

EMANCIPACIÓ JUVENIL A CATALUNYA



Contingut

<u>1. Introducció</u>	<u>3</u>
<u>2. Dret a l'habitatge</u>	<u>3</u>
<u>2.1. Una mirada a la Llei de pobresa energètica</u>	<u>4</u>
<u>3. Realitat de l'emancipació juvenil a Catalunya</u>	<u>6</u>
<u>4. Causes laborals que dificulten l'emancipació</u>	<u>8</u>
<u>5. Causes al mercat de l'habitatge que dificulten l'emancipació</u>	<u>12</u>
<u>5.1. L'increment dels preus del lloguer a Catalunya</u>	<u>12</u>
<u>5.2. L'increment dels preus de compra a Catalunya</u>	<u>15</u>
<u>5.3. Dificultats en l'accés al lloguer</u>	<u>24</u>
<u>5.4. Els anuncis falsos, una problemàtica afegida</u>	<u>27</u>
<u>6. Conclusions</u>	<u>28</u>

1. Introducció

L'accés a un habitatge digne i assequible és, una necessitat que totes i cadascuna de nosaltres tenim dret a assolir. Si bé és cert que l'accés a un habitatge digne, sempre ha estat una reivindicació del jovent de classe treballadora, actualment les joves ens trobem davant d'una situació que podríem qualificar de dramàtica.

La joventut, tot i ser una etapa de la nostra vida en què es fa difícil establir unes característiques concretes, es considera que és el moment en què es comença el procés d'emancipació, és el moment de conformar la nostra unitat de convivència com a persones adultes. L'accés al mercat laboral i a l'habitatge es converteixen en els dos puntals clau per garantir el pas a l'edat adulta.

Tal com està organitzada la societat avui en dia, treballar per comte d'altri és, encara, la fórmula més habitual per la que s'assoleix una certa autonomia econòmica. És a dir, per tal d'emancipar-se del nucli familiar cal accedir amb un mínim de condicions al mercat de treball i garantir l'autosuficiència econòmica. Dret i necessitat indispensable per tal d'afrontar totes les despeses que són pròpies de la vida adulta en una societat heteropatriarcal i capitalista com la nostra. Les condicions en les quals ens integrem al mercat laboral, condicionen la nostra capacitat per afrontar les despeses que es deriven de ser una ciutadana autònoma.

En aquest informe, volem també parlar de les condicions laborals del jovent del nostre país, que considerem que són pitjor que fa 20 anys. Si comparem els salaris mitjans de les joves del nostre país amb el preu mitjà de l'habitatge, afegint també les variables de temporalitat laboral i les diverses condicions que ens demanen per accedir a l'habitatge, es fa impossible establir el nostre projecte de vida a la nostra terra.

2. Dret a l'habitatge

Article 25 – Declaració universal de drets humans (1948)

1. Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a ella i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als

serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduïtat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat.

Article 137 - Estatut d'Autonomia de Catalunya.

Habitatge 1. Correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, que inclou en tot cas: a) La planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial. b) L'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat. c) La promoció pública d'habitatges. d) La regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit. e) Les normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció. f) Les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges. g) La innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges. h) La normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació. 2. Correspon a la Generalitat la competència sobre les condicions dels edificis per a la instal·lació d'infraestructures comunes de telecomunicacions, radiodifusió, telefonia bàsica i altres serveis per cable, respectant la legislació de l'Estat en matèria de telecomunicacions.

2.1. Una mirada a la Llei de pobresa energètica

L'actual Estatut d'Autonomia de Catalunya de l'any 2006 estableix en el seu Article 26 els drets en l'àmbit de l'habitatge. Així doncs ens diu que "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."

Tanmateix, al seu Article 47 regula l'Habitatge, establint que "Els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial per les joves i els col·lectius més necessitats."

Si estudiem el nostre cas, en relació a la llei de Pobresa energètica, podrem observar que, si bé en aquesta llei s'estableix la protecció de les persones i les unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial davant dels talls de subministraments que puguin acordar les companyies subministradores d'aigua potable, d'electricitat i de gas per manca de pagament, no es fa cap referència especial al nostre col·lectiu.

Per aquest motiu, cal conscienciar de la repercussió que la manca de mitjans econòmics pot suposar per a les joves. I és que la pobresa energètica és ja una amenaça per a la salut. Els preus creixents de l'energia, la reducció de les rendes o la baixa qualitat dels edificis són els principals aspectes que motiven una situació de pobresa energètica que suposa una amenaça per la salut física i també per la salut mental.

La llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix, entre altres mesures, que les empreses distribuïdores no poden interrompre els subministraments a les persones o les famílies en situació de risc d'exclusió residencial, sense haver sol·licitat prèviament un informe als serveis socials. En aquest aspecte, la llei de pobresa energètica en el seu article 6.4 ens explica que en cas que es compleixin aquests requisits s'han de garantir els subministraments bàsics i s'han d'aplicar els ajuts necessaris establerts per a no generar un deute a la persona o la unitat familiar.

Per altra banda, les joves o famílies que viuen de lloguer tenen més risc de patir pobresa energètica. És una de les conclusions d'un informe encarregat per l'Ajuntament de Barcelona, després d'estudiar el balanç del primer any de funcionament del Reial Decret del servei de Punts d'Assessorament Energètic (PAE).

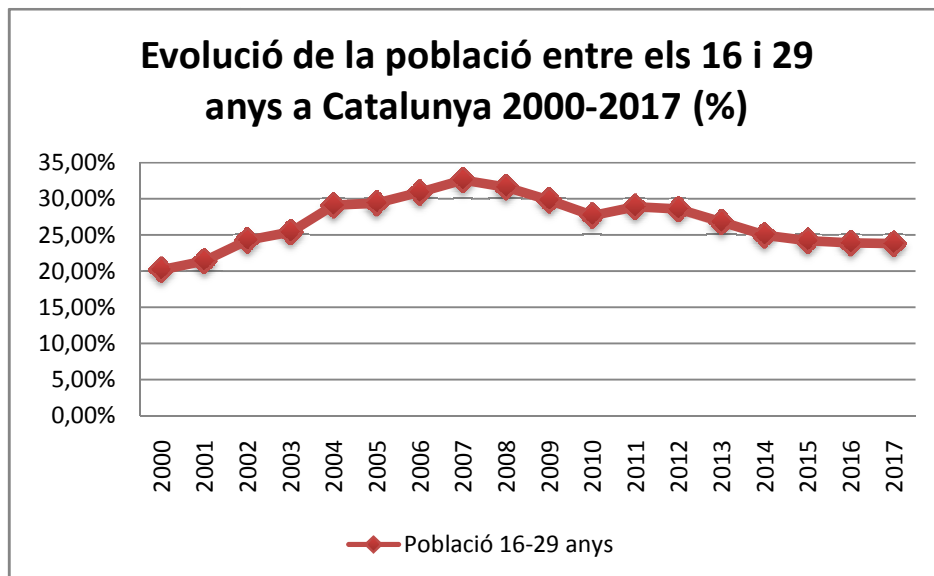
La impossibilitat d'escalfar la casa a l'hivern o de posar-se al dia amb les factures està estretament lligada a la crisi habitacional, en especial entre aquella població vulnerable que viu de lloguer, sovint habitatges en males condicions i on tenen poc marge de maniobra per poder millorar-ne les infraestructures existents. En aquest sentit, Ciutat Vella, Nou barris i Horta- Guinardó són el barris amb més pobresa energètica, un

problema que té, sobretot, rostre femení, segons l'informe. De totes les persones ateses als PAE, concretament un 67,9% són dones, i la meitat del total estan a l'atur. El 70,2% són llars en règim de lloguer.

Finalment, constatar que el Tribunal Constitucional va anul·lar els articles referents a l'emergència habitacional del decret de pobresa energètica i un jutjat de Barcelona va anul·lar el protocol de la Generalitat que evita els talls d'aigua i llum a les famílies en situació de vulnerabilitat, amb aquests exemples concrets, s'evidencia la manca de suport per part d'aquests organismes en termes d'habitatge cap a la població en general i, especialment, cap a les joves.

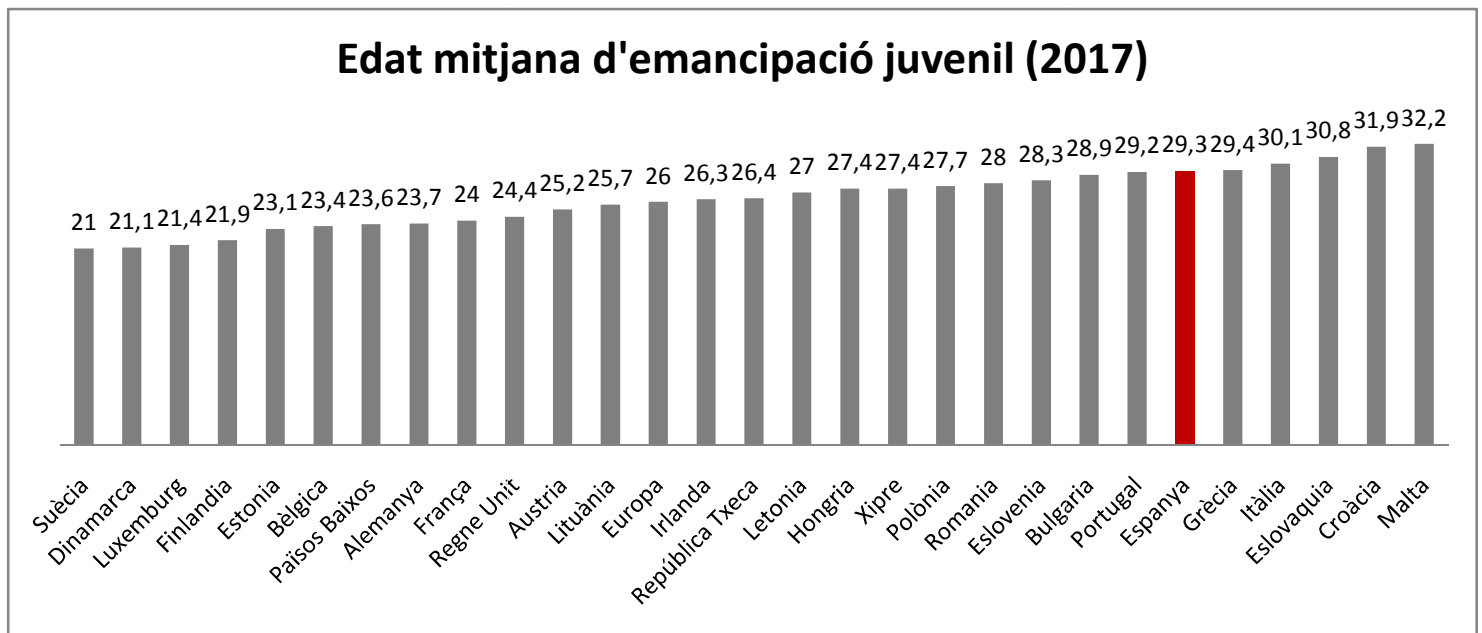
3. Realitat de l'emancipació juvenil a Catalunya

