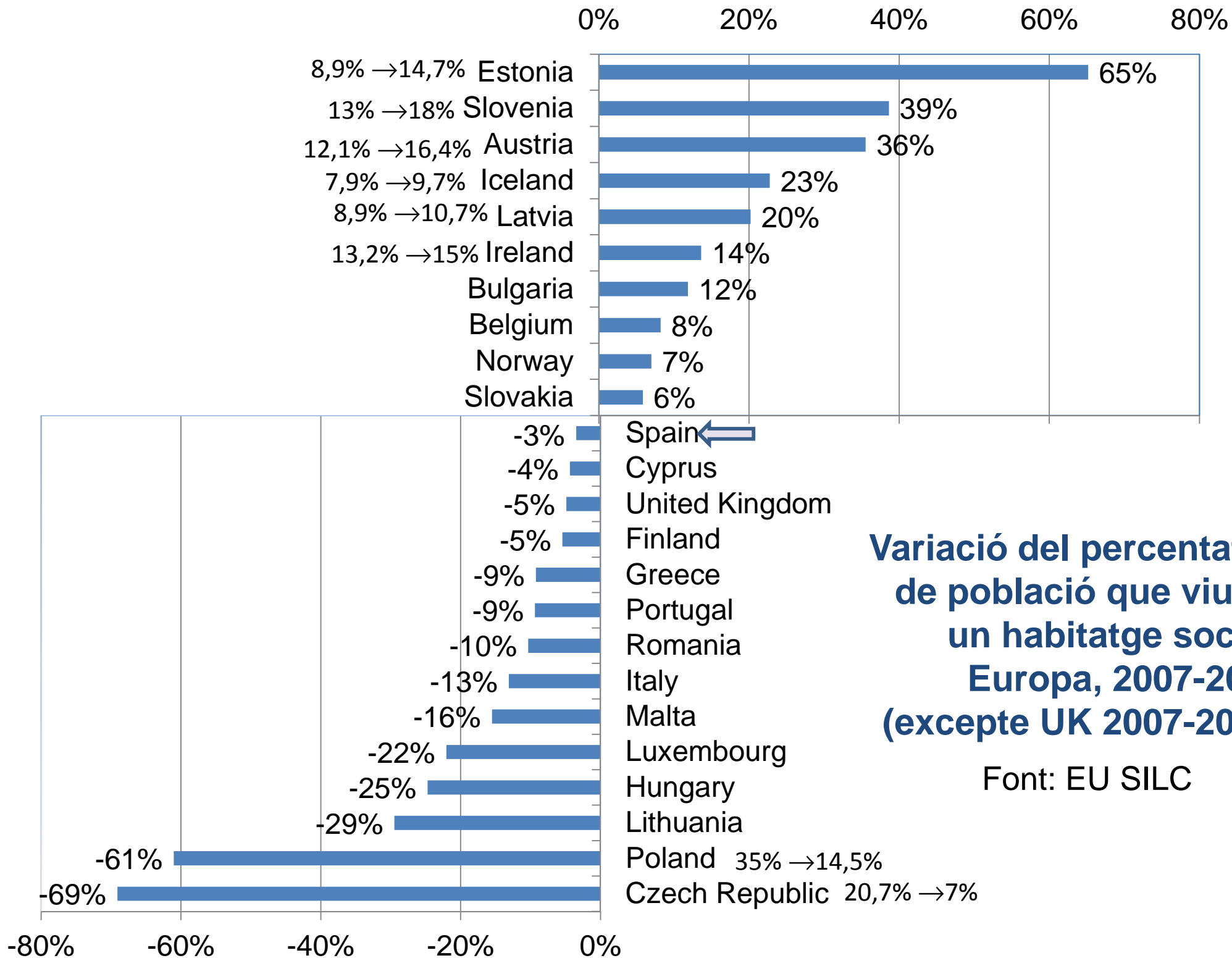
**Règim de tinença del
parc d'habitatges,
Catalunya i Europa, 2011**



0% 20% 40% 60% 80% 100%

POLÍTICA D'HABITATGE. Percentatge de població que viu en un habitatge social. Europa, 2007-2012.



