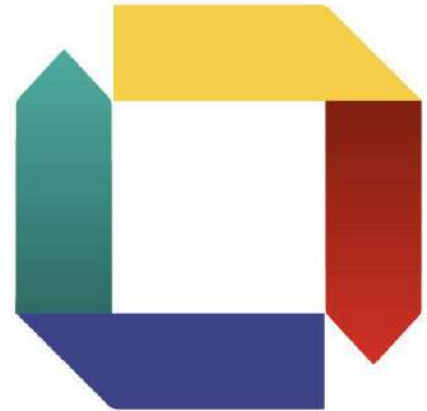


Ocupació de l'habitatge



Col·legi d'Economistes

15 de novembre de 2023

CONTINGUTS

1

OBJECTIUS I
METODOLOGIA DEL
TREBALL

2

D'ON VENIM I ON SOM
PER ENTENDRE EL
FONOMEN

3

PRINCIPALS
MAGNITUDS I
TIPOLOGIES
D'OCUPACIÓ

4

IMPACTES DE
L'OCUPACIÓ

5

PRINCIPALS
CONCLUSIONS

CONEIXEMENT SOSTENIBILITAT TRANSFORMACIÓ COMUNITAT

ÀMBITS

- L'Institut Cerdà és una **fundació privada independent**, sense ànim de lucre creada el 1984.
- Treballem des d'una perspectiva **innovadora**, aplicant criteris de **sostenibilitat** social, econòmica i mediambiental.
- Promovem la **col·laboració** entre empreses, **institucions i entitats socials** per fer front als grans **reptes i oportunitats** de la nostra **societat i del territori**.



Desenvolupament del territori



Societat, urbanisme i habitatge



Innovació social



Sostenibilitat i medi ambient



Infraestructures, mobilitat i logística



Consum i comerç



Energia



Riscos, crisis i resiliència



Reputació

Actualització de l'estudi realitzat l'any 2016

MOTIVACIÓ

- L'ocupació ha esdevingut una **preocupació compartida** per tots els agents: ciutadania, entitats socials, administracions (especialment locals) i propietaris.
- Hi havia **risc que s'instaurés un debat reduccionista** del fenomen i/o que se'n fes un ús polític.

OBJECTIU

Conèixer i objectivar la naturalesa i l'abast del fenomen de l'ocupació d'habitatges i els efectes que té sobre les persones i els entorns

El treball (Estat espanyol)
s'ha basat en 3 recursos principals

1. Anàlisi de dades oficials sobre el context socioeconòmic, sobre l'habitatge, sobre l'ocupació,...



2. Entrevistes amb agents representants de tots els sectors

- Evolució del fenomen en els darrers anys
- Impactes a les diverses escales (persona, entorn,...)
- Perfils i tipologies d'ocupacions
- Factors determinants i accions de resposta
- ...

3. Avaluació dels parcs d'habitatges de tenidors/gestors privats, públics i socials

- Característiques del parc
 - Núm d'habitatges ocupats (i perfil de les ocupacions)
 - Models i costos de gestió
 - Evolució que hi ha hagut els darrers 5 anys
- 
- Aplicació a l'estoc d'habitatge buit
 - *Dades oficials INE*
 - *Dades particulars dels tenidors*

