

L'insostenible augment de la inseguretad residencial a Espanya

Juan Antonio Módenes, Centre d'Estudis Demogràfics i Departament de Geografia, Univ. Autòn. Barcelona

Després de la crisi econòmica la inseguretad residencial segueix augmentant a Espanya. Més de la meitat de les llars encapçalades per menors de 45 anys té por a perdre el seu habitatge a curt termini. Comparats amb els joves europeus, els espanyols temen més sovint perdre el seu habitatge per no poder pagar-lo (54% enfront de 33%) i aquesta diferència s'ha incrementat a més en els últims anys a mesura que creixia el pes del lloguer. Aquesta percepció està justificada. El 42% de les llars de joves tenen un habitatge de lloguer de mercat, l'opció més insegura per a un col·lectiu aclaparat per la precarietat laboral i que ha deixat enrere l'etapa d'accés majoritari a la propietat. És més probable que una llar jove se senti més insegura a Espanya que a Europa, independentment del tipus d'habitatge en què habiti. Aquest fet té a veure amb un context legal i institucional que perjudica l'estabilitat en l'habitatge. La inseguretad residencial és una de les principals dimensions de la inseguretad vital per la qual cosa és urgent prendre-hi mesures. Aquest número de *Perspectives Demogràfiques* examina els nivells d'inseguretad residencial a Espanya i les seves possibles causes, especialment l'evolució del lloguer. Per tal de fer-ho, analitzarem diferents fonts que ens apropen al creixement recent del lloguer (*Enquesta de condicions de vida*) o de la inseguretad residencial percebuda (*European Quality of Life Survey*).

MESURAR LA INSEGURETAT RESIDENCIAL PERCEBUDA

Per estudiar la por a perdre l'habitatge, que anomenarem inseguretad residencial subjectiva, anirem més enllà dels indicadors habituals de caire objectiu que mesuren els estadis més greus d'aquest fenomen. En efecte, ja disposem de nombroses dades sobre desnonaments i llançaments (Méndez, Plaza, 2016) i sobre retards en els pagaments de les hipoteques o els lloguers. La pressió financera sobre els recursos econòmics de la llar es pot aproximar mitjançant la relació aritmètica entre ingressos i despeses residencials que apareix en diverses enquestes oficials. Tots ells són indicadors extraordinàriament útils, però no exhaurixen l'anàlisi de la inseguretad residencial. Hi ha moltes llars que mai no han sofert retards en els pagaments, malgrat que tinguin dificultats econòmiques, i que ni de bon tros són desnonats, però poden patir inseguretad sobre l'estabilitat de la seva estada a l'habitatge. Per això, és interessant conèixer la percepció de les llars sobre la seva situació residencial. Es tracta d'una opinió subjectiva que té relació directa amb la confiança de les persones en el futur i sobre la qual es basen altres decisions, com la d'expandir o no la família.

L'enquesta *European Quality of Life Survey* (EQLS), elaborada per l'institut europeu Eurofound, recull l'opinió de les persones sobre

la seva seguretad en l'habitatge. Una de les preguntes fa referència a la probabilitat de perdre l'habitatge en els següents 6 mesos perquè no se'n poden fer els pagaments. Les opcions de resposta en l'última onada de 2016 són 5: de totalment probable a totalment improbable. Seguint l'exemple de l'informe de Eurofound sobre l'última edició de la EQLS (Eurofound, 2017), considerem que totes les llars que no contesten "Molt improbable" tenen inseguretad residencial subjectiva.

Amb aquesta definició, el 38,3% de les llars espanyoles perceben el 2016 un cert risc a curt termini de perdre el seu habitatge. És una xifra elevada que reflecteix una greu situació estructural en el sistema residencial espanyol. Entre 2011 i 2016, la inseguretad residencial ha crescut del 24,9% al 38,3% mentre que a Europa ho ha fet del 21,1% al 24,15. Entre la població jove - llars encapçalades per menors de 45 anys - les xifres són més elevades. La inseguretad residencial ha crescut del 39,7% al 53,9% entre 2011 i 2016, molt per sobre de la mitjana europea, que ho ha fet del 29,4% al 32,7%.

