

# L'accés a l'habitatge. L'etern problema de l'emancipació dels joves

Xavier Mauri i Coll

103

## 1. Introducció

No se us deu escapar com a bons observadors que la problemàtica de l'emancipació dels joves és un dels temes més debatuts, recurrents i mediàticament més presents de la temàtica juvenil. Així, històricament, a Catalunya i a tot l'Estat espanyol, les taxes d'emancipació juvenil han estat molt baixes, en comparació a la resta d'Europa, especialment l'Europa on tots mirem (nord d'Europa i Escandinàvia). Aquesta realitat es pot entendre per múltiples causes, culturals, tradicionals i socioeconòmiques.

L'objectiu d'aquest capítol és, d'una banda, fer una descripció de les causes d'aquesta baixa emancipació juvenil i de les polítiques que s'han anat desenvolupant per les administracions públiques per invertir aquesta tendència i, de l'altra, posar sobre la taula eines de reflexió per afrontar i intentar mitigar aquest problema en un futur proper.

A Catalunya, país de tradició catòlica i amb molt poc suport de l'Estat en polítiques de benestar, es compensaven les mancances amb la família extensa. Així, en una mateixa llar podien arribar a viure tres i, fins i tot, quatre generacions. El canvi de règim demogràfic, econòmic i sociològic que tímidament es va apuntar a la Segona República, es va anar consolidant al llarg del franquisme, i va culminar amb el *baby boom* de finals dels anys 60 i 70 del segle passat, on la taxa de creixement de la població va ser molt elevada, es va modificar aquesta estructura cap a la família nuclear, on només conviuen en la mateixa llar una o dues generacions.

Però les noves generacions de joves que s'han anat incorporant a la vida adulta ho han tingut molt difícil, especialment a partir de les crisis del petroli de la dècada dels anys 70, fet que va retardar en gran mesura les taxes d'emancipació dels joves

catalans. Aquesta situació s'ha anat consolidant al llarg del temps, i malgrat la bonança econòmica de finals dels anys 90 fins a la meitat de l'any 2008, les taxes d'emancipació s'han mantingut baixes si es compara amb les taxes d'emancipació del nostre entorn.

104 El fet és que, actualment, tenim taxes d'emancipació del 50% dels joves entre 18 i 35 anys, però el més preocupant és que la taxa d'emancipació és molt baixa fins als 24-25 anys, al voltant d'un 17%, a diferència d'altres països europeus, on aquesta taxa tendeix a aproximar-se a taxes per a nosaltres estratosfèriques (80%)

Aquesta situació crònica, ha provocat en els darrers anys, l'aparició del problema de l'emancipació juvenil a l'agenda política i en el mercat mediàtic<sup>1</sup> – recordem els moviments i manifestacions convocades per col·lectius alternatius i poc estructurats com V de vivienda<sup>2</sup> i la Iniciativa Legislativa Popular que ha presentat el sindicat juvenil AVALOT al Parlament de Catalunya i que ha recollit prop de 55.000 signatures–, i paral·lelament el desenvolupament de polítiques públiques dirigides a solucionar aquesta situació.

Aquest treball pretén posar sobre la taula la problemàtica de l'emancipació juvenil al nostre país, quines mesures s'han anat prenent i si han funcionat, i finalment, a manera de pluja d'idees, una sèrie de propostes que pretenen fonamentalment obrir el debat i la reflexió a tota persona interessada en la temàtica, per generar debats seriosos i fonamentats.

## 2. Contextualització

### 2.1 Emancipació juvenil?

El concepte d'emancipació juvenil no és un terme pacífic a la doctrina, però aquí no entrarem en discussió perquè no és matèria d'aquest capítol, però sí que farem alguns apunts sobre el tema.

Hi ha diversos aspectes que s'han de considerar per poder entendre l'emancipació. Cal tenir en compte que és el període de temps més o menys llarg de transició des de l'aixopluc de la família fins a la independència cap a la vida adulta. Les arestes d'aquest

---

<sup>1</sup> Aquesta aparició mediàtica, podria tenir una amplificació pel treball precari/becari de molts dels periodistes que cobreixen la temàtica d'habitatge en els mitjans de comunicació.

<sup>2</sup> <http://bcn.vdevivienda.net/>

concepte són la independència de la llar, la inserció en el mercat laboral i, en la majoria dels casos, la creació d'una família.

Però l'accés a l'emancipació no és un estat permanent i definitiu, així hi ha la possibilitat de no consolidació. El concepte que alguns teòrics han denominat d'*efecte io-io*, d'emancipació reversible, que pot produir-se durant un temps més o menys curt. Qui no coneix a un amic que durant uns anys ha viscut independentment però per causes econòmiques ha de tornar a casa amb la cua entre cames, amb sentiment de fracàs?

105

Per tant, es pot considerar que el concepte *emancipació* és un terme complex i que està conformat de diverses variables, que fa que per atacar el problema, s'hagi de fer de manera global encara que amb estratègies sectorials.

## 2.2 Jove i fora de casa?

Per entendre amb més coneixement de causa la situació dels joves a casa nostra, es farà una breu descripció de les taxes d'emancipació a Catalunya i d'alguns aspectes rellevants.

La taxa d'emancipació a Catalunya, a principis de l'any 2008, era del 51,4% dels joves entre 18 i 34 anys. Com s'ha de valorar aquesta xifra? Si es compara amb la resta de l'Estat, es pot dir que no està tan malament, amb taxes sensiblement més elevades que, per exemple, Madrid, País Valencià i sobretot Astúries i Galícia, on tenen percentatges de només el 30% de joves emancipats.<sup>3</sup>

Però si es compara amb el nostre entorn europeu, se suspèn i amb nota de Molt Insuficient, perquè hi ha països que tenen un 90% d'emancipació i la majoria estan entre el 70 i el 80%, i només alguns països mediterranis com Itàlia, Grècia i Portugal estan amb magnituds equivalents.