CONTINGUTS

1

OBJECTIUS I
METODOLOGIA DEL
TREBALL

2

D'ON VENIM I ON SOM
PER ENTENDRE EL
FONOMEN

3

PRINCIPALS
MAGNITUDS I
TIPOLOGIES
D'OCUPACIÓ

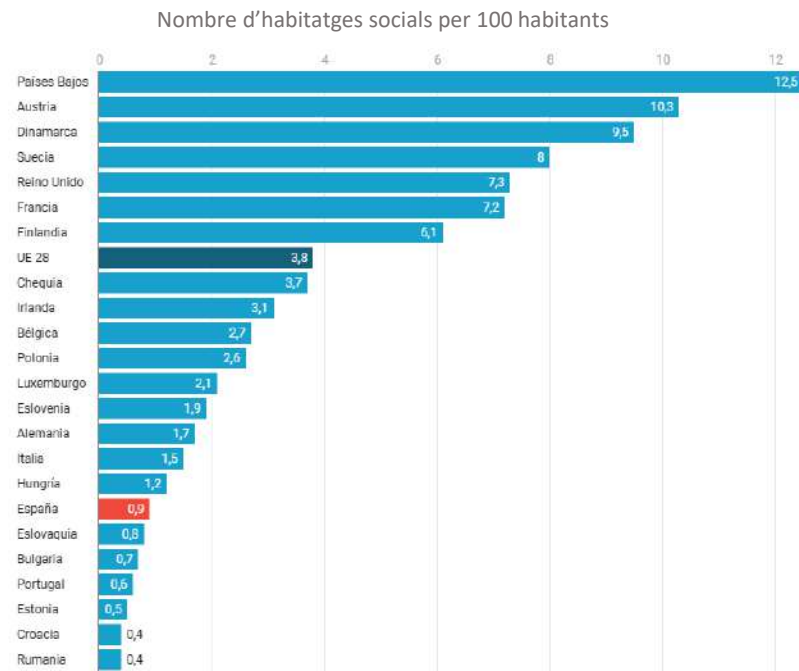
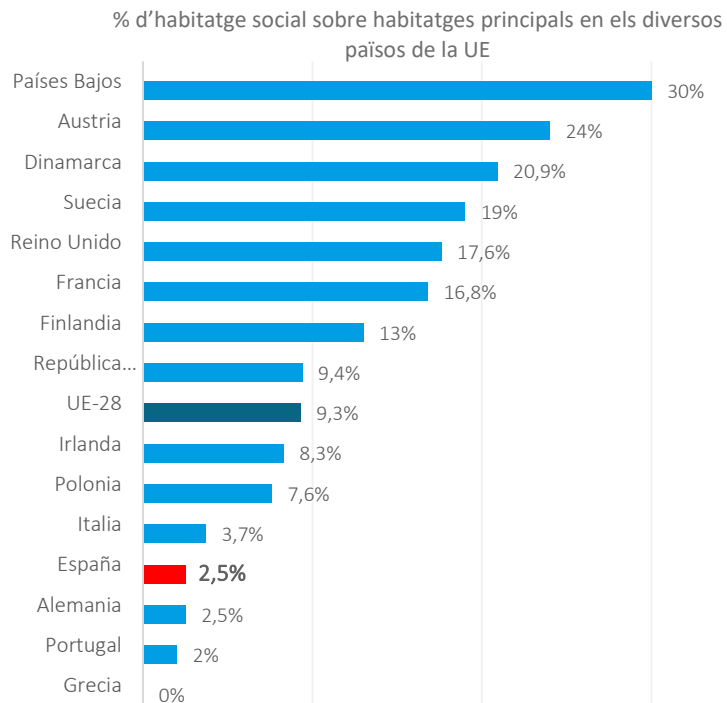
4

IMPACTES DE
L'OCUPACIÓ

5

PRINCIPALS
CONCLUSIONS

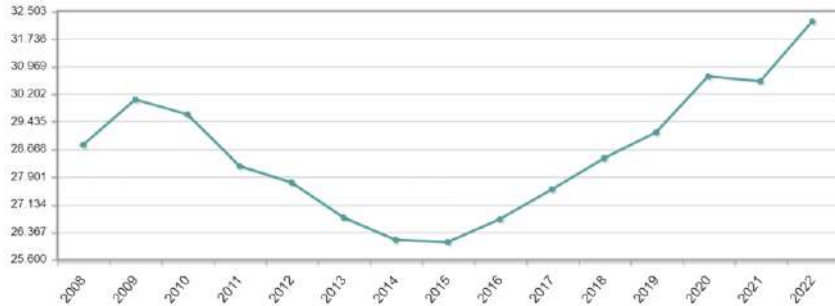
L'origen del fenomen de l'ocupació es troba en la manca d'habitatge social...



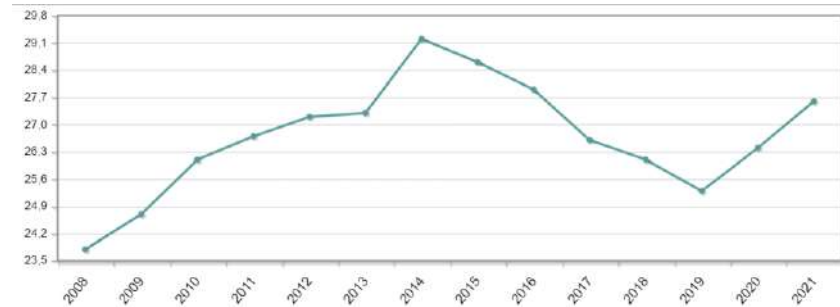
2 D'on venim i on som per entendre el fenomen

... i també s'explica, per una situació socioeconòmica heretada de la crisi financera que encara no s'ha recuperat completament.

Renda mitjana llars

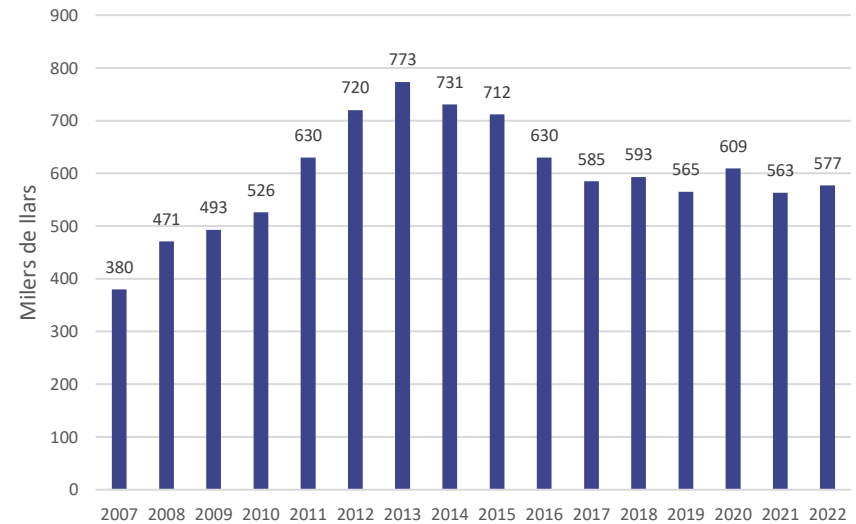


Taxa de risc i exclusió social



Font: INE (2022)