Hi ha dos factors al darrera del ràpid augment de la inseguretad residencial a Espanya i la creixent diferència amb Europa: 1) l'increment del pes de les opcions residencials més compromeses financera, especialment el lloguer de mercat, en un context de creixent precarietat sociolaboral (Pareja, Sánchez, 2017); i, 2) un

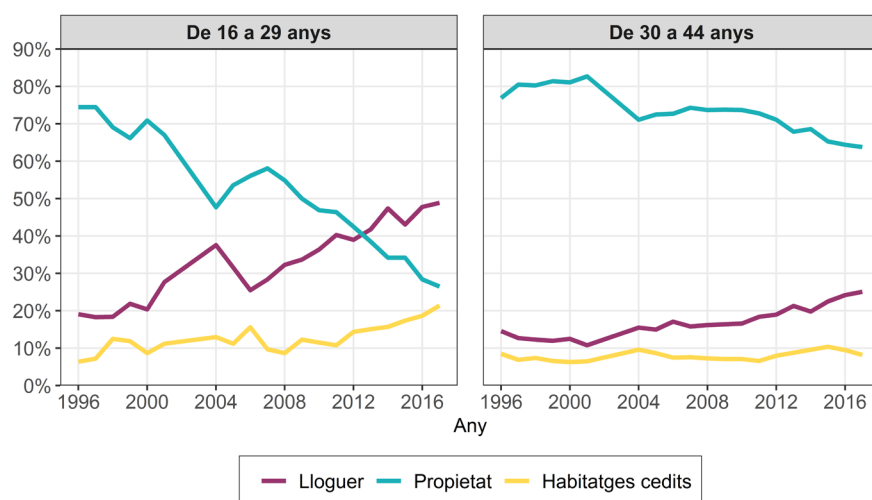
dèficit de protecció legal, amb independència del tipus d'habitatge (Leal, 2015) que es tradueix en un excés d'inseguretad. Per il·lustrar el primer punt, a continuació s'analitzen dades sobre l'evolució de l'habitatge de lloguer a Espanya.

A MÉS LLOGUER, MÉS PRECARIETAT

El creixement i l'esclat posterior de la bombolla immobiliària (Bosch, 2018) han transformat les bases fonamentals del sistema residencial espanyol (Módenes, 2014). Un dels principals canvis ha estat l'increment progressiu del lloguer com a via d'accés a l'habitatge entre els joves, tot i que l'alt percentatge de propietaris quan es considera el total de llars encara reflecteix la inèrcia de la resta de generacions més antigues.

L'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) permet examinar l'evolució del lloguer fins a l'actualitat. La Figura 1 mostra l'evolució de la tinença residencial entre les llars joves, classificades segons la persona de referència sigui menor de 30 o tingui entre 30 i 44 anys. La sèrie s'inicia a mitjans dels anys noranta amb dades del *Panell de Llars*. El 2017 les llars de menors de 30 anys presenten una distribució de tinença inèdita respecte del passat recent. Els propietaris estan en minoria (26,5%). Gairebé un 50% viu en lloguer de mercat, mentre que els habitatges cedits són el 21%. Aquesta darrera categoria reflecteix l'ajuda directa de l'entorn familiar a l'accés a l'habitatge. L'augment del lloguer ha estat considerable en els últims anys, també a les llars d'adults-joves (30-44) que han arribat al 25% de lloguer. La tendència és molt robusta, cal esperar que en els propers anys es mantingui i amb això s'intensifiqui l'exposició a les vicissituds del mercat del lloguer de les llars més joves, les quals tracten de consolidar els seus projectes familiars.

FIGURA 1. Evolució recent de la tinença residencial de les llars joves. Espanya (1995-2017)



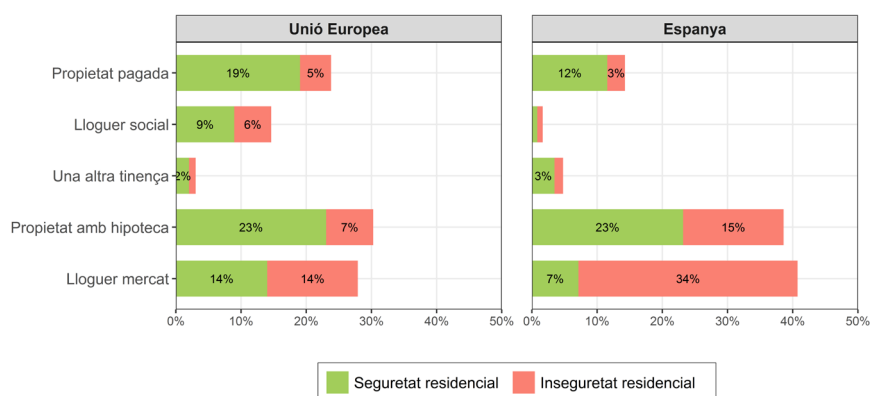
Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE, *Panell de Llars* (abans de 2004) i *Enquesta de Condicions de Vida* (després de 2004).