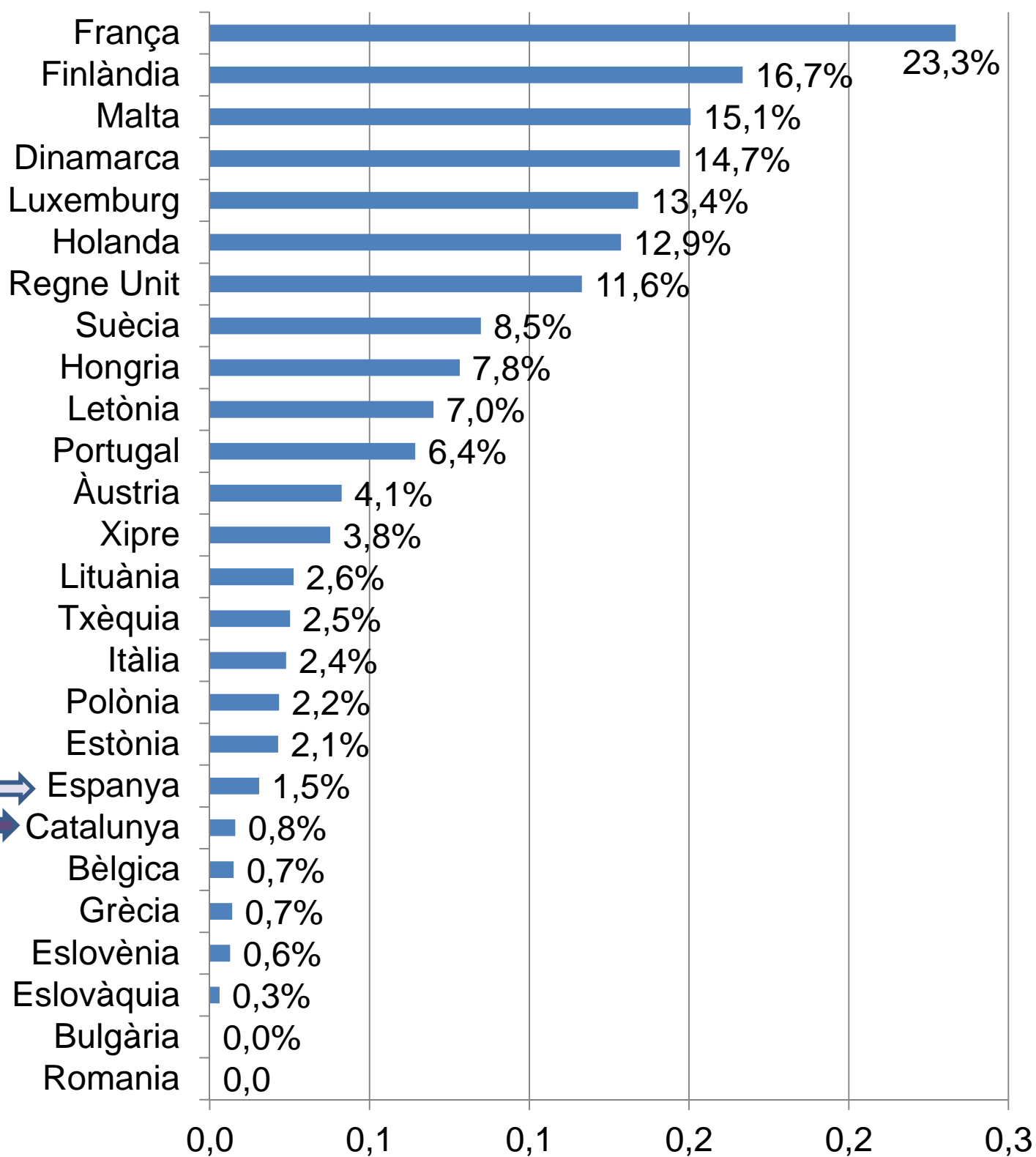


Variació del percentatge de població que viu en un habitatge social. Europa, 2007-2012 (excepte UK 2007-2011)