Evolució del número de llars sense cap tipus d'ingrés a Espanya

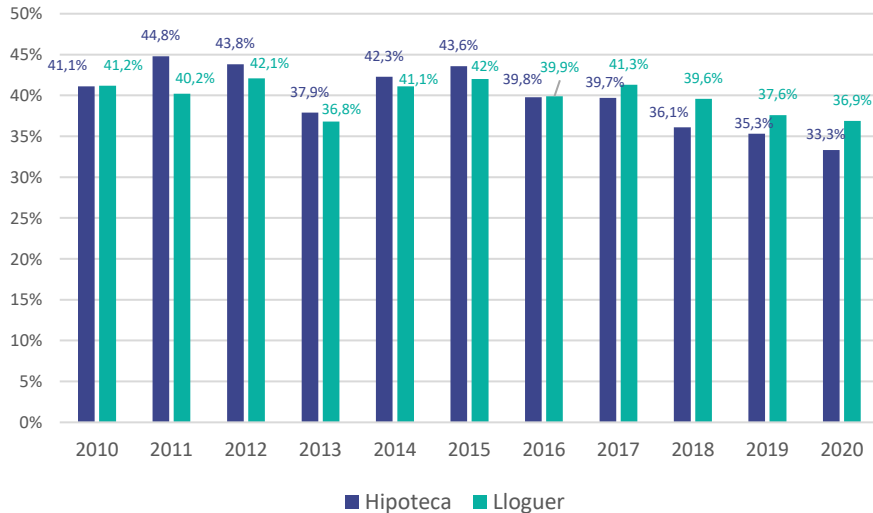


Font: INE (2022)

D'on venim i on som per entendre el fenomen

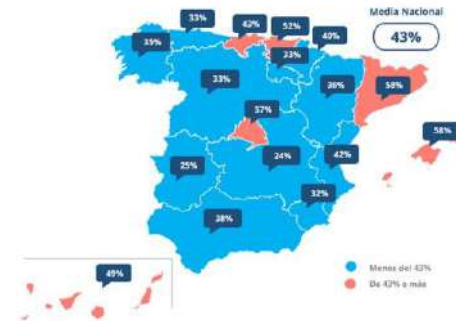
D'altra banda, l'esforç que suposa la despesa d'habitatge sobre els ingressos familiars encara es manté alt

% d'ingressos destinats al pagament de l'habitatge a Espanya pel quintil de població amb menys recursos

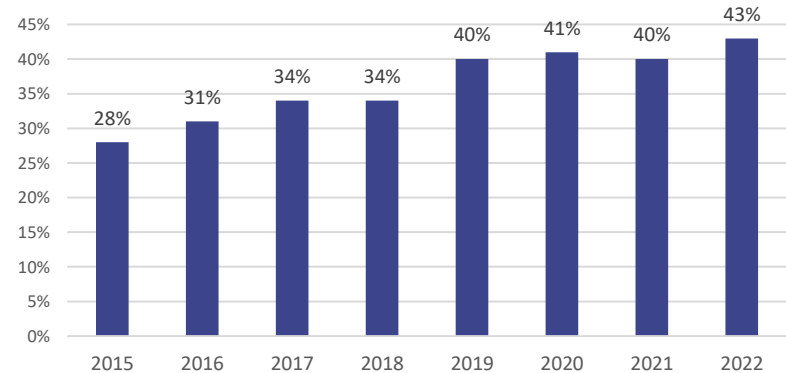


Font: OCDE-Affordable Housing Database (2022)

% DEL SALARIO BRUTO DESTINADO AL PAGO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER - 2022