Aquestes xifres, tant les de l'Estat espanyol com les europees, poden interpretar-se depenent del punt de vista des del qual s'observin. Hi ha interpretacions més relacionades amb la cultura, tradició, religió, però també relacionades amb el desenvolupament de l'Estat del benestar, i la concepció de la política d'habitatge i també de les polítiques educatives. Sobre aquests aspectes es farà referència més endavant.

---

<sup>3</sup> Observatorio Joven de Vivienda en España. Informe 1r trimestre 2008

Un altra dada rellevant de l'emancipació juvenil a casa nostra és la major emancipació de les noies (58% de la taxa d'emancipació dels noies versus el 46% de la taxa d'emancipació dels nois). Aquest fenomen també s'observa a la resta de l'Estat espanyol i a tots els estats europeus. Això es pot interpretar per dues variables. Una, l'emancipació de la dona per motius relacionats amb la formació d'una nova llar (tradicionalment les dones s'aparellen més joves que els homes), i dues, els processos emancipadors feministes que ens argumentarien que les dones deixen la llar familiar abans per sortir del jou familiar i iniciar una vida alliberada de les tendències masclistes de la família.

De les xifres a Catalunya es poden distingir tres grups d'edat que poden proporcionar més informació. Així, el grup dels més joves, entre 18 i 24 anys, té una taxa d'emancipació de només el 15%, mentre que aquesta dada augmenta significativament en el grup d'entre 25 i 29 anys, que arriba al 56%, i en l'últim grup, de 29 a 34 anys, la taxa d'emancipació és del 78%.

D'aquestes dades es poden fer dos comentaris. Hi ha un inici molt tardà de l'emancipació, i comença a aparèixer significativament a partir dels 24-25 anys, fet que mostra la importància de la inserció laboral per iniciar els processos d'emancipació residencial de la llar familiar. I, també mostra el fenomen de l'arrelament extrem d'un grup rellevant de persones a les llars familiars fins a edats molts tardanes (el 25% de les persones de 35 anys continuen vivint a la llar familiar).

Comparativament amb Europa, la tendència a Catalunya és molt diferent. Així, a Europa hi ha un inici del procés emancipador molt "matiner", amb dades molt espectaculars en determinats països, com per exemple Suècia i França, en què el gruix de l'emancipació s'inicia als 19-20 anys i acaba als 25-26 anys i pràcticament no hi ha persones joves de més de 30 anys vivint a casa dels pares.

Així, no és estrany sentir comentaris d'incredulitat quan per exemple noies sueques, o d'altres països europeus d'uns 30 anys, vénen de visita a Barcelona, o a una altra població catalana i coneixen un noi, i els diu que viu amb els seus pares. Per al noi català aquesta resposta no li suposa cap problema i és un fet totalment normal, però per a la noia sueca li suposa un dubte sobre la salut mental o física del seu nou "amic".

Es pot afirmar, per tant, que Catalunya té una emancipació juvenil molt tardana comparant-la amb l'entorn europeu, i que fins i tot amb edats de 35 anys encara hi ha moltes persones convivint amb els progenitors.

### 2.3 Per què els joves viuen a casa fins tan tard?

Respondre a aquesta pregunta no és fàcil, ja s'ha anat apuntant anteriorment. Com es deia, hi ha diferents motius que ens donen pistes del perquè d'aquesta situació. Així, hi ha unes raons que en el cas de Catalunya són marcades per la tradició mediterrània, catòlica, i de nucli familiar extensiu, però alhora per la manca d'actuació històrica de l'Estat en la creació d'un sistema de benestar comú. El fet que als anys 70 es produís el xoc petrolier i a la ratlla dels 90 l'esfondrament del bloc comunista, va produir que la convergència de la protecció social que hauria de tenir el nostre país cap als sistemes de protecció de l'Estat de benestar europeu, s'hagués estroncat, i per tant, algunes de les mesures existents en països europeus que han facilitat l'emancipació dels joves no s'hagin introduït a casa nostra.

107

Però quins són els motius pels quals a finals dels anys 70 del segle passat l'emancipació juvenil era del 70% i ara estem gairebé a vint punts per sota? Què ha succeït en aquests 30 anys?

Es poden identificar diferents motius, d'una banda les dificultats per accedir a un habitatge (mercat d'habitatge), i de l'altra les dificultats d'accés a una feina ben remunerada i estable (mercat de treball).

### 2.4 Mercat d'habitatge

En relació amb aquest tema es pot afirmar sense por a equivocar-nos, que hi ha molt poca oferta d'habitatge accessible. A Catalunya, la majoria de l'oferta és d'habitatge lliure i en gran part de compravenda. Aquestes dues variables impedeixen en molts casos la possibilitat dels joves a emancipar-se i empenyen els joves que ho volen i poden a buscar habitatges compartits, que en molts casos es podrien considerar infrahabitatges per les condicions molt deficientes en què es troben. Altres joves només poden emancipar-se si van a viure en parella, perquè un sol sou no permet pagar el cost d'un habitatge.

I com s'apuntarà més endavant, les solucions podrien venir per l'increment de l'oferta d'habitatge accessible, i la creació de nous espais de convivència que facilitin solucions temporals, però que són molt vàlides per a les primeres etapes del procés emancipador.

## 2.5 Mercat de treball

No es farà referència al mercat de treball ja que hi ha un capítol específic en aquest llibre que en parla, però evidentment, les dificultats d'inserció i de precarietat laboral impedeixen en molts casos l'inici del procés emancipador i, en alguns altres, l'*efecte io-io* que ja s'ha explicat anteriorment.