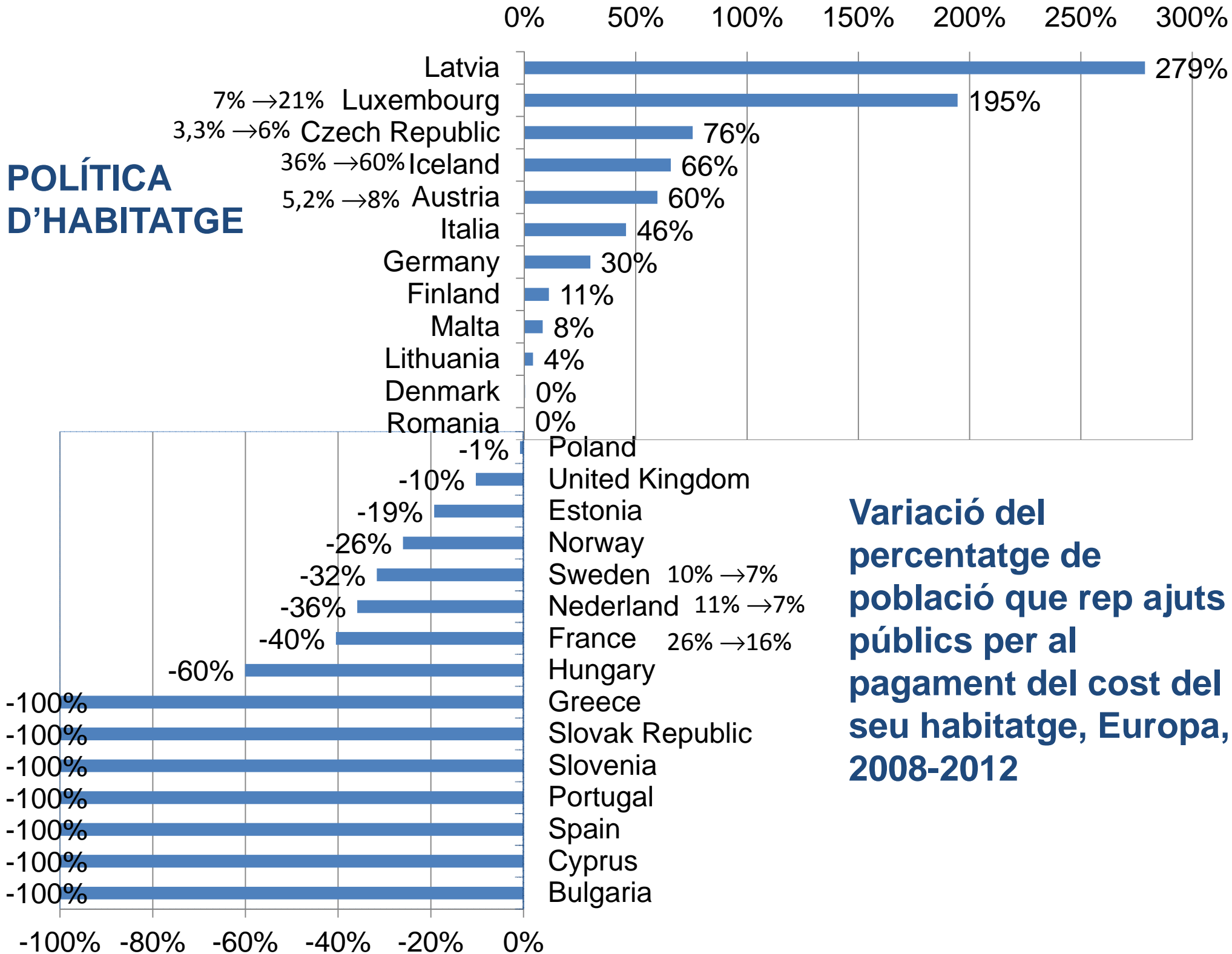
Font: EU SILC

POLÍTICA D'HABITATGE

Percentatge de població que rep ajuts públics per al pagament del cost del seu habitatge, Catalunya i Europa, 2011



POLÍTICA D'HABITATGE



Variació del percentatge de població que rep ajuts públics per al pagament del cost del seu habitatge, Europa, 2008-2012

CONCLUSIONS: Catalunya (I)