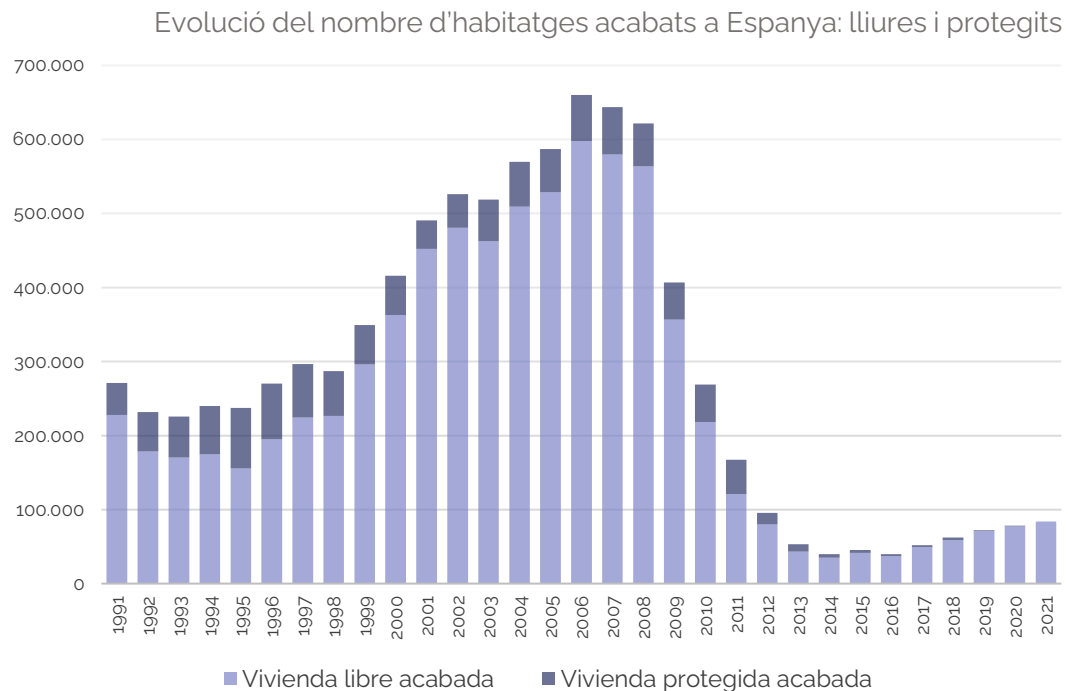


Salari brut (%) destinat al pagament de l'habitatge de lloguer



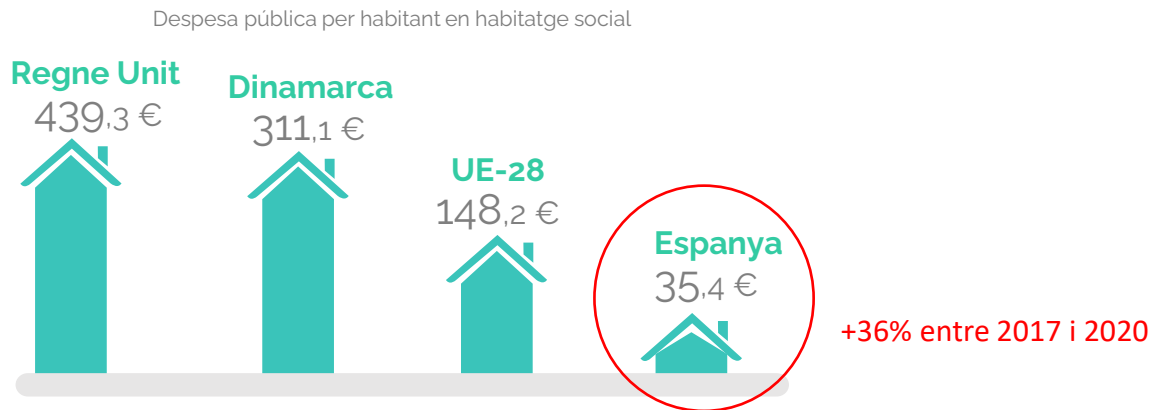
Font: "Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2022", Fotocasa-Infojobs.

Mentrestant, no hi ha hagut producció d'habitatge, ni lliure ni, encara menys, protegit des de la crisi financera ...



Font: Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana

... i segueix faltant inversió pública en habitatge social.

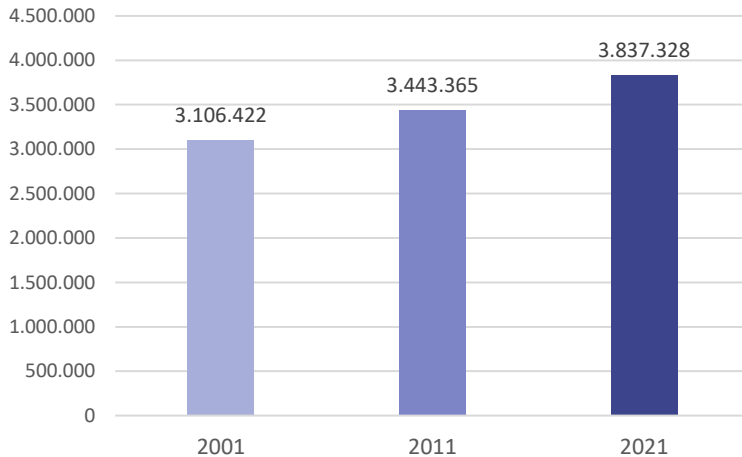


Despesa pública mitja anual per habitant d'habitatge en protecció social durant el període 2007-2017 a diferents països.
Font: Eurostat, INE i Housing Europe

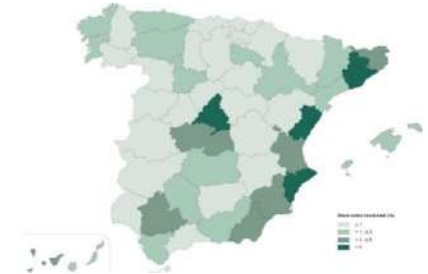
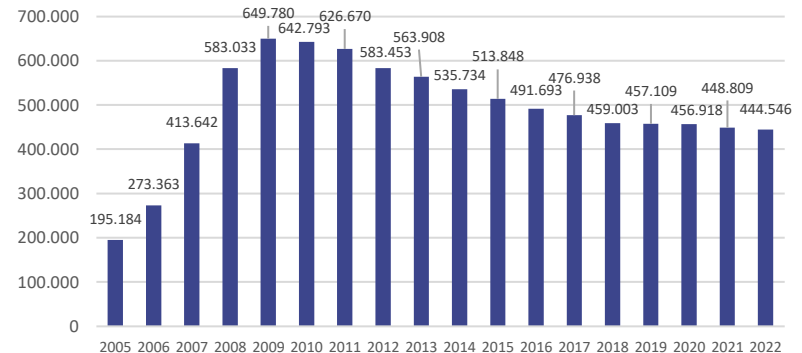
D'on venim i on som per entendre el fenomen