108

## 2.6 Compra versus lloguer

Una reflexió interessant, i alhora rellevant, és la disjuntiva entre compra i lloguer. La tradició del nostre país, almenys en les últimes dècades, s'ha decantat cap a la compra dels habitatges. Aquest fet es justifica perquè l'habitatge s'ha convertit en un instrument d'estalvi per a la gran majoria de famílies catalanes, i alhora ha servit com un mitjà d'estabilització social i econòmica del país<sup>4</sup>.

Però, des de fa uns anys, s'ha introduït en el debat la idea que el lloguer és necessari per suplir algunes mancances del sistema, i que aquest mercat molt minso en el nostre país s'ha d'incrementar de manera substancial. Però per fer-ho cal trencar amb les inèrcies provocades per les experiències negatives de la normativa arrendatícia creada pel franquisme, que paradoxalment protegia al llogater enfront del propietari i que va provocar a llarg termini la perversa situació actual de desconfiança del propietari envers el llogater i la de manca de manteniment dels edificis dels propietaris.

Més endavant s'aniran veient algunes mesures que s'estan prenent per afavorir el mercat de lloguer i altres propostes de treball que introdueixen noves figures intermitges entre el lloguer i la compra, que eviten alguns dels problemes de cadascuna d'aquestes figures jurídiques.

## 3. Algunes mesures preses a casa nostra

La política d'habitatge a Catalunya és marcada per diversos nivells d'actuació. Jurídicament, la Generalitat de Catalunya és l'Administració que ostenta les competències exclusives en matèria d'habitatge.

Però, com a conseqüència de les interpretacions jurisprudencials del Tribunal Constitucional en nom de la unitat de mercat, el Ministerio de Vivienda ostenta la

---

<sup>4</sup> Com deia un notari "la hipoteca és la millor recepta contra la revolució".

competència de dissenyar les bases i línies mestres de la política d'habitatge a tot l'Estat, i, alhora, permet disposar de quantiosos recursos econòmics, dels quals la Generalitat de Catalunya ha d'adaptar la seva política d'habitatge per poder optar a la transferència de finançament.<sup>5</sup>

A Catalunya, a partir de l'any 2004 va iniciar-se el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, que introduïa noves formes de treball i nous instruments, incloent moltes de les figures que ja apareixen al Pla estatal però adaptant-los a la realitat i necessitats dels ciutadans de Catalunya.

109

Així mateix, les administracions locals juguen un paper molt important en la política d'habitatge, perquè en alguns dels instruments regulats per la Generalitat de Catalunya, les administracions locals són determinants (per exemple, les borses de lloguer tant per a joves com socials, les oficines locals d'habitatge...). Aquestes també tenen un rol molt important en el planejament urbanístic, que és una de les peces fonamentals de la política futura del nostre país amb l'objectiu de proporcionar habitatge assequible a la ciutadania, i finalment actuen directament en el seu territori desenvolupant polítiques municipals d'habitatge amb recursos propis.

A continuació es realitzarà una breu descripció de les diferents polítiques d'habitatge que s'han anat promovent al llarg dels últims anys amb l'objectiu d'afavorir l'emancipació dels joves.

### **3.1 Habitatges amb protecció oficial en règim de venda i de lloguer per a persones joves**

Històricament, la política d'habitatge en el nostre país s'ha articulada amb la provisió d'habitatge assequible per a determinats grups de població. Recentment s'han anat destinant habitatges específicament per als joves, encara que si analitzem les franges d'edat dels adjudicatariis de les promocions d'habitatges protegits, la gran majoria són joves, malgrat que no hi hagi limitació d'edat.

Aquests habitatges tenen el preu limitat, tant si són de venda com de lloguer, i per accedir-hi, s'han de complir uns requisits d'ingressos mínims i màxims, i l'obligatorietat de destinar l'habitatge a primera residència.

---

<sup>5</sup> Les comunitats autònomes de Navarra i el País Basc no estan subjectes a aquest fet per la seva situació "d'independència econòmica", derivada del règim foral.

Malauradament, la producció d'habitatges amb protecció oficial, tant per a joves com per a la resta de col·lectius amb necessitats, ha estat molt minsa i únicament ha tingut una certa importància a mitjans de la dècada dels anys 90 del segle passat, en el pitjor moment de la crisi de la construcció, quan es van arribar a produir més de 20.000 habitatges/any, que significava un 50% del mercat d'habitatge.<sup>6</sup>

110

### 3.2 Ajuts a l'adquisició d'habitatges

Els ajuts a l'adquisició d'habitatges complementa el punt anterior. És un mecanisme per facilitar-ne l'accés. S'instrumentalitza amb la concessió d'un ajut directe per adquirir un habitatge amb protecció oficial o un habitatge del mercat lliure de segona mà.<sup>7</sup> Aquest ajut pot arribar en el cas d'una persona jove fins als 11.000 euros.

Un altre sistema d'ajut a l'adquisició d'habitatges és la subsidiació de préstecs hipotecaris. A través del qual, l'Administració subvenciona les quotes dels préstecs hipotecaris dels habitatges adquirits. Aquesta mesura va ser molt efectiva a les dècades dels anys 80 i 90 del segle passat quan els tipus d'interès s'establien a nivells molt més elevats que els actuals.<sup>8</sup>

### 3.3 Ajuts per al pagament del lloguer

Des de l'any 2004 es va introduir a Catalunya una nova mesura d'ajut a les llars, entre les quals hi ha reconegut un col·lectiu específic de joves. Aquesta mesura, ja existent a la majoria de països europeus, aquí es va introduir en un moment en què la situació del mercat de lloguer començava a tenir molts problemes. D'una banda, l'atàvica escassetat d'habitatges en lloguer, i el percentatge reduït en relació amb el total del parc menys del 20%, i de l'altra, l'increment constant de preus de les rendes de lloguer, que al segon trimestre de l'any 2008 estava a 900 euros/mes de mitjana a Catalunya i als 1.040 euros/mes de mitjana a la ciutat de Barcelona.

