

**Maira Costa Casas**

**L'ASSEQUIBILITAT EN CIRCUMSTÀNCIES  
D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A CATALUNYA**

**TREBALL DE FINAL DE POSTGRAU**

**dirigit per la Dra.Núria Lambea Llop**

**Postgrau en Polítiques d'Habitatge**



**Tarragona**

**2024**

## ÍNDEX

Índex de gràfics .....	3
Índex de taules .....	4
Índex d'abreviatures .....	5
1. Introducció .....	6
2. Metodologia .....	8
3. Marc teòric .....	10
3.1 Conceptualització de l'assequibilitat en l'habitatge a nivell europeu i internacional .....	10
3.2 Sensellarisme i exclusió residencial.....	14
3.3 Assequibilitat en el context de Catalunya .....	17
3.3.1 Revisió de normativa i polítiques sobre habitatge i assequibilitat ....	17
3.3.2 La tensió ingressos-despeses familiars.....	22
3.3.3 Impacte actual de la inassequibilitat .....	29
4. Comparativa d'instruments i mesures en l'àmbit de l'assequibilitat .....	32
4.1 Comparativa de les mesures de promoció de l'assequibilitat per a rendes mitjanes i baixes .....	32
4.2 Comparativa de models o criteris d'assequibilitat en programes socials d'habitatge per part del tercer sector social .....	36
4.3 Proposta del valor llindar referent d'assequibilitat per a situacions d'exclusió residencial i social.....	38
5. Conclusions.....	46
6. Bibliografia .....	48
Annexes	
Annex 1. Resultats de l'enquesta i entrevistes sobre assequibilitat al tercer sector social.....	52
Annex 2; Categories ETHOS – FEANTSA .....	60

## ÍNDEX DE GRÀFICS

Gràfic 1.	Assequibilitat en l’habitatge: un enfocament basat en la relació cost d’habitatge (IRM)/cost despeses no-habitatge.....	13
Gràfic 2.	Dimensions del sensellarisme i exclusió residencial .....	15
Gràfic 3.	Raons per les quals les persones en situació de sensellarisme s’han vist obligades a abandonar l’allotjament que tenien abans de veure’s sense llar (%). 2022 .....	17
Gràfic 4.	Increment del nivell de renda mitjà per quintils (2008-2021) .....	23
Gràfic 5.	Persones en situació de pobresa moderada, pobresa severa i sota el llindar d’ingressos de la RGC a Catalunya. 2022 .....	24
Gràfic 6.	Percentatge de la despesa total i distribució per grups de despesa ....	25
Gràfic 7.	Règim de tinença segons recursos econòmics .....	25
Gràfic 8.	Taxa AROPE de risc de pobresa o exclusió social (taxa AROPE – Estratègia UE 2020) i els seus components. Percentatge. Catalunya. 2013-2023 .....	26
Gràfic 9.	Evolució del salari de referència 2016-2023 .....	28
Gràfic 10.	Distribució del pressupost de necessitats bàsiques segons tipus de llar, 2023 .....	28
Gràfic 11.	Taxa de sobrecàrrega del cost de l’habitatge de Catalunya, Espanya i UE-27. 2013-2023.....	30
Gràfic 12.	Taxa de sobrecàrrega del cost de l’habitatge (població per sota del 60% de la mediana de renda per unitat de consum). Catalunya, Espanya i UE-27. 2013-2023.....	30
Gràfic 13.	Taxa de sobre esforç en habitatge de lloguer de mercat comparada a Europa (2022) .....	31
Gràfic 14.	Sobrecàrrega d’habitatge segons tinença i ingressos .....	31

## ÍNDIX DE TAULES

Taula 1.	Factors de risc i desencadenants del sensellarisme .....	16
Taula 2.	Normativa vigent a nivell estatal i autonòmic a Catalunya en matèria d'habitatge que inclouen referències al concepte i/o mesura de l'assequibilitat .....	18
Taula 3.	Salari de referència per tipologia de llar (en euros), 2023.....	27
Taula 4.	Percentatge de llars per sota del pressupost de necessitats bàsiques de l'àrea metropolitana de Barcelona, 2023 .....	29
Taula 5.	Polítiques i mesures per a l'accés a l'habitatge i promoure l'assequibilitat a Catalunya.....	33
Taula 6.	Comparativa de models i criteris d'assequibilitat en quatre entitats socials a Catalunya, 2024 .....	37
Taula 7.	Quintils de renda mitjana anual per unitat de consum. 2023.....	40
Taula 8.	Imports de la Renda Garantida de Ciutadania, 2024.....	40
Taula 9.	Inasequibilitat de les llars amb ingressos procedents de la Renda Garantida de Ciutadania a l'Àrea Metropolitana de Barcelona .....	41
Taula 10.	Inasequibilitat segons mesura d'accés a l'habitatge (Mesa d'emergències o habitatge de TiR de la XHIS) .....	42
Taula 11.	Dues propostes per a l'establiment de renda de lloguer assequible...	42
Taula 12.	Proposta d'ítems a integrar per a garantir l'accés a un habitatge assequible per a rendes familiars molts baixes (exclusió social i residencial).....	44

## ÍNDIX D'ABREVIATURES

AMB: Àrea Metropolitana de Barcelona

ETHOS: European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (Tipologia Europea en Sensellarisme i Exclusió Residencial)

FEANTSA: Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri (Federació Europea d'Entitats Nacional que treballen amb el Sensellarisme)

HPO: Habitatge de Protecció Oficial

IDESCAT: Institut d'Estadística de Catalunya

IERMB: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

IMV: Ingres Mínim Vital

INE: Institut Nacional d'Estadística

IPREM: Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples

IRM: income-ratio method (mètode de la ràtio d'ingressos)

IRSC: Índex de Renda de Suficiència de Catalunya

MCDM: multicriteria decision method (mètode de decisió multicriteri)

ME: Mesa d'emergències econòmiques i socials

RGC: Renda Garantida de Ciutadania

RIM: residual income method (mètode de l'ingrés residual)

RSHPO: Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial

SRM: Salari de Referència Metropolità

TiR: Tanteig i Retracte

UE: Unió Europea

UF: Unitat familiar

UN: United Nations (Nacions Unides)

UNECE: United Nations Economic Commission for Europe (Comissió Econòmica de les Nacions Unides per Europa)

XHIS: Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social

## 1. INTRODUCCIÓ

L'habitatge és una necessitat bàsica per a la vida i l'accés a un habitatge digne és un dret reconegut a nivell internacional, imbricat en l'ordre social i polític de la societat i, com expressa Kenna, “sovint referit a drets més amplis d'accés a l'habitatge, qualitat i altres factors, així com a la protecció davant els desnonaments i la prevenció del sensellarisme”<sup>1</sup>. S'empara en un cos normatiu multinivell, des de la Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions Unides (1948), el Conveni Europeu de Drets Humans (1950) i la Carta Social Europea (1961), fins a l'àmbit nacional; en el cas d'Espanya, inclòs a l'art. 47 de la Constitució Espanyola<sup>2</sup> (tot i no estar reconegut com a dret fonamental sinó com a principi programàtic que requereix de desenvolupament normatiu<sup>3</sup>), i, a Catalunya, a l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia<sup>4</sup>.

No obstant, l'assequibilitat (o millor dit, inassequibilitat) en l'habitatge ha esdevingut, en les darreres dècades, un preocupació cabdal tant a Catalunya com a Europa i en el context internacional, degut a les creixents dificultats per accedir i mantenir un habitatge per cada vegada més proporció de la població<sup>5</sup>. Com manifesta la Comissió Econòmica de les Nacions Unides per Europa (UNECE en endavant), la inassequibilitat és indicador d'un sistema d'habitatge disfuncional<sup>6</sup>

L'assequibilitat és un concepte complex que s'aborda des de diferents perspectives i la mesura i estudi del qual presenta diversos buits i febleses. Al llarg del temps s'ha desenvolupat diversos models, des dels més convencionals i estesos basats en criteris estrictament econòmics (relació cost de l'habitatge/ingressos de la llar) a

---

<sup>1</sup> KENNA, P. et al (eds.) *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness*

<sup>2</sup> Constitució Espanyola. BOE 29-12-1978, núm. 311.

<sup>3</sup> SIMON MORENO, H., “El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda”, *Revista Práctica de Derecho*, núm. 169, 2015, 105-156, pp.112.

<sup>4</sup> Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. BOE 20-7-2006, núm. 172.

<sup>5</sup> WETZSTEIN, S., “The global urban housing affordability crisis”, *Urban studies Journal*, vol. 54(14), 2017, pp 159–3177.

<sup>6</sup> HOUSING EUROPE. #Housing 2030. *Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. Ginebra: Nacions Unides, 2021.

models més innovadors i emergents que intenten integrar variables econòmiques, socials i ambientals, com recullen Stephen i Onal<sup>7</sup> i conclouen Haffner i Hulse<sup>8</sup>.

Tot i els diversos abordatges, com a norma general tots els agents prenen com a valor referent genèric acceptat internacionalment el 30% (tot i que recentment ha estat qüestionat per falta de base científica i d'actualització des de finals del segle XIX - principis del XX)<sup>9</sup>, i s'assumeix el 40% en el context europeu<sup>10</sup>, (índex incorporat a la taxa de sobre esforç en habitatge, indicador de l'asequibilitat més estès).

A Catalunya, sense un acord ni normativa general clara al respecte, les diverses administracions públiques estableixen criteris d'asequibilitat diferents segons les mesures i actuacions per garantir el dret a un habitatge digne, actuacions que exclouen a les llars i/o persones amb rendes més baixes o en situació d'exclusió residencial o sensellarisme, com és el cas dels criteris d'accés a procediments ordinaris d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial (HPO en endavant) que majoritàriament estableixen un topall de renda inferior que està per sobre dels ingressos de la Renda Garantida de Ciutadania (RGC en endavant) o del salari mínim interprofessional.

El tercer sector social, l'agent més rellevant en l'atenció al sensellarisme i exclusió social, acostuma a establir criteris d'asequibilitat propis i diversos, intentant encaixar les capacitats de les persones ateses i la disponibilitat de finançament dels projectes i serveis.

El present treball es proposa com a objectiu general determinar un mètode de mesura de l'asequibilitat que garanteixi les possibilitats d'accés i manteniment de l'habitatge per a aplicar a nivell regional, en aquest cas a Catalunya, posant especial atenció a les persones i unitats familiars amb rendes més baixes i/o en situació d'exclusió residencial i sensellarisme.

---

<sup>7</sup> STEPHEN, I. i ONAL, S. "Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study". PLOS ONE 14(8), Italia, 2019.

<sup>8</sup> HAFFNER, M.E.A. i HULSE, K. "A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability", *International Journal of Urban Sciences*, vol 25, 2021.

<sup>9</sup> HEYLE, K. i HAFFNER, M. "A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?", *Journal of Housing and the Built Environment*", vol. 28, núm. 3, 2013, pp 547-565.

<sup>10</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate)

En aquest sentit, per assolir l'objectiu general, es plantegen els següents objectius específics:

1. Comparar diversos mètodes de mesura en aplicació per part de l'administració pública i el tercer sector social a Catalunya
2. Analitzar les variables o factors socials principals que impacten en l'assequibilitat en la població de menors ingressos
3. Establir un valor llindar referent d'assequibilitat per a les rendes més baixes

Per a l'assoliment d'aquests objectius, el present treball vol donar resposta a dues preguntes concretes:

1. Quines són les principals variables socials i ambientals que impacten en l'assequibilitat en les llars de rendes més baixes a Catalunya?
2. Quin és el mètode de mesura més adequat i el valor llindar referent d'assequibilitat per a les rendes més baixes i/o en situacions d'exclusió residencial i sensellarisme que permeti satisfer totes les necessitats bàsiques?

## **2. METODOLOGIA**

La investigació que es planteja és d'abast descriptiu-correlacional i es basa en el mètode quantitatiu. A continuació es descriuen els passos i activitats desenvolupades:

- Revisió bibliogràfica sobre el concepte i mètodes de mesura de l'assequibilitat en habitatge a nivell internacional i europeu, tot posant èmfasi en la problemàtica del sensellarisme i exclusió residencial. El sensellarisme es refereix a les situacions de manca d'una llar fixa i estable (dormir al ras o en allotjaments temporals), mentre que l'exclusió residencial, tot i incloure el sensellarisme, també es refereix a les situacions d'habitatge insegur (risc de pèrdua, desnonaments) i d'habitatge inadequat com podrien ser les condicions d'insalubritat o amuntegament.



- Revisió de documentació sobre la garantia del dret a l'habitatge, assequibilitat i polítiques socials a Catalunya: legislació, instruments de planificació, normativa d'ajuts i subvencions.
- Disseny i tractament d'una enquesta dirigida a entitats del tercer sector social per tal de comparar els criteris d'assequibilitat que apliquen als seus programes socials: mètodes de mesura, criteris i límits. A l'Annex 1 se'n pot consultar els resultats.

L'enquesta ha estat resposta per quatre entitats socials: Sant Joan de Déu Serveis Socials de Barcelona, Càritas Diocesana de Barcelona, Fundació Foment de l'Habitatge Social i Fundació Mambré. S'han escollit aquestes entitats atenent als següents criteris: entitats especialitzades en l'atenció al sensellarisme i exclusió residencial a través de programes i/o serveis propis (no concertats o licitats amb administracions públiques), amb perfils atesos diversos (tant persones soles com famílies) i amb representativitat de totes les categories ETHOS, així com per tractar-se d'entitats amb una quantitat important d'habitatges en gestió i de persones ateses, el qual permet tenir una mostra major. L'àmbit d'actuació de totes elles es circumscriu a l'Àrea metropolitana de Barcelona, excepte en el cas de la Fundació Mambré que també té presència al Bages i a Les Garrigues. La incidència de l'exclusió residencial és major l'àrea metropolitana de Barcelona que a la resta de Catalunya<sup>11</sup>, motiu pel qual també s'ha seleccionat aquestes entitats.

- L'enquesta s'ha complementat amb entrevistes telemàtiques i revisió de documents que han servit per aclarir i matisar les dades aportades.
- Recopilació de dades estadístiques de condicions de vida i despesa de consum de les llars de l'Institut Nacional d'Estadística (INE en endavant) i l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT en endavant).

---

<sup>11</sup> FUNDACIÓN FOESSA, "Informe sobre exclusión y desarrollo social en la diócesis de Barcelona. Resultados de la encuesta sobre integración y necesidades sociales 2021", EINSFOESSA, *Informes territoriales*, 2022. El percentatge de població amb problemes d'exclusió social en la dimensió de l'habitatge és del 35,3% a Catalunya i del 41,4% a la Diòcesi de Barcelona (2021).

### 3. MARC TEÒRIC

#### 3.1. Conceptualització de l'assequibilitat en l'habitatge a nivell europeu i internacional

L'assequibilitat és un concepte controvertit i encara en discussió atesa la seva multidimensionalitat i la complexitat de la seva mesura<sup>12</sup>. No obstant, com conclou Lambea, “habitatge assequible és un concepte paraigua que engloba tot aquell habitatge que no suposi un cos exagerat i desproporcionat per a una unitat familiar (entre el 30% i el 40% dels seus ingressos com a màxim) i que a més s'adequa a l'estructura i necessitats familiar (estàndard d'habitatge)”<sup>13</sup>, en consonància amb la definició més acceptada i citada en diversos estudis i informes, proposada per Maclennan i Williams, que descriuen com l'assequibilitat es refereix a assegurar l'habitatge d'un determinat estàndard de qualitat a un preu o lloguer que no imposi, a criteri d'un tercer (generalment el govern), una càrrega no raonable sobre els ingressos de la unitat familiar<sup>14</sup>. Aquesta definició permet transcendir conceptualitzacions prèvies que reduïen el terme a la relació cost de l'habitatge/ingrés familiar, per integrar també la variable de la qualitat de l'habitatge.

La mesura de l'assequibilitat, necessària per a una planificació adequada de les polítiques públiques en habitatge, és també un àmbit de discussió i estudi en el context actual d'escalada de preus de l'habitatge tant a nivell regional com nacional i internacional. Així, en intrínseca relació amb els diversos enfocaments del concepte, al llarg del temps s'han anat proposant i desenvolupant diferents enfocaments metodològics per a la seva mesura. Com recullen Stephen i Onal<sup>15</sup>, atenent a les

---

<sup>12</sup> Vegis, per exemple, STEPHEN, I. i ONAL, S. “Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study”. PLOS ONE 14(8), 2019; HEYLE, K. i HAFFNER, M. “A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?”, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 28, núm. 3, 2013, pp 547-565; HAFFNER, M.E.A. i HULSE, K. “A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability”, *International Journal of Urban Sciences*, vol 25, 2021.

<sup>13</sup> LAMBEA, N. *La gestión de la vivienda social en clave europea*, Ed. Tirant lo Blanch, València, 2022, p. 96.

<sup>14</sup> MACLENNAN, D. I WILLIAMS, R., “Affordable housing in Britain and America”. York: Joseph Rowntree Foundation, 1990, p. 9.