L'augment del lloguer a Espanya i la transformació de la tinença residencial han anat acompanyats els darrers anys d'una forta precarietat del mercat laboral, especialment visible entre la població jove (Lozano, Rentería, 2018). L'Enquesta de Població Activa permet aproximar-nos a la creixent precarietat laboral dels joves, entesa com la proporció d'actius que estan a l'atur o tenen ocupacions temporals. La precarietat de l'oferta de mà d'obra va assolir el màxim el 2013 amb el 40%. A partir de llavors la xifra ha baixat lleugerament i actualment és 34%. En el conjunt de la Unió Europea mai no es va arribar al 21% i el 2017 està en 19%. Aquest indicador va superar el 45% per als joves en edat de formació de llar a Espanya (25-39 anys) i ha baixat una mica fins al 41% des del punt àlgid de la crisi. Si es busca una definició més estructural de les llars amb problemes socials a partir de la EQLS 2016, el 26% de les llars de menors de 45 anys estaria en risc de pobresa o exclusió social (ARPE), pel 22% del conjunt de la Unió. Per la seva banda, Lozano i Rentería (2018) distingeixen l'evolució creixent estructural de la temporalitat dels contractes que s'ha doblat en els últims 30 anys i l'evolució cíclica i conjuntural de les taxes d'atur. Com a resultat les autores conclouen que la precarietat total s'ha anat generalitzant i es constitueix en un tret ja propi de l'evolució vital de les llars. L'augment del lloguer i la precarietat s'uneixen en un model residencial que camina cap a la inseguretad.

JOVE + LLOGUER DE MERCAT = PERCEPCIÓ D'INSEGURETAD RESIDENCIAL

A la Figura 2 hem distribuït les llars joves (<45 anys) en funció de la tinença de l'habitatge i la percepció d'inseguretad residencial, tot comparant la situació del conjunt de la Unió Europea amb la d'Espanya. Dos fets destaquen: el biaix a Espanya cap a les opcions residencials amb més compromís econòmic (propietat amb hipoteca i lloguer de mercat) i la major inseguretad residencial dels espanyols, especialment en les tinençes més freqüents. Cal assenyalar que ja són un percentatge reduït les llars joves que són propietàries sense pagaments pendents. Una cosa que era molt habitual en el passat recent i constituïa un dels trets distintius del sistema residencial espanyol. D'altra banda, si bé és veritat que en el conjunt de la Unió les llars de lloguer de mercat pateixen un major risc d'inseguretad, en el cas espanyol la inseguretad que perceben els inquilins joves és gairebé universal, i molt

FIGURA 2. Distribució de les llars joves (<45) per tinença i percepció d'inseguretad residencial. Unió Europea i Espanya



Font: Elaboració pròpia a partir de l'European Quality of Life Survey 2016.

més gran que la que perceben els joves hipotecats. Podem estimar que més d'un 80% de les llars constituïdes per joves que viuen de lloguer de mercat perceben inseguretad residencial. Un 70% de les llars insegures joves paguen lloguer. Es pot parlar gairebé d'endogeneïtat (o que és el mateix una cosa que l'altra) entre viure de lloguer i experimentar inseguretad residencial subjectiva.

El cas espanyol sobresurt no sols respecte a la mitjana europea, sinó en comparació amb els grans països de la Unió, amb similar pes demogràfic i heterogeneïtat social, econòmica i política (Figura 3). Només Itàlia té un grau comparable d'inseguretad associada al lloguer de mercat, amb la diferència que el pes del lloguer a les llars joves és més elevat a Espanya (41% enfront de 24%). França està en una posició intermèdia: més de la meitat dels joves de lloguer de mercat mostren inseguretad, encara que només un terç del total viuen en aquesta tinença. Alemanya i el Regne Unit són els països més segurs per als joves, encara més si viuen de lloguer. En el cas d'Alemanya gairebé la meitat dels joves habiten en lloguer de mercat que, a la vista de les dades presentades, és una experiència residencial molt més segura i estable que l'espanyola.