I per entendre l'ocupació, cal recordar que l'augment de demanda d'habitatge social va coincidir amb un estoc important d'habitatge buit que encara perdura

Variació de l'estoc d'habitatges buits (2001-2021)



Variació del estoc d'habitatges d'obra nova buits (2005-2022)



Fonts: INE (2022) i MITMA ("Informe sobre el stock de vivienda nueva, 2022")

CONTINGUTS

1

OBJECTIUS I
METODOLOGIA DEL
TREBALL

2

D'ON VENIM I ON SOM
PER ENTENDRE EL
FONOMEN

3

PRINCIPALS
MAGNITUDS I
TIPOLOGIES
D'OCUPACIÓ

4

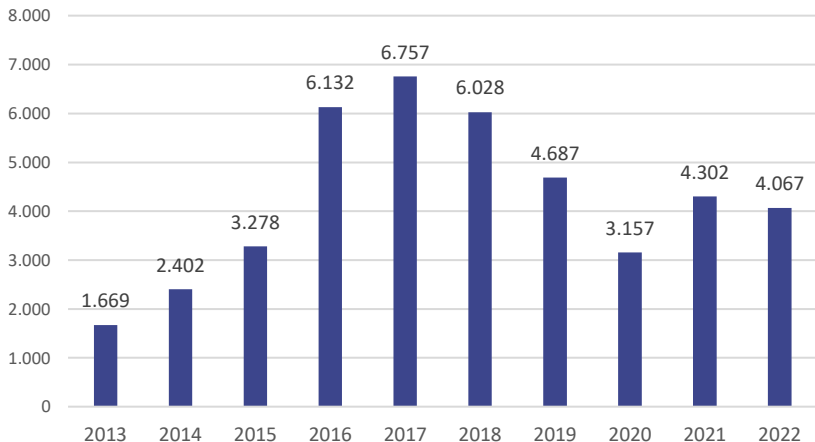
IMPACTES DE
L'OCUPACIÓ

5

PRINCIPALS
CONCLUSIONS

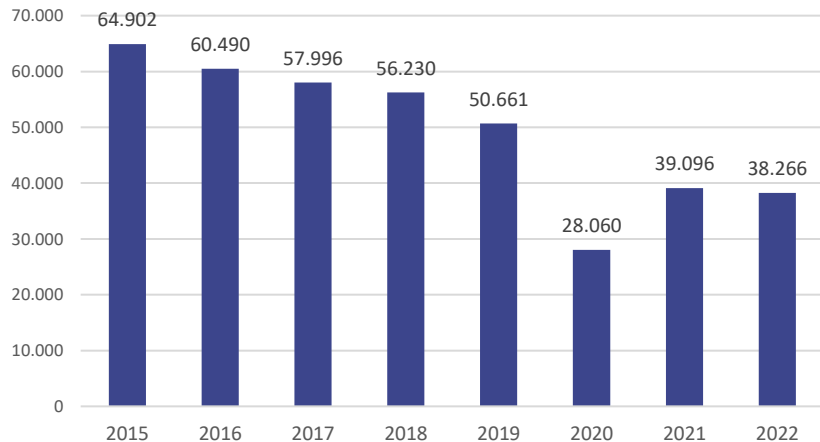
Els darrers anys, els delictes per usurpació i els llançaments s'han anat reduint