<sup>15</sup> STEPHEN, I. i ONAL, S. “Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study”, cit. L'estudi recopila definicions clau existents en la literatura sobre assequibilitat en habitatge des de la dècada dels 70 del segle passat i proposa un model conceptual per a la comprensió hol·lística del terme. Així mateix, proposa una classificació dels mètodes de mesura existents en tres tendències principals i n'analitza les forteses i

prioritats i orientació de diverses disciplines i investigadors, s'ha evolucionat des de definicions i mètodes de mesura convencionals basats en criteris estrictament econòmics, com el mètode que posa en relació el preu de cost de l'habitatge amb els ingressos (*rent-to-income ratio*, en endavant IRM), a mètodes emergents més holístics que integren variables o criteris socials i ambientals, com el mètode de presa de decisions multicriteri (*Multi-Criteria Decisions Making method*, en endavant MCDM)<sup>16</sup>. Tanmateix, atesa la complexitat d'aplicació dels mètodes emergents, continuen aplicant-se de forma majoritària els mètodes econòmics, especialment la relació cost de l'habitatge amb els ingressos i el mètode d'ingrés residual (*residual income method*, en endavant RIM); aquest últim incorpora a la relació anterior la despesa familiar en altres necessitats bàsiques no relacionades amb l'habitatge.

Per a la traducció pràctica del concepte teòric en l'aplicació de polítiques públiques i la seva gestió, és necessari establir un llindar d'asequibilitat. Internacionalment s'ha adoptat per norma general el llindar del 30% de l'ingrés familiar destinat a les despeses d'habitatge com a llindar d'asequibilitat, llindar actualment criticat per estar mancat de base científica i desfasat en el temps atès que s'hereta de finals del segle XIX, principis del XX<sup>17</sup>. Per al cas de la Unió Europea (UE en endavant), Eurostat estableix el llindar d'asequibilitat en el 40%<sup>18</sup> a través de la taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge (*housing cost overburden rate*) per a la qual es té en consideració no només la despesa de lloguer o d'hipoteca sinó també les

---

debilitats. Havent posat de manifest la falta de consens, conclou que un mètode ideal hauria de considerar criteris econòmics, socials i ambientals relacionats amb l'accessibilitat, asequibilitat, comoditat i adequació pel seu impacte en la qualitat de vida. En aquest sentit, el mètode Multi-Criteria Decisions Making method seria el que integra aquests indicadors, però alhora és un mètode molt complex en la seva aplicació raó per la qual pocs estudis l'utilitzen.

<sup>16</sup> MCDM és un mètode que integra factors qualitius i quantitatius, i postula que, a més de considerar simples criteris econòmics, altres factors com la ubicació i la qualitat de l'habitatge, la sostenibilitat de la comunitat, entre d'altres, pot afectar significativament la mesura de l'asequibilitat, segons STEPHEN, I. i ONAL, S. "Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study", cit.

<sup>17</sup> HEYLE, K. i HAFFNER, M. "A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?", cit.

<sup>18</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate). Eurostat defineix la taxa de sobrecàrrega de les despeses d'habitatge com "el percentatge de la població que viu en llars en què els costos totals de l'habitatge (nets de subsidis per a l'habitatge) representen més del 40 % de la renda disponible (neta de subsidis per a l'habitatge)". Per als propietaris, el càlcul del cost de l'habitatge inclou els pagaments d'interessos hipotecaris nets de qualsevol desgravació fiscal. Per als llogaters, el càlcul inclou els pagaments de lloguer bruts dels beneficis per a l'habitatge. També s'inclou a la despesa d'habitatge assegurances, serveis i càrrecs obligatoris (eliminació d'aigües residuals i escombraries), manteniment i reparacions regulars, impostos i el cost dels serveis públics (aigua, electricitat, gas i calefacció).

despeses associades a la llar (impostos i taxes, subministraments bàsics, manteniment regular i assegurança de la llar).

Tanmateix, aquests líndars estàndards, tant del 30% com del 40%, tenen limitacions: no consideren les despeses de les llars que no estan relacionades amb l'habitatge (alimentació, educació, salut, transport...), i tampoc recullen la composició i mida de la unitat familiar, la qualitat de l'habitatge, el nivell d'ingressos, grups d'edat, ubicació ni l'accés a serveis públics i comunitaris. Així, el 30% o el 40% dels ingressos familiars destinats a habitatge en famílies amb ingressos molt baixos pot suposar que aquestes famílies no puguin fer front amb el 70-60% restant de la renda familiar disponible a la resta de necessitats que es consideren bàsiques per a una vida digna, fenomen descrit per Stone com a "pobresa després d'habitatge" o "*shelter poverty*"<sup>19</sup>.

El mètode d'ingrés residual, proposat per Stone, M. E.<sup>20</sup> com a millor alternativa de mesura al IRM en l'àmbit d'estudi i anàlisi de la pobresa o per a les llars amb ingressos baixos, incorpora a l'equació la variable de les despeses que no corresponen a l'habitatge, entenent l'assequibilitat com la capacitat de les llars de sostenir la despesa d'habitatge mantenint la capacitat de fer front a altres despeses no relacionades amb l'habitatge<sup>21</sup>. Tenint en compte que la despesa en habitatge sovint és la despesa familiar més elevada i alhora poc flexible per poder-la reduir a curt termini, si la renda familiar disponible després de la despesa en habitatge és insuficient per fer front a la resta de necessitats bàsiques, es tractaria d'una situació d'inassequibilitat<sup>22</sup>.

Com exposen Heyle i Haffner, l'aplicació del RIM requereix de l'establiment d'un pressupost familiar mínim estàndard per sota del qual es consideraria que no és possible la participació en societat en clau de garantia de drets i equitat. Aquest estàndard integra el comportament de despesa de les llars segons tipus de llar, i és diferent per a cada país o societat en particular. Així, presenta els següents avantatges

---

<sup>19</sup> Les llars "pobres de refugi" (*shelter poor*) serien aquelles que, havent pagat un habitatge digne, esdevenen incapaces de cobrir com a mínim altres necessitats diferents de l'habitatge dins d'uns estàndards socialment acceptables. STONE, M. E. *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*. Temple University Press, 1993. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt14bt4bs>

<sup>20</sup> STONE, M. E., "What is housing affordability? The case for the residual income approach". *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>

<sup>21</sup> Com defineix Lambea, aquest mètode calcula el pressupost restant després de pagar l'habitatge per a consumir altres productes i serveis, de la qual cosa es desprèn que si els ingressos restants disponibles són insuficients pel consum d'altres productes i serveis necessaris, pot voler dir que l'habitatge és inassequibile, i, alhora, pot detectar-se una situació de risc de pobresa. LAMBEA, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*, cit., pp. 89-90

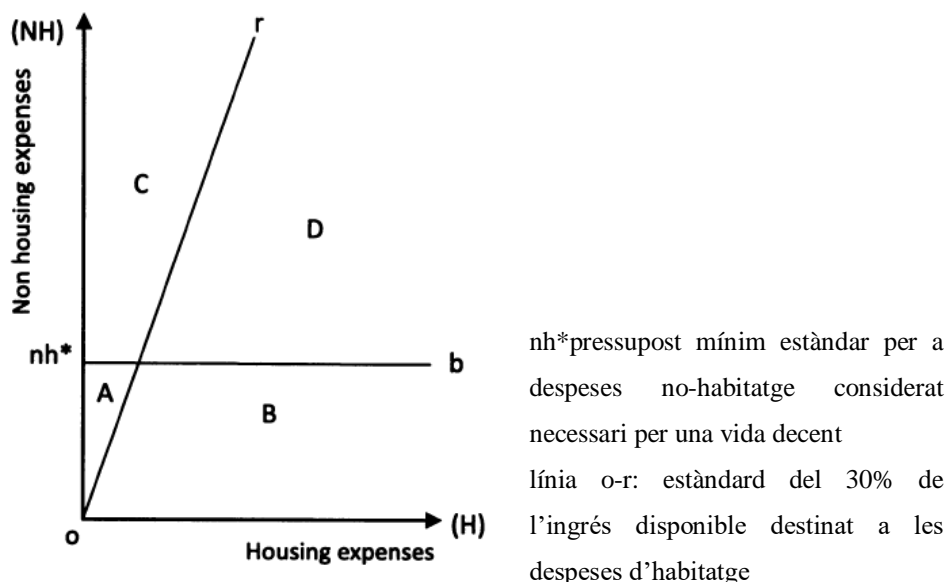
<sup>22</sup> HEYLE, K. i HAFFNER, M. "A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?", *Journal of Housing and the Built Environment*", cit., pp 547-565.

davant el IRM: “explicita el vincle entre les despeses d’habitatge i no-habitatge; permet interpretar diferències més precises entre tipus de llars; i és més útil per a l’estudi de la situació de les llars de baixos ingressos”<sup>23</sup>.

Tot i així, aquesta aproximació tampoc està exempta de debilitats i la necessitat d’establir aquest pressupost estàndard mínim, si no existeix procedent d’altres recerques, fa el mètode més complex i laboriós.

Prenent de model el diagrama proposat per Heyle i Haffner, es classificarien les llars en quatre tipus (gràfic 1).

**Gràfic 1. Assequibilitat en l’habitatge: un enfocament basat en la relació cost d’habitatge (IRM) / cost despeses no-habitatge**



Font: Heyle, K. i Haffner, M. “A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?”, *Journal of Housing and the Built Environment*”, vol. 28, núm. 3, 2013.

Les àrees B i D representen un IRM superior al 30% i es consideraria una situació d’inassequibilitat. No obstant, l’àrea D representaria aquelles llars que poden fer front a les necessitats bàsiques, que serien les llars amb ingressos mitjans o alts, i per tant, integrant el criteri d’ingrés residual, es consideraria situació d’assequibilitat. Per contra, l’àrea B inclou les llars que per poder fer front a l’habitatge no poden cobrir les

<sup>23</sup> HEYLE, K. i HAFFNER, M. “A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?”, cit., p.552-553.

necessitats bàsiques, la qual cosa les situa en risc de perdre'l o bé haurien de renunciar als estàndars de qualitat per poder-los sostenir, de manera que s'evidencia una situació d'inassequibilitat.

Les àrees A i C representen un IRM inferior al 30% i es consideraria una situació d'assequibilitat. No obstant, l'àrea A representa les llars que no poden fer front a les necessitats bàsiques tot i destinar menys del 30% dels ingressos a les despeses d'habitatge que seria el cas de llars amb ingressos baixos o molt baixos i evidenciaria situacions de pobresa, de falta d'estàndars de qualitat (habitatge insegur o inadequat, amuntegament) i, òbviament, inassequibilitat. L'àrea C inclouria les llars en situació d'assequibilitat atès que poden fer front a les necessitats bàsiques i destinen a l'habitatge menys del 30% dels ingressos disponibles. El present estudi posa el focus en les llars que quedarien integrades a les àrees A i B.

### **3.2 Sensellarisme i exclusió residencial**

Una de les conseqüències més visibles i dramàtiques de la creixent inassequibilitat en l'accés i permanència a l'habitatge és el fenomen del sensellarisme i l'exclusió residencial, fenomen multicausal que ha requerit també de debats i consensos en la seva conceptualització<sup>24</sup>.

A nivell europeu, l'Observatori Europeu sobre Sensellarisme, coordinat per Joe Doherty, Bill Edgar i Henk Meert, va determinar la Tipologia Europea de sensellarisme i exclusió residencial (ETHOS, per la seves sigles en anglès), impulsada i defensada per la Federació Europea d'Entitats Nacionals que atenen el sensellarisme (FEANTSA, per les seves sigles en francès). Partint d'una primera revisió en què es determinaven quatre categories (sense sostre, sense habitatge, habitatge insegur, habitatge inadequat), revisions més recents van establir una nova tipologia basada en la conjugació de tres dimensions. Segons Edgar, B. I Meert, H.<sup>25</sup>, disposar d'un llar implica tenir accés a un habitatge o espai adequat on satisfer les necessitats bàsiques de la persona o unitat familiar (dimensió física), poder mantenir la intimitat i gaudir de les relacions socials (dimensió social) i tenir un títol legal d'ocupació (dimensió legal). L'absència d'aquestes dimensions comportaria una situació més o menys greu o intensa d'exclusió

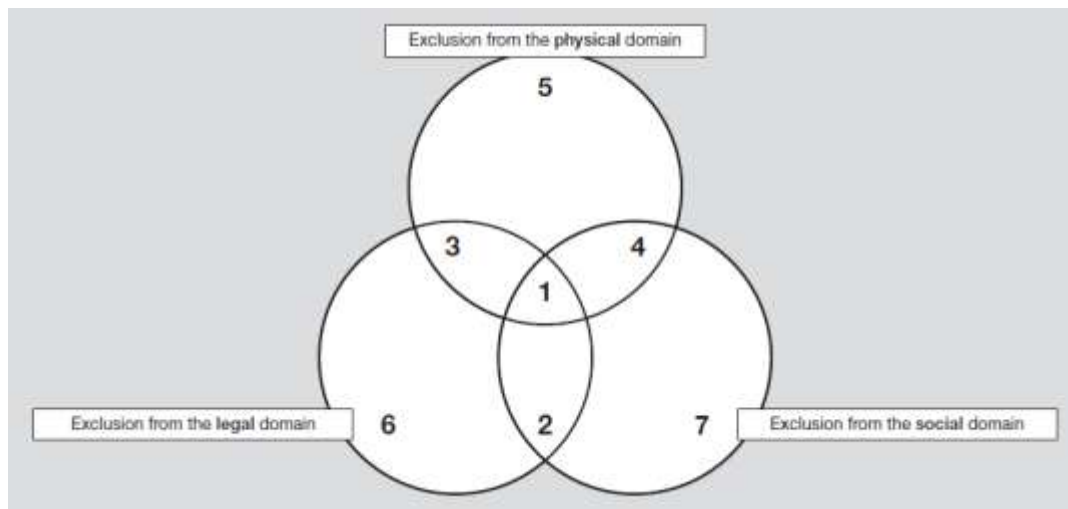
---

<sup>24</sup> Vegeu, entre altres, els successius informes anuals "Overview of Housing Exclusion in Europe" de la Federació Europea d'Entitats Nacionals que atenen el sensellarisme (FEANTSA).

<sup>25</sup> EDGAR, B. i MEERT, H.; *Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. The ETHOS Definition of Homelessness*. FEANTSA, Brussel·les, 2005. pp14

o sensellarisme: en funció de com s'interrelacionen les tres dimensions Edgar i Meert defineixen set categories (gràfic 2).

**Gràfic 2: Dimensions del sensellarisme i l'exclusió residencial**



Font: EDGAR, B. i MEERT, H.; Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. The ETHOS Definition of Homelessness". FEANTSA, Brussel·les, 2005.

En base a aquesta conceptualització tridimensional, FEANTSA posteriorment estableix la Tipologia ETHOS amb tretze categories per tal d'integrar la diversitat de comprensions, nomenclatura i pràctiques dels diferents països europeus (veure l'Annex 2).

La descripció de les categories d'ETHOS posa el focus en la situació d'habitatge o allotjament, sense considerar els criteris o indicadors econòmics analitzats en parlar d'assequibilitat. Tanmateix, sí que incorpora en certa manera criteris de qualitat de l'habitatge.

Les causes del sensellarisme i exclusió residencial són múltiples i de diversos tipus tant estructurals i institucionals alienes a la persona, com causes personals i relacionals (Taula 1)<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> SALES, A., "Diagnosi 2013. Les persones sensellar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar". Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar Barcelona. Juny 2013.

**Taula 1: Factors de risc i desencadenants del sensellarisme**

Àmbit	Factor de risc	Desencadenant
<b>Estructural</b>	Processos econòmics (pobresa, atur, etc.)	Retards en el pagament de lloguer o hipoteca Desallotjament de la pròpia llar (en règim de lloguer o de propietat)
	Mercat immobiliari	Pèrdua d'allotjament Canvi d'ubicació geogràfica
	Protecció social	Arribada a un país nou Canvi d'estatus legal o de situació administrativa
	Immigració i drets de ciutadania	Impossibilitat d'accés a una llar assequible Impossibilitat d'accés a protecció social
<b>Institucional</b>	Escassetat de serveis adequats o falta de coordinació entre els serveis existents per conèixer les necessitats i demandes de manera adequada	Interrupció del suport institucional o no adequació a necessitats emergents
	Mecanisme d'assignació de recursos	
	Institucionalització (viure en un centre d'acollida, presó, institució pel tractament de malalties mentals, etc.)	Llibertat després de presó Perdre l'habitatge després de l'ingrés en una institució
	Procediments administratius relacionats amb la institucionalització (entrada o sortida de centres, transicions, etc.)	
<b>Relacional</b>	Situació de la família (situació socioeconòmica, laboral, etc.)	Deixar la llar familiar
	Relació amb la família (conflicte amb els pares, mares o altres parents, abusos, maltractaments, etc.)	Violència domèstica
	Ruptures (divorcis, separacions, morts, etc.)	Viure sol/a
<b>Personal</b>	Diversitat funcional, malalties cròniques o de llarga durada, malalties mentals	Aparició d'una malaltia o recaiguda Desaparició del suport extern o problemes d'accés a xarxes de suport
	Baix nivell d'instrucció i capacitat professional	Recaiguda o increment en l'abús d'alguna substància addictiva
	Addiccions (alcohol, drogues, joc, etc.)	

Font: SALES, A., “Diagnosi 2013. Les persones sensellar a la ciutat de Barcelona i l’evolució dels recursos de la Xarxa d’Atenció a les Persones Sense Llar”. Xarxa d’Atenció a Persones Sense Llar Barcelona.

Segons l’Enquesta a persones sense llar de l’INE del 2022 (gràfica 3), les principals causes manifestades radiquen en processos migratoris (34%) i en situacions de desnonament i impagaments de l’habitatge (32%), seguit de dificultats econòmiques degudes a la pèrdua de la feina (27%). Així, l’alt cost de l’habitatge i els ingressos precaris o absents són les causes que relacionen directament el sensellarisme i l’exclusió residencial amb la inassequibilitat en l’habitatge.