Concretament a Catalunya, la taxa d'emancipació de les joves d'entre 16 i 29 anys ha passat durant l'última dècada del 32,6% de l'any 2007 al 23,8% en 2017, segons dades de l'Agència Catalana de la Joventut. Aquesta reducció tan accentuada, ens porta a la conclusió que el canvi és per un seguit de variables que no faciliten el procés natural d'emancipació al jovent del nostre país.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'IDESCAT

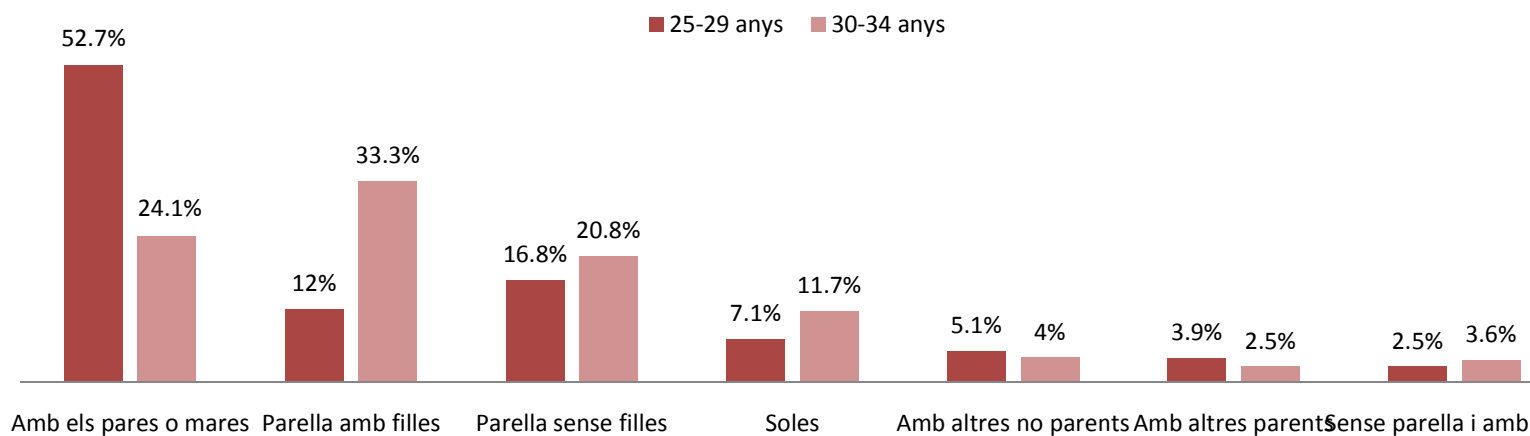
Segons les últimes dades del baròmetre europeu Eurostat, que només contempla els països de la Unió Europea, l'edat mitjana d'emancipació a Espanya és a 29 anys. En comparativa, les més ràpides a abandonar la llar familiar, en canvi, són les sueques, que ho fan a 21 anys, seguides a poca distància per les daneses i les luxemburgueses. Espanya ocupa el sisè lloc per la cua pel que fa a l'edat en la qual les joves abandonen la llar familiar, només superada per Itàlia (30,1 anys), Eslovàquia (30,8 anys), les repúbliques que formaven l'antiga Iugoslàvia (31,5 anys), Croàcia (31,9 anys) i Malta (32,2 anys). La mitjana europea se situa en 26 anys.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades de l'Eurostat

Per la seva part, l'Institut Nacional d'Estadística a la seva enquesta de llars assenyalava les formes de convivència més comunes de les joves entre 25 i 34 anys. Pel que fa a la franja dels 25-29 anys la forma més comuna és viure amb progenitors (52,7%), mentre que les joves entre 30 i 34 viuen amb parella i fills (33,3%). El que es pot observar és que els percentatges es redueixen molt quan es tracta d'emancipar-se soles: entre les persones de 25-29 anys només el 7,1% i entre les de 30-34 l'11,7%.

Formes de convivència de les joves entre 25 i 34 anys (2017)



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE

Des del portal d'Uniplaces, un servei de recerca d'allotjament per a estudiants, també expliquen en la seva enquesta realitzada en l'àmbit europeu que el 5% de les joves espanyoles que s'han pogut independitzar és gràcies al fet que les progenitores tenen un segon habitatge en propietat. Pel que fa a compartir pis, Espanya també està per sota de la mitja europea: a Europa el 52% de les joves conviu amb companyes mentre que a Espanya se situa al 46%.

4. Causes laborals que dificulten l'emancipació

Tal com s'ha esmentat a l'inici de l'informe, l'atur juvenil i les condicions de treball precàries, conjuntament amb l'augment del cost dels habitatges, són els principals motius d'aquest retard, creant una equació que afecta negativa i directament a la impossibilitat a l'accés de l'habitatge.

Quan parlem de la taxa d'atur, ens referim a la proporció de la població aturada respecte al total de la població activa. Les dades assenyalen que la taxa d'atur juvenil és superior en comparació amb la resta de persones treballadores. El col·lectiu més afectat per l'atur és el de joves entre 16 a 24 anys, ja que registra una taxa d'atur del 26,3%, molt per sobre de la taxa registrada en el grup dels 25 als 54 anys, del 9,3%. Dins del grup entre 16 i 24 anys

els homes registren una taxa d'atur lleugerament més elevada que entre les dones de la mateixa edat.

TAXA D'ATUR III T. 2018			
	Homes	Dones	Total
de 16 a 24 anys	28,7	23,2	26,3
De 25 a 54 anys	9,1	9,5	9,3
de 55 i més anys	7,3	11,3	9,1
Total	10,5	10,8	10,6

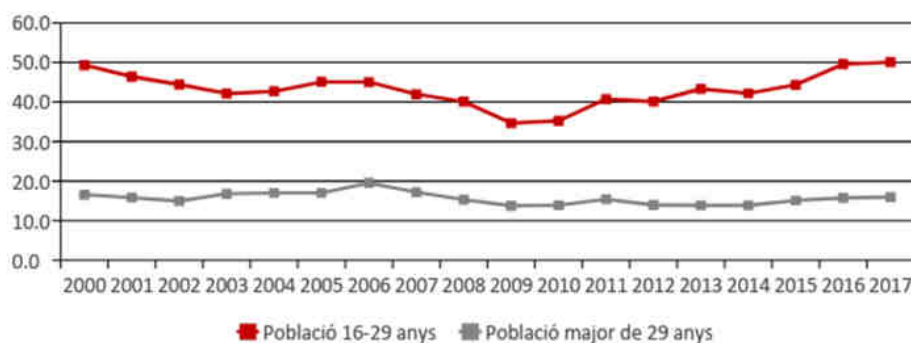
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Idescat, a partir de dades de l'enquesta de població activa de l'INE.

Però bé, com ja hem indicat, l'atur no és l'únic problema que tenim les joves per poder emancipar-nos, també ho és la precarietat laboral en la qual ens veiem immerses. Estudiant els nivells de temporalitat, parcialitat, tipus de contractació, sobrequalificació i condicions salarials ens adonem fàcilment que les nostres condicions no són precisament les idònies per tal de crear un projecte de vida estable, i amb ell, la nostra emancipació.

Temporalitat

TAXA DE TEMPORALITAT					
	2000	2005	2010	2015	2017
Població 16-29 anys	49,4	45,1	35,2	44,4	50,1
Població major de 29 anys	16,6	17,0	13,9	15,1	15,9

Font: Sistema d'indicadors sobre la Joventut a Catalunya



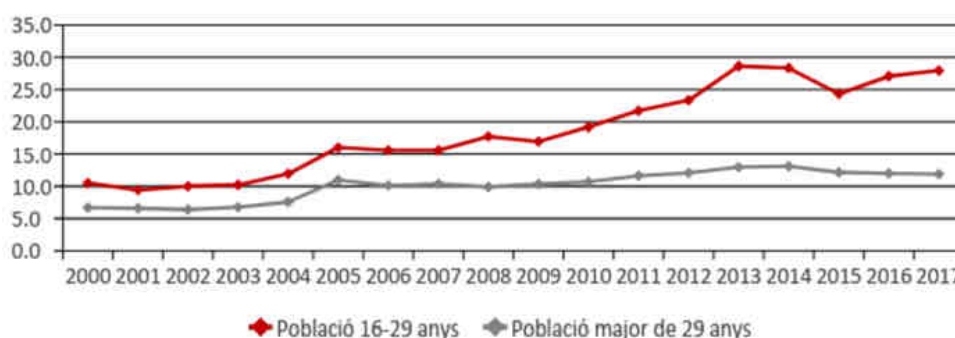
Font: Sistema d'indicadors sobre la Joventut a Catalunya IDESCAT

Tal com mostra el gràfic, des del 2011 les dades de temporalitat de les joves d'entre 16 a 29 anys comencen a augmentar exponencialment fins a situar-se al 50,1% el 2017, últimes dades disponibles. Això significa que la meitat de les joves del nostre país que treballem, ho estem fent amb contractes temporals. Per contra, aquesta mateixa taxa en persones majors de 29 anys s'ha mantingut més o menys estable des del 2000 fins als temps actuals.