Condemnes per usurpació d'habitatge



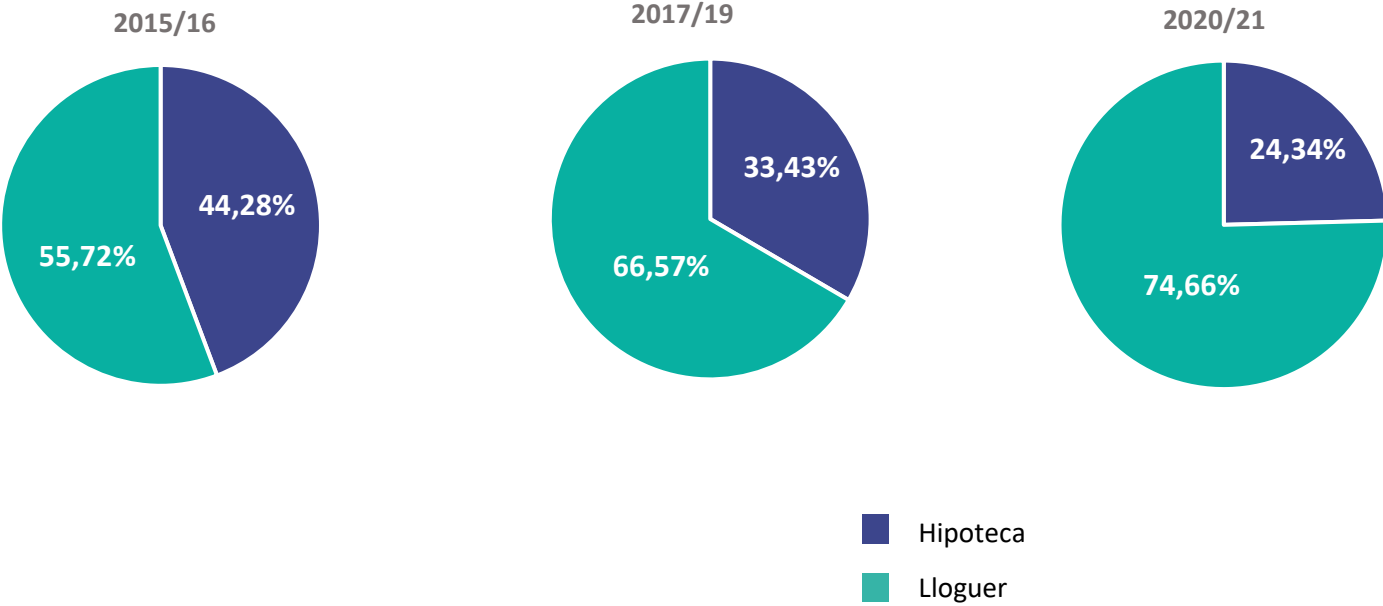
Font: INE

Llançaments per ordre judicial



Font: Consell General del Poder Judicial

La procedència dels llançaments cada vegada més correspon a habitatges de lloguer i menys a habitatges d'hipoteca



El nombre d'habitatges ocupats a Espanya s'ha reduït lleugerament però mantenint una magnitud vora dels 80.000 habitatges

	2016	2018	2022
Públiques + bancàries	87.600	100.000	78.800

+/- 230.000 persones

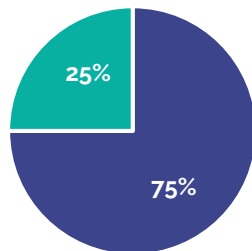


Asociación Nacional de Afectados por la Ocupación
120.000 ocupacions (2022).

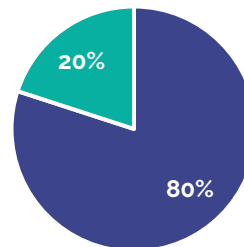


Plataforma d'Afectades per la Hipoteca La PAH
90.000 ocupacions (2020)

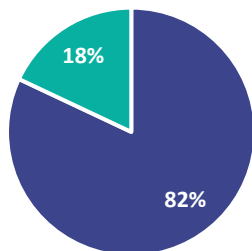
La gran majoria d'habitatges ocupats son propietat d'entitats financeres i grans tenidors



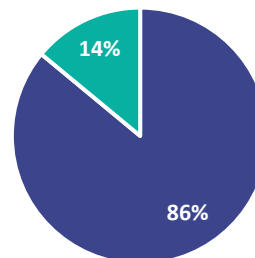
Font: Oficina de Seguimiento de Viviendas Ocupadas de Madrid.



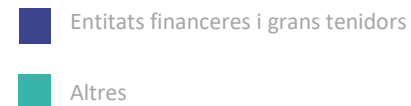
Font: Grupo VPS.








Font: Obra Social Barcelona, dades per a tota Catalunya.



Font: Oficina por el Derecho a la Vivienda (València), dades per a la ciutat de València.



Segons les diverses entrevistes realitzades, les ocupacions conflictives suposen **menys del 10% del total**

- Ús de violència per accedir 
- Participació de màfies organitzades 
- Convivència conflictiva amb veïns 
- Connexions fraudulentament serveis 
- Ús vinculat amb activitats delictives 

CONTINGUTS

1

OBJECTIUS I
METODOLOGIA DEL
TREBALL

2

D'ON VENIM I ON SOM
PER ENTENDRE EL
FONOMEN

3

PRINCIPALS
MAGNITUDS I
TIPOLOGIES
D'OCUPACIÓ

4

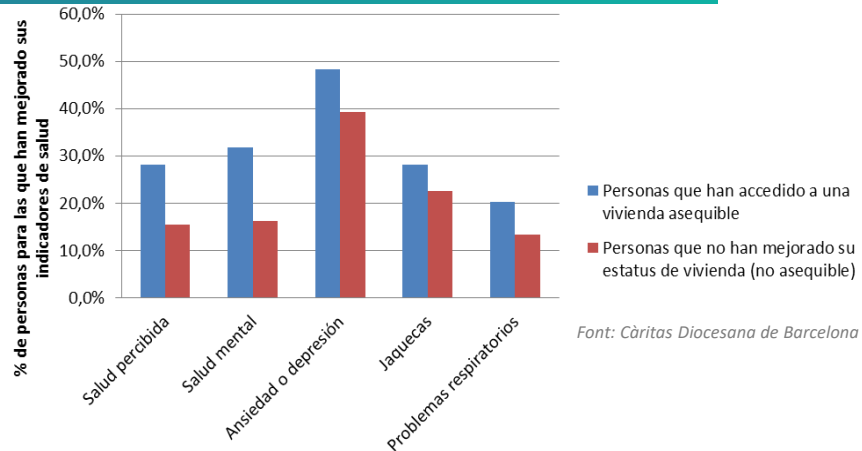
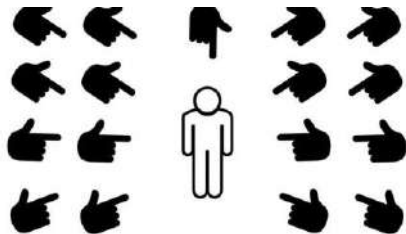
IMPACTES DE
L'OCUPACIÓ