### Gràfic 3: Raons per les quals les persones en situació de sensellarisme s'han vist obligades a abandonar l'allotjament que tenien abans de veure's sense llar (%). 2022



Font: INE. Enquesta a les persones sense llar, 2022. La suma de percentatges és superior a 100 perquè les persones poden escollir diversos motius.

## 3.3 Assequibilitat en el context de Catalunya

### 3.3.1 Revisió de normativa i polítiques sobre habitatge i assequibilitat

Catalunya té competències exclusives en matèria d'habitatge emanades de l'Estatut d'Autonomia, a l'article 26<sup>27</sup>, que posa atenció especial en la garantia del dret a l'habitatge per a les persones més vulnerables, i l'article 137, que en regula les responsabilitats i actuacions. No obstant, també afecten a Catalunya altres normatives i polítiques de nivell estatal. A la taula 2 es recull les normes vigents i la referència que expressen a l'assequibilitat.

<sup>27</sup> Art. 26 "Drets en l'àmbit de l'habitatge. Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, BOE núm. 172, 20-7-2006.

**Taula 2. Normativa vigent a nivell estatal i autonòmic a Catalunya en matèria d’habitatge que inclou referències al concepte i/o mesura de l’assequibilitat**

ESTATAL	
Normativa	Contingut
Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l’habitatge	<p><i>Art. 3- Definicions</i> (...)</p> <p><i>c) Habitatge digne i adequat: l’habitatge que, per raó de la seva mida, ubicació, condicions d’habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica i utilització d’energies renovables i la resta de les seves característiques, i amb accés a les xarxes de subministraments bàsics, respon a les necessitats de residència de la persona o unitat de convivència en condicions assequibles de conformitat amb l’esforç financer, i constitueix el seu domicili, sojorn o llar on poder viure dignament, amb la salvaguarda de la seva intimitat, i gaudir de les relacions familiars o socials, i afavoreix el ple desenvolupament i la inclusió social de les persones.</i></p> <p><i>d) Condicions assequibles de conformitat amb l’esforç financer: les condicions del preu de venda o lloguer que evitin un esforç financer excessiu de les llars tenint en compte els seus ingressos nets i les seves característiques particulars, considerant tant la quota hipotecària o la renda arrendatària com les despeses i els subministraments bàsics que correspongui satisfer al propietari hipotecat o a l’arrendatari, que no han de superar amb caràcter general el 30 per cent dels ingressos de la unitat de convivència.</i></p>
Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l’accés a l’habitatge 2022-2025	<p>Tot i mencionar sovint el terme “assequible”, no aporta una definició concreta ni criteris d’assequibilitat.</p> <p>A l’art. 18 s’expliciten els programes destinats a ampliar l’oferta d’habitatge en lloguer assequible i social (programes del 6 a 10)</p>
Reial Decret 853/2021, de 5 d’octubre, pel qual es regulen els programes d’ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència	<p>El terme “habitatge assequible” apareix al preàmbul i als art. 59, 60 i 64 referits als Programes d’ajuda a la construcció d’habitatge en lloguer social en edificis energèticament eficients.</p> <p>No aporta una definició concreta ni criteris d’assequibilitat.</p>

CATALUNYA	
Normativa	Contingut
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge	Menciona el terme "assequible" en set ocasions (principalment al preàmbul i només en una ocasió a l'articulat, art. 3n). No aporta una definició concreta ni criteris d'assequibilitat.
Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.	Tot i només aparèixer en una ocasió la paraula "assequible" i no aportar definició d'assequibilitat, estableix coeficients de ponderació d'ingressos a aplicar a les persones sol·licitants de mesures i actuacions de les polítiques socials d'habitatge com pot ser el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit o els ajuts al lloguer <i>Art. 4</i> <i>(...) 2. Als efectes d'atorgar un equilibri a les diverses unitats familiars o unitats de convivència que opten als ajuts, els ingressos es ponderen segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i segons el nombre de membres de la unitat, d'acord amb els coeficients següents:</i> <i>Coeficient U (ubicació): Zona A: 0,75. Zona B: 0,80 Zona C: 0,85. Zona D: 1.</i> <i>Coeficient C (composició unitat): 1 membre: 1. 2 membres: 0,97. 3 membres: 0,93. 4 membres o més: 0,90.</i> <i>3. En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el coeficient C corresponent al tram següent.</i>
Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.	<i>Article 5</i> <i>Definicions</i> <i>A l'efecte de l'impost sobre els habitatges buits, s'entén per:</i> <i>(...) c) Habitatge de lloguer assequible: l'habitatge pel qual l'arrendatari satisfà una renda inferior a la que fixa per a aquesta finalitat l'ordre del conseller competent en matèria d'habitatge que estableix els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial i altres disposicions relatives al Pla per al dret a l'habitatge, respecte de cadascun dels municipis de demanda forta i acreditada d'habitatge. La renda fixada per la dita ordre ha d'ésser, en qualsevol cas, un 25% inferior a la de mercat. El termini del contracte de lloguer assequible ha d'ésser de tres anys com a mínim.</i> <i>(...) Disposicions transitòries</i> <i>Primera</i> <i>Rendes màximes del lloguer assequible</i> <i>Mentre no s'estableixin, per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, les rendes màximes que es poden satisfer per a poder ésser considerades lloguer assequible a l'efecte de les bonificacions de la quota de l'impost sobre els habitatges buits, establertes per l'article 13, les rendes màximes són les següents:</i> <i>a) Si l'habitatge és en un municipi de demanda forta i acreditada de la zona geogràfica A d'acord amb el Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge: 400 euros mensuals.</i> <i>b) Si l'habitatge és en un municipi de demanda forta i acreditada de la zona geogràfica B d'acord amb el Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge: 300 euros mensuals.</i>

CATALUNYA	
Normativa	Contingut
Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica	<p><i>Article 5. Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge</i>  (...) 7. <i>Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:</i>  <i>a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</i>  (...) 10. <i>Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.</i>  (...) <i>Article 8</i>  <i>Llindar màxim de despeses destinades a habitatge habitual i a subministraments bàsics</i>  <i>El Govern ha de garantir que en els supòsits de vulnerabilitat a què fan referència els articles 5 i 6 les despeses en habitatge i en subministraments bàsics no comportin més d'un 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que siguin establerts per reglament en funció de la zona geogràfica de residència de les persones o unitats familiars beneficiàries.</i></p>
Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial	<p>Menciona el terme "habitatge assequible" o "lloguer assequible" en quatre ocasions, especialment a l'art. 15 relacionat amb l'ampliació del parc social d'habitatges assequibles de lloguer.  No aporta una definició concreta ni criteris d'assequibilitat.</p>
Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.	<p>Menciona l'"habitatge amb preu assequible" en una ocasió al preàmbul.  No aporta una definició concreta ni criteris d'assequibilitat.</p>
Llei 1/2020, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge	<p>Menciona el terme "habitatge assequible" o "preu assequible" en dues ocasions al preàmbul i a l'art. 15.  No aporta una definició concreta ni criteris d'assequibilitat.</p>

<b>CATALUNYA</b>	
<b>Normativa</b>	<b>Contingut</b>
Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.	Menciona el terme “habitatge assequible” o “preu assequible” en sis ocasions al preàmbul. No aporta una definició concreta ni criteris d'assequibilitat.
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya (pendent d'aprovació)	Menciona freqüentment els conceptes “habitatge assequible”, “lloguer assequible” i preu “assequible” en relació directa amb l'objectiu principal d'ampliar el parc de lloguer social. Tot i no aportar una definició concreta ni criteris d'assequibilitat, d'algunes taules (per exemple la taula 6.3.1.1 o la taula 6.4.1.1) es pot interpretar quin tipus d'habitatges es consideren per a polítiques socials.  També a l'apartat 6.4.3 expressa: <i>Pel que fa a les actuacions d'ampliació del parc d'habitatges públic de nova construcció, la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, desenvoluparà dos eixos d'intervenció:</i> <i>a) Programa d'habitatge de lloguer assequible: S'actua en àrees amb tensió de preus on el mercat requereix un sobre esforç al ciutadà per accedir a l'habitatge. Pretén cobrir la demanda d'habitatge de mercat exclosa que pugui assumir el pagament de la renda de lloguer situada entre el 20 % i el 40 % per sota del mercat de lloguer del municipi, amb el topall màxim del preu de lloguer d'HPO.</i>
<b>MUNICIPAL</b>	
<b>Norma</b>	<b>Contingut</b>
Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 (aprovat pel Ple al gener de 2017)	Defineix l'habitatge assequible com “l'habitatge temporalment exclòs del mercat d'habitatge lliure destinat a polítiques socials, pel qual la unitat de convivència ha de destinar un percentatge suportable dels seus ingressos mensuals per poder-ne disposar (pagament de la quota de la hipoteca, lloguer o altres)”, sense determinar el percentatge concret.

Font: elaboració pròpia

Com es pot comprovar a la taula 2, malgrat que el terme “assequible” s'utilitza amb freqüència ens els textos normatius a nivell espanyol i català, alhora manca una definició precisa del concepte d'“assequibilitat”. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya, pionera en aquest àmbit, per exemple, no aporta una definició concreta. Més recentment, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, d'àmbit estatal, incorpora una definició concreta de les condicions d'assequibilitat basada en la relació ingressos nets i el cost de l'habitatge, més despeses en subministraments bàsics (IRM) i posant el llindar en el 30% en sintonia amb la discutida norma general (vegeu apartat 3.1). El glossari de la llei també descriu l'habitatge digne i adequat, definició que es basa en criteris de qualitat dels habitatges. La definició i llindar establerts per la Llei 12/2023 coincideix amb la ja proposada a Catalunya per la Llei 24/2025, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. En general, aquestes normes només incorporen com a criteri social, la composició familiar, discapacitat i ubicació mitjançant la ponderació dels ingressos de les llars a través de coeficients, com estableix el Pla pel dret a l'habitatge de Catalunya. El Pla territorial sectorial d'habitatge, decret pendent de la seva aprovació definitiva, menciona el terme en relació amb les actuacions d'ampliació del parc que són l'objectiu principal del pla; sense entrar en definicions, es pot interpretar que es considera habitatge assequible o social.

La resta de normativa mencionada a la taula 2, tant a nivell estatal (Reial Decret 42/2022, Reial Decret 853/2021) com autonòmic (Decret 75/2014, Llei 4/2016, Decret Llei 17/2019, Llei 1/2020, Decret Llei 50/2020) tot i incorporar l'adjectiu “assequible”, no aporten concreció del concepte o la mesura.

Val a dir, també, que existeixen altres normatives d'habitatge tant a nivell estatal com autonòmic, però no s'han incorporat a la taula perquè no incorporen cap referència al terme “assequible” o “assequibilitat”.

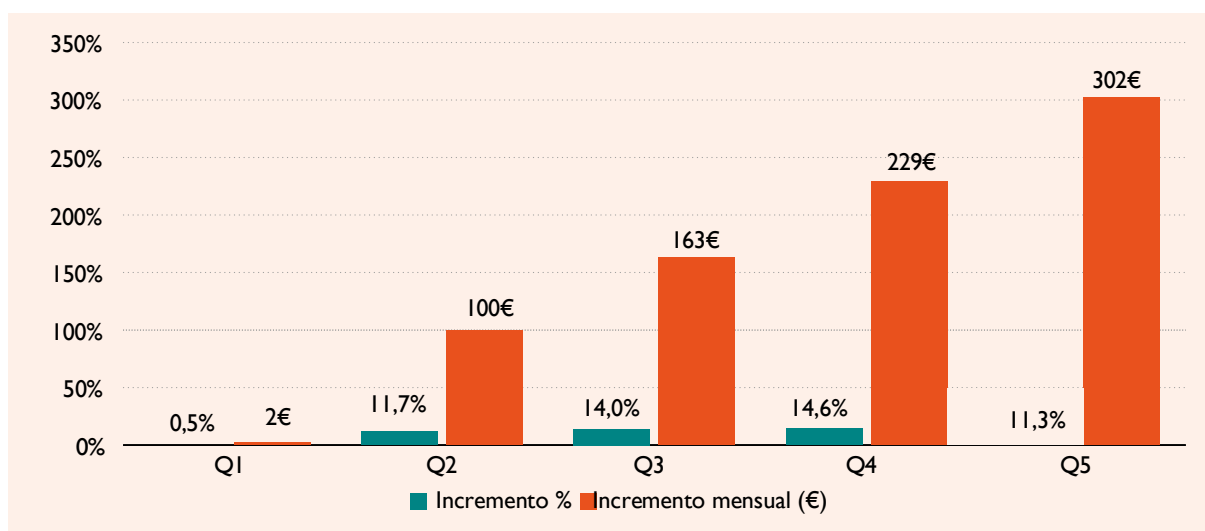
### **3.3.2 La tensió ingressos-despeses familiars**

Per tal d'aprofundir en els factors que intervenen en l'assequibilitat/inassequibilitat i la seva evolució, convé també analitzar la dinàmica entre ingressos i despeses de les llars, especialment de les més vulnerables. La qualitat de vida de les famílies es veu fortament condicionada pels ingressos, el preu de

l'habitatge i el cost de la cistella bàsica i altres despeses familiars, molt afectades per la inflació dels últims anys en què, degut a la pandèmia per Covid-19 i la crisi d'Ucraïna, va arribar al 10,8% el juliol de 2022<sup>28</sup>.

Des de la crisi immobiliària de 2007-2008, tot i els successius períodes de recessió i la crisi de la Covid-19, en general s'ha donat un creixement gradual dels salaris; cal destacar, en aquest sentit, l'increment del salari mínim interprofessional superior al 22%, sobretot des de 2019<sup>29</sup>. No obstant, com plasma FOESSA<sup>30</sup>, aquest increment salarial general no ha impactat de la mateixa manera a tota la població, sinó que ha estat pràcticament imperceptible pel quintil de renda més baix (0,5% per unitat de consum), mentre que pels quintils més alts s'ha mogut entre l'11 i el 14% (gràfic 4), evidenciant un agreujament de la desigualtat social i econòmica.

**Gràfic 4. Increment del nivell de renda mitjà per quintils (2008-2021)**



Font: Enquesta sobre Integració i Necessitats Socials, FOESSA 2018, 2021.

El sistema de protecció social per a la garantia d'ingressos, que hauria de compensar les carències de les llars, ofereix una baixa i insuficient cobertura. Segons Alvarez, M. et al, "el sistema de garantia d'ingressos com l'Ingrés Mínim Vital (IMV) i la Renda Garantida de Ciutadania (RGC) apareixen com a elements claus d'una xarxa

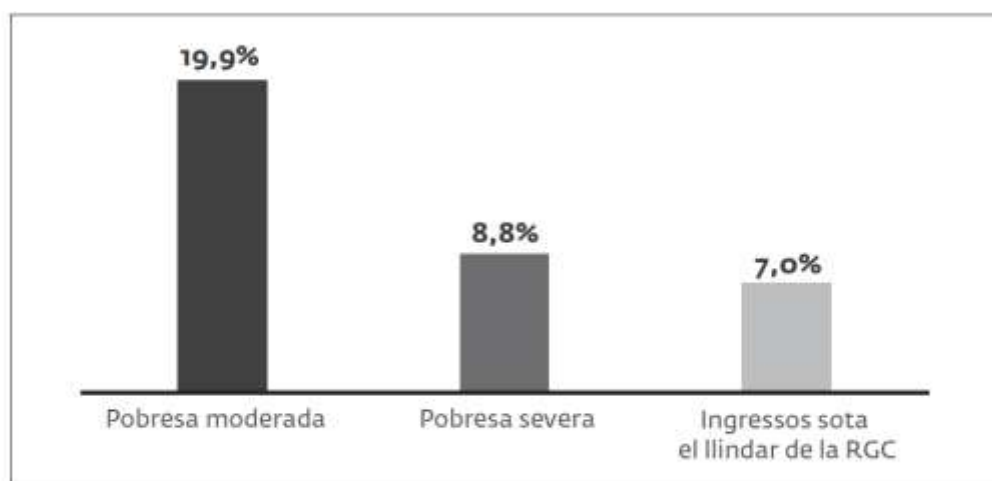
<sup>28</sup> EUROPA PRESS. <https://www.epdata.es/datos/ipc-datos-graficos/71/espana/106>. Pren les dades de l'INE.

<sup>29</sup> FUNDACIÓN FOESSA, "Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida". Análisis y perspectivas, 2023. pp.29.

<sup>30</sup> FUNDACIÓN FOESSA, "Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida", cit., pp.34.

de seguretat per a aquestes llars (en situació de vulnerabilitat econòmica), malgrat no arribar a cobrir el llindar de pobresa moderada i, en el cas de l'IMV, tampoc el de pobresa severa<sup>31</sup>. El gràfic 5 mostra el percentatge de població catalana en situació de pobresa moderada, severa i amb ingressos per sota del la Renda Garantida de Ciutadania (RGC).

