

**Joves que
busquen casa
o com jugar als
jocs de la fam**
**Guillem Domingo
i Alfredo Palomera**

les polítiques públiques no han aconseguit garantir l'accés a un habitatge assequible, mentre apareixen nous factors de distorsió que disparen els preus a l'alça.

Un context de salaris baixos i preus desbocats de l'habitatge barra el pas, cada cop més, a l'emancipació dels joves. Fins ara,



Les possibilitats de ser jove i tenir casa pròpia s'han reduït inexorablement amb el pas dels anys. Ser jove vol dir, cada cop més, no tenir estalvis, buscar feina o treballar en un mercat laboral que paga poc, i cercar habitatge o pagar-lo a uns mercats immobiliaris especulatius que cobren massa. Potser ja ho sabem i no ho volem llegir més, però ja és innegable: el rei va despullat. Quan es fan processos de selecció i visites en grup per només veure un pis¹, val la pena fer la comparació del mercat de l'habitatge amb *Els jocs de la fam*. La realitat és lluny de la caricatura que alguns mitjans de comunicació fan².

A Catalunya, segons dades oficials, el preu de compravenda ha pujat un 50% del 2015 al 2022. L'esforç que els joves de 16 a 29 anys fan per accedir a un habitatge, és a dir, el percentatge d'ingressos que hi destinen, és del 45% si es tracta de lloguer i del 34% en el cas de les hipoteques. A la regió metropolitana de Barcelona, en el cas de dues persones que perceben salaris mínims (2.160 euros al mes), el 47% aniria al lloguer o el 38% a la compra. L'any 2022 la distància entre la capacitat adquisitiva dels joves i els preus va ser de tal magnitud que el preu d'un lloguer podia equivaldre, en molts casos, al 106,6% del salari net que percebia una persona jove a Catalunya, segons l'Observatorio de Emancipación del primer semestre del 2022 del Consejo de la Juventud de España (CJE). I atenció, perquè el gran problema de futur és la nova bretxa de classe entre els joves que tindran una oportunitat gràcies al patrimoni heretat dels pares i aquells que no heretaran res³.

Un mercat desbocat és l'antònim de la felicitat per a les persones joves que necessiten gaudir d'una llar estable i viure amb la gent que estimen. Segons les darreres dades del Consejo de la Juventud de España per al 2022, la taxa d'emancipació a la Unió Europea entre els 18 i els 34 anys és del 32,1%, mentre a Espanya arriba només al 15,9%. A Catalunya, que era del 25% l'any 2014, va arribar fins a un punt crític del 15,5% el 2021 i, el primer trimestre del 2023, s'ha situat en el 20%, segons dades de l'Agència Catalana de la Joventut. Fugim dels percentatges i parlem clar: només dos de cada deu joves s'emancipen a Catalunya. Si el lector és jove, sabrà per experiència pròpia que tot això obliga a compartir habitatge: a l'Estat espanyol ho fan el 34,5% de les persones joves emancipades que viuen de lloguer, segons dades del 2022 del CJE.

El contrapoder necessari

Com es canvien les desigualtats quan parlem d'una necessitat i d'un dret fonamental de les persones com és l'habitatge? La resposta no és senzilla, però, a més de regular els preus i el mercat perquè sigui assequible, és necessari un contrapoder que posi ben difícil als arrendadors fer aquesta mena de saqueig de rics contra pobres. La realitat, però, és que la falta d'informació provoca en molts casos que els llogaters desconeguin els seus drets i obligacions i, juntament amb la discriminació, provoca no pocs abusos d'arrendadors envers arrendataris, o d'arrendataris envers sotsarrendataris. El Sindicat de Llogateres aglutina persones joves, que



Guillem Domingo Utset

Llicenciat en Ciències Ambientals per la Universitat Autònoma de Barcelona i màster en Gestió de la Ciutat a la Universitat Oberta de Catalunya. És tècnic d'Habitatge i Ciutat a l'Observatori DESC. Participa en moviments socials d'habitatge i és autor de *Radiografia: joves llogateres i dret a l'habitatge*, publicada pel Consell Nacional de la Joventut.