5

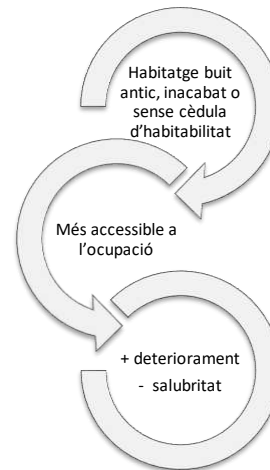
PRINCIPALS
CONCLUSIONS

Sobre la persona

1. Afectació a la **salut**
2. Dificultat d'accés als **serveis** (si no hi ha empadronament)
3. Males condicions **d'habitabilitat**
4. Estigmatització i **exclusió** social



Font: Càritas Diocesana de Barcelona (2015)



Sobre la comunitat

1. Efectes **sobre el mercat** de l'habitatge i sobre la **gestió de l'habitatge públic i social**

2. **Despeses de gestió** per a l'administració pública

3. Deteriorament de les **comunitats i l'entorn**

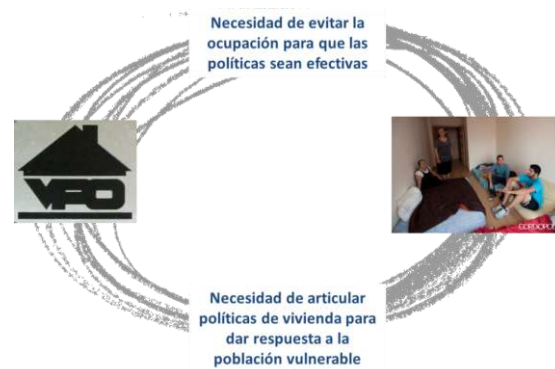
Frau en els subministraments

Deteriorament d'elements comuns.

Costos de rehabilitació (15.000 - 20.000 € x habitatge)