Parcialitat

TAXA DE PARCIALITAT					
	2000	2005	2010	2015	2017
Població 16-29 anys	10,5	16,0	19,2	24,4	28,0
Població major de 29 anys	6,7	11,0	10,7	12,2	11,9

Font: Sistema d'indicadors sobre la Joventut a Catalunya



Font: Sistema d'indicadors sobre la Joventut a Catalunya IDESCAT

Del total de persones joves de 16 a 29 anys que han treballat al llarg del 2017, el 28% ho han fet a temps parcial, més que duplicant la taxa de persones majors de 29 anys, amb una taxa de l'11,9%. Com es mostra a l'anterior gràfic, la taxa es manté estable pel que fa a les persones adultes, però ha augmentat exponencialment en les joves del nostre país, tot i semblar que el 2015 es reduïa, els darrers anys ha tornat a créixer, recuperant nivells previs.

Tipus de contractació

Analitzant totes les dades existents en modalitats contractuals, observem que la contractació temporal és la que predomina entre la població jove. L'observatori del Treball i Model Productiu, afirma que al llarg del 2017 de tots els contractes laborals temporals que es van firmar la Catalunya un 42,7% eren per a persones menors de 30 anys, és a dir, la meitat d'aquesta modalitat contractual és utilitzada pel col·lectiu jove. Per contra, la contractació indefinida, només el 36,04% anava destinada a la població jove. Es pot consultar la taula completa al nostre ja citat informe "Joves exiliades".

Sobrequalificació

SOBREQUALIFICACIÓ			
	Homes	Dones	Total
2000	23,2	22,4	22,9
2005	29,4	29,7	29,5
2010	45,4	53,5	49,3
2015	36,4	38,7	37,6
2017	34,8	41,0	37,9

Font: Sistema d'indicators sobre la Joventut a Catalunya

Aquesta taxa ens mostra la població que té un alt nivell formatiu i que en l'actualitat està treballant en ocupacions que requereixen una qualificació inferior. Les joves som les més afectades per aquesta problemàtica. En primer lloc, aquest fet evidencia en primer lloc el desajust existent entre l'educació que estem rebent amb els llocs de treball disponibles i necessaris dins la nostra societat, aconseguint que, invertir en els nostres estudis no sigui sinònim de, després, trobar l'ocupació desitjada. Així doncs, aquesta taxa ha augmentat exponencialment en els últims anys, ja que gairebé s'ha duplicat, sent el 2000 del 22,9% i ascendint el 2017 (últimes dades disponibles) al

37,9%. Citar també que el màxim exponencial va ser el 2010, quan amb una taxa del 49,3%, podem dir que la meitat de les joves treballadores estaven sobrequalificades.

Condicions salarials

SALARI BRUT ANUAL			
	Homes	Dones	Total
menys de 25 anys	11.880,16	9.587,48	10.809,83
de 25 a 34 anys	20.899,28	18.013,37	19.522,21
de 35 a 44 anys	27.675,98	22.600,09	25.255,98
de 45 a 54 anys	30.958,13	22.210,96	26.701,36
de 55 anys i més	31.856,89	21.898,34	26.933,50
Salari brut anual mitjà	27.572,76	21.110,34	24.454,64

Font: INE. Enquesta d'Estructura Salarial. 2016

En aquest gràfic es veu clarament com és la població menor de 34 anys la que rep salaris més baixos.

Creuant les dades amb el salari anual i els preus dels lloguers, es veu clarament que no es pot sostenir aquesta situació.

5. Causes al mercat de l'habitatge que dificulten l'emancipació

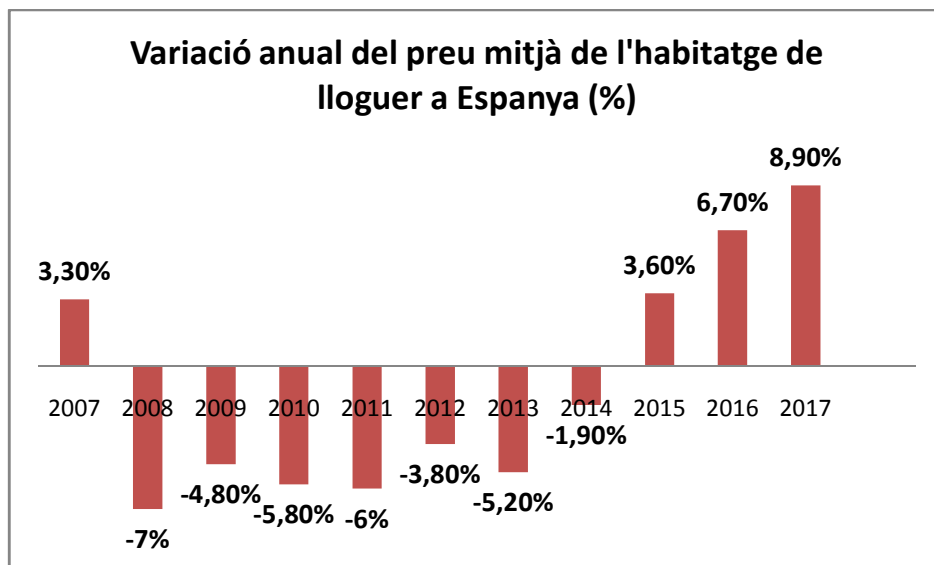
5.1. L'increment dels preus del lloguer a Catalunya

Com és sabut popularment, els preus del lloguer a Catalunya no paren d'augmentar. Des de mitjans de 2015 no paren de créixer i se situen al tancament de 2017 en els 8,15 €/m² al mes. Les raons que expliquen aquests forts increments són varies. La primera és que, malgrat la consolidació del finançament hipotecari, són moltes les ciutadanes, especialment les joves, que no podem accedir al mercat de la compra. La nostra única opció és el lloguer, especialment per a les joves.

Segons els estudis de "Fotocasa", s'està produint una mentalitat a favor del lloguer: només 2 de cada 10 espanyoles creuen fermament que arrendar suposi perdre diners i 4

de cada 10 considera que s'està produint un canvi de tendència i que cada vegada es llogarà més i es comprarà menys.

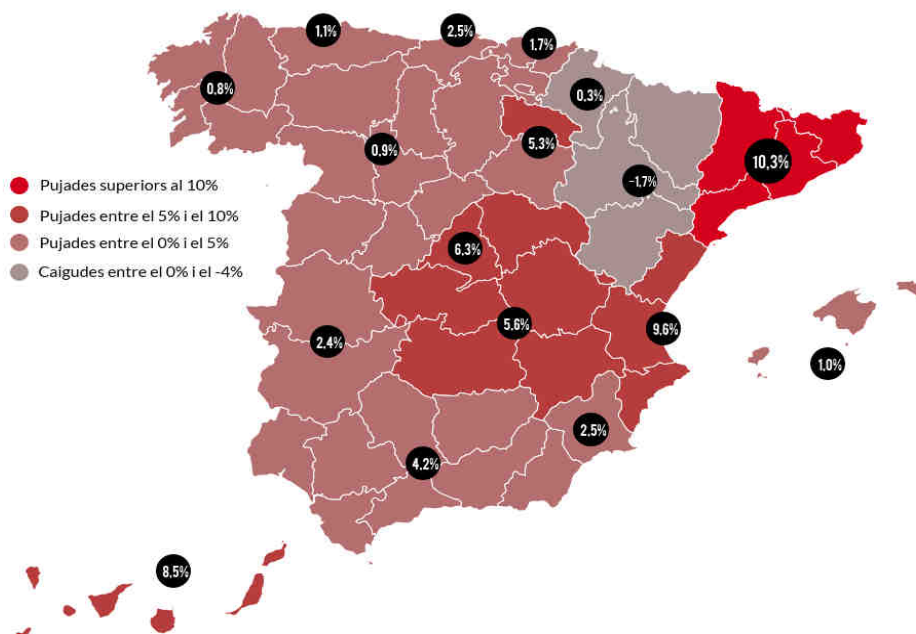
Pel que fa a la variació anual del preu de l'habitatge de lloguer (de desembre a desembre) durant l'any 2017 és del 8,9%, registrant la pujada més acusada després de set anys de caigudes.



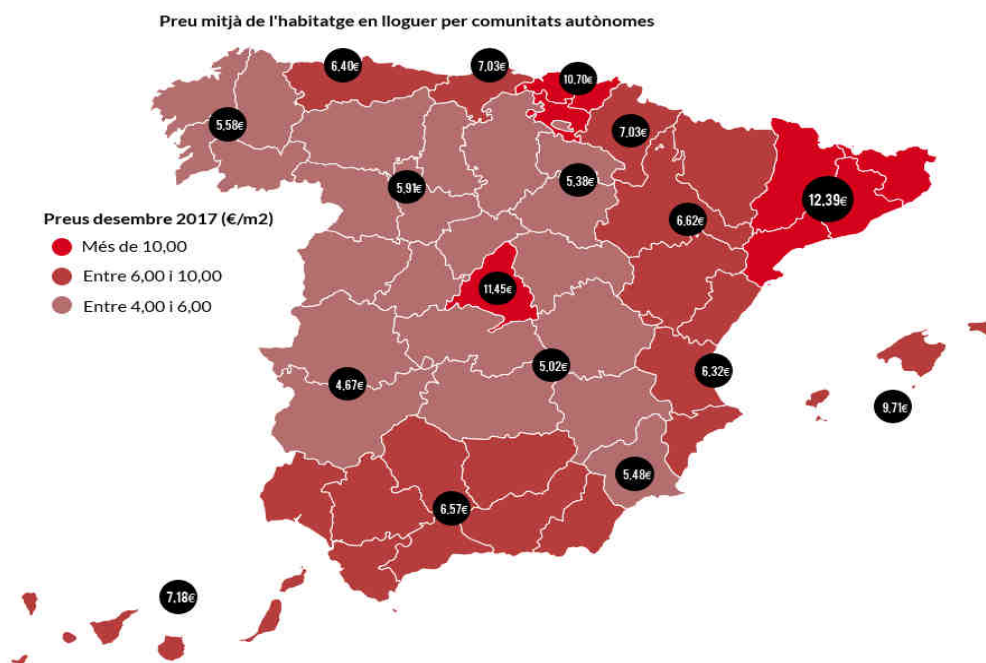
Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

Si comparem Catalunya amb Espanya, com podem veure al següent mapa, Catalunya és l'única comunitat que incrementa el preu anual durant el 2017 per sobre del 10%. Un punt percentual per sobre de la mitjana espanyola.