- El sistema d'habitatge català presenta els trets característics dels sistemes d'habitatge del paísos del sud d'Europa amb un **model d'Estat del benestar mediterrani** com, per exemple, Itàlia, Grècia, o Portugal (elevat pes de la propietat en detriment del lloguer, escàs desenvolupament de la política d'habitatge, elevada incidència de la pobresa energètica).
- A més, el sistema d'habitatge català pertanyeria, juntament amb Irlanda, Regne Unit, Holanda i Dinamarca, al grup de sistemes en **situació de post-bombolla**. En aquests, malgrat el preu de l'habitatge en el mercat estigui està baixant, les llars realitzen un elevat esforç econòmic per cobrir les despeses de l'habitatge, el percentatge de llars propietàries amb pagaments pendents és molt gran, i moltes es troben en una situació de sobreesforç econòmic, ja sigui pel retorn de la hipoteca o pel pagament del lloguer.

CONCLUSIONS: Catalunya (II)

- El resultat d'aquesta **combinació de bombolla immobiliària i mínima política d'habitatge** (lligat a una debilitat estructural del EB) ha estat **demolidora**. Des de l'esclat de la crisi, el nombre de llars amb greus dificultats econòmiques per cobrir els costos de l'habitatge ha crescut exponencialment. Tots els indicadors d'accessibilitat econòmica de l'ECVHP 2011 confirmen aquesta situació. En comparació amb el conjunt de països de la Unió Europea, les llars catalanes que viuen en règim de lloguer són les que han de destinar un major percentatge dels seus ingressos a pagar l'habitatge. Així mateix, la incidència d'endarreriments en el pagament de la hipoteca o el lloguer, o la taxa d'esforç econòmic o el percentatge de llars en situació de sobreesforç per raó de l'habitatge també es situen entre les més elevades de la UE-27. De fet, si analitzem conjuntament tots els indicadors d'accessibilitat econòmica i els de política d'habitatge, la crisi d'accessibilitat a l'habitatge de Catalunya és força més greu que la del conjunt d'Espanya i només és equiparable en el conjunt de la Unió Europea a la de Grècia.

CONCLUSIONS: Europa

- **Augment de la població en situació de sobreesforç econòmic**, sobretot a partir de 2009 en el conjunt de la UE, especialment en aquells països que van patir bombolles immobiliàries (correlació entre endeutament hipotecari, augment de preus i elevat esforç i sobreesforç econòmic), i en aquelles economies nacionals que van necessitar rescats i van aplicar fortes polítiques d'austeritat pressupostària.
- **Reducció generalitzada del pes del lloguer social** (amb algunes excepcions significatives com Eslovènia, Àustria, Islàndia o Irlanda).
- **Reducció generalitzada** de la població que reps **ajuts al pagament** del cost de l'habitatge, dràstica en determinats països mediterranis i de l'est que tenien un sistema d'ajuts molt feble, i quantitativament molt important en certs països com França, Holanda, Suècia o Noruega.
- **Ràpida i profunda transformació dels sistemes d'habitatge europeus**, fet que provoca la inaplicabilitat de la major part de les classificacions tradicionals (segons EB, segons lloguer-Kemeny, segons grup destinatari, etc.).

CONCLUSIONS:

- La crisi ha provocat un **canvi de paradigma**. Durant la fase expansiva, el principal problema era l'augment del preu i, per tant, l'eixamplament de la demanda exclosa del mercat, però, amb la crisi ha agafat una dimensió diferent. Arran de l'augment de l'atur i de l'elevat nivell d'endeutament de les famílies, el principal problema és la **creixent incapacitat de moltes llars per satisfer el cost del seu habitatge**. Tot plegat ha reforçat **l'habitatge com un eix de desigualtat social**. En bona lògica, aquest canvi de paradigma hauria de tenir resposta en un **enfocament diferent de la política d'habitatge** ja que, sense mesures legislatives i econòmiques coherents amb la magnitud de l'exclusió residencial d'avui, és molt probable que aquesta crisi residencial evolucioni cap a una **fractura social de tipus estructural** que romangui més enllà de la pròpia crisi econòmica.
- La crisi llatinoamericana del deute dels anys 80 i la situació actual de la UE: **"la llatinoamericanització d'Europa"**. La política d'habitatge sense Estat. La cooperació, la participació, la mobilització i participació política, l'autogestió, etc. **El paper del TERCER SECTOR en aquest nou marc**.