Aquests increments de preus, juntament amb els escassos creixements dels salaris, ha anat provocant que el recomanable 30-35% de màxim de càrrega del cost de

---

<sup>6</sup> Aquesta situació podria repetir-se en un futur molt pròxim si es consolida la crisi del sector de la construcció.

<sup>7</sup> Des de l'increment dels preus dels habitatges de finals dels anys 90, s'han concedit molt pocs ajuts per a l'adquisició d'habitatges lliures de segona mà, per sobrepassar el preu real, de llarg, els preus màxims establerts per l'Administració per optar a l'ajut.

<sup>8</sup> Taxes del 15 al 20% van ser habituals durant molts anys.

l'habitatge sobre el salari sigui un fet inexistent per a la gran majoria de la població catalana i especialment per als joves.<sup>9</sup>

Per aquest motiu es va introduir el denominat *lloguer just* que és una fórmula que subvenciona la diferència entre el lloguer de mercat i el lloguer just. Aquesta subvenció pot arribar fins els 240 euros mensuals.

### 3.4 Renda Bàsica Emancipació (RBE)

111

Molt recentment, amb vigència des de l'1 de gener de 2008, van entrar en vigor uns nous ajuts al lloguer introduïts pel Ministerio de Vivienda. Aquests ajuts tenen una visió diferent, s'han denominat *Renda Bàsica d'Emancipació* (RBE) i van destinats a tots els joves de 22 a 30 anys que estiguin treballant i amb ingressos de fins a 22.000 euros. L'import de l'ajut és de 210 euros, independentment de la renda de lloguer que s'aboni.

No és difícil percebre els possibles greuges entre zones on els preus del lloguer siguin més elevats que en d'altres. Però el concepte de *subvenció* és d'una renda temporal (màxim 4 anys) per facilitar l'emancipació. Aquesta mesura és acompanyada d'un préstec per abonar la fiança obligatòria i d'un ajut per abonar el cost de l'aval en cas que el propietari el demani.

### 3.5 Xarxa d'habitatge jove

Des de l'any 1996 es desenvolupa un programa a Catalunya, el denominat *borsa jove d'habitatge*. Aquestes borses, que actualment estan desplegades per tot Catalunya<sup>10</sup>, presten un servei de mediació entre propietaris i joves que volen llogar un habitatge. Aquestes borses tenen l'objectiu de facilitar habitatges de lloguer a un preu més reduït del de mercat. A canvi, els propietaris reben gratuïtament durant el primer any una assegurança d'impagament de rendes i una assegurança de danys.

Un aspecte rellevant d'aquestes borses és el treball de mediació entre els propietaris i joves al llarg de tota la durada del contracte de lloguer, fet que evita les situacions d'abús i garanteix les condicions dels habitatges llogats i les clàusules dels contractes de lloguer signats.

<sup>9</sup> A Catalunya el cost de l'habitatge significa de mitjana un 44% dels ingressos per una llar jove, i del 66% per a una persona jove.

<sup>10</sup> Actualment hi ha un total de 43 borses joves d'habitatge.

Així mateix, aquestes borses ofereixen serveis d'assessorament als joves en matèria d'habitatge i gestionen els ajuts al lloguer, RBE i crèdits emancipació.

Les borses d'habitatge jove es complementen amb la Xarxa de Mediació del Lloguer Social, que són altres borses de mediació que ofereixen serveis molt semblants a col·lectius amb risc d'exclusió social residencial, entre els que també s'inclouen els joves.

112

### 3.6 Avalloguer

Una nova mesura que s'ha pres molt recentment a Catalunya és el denominat *avalloguer*, pel qual els propietaris disposen d'una garantia de fins a cinc mesos en tots els contractes de lloguer, sempre que no demanin garanties accessòries a les establertes a la Llei d'arrendaments urbans (aquesta llei parla d'un mes de fiança obligatòria).

Aquest nou instrument, d'una banda incentiva la posada en el mercat de lloguer de més habitatges, i de l'altra, facilita a la ciutadania la possibilitat d'accedir a l'habitatge, ja que l'exigència d'aval suplementaris expulsa del mercat de lloguer a molta població, com, per exemple, els joves.

### 3.7 Crèdits per a l'emancipació

L'any 2006 es va introduir tímidament una nova figura d'ajuts als joves, els *crèdits per a l'emancipació*. Aquests préstecs tenen la particularitat d'oferir unes condicions financeres molt avantatjoses i estan avalats, en gran part, per la Generalitat de Catalunya, fet que facilita l'accés del crèdit als joves, un col·lectiu que tradicionalment ha tingut dificultats d'accés per la seva dubtosa solvència.

Hi ha tres tipus de préstecs que tenen diferents objectius. Hi ha préstecs per a l'emancipació destinats a les despeses derivades de l'adquisició del primer habitatge i del lloguer d'un habitatge. Els altres préstecs van destinats a la formació postuniversitària i a l'emprenedoria empresarial.

Com s'argumentarà més endavant, s'ha de dir que el préstec destinat a la formació és un dels instruments d'actuació de futur per resoldre el problema de l'emancipació juvenil. Els préstecs destinats a les despeses derivades de l'adquisició o lloguer d'un habitatge i els d'emprenedoria són necessaris i segurament, especialment el de l'habitatge, s'haurien de reformular per incrementar-ne l'èxit entre els joves. Però el de

formació, si es re-formula adequadament, pot obrir les portes a un canvi de tendència de les xifres de l'emancipació dels joves a Catalunya.

