

# RADIOGRAFIA: **JOVES LLOGATERES I DRET A L'HABITATGE** 2020





**RADIOGRAFIA:  
JOVES LLOGATERES  
I DRET A L'HABITATGE**  
2020

**Coordinació tècnica:** Gerard Teixidó Sanjuan

**Secretariat CNJC:** Guillermo Chirino Gálvez

**Edició CNJC:** Gerard Teixidó Sanjuan,  
Eduard Pérez Terrón, Alícia Flores Farré.

**Continguts:** Observatori DESC (Àrea d'habitatge i ciutat):  
Guillem Domingo Utset (coordinació), Lucía Delgado  
Ramisa, Miguel Ruíz Reixa, Irene Escorihuela Blasco, Irene  
Fuentes Cabrera.

**Revisió lingüística:** Sara Gil Ribas

**Disseny:** Pau Santanach Carreras

**Impressió:** Foli Verd, SCCL

Consell Nacional de la Joventut de Catalunya, 2020

**Aquesta radiografia té una llicència:**

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0  
Internacional (CC BY-NC SA)



<b>0. Pròleg</b>	<b>4</b>
<b>1. Introducció</b>	<b>6</b>
<b>2. Anàlisi del marc legal, les polítiques actuals i els abusos que generen</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Mancances del marc legal:</b>	<b>9</b>
2.1.1. Breu panoràmica i evolució del marc legal dels lloguers	9
2.1.2. Les joves i l'habitatge	11
2.1.3. Falta de coneixement dels drets i deures de la part arrendatària, clàusules nul·les i clàusules abusives	12
2.1.4. Què signen (si signen) les joves? Diferències i conseqüències legals	12
2.1.5. Fiances, garanties addicionals, avals i despeses de gestió immobiliària	15
2.1.6. LAU, mobilitat i canvis de les titulars del lloguer	16
2.1.7. Recuperació de l'habitatge per a ús propi i canvis de titularitat de l'habitatge	17
2.1.8. Pròrrogues, especulació, preus de lloguer i desnonaments silenciosos	17
2.1.9. Discriminació de les joves en l'accés a l'habitatge	20
2.1.10. Conservació de l'habitatge i obres de millora	21
2.1.11. Quadre resum	22
<b>2.2. Mancances en polítiques públiques d'habitatge per a joves llogateres:</b>	<b>23</b>
2.2.1. Introducció	23
2.2.2. Tenen en compte les joves, els plans d'habitatge?	24
2.2.3. El Pla Nacional de Joventut i el dret a l'habitatge	25
2.2.4. Pressupost i polítiques d'habitatge	26
2.2.5. Ajudes al pagament del lloguer i prestacions d'especial urgència	27
2.2.6. Habitatge protegit i habitatge dotacional de lloguer	28
2.2.7. Altres recursos habitacionals	30
2.2.8. Quadre resum	32
<b>3. Radiografia de les joves llogateres a Catalunya</b>	<b>34</b>
<b>3.1. Metodologia:</b>	<b>35</b>
3.1.1. Introducció	35
3.1.2. Escala de l'anàlisi: edats, àmbit territorial i període temporal	35
3.1.3. Fonts d'informació	35
3.1.3.1. Dades publicades	36
3.1.3.2. Llacunes d'informació i peticions d'informació	37
3.1.3.3. Enquesta en línia	38
3.1.3.4. Entrevistes personals	38
3.1.3.5. Possibles biaixos	38
<b>3.2. La situació de les joves llogateres (2008-2019):</b>	<b>39</b>
3.2.1. Selecció de dades per a la radiografia	39
3.2.2. Dades generals bàsiques	39
3.2.3. Les dificultats d'emancipar-se	40
3.2.4. Accedir a un habitatge de lloguer	48
3.2.5. Pagar el lloguer	58
3.2.6. Viure de lloguer	64
<b>4. Conclusions i infografies</b>	<b>74</b>
<b>5. Recomanacions</b>	<b>86</b>
<b>6. Annexos</b>	<b>90</b>
<b>6.1. Índex de dades i taules</b>	<b>91</b>
<b>6.2. Peticions d'informació realitzades</b>	<b>93</b>
<b>6.3. Notes</b>	<b>96</b>
<b>6.4. Enquesta: Joves llogateres i dret a l'habitatge</b>	<b>102</b>



0

**PRÒLEG**

La nostra generació ha nascut i crescut en una situació de crisi econòmica marcada per la incertesa i vulnerabilitat, la qual ha dificultat la nostra possibilitat d'erigir un projecte de vida estable.

La precarietat laboral que ens colpeja i persegueix, accentuada des de la crisi, és especialment agressiva amb les joves. Malgrat que en els últims 10 anys el salari brut del total de la població ha augmentat lleugerament en un 2,99%, els nostres s'han vist reduïts en un 20,78%; l'any 2019 el 90% dels nostres contractes van ser temporals, i la taxa d'emancipació juvenil de Catalunya se situa al 20,9%, la xifra més baixa en dècades.

L'arrel del problema en matèria habitacional la trobem en un sistema de producció neoliberal, que visiona l'habitatge com una mercaderia amb la qual poder especular i no com un dret humà que ha de ser salvaguardat. Aquesta visió mercantilista que està disposada a sacrificar-ho tot per tal de fer créixer l'economia ha provocat que les polítiques d'aquest sector vagin dirigides a la desregularització i l'ampliació de privilegis de grans propietàries.

La llista de dades que reflecteixen l'estructural vulneració de drets habitacionals que patim resulta dolorosament interminable. El 40,7% de les joves llogateres asseguren sentir-se angoixades, el 16,3% ha deixat els estudis i el 13% ha reduït el consum d'aliments bàsics per poder pagar els actuals preus de lloguer. Amb un mercat que redueix els nostres sous i augmenta el preu dels lloguers resulta impossible plantejar-se un projecte de vida sostenible.

Enfront d'aquesta emergència habitacional, des del Consell Nacional de la Joventut de Catalunya i en col·laboració amb l'Observatori DESC hem realitzat aquesta radiografia. La nostra intenció és dotar d'eines el jovent perquè pugui buscar vies d'empoderament i fer incidència política per aconseguir que l'administració faci polítiques públiques específiques per a les joves en matèria d'habitatge.

**Guille Chirino Gálvez**  
President del Consell Nacional  
de la Joventut de Catalunya.

1

# INTRODUCCIÓ



Sovint, a la premsa, a les converses quotidianes, es parla de la difícil situació de les joves llogateres i l'habitatge, aspecte que les protagonistes coneixen de primera mà i sobre el qual hi ha alguns —pocs— informes i dades publicades. No obstant això, molts cops la informació que ens pot permetre tenir una imatge panoràmica de la situació a casa nostra és parcial, costa de localitzar o simplement no la trobem agregada. Habitualment, la coneixem quan llegim titulars a premsa o a les xarxes socials després que alguna de les fonts de dades s'actualitzin o es publiquin.<sup>1</sup>

És evident que, sense les preguntes i la informació sobre un problema, resulta impossible tenir-ne una visió clara i entendre'l. Encara més, no serà possible enfrontar-lo i resoldre'l sense saber exactament què està succeint i quins són els factors clau per a revertir la situació. Per tant, és vital disposar de dades i informació per actuar de forma eficaç, urgentment però també a mitjà i llarg termini.

El problema d'accés a l'habitatge que viu la població catalana és molt greu. La dificultat d'accés a l'habitatge afecta de forma transversal la societat, però en especial els col·lectius amb menys recursos, com és el cas de les joves.

La crisi de l'habitatge a casa nostra és especialment greu en l'àmbit dels lloguers. La bombolla de preus i les dificultats per accedir, pagar i viure en un habitatge de lloguer són cada dia més importants. De nou, per a les joves d'una forma especialment intensa.

Els diccionaris defineixen *radiografia* com la 'tècnica consistent a sotmetre un cos que es vol examinar a l'acció de raigs X a fi d'obtenir-ne una imatge'.

Partint de totes aquestes reflexions inicials i de l'anterior definició, **la radiografia vol copsar i reunir en un sol document la realitat de les joves llogateres a Catalunya per mostrar-ne una imatge clara.**

Amb la recerca que teniu a les mans **ens proposem reunir en una sola publicació una descripció o anàlisi detallada però sintètica de la situació de les llogateres joves i la seva evolució recent.**

Aquesta fotografia detallada de la situació de les joves llogateres vol ser doncs **una eina per mostrar i difondre l'anomenada problemàtica, però sobretot una aportació que faciliti i impulsi l'acció per generar canvis i millores en la situació de les joves llogateres.**

L'estructura de continguts és la següent: després del *Pròleg* (0) i d'aquesta breu *Introducció* (apartat 1), la radiografia inclou dos blocs de continguts diferenciats, un primer que hem titulat *Anàlisi del marc legal, les polítiques actuals i els abusos que generen* (apartat 2), i un altre que hem anomenat *Radiografia de les joves llogateres a Catalunya* (apartat 3).

Com a tancament, s'han elaborat unes *Conclusions i infografies* (apartat 4) que permeten recapitular i extreure la informació clau, seguides d'unes *Recomanacions* (apartat 5), que tenen per objectiu proposar algunes línies d'actuació per millorar la situació actual de les joves llogateres. Els *Annexos* (apartat 6) contenen informació útil per localitzar dades concretes de la radiografia.



**2**

**ANÀLISI  
DEL MARC LEGAL,  
LES POLÍTIQUES  
ACTUALS  
I ELS ABUSOS  
QUE GENEREN**

## 2.1. MANCANCES DEL MARC LEGAL

En aquest apartat analitzarem les principals mancances del marc legal dels lloguers d'habitatge amb relació a les persones joves i, per tant, analitzarem en profunditat la Llei d'Arrendaments Urbans (en endavant, LAU) i altres lleis que regulen l'habitatge.

### 2.1.1. BREU PANORÀMICA I EVOLUCIÓ DEL MARC LEGAL DELS LLOGUERS

#### Reconeixement del dret a l'habitatge

Com que constitueix una de les vies principals per a l'accés a l'habitatge, si parlem del lloguer, és necessari parlar del dret a l'habitatge, que es troba expressament reconegut a nivell internacional, tant per la Declaració Universal dels Drets Humans (DUDH), com pel Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC). Aquest últim és un dels tractats internacionals més rellevants en la matèria que ha ratificat l'Estat espanyol<sup>2</sup> i, a més, cal destacar que l'activitat del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals (Comitè DESC), òrgan encarregat de vetllar pel compliment del PIDESC, ha posat el focus sobre l'Estat espanyol.<sup>3</sup>

**En l'àmbit estatal**, la Constitució Espanyola, en el seu article 47, recull l'habitatge no com un dret subjectiu exigible directament per part de la ciutadania, sinó com a mandat d'actuació dels poders públics. Preveu que les competències d'habitatge puguin ser assumides per les comunitats autònomes (article 148.3), però l'Estat té la competència sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Tenint en compte això, el Govern de l'Estat impulsa el Plan Estatal de Vivienda, però també ha desenvolupat lleis per procurar fer front a la crisi hipotecària.<sup>4</sup> A més, la competència en matèria processal i de planificació econòmica ha servit com a fonament en diferents ocasions per tal de declarar inconstitucionals lleis autonòmiques en matèria d'habitatge.<sup>5</sup>

**En l'àmbit català**, l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (en endavant, EAC) estableix: «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». En la mateixa línia, l'article 40.4 assenyalava: «Els poders públics han de promoure polítiques públiques que afavoreixin l'emancipació de les joves, facilitant-los l'accés al món laboral i a l'habitatge per tal que puguin desenvolupar llur propi projecte de vida i participar en igualtat de drets i deures en la vida social i cultural».

En l'àmbit competencial, l'article 137 de l'EAC estableix la seva competència exclusiva en la planificació, ordenació, gestió, inspecció i control de l'habitatge, les activitats de foment de les administracions públiques i altres activitats relacionades, com la promoció pública d'habitatges i la conservació. Aquestes competències es desenvolupen principalment a través de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC) i d'altres normatives com la Llei d'Urbanisme catalana o el Codi Civil Català.

#### Els diferents contractes de lloguer segons l'any de firma

En aquest marc legislatiu és on es desenvolupa l'arrendament o lloguer d'habitatge, regulant-se



principalment a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), tot i que, com veurem més endavant, també pot estar subjecte a l'establert pel Codi Civil espanyol en determinades circumstàncies. En relació a la LAU, és important explicar que **en un mateix edifici poden coexistir contractes d'arrendament amb règims jurídics molt diferents, atès que el moment de signatura del lloguer vincula de per vida les normes que el regiran:**

- Els contractes signats entre el mes de juliol de l'any 1964 i el 9 de maig de 1985 estan sotmesos a la pròrroga forçosa.<sup>6</sup>
- Els contractes signats entre el 9 de maig de 1985 i l'1 de gener de 1995 seran indefinits només si així es va pactar i, en cas contrari, són prorrogables sense limitació de pròrroques, fins que alguna de les parts decideixi acabar amb el contracte (tàcita reconducció).<sup>7</sup>
- Els contractes signats entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013 tenen una durada mínima de 5 anys, prorrogables 3 anys si cap de les dues parts manifesta el contrari i, a partir d'aquí, entra la tàcita reconducció any rere any.
- Els contractes signats entre el 6 de juny de 2013 i el 6 de març de 2019 duraran 3 anys com a mínim, amb una pròrroga d'1 any si ambdues parts no manifesten el contrari, i posteriorment tàcita reconducció any a any. Atenció: entre el 19 de desembre de 2018 i el 22 de gener de 2019 es van aplicar temporalment els 5 i 7 anys de la normativa posterior.

- Els contractes posteriors a l'entrada en vigor del Reial Decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (en endavant RDL 7/2019) tenen una durada mínima de 5 o 7 anys, depenent de si l'arrendadora és persona física o persona jurídica, i es prorroguen, un cop exhaurit el termini, per un període de 3 anys més si així ho volen ambdues parts.

Com veurem més endavant, mentre que la reforma impulsada pel Partit Popular el 2013 va ser essencialment regressiva en relació amb els drets de les llogateres, tot promovent la financerització del mercat del lloguer, l'última reforma continguda al RDL 7/2019 tracta de restablir cert equilibri en la figura de la llogatera, augmentant el termini mínim dels contractes i les seves pròrroques, limitant la potestat de recuperació per a ús propi de l'arrendadora o donant protecció enfront de tercers sense necessitat d'inscriure els contractes de lloguer al Registre de la Propietat. Malauradament, aquestes mesures estatats no han vingut acompanyades d'altres, com el control de preus, que es demostren necessàries per tal que el lloguer sigui una forma d'accés a l'habitatge digne i assequible per a les joves i per a tota la població. No obstant això, l'any 2020, el Parlament de Catalunya ha aprovat una llei per contenir els preus del lloguer, la *Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció*



del dret a l'habitatge (en endavant, Llei 11/2020), que pot ser una eina important en els pròxims anys per garantir lloguers assequibles (a l'apartat 2.1.8 en resumirem les claus). Per tant, pel que fa al tipus de contracte, cal afegir a la llista anterior que:

- Els contractes signats a Catalunya en data posterior a l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, és a dir el dia 22 de setembre de 2020, estan subjectes al règim de contenció de rendes, en cas d'estar situats en àrees de mercat tens i si no queden inclosos en alguna de les excepcions que estableix la norma.

A banda de la LAU, també existeixen altres normatives que incideixen sobre els arrendaments d'habitatge, com el Codi Civil o la Llei d'Enjudiciament Civil. El procés de desnonament per impagament de lloguer es recull en aquesta darrera llei. A més, pel que fa a aturar desnonaments de lloguer, la normativa amb major transcendència a escala catalana és la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que obliga les grans tenidores d'habitatge<sup>8</sup> a oferir un lloguer social abans d'interposar una demanda de desnonament per impagament de lloguer o per venciment del contracte, sempre que les persones afectades no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i es trobin en situació de risc d'exclusió residencial.

## 2.1.2. LES JOVES I L'HABITATGE

El preàmbul de la LDHC estableix: «L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge». De forma similar, quan la llei defineix l'habitatge dotacional públic, parla de les joves com a «persones amb dificultats d'emancipació».<sup>9</sup> I quan la mateixa LDHC parla de les dades demogràfiques bàsiques com a contingut necessari del Pla territorial sectorial d'habitatge, s'inclouen els «joves majors d'edat empadronats amb els pares» com a «col·lectiu vulnerable».<sup>10</sup>

Així doncs, ja sigui com a part dels «sectors socials sensibles», com a «persones amb dificultats d'emancipació» o com a «col·lectiu vulnerable», és evident que **la mateixa Administració reconeix la desigualtat i la precarietat en l'accés a l'habitatge per part de les joves**. Tot i això, aquesta dificultat d'emmarcar el jovent representa, en part, la complexitat d'un grup social molt heterogeni, amb altres interseccions com el gènere, l'origen o la classe social, i sobre el qual no existeixen polítiques públiques clares per a la seva emancipació.

### 2.1.3. FALTA DE CONEIXEMENT DELS DRETS I DEURES DE LA PART ARRENDATÀRIA, CLÀUSULES NUL·LES I CLÀUSULES ABUSIVES

Amb els contractes d'hipoteca, ens trobem amb una complexitat que ha originat situacions dramàtiques per a milers de famílies i greus abusos, cosa que ha donat lloc a una normativa que pretén assegurar que les usuàries rebin i entenguin la informació sobre la hipoteca que signaran.<sup>11</sup> En canvi, els contractes d'arrendament d'habitatge no estan sotmesos a cap mena d'aquests requisits de claredat i transparència. Per una banda, perquè durant molts anys eren contractes principalment entre particulars, regits per la confiança mútua i, per altra banda, perquè tampoc estan sotmesos a la intervenció notarial i perquè el seu contingut és més senzill. Com a excepció, la LDHC obliga a donar un mínim d'informació a les ofertes de lloguer, com les fiances exigibles, el termini de l'arrendament, la forma d'actualitzar la renda o el preu total de la renda desglossat. Arran del Decret 17/2019 esdevé també obligatori a Catalunya fer constar el preu de lloguer de l'Índex de Referència del Preu del Lloguer a les ofertes i en els contractes, a efectes informatius per al llogater, obligació que d'ara endavant agafa importància vinculada a la regulació dels preus del lloguer que s'ha incorporat recentment a casa nostra. Incomplir-ho és una infracció lleu, sancionable per part de l'administració si es detecta o es denuncia i, a més, la llei de contenció dels preus del lloguer ha incorporat l'obligació que també figuri el preu de l'anterior contracte (més endavant explicarem per què).

En aquest sentit, **és habitual que les llogateres no siguin conscients dels seus drets i les seves obligacions i, per tant, signin contractes amb clàusules nul·les i/o clàusules abusives.** Les primeres són aquelles contràries a la LAU, com la limitació del període de pròrroga per sota dels 3 anys en els nous contractes o la renúncia a la protecció del lloguer en cas de venda de l'immoble. Les segones són aquelles que es donen quan la part arrendadora és una persona jurídica, no s'ha pogut negociar individualment el contracte i les clàusules generen un desequilibri important dels drets i obligacions de les parts, com seria l'establiment de clàusules penals desproporcionades en cas d'incompliment contractual.<sup>12</sup>

En aquests casos, què pot fer la llogatera? En ambdós supòsits és important buscar assessorament legal i manifestar a la futura arrendadora la negativa a signar un contracte amb aquest tipus de clàusules, tot essent conscients que aquesta pot acabar escollint una altra llogatera menys empoderada. En relació amb les clàusules nul·les, si es signen, no afectaran els drets i deures de les llogateres, atès que la pròpia LAU estableix que es consideraran «no posades».<sup>13</sup> Pel que fa a les clàusules abusives, i sempre que l'arrendadora sigui una persona jurídica, la qüestió és més delicada, ja que el seu caràcter abusiu haurà de ser estimat per una jutgessa i, per tant, comporta haver de passar pel «calvari» d'un procediment judicial.

Així mateix, el funcionament de la LAU, que vincula el règim jurídic del contracte segons el moment de la signatura, afegeix una complexitat difícil de digerir, tenint en compte la coexistència de diferents lleis per a diferents contractes. A més, la vertiginosa activitat legislativa dels últims anys sobre la LAU també ha provocat la confusió no només entre les llogateres, sinó també entre les arrendadores, les agències immobiliàries i les advocades.

### 2.1.4. QUÈ SIGNEN (SI SIGNEN) LES JOVES? DIFERÈNCIES I CONSEQÜÈNCIES LEGALS

**Una de les principals problemàtiques que afecten les joves en relació amb el lloguer és què signen (si signen)** quan entren a viure en una habitació, un pis o una casa, ja que del contracte es poden derivar diferents drets i deures per a les llogateres. Així doncs, podríem parlar de contractes d'arrendament «normals», sotmesos a la LAU, contractes d'habitació o contractes parcials, amb un règim jurídic més difós com veurem més endavant, i contractes de sotsarrendament o contractes de temporada per a estudiants. Fins i tot, ens podríem trobar amb la situació de no tenir un contracte per escrit i no saber sota quin dels anteriors règims es regeix la relació. En un primer moment, aquesta multiplicitat de possibilitats per regular una mateixa situació pot semblar irrellevant, però les diferències que se'n deriven són molt importants.

*«Per tant, seguint aquesta argumentació, arriben a la conclusió que un contracte d'habitació no compleix amb els requisits per ser considerat un arrendament d'habitatge».*

Una primera opció, en principi la més habitual, és realitzar un **contracte de lloguer d'habitatge segons l'establert per la LAU**, sigui de forma individual o conjuntament amb altres llogateres. No hi ha dubte que són contractes LAU aquells contractes en què es lloga tot l'immoble i en què l'arrendadora és a la vegada la propietària. Aquest tipus de contractes es regeixen per la LAU vigent en el moment de la signatura del contracte i, per tant, han de complir amb allò que estableix de forma obligatòria la mateixa llei. Per exemple, si el contracte es va signar el 2017, la durada mínima del contracte serà de 3 anys, mentre que si es va signar després del 6 de març del 2019, la seva durada mínima serà de 5 o 7 anys depenent de si l'arrendadora és persona física o jurídica. De la mateixa manera, els terminis de preavis per a la no renovació de l'arrendament seran els establerts per la Llei, actualment de 4 mesos per part de l'arrendadora i de 2 mesos per part de l'arrendatària. I per descomptat, el sistema de fiances i garanties també haurà de complir amb el que fixi la LAU. Així doncs, en major o menor mesura segons el moment en què es va signar el contracte i, per tant, segons el text més o menys protector de la figura de la llogatera, els contractes de lloguer que es regeixen per la LAU doten aquestes d'un mínim de seguretat.

Una segona opció és signar un **contracte d'habitació o contracte parcial**, en què l'objecte del lloguer és l'ús exclusiu d'una habitació i l'ús compartit dels altres elements de l'immoble. Sota aquesta segona modalitat, malauradament cada cop més habitual en vista de la dificultat d'accedir a un habitatge complet, no hi ha un consens de les jutges sobre la seva naturalesa jurídica. Respecte d'aquestes situacions, la jurisprudència fins fa relativament poc entenia de forma majoritària que

els contractes d'habitació es regien per la LAU i, per tant, que la voluntat de les parts tenia els límits que hem comentat en el paràgraf anterior.

Malgrat això, en els últims anys la jurisprudència no és tan clara i algunes audiències provincials comencen a entendre que els contractes d'habitació estan sotmesos al Codi Civil.<sup>14</sup> El raonament utilitzat consisteix en el fet que una habitació no pot satisfer de manera permanent les necessitats d'habitatge de la llogatera i, per tant, no garanteix el desenvolupament de la vida domèstica de la llogatera amb la intimitat i serveis que avui es consideren indispensables i dels quals només es disposa de forma compartida.<sup>15</sup> Per tant, seguint aquesta argumentació, arriben a la conclusió que un contracte d'habitació no compleix amb els requisits per ser considerat un arrendament d'habitatge. Aquest raonament, des de cert punt de vista lògic, no és capaç de percebre la realitat social a la qual les lleis haurien de respondre, que condueix moltes joves<sup>16</sup> a viure en una habitació com a única forma de «satisfer la necessitat permanent d'habitatge»,<sup>17</sup> per tant, aquests contractes mereixen la mateixa protecció jurídica que un arrendament d'habitatge.

En aquells casos en què el contracte d'habitació estableixi que es regeix pel Codi Civil o així ho entengui el jutjat, serà la voluntat de les parts qui decidirà les regles del joc dels lloguers d'habitació. Així doncs, no caldrà respectar la durada mínima del contracte, ni els preavisos de no renovació, ni tampoc els límits de les fiances i garanties. Tot i que les defensores d'aquesta mesura apunten que permet a les parts renunciar a l'establiment de fiances i atorga major flexibilitat a les necessitats de mobilitat de les persones joves, no és menys cert que també pot provocar una protecció menor de les llogateres donada la seva situació de desigualtat en la negociació. Per tant, és important reivindicar que, tot i que l'habitació no constitueix l'expressió més digna i àmplia del dret a l'habitatge, una habitació amb les garanties establertes a la LAU s'aproxima més a la realització d'aquest dret que una habitació sotmesa a la voluntat de les parts o, millor dit, a la *voluntat única* de l'arrendadora.<sup>18</sup>

Un tercer cas seria trobar-nos davant d'un **contracte de sotsarrendament**. Aquesta tipologia de

contracte consisteix en un relloguer, normalment d'una habitació, per part de l'arrendatària, ja sigui per tal de cobrir costos, per temes de mobilitat o, simplement, per especular. Aquesta tipologia de contracte es regeix pel que s'ha establert a la LAU, amb l'afegit que el preu no podria excedir la part corresponent de l'arrendament i s'extingeix quan ho fa el dret de l'arrendatària, tot lligant la sort de la sotsarrendatària a la de la llogatera.

A més, el relloguer **únicament és vàlid amb el consentiment previ de l'arrendadora**.<sup>19</sup> Aquest últim és precisament un dels punts més problemàtics, donat que en moltes ocasions es relloga sense autorització o aquesta és verbal, impossibilitant la prova en cas de demanda. És a dir, la falta d'autorització impedeix a la sotsarrendatària invocar drets davant de la propietat i constitueix motiu suficient perquè l'arrendadora doni per resolt el contracte.<sup>20</sup> Així doncs, sense consentiment, la persona que ha sotsarrendat es troba desprotegida. El mateix succeeix en els casos de cessió del contracte de lloguer, en què una persona es subroga en la posició de la llogatera; però sense consentiment la cessió no seria vàlida i donaria lloc a la resolució del contracte. Per l'an-

terior, per major seguretat sempre és important comptar amb el consentiment per escrit.

Un quart cas seria la signatura de **contractes de temporada**, un cas més habitual entre les joves universitàries. Aquests contractes no es consideren lloguers d'habitatge, sinó lloguers per a ús diferent de l'habitatge,<sup>21</sup> i es regirien per la voluntat de les parts, exceptuant el referent a la fiança legal, que seria de dues mensualitats en comptes d'una sola en els lloguers d'habitatge,<sup>22</sup> i les garanties addicionals, que no estarien sotmeses a límits.<sup>23</sup> Cal anar alerta si el que es vol és un lloguer "habitual": els contractes de temporada són menys protectors per a les inquilines que els contractes d'arrendament via LAU.

Per acabar, ens podríem trobar amb **contractes verbals de sotsarrendament, cessió, habitació o lloguer**. En aquests supòsits, la inseguretat i la precarietat estan assegurades, donat que, tot i que la LAU estableix que les parts es poden «compel·lir recíprocament a la formalització per escrit del contracte»,<sup>24</sup> la falta de prova per escrit és un terreny adobat per als abusos.

El quadre següent inclou un **resum dels contractes que ens trobem a diari en l'àmbit dels lloguers**:

Tipus de relació	Règim jurídic	Nivell de protecció de la llogatera
<b>Contracte de lloguer d'habitatge sencer</b>	Es regeixen per l'establert a la LAU per a arrendaments d'habitatge.	Sistema de protecció relativament alt, major gràcies a la nova llei catalana de contenció de rendes.
<b>Contracte d'habitació o contracte de lloguer parcial</b>	Es regeixen per l'establert a la LAU per a arrendaments d'habitatge, tot i que alguns jutjats entenen que es regeixen per l'establert al Codi Civil.	Si es regeixen per la LAU, tindran un sistema de protecció alt, mentre que si es regeixen per l'establert al Codi Civil, estan sotmesos a la voluntat de les parts.
<b>Sotsarrendament (relloguer) o cessió</b>	Es regeixen per l'establert a la LAU per a arrendaments d'habitatge, sempre que comptin amb el consentiment previ de l'arrendadora.	Si compten amb el consentiment previ de l'arrendadora, s'acolliran al sistema de protecció de la LAU, mentre que si no tenen aquest consentiment, es trobaran en una situació d'indefensió.
<b>Contracte de temporada</b>	Es regeixen per l'establert a la LAU per a arrendaments d'ús diferent a l'habitatge.	Estan sotmesos a la voluntat de les parts, exceptuant el referent a la fiança legal, que seria de dues mensualitats en comptes d'una sola en els lloguers d'habitatge, i les garanties addicionals, que no estarien sotmeses a límits.
<b>Contractes verbals</b>	Es regeixen per l'establert a la LAU per a arrendaments d'habitatge.	La falta de formalització del contracte per escrit és un terreny adobat per als abusos, per la qual cosa el seu règim de protecció acostuma a ser baix.

Així doncs, aquesta varietat jurídica en què es poden materialitzar els lloguers a Catalunya —amb tot el que porta associada aquesta diversitat: la falta de coneixement sobre les conseqüències legals de cada modalitat, la vinculació de moltes d'elles a la

voluntat única de l'arrendadora i, en molts casos, la inseguretat i incertesa que comporten— és una de les primeres problemàtiques de les joves i els lloguers, derivada en última instància, de nou, de la falta d'informació i coneixement sobre els lloguers.



## 2.1.5. FIANCES, GARANTIES ADDICIONALS, AVALS I DESPESES DE GESTIÓ IMMOBILIÀRIA

### Fiances

Una altra de les dificultats que afecten les joves amb relació a l'accés al lloguer són les fiances, les garanties addicionals i els avals, donat que són un requisit imprescindible en el moment de la signatura del contracte. Les primeres, les fiances i les garanties addicionals, per la necessitat de disposar d'estalvis suficients per fer front al pagament en el moment de la signatura del contracte. En aquest sentit, fins a l'última reforma de la LAU de 2019 no existien límits a la quantia que l'arrendadora podia demanar en concepte de garanties addicionals. Així doncs, en molts casos l'elevada quantia requerida per la propietat impedia l'accés al lloguer. Afortunadament, el RDL 7/2019 va limitar la fiança a un mes (dos per a usos diferents de l'habitatge) i les garanties addicionals a dues mensualitats. Per tant, per als nous contractes el desemborsament inicial no pot superar en cap cas les quatre mensualitats (el mes en curs, la fiança obligatòria<sup>25</sup> i les dues mensualitats), una quantia que, tot i ser molt elevada, especialment en zones en què el mercat de lloguer està tensionat, com a mínim es troba limitada. Tot i això, i malgrat l'establert per la nova LAU, la pràctica demostra la dificultat de comprovar el compliment de la normativa i la falta de remeis efectius en cas d'incompliment.

**Un dels abusos més habituals és el del no retorn de les fiances i garanties addicionals un cop finalitza el lloguer.** Tot i que la Llei estableix que aquesta ha de ser restituïda al final de l'arrendament —en un termini de 30 dies o, com a molt, 60— i que només serveix per fer front a possibles impagaments i desperfectes de l'habitatge, no és estrany trobar