Variació anual del preu mitjà de l'habitatge en lloguer per comunitats autònomes



Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

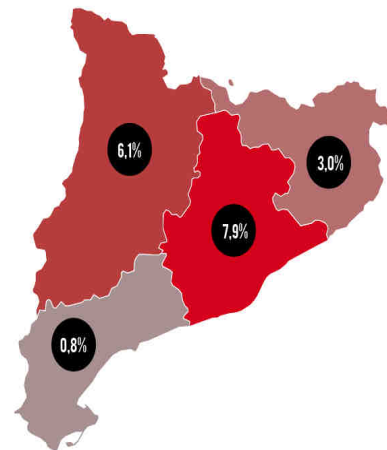


Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

Observant els preus absoluts del darrer mapa podem comprovar que, després de vuit anys on el País Basc era la comunitat més cara per llogar un habitatge, el 2017 (com el 2016) ho és Catalunya. Com es pot observar al mapa, Catalunya és qui té el m² més car, amb un preu de 12,39€ al mes, seguit de Madrid i el País Basc. La mitjana estatal és de 8,15 €/m² i Catalunya la supera en un 52,1%.

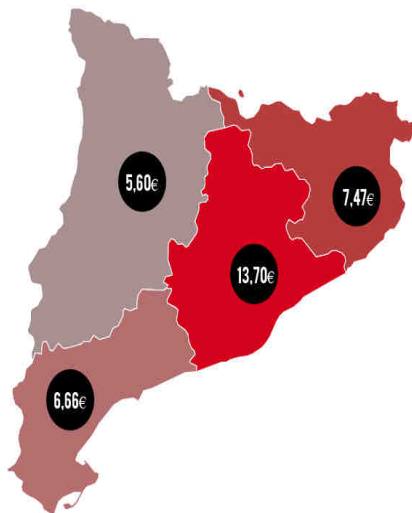
Si ens fixem en la variació a escala provincial, al tancament de 2017 el preu del lloguer puja a 40 províncies (el 80%). En territori català, la pujada més pronunciada és a Barcelona amb un 7,9%, seguida de Lleida amb un 6,1% i Girona i Tarragona amb 3,0% i 0,8% respectivament.

Variació anual del preu mitjà de l'habitatge en lloguer per províncies



Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

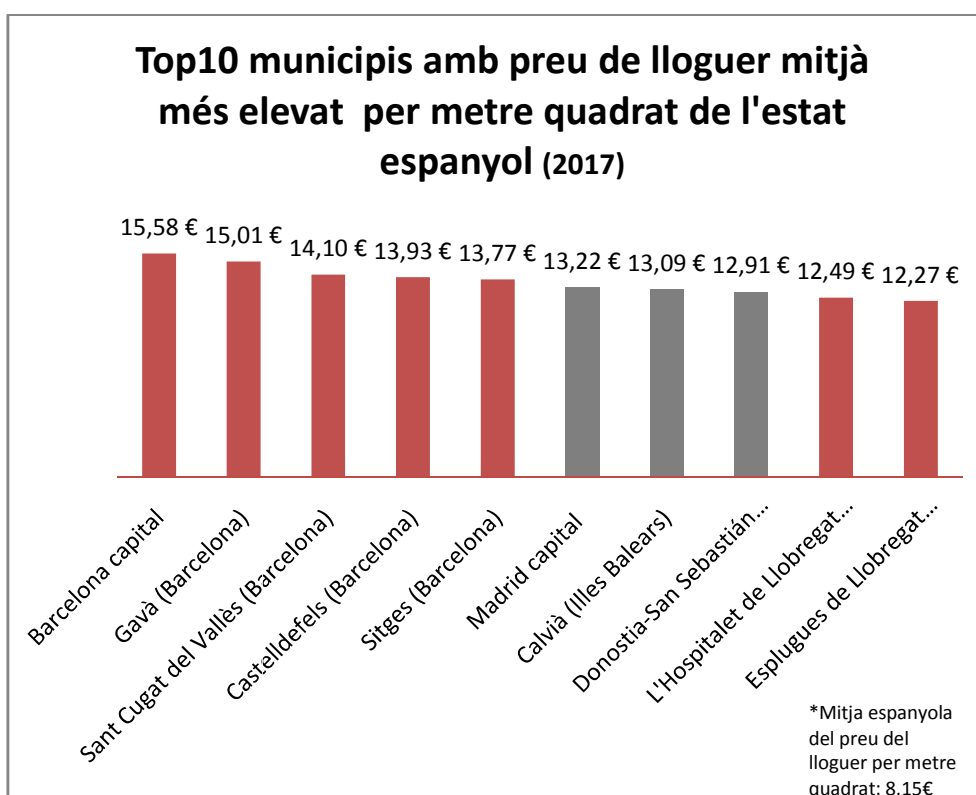
Preu mitjà de l'habitatge en lloguer per províncies



Pel que fa als preus absoluts, fa tres anys que Barcelona és situa com la província on és més car el m² de lloguer al mes. El 2017 es va tancar amb el m² barceloní a 13,70 € mensuals, i dins de les deu províncies amb major preu també trobem Girona a la posició número 9 i un preu mensual de 7,47 €/m², com s'observa al mapa de l'esquerra.

Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

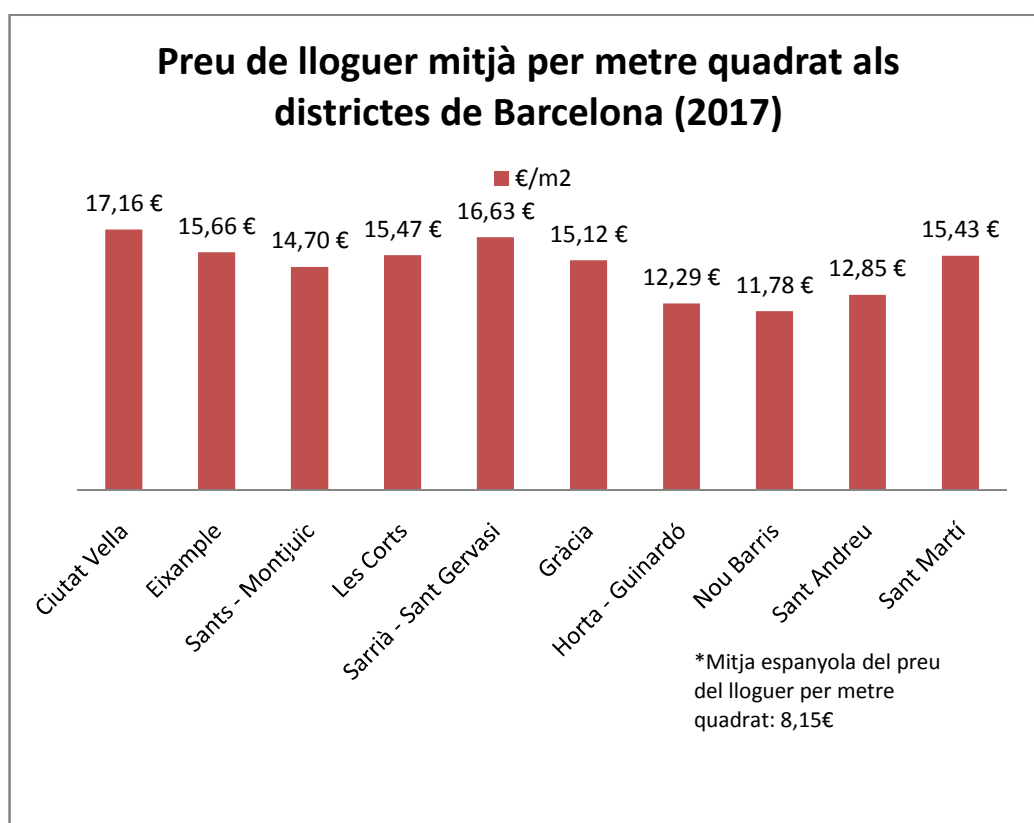
A nivell municipal, una dada molt destacable és que dels deu municipis espanyols amb el preu més elevat, set són catalans. Com s'observa a la següent taula, aquests municipis són Barcelona (15,58 €/m²), Gavà (15,01 €/m²), Sant Cugat del Vallès (14,10 €/m²), Castelldefels (13,93 €/m²), Sitges (13,77 €/m²), L'Hospitalet de Llobregat (12,49 €/m²) i Esplugues de Llobregat (12,27 €/m²). Tots ells amb preus molt per sobre de la mitjana estatal (8,15 €/m²).



Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

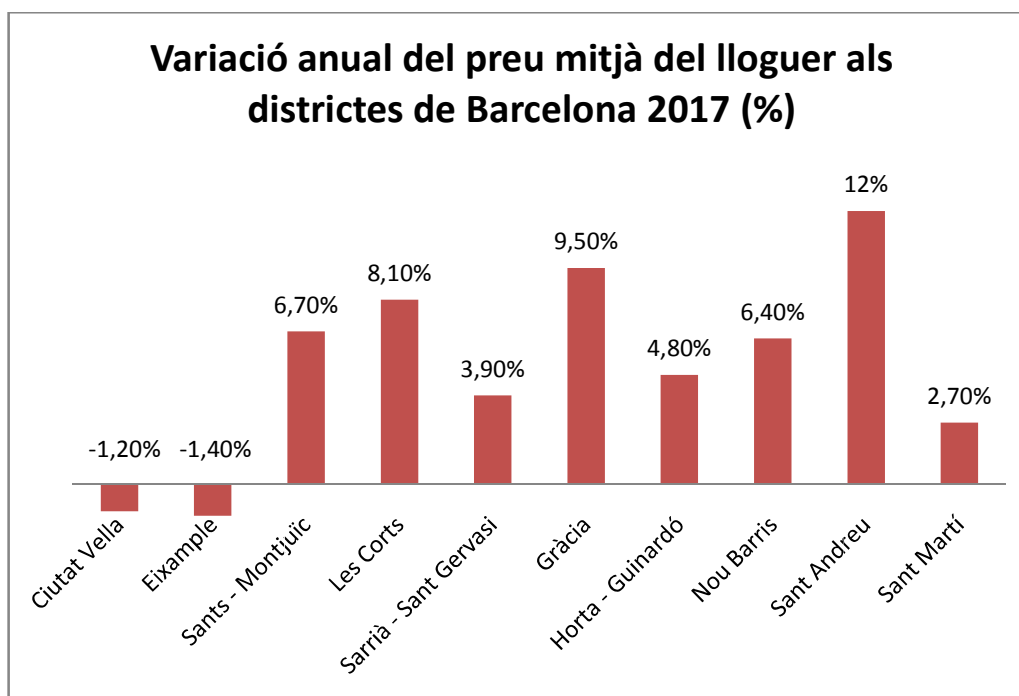
Volem destacar especialment el cas de Barcelona. És la primera ciutat més cara per llogar un habitatge, amb un preu de 15.58€/m² el 2017, convertint-se així en el més alt que s'ha registrat en els 11 anys que Fotocasa edita aquest índex immobiliari. Si ens fixem en el següent mapa, podem veure com tots els districtes de Barcelona superen el preu mitjà del

m² al conjunt de l'estat espanyol. La diferència més marcada entre aquest preu i el més car de Barcelona correspon al districte de Ciutat Vella, que se situa als 17,16 €/m² al mes i és superior a la mitjana nacional en un 110,5%. El segon més car és Sarrià – Sant Gervasi amb 16,63 €/m² i en tercera i quarta posició trobem l'Eixample (15,66 €/m²) i Les Corts (15,47€/m²).



Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

Respecte a la variació anual, durant el 2017 el preu es va incrementar en vuit districtes de Barcelona. El més destacat és Sant Andreu que puja un 12%, seguit de Gràcia (9,5%), Les Corts (8,1%), Sants – Montjuïc (6,7%), Nou Barris (6,4%), Horta – Guinardó (4,8%), Sarrià – Sant Gervasi (3,9%) i Sant Martí (2,7%).

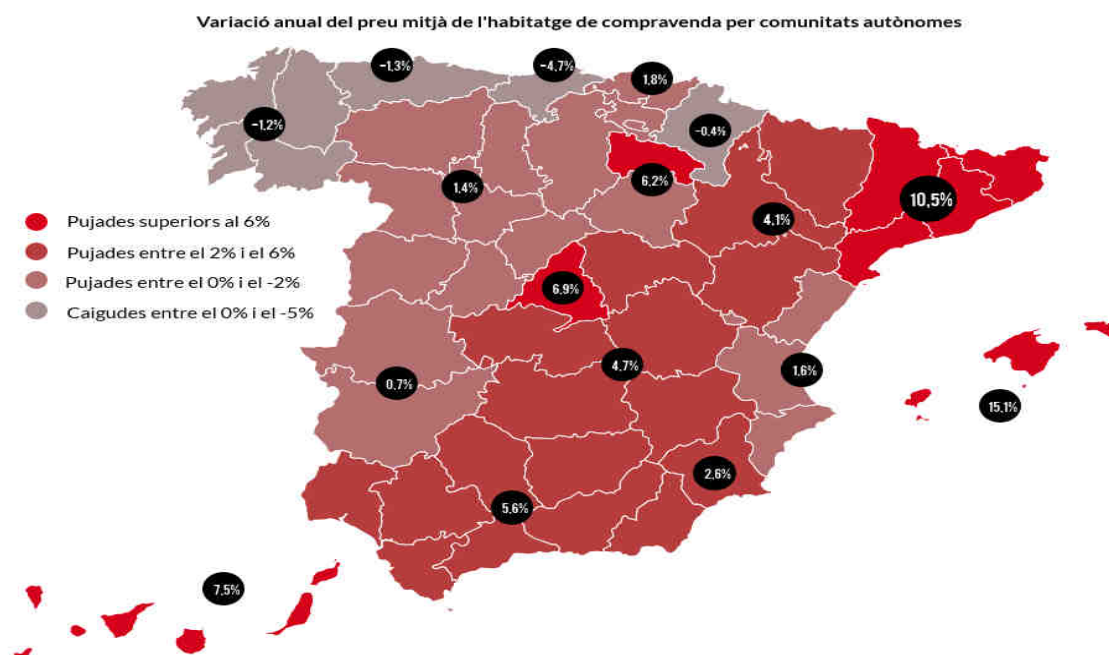


Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda en alquiler en España en el 2017" de Fotocasa.

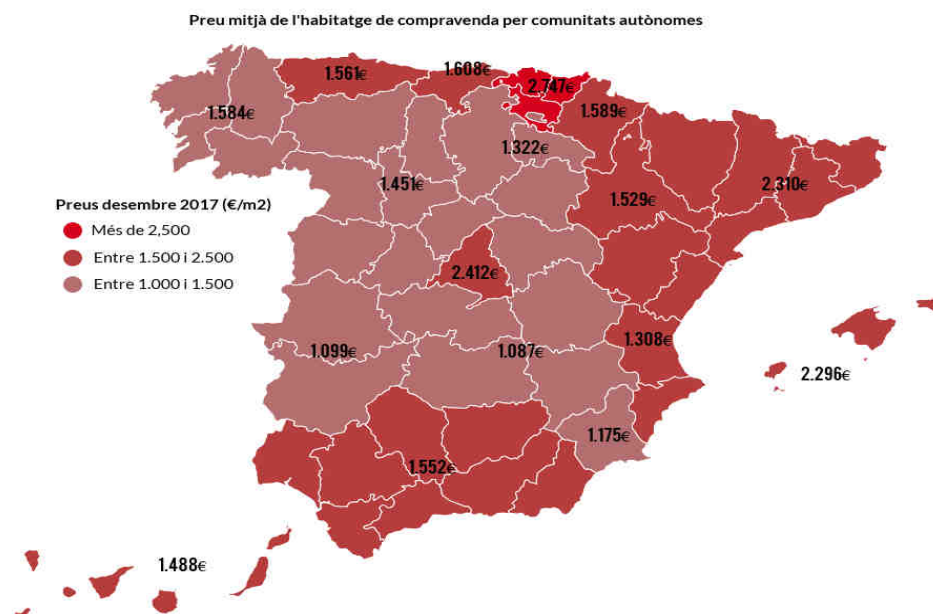
5.2. L'increment dels preus de compra a Catalunya

Tot i que les joves veiem en el lloguer l'opció més viable per emancipar-nos, certs estudis (El Mundo) assenyalen que la tendència canvia i cada vegada més joves d'entre 25 i 35 anys afirmen que es decantarien per la compra si el seu pressupost ho permetés i tinguessin una feina estable, i per poder marxar abans de casa de les seves progenitores. Per a una part important d'aquest grup poblacional ja compensa més pagar la quota d'una hipoteca que un lloguer, especialment a Barcelona, a causa de les fortes pujades del preu del lloguer en els últims anys com hem vist a l'apartat anterior.

El preu de la vivenda de compravenda ha anat fluctuant durant el 2017 fins a situar-se en 1.733 €/m² com a preu mitjà a l'estat espanyol. Centrant-nos en les diferències per comunitats, al mapa següent, que parteix d'un estudi de Fotocasa, podem veure que el preu de la compra d'habitatge s'ha incrementat en 13 de les 17 comunitats autònomes.



Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

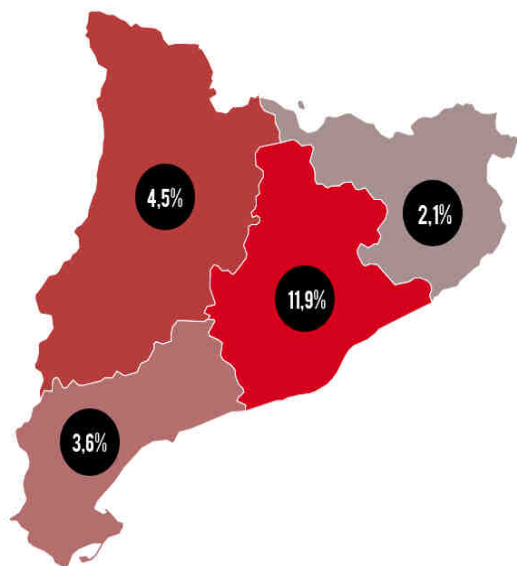


Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

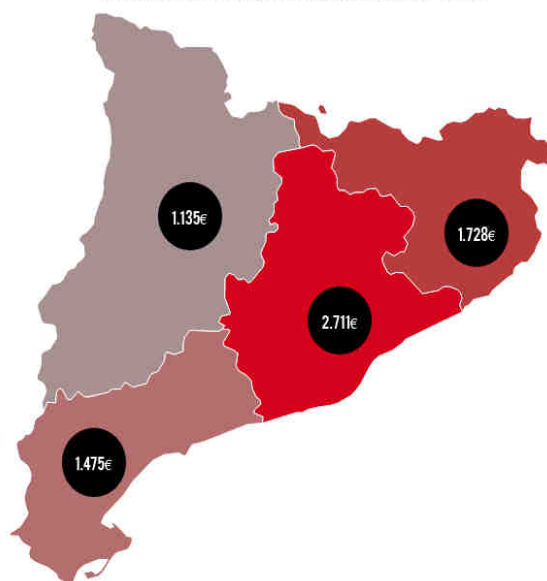
Catalunya és el segon territori que més augmenta (per darrere de les Illes Balears), amb un 10,5% de pujada anual. Pel que fa a valors absoluts, el País Basc i Madrid encapçalen la llista de comunitats autònomes on és més cara la compra d'habitatge i en tercer lloc trobem ja Catalunya amb un preu mitjà de 2.310 €/m² (molt per sobre dels 1.733 €/m² de mitjana estatal).