### **3.8 Habitatges universitaris (allotjaments col·lectius temporals)**

Aquesta figura d'allotjaments que s'ha impulsat molt recentment, concentrat en el públic objectiu universitari, és una de les altres claus de la solució de l'emancipació juvenil.

Els allotjaments universitaris que funcionen amb gran èxit des de l'any 1992 a la Vila Universitària de la Universitat Autònoma de Barcelona, tindran una certa extensió en els propers anys a pràcticament totes les universitats catalanes. Aquest tipus d'allotjament canvia el concepte tradicional de residències universitàries a un concepte més europeu, menys tutelat i amb serveis comuns, que ofereix un allotjament temporal per un preu reduït.

Finalment, no podem oblidar el context de les polítiques d'habitatge a Catalunya. S'observa que la línia d'intervenció pública està canviant radicalment. En l'últim any s'han produït dos fets que cal remarcar per entendre la importància que ha anat adquirint la política d'habitatge i que alhora ens faciliten les claus per entendre les noves polítiques que s'aniran desenvolupant en aquesta matèria:

### **3.9 Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016**

El 8 d'octubre de 2007 va ser signat per 34 agents socials, professionals, empresarials, sindicals i polítics, el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 en què, per primera vegada a l'Estat, s'ha fet un "full de ruta" dels objectius i actuacions dels diferents agents del sector. Es pot ser molt escèptic pels resultats d'aquest gran acord, però tenir les regles de joc sobre la taula permet treballar amb més seguretat i amb la complicitat de tot el sector. Aquest pacte permetrà la construcció de 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals es tendirà a destinar-ne un 50% en règim de lloguer. La inversió directa associada al Pacte significarà en 10 anys un total de 8.221 milions d'euros. Una de les polítiques que tindrà un paper més rellevant durant els primers anys serà la dels ajuts al lloguer amb més de 60.000 famílies beneficiades, dels quals més de 30.000 seran joves.

Altres aspectes són el reforçament dels programes de mediació i cessió del lloguer, amb l'aparició de noves mesures com l'*avalloguer*, i els préstecs per rehabilitar habitatges

que es destinaran al primer habitatge. Moltes d'aquestes mesures van destinades directament als joves. Així, hi ha un reconeixement explícit de la situació perquè es titula el repte 1, el més important a efectes econòmics i en número d'actuacions, "Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves".

### 3.10 Llei del dret a l'habitatge

114 Una altra gran fita de la política d'habitatge catalana és la Llei del dret a l'habitatge que va ser aprovada pel Parlament de Catalunya a finals de l'any 2007. Aquesta Llei, que va ser un text debatut fins a la sacietat i en alguns aspectes polèmic, ha permès donar un salt endavant en la política d'habitatge i posar les bases per a la consideració de l'habitatge com una pota de l'Estat de benestar i definitivament incloure'l com una política social. Seria objecte d'un tractat explicar les novetats que introdueix la llei, però un aspecte molt rellevant és la consolidació de les reserves de sòl per habitatge protegit, que a partir d'ara aniran lligades a les qualificacions de sòl. És a dir, ja no es produirà aquell sagnant fet que l'habitatge protegit, que suposa una inversió costosa en recursos socials i econòmics, s'evapori amb el temps. Així, aquesta norma permetrà, any rere any, crear un parc protegit d'habitatges que permetrà donar, a llarg termini, moltes més possibilitats d'accés a la ciutadania, i per tant, als joves.

## 4. Propostes de treball

En aquesta part final de l'article s'intentarà recollir algunes de les idees que ja s'han anat apuntant al llarg del text. Alhora, se n'inclouran d'altres per intentar posar sobre la taula propostes i reflexions, amb l'objectiu de donar eines de treball per a les persones interessades, estudiosos i responsables de la política d'habitatge en la tasca de trobar solucions per als problemes sobre l'emancipació dels joves del nostre país.

Com s'ha vist, si es compara la situació del nostre país amb d'altres països europeus, el procés emancipador s'inicia molt tard i amb menys intensitat, i si s'examinen els instruments que s'utilitzen per facilitar l'emancipació es pot afirmar que és fonamental la creació d'habitatges assequibles pels joves.

Però com es pot instrumentar aquest objectiu en un país com el nostre on tradicionalment això no ha succeït?

D'una banda, crear habitatges o allotjaments temporals assequibles i, de l'altra, crear mecanismes que permetin l'emancipació econòmica dels joves.

Anem per parts, en primer lloc es parlarà de com facilitar l'emancipació econòmica dels joves.

#### 4.1 Préstecs per a l'emancipació per a l'educació massius

Com ja s'ha dit, en aquest capítol no s'entrarà en polítiques de treball, que ja són objecte d'un altre apartat d'aquest llibre. Però sí que es voldria entrar a parlar sobre mesures que poden ser rellevants per facilitar el procés emancipador, el que hem denominat com *emancipació econòmica*.

Aquesta emancipació econòmica tradicionalment seria l'emancipació que proporciona el treball, la feina remunerada. Però en l'entorn laboral on ens trobem moltes vegades, aquesta feina remunerada no permet realment una emancipació econòmica, o més ben dit, no permet una emancipació residencial perquè aquests ingressos no permeten l'allotjament fora de la llar familiar. Amb aquesta mesura es vol facilitar la possibilitat que totes aquelles persones que vulguin estudiar amb l'objectiu d'aconseguir una feina més ben remunerada i, per tant, a la llarga, permetre una integració millor en el mercat laboral, puguin accedir a préstecs a molt llarg termini, per exemple a 30 o 40 anys, amb tipus d'interès molt favorables i amb carència d'interessos i amortització de capital fins a la incorporació efectiva del jove en el mercat laboral.