**Gràfic 5. Persones en situació de pobresa moderada, pobresa severa i sota el llindar d'ingressos de la RGC a Catalunya. 2022**



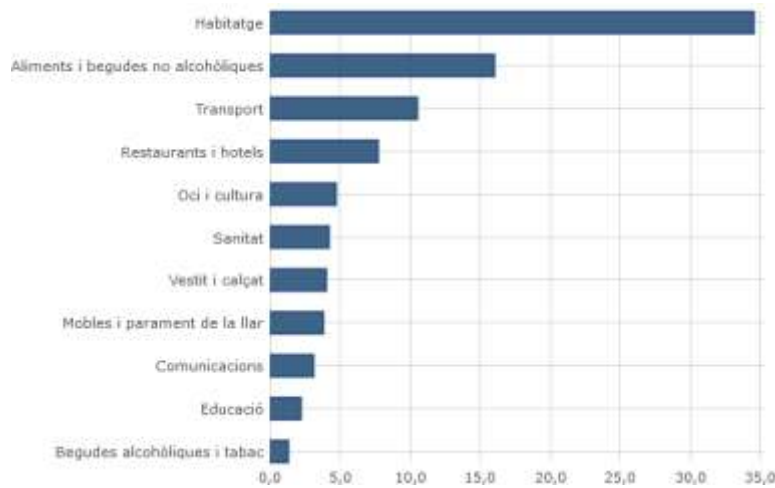
Font: Alvarez, M. et al; a Claus del debat actual dels sistema de garantia d'ingressos a Catalunya: finestra única, complements i quanties. Dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, 2022.

En aquest context, el pes de l'habitatge en els pressupostos familiars és cada vegada més rellevant, alhora que s'ha d'equilibrar amb la resta de despeses per assegurar la dignitat i qualitat de vida de les persones. En general, de l'estadística en despeses de consum de les llars (IDESCAT, 2022) es desprèn que, després de l'habitatge (34,5%), la partida a què les famílies destinen més pressupost és l'alimentació (16%) seguida del transport (10,5%) (gràfic 6).

<sup>31</sup> ALVAREZ, M., AUMAITRE, A, i COSTAS, E. "Claus del debat actual dels sistema de garantia d'ingressos a Catalunya: finestra única, complements i quanties". Dossier *Debats Catalunya Social. Propostes des del Tercer Sector*, núm 14. Taula del Tercer Sector Social, desembre 2023. Pobresa moderada s'estableix per ingressos inferiors al 60% de la mediana dels ingressos per unitat de consum i pobresa severa per ingressos inferiors al 40% de la mediana. Unitat de consum és una persona vivint sola i a partir d'aquí es pondera segons la composició de la llar amb coeficient de 0,5 per cada adulta addicional i 0,3 per cada menor de 14 anys.



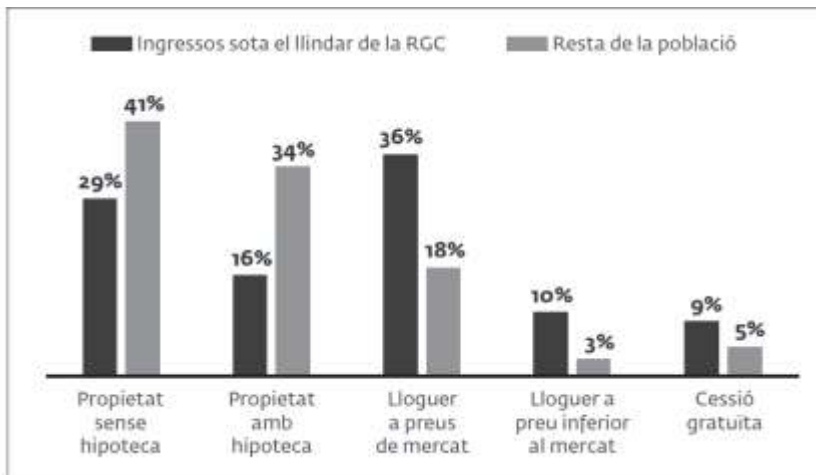
### Gràfic 6. Percentatge de la despesa total i distribució per grups de despesa



Font: Idescat. Estadística de despesa en consum de les llars, base 2016, Catalunya 2022.

És rellevant observar també que les tinençes majoritàries d'aquelles llars amb ingressos inferiors al llindar de la RGC són el lloguer a preu de mercat en un 36% dels casos, seguit del 29% en règim de propietat sense hipoteca, tinença, aquesta última, que pot reduir el risc de perdre l'habitatge (gràfic 7).

### Gràfic 7. Règim de tinença segons recursos econòmics

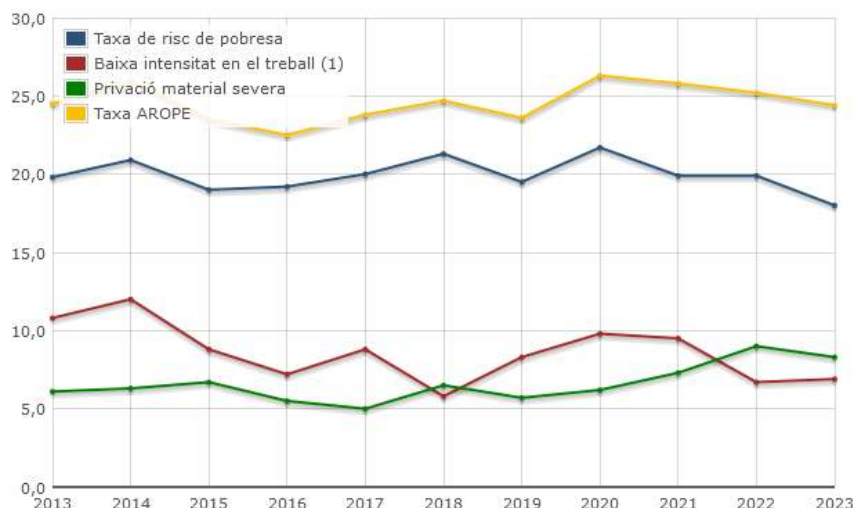


Font: Alvarez, M. et al; a Claus del debat actual dels sistema de garantia d'ingressos a Catalunya: finestra única, complements i quanties. Dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, 2022.

Les llars de rendes baixes o en situació de pobresa moderada i/o severa necessiten fer sacrificis cada vegada més intensos per tal de fer front a les despeses bàsiques, sovint reduint la qualitat i quantitat de l'alimentació, amb retards o

impagaments de l'habitatge o no podent mantenir la llar a una temperatura adequada entre altres privacions. De fet, la taxa AROPE<sup>32</sup> de 2023 es situa al 24,4% i mostra, a més, un 8,3% de la població que pateix privació material severa, com mostra el gràfic 8.

**Gràfic 8. Taxa AROPE de risc de pobresa o exclusió social (taxa AROPE - Estratègia UE 2020) i els seus components. Percentatge. Catalunya. 2013-2023**



Font: IDESCAT, 2023.

Quina seria, doncs, la remuneració o ingressos familiars suficients per a fer front a les necessitats bàsiques i viure dignament? Hi ha pocs estudis i experiències al respecte, essent pioner el món anglosaxó des dels anys 90 del segle passat amb alguns estats del EUA, i la ciutat de Londres a Europa, amb l'establiment d'un "salari de vida" (*living wage*). El salari de vida neix com a resposta a la preocupació pel fet que persones que tenen feina no guanyen prou per mantenir la família, i planteja la fixació d'una remuneració que garanteixi la vida digna. Amb l'impuls de la ciutadania, administracions locals de diverses ciutats han aprovat salaris de referència que s'apliquen als treballadors públics i d'entitats que reben fons públics. La determinació de quines necessitats bàsiques ha de cobrir genera controvèrsia i, per això, cal delimitar-lo per a cada lloc concret.

<sup>32</sup> La taxa AROPE és un indicador de pobresa i/o exclusió social multidimensional que integra la taxa de risc de pobresa després de transferències socials, el percentatge de població en llars amb privació material severa (no poden permetre's almenys quatre de nou conceptes de consum bàsic definits a nivell europeu) i el percentatge de població en llars amb baixa intensitat laboral (relació entre el nombre de mesos treballats efectivament per tots els membres i el nombre total de mesos que podrien treballar com a màxim tots els membres de la llar en edat de treballar).

Des de 2016, Barcelona i l'Àrea Metropolitana també defineixen i calculen un salari de referència metropolitana (SRM en endavant) que “té per objectiu establir una remuneració que sigui suficient perquè un treballador i la seva família pugui viure dignament”<sup>33</sup> per tal de poder abordar problemes de pobresa i desigualtat. Aquest SRM podria servir com a indicador del pressupost familiar estàndard en l'aplicació del RIM.

Així, per al 2023, el SRM oscil·lava entre els 951,08€ i els 2.628,07€ mensual per persona segons el tipus de llar (taula 3), amb un valor final ponderat de 1.516,73€ mensuals.<sup>34</sup>

**Taula 3 Salari de referència per tipologia de llar (en euros), 2023**

Tipologia de llar	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
Persona sola	1.845,52 €	1.518,32 €	1.639,28 €
Persona sola amb fills/es	2.650,52 €	2.341,03 €	2.628,07 €
Dos adults	1.261,88 €	1.063,43 €	1.131,38 €
Parella sense fills/es	1.279,19 €	1.164,69 €	1.201,13 €
Parella amb un/a fill/a	1.580,69 €	1.415,57 €	1.455,66 €
Parella amb 2 o més fills/es	1.906,83 €	1.757,27 €	1.781,84 €
Llars de tres adults sense fills/es	1.038,57 €	908,09 €	951,80 €
Llars de tres adults amb fills/es	1.335,12 €	1.203,91 €	1.250,03 €
<b>Total ponderat</b>	<b>1.638,56 €</b>	<b>1.452,90 €</b>	<b>1.516,73 €</b>

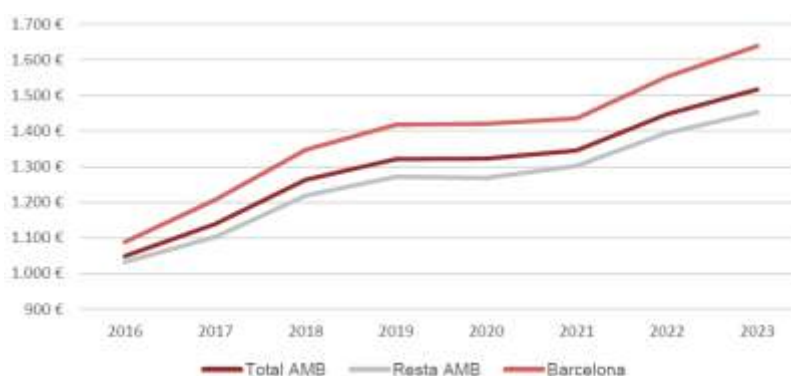
Font: DAPLEPH, KSNET i AMB, “El salari de referència metropolitana de Barcelona 2023”. Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024.

L'evolució en el temps del SRM, és a dir, del pressupost de referència, també indica l'increment del cost de l'habitatge i de les despeses familiars expressat anteriorment (gràfic 9), passant dels 1048,87€ mensuals el 2016 als 1516,73€ mensuals el 2023, un 45% d'augment.

33 DALEPH. “Càlcul del Salari de Referència de l'Àrea Metropolitana de Barcelona”. Àrea Metropolitana de Barcelona, 2016

34 DAPLEPH, KSNET i AMB, “El salari de referència metropolitana de Barcelona 2023”. Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024. L'estudi elabora un pressupost de necessitats bàsiques per diferents tipus de llars per a la qual cosa estableix 9 cistelles de béns i serveis (aliments i begudes, neteja i higiene personal, cost de l'habitatge, despeses corrents d'habitatge, transport, despeses personals i oci, roba i complements, educació i despeses extraordinàries) i 8 tipus de llars. Pren com a Font principal de dades l'Enquesta de Pressupostos Familiars de l'INE i es complementa amb altres dades pel càlcul de preus i quantitats de béns i serveis consumits.

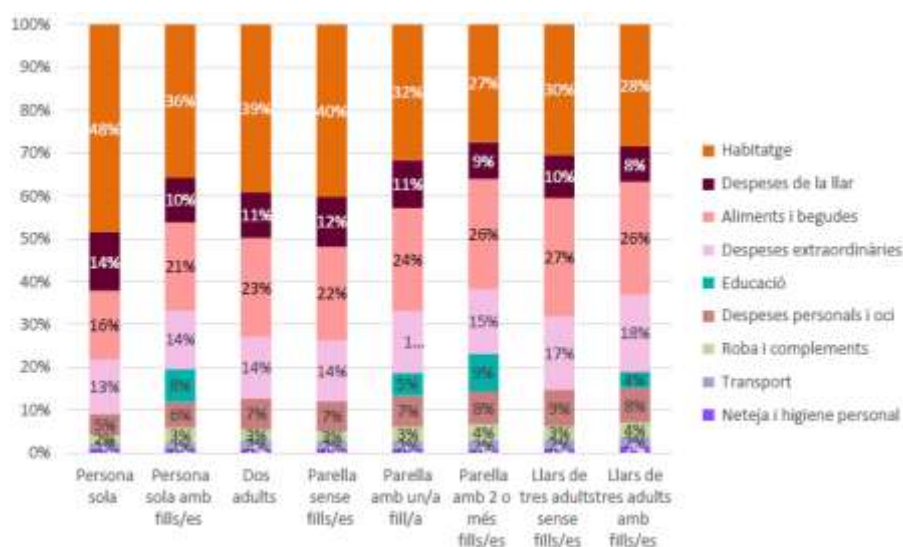
### Gràfic 9. Evolució del salari de referència 2016-2023



Font: DAPLEPH, KSNET i AMB, “El salari de referència metropolità de Barcelona 2023”. Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024.

Aquesta forta variació en el cost de la vida xoca amb la pràcticament nul·la pujada de la renda mitjana en el quintil de renda més baix entre 2008 i 2021 exposat al gràfic 4, tot evidenciant un desequilibri i tensió entre renda familiar i despeses, i un fort estrès de l’economia familiar. Al gràfic 10 es desglossa la distribució del pressupost de necessitats bàsiques segons el tipus de llar, l’any 2023<sup>35</sup>.

### Gràfic 10. Distribució del pressupost de necessitats bàsiques segons tipus de llar, 2023



Font: DAPLEPH, KSNET i AMB, “El salari de referència metropolità de Barcelona 2023”. Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024.

<sup>35</sup> Cal tenir en compte que el concepte Despeses de la llar es refereix a la despesa en subministraments bàsics (llum, aigua, gas, telefonia, Internet), despeses de comunitat i taxes de recollida de deixalles i clavegueram; per tant caldria sumar a aquest concepte al de cost de l’habitatge per poder comparar la dada de sobre esforç amb els indicadors europeus i internacionals.

L'estudi del SRM també compara la renda neta de les llars amb el SRM, comparació de la qual es desprèn que el 43% de les llars de l'àrea metropolitana de Barcelona disposen d'una renda inferior al pressupost de necessitats bàsiques (taula 4), amb una incidència superior al 50% en les llars compostades per una persona sola (54%) o d'una persona sola amb infants a càrrec (69%).

**Taula 4. Percentatge de llars per sota del pressupost de necessitats bàsiques de l'àrea metropolitana de Barcelona, 2023**

Tipus de llar	Barcelona	Resta AMB	Total AMB
Persona sola	57%	50%	54%
Persona sola amb fills/es	73%	65%	69%
Dos adults (no parella)	49%	51%	49%
Parella sense fills/es	37%	17%	29%
Parella amb un/a fill/a	35%	43%	40%
Parella amb 2 o més fills/es	43%	51%	47%
Llars de tres adults sense fills/es	27%	33%	30%
Llars de tres adults amb fills/es	50%	48%	49%
<b>TOTAL</b>	<b>45%</b>	<b>41%</b>	<b>43%</b>

Font: DAPLEPH, KSNET i AMB, "El salari de referència metropolità de Barcelona 2023". Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024.

Comparant també el SRM i el llindar de renda de la Renda Garantida de Ciutadania per a 2024<sup>36</sup> es pot concloure que les prestacions d'assistència social o garantia d'ingressos són insuficients per fer front a les necessitats bàsiques i poder viure dignament.

### 3.3.3 Impacte actual de la inassequibilitat

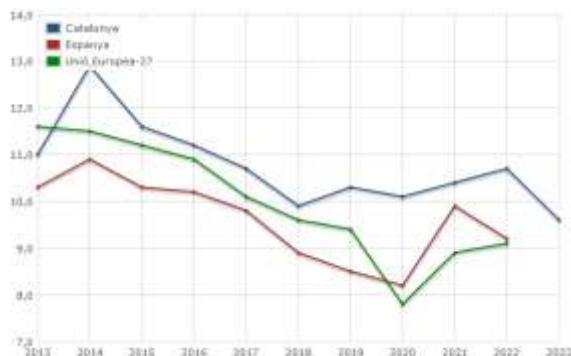
L'indicador que s'utilitza per mesurar l'assequibilitat a la UE és la taxa d'esforç econòmic, que expressa el percentatge de renda de la llar que es destina al pagament de l'habitatge (despeses de lloguer o d'hipoteca) i subministraments bàsics. No obstant, la forta tendència a l'alça del preu de l'habitatge i l'estancament dels salaris ha comportat que aquest indicador augmenti per sobre del 30% per cada vegada més llars tant a nivell europeu com internacional. En aquest marc, com s'ha esmentat a l'apartat 3.1,

<sup>36</sup> Llindars de renda de la RGC 2024 en €/mes per 12 pagues: persona sola 755,82€; llar amb 2 persones 1.133,73 €; 3 persones 1.247,10 €; 4 persones 1.360,47 €; 5 o més persones 1.375,59 €.

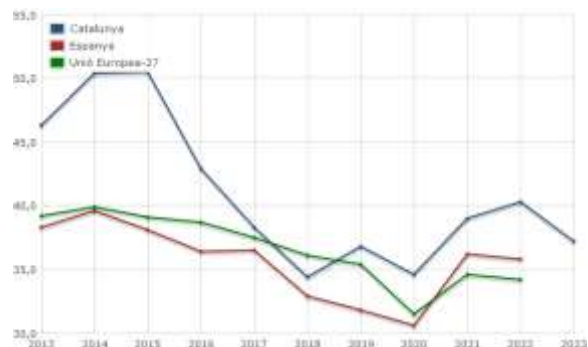
Eurostat<sup>37</sup> defineix la taxa de sobre esforç com el percentatge de població que viu en llars en què els costos totals de l'habitatge inclosos els subministraments bàsics representen més del 40 % de la renda disponible, havent-hi descomptat els ajuts o subsidis per l'habitatge. Com més alt és l'esforç o sobre esforç econòmic en l'habitatge, menys capacitat tenen les llars per fer front a les resta de necessitats bàsiques i a imprevistos.