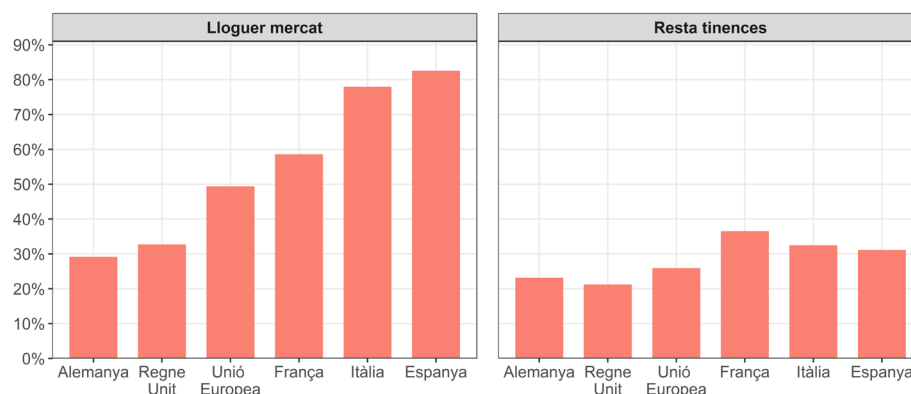
Les diferències socials són rellevants i introdueixen heterogeneïtat tant en la distribució de tinença com en la percepció de la inseguretad a Espanya (Figura 4). No obstant això, creiem que ja es pot dir que la inseguretad residencial és transversal. D'una banda, les llars joves en risc de pobresa o exclusió (ARPE) es-

tan abocades a viure de lloguer de mercat (64%). La seva presència en altres tinençes com la propietat amb o sense hipoteca o altres formes més estables (com la cessió o el lloguer social) és minoritària, si no residual. Les llars de lloguer de mercat experimenten inseguretad residencial com una cosa consubstancial del seu desenvolupament vital (més del 90%). Les altres formes de tinença són més segures però minoritàries com dèiem. D'altra banda, tot i que les llars de joves sense risc social majoritàriament són propietàries amb hipoteca i tenen una percepció d'inseguretad més baixa, la inseguretad quan viuen de lloguer de mercat, un terç d'aquestes llars, és força alta.

PUNXAR LA BOMBOLLA DE LA INSEGURETAT RESIDENCIAL

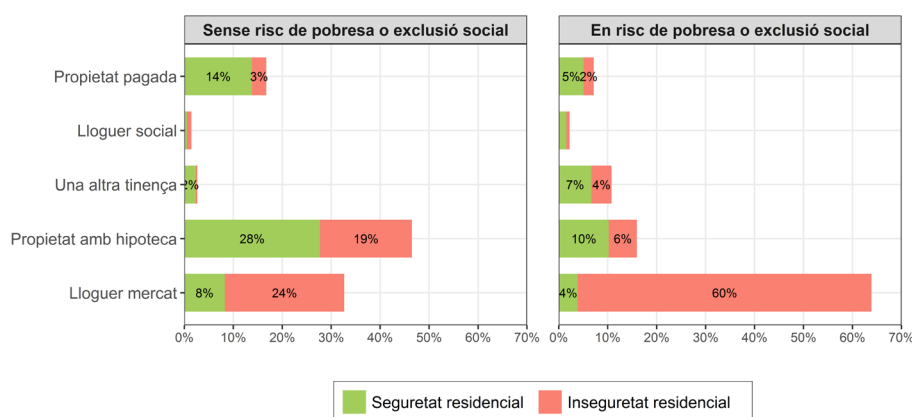
A Espanya el lloguer privat ja és la principal via d'accés a l'habitatge de les llars joves. Atès que accedir a un habitatge de lloguer ha esdevingut la via d'accés preferent en àmbits urbans, podríem dir que per als joves formar una llar en els darrers anys implica entrar en un estat, no només subjectiu, d'inseguretad i inestabilitat residencials. L'auge del lloguer privat ha facilitat l'increment de la inseguretad residencial, donades les condicions objectives dels contractes, la durada i la manca de control de la variació de preus en àmbits de forta demanda. Més lloguer en condicions contractuals i econòmiques més inestables ha creat una veritable bombolla d'inseguretad residencial a Espanya, especialment entre els joves, que no disposen d'alternatives efectives.