Aquesta nova figura seria una modificació de la que ja s'ha presentat anteriorment com a *crèdits per a l'emancipació*, però amb la gran diferència que no només estaria destinada a postgraduats, sinó també a qualsevol formació reglada tant a Catalunya com a fora del país. Els joves podrien rebre, a manera de préstec, quantitats per abonar la matrícula dels estudis escollits i, alhora, rebrien una renda mensual que permetés viure.

Aquesta mesura, de gran importància i que significaria crear una línia de finançament molt important, provocaria en molt poc temps una modificació en les pautes de comportament dels nostres joves, i els obriria possibilitats totalment noves.

Així, permetria que molts més joves es formessin a casa nostra i especialment a fora (una de les grans mancances del nostre país). A més, es crearia una renda emancipadora per als joves, i en aquest cas molt solidària, perquè no seria una subvenció a fons perdut,

sinó que significaria que la societat apostaria pels joves oferint-los la possibilitat de formar-se, però demanant-los que retornessin aquesta inversió una vegada comencessin a rebre els fruits del seu esforç. Això permetria, al mateix temps, que noves fornades de joves accedissin a aquests préstecs.

Aquests préstecs, en determinats col·lectius, podrien complementar-se amb beques i ajuts, però molt més concentrats en persones amb necessitats específiques i justificades.

116

Els préstecs s'emmarcarien perfectament en les noves tendències pressupostàries de l'Estat. Per tal d'evitar el dèficit pressupostari, fins i tot hi podrien intervenir entitats financeres del mercat privat, que estarien molt interessades en treballar amb els joves.

Així mateix, i és la part més rellevant d'aquesta argumentació, la possibilitat que s'ofereix als joves de disposar d'una quantitat mensual permetria, si ho volen, independitzar-se de la llar familiar. Evidentment aquesta mesura per si sola no garantiria l'augment de l'emancipació juvenil, però segur que la facilitaria molt.

No s'ha d'oblidar que en cap cas no es nega la possibilitat que el jove pugui treballar a temps parcial per complementar la seva renda provinent del préstec d'emancipació.

## **4.2 Creació d'una xarxa d'allotjaments col·lectius temporals per als joves**

L'altre aspecte fonamental que faria incrementar molt l'emancipació juvenil seria la creació d'habitatges o allotjaments temporals assequibles.

Els allotjaments temporals assequibles, com ja s'ha dit, són instal·lacions on s'ofereixen habitacions amb serveis comuns, que permeten que les persones disposin d'un allotjament per un determinat període de temps.

Aquestes solucions habitacionals, si s'estenguessin de forma accelerada al nostre territori, permetrien que moltes persones que actualment no disposen d'un habitatge poguessin accedir a un allotjament temporal. Es pot pensar que aquestes solucions significarien una menor qualitat de vida, però observant els resultats d'aquestes experiències en altres països com França i els països escandinaus, es percep com una possibilitat que permetria que molts joves iniciessin la seva aventura emancipadora molt abans del que passa actualment.

Aquestes solucions no únicament s'ofririen als estudiants, sinó a tota persona que per una raó o una altra necessités un allotjament temporal. Així, els joves treballadors amb contractes precaris per la temporalitat i/o els salaris baixos podrien accedir a aquest tipus d'allotjaments i podrien viure per primer cop independentment.

Aquests allotjaments, que podrien ser promoguts per l'Administració autonòmica i local o per la iniciativa privada, s'ofririen a un preu ajustat, fet que permetria l'accés a molta gent. Seria una manera de facilitar l'emancipació juvenil de forma àmplia, que oferiria espais de qualitat i permetria la socialització dels joves en els espais comunitaris.

117

A banda de promoure aquests allotjaments temporals s'ha de continuar treballant per l'obtenció d'habitatges assequibles. Sinó hi podria haver la paradoxa que, una vegada iniciat el procés emancipador i estabilitzada la trajectòria laboral del jove, no disposés d'oportunitats per accedir a un habitatge. Això l'obligaria a romandre indefinidament en els allotjaments temporals col·lectius, fet que provocaria a la llarga, problemes no desitjats.

### **4.3 Incrementar el parc d'habitatges de lloguer**

Una altra de les mesures necessàries per facilitar l'emancipació residencial dels joves és incidir en el mercat de lloguer, incentivant la posada d'habitatges en el mercat i potenciant els mecanismes de mediació entre propietaris i llogaters.

Aquestes mesures que ja hem analitzat significarien un increment del percentatge del lloguer en relació amb el mercat d'habitatge, que implica una oferta superior que pressionaria a la baixa els preus del lloguer. Aquesta reducció del preu de lloguer s'accentuaria amb els instruments de la mediació (cessió i sistema de borses socials i joves), que té com un dels objectius la reducció dels preus de les rendes de lloguer dels habitatges que gestionen.

### **4.4 Impuls de nous models d'ús de l'habitatge**

A Catalunya, les modificacions que es van produir durant el franquisme en la legislació sobre arrendaments urbans van provocar un desprestigi de la figura del lloguer. Actualment, s'està intentant redreçar aquesta percepció amb tota una sèrie de mesures destinades a prestigiar el lloguer i incrementar-ne el parc i el percentatge en relació amb el parc d'habitatges de primera residència.

Però si s'analitzen les causes d'aquest desprestigi i la manca de rendibilitat per part dels propietaris de la figura del lloguer, es pot pensar en altres alternatives que ja existeixen des de fa molts anys en altres països. Permeten disposar de l'ús d'un habitatge sense tenir el dret absolut sobre aquest (com la compravenda) i disposar de l'ús durant un període indefinit de temps (a diferència dels contractes de lloguer que habitualment se signen per un període de 5 anys, amb la conseqüent sensació d'incertesa que provoca aquest curt període de temps).