Segons l'enquesta de Condicions de Vida de l'IDESCAT (2023)<sup>38</sup>, el 9,6% de la població catalana viu en llars que destinen més del 40% de la renda a cobrir les despeses d'habitatge, per sobre de la mitjana europea (que és del 8,7%; 2022)<sup>39</sup>, tot i la tendència a la baixa des de 2014 (gràfic 11). Si es posa el focus en la població amb renda per unitat de consum inferior a 60% de la mediana, aquest percentatge puja al 37,2%, evidenciant una forta desigualtat segons nivells de renda (gràfic 12).

**Gràfic 11. Taxa de sobrecàrrega del cost de l'habitatge de Catalunya, Espanya i UE-27. 2013-2023**



**Gràfic 12. Taxa de sobrecàrrega del cost de l'habitatge (població per sota del 60% de la mediana de renda per unitat de consum). Catalunya, Espanya i UE-27. 2013-2023**



Font: Enquesta de condicions de vida (IDESCAT, per Catalunya), EUROSTAT per Espanya i UE.

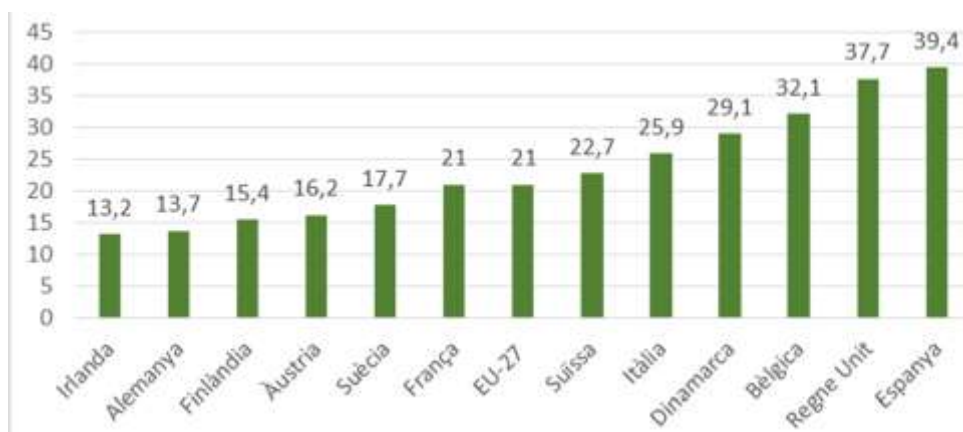
D'altra banda, la taxa de sobre esforç s'incrementa per a la població que viu en lloguer de mercat, arribant al 46,5% a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En el context europeu, Espanya té una de les taxes de sobre esforç més elevades (gràfic 13).

<sup>37</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate)

<sup>38</sup> <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&n=16235&t=201000>

<sup>39</sup> Enquesta de condicions de vida (IDESCAT, per Catalunya), EUROSTAT per Espanya i UE. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&n=16235&t=201000>

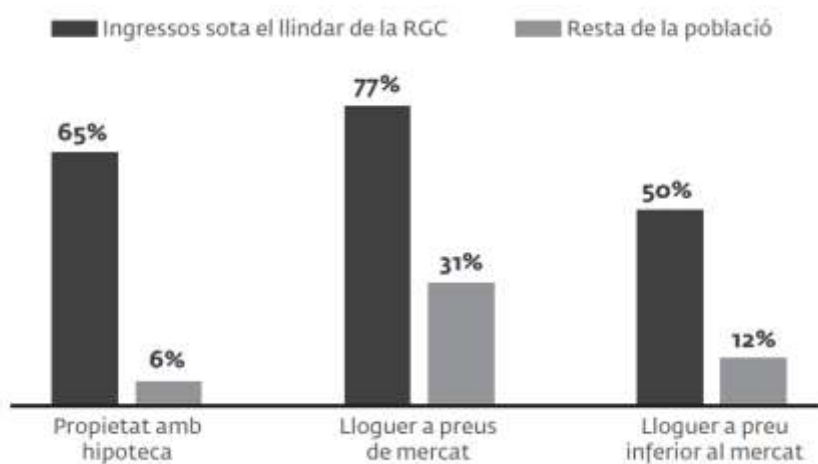
**Gràfic 13. Taxa de sobre esforç en habitatge de lloguer de mercat comparada a Europa (2022)**



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge, amb dades d'EUROSTAT.

El sobre esforç en l'habitatge afecta, doncs, de forma especialment intensa, a les llars en lloguer de mercat privat amb rendes baixes en situació de pobresa moderada i severa, i amb rendes per sota de la RGC, arribant en aquest cas al 77% (gràfic 14).

**Gràfic 14. Sobrecàrrega d'habitatge segons finança i ingressos**



Font: Alvarez, M. et al; a Claus del debat actual dels sistema de garantia d'ingressos a Catalunya: finestra única, complements i quanties. Dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, 2022.



## **4. COMPARATIVA D'INSTRUMENTS I MESURES EN L'ÀMBIT DE L'ASSEQUIBILITAT**

### **4.1 Comparativa de les mesures de promoció de l'assequibilitat per a rendes mitjanes i baixes**

Derivat del corpus legal que regula el dret a l'habitatge descrit a l'apartat 3.1, l'Administració pública catalana impulsa i gestiona diverses mesures i/o polítiques encaminades a promoure l'accés i permanència a l'habitatge. Aquestes polítiques, a efectes de l'objectiu d'aquest treball, es podrien classificar en dos tipus:

- Oferta d'habitatge: relacionades amb la promoció i captació d'habitatge, així com amb la gestió d'aquest parc. Inclouria l'HPO, la gestió del Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (RSHPO en endavant), l'adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries en tanteig i retracte (TiR en endavant), el programa de mediació de lloguer social, i els habitatges a disposició de la Mesa d'emergències econòmiques i socials (ME en endavant).
- Subsidis (subvencions o ajuts monetaris) per a les llars, propietaris/es o entitats socials: per tal de compensar el sobreesforç econòmic i atendre situacions d'emergència social i sensellarisme. Inclourien els ajuts al lloguer i les subvencions per a fer front a diferencials de renda entre el que paga la llar atesa (en funció dels seus ingressos i situació social) i el cost real de l'habitatge, així com el finançament de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS en endavant).

La taula 5 aporta una relació de les polítiques i mesures actuals a Catalunya segons aquesta classificació i analitza els requisits d'accés i criteris d'assequibilitat que s'estableixen en cada cas. No es tracta d'una relació exhaustiva de totes les polítiques de promoció de l'habitatge social, sinó que s'ha seleccionat les que hi accedeixen directament com a sol·licitants les persones que residiran a l'habitatge i les que determinen la renda de lloguer, per posar el focus en els requisits d'accés i l'establiment del preu de l'habitatge per a la persona. Altres mesures no s'inclouen a la taula perquè es relacionen amb la provisió d'habitatge per a la ME i tindrien els mateixos requisits.



**Taula 5. Polítiques i mesures per a l'accés a l'habitatge i promoure l'assequibilitat a Catalunya**

Mesura o programa	Requisits d'accés	Topall del preu de lloguer	Quantia de l'ajut	Valor referent d'assequibilitat	Establiment de la renda de lloguer	Críteris considerats en relació a l'assequibilitat
<b>Oferiment d'habitatge</b>						
Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial	Complir el límit d'ingressos màxims i mínims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per a les persones adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti habitatges amb protecció oficial per a les persones adjudicatàries d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti (entre altres requisits de veïnatge administratiu i col·lectius particulars en cas de contingents). De l'anàlisi de 7 resolucions d'inici d'adjudicacions el 2024, la forquilla d'ingressos s'acostuma a moure entre uns ingressos mínims anuals de la UF de 18.000€ i màxims de 4 vegades l'IRSC.	Preu regulat HPO	No procedeix	30% (IRM)	Preu regulat HPO	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat
Mediació per al lloguer social Art. 2, Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge	Ingressos mínims ponderats de 0,93 vegades l'IRSC màxims de 4 vegades l'IRSC, prioritant ingressos bruts màxims no superiors a 2,35 vegades l'IRSC.	Preu regulat HPO o una renda per sota d'un mínim del 20% del preu de mercat	No procedeix	30% (IRM)	Preu regulat HPO o una renda per sota d'un mínim del 20% del preu de mercat	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar
Mesa emergències Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya	Entre altres requisits, trobar-se situació de pèrdua d'habitatge i amb ingressos segons: - En el cas de persones que viuen soles, han de percebre uns ingressos mensuals iguals o inferiors a 2 vegades l'IRSC ponderat. - En el cas d'unitats de convivència de 2 membres o més, han de percebre uns ingressos mensuals, iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC ponderat, excepte per a les sol·licituds de persones amb discapacitats o unitats de convivència amb persones amb gran dependència, que serà de 3 vegades l'IRSC ponderat. - Les persones o unitats de convivència amb ingressos superiors als determinats en els punts a.1 i a.2. quan disposin d'un informe social que justifiqui l'excepcionalitat del cas. Si en la unitat de convivència hi ha una o més persones afectades per alguna discapacitat amb un grau igual o superior al 33%, els ingressos es compararan amb el del tram següent de les taules de l'IRSC	No procedeix	No procedeix	10/12/18% d'ingressos ponderats	a) El 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC. b) El 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC. c) El 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat Altres: ubicació

Mesura o programa	Requisits d'accés	Topal del preu de lloguer	Quantia de l'ajut	Valor referent d'assequilitat	Establiment de la renda de lloguer	Criteris considerats en relació a l'assequilitat
<b>Subsidis monetaris</b>						
Ajut implícit Art. 11, Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge	Ingressos de la unitat de convivència inferiors a 2,33 vegades l'IRSC	Preu regulat HPO	Import màxim de 200€ i mínim de 20€. L'import mínim del rebut a satisfer, una vegada aplicat aquest ajut, és de 50€	30% (IRM)	Preu regulat HPO	Econòmics: ingressos
Ajuts lloguer Resolució TER/402/2024, de 14 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació	Ingressos UF < o = 3,05 vegades l'IRSC En cas de ser-ne perceptor, minora la RGC	600-900€ segons zona (mercat privat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% de l'import del lloguer anual quan l'es forç per pagar el lloguer sigui igual o inferior al 30% dels seus ingressos ponderats amb coeficient de composició familiar.</li> <li>• 30% de l'import del lloguer anual quan l'es forç per pagar el lloguer sigui superior al 30% i inferior al 40% dels ingressos amb coeficient de composició familiar.</li> <li>• 40% de l'import del lloguer anual quan l'es forç per pagar el lloguer sigui igual o superior al 40% dels ingressos amb coeficient de composició familiar.</li> <li>• S'estableix un límit màxim de 200 euros mensuals i un mínim de 20 € per habitatge</li> </ul>	30-40%	Segons contracte de lloguer en mercat privat signat per la persona beneficiària	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat, edat
Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència en habitatge (PEEU) Resolució TER/4481/2023, de 21 de desembre, per la qual s'estableixen les condicions d'accés a les prestacions econòmiques d'especial urgència, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, i el procediment per concedir-les	Tenir uns ingressos de la unitat de convivència de la persona sol·licitant no superiors a 2 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) ponderat, en el cas de persones que viuen soles; no superiors a 2,5 vegades l'IRSC ponderat si es tracta d'unitats de convivència de dos membres o més, i no superiors a 3 vegades l'IRSC ponderat, en el cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.	600-900€ segons zona (mercat privat)	Prestació d'urgència per a fer front a deutes de lloguer o hipoteca o per accedir a un nou habitatge en cas de pèrdua amb quantia dependent del deute i topalls entre 2400 i 4500€	No procedeix	Segons contracte de lloguer en mercat privat signat per la persona beneficiària o quota hipotecària	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat Altres: ubicació
Subvenció pel diferencial TIR Resolució TER/2456/2023, de 3 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions corresponents a la Xarxa d'habitatges d'inserció social pel període 2023-2026	Entitats socials que gestionen habitatges d'inserció social i que adquireixen habitatges en tanteig i retracte (TIR) que atenen persones en exclusió amb ingressos inferiors a 1,86 vegades l'IRSC	l'import equivalent a la quota d'amortització del préstec atorgat per l'Institut Català de Finances, en què s'inclouen l'amortització de capital i els interessos, més 30 euros, com a màxim, en concepte de despeses comunitàries	Diferencial entre el que paga la persona resident en situació d'exclusió i la quota d'amortització de capital i interessos + 30€ de comunitat	15/20/30% d'ingressos ponderats	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) El 15% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si no superen 0,89 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).</li> <li>b) El 20% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si no superen 0,94 vegades l'IRSC.</li> <li>c) El 30% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si no superen 1,86 vegades l'IRSC.</li> </ul>	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat Altres: ubicació
Programa Garantim Resolució TER/4420/2023, de 22 de desembre, per la qual s'estableixen les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial	Persones amb resolució favorable de mesa d'emergències i administracions públiques i entitats social per atendre situacions d'emergència social i sensellarisme	600-900€ segons zona	Diferencial entre el que paga la persona resident en situació d'exclusió i el cost de lloguer privat	10/12/18% d'ingressos ponderats	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) El 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC.</li> <li>b) El 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC.</li> <li>c) El 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</li> </ul>	Econòmics: ingressos Socials: composició familiar, discapacitat Altres: ubicació

Font: elaboració pròpia

De l'anàlisi de les característiques d'aquestes mesures s'infereix:

- 1) El principal criteri que determina tant l'accés a les mesures com l'establiment del preu de lloguer o quantia de l'ajut són els ingressos familiars, i incorporen criteris socials per a la ponderació dels ingressos. Aquests criteris socials són la composició familiar i la discapacitat en tots els casos (excepte la mediació en lloguer); i en casos concrets, l'edat.
- 2) En tots els casos es té en compte que l'habitatge ha de ser adequat en mida i nombre d'habitacions a la composició de la llar, basant-se en la cèdula d'habitabilitat i, incorporant així un criteri de qualitat en l'habitatge.
- 3) Cap de les mesures pren en consideració si els ingressos restants de la llar, una vegada descomptat l'habitatge, són suficients per tal de fer front a la resta de necessitats bàsiques.
- 4) Les polítiques o mesures ordinàries d'oferiment d'habitatge a un preu assequible (habitatge de protecció oficial o a les borses de mediació de lloguer), es destinen a nivells de renda mitjans, inclús fins al cinquè quintil. En queden exclosos els nivells de renda més baixos atès que tenen un topall mínim d'ingressos i estableixen que la renda de lloguer no ha de superar el 30% dels ingressos de la llar.
- 5) Per a les rendes baixes i molt baixes (quintil 1 i 2) es disposen mesures concebudes com a emergència social, com l'oferiment d'habitatge a través de Meses d'emergència i subvencions per fer front a diferencials de lloguer per facilitar la captació d'habitatge privat i els programes d'inserció social de les entitats del tercer sector social.
- 6) Hi ha disparitat en els llindars establerts per a la determinació de la renda de lloguer per a les mesures d'emergència com les Meses i les subvencions per diferencials de TiR i Garantim. Les mesures basades en la Mesa d'emergències estableixen rendes de 10/12/18% dels ingressos ponderats, i en el cas de subvencions per diferencial de TiR s'estableix pel mateix els llindars de 15/20/30%, generant un greuge comparatiu i desigualtat.
- 7) Les llars en el quintil de renda 1, en situació de pobresa moderada, severa o amb ingressos de RGC o inferiors, en no encaixar amb els requisits d'ingressos mínims per accedir al procediment ordinari d'adjudicació d'HPO, serien potencials beneficiàries d'habitatges de contingents específics d'HPO o d'ajuts relacionats amb l'emergència i inclusió. No

obstant, en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona, per exemple, tenint en compte el SRM, la renda disponible després de l'habitatge per fer front a la resta de necessitats bàsiques seria insuficient segons els líndars establerts en aquestes polítiques i no es resoldria la inassequibilitat.

S'exemplifica un cas de família monomarental amb dos infants a càrrec a Barcelona amb ingressos de la RGC (1.247,10€/mes). El SRM és de 2.650,52€/mes dels quals 1.431€ (54%) serien necessaris per a despeses de no-habitatge i 265€ (10%) per a subministraments i taxes d'habitatge. Si aquesta llar fos receptora d'un habitatge mitjançant la Mesa d'emergències, se li aplicaria un percentatge per establir la renda de lloguer del 18% (156,57€/mes de lloguer). Les despeses totals mensuals serien de 156,57€ de lloguer, 265€ de subministraments i de 1.431€ de despeses no relacionades amb l'habitatge. Això suma un total de 1.852,57€/mes. Per tant, la família tindria un dèficit de 605€/mes en relació a l'SRM, és a dir, tot i poder accedir a un habitatge a preu baix, es trobaria amb dificultats importants per satisfer la resta de necessitats.