Si ens fixem a escala provincial, al tancament de 2017 són 37 les províncies que pugen de preu i, entre elles, trobem les quatre catalanes. Barcelona pateix una pujada de l'11,9%, Lleida del 4,5%, Tarragona del 3,6% i Girona del 2,1%. En preus absoluts, tal com ja passava amb el preu del lloguer, trobem que tant Barcelona com Girona es troben entre les deus províncies amb un preu més elevat per la compra de vivenda. Barcelona en tercer lloc i 2.711 €/m², i Girona en vuitè lloc i 1.728 €/m². No tan lluny estan també Tarragona (1.475 €/m²) i Lleida (1.135 €/m²).

Variació anual del preu mitjà de l'habitatge compravenda per províncies

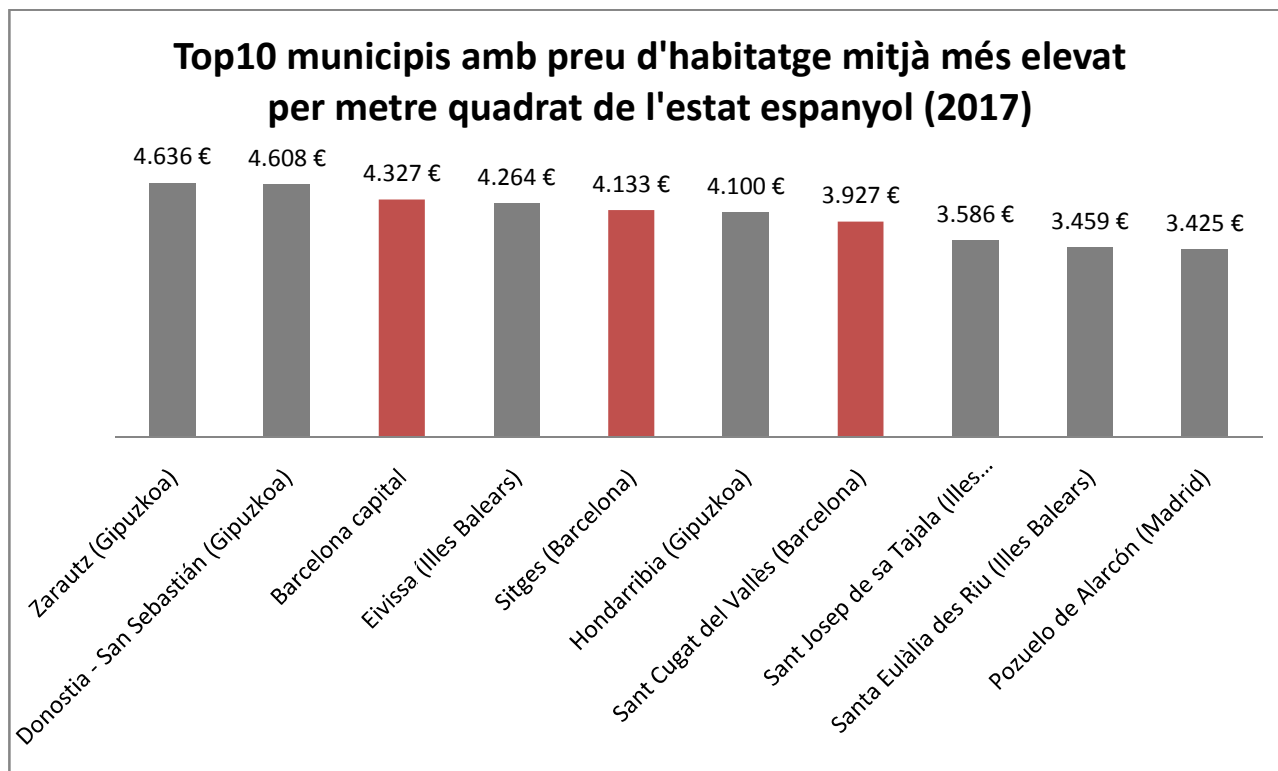


Preu mitjà de l'habitatge de compravenda per províncies



Font: Mapa d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

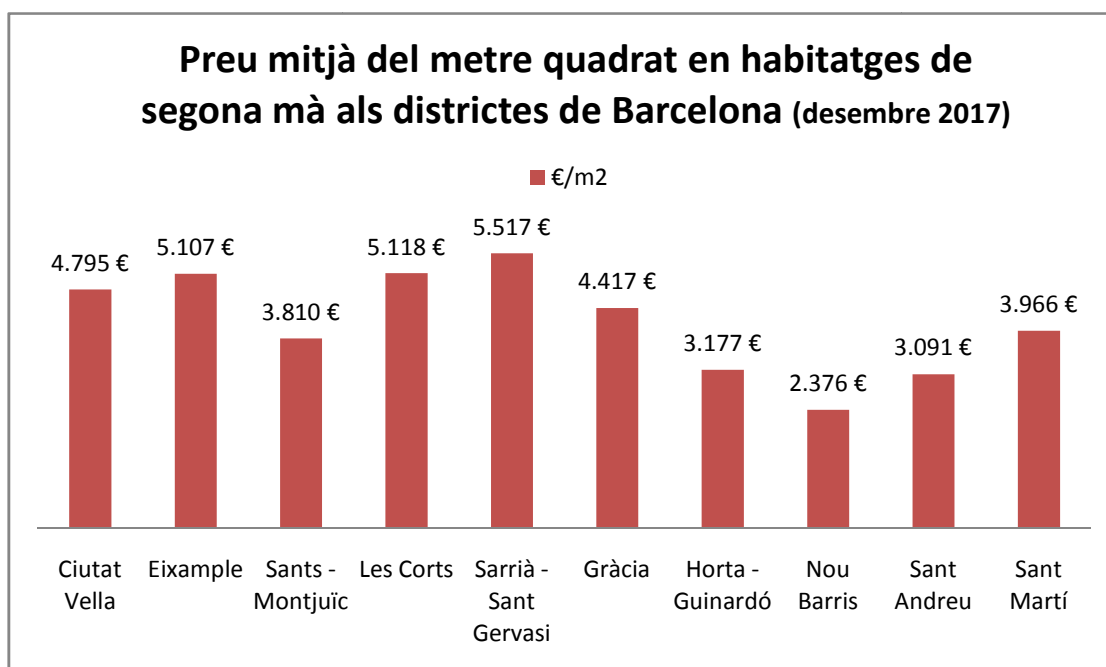
A nivell municipal també hi ha dos municipis catalans entre els quals van patir el 2017 una pujada més significativa en el preu de compra: Esplugues de Llobregat (25,8%) i Sant Carles de la Ràpita (23,7%). A més, pel que fa als preus absoluts, Barcelona es situa com el tercer municipi més car (4.327 €/m²) i també entren al top 10 Sitges (4.133 €/m²) i Sant Cugat del Vallès (3.927 €/m²).



Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

Barcelona es troba, de fet, un 150% per sobre de la mitjana estatal, és per això que també val la pena analitzar en profunditat el cas de la ciutat comtal. De nou, tal com passa amb el lloguer, tots els districtes de Barcelona superen el preu mitjà d'habitatge a escala estatal, sent el més car Sarrià – Sant Gervasi (5.517 €/m²) que supera la mitjana estatal en un 218,3%. El segueixen Les Corts (5.118 €/m²), Eixample (5.107 €/m²) i Ciutat Vella

(4.795€/m²).

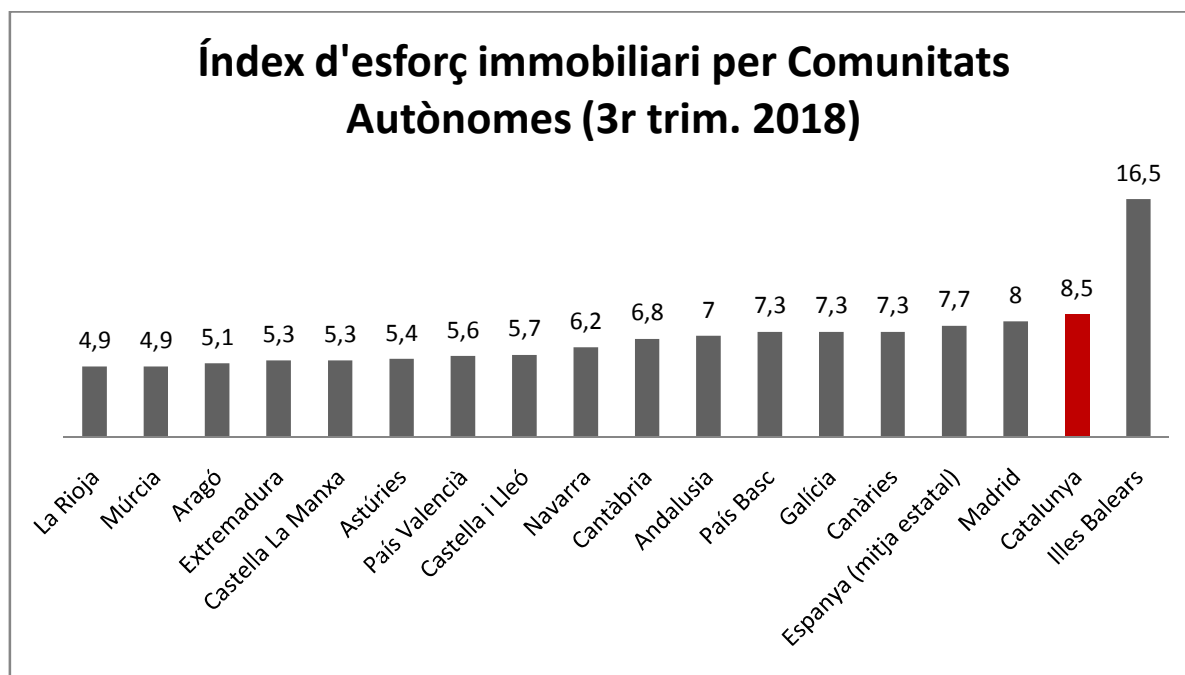


Font: Gràfic d'elaboració pròpia en base a les dades de l'informe "La vivienda de segunda mano en España en el 2017" de Fotocasa.

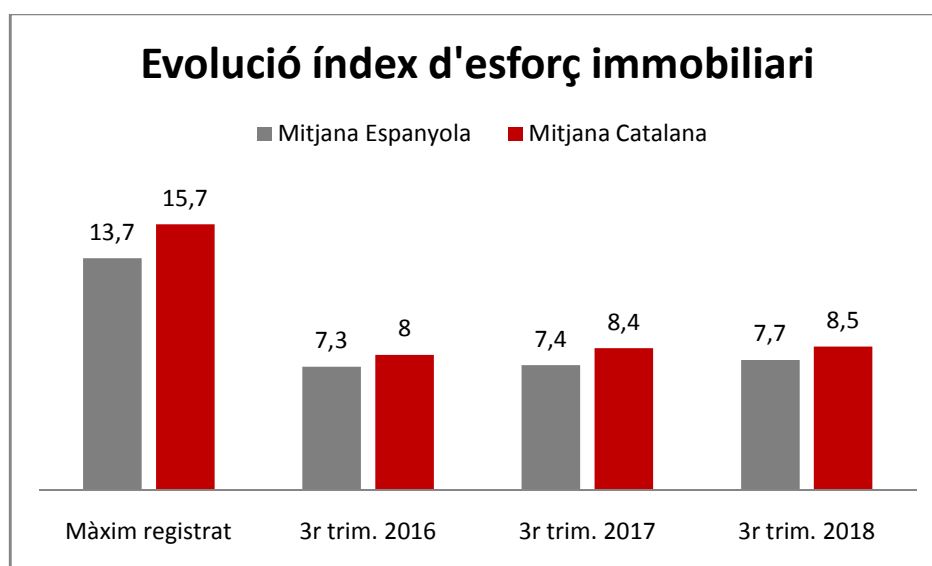
La Sociedad de Tasación elabora semestralment un informe amb les tendències del sector immobiliari i en ell es pot veure l'índex d'esforç immobiliari. Aquest índex es defineix com el nombre d'anys de sou íntegre que una ciutadana mitjana necessita destinar a la compra d'un habitatge de tipus mitjà. Està calculat a partir del quocient entre el valor de mercat de la vivenda i els ingressos mitjans bruts anuals que publica l'INE a la seva enquesta anual d'estructura salarial.

En el següent gràfic podem veure com Catalunya és la segona comunitat de l'estat espanyol amb un índex d'esforç immobiliari més elevat, només per sota de Balears.

Pel que fa a l'evolució històrica, podem veure que Catalunya sempre ha estat per sobre dels valors mitjans espanyols.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades de l'informe semestral de la Sociedad Tasación.



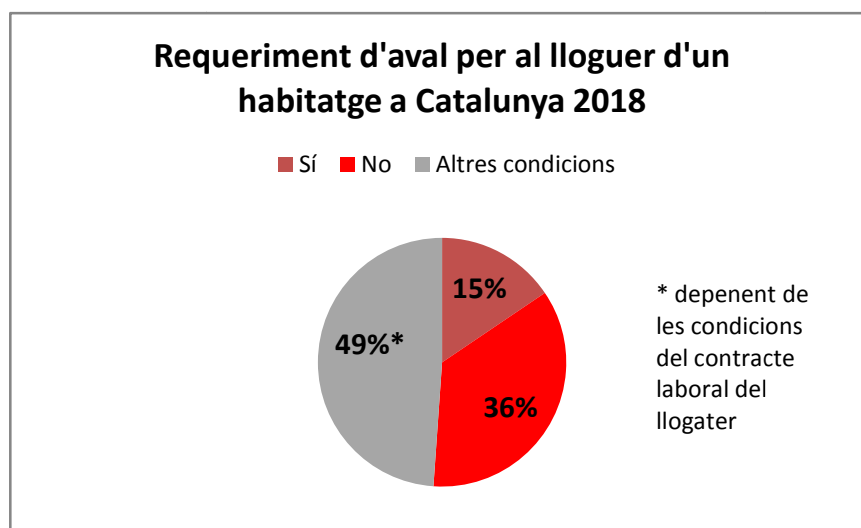
Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades de l'informe semestral de la Sociedad Tasación.

5.3. Dificultats en l'accés al lloguer

Amb la finalitat de poder tenir una petita mostra, encara que no és extrapolable a gran escala, hem visitat 49 pisos que estaven per llogar en diversos barris de la ciutat de Barcelona i altres municipis (concretament, Granollers, Girona, Terrassa, Les Borges Blanques, Mollerussa, L'Hospitalet de Llobregat, Vic, Sabadell i Vilanova de Bellpuig) amb l'objectiu de poder estudiar la dificultat que existeix per accedir a un lloguer, no només en relació al preu de la mensualitat sinó de les diferents condicions prèvies que marca l'agència de lloguer a les que ens hem d'enfrontar per tal de poder trobar un lloc a on crear el nostre projecte de vida, en relació a les següents variables:

- Necessitat d'avaladora

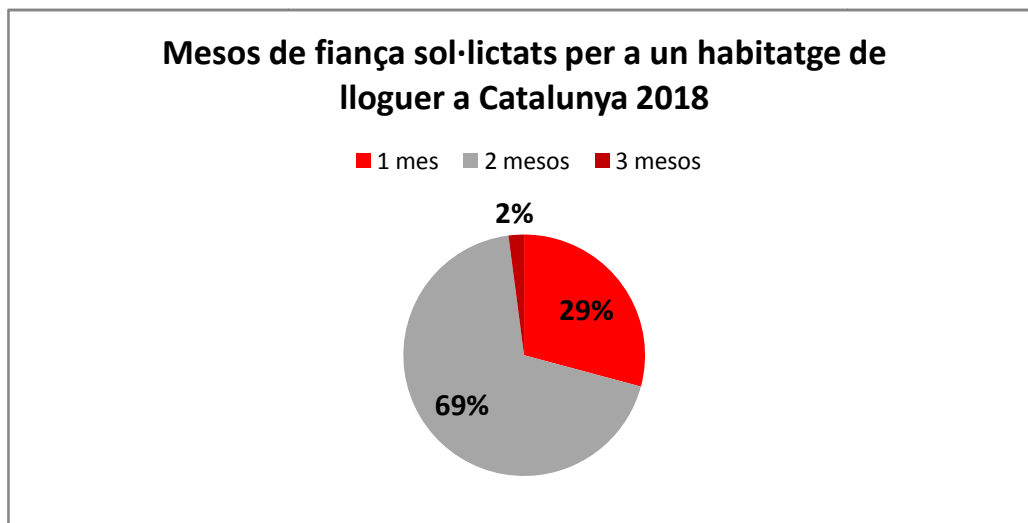
Consistent en tenir una familiar de primer grau disposada a fer-se càrrec del lloguer del pis per a donar seguretat a la propietària que percebrà cada mensualitat. El 15% asseguren que és imprescindible la necessitat d'una avaladora; un 36% no demanen aportar aquest afegit i gairebé la meitat (49%) ho condiciona al sou i/o tipus de contracte que es tingui. En cas de no ser el que consideren suficient (30, 40 o 60% del preu del lloguer del pis), cal aportar avaladora.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes a l'estudi propi "Emancipació juvenil a Catalunya" d'Avalot.

- Fiança

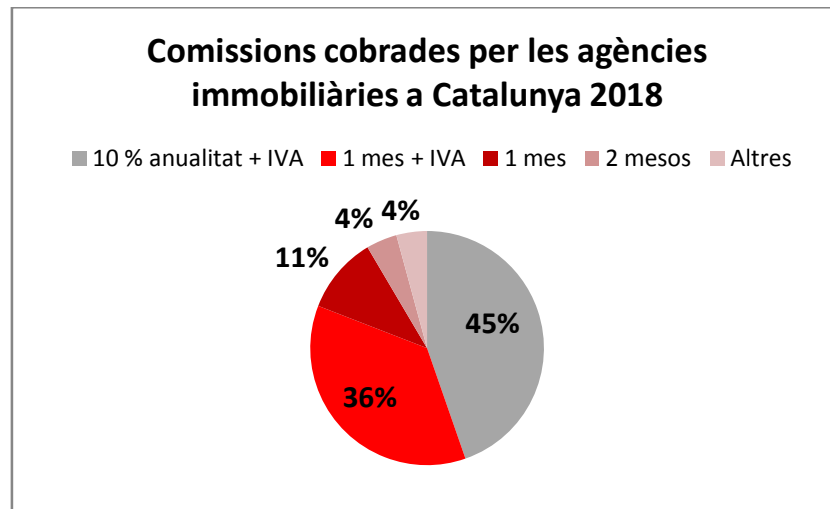
Com podem observar a la gràfica el 68,75% de la totalitat de pisos que hem visitat ens demanen dos mesos, a diferència del 29.16% que només demana 1. Veiem que hi ha un petit percentatge d'agències que demanen 3 mesos o més. En aquest sentit, hem trobat que en un cas demanen entre 7 mesos de fiança si no es pot aportar avaladora, contracte indefinit o una nòmina superior al preu doble del lloguer.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes a l'estudi "Emancipació juvenil a Catalunya" d'Avalot.

- Comissions per l'agència

Pel que fa a les comissions de les agències, veiem que el 44.68% cobren el 10% de l'annualitat del preu del lloguer més l'IVA vigent. Una xifra que si la comparem, per exemple, amb la mitja de la gràfica de Barcelona ciutat, vol dir que l'agència cobra 855,43€ més IVA. Per la resta de condicions, trobem que el 36,17% demanen 1 mes + IVA, el 10,63% 1 mes, el 4,25% 2 mesos i finalment al gràfic s'observa el total d'altres en un 4,24%, que són els que l'agència demana un import exacte sense que correspongui a cap percentatge del preu del lloguer.



Font: Gràfic d'elaboració pròpia a partir de les dades obtingudes a l'estudi "Emancipació juvenil a Catalunya" d'Avalot.

Per últim, cal afegir que hi ha altres condicions específiques que van a càrrec de la llogatera que cal tenir també presents, com per exemple, els 150€ pels serveis jurídics per a la formalització del contracte, els pagaments corresponents a l'IBI i l'impost a la Generalitat, la primera neteja general de l'immoble, com a condicionants que ens hem trobat durant la realització d'aquest estudi.

- Suma total aproximada dels costos per a entrar a un pis de lloguer

Si realitzem un exercici de càlcul aproximat del que ens podria costar l'entrada a un pis de lloguer veurem les dificultats que això pot suposar per a les joves.

Considerem, per exemple, el cas d'un pis de 70 metres quadrats. Si tenim en compte que el preu mitjà a Catalunya del metre quadrat és de 12,39€, la mensualitat del lloguer rondarà els 867€. Si tenim en compte que en dues terceres parts dels casos estudiats ens demanen una fiança de dos mesos i l'altra tercera part una fiança d'un mes, multiplicarem la mensualitat per 1,66 per a fer-nos una idea de quina seria la fiança aproximada amb la que ens trobaríem. Això per a un pis de 70 metres quadrats suposaria uns 1440€ aproximadament de fiança. A més a més, cal sumar-li la comissió a l'agència immobiliària, que en gairebé el 50% dels casos respon a un 10% de l'anualitat més l'IVA i en una tercera

parts dels casos una mensualitat més IVA. Això per a un pis de 70m2 serien 1000€ pel cap baix.

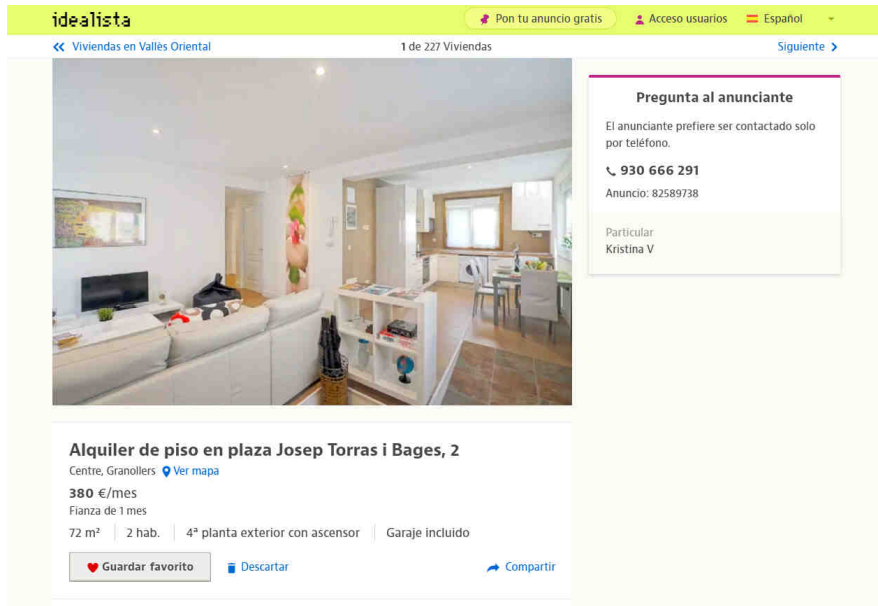
Per tant, si sumem tots els costos derivats de l'entrada al pis, fer-ho podria costar una inversió inicial d'uns 3500€ aproximadament, comptant amb la primera mensualitat, la fiança i la comissió de l'agència. Si a això li sumem altres costos derivats de l'entrada com els 150€ pels serveis jurídics per a la formalització del contracte, els pagaments corresponents a l'IBI i l'impost a la Generalitat passaria de ben segur aquesta xifra. A això cal sumar-li, en un nombre elevat de casos, l'aval d'un familiar.

5.4. Els anuncis falsos, una problemàtica afegida

A més de les problemàtiques ja exposades a aquest informe, hem de sumar una nova tendència al mercat d'habitatge, els anuncis falsos. Aquests, freqüentment consisteixen en la publicació d'anuncis falsos, publicats a portals d'ús comú, com per exemple, fotocasa, idealista, Airbnb, entre d'altres. Els detectarem ja que són pisos en bon estat, moltes fotografies i ben fetes, de disseny i inclouen serveis com l'aparcament, internet i d'altres subministraments a un preu molt inferior al de la resta de pisos del barri o zona on es troben. Així doncs, criden l'atenció, ja que trobem un pis perfecte a un preu molt baix. En aquests anuncis, l'anunciant prefereix contactar per correu electrònic i, en cas que hi hagi un telèfon, difícilment el respon, com a molt, s'hi pot parlar via Whatsapp.

Un cop el contacte està fet, solen exposar que estan fora del país per una llarga temporada, fins i tot, que han canviat de residència per motius laborals, donant molts detalls de la seva situació personal, per tal de generar confiança.

La conclusió final és però que és impossible poder concertar una cita per veure el pis, encara que se sol oferir un vídeo per a pal·liar la falta de visita in situ. Un cop la persona està convençuda, es procedeix a demanar una transferència de diners (corresponent a la fiança i mensualitat) prèvia a fer l'entrega de claus del pis. Un cop han assolit el seu objectiu, l'anunci desapareix i no és possible tornar a contactar amb aquesta persona.



idealista Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios Español

Viviendas en Vallès Oriental 1 de 227 Viviendas

Alquiler de piso en plaza Josep Torras i Bages, 2
 Centre, Granollers [Ver mapa](#)
380 €/mes
 Fianza de 1 mes
 72 m² | 2 hab. | 4ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar favorito Descartar Compartir

Pregunta al anunciante
 El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.
 ☎ 930 666 291
 Anuncio: 82589738
 Particular
 Kristina V

A aquesta fotografia es pot observar un exemple d'una d'aquestes estafes. És un pis de 72m² per 380€ al mes al centre de Granollers amb plaça d'aparcament inclosa.

Encara que moltes vegades aquestes pràctiques semblin obvietats cal tenir present que davant una situació de necessitat, precarietat laboral i sense tenir experiència en la cerca de pisos, les joves, ens convertim en un col·lectiu diana per aquesta classe de persones.

6. Conclusions

A continuació detallem les conclusions principals que extraïem de l'actual situació d'emancipació de les joves.

- Per emancipar-nos, cal tenir una estabilitat i unes condicions laborals dignes. Per això exigim la derogació de les darreres reformes laborals, que només aconseguixen precaritzar el mercat laboral dotant-lo de major inestabilitat i inseguretat per a les treballadores.
- Demanem la regulació del preu de l'habitatge. No es pot especular amb el dret de la ciutadania. El m² s'ha de regular tenint en compte la ciutat, el barri, l'any de construcció de l'immoble així com l'estat de conservació.
- L'administració pública hauria de garantir-nos un habitatge adreçat a les nostres



necessitats al llarg de tota la nostra vida, sense veure'ns obligades a gastar més del 30% dels ingressos de la unitat familiar per tenir un habitatge digne.

- Les ajudes directes a les persones, no solucionen el problema estructural de l'habitatge. Per això, nosaltres som més partidàries d'ampliar la bossa d'habitatge públic.

- L'administració pública ha de regular la tinença de pisos buits, sobretot de grans tenidors, i fer de medidora entre propietàries i llogateres. L'habitatge no pot ser objecte d'especulació.

- La negativa dels bancs a donar crèdit a la ciutadania per comprar el seu habitatge també ha estat un dels fets que ha propiciat que augmenti el preu del lloguer. En l'actualitat ens trobem amb unes quotes d'hipoteca més baixes que les d'un lloguer. Per això, demanen també que es faciliti la compra d'habitatge aquelles persones que vulguin i tinguin les condicions per fer-ho.

- En relació als pisos turístics és intolerable, com ja hem dit, que s'especuli i es facin negocis amb l'habitatge. A les grans ciutats, especialment, s'utilitzen pisos destinats a vivenda habituals de la ciutadania com a pisos turístics. S'ha de perseguir aquesta pràctica, ja que no beneficia ni al sector turístic ni a les ciutadanes de classe treballadora, que hem de marxar de les ciutats. Amb el cost que això suposa, tant en transport com en temps per arribar a la feina.

- Els pisos compartits, són una bona eina d'emancipació a edats molt primerenques, sobre tots per a les joves que encara estan estudiant, no ho és tant en moments de la nostra vida en el que volem començar el nostre propi projecte de vida.

- Actualment els contractes de lloguer són com a molt per a 3 anys, renovables d'any en any. No podem viure amb aquesta incertesa, exigim que els contractes siguin, almenys, per a 15 anys, això ens donaria l'estabilitat que necessitem per a començar el nostre projecte de vida.

- Recuperació de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència habitacional i la pobresa energètica.

- Que torni a entrar en vigor la Llei 25/2015, de 28 de juliol, que actualment està suspesa pel Tribunal Constitucional.



- Que es regulin les condicions i els pagaments que hem d'assolir les ciutadanes per llogar un pis.