Alfredo Palomera Zaidel

Llicenciat en Arquitectura per la Universitat Politècnica de Catalunya i màster en Gestió Urbana al Centre de Política del Sòl i Valoracions (CPSV) de la Universitat Politècnica de Catalunya - Barcelona Tech (UPC). És tècnic d'Habitatge i Ciutat a l'Observatori DESC i ha treballat en diverses entitats socials en el camp de l'habitatge.

Notes

1. “La missió desesperant de buscar pis de lloguer a Barcelona: preus inflats, estafes i discriminacions”. *Bàsics*, betevé.
via.bcn/sTlj50PcIpp
2. Gómez-Serranillos, M. J. “Los jóvenes se resisten a ser propietarios de una vivienda”. *El Mundo*, 2018.
via.bcn/cAYB50PcIrb
3. Palomera, J. “De la sociedad de propietarios a la gran brecha”. *Sin permiso*, 2023.
via.bcn/wKBZ50PcIjQ
4. La web de la International Union of Tenants (IUT) conté molta informació sobre les organitzacions i els sindicats de llogaters al món.
www.iut.nu/members
5. Al Regne Unit, aquesta tendència s’ha batejat com a *generation rent*: el lloguer es consolida al llarg del curs de vida com l’única opció d’habitatge. El terme descriu els adults de 18 a 40 anys que no poden comprar i han de pagar un percentatge alt dels seus ingressos per llogar.
6. Dades del 2019-2020 facilitades per l’Observatori Metropolità de l’Habitatge (O-HB) a la jornada “Infància i habitatge a Barcelona”. Entre els 16 i els 34 anys, un 22,4% de les llars són en propietat amb hipoteca, un 7% en propietat sense hipoteca i un 6% en cessió gratuïta. Entre els 35 i els 44 anys, els percentatges són, respectivament, del 36,9%, el 9,3% i el 4,4%.
via.bcn/apwT50PcI47
7. Impulsat per Straddle3, Societat Orgànica i La Hidra Cooperativa.
wikihousing.eu/bcn/ca/inici

es procura que romanguin a casa seva enfront dels embats dels propietaris que busquen la màxima rendibilitat a costa de la precarietat juvenil. A països com Àustria o Dinamarca, les organitzacions de llogaters tenen més de cent anys de recorregut, i la Deutsche Mieterbund —el sindicat alemany d’inquilins— compta amb tres milions d’afiliats i amb una capacitat de negociació important⁴.

Això és encara més urgent per als joves migrants, entre els quals hem observat un entorn esfereïdor. Tot i que existeix una xarxa d’allotjament de menors migrants que han arribat sols a Catalunya, a partir dels 21 anys no hi ha cap habitatge ni prestació per sostenir-se. Hi hem de sumar el racisme immobiliari: a Barcelona, per cada deu sol·licituds enviades per una parella amb noms àrabs, s’obtenen dues respostes menys que en el cas d’una parella que tingui noms catalans o espanyols. Un 28% dels enquestats reconeix que el cribratge per perfil ètnic és habitual i que els agents immobiliaris accepten o faciliten la discriminació demanada per la propietat en un 86% dels casos. Així, un jove migrant d’un país empobrit i amb ingressos baixos serà doblement discriminat.

Per fugir d’escenaris funestos cal que somiem una mica: si els joves poguessin escollir més enllà de les eleccions forçades del mercat, quina modalitat d’habitatge voldrien?