#### **4.2 Comparativa de models o criteris d'assequibilitat en programes socials d'habitatge per part del tercer sector social**

El tercer sector social és un actor clau en l'atenció a les persones que pateixen exclusió social i residencial més severa amb la finalitat de garantir els drets socials, erradicar la pobresa i reduir les desigualtats. Les entitats no lucratives gestionen diversos programes i serveis dirigits a persones que es troben en situació d'exclusió residencial i sensellarisme des d'una visió d'atenció integral i empoderadora que ofereix tant suport i acompanyament social com accés a l'habitatge. Conjuguen la captació i gestió d'habitatge a preus baixos (habitatges eminentment privats degut a l'escàs habitatge públic) i l'oferta de l'habitatge a les persones ateses mitjançant acords de tinença dignes, assequibles i segurs, amb el finançament disponible. L'assequibilitat és una preocupació central per tal de fer possible i consolidar processos personals d'inclusió social desinstitucionalitzadors, garantir el dret a l'habitatge a les persones més vulnerables, i alhora assolir una gestió sostenible dels serveis i programes mitjançant la captació d'habitatge per sota del preu de mercat. En general, els

habitatges gestionats per entitats socials formen part de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS)<sup>40</sup> de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A través d'una enquesta a quatre entitats socials que gestionen programes d'habitatge destinats a persones i famílies en exclusió residencial i sensellarisme, complementada amb entrevistes i revisió de memòries anuals (Annex 1), s'ha comparat els models d'assequibilitat que apliquen i els criteris que integren (esquematzat a la taula 6).

**Taula 6. Comparativa de models i criteris d'assequibilitat en quatre entitats socials a Catalunya, 2024**

	Criteris incorporats	Sant Joan de Déu	Caritas Barcelona	F. Habitatge Social	F. Mambré
Dimensió econòmica	Valor referent d'assequibilitat (ratio cost habitatge/ingressos)	No determinant	No determinant	No determinant	No determinant
	ratio ingrés/lloguer	entre el 10 i 40% amb topalls en algun programa	30% dels ingressos familiars disponibles després de restar-hi les despeses no-habitatge amb topall de 150€	entre el 10 i 30% amb topalls (280€)	entre el 10 i 30% amb topalls (300€ en habitatge compartit)
Dimensió social	Despeses no-habitatge	No s'aplica però es gestionen ajuts per necessitats bàsiques	Sí	No s'aplica però es gestionen ajuts per necessitats bàsiques	Consideració no sistematitzada però incorporada amb la reducció de la norma general del 30%
	Qualitat de l'entorn comunitari	Sí	Sí	Sí	Sí
	Accés a equipaments i serveis públics	Sí	Sí	Sí	Sí
Dimensió ambiental	Provisió d'habitatge de baix cost i adequat	Sí	Sí	Sí	Sí
	Composició i mida de la llar	Sí	Sí	Sí	Sí
	Qualitat de l'habitatge (eficiència energètica, aïllament, degradació de l'entorn...)	Sí	Sí	Sí	Sí

Font: elaboració pròpia a partir d'enquestes, entrevistes i revisió de documentació, i basat en adaptació del model conceptual per a la comprensió del concepte d'assequibilitat de Stephen, I. i Onal, S.<sup>3</sup>

Atenent als resultats exposats a la taula 6 comparativa, es pot concloure que:

- Les entitats socials de l'anàlisi fonamenten la seva acció social en habitatge en una visió de l'assequibilitat multidimensional que, en primer lloc i prèviament a l'assignació d'una unitat familiar concreta a un habitatge, aposta per tal que els habitatges estiguin ubicats en entorns i barris amb accés a serveis i equipaments públics, fàcilment comunicats amb transport públic, que compleixin els requisits d'habitabilitat, i de preu sota mercat, integrant així criteris socials i ambientals.

<sup>40</sup> La XHIS està regulada als art. 23, 24 i 25 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Les entitats que formen part del XHIS tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge i poden cedir els habitatges a les persones usuàries en les condicions d'ocupació que considerin.

- En l'assignació concreta d'unitats familiars a un programa i habitatge, el criteri principal per a la determinació de l'aportació que farà la família per a l'habitatge és la renda neta de la llar, ponderada amb la composició i mida de la llar; no obstant es defuig de la norma general del 30% i s'apliquen llindars inferiors atenent als requisits de les subvencions disponibles i a la consideració que la renda restant (després de sufragar el cost de l'habitatge) ha de ser suficient per permetre la satisfacció de les necessitats bàsiques per poder sortir de les situacions d'exclusió social.
- Tot i la consideració anterior, només una entitat té sistematitzada una metodologia concreta per a la integració de les despeses no relacionades amb l'habitatge al càlcul de l'aportació per l'habitatge.
- S'evidencia una dispersió de criteris entre entitats així com també dins de les pròpies entitats, segons els programes d'atenció i els perfils atesos. Aquesta dispersió respon a la voluntat i necessitat d'adaptar les condicions d'accés a l'habitatge a cada llar en particular i alhora a les característiques de les fonts de finançament disponibles.
- En tots els casos, malgrat els esforços per oferir condicions d'assequibilitat individualitzades, es donen situacions de morositat de diferent intensitat. Tot i que la morositat pot tenir diverses causes, el principal motiu és que els ingressos baixos que no permeten fer front a totes les necessitats.

### **4.3 Proposta de valor llindar referent d'assequibilitat per a situacions d'exclusió residencial i social**

Per tal de poder realitzar una proposta de valor llindar referent d'assequibilitat en situacions d'exclusió residencial i social, es tenen en compte set consideracions generals.

La primera és que, com s'ha esmentat a l'apartat 4.1, les llars amb ingressos procedents de prestacions d'assistència social o garantia d'ingressos com al RGC o l'IMV queden excloses de l'accés als processos d'adjudicació ordinaris d'HPO pel fet de no arribar als

ingressos mínims exigits. D'altra banda, l'accés al mercat privat és pràcticament impossible pels alts preus de lloguer i per la insolvència econòmica en no disposar d'ingressos del treball i estalvi.

La segona és en relació als ajuts al lloguer ordinari (Resolució TER/402/2024). En cas de poder-hi accedir per tenir un contracte de lloguer al corrent de pagament, paradoxalment es descompten de la quantia percebuda de la RGC, de manera que no suposen un suport real al pagament del lloguer ni a la sortida de la situació d'exclusió sinó que perpetuen les dificultats i sovint creen un problema afegit atès que, en cas d'haver percebut l'ajut de lloguer, posteriorment reben reclamació de la RGC per tal que retornin imports percebuts indegudament.

La tercera condició és que la ME<sup>41</sup> i la XHIS serien els recursos actuals per a facilitar l'accés a l'habitatge per a llars en situació d'exclusió i sensellarisme. No obstant, la ME actualment no disposa de prou habitatges per a satisfer la demanda actual, i les llars sol·licitants pateixen esperes superior als 18-24 mesos per accedir a un habitatge.

La quarta consideració fa referència a la XHIS, que inclou els habitatges gestionats per entitats socials sense ànim de lucre. Aquesta atén situacions que imbriquen les dificultats d'habitatge amb la necessitat de suport per altres factors de vulnerabilitat personal i social. Els criteris per establir l'aportació econòmica per a l'habitatge de la persona o família varien segons les entitats, programes, tipus d'habitatge i potencials subvencions disponibles.

La cinquena, que el 24,4% de la població catalana es troba en risc d'exclusió (taxa AROPE, 2023) i un 7% de la població té ingressos inferiors al llindar de la RGC (gràfic 5). Aquesta població es trobaria en el primer quintil de renda (taula 7).

---

<sup>41</sup> L'art. 3 del reglament de la Mesa d'emergències social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya defineix les situacions d'emergència econòmica i social que poden accedir-hi, entre les quals, a més de les circumstàncies de desnonaments, inclou a les situacions de sensellarisme. Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

**Taula 7. Quintils de renda mitjana anual per unitat de consum. 2023**

Quintils	Renda mitjana anuals/unitat de consum (en €). 2023
1	< 13.316€
2	13.316 – 18.266€
3	18.266 – 23.764€
4	23.764 – 31.704€
5	>31.704€

Font: IDESCAT, Enquesta de Condicions de Vida, 2013-2023.

Les quanties de la RGC per al 2024 es detallen a la taula 8. Són les mateixes per a tot el territori de Catalunya. Es prendran de referència per a la proposta d'assequibilitat atès que es consideren els ingressos mínims que s'hauria de garantir en el sistema d'atenció social actual, tot i que la cobertura de la prestació no és completa.

**Taula 8. Imports de la Renda Garantida de Ciutadania, 2024**

Membres de la unitat familiar	Import mensual (€)	Import anual (€)
1	755,82	9069,84
2	1133,73	13604,75
3	1247,10	14965,2
4	1360,47	16325,64
5 o més	1375,59	16507,08

Font: Departament de Drets Socials, Generalitat de Catalunya.

En relació a la sisena consideració, la taula 9 mostra la situació d'inassequibilitat de diverses tipologies de llars amb ingressos procedents de la RGC en el context de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que viuen en règim de lloguer. La taula aporta a tall informatiu el Salari de Referència Metropolità (SRM) que és el salari o l'indiar d'ingressos a partir del qual una persona i la seva família poden viure dignament, com s'ha exposat a l'apartat 3.3.2. Les columnes A, B i C es refereixen al pressupost de necessitats bàsiques que permetria a aquestes llars tenir una vida digna segons l'estudi del SRM de l'AMB<sup>42</sup>. S'ha adaptat les tipologies de llars proposades a l'estudi de l'AMB per tal de poder-les relacionar directament amb la quantitat de membres de la llar que estableix la RGC.

<sup>42</sup> DAPLEPH, KSNET i AMB, "El salari de referència metropolità de Barcelona 2023". Àrea Metropolitana de Barcelona, febrer 2024.



Finalment, la darrera consideració es relaciona amb el fet que, considerant com s'ha exposat a l'apartat 3.1, que el mètode de l'ingrés residual (RIM) s'ajusta millor per a analitzar l'assequibilitat per a rendes baixes, a la columna "ingressos-despeses no habitatge" es fa explícit que els ingressos de la RGC són insuficients per fer front a les necessitats bàsiques sense considerar l'habitatge; només les llars compostes per una persona sola, disposarien d'un minso romanent per fer front a l'habitatge i les despeses associades.

**Taula 9. Inassequibilitat de les llars amb ingressos procedents de la Renta Garantida de Ciutadania a l'Àrea Metropolitana de Barcelona**

Tipologia de llar	SRM total AMB (€/mes per adult)	Pressupost de necessitats bàsiques (per llar) estàndard			Ingressos RGC (€/mes) (D)	Ingressos - despeses no habitatge (aproximació RIM) (D-C)
		Cost de l'habitatge (A)	Despeses de la llar (B)	No habitatge (C.)		
Persona sola	1639,28	794,25	224,84	620,19	755,82	135,63
Persona sola amb 2 infants	2628,07	936,71	274,36	1.417,00	1247,1	-169,90
parella sense fills/es	1201,13	964,66	280,63	1.156,98	1133,73	-23,25
Parella amb 1 fill/a	1455,66	920,26	323,90	1.667,16	1247,1	-420,06
Parella amb 2 fills/es	1781,84	975,39	308,44	2.279,75	1360,47	-919,28
Parella amb 3 fills/es (nombrosa general)	1781,84	975,39	308,44	2.279,75	1375,59	-904,16
Llar de 3 adults sense fills/es	951,8	866,53	288,54	1.700,33	1247,1	-453,23
Llar de 3 adults amb 2 fills/es	1250,03	1.065,72	311,56	2.372,81	1375,59	-997,22

Font: elaboració pròpia

Sota aquests condicionants, s'ha projectat dues situacions d'accés a un habitatge a través de la ME o a través d'un habitatge adquirit en tanteig i retracte per entitats socials adherides a la XHIS. L'elecció d'aquestes dues mesures i no altres es fonamenta en què la ME i els habitatges d'inclusió són les principals mesures dirigides a la població amb rendes baixes o en exclusió residencial i social. D'altres vies d'accés podrien ser l'HPO de règim especial o els contingents per a grups específics en una determinada adjudicació d'HPO, no obstant, aquestes són vies pràcticament inexistentes atès que la promoció d'HPO en règim especial és mínima (és difícil trobar dades de quants HPO s'han promogut en règim especial) i els contingents solen establir-se per a joves, persones grans i discapacitat, però molt excepcionalment per a sensellarisme.

Les entitats que gestionen habitatges de la XHIS, com s'ha vist a l'apartat 4.2, apliquen diferents criteris per establir l'aportació al lloguer o estada segons els diversos programes i possibilitats de finançament, i un dels mecanismes regulats que tenen a l'abast per als habitatges adquirits en TiR és el que es projecta a continuació.

**Taula 10. Inasequibilitat segons mesura d'accés a l'habitatge (Mesa d'emergències o habitatge de TiR de la XHIS)**

Tipologia de llar	Pressupost de necessitats bàsiques (per llar) estàndard		Ingressos RGC (€/mes) (D)	Situació d'accés a Mesa d'emergències econòmiques i socials				Situació d'accés a la XHIS (habitatges adquirits per entitats socials en tanteig i retracte)			
	Despeses de la llar (B)	No habitatge (C.)		Import lloguer Mesa €/mes) (E.)	% ingressos ponderats	Pressupost familiar si Mesa (B+C+E)	Dèficit (inasequible)	Import lloguer habitatges TiR (€/mes) (F)	% ingressos ponderats	Pressupost familiar si TiR (B+C+F)	Dèficit (inasequible)
Persona sola	224,84	620,19	755,82	56,69	10%	901,72	-145,90	85,03	15%	930,06	-174,24
Persona sola amb 2 infants	274,36	1.417,00	1247,1	156,57	18%	1.847,93	-600,83	260,96	30%	1.952,32	-705,22
parella sense fills/es	280,63	1.156,98	1133,73	148,46	18%	1.586,07	-452,34	247,44	30%	1.685,05	-551,32
Parella amb 1 fill/a	323,90	1.667,16	1247,1	156,57	18%	2.147,63	-900,53	260,96	30%	2.252,02	-1.004,92
Parella amb 2 fills/es	308,44	2.279,75	1360,47	165,3	18%	2.753,49	-1.393,02	275,5	30%	2.863,69	-1.503,22
Parella amb 3 fills/es (nombrosa general)	308,44	2.279,75	1375,59	167,13	18%	2.755,32	-1.379,73	278,56	30%	2.866,75	-1.491,16
Llar de 3 adults sense fills/es	288,54	1.700,33	1247,1	156,57	18%	2.145,44	-898,34	260,96	30%	2.249,83	-1.002,73
Llar de 3 adults amb 2 fills/es	311,56	2.372,81	1375,59	167,13	18%	2.851,50	-1.475,91	278,56	30%	2.962,93	-1.587,34

**Taula 11. Dues propostes per a l'establiment de renda de lloguer assequible**

Tipologia de llar	Pressupost de necessitats bàsiques (per llar) estàndard		Ingressos RGC (€/mes) (D)	Proposta 1 (10%)			Proposta 2 (5%)		
	Despeses de la llar (B)	No habitatge (C.)		Lloguer del 10% ingressos ponderats en tots els casos (G)	Pressupost familiar si TiR (B+C+G)	Dèficit (inasequible)	Lloguer del 5% ingressos ponderats en tots els casos (H)	Pressupost familiar si TiR (B+C+H)	Dèficit (inasequible)
Persona sola	224,84	620,19	755,82	56,69	901,72	-145,90	28,34	873,37	-117,55
Persona sola amb 2 infants	274,36	1.417,00	1247,1	86,99	1.778,35	-531,25	43,49	1.734,85	-487,75
parella sense fills/es	280,63	1.156,98	1133,73	82,48	1.520,09	-386,36	41,24	1.478,85	-345,12
Parella amb 1 fill/a	323,90	1.667,16	1247,1	86,99	2.078,05	-830,95	43,49	2.034,55	-787,45
Parella amb 2 fills/es	308,44	2.279,75	1360,47	91,83	2.680,02	-1.319,55	45,92	2.634,11	-1.273,64
Parella amb 3 fills/es (nombrosa general)	308,44	2.279,75	1375,59	92,85	2.681,04	-1.305,45	46,43	2.634,62	-1.259,03
Llar de 3 adults sense fills/es	288,54	1.700,33	1247,1	86,99	2.075,86	-828,76	43,49	2.032,36	-785,26
Llar de 3 adults amb 2 fills/es	311,56	2.372,81	1375,59	92,85	2.777,22	-1401,63	46,43	2.730,80	-1.355,21

Font taules 10 i 11: elaboració pròpia

En afegir a l'anàlisi la despesa en lloguer (taula 10), tot i tractar-se de rendes de lloguer molt per sota del preu de mercat (entre 56,69€ i 278,56€ segons el tipus de llar i el tipus de recurs d'accés), tots els tipus de llars enfronten situació d'inassequibilitat en menor o major grau, que pot comportar privacions materials importants. Comparant les dues formes d'accés a l'habitatge, s'observa que la inassequibilitat és major per a les llars en habitatges de la XHIS adquirits en TiR que a través de la Mesa d'emergències provocant un greuge comparatiu degut al fet que hi ha un criteri diferent per determinar el percentatge d'ingressos en funció del tipus d'habitatge tot i tractar-se de les mateixa situació socioeconòmica. Caldria resoldre aquesta situació establint els criteris en funció de les condicions de les llars i no dels habitatges. Un altre fet que crida l'atenció és que el rang d'ingressos que determina si s'aplicarà un lloguer d'un 10, 12 o 18% dels ingressos en el cas de Mesa d'emergències o del 15, 20 o 30% en el cas d'habitatges de TiR és desproporcionat i pels ingressos de RGC no s'aplica mai el tram intermig (12% o 20%), sinó que a totes les llars - excepte la unipersonal – s'aplica el percentatge major, essent del 30% en cas d'habitatge de TiR (sense incloure els subministraments).