En països com Dinamarca i Suècia, el model de cessió d'ús en règim cooperatiu està molt estès i funciona des de fa més de 100 anys. Probablement la nostra realitat jurídica, social i econòmica és diferent, però s'hauria d'aprofundir més en la possibilitat de crear aquest nou model de tinència.

Sintèticament, el model de cessió d'ús en règim cooperatiu significa que una persona disposa indefinidament de l'ús d'un habitatge, dret que ha adquirit fent una aportació inicial i realitzant pagaments mensuals durant tot el temps d'ús de l'habitatge. Aquest dret es pot transmetre lliurement als familiars i amb certes restriccions a tercers. En aquest últim cas el propietari, haurà de demanar l'autorització de la cooperativa de la qual és membre, i n'autoritzarà la venda per un import, estipulat en el moment de la compra. Per tant, es pot dir que aquests habitatges estan a mig camí entre la compravenda tradicional i el lloguer.

Aquest sistema permet el manteniment dels habitatges (per les aportacions mensuals dels partícips), una sensació de titularitat de l'habitatge per la persona que l'està utilitzant i una sensació d'estalvi, ja que sempre es materialitza econòmicament el dret sobre l'habitatge.

La possibilitat d'estendre aquest model al nostre país permetria comptar amb més habitatge assequible i, d'altra banda, establir noves possibilitats de relacions socials, comunitàries i cooperatives, tan escasses en els nostres temps.

#### **4.5 Increment dels habitatges socials**

Una mesura que deriva directament de la nova Llei del dret a l'habitatge, és el control sistemàtic de les transmissions dels habitatges de protecció oficial. Fins molt recentment la transmissió dels habitatges protegits era un simple tràmit que en molts casos produïa frau en l'import de la transmissió i en les condicions objectives de l'adquirent. Amb

aquests fets quedaven totalment desvirtuats els objectius de la protecció oficial i, alhora, desprestigiava aquest habitatge.

La Llei facilitarà de manera més efectiva el control de les transmissions d'habitatge protegit i, alhora, impedirà que els habitatges protegits no es puguin desqualificar. Això permetrà que amb el temps es creï un mercat secundari que satisfarà les demandes de molta població amb necessitats d'habitatge.

#### 4.6 Reforma del sistema de finançament hipotecari

Amb l'objectiu d'aconseguir més habitatge assequible s'ha de fer una referència inexcusable a la reforma del sistema de finançament hipotecari. En aquests moments estem immersos en una de les crisis més greus del sistema financer internacional. I quin ha estat el detonant d'aquesta crisi? Doncs el sistema d'accés al finançament hipotecari que als Estats Units va anar sofisticant-se i degenerant fins a crear els famosos préstecs denominats *subprimes*, que tenien un risc d'impagament molt elevat. A mesura que aquests préstecs han començat a entrar en insolvència ha provocat una manca de confiança del sistema financer en el sistema hipotecari i ha tancat radicalment l'aixeta del finançament per a l'adquisició d'habitatges.<sup>11</sup>

Aquesta crisi, que en el cas català i espanyol és, en principi, de dimensions més reduïdes, ha coincidit amb la maduració del mercat immobiliari després de més de 10 anys de pujades constants i de preus estratosfèrics per a la gran majoria de la població, està provocant una crisi de conseqüències desconegudes. Tot i així, aquesta experiència ens fa reflexionar en el sentit que la desregulació del mercat financer en el mercat immobiliari ha propiciat, en gran part, la pujada de preus, i ara està provocant la crisi en el sector.

I si reforméssim el sistema? Acotant algunes de les condicions dels préstecs hipotecaris per impedir al màxim que el sistema financer vagi creant productes que permetin que, malgrat que els preus pugin, la gent pugui adquirir un habitatge encara que això signifiqui estar hipotecat per tota la vida, i que en situacions de pujades de tipus d'interès i de caiguda dels preus dels habitatges, les persones quedin totalment desprotegides.

---

<sup>11</sup> En el bloc de Nacho Giral, hi ha una explicació molt didàctica i entenedora de la crisi financera internacional a [www.nachogiral.com/2008/03/explicacin-la-crisis-financiera-que-nos.html](http://www.nachogiral.com/2008/03/explicacin-la-crisis-financiera-que-nos.html)

Així, les propostes, algunes de les quals ja existeixen en altres països i que des de fa un temps s'estan proposant en el nostre, són:

- Que l'import de la quota hipotecària no suposi més d'un 30-35% dels ingressos dels compradors.
- Que els terminis per pagar una hipoteca siguin més curts, fet que impediria que es poguessin pagar grans quantitats pels habitatges (hi ha propostes de 15 anys, però podrien ser de 20-25 anys)
- Potenciar amb mesures actives les hipoteques de tipus fix que permetin que els compradors coneguin des del primer dia la quota que hauran de pagar al llarg de tota la vida del préstec, per evitar els problemes que poden causar les pujades brusques dels tipus d'interès.

120

## **4.7 Altres propostes de treball**

Finalment, hi ha altres mesures de les quals només es voldria fer una enumeració, però que es consideren que poden ser instruments de reflexió amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat dels joves a un habitatge.

### **4.7.1 Copropietat**

Amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge, en aquest cas de propietat, es va establir a la Llei del dret a l'habitatge i al Pacte nacional per a l'habitatge, la figura de la copropietat. Això permetria que transitòriament els joves adquirissin un habitatge amb la coparticipació de l'Administració, que podria aportar un percentatge, algunes propostes parlen d'un 20%, i una vegada transcorregut un termini establert, entre 5, 10, o més anys, el jove hauria de retornar la quantitat aportada per l'Administració més interessos.