A partir d’enquestes que l’Observatori DESC i el Consell Nacional de la Joventut van fer l’any 2020, els joves mostren una preferència pel lloguer, superior a la resta d’edats, en un 19-20%. L’explicació *mainstream* és coneguda: quan pots marxar de la casa dels pares, un pis de lloguer compartit és el que pots pagar i no “et lliga” com una hipoteca. En canvi, quan millora la feina, vius en parella o penses a tenir fills, compres un habitatge. Però el percentatge de joves en favor del lloguer és molt més alt (65%) quan l’enquesta els situa en la possibilitat de viure de lloguer sense les condicions actuals d’inestabilitat i preus inassequibles. Sens dubte, també guanya el lloguer per les complicacions que suposa la compra, ja que la solvència que es requereix per a l’accés al crèdit per comprar un habitatge és un factor de pes. D’aquí que ara el Govern espanyol vulgui incidir-hi molt tímidament amb l’aval a la signatura d’hipoteques per a persones menors de 35 anys. Hi ha, a més, un corrent de fons que reforça el lloguer com a forma d’accés a l’habitatge, també per a persones “no tan joves”⁵. Per exemple, a la regió metropolitana de Barcelona, el 64,6% de les llars joves de 16 a 34 anys viuen de lloguer, però també són de lloguer el 49,5% de les llars de persones de 35 a 44 anys⁶.

Es perpetuen estratègies tradicionals

Podria ser que els joves s’interessin en un lloguer públic, barat, estable i amb un disseny col·lectiu de l’hàbitat? És difícil saber-ho si no oferim aquesta opció. Cal canviar el xip, que l’Administració pública es posi del costat del jovent i faci una autèntica funció pública. El projecte Wikihousing⁷, per exemple, és una prova pilot per tal que un grup de joves construeixi, amb les seves mans, les seves cases, en un sòl disponible

Notes

8. Premi de la convocatòria d'ajuts a projectes d'innovació urbana de BIT Habitat "La ciutat proactiva 2021", de l'Ajuntament de Barcelona. via.bcn/uxTT50PfQj7

9. L'observatori Llargavista ofereix un web i un mapa que mostra totes les iniciatives censades d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya, amb informació de cada projecte. llargavista.coop

10. Mazzucato, M. i Farha, L. *The right to housing: A mission-oriented and human rights-based approach*. Council on Urban Initiatives, 2023. via.bcn/sQ4b50PcItO

11. *State of Housing 2021. Catalunya i Barcelona*. Observatori Metropolità de l'Habitatge i Observatori DESC. via.bcn/TVks50PcJwc

12. Generalitat de Catalunya. Departament de Drets Socials. via.bcn/Pwzj50PcJLi

a Barcelona per a habitatges dotacionals. Aquesta solució imaginativa, que ha estat reconeguda⁸, és una aventura d'un any que culminarà amb l'autoconstrucció i la cogestió d'un prototip real d'habitatge assequible i ecològic. Els projectes d'habitatge de les cooperatives de cessió d'ús⁹, amb formes d'accés estables —no especulatives— diferents de la compra o el lloguer, també han crescut i poden tenir un paper clau per a l'habitatge jove.

Per què no es fomenten més solucions innovadores des de la funció pública? És millor continuar les polítiques de promoció de sempre, basades a dopar els operadors privats, fomentar la compra d'habitatge i mantenir pressupostos baixos? Les investigacions de l'Observatori DESC destaquen que, a Catalunya, no existeix cap política d'emprenedoria pública innovadora en la línia del que Mazzucato i Farha recomanen als estats de tot el món en el seu darrer informe econòmic¹⁰.

La Generalitat, competent en matèria d'habitatge i territori, perpetua una estratègia tradicional d'atenció a un estrat residual de la població, amb un pressupost reduït en habitatge que copa cada vegada més la partida de subvenció d'ajudes al lloguer. Aquesta política no té cap efecte positiu, ja que ho absorbeix la propietat que cobra els lloguers i no crea cap benefici multiplicador per a l'economia.