A la taula 11 es proposen dues projeccions hipotètiques: si s'establís la renda com el 10% o el 5% dels ingressos ponderats per a qualsevol dels tipus de llar. S'observa que tampoc es revertiria la situació d'inassequibilitat tot i suavitzar-se per a les llars composades per una persona sola o dues persones adultes. Per als casos amb infants a càrrec continuaria la situació crítica d'inassequibilitat en l'habitatge i de pobresa i privació material.

Així, considerant criteris estrictament econòmics i monetaris, relacionats amb els ingressos de les llars, i la composició d'aquestes, per a llars unipersonals o de dues persones adultes l'establiment del llindar al 10% dels ingressos ponderats seria assequible reduint algunes despeses no relacionades amb l'habitatge. Tanmateix, per a llars amb fills/es, llindars del 5% dels ingressos continuaria essent una situació d'inassequibilitat que situaria a les persones en privació material.

Per tant, cal conjuminar les circumstàncies de la llar amb altres dos aspectes: les característiques de l'habitatge en sí i els ajuts públics<sup>43</sup>. A la taula 12 es proposen els ítems a considerar per tendir a l'assequibilitat en llars amb ingressos molt baixos.

---

<sup>43</sup> LAMBEA, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. p. 91-92.

**Taula 12: Proposta d'ítems a integrar per a garantir l'accés a un habitatge assequible per a rendes familiars molts baixes (exclusió social i residencial)**

Unitat familiar
Composició i mida
Discapacitat
Ingressos ponderats segons composició, mida i discapacitat
Distribució de la despesa familiar
Renda residual disponible després de la despesa d'habitatge
Habitatge
Establiment de la contraprestació de lloguer en el 10% com a màxim dels ingressos ponderats
Baixar el topall d'ingressos inferior per accedir a adjudicacions d'HPO per facilitar l'accés a rendes baixes.
Ubicació – ponderació territorial per compensar el cost de vida més alt segons territori
Ajuts públics
Ajut per a l'habitatge addicional a la RGC de gestió integrada a la sol·licitud inicial de la RGC per a les llars amb hipoteca o contracte de lloguer, o bé que sigui compatible la RGC i l'ajut de lloguer ordinari.
Exempció d'estar al corrent de pagament del lloguer per tal de poder accedir a l'ajut de lloguer ordinari
Homogeneïtzar els requisits per accedir als ajuts i altres prestacions així com els percentatges que s'estableixen per a la renda de lloguer.
Augment de les quanties de la RGC

Font: elaboració pròpia

Per tal que l'habitatge sigui assequible per al quintil de rendes inferior i per a circumstàncies d'exclusió residencial amb ingressos de RGC o inferiors, no és suficient aplicar unes ràtios basades en els ingressos i el preu de l'habitatge ponderades segons les característiques de la unitat familiar perquè l'ingrés restant després d'haver pagat l'habitatge no seria suficient per a satisfer la resta de necessitats, especialment quan hi ha fills a càrrec. Per això, és necessari també integrar les polítiques d'habitatge amb les polítiques de garantia d'ingressos i ajuts econòmics.

En aquest sentit, pel que fa l'habitatge, caldria facilitar l'accés a l'HPO de les rendes baixes, disminuint el topall inferior dels requisits d'accés en el règim general o promovent HPO de règim especial. I pel que fa a les polítiques de garantia d'ingressos i ajuts monetaris, seria necessari de forma urgent i almenys a curt termini, un ajut complementari addicional per a l'habitatge a la RGC que es gestionés de forma integrada a la sol·licitud inicial per a les llars que tenen hipoteca o un contracte de lloguer; o bé que les famílies perceptores de RGC poguessin accedir a l'ajut ordinari al lloguer sense que es minoritzi la quantia que reben de la prestació.

A curt o mitjà termini cal revisar les quanties de la RGC a l'alça per fer front a la inassequibilitat i a les taxes de pobresa, i adaptar-les a més diversitat de tipologies familiars (no és el mateix, pel que fa als ingressos disponibles, una família de quatre membres formada per dos adults actius i dos infants, que una família de quatre membre composta per un adult i tres infants, i la quantia de la RGC actualment seria la mateixa). D'altra banda, la simplificació administrativa i l'harmonització de criteris i llindars del ajuts també facilitaria l'accés i superaria desigualtats internes de les convocatòries d'ajut tant directament per a les persones beneficiàries com per a les entitats que gestionen habitatge d'inclusió..

## 5. CONCLUSIONS

L'assequibilitat ha esdevingut un tema central en el debat i elaboració de polítiques d'habitatge. Tot i que segueix utilitzant-se com a norma general l'estàndard del 30% tant a nivell internacional com també a Catalunya, i del 40% a nivell europeu, la seva conceptualització i mesura segueix en discussió i l'enfocament de l'ingrés residual ha guanyat reconeixement com a mètode més acurat per a l'anàlisi en població amb ingressos baixos o en situació de pobresa, amb la incorporació de les despeses no relacionades amb l'habitatge a l'equació. No obstant, la seva aplicació pràctica presenta dificultats en requerir de la determinació d'estàndards de pressupostos familiars.

En l'àmbit espanyol i català l'adjectiu "assequible" s'utilitza amb freqüència, tant en la normativa com en la planificació de polítiques socials d'habitatge, però sense una definició precisa, fins la Llei 12/20203, de 23 de maig, pel dret a l'habitatge a nivell estatal, que defineix les "condicions assequibles" com aquell preu de l'habitatge que evita un esforç financer excessiu de les llars segons els seus ingressos nets i característiques.

En un context de creixent pujada del preu de l'habitatge, alhora que d'estancament dels ingressos en el quintil de renda inferior, la taxa AROPE (2023) indica que el 24,4% de la població catalana es troba en risc de pobresa i un 8,3% pateix privació material severa. Les prestacions de garantia d'ingressos com la RGC no estan aconseguint ésser el suport per a la sortida de la situació de pobresa. Les llars amb ingressos de RGC o inferiors viuen sobretot en lloguer i entre un 50% i un 77% d'aquestes llars destinen més del 40% de la renda neta a la despesa d'habitatge.

Les polítiques socials d'habitatge a Catalunya són diverses. Les més estables i esteses, com l'habitatge amb protecció oficial i els ajuts ordinaris al lloguer, estableixen uns requisits que exclouen a les llars de rendes baixes i en situació vulnerable, de manera que aquestes poden accedir a polítiques o mesures previstes per a l'emergència o programes d'inserció social, les quals apliquen requisits i criteris dispars generant un greuge comparatiu i desigualtat. Aquestes mesures tenen en consideració criteris econòmics, la composició familiar, discapacitat i l'edat, però no consideren la renda restant per a satisfer les necessitats bàsiques.

Les entitats socials que atenen l'exclusió residencial i el sensellarisme en el marc de la XHIS també tenen com a criteri principal per a la determinació de la contraprestació per a l'habitatge, la renda neta, ponderada amb la composició i mida de

la llar; no obstant, defugen de la norma general del 30% i s'apliquen percentatges inferiors atenent a la consideració que la renda restant (després de sufragar el cost de l'habitatge) ha de ser suficient per permetre la satisfacció de les necessitats bàsiques per poder sortir de les situacions d'exclusió social. En cas de no aconseguir-ho, es compensa amb la gestió d'altres ajuts per a cobrir les necessitats bàsiques.

Prenent com a pressupost familiar estàndard el Salari de Referència Metropolità per integrar les despeses no relacionades amb l'habitatge i establir un llindar d'assequibilitat per a les llars perceptores de RGC o amb ingressos menors que permeti la sortida de situacions de privació material, seria realista una aproximació del 10% pel cas de llars unipersonals o formades per dos adults sense infants a càrrec; per a famílies amb fills/es l'aplicació del 10%, o inclús percentatges menors, no resoldria la privació material.

Per això, cal combinar els paràmetres socioeconòmics de la llar, amb les característiques i cost de l'habitatge, així com amb els ajuts públics. En aquest sentit, és clau la millora de les quanties de la prestació de la RGC i complementar-la amb un ajut addicional per a l'habitatge que no minori la quantia actual, baixar el topall d'ingressos inferiors per accedir a l'HPO de forma més normalitzador, i homogeneïtzar els requisits per accedir als ajuts i altres prestacions així com les ràtios amb què s'estableix la renda de lloguer social.

## 6. BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ, M., AUMAITRE, A, i COSTAS, E. “Claus del debat actual dels sistema de garantia d’ingressos a Catalunya: finestreta única, complements i quanties”. Dossier *Debats Catalunya Social. Propostes des del Tercer Sector*, núm 14. Taula del Tercer Sector Social, desembre 2023.

DALEPH. “Càlcul del Salari de Referència de l’Àrea Metropolitana de Barcelona”. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2023.

EDGAR, W. i Meert, H., “Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. The ETHOS Definition of Homelessness”. FEANTSA, Brussel·les, 2005.

EDGAR, B., “European review of Statistics on Homelessness”. FEANTSA, 2009.

FUNDACIÓN FOESSA, “Informe sobre exclusión y desarrollo social en la diócesis de Barcelona. Resultados de la encuesta sobre integración y necesidades sociales 2021”, EINSFOESSA, *Informes territoriales*, 2022.

FUNDACIÓN FOESSA, “Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida”. *Análisis y perspectivas*, 2023.

HAFFNER, M.E.A. i HULSE, K. “A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability”, *International Journal of Urban Sciences*, vol 25, 2021.

HEYLE, K. i HAFFNER, M. “A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?”, *Journal of Housing and the Built Environment*”, vol. 28, núm. 3, 2013, pp 547-565.

HOUSING EUROPE, #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region. UUNN economic commission for Europe, 2021.

KENNA, P., BENJAMINSEN, L., NASARRE-AZNAR, S., Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions, Comissió europea, Direcció General d'Ocupació, Afers Socials i Inclusió, Oficina de publicacions, 2016. <https://data.europa.eu/doi/10.2767/463280>.

LAMBEA LLOP, N. *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Ed. Tirant lo Blanch, València, 2022.

MACLENNAN, D. I WILLIAMS, R., “Affordable housing in Britain and America”. York: Joseph Rowntree Foundation, 1990. p. 9.

SALES, A., “Diagnosi 2013. Les persones sensellar a la ciutat de Barcelona i l’evolució dels recursos de la Xarxa d’Atenció a les Persones Sense Llar”. *Xarxa d’Atenció a Persones Sense Llar Barcelona*. Juny 2013.



SALVI DEL PERO, A. et al. “Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries”, *OECD Social, Employment and Migration Working papers*, núm. 176, OECD Publishing, París, 2016.

SIMON MORENO, H., “El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda”, *Revista Práctica de Derecho*, núm. 169, 2015, 105-156.

STEPHEN EZENNIA, I. i ONAL HOSKARA, S. “Methodological weakness in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study”. *Plos one*, 2019.

STONE, M. E. (1993). *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*. Temple University Press. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt14bt4bs>.

STONE, M. E. (2006). “What is housing affordability? The case for the residual income approach”. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>.

WETZSTEIN, S., “The global urban housing affordability crisis”, *Urban studies Journal*, vol. 54(14), 2017.

## **Legislació**

Constitució Espanyola. BOE 29-12-1978, núm. 311.

Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, BOE 20-7-2006, núm. 172.

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. BOE 25-5-2023, núm. 124.

Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bono Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025. BOE 19-1-2022, núm. 14.

Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. BOE 6-10-2021, núm. 239.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC 9-1-2008, núm. 5044.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC 29-5-2014, núm. 6633.

Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. DOGC 23-7-2015, núm. 6919.

Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC 5-8-2015, núm. 6928.

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. DOGC 29-12-2016, núm. 7276.

Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. DOGC 30-12-2019, núm. 8032.

Llei 1/2020, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. DOGC 22-1-2020, núm. 8047.

Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. DOGC 11-12-2020, núm. 8292.

Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya (pendent d'aprovació).

Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 (aprobat pel Ple al gener de 2017).

Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya. DOGC 18-4-2019, núm. 7857.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. DOGC 13-7-2009, núm. 5419.

Resolució TER/402/2024, de 14 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació. DOGC 19-2-2024, núm. 9104.

Resolució TER/4481/2023, de 21 de desembre, per la qual s'estableixen les condicions d'accés a les prestacions econòmiques d'especial urgència, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, i el procediment per concedir-les. DOGC 22-1-2024, núm. 9084.

Resolució TER/2456/2023, de 3 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions corresponents a la Xarxa d'habitatges d'inserció social pel període 2023–2026. DOGC 6-7-2023, núm. 8952.

Resolució TER/4420/2023, de 22 de desembre, per la qual s'estableixen les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial. DOGC 2-1-2024, núm. 9070.

## **Dades estadístiques**

INE. Enquesta persones sense llar, 2022.

IDESCAT. Enquesta sobre condicions de vida, 2023.  
<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&n=16235&t=201000>.

IDESCAT. Estadística de despesa en consum de les llars, 2022.

IDESCAT. Taxa AROPE, 2023.

EUROSTAT. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view>.

Observatori metropolità de l'Habitatge. Taxa de sobreesforç en habitatge, 2022.

EUROPA PRESS. <https://www.epdata.es/datos/ipc-datos-graficos/71/espana/106>.

## ANNEX 1. RESULTATS DE L'ENQUESTA I ENTREVISTES SOBRE ASSEQUIBILITAT AL TERCER SECTOR SOCIAL

Mostra: quatre entitats socials que gestionen habitatges en programes socials d'atenció al sensellarisme

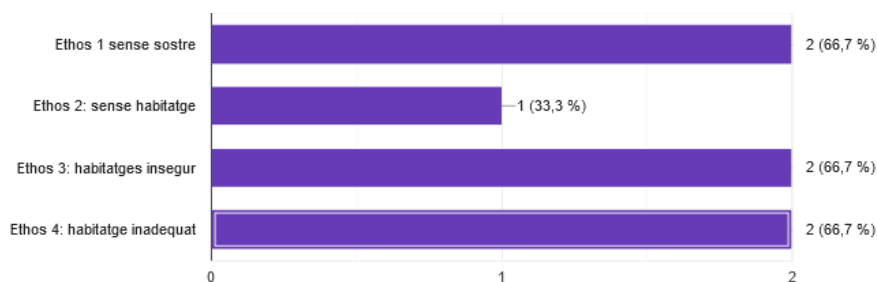
Data: juny-juliol 2024. Es recull informació referida a l'any 2023.

Entitat	Àmbit d'actuació	Habitatges unifamiliars		Habitatges compartits
		Núm. habitatges	Núm. persones ateses	Núm. persones ateses
Sant Joan de Déu Serveis Socials	AMB	24	73	69
Caritas Diocesana de Barcelona	AMB	0	0	195
Foment de l'Habitatge Social	AMB	461	1750	9
Mambré	Catalunya	94	248	226
<b>TOTAL</b>		<b>579</b>	<b>2071</b>	<b>499</b>

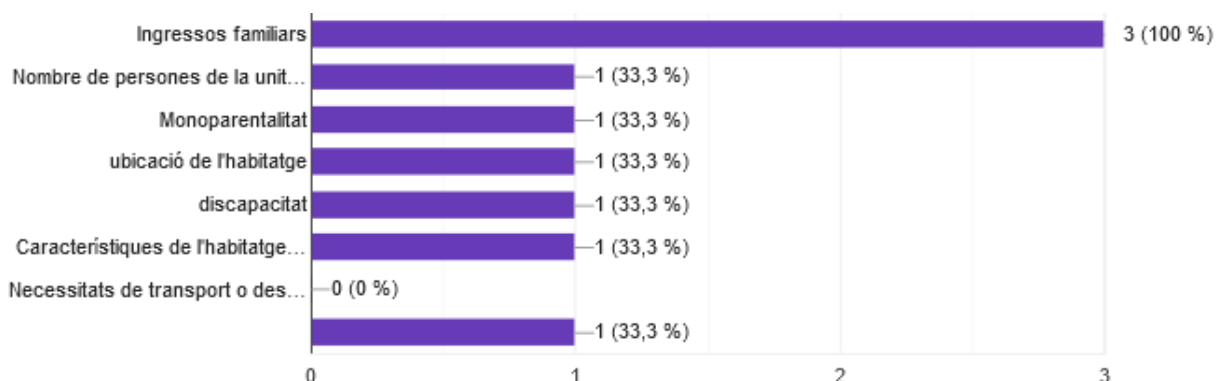
### En habitatges unifamiliars

Caritas Diocesana de Barcelona no ofereix habitatges unifamiliars. Per això les respostes d'aquest apartat es refereixen a les altres tres entitats.

#### 1. En quines categories ETHOS encaixarien majoritàriament les persones ateses en pisos unifamiliars?



#### 2. Quins criteris considereu per determinar quin preu pagaran per l'habitatge?



### 3. Si heu marcat altres, quins són aquests criteris? (1 resposta)

En cas que tinguin ingressos superiors a 2 vegades l'IRSC, paguen el cost real de l'habitatge (sempre és sota preu de mercat). Llavors es formalitza el contracte si la renda de lloguer no supera el 20-30% dels ingressos familiars.

### 4. Quin és l'import o el % d'ingressos que aporten les persones o famílies ateses?

- % que marca la Renta Ajustada en Habitatges TIR. % que marca els habitatges destinats a mesa d'Emergència.
- Entre el 20 i 30% dels ingressos de la unitat familiar
- Criteris dels ajuts als que podem optar (10/12/18% de Garantim o Mesa, o 15/20/30% en cas de pisos adquirits en TiR)

### 5. Quin grau de morositat teniu?

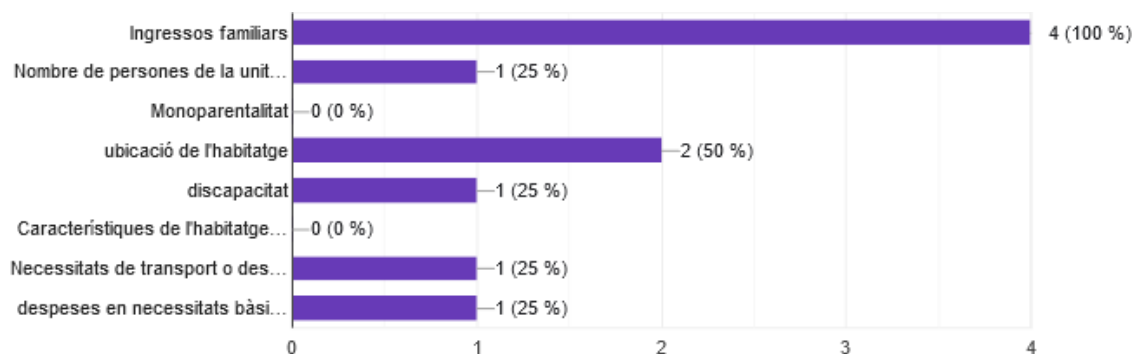
- Durant l'any 2023 hem tingut un 19,68% de morositat aproximadament
- Menys del 10%
- Morositat diferent segons programa i grau de vulnerabilitat social. En llars unipersonals en "Housing first" és alta. També en casos de monoparentalitat.

En habitatge compartits

### 6. En quines categories ETHOS encaixarien majoritàriament les persones ateses en pisos compartits?



### 7. Quins criteris considereu per determinar quin preu pagaran per l'habitatge?



## **8. Si heu marcat altres, quins són aquests criteris? (1 resposta)**

Les despeses de necessitats bàsiques es resten dels ingressos i després es calcula l'aportació per a l'habitatge.

## **9. Quin és l'import o el % d'ingressos que aporten les persones o famílies ateses?**

- % del que marca la renda ajustada en habitatges TIR
- Entre el 30% o una quota fixa establerta pel projecte
- Màxim 30%. Mai superior a 150€/mes
- Criteris establerts pel programa Garantim per accedir a subvenció pel diferencial (10/12/18% dels ingressos) o per la subvenció pel diferencial de TiR (15/20/30%), criteris propis en el programa Cohabitatge (si ingressos <7200€/any, 20%; ingressos 7200-12000 25%, si ingressos >12000 30%, inclou els subministraments)

## **10. Quin grau de morositat teniu?**

- 0%
- 10%
- Molt elevat. Elevadíssim
- baix

## **Aportacions derivades de les entrevistes**

### **Caritas Diocesana de Barcelona**

Entrevista per telèfon amb la coordinadora del programa Sense llar i habitatge, 8 de juliol de 2024.

Tots els habitatges que gestionen són compartits entre persones soles o també amb famílies segons el tipus d'habitatge (en pisos molt grans poden conviure famílies), aplicant aquí criteris de qualitat de l'habitatge.

Tot i que els seus programes es preveuen temporals pel fet de ser en habitatges compartits, amb una previsió màxim d'estada d'1,5 anys, actualment les estades s'allarguen sempre segons valoració individualitzada del procés de millora de cada persona/família.

Les persones ateses per Caritas es troben en diverses situacions de sensellarisme, atenen a persones que encaixarien amb totes les quatre grans categories de ETHOS, tot i que de manera molt preponderant procedirien de situacions d'infrahabitatge ( ETHOS 3).

Per a la determinació de la renda de lloguer o aportació de la persona apliquen criteris econòmics (ingressos familiars) i socials (composició familiar), així com la consideració de les despeses no habitatge relacionades amb la satisfacció de les necessitats més bàsiques (segons uns barems de la pròpia entitat). De manera que el mètode de càlcul és:

Renda lloguer = 30% dels ingressos familiars disponibles després de restar-hi les despeses no relacionades amb l'habitatge.

A més aquesta renda no superaria mai els 150€/mes.

Adicionalment, en cas de necessitat també gestionen ajuts econòmics o en espècies per a satisfer necessitats bàsiques.

Perfil d'ingressos de les persones ateses: en un 95% dels casos no tenen ingressos i atenen moltes situacions d'irregularitat administrativa.

### **Fundació Foment de l'Habitatge Social**

Entrevista per telèfon amb la directora d'acció social, 12 de juliol de 2024.

Apliquen dos sistemes diferents:

- 1) si els habitatges són adquirits en TiR i/o destinats a casos de Mesa d'emergències en què apliquen els imports de lloguer segons el que marca la normativa de subvencions pels diferencials de renda (10/12/18% o bé 15/20/30% dels ingressos familiars ponderats)
- 2) per altres habitatges utilitzen uns barems de preu de l'habitatge propis de l'entitat segons la ubicació de l'habitatge (Barcelona/fora de Barcelona) i el nombre d'habitacions, amb un preu màxim de 280€. En aquest cas, s'assignen les famílies per criteris d'urgència social sense tenir en compte els ingressos ni altres característiques familiars, i es gestionen ajuts econòmics per tal que puguin fer front al lloguer.

Perfil d'ingressos: 26,3% amb ingressos del treball i la resta amb prestacions socials o sense ingressos

Altres: l'àmbit territorial engloba el corresponent a les Caritas Barcelona, Terrassa i Sant Feliu. Tots els habitatges estan ubicats en entorns amb equipaments i serveis públics i comunicats amb transport públic.

### **Sant Joan de Déu Serveis Socials**

Entrevista per videoconferència amb la coordinadora del programa d'habitatge compartit Llar, Insula, Vesta, Futur&Co, 8 de juliol de 2024

Prèviament la tècnica va facilitar un quadre segons programes que a la videoconferència acabem de determinar:

<b>Projecte</b>	<b>ETHOS</b>	<b>Establiment de la renda de lloguer/contraprestació</b>
Primer la llar (habitatge unifamiliar)	1	Gestiona Habitat 3
Housing First-Llars (habitatge unifamiliar)	1	* <u>TRAM 0</u> : ingressos mensuals menors (o igual) a 423€: Aportació de 42€  * <u>TRAM A</u> : ingressos mensuals de 424€ a 670€: aportació de 130€  * <u>TRAM B</u> : ingressos mensuals de 671€ a 994€: aportació de 300€ mensuals per habitatge individual.  * <u>TRAM C</u> : ingressos mensuals superiors a 995€: aportació de 400€ mensuals per habitatge individual.
MM36 (habitatge unifamiliar)	1	Gestiona Mambré
Malla (Habitatge compartit per a persones soles)	2	<b>HABITATGES</b> * TRAM 0: ingressos mensuals més petits (o iguals) a 400€: Aportació del 18% * TRAM A: ingressos mensuals de 401€ a 600€: aportació del 20% * TRAM B: ingressos mensuals de 601€ en endavant: aportació del 30% Amb la limitació del cost de l'habitatge subministres / núm. De places) <b>AVIDI</b> En funció dels ingressos, entre 100-300 €/mes.
Vesta (habitatge unifamiliar)	3	Criteris de Llei 24/2015 (Mesa emergències) o de subvencions per a diferencials de pisos adquirits per TiR segons propietat de l'habitatge. S'accedeix a subvencions pel diferencial que no cobreix la resident (gestionat per Mambré)
Insula (habitatge unifamiliar i habitatge compartit per a persones soles)	3	Criteris de Llei 24/2015 (Mesa emergències) o de subvencions per a diferencials de pisos adquirits per TiR segons propietat de l'habitatge. S'accedeix a subvencions pel diferencial que no cobreix la resident (gestionat per Mambré)
Llars (persones soles en habitatge compartit)	2	125 euros al mes

Els programes tenen disparitat de lindars i criteris per diferents motius:

- Al llarg del temps es va adaptant però en allargar-se les estades costa poder canviar en un moment donat el model o forma de càlcul per no generar conflicte o greuges comparatius entre les persones que ja es beneficien dels programes i les que hi entren de nou. Així, des del programa més antic (Llars) en què s'havia determinat una contraprestació fixa de 125€/mes, fins a Insula que neix amb la idea del 30% dels ingressos (20% en cas de família monoparentals), però que a la pràctica és massa alt considerant els ingressos baixos, la tendència més recent és acostar-se als lindars de mesa d'emergència per tal d'anar unificant.
- Cada programa té alguns matisos en establir el preu condicionats per la necessitat de sostenibilitat econòmica.

Tot i que recullen la situació de discapacitat reconeguda, no s'integra com a criteri per establir la renda de lloguer a aportació.



No es té en compte si els ingressos restants després del lloguer són suficients per a satisfer les necessitats bàsiques. No obstant, els propis programes gestionen ajuts econòmics addicionals puntuals o periòdics per a satisfer aquestes necessitats.

Perfil d'ingressos de les persones ateses:

<b>Programes Llars, Vesta, Insula, Malla, Futur-Co</b>			
Rang d'ingressos	Núm. persones	Procedència ingressos	Núm. persones
s/ ingressos	22	Pensió	5
<600€	10	Treball	51
601-700€	20	Sense feina (prestacions i subsidis)	65
7001-900€	24		
>900€	45		
<b>Total</b>	<b>121</b>		
<b>Housing-First Llars, Primer la llar, MM36</b>			
Rang d'ingressos	Núm. persones	Procedència ingressos	Núm. persones
s/ ingressos	4	Pensió	24
<600€	15	Treball	7
601-700€	49	Sense feina (prestacions i subsidis)	49
7001-900€	9		
>900€	4		
<b>Total</b>	<b>81</b>		

## Fundació Mambré

Gestionen programes diversos d'habitatge compartit o unifamiliar en què s'apliquen criteris diferents d'assequibilitat i segons el perfil d'autonomia de les persones.

<b>Programa</b>	<b>Tipus</b>	<b>Establiment de la renda de lloguer/contraprestació (sense subministraments)</b>
Cohabitatge (habitatge supervisat)	Compartit	<p>En cas de pisos adquirits en TiR:</p> <p>a) El 15% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si no superen 0,89 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).</p> <p>En cas de pisos llogats en mercat privat:</p> <p>a) El 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC.</p> <p>b) El 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC.</p> <p>c) El 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</p>
Insula – Vesta (habitatge supervisat)	Unifamiliar (excepcions compartits)	<p>En cas de pisos adquirits en TiR:</p> <p>a) El 15% dels ingressos ponderats de la unitat de convivència, si no superen 0,89 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).</p> <p>En cas de pisos llogats en mercat privat:</p> <p>a) El 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC.</p> <p>b) El 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC.</p> <p>c) El 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</p>

Programa	Tipus	Establiment de la renda de lloguer/contraprestació (sense subministraments)
P. Bisbe Carrera – Housing First (habitatge amb suport)	Unipersonal	Criteris de Sant Joan de Déu-Serveis socials, qui porta a terme l'acompanyament social i gestiona ajut econòmic per a l'habitatge.
Llars Compartides (habitatge amb suport)	Compartit	Preu fix per habitació (300-320€) que inclou també subministraments, manteniment i suport.
Protecció Internacional – Famílies (habitatge supervisat)	Unifamiliar (excepcions compartits)	Cost real de l'habitatge (per sota de preu de mercat). Es procura que no suposi més del 30% dels ingressos familiars. En cas necessari es gestionen subvencions dels diferencials de lloguer (Garantim i TiR) aplicant llavors la renda segons els criteris d'aquestes subvencions, o l'ajut ordinari de lloguer en casos de major autonomia

La categorització supervisat/amb suport fa referència la classificació establerta a l'informe “Avaluació de necessitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona” elaborat per Ivalua el 2016.

- Habitatge supervisat: habitatges sense presència de personal; amb seguiment socioeducatiu puntual i de menys d'un cop per setmana
- Habitatge amb suport: habitatge sense personal 24 hores però amb visites de suport socioeducatiu regular d'almenys una vegada a la setmana

Per al programa Cohabitatge s'utilitza un model propi:

<b>CALCULADORA LLOGUER COHABITATGE</b>			
<b>Càlcul base per a tothom</b>			
Ingressos mensuals	755,82		
Número de pagues/any	12		
Total ingressos anuals	9069,84		
% d'ingressos per al lloguer	25%	si ingressos < 7200€/any	20%
		Si ingressos >7200 i <12000€/any	25%
Lloguer anual	2267,46	Si ingressos >12000€/any	30%
Lloguer mensual	189,0		
<b>Casos TiR: en aquests casos caldrà desglossar el preu de casella C12 segons:</b>			
% ingressos per lloguer	15%	Si ingressos <10762,86€/any	15% persona sola
		Si ingressos >10762,86€ i <11367,52€/an	20% PER ALTRES C
Lloguer anual	1360,476	Si ingressos >11367,52€ i <22493,18€/an	30%
Renda ajustada	113,4		
Subministraments	75,6		

Amb un topall de 300€/ habitació.

Exemple per a cas de persones sola amb ingressos de RGC.

Els llindars de 7200€ (600€ x 12 mesos) i 12000€ (1000€ x 12 mesos) es van establir el 2019 en una aproximació a la quantia de RGC tenint en compte que a la pràctica molts dels receptors no rebien l'import màxim establert i al salari mínim interprofessional, arrodonint per facilitar la gestió.

Per als rangs d'ingressos més baixos, s'estableix una aportació inferior al 30% per tal de facilitar la cobertura de la resta de necessitats bàsiques amb el renda restant (després d'habitatge+ subministraments bàsics).

Pel casos que es pot sol·licitar subvenció del programa Garantim, la renda de lloguer es determina segons la “calculadora de lloguer social” publicada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (criteris de la Llei 24/2015) i s'hi afegeix la despesa en subministraments.

#### Altres criteris

En tots els casos, l'ocupació dels habitatges s'assigna d'acord amb la cèdula d'habitabilitat tenint en compte la mida familiar de manera que hi hagi habitacions suficients i sense superar el llindar d'ocupació. També es té en considera en la mesura del possible segons els habitatges disponibles la demanda referida a ubicació de manera que es pugui facilitar que l'habitatge ofert a la persona sigui proper al seu lloc de treball o arrelament comunitari.

**Accessibilitat:** l'entitat descarta habitatges sense ascensor situats per sobre del 3r pis. S'assigna habitatge en funció de les dificultats de mobilitat i es fan les adaptacions senzilles necessàries en cada cas.

El perfil d'ingressos de les persones i unitats familiars ateses és divers, amb prioritat d'ingressos procedents de prestacions d'assistència social (renda garantida de ciutadania i pensions no contributives) i treball (caracteritzat per la temporalitat, parcialitat i salaris baixos).

Només el programa de llars compartides pot atendre persones sense ingressos derivat d'entitats socials que en faran l'acompanyament social i suport econòmic.

**Morositat:** es dona sobretot en habitatges unifamiliars i unipersonals i rendes de prestacions d'assistència social.

## ANNEX 2: Categories ETHOS – FEANTSA

		Operational Category	Living Situation	Generic Definition	
V Conceptual Category V	ROOFLESS	1	People Living Rough	1.1 Public space or external space	Living in the streets or public spaces, without a shelter that can be defined as living quarters
		2	People in emergency accommodation	2.1 Night shelter	People with no usual place of residence who make use of overnight shelter, low threshold shelter
	HOUSELESS	3	People in accommodation for the homeless	3.1 Homeless hostel	Where the period of stay is intended to be short term
				3.2 Temporary Accommodation	
				3.3 Transitional supported accommodation	
		4	People in Women's Shelter	4.1 Women's shelter accommodation	Women accommodated due to experience of domestic violence and where the period of stay is intended to be short term
		5	People in accommodation for immigrants	5.1 Temporary accommodation / reception centres	Immigrants in reception or short term accommodation due to their immigrant status
				5.2 Migrant workers accommodation	
		6	People due to be released from institutions	6.1 Penal institutions	No housing available prior to release Stay longer than needed due to lack of housing No housing identified (e.g by 18th birthday)
				6.2 Medical institutions	
	6.3 Children's institutions / homes				
	7	People receiving longer-term support (due to homelessness)	7.1 Residential care for older homeless people	Long stay accommodation with care for formerly homeless people (normally more than one year)	
			7.2 Supported accommodation for formerly homeless people		
INSECURE	8	People living in insecure accommodation	8.1 Temporarily with family/friends	Living in conventional housing but not the usual place of residence due to lack of housing Occupation of dwelling with no legal tenancy illegal occupation of a dwelling Occupation of land with no legal rights	
			8.2 No legal (sub)tenancy		
			8.3 Illegal occupation of land		
9	People living under threat of eviction	9.1 Legal orders enforced (rented)	Where orders for eviction are operative Where mortgagor has legal order to re-possess		
		9.2 Re-possession orders (owned)			
10	People living under threat of violence	10.1 Police recorded incidents	Where police action is taken to ensure place of safety for victims of domestic violence		
INADEQUATE	11	People living in temporary / non-conventional structures	11.1 Mobile homes	Not intended as place of usual residence Makeshift shelter, shack or shanty Semi-permanent structure hut or cabin	
			11.2 Non-conventional building		
			11.3 Temporary structure		
12	People living in unfit housing	12.1 Occupied dwellings unfit for habitation	Defined as unfit for habitation by national legislation or building regulations		
		12.2			
13	People living in extreme overcrowding	13.1 Highest national norm of overcrowding	Defined as exceeding national density standard for floor-space or useable rooms		

Font: EDGAR, B., "European review of Statistics on Homelessness". FEANTSA, 2009. p73