Una variant de la mateixa mesura, podria ser que l'Administració ostentaria la titularitat d'un percentatge de la propietat de forma permanent, i en cas de transmissió de l'immoble, l'Administració disposaria de la facultat de recuperar-ne l'aportació inicial més els interessos o simplement el manteniment de la copropietat però amb un nou copropietari.

#### 4.7.2 Hipoteca jove

Una altra mesura seria oferir als joves préstecs hipotecaris per a l'adquisició d'habitatges, amb condicions més favorables que les de mercat. Amb tipus d'interès fixos molt favorables i amb carència d'amortització de capital durant els primers anys i/o quotes creixents, que permetessin que durant els primers anys les quotes a pagar fossin més accessibles.

Aquesta mesura podria complementar-se, en alguns casos, amb la possibilitat de subsidiar els tipus d'interès, mesura clàssica de la política d'habitatge, i d'accedir a préstecs complementaris per al finançament de més del 80% del valor de l'habitatge.

Aquesta proposta s'hauria de proposar amb molta cautela, perquè la situació actual de crisi financera ens ensenya que l'accés a l'habitatge sense disposar d'estalvis previs i maximitzant les possibilitats de pagaments dels adquirents no és un bon sistema. Així, seria raonable derivar a totes aquelles persones sense estalvis previs i/o amb una capacitat d'endeutament inadequada que es decantessin inicialment cap al lloguer.

#### 4.7.3 Ajuts i préstecs a la rehabilitació d'habitatges per primer accés

Amb l'objectiu de facilitar, d'una banda, l'accés a l'habitatge dels joves i, de l'altra, fer un ús raonable del parc d'habitatges existents, podria ser útil incrementar i potenciar els ajuts i els préstecs destinats als joves que volen rehabilitar un habitatge que serà el seu primer habitatge.

Alhora, aquesta mesura en moltes comarques del nostre país permetria que moltes poblacions amb habitatges desocupats i en estat ruïnós poguessin ser rehabilitats mitigant l'èxode dels joves cap a la ciutat i, fins i tot, captant nous pobladors atrets per una nova vida i preus més assequibles dels habitatges.

#### 4.7.4 Masoveria urbana

Un altre instrument a considerar seria la masoveria urbana, una altra mesura prevista a la Llei del dret a l'habitatge i que, a manera d'analogia de la masoveria tradicional en l'àmbit rural català significaria que el propietari d'un habitatge que està en condicions d'infrahabitatge en cedís l'ús a unes persones durant un període determinat de temps. A canvi, aquests "masovers" haurien de portar a terme tasques de rehabilitació i manteniment.

Amb aquesta mesura, igual que amb l'anterior, l'objectiu seria de maximitzar la funció social dels habitatges ja existents, que en aquest cas són uns habitatges en mal estat. A més en aquest cas es provocaria una situació de guany per a les dues parts implicades. D'una banda, el propietari posa en valor un habitatge que fins aquell moment està totalment infrautilitzat i que a mig-llarg termini podrà materialitzar. I, de l'altra, els "masovers urbans" que podran viure a l'habitatge a canvi de rehabilitar i mantenir-lo.

122

## 5. Conclusions (reflexions finals)

Finalment, es voldrien fer unes reflexions sobre els problemes de l'emancipació residencial dels joves que s'han anat plasmant al llarg d'aquest article.

Com s'ha vist, el problema de la baixa emancipació juvenil, i sobretot el seu retard preocupant, és determinat per dos factors. D'una banda, pel tradicional suport de les famílies als seus membres, i, de l'altra, per la manca d'oportunitats i recursos que s'ofereixen als joves.

Així, la disponibilitat d'una renda que faciliti l'emancipació, juntament amb l'oferiment d'allotjaments temporals econòmics facilitaria en gran mesura la resolució, o al menys l'apaivagament, d'aquest fenomen.

No s'ha d'oblidar que aquest país no ha tingut polítiques serioses destinades a l'emancipació dels joves. S'ha deixat tot a mans del mercat i de la solidaritat familiar, i això s'ha demostrat que no funciona.

El fet que l'Administració intervingui en aquest camp no és baladí, l'emancipació de les persones ens mostra la salut de la societat i el futur que ens espera. Una societat que no permet als seus joves crear el seu futur, que provoca que tinguin una sensació de por i d'inseguretat, únicament pot produir ciutadans atemorits, que de cap manera afavoreix el desenvolupament democràtic i social del país. Al contrari, poden sorgir comportaments hedonistes i de viure al dia, sense preocupar-se pel futur, per les mateixes raons d'incertesa, i, alhora, sentir i creure que el sistema no facilita ni dóna eines per desenvolupar un projecte vital.

Ambdues visions són negatives per a la configuració d'una societat avançada i democràtica, on els ciutadans estiguin implicats en els processos democràtics del país i on les administracions responguin a les necessitats reals dels seus ciutadans.

## 6. Bibliografia

- Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya – primer semestre 2008* - Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, 2008 (es pot consultar a la pàgina web del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya)
- L'habitatge. Estudi de l'habitatge a Catalunya 2005*. Direcció General d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, 2006 (es pot consultar a la pàgina web del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya)
- OBJOVI. Primer trimestre de 2008 (es pot consultar a la pàgina web [www.cje.org](http://www.cje.org))
- TURMO, R. (2004) *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Col·lecció Finestra Oberta. Núm. 39. Fundació Jaume Bofill (es pot consultar a la pàgina web [www.fbofill.cat](http://www.fbofill.cat))
- Diversos autors. (2007) Revista ACE. Número monogràfic especial. *El proceso de emancipación de los jóvenes desde una perspectiva social, económica, laboral y del mercado inmobiliario*. Número 5 (es pot consultar a la pàgina web <http://upcommons.upc.edu/revistes/handle/2099/3688>)