A més, el parc públic és ínfim (1,98% del parc total el 2022) i els pressupostos de la Generalitat, des del 1999, reflecteixen que la inversió en habitatge dels governs de Convergència i Unió va ser quasi nul·la i sempre amb un ànim de desinversió estratègic pel full de ruta neoliberal. Si comparem el pressupost per a polítiques d'habitatge respecte al PIB de l'estudi comparat europeu que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge i l'Observatori DESC van analitzar el 2021¹¹, podem veure com, en el període 2000-2019, la despesa social en habitatge per part de les administracions a Espanya es va situar en el 0,06% del PIB, mentre que la mitjana dels 28 països de la Unió Europea va ser del 0,5%.

És recurrent sentir els responsables polítics proposar quotes d'habitatge per a joves, com, per exemple, una reserva del 25% dels nous

habitatges socials¹². Els grans anuncis són el que són, però la realitat és que els joves catalans estan sobreformats i saben fer números: el 25% de zero és zero habitatges. Essent honestos, cal dir que no tenim polítiques d'habitatge jove.

Els joves llogaters han de conèixer els seus drets i recursos de defensa contra els abusos. No deixem de veure com les administracions esquiven

la seva obligació de sancionar propietaris que els discriminin, i això resulta vergonyós, sobretot quan es justifica per raons pressupostàries, perquè "tenir advocats dedicats a aquesta funció és massa costós". Aquest és el missatge dels servidors públics? Hi ha barra lliure per als especuladors perquè costa molts diners perseguir les seves accions il·legals, com, per

En el període 2000-2019, la despesa social en habitatge a Espanya es va situar en el 0,06% del PIB, mentre que la mitjana dels 28 països de la Unió Europea va ser del 0,5%.

Notes

13. “El mapa dels pisos turístics municipi a municipi”. *Critic*, 2022. via.bcn/Xfbj50PcJP0

14. Observatori DESC, 2022. via.bcn/EJtC50PcJSj

exemple, el *mobbing* o el racisme immobiliari? Per què no es construeixen més habitatges públics per a joves en règim de lloguer? El 2024 està previst que s’aprovi el Pla territorial sectorial d’habitatge de Catalunya (PTSH), que definirà les polítiques que s’han de dur a terme fins al 2042. Un cop estigui llest, caldria executar, en els pròxims anys, un pla de xoc d’habitatge específic per a joves.

Menció a part mereix el parany que suposen les residències universitàries, que atrapen els joves en un altre nínxol de lucre privat. Són urgents les sancions a l’oferta emergent amb preus i clàusules abusives, respecte de les quals no existeix informació. Les residències universitàries

no poden substituir l’ús d’habitatge, com tampoc ho poden fer els usos turístics, que resten cada dia més habitatges per a població resident¹³, com ha constatat també l’Observatori DESC en el context balear¹⁴.

Ara que s’aproven lleis d’habitatge amb mesures de regulació dels lloguers, veiem com proliferen els contractes abusius de temporada, que no

estan emparats pels principis més bàsics del marc legal dels arrendaments urbans, amb preus orientats als estrangers més que no pas als nostres joves.

Són tantes les amenaces per als joves que necessiten un habitatge digne per desenvolupar-hi el seu projecte vital, que cal armar-se amb eines i construir una veritable resposta publicocomunitària a l’altura del moment.

Referències bibliogràfiques

Observatorio de Emancipación, primer semestre del 2022. Consejo de la Juventud de España. via.bcn/QZmB50PcKUb

Situació laboral de la joventut. Observatori Català de la Joventut, primer semestre del 2023. via.bcn/I5H750PcKVf

Del sistema de (des)protecció al carrer: joventut migrada extutelada a Catalunya i vulneracions del dret a l’habitatge. Observatori DESC i Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC), 2022. via.bcn/a1Ox50PcKWg

Radiografia: joves llogateres i dret a l’habitatge. Observatori DESC i Consell Nacional de la Joventut de Catalunya, 2020. via.bcn/YSKa50PcKWM

El Pla territorial sectorial d’habitatge de Catalunya, que definirà les polítiques públiques fins al 2042, ha d’incloure un pla de xoc d’habitatge específic per a joves.