FIGURA 3. Percepció d'inseguretad residencial de les llars joves (<45) segons viuen en lloguer de mercat o una altra tinença. Comparació Espanya amb grans països de la UE. 2016



Font: Elaboració pròpia a partir de l'European Quality of Life Survey 2016.

FIGURA 4. Distribució de les llars joves (<45) per tinença i percepció d'inseguretad residencial segons la situació de risc social (ARPE). Espanya



Font: Elaboració pròpia a partir de l'European Quality of Life Survey 2016

La inseguretad residencial ha penetrat en capes socials menys desfavorides, les quals també tenen el lloguer com a via freqüent d'accés a l'habitatge. La normalització social de la inseguretad residencial explica el protagonisme mediàtic en els últims temps de la crisi del lloguer a les grans ciutats. En aquest context, és

urgent prendre mesures que limitin la inseguretad del lloguer de mercat en el nostre sistema residencial. Acceptant que el lloguer és aquí per quedar-se, qualsevol modificació del context institucional que redueixi la inseguretad residencial pot tenir un important impacte positiu sobre l'avanç i consolidació dels projectes vitals de les parelles espanyoles joves. La modificació recent de la *Llei d'Arrendaments Urbans* podria anar en aquest sentit, en allargar el termini de mínim dels contractes de 3 a 5 anys, així com la modificació de la *Llei d'enjudiciament civil* per tal d'ampliar les salvaguardes davant desnonaments de persones vulnerables. El següent pas hauria de ser limitar l'import dels lloguers en determinades àrees urbanes. Esperem que es continuï endavant i s'aprofundeixi en aquesta línia.

Referències bibliogràfiques

Bosch, J. (2018) "La burbuja residencial en Europa (2000-2015). Dimensió y tipos". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, [S.l.]: 1-31.

Eurofound (2017) *European Quality of Life Survey 2016: Quality of life, quality of public services, and quality of society*, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

Leal, J. (2015) "De la burbuja inmobiliaria a los movimientos sociales de los desahuciados". Subirats, J.; García-Bernardos, Á., *Innovación social y políticas urbanas en España*, 120-127.

Lozano, M.; Rentería, E. (2018) "El imparable aumento de los años en precariedad laboral de los adultos jóvenes en España, 1987-2017". *Perspectives demogràfiques*, 12: 1-4.

Méndez, R.; Plaza, J. (2016) "Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71: 99-127.

Módenes, J.A.; López-Colás, J. (2014) "Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?" *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 148 (1): 103-133.

Pareja-Eastaway, M.; Sánchez-Martínez, T. (2017) "Social housing in Spain: what role does the private rented market play?". *Journal of Housing and the Built Environment*, 32 (2): 377-395.

Cita
 Juan Antonio Módenes (2019) "L'insostenible augment de la inseguretad residencial a Espanya". *Perspectives Demogràfiques*, 13: 1-4.

Editors
 Andreu Domingo i Albert Esteve

Correspondència dirigida a:
 Juan Antonio Módenes
 jamodenes@ced.uab.cat

Crèdits

Gràfics: Anna Turu
 Maquetació: Xavier Ruiz Vilchez

Enllaç url

<http://ced.uab.es/difusion/butlletiperspectives-demografiques>

Agraïments

Algunes de les idees expressades en aquesta contribució apareixen en treballs previs en coautoria amb Julián López-Colás i Alda Azevedo. Desitjo expressar el meu agraïment sincer als editors Andreu Domingo i Albert Esteve, els comentaris dels quals han millorat el text. Aquest article s'ha realitzat en el marc del projecte del Programa Estatal d'Investigació, Desenvolupament i Innovació Orientada als Reptes de la Societat, CSO2016-79142-R. S'agraeix al Centre d'Estudis Demogràfics, institució "CERCA Programme / Generalitat de Catalunya" el suport de tots els seus membres per aquesta publicació.

Contacte

Centre d'Estudis Demogràfics.
 Carrer de Ca n'Altayó, Edifici E2
 Universitat Autònoma de Barcelona
 08193 Bellaterra / Barcelona
 Espanya
 Telèfon: +34 93 5813060
 Correu: demog@ced.uab.es
 Web: <http://ced.uab.es/>