En casos d'ocupació conflictiva deteriorament del barri

4. **Inseguretat** i activitats il·legals



CONTINGUTS

1

OBJECTIUS I
METODOLOGIA DEL
TREBALL

2

D'ON VENIM I ON SOM
PER ENTENDRE EL
FONOMEN

3

PRINCIPALS
MAGNITUDS I
TIPOLOGIES
D'OCUPACIÓ

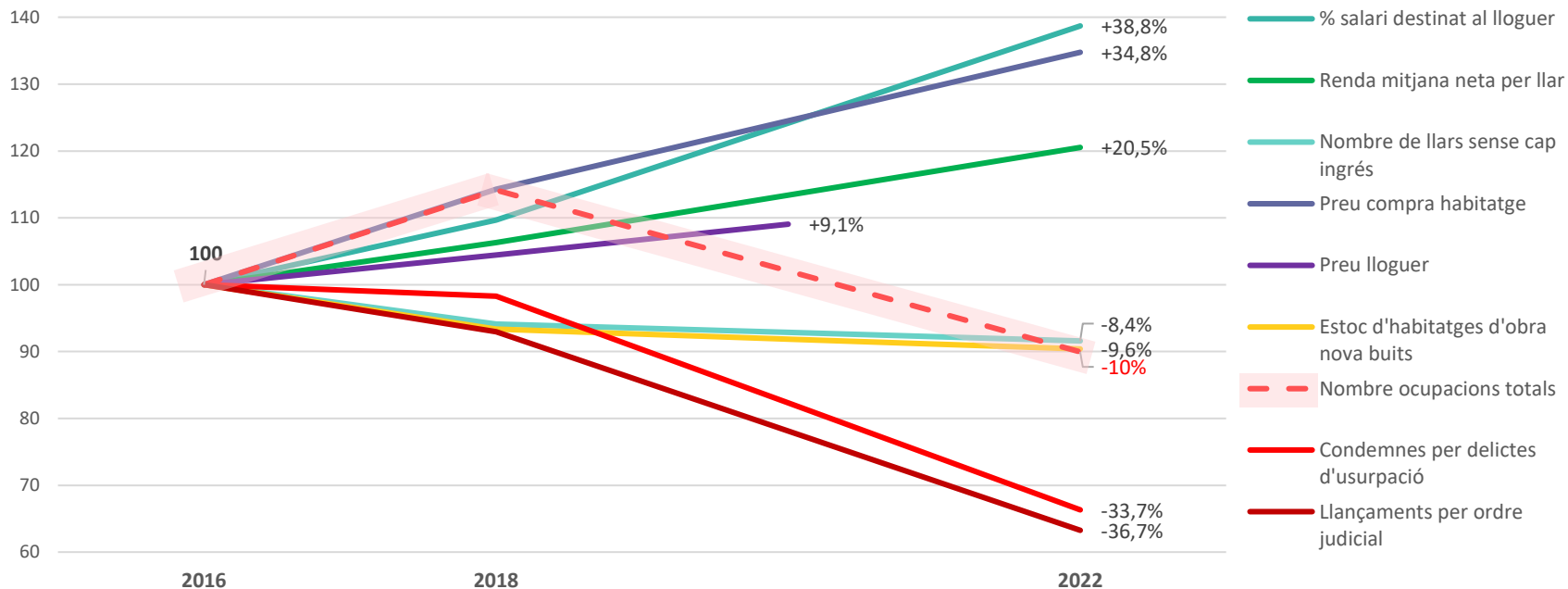
4

IMPACTES DE
L'OCUPACIÓ

5

PRINCIPALS
CONCLUSIONS

Evolució comparativa d'alguns indicadors



Fonts: INE (Renda mitja neta per llar, Nombre de llars sense cap ingrés, Preu compra habitatge, Preu lloguer, Condemnes per delictes d'usurpació), MITMA (Estoc d'habitatges d'obra nova buits), Fotocasa-Infojobs (% salari destinat al lloguer), Consejo General del Poder Judicial (Llançaments per ordre judicial) i Institut Cerdà (Nombre d'ocupacions totals).

Quantificació de l'ocupació

1. Si bé hi ha hagut una petita davallada, **es manté la magnitud** del problema de l'ocupació, **ara ja com un fenomen cronicat** (però amb variacions de perfils i tipologies)
2. Entre 2016 i 2022 ...
 - Baixa l'ocupació (10%), però sobretot els llançaments i els delictes d'usurpació
 - Milloren lleugerament alguns indicadors socials (nombre de llars sense ingressos) o més marcadament la renda familiar (mitjana).
 - Però augmenta el desacoblament entre preu d'habitatge i renda
 - Seguim amb un parc d'habitatge buit (malgrat la millora) i amb una falta de producció d'habitatge social i assequible

Què influeix en el descens de les dades d'ocupació?

1. La **millora en la gestió** dels parcs d'habitatges dels tenidors (protecció i sortida d'actius)
2. La (petita) **reducció d'habitatge nou buit**
3. La **legislació** (sobretot a CAT) i la **pressió** social i policial sobre l'ocupació
4. **el concepte d'ocupació avui és més precís, restrictiu o escrupolós** per part dels gestors (no es comptabilitzen els impagaments i s'associa més a usurpació i violació de domicili).

Tanmateix, per als agents públics segueix essent **complex quantificar**, fer seguiment i avaluar el fenomen de l'ocupació (i els privats son cautelosos en publicar dades).

Característiques actuals del fenomen de l'ocupació

- **Distribució:** si bé ha baixat el núm total d'ocupacions, s'observa que s'ha produït un procés de concentració en determinats barris i zones
- **Tipus d'immoble:**
 - a) Les ocupacions **es concentren en els parcs de grans tenidors** i son encara més anecdòtiques en habitatges particulars
 - b) Hi ha un augment de la preocupació de **l'ocupació d'habitatges de parcs públics o d'entitats socials**
 - c) **Ha augmentat l'ocupació de locals en planta baixa.** Preocupa l'impacte que té més directe sobre la via pública.

Característiques actuals del perfil de l'ocupant

- S'ha passat d'un perfil (abans) més homogeni d'un ocupant vulnerable, a una major **diversitat de perfils** que **normalitzen l'ocupació** com a mode d'accés a l'habitatge
- S'ha anat generalitzant la percepció que **ocupar no té massa riscos**.
- Augmenta la modalitat de la "**inquiocupació**"
- Si bé el tipus d'ocupant conflictiu segueix essent minoritari, en la via d'accés a l'ocupació ha augmentat el paper de les **màfies o grups organitzats**

Característiques sobre la gestió

- **S'ha generalitzat la preocupació** pel fenomen; ara no només és dels tenidors privats, sinó **també dels tenidors o gestors de parcs públics i socials**
- Els gestors de carteres (públics i privats) **han millorat els procediments administratius** interns de gestió i seguiment
- S'ha desenvolupat la **col·laboració dels tenidors privats amb els serveis socials públics** per avaluar la vulnerabilitat i per a la gestió dels casos socialment complexos.
- Els tenidors privats han anat incorporant bones pràctiques en **models de gestió més socials** dels seus parcs i en processos de **diàleg i concertació** amb usuaris vulnerables o ocupants
- S'han fet importants **inversions en sistemes de protecció** dels habitatges
- Els gestors d'habitatge (públics i privats) coincideixen en la **despesa important de rehabilitació i gestió** que suposa l'ocupació. Així com de **cost d'oportunitat** en el cas dels parcs públics i socials.

Solucions imprescindibles

1. **Produir (massivament) habitatge social i habitatge assequible**
2. **Evitar la polarització política** del fenomen per poder abordar un **debat racional**
3. Seguir promovent la **gestió social dels parcs** d'habitatge mitjançant la col·laboració publicoprivada i el diàleg social



BARCELONA

Numància, 185
08034 Barcelona
Tel 932 802 323

MADRID

Princesa, 13
28008 Madrid
Tel 915 641 401

CHILE

Antonio Bellet, 143 Oficina 511
Providencia
Región Metropolitana
Santiago de Chile
Tel. 56 94271 1371

www.icerda.org
Twitter: @InstitutCerdà
Linkedin: Institut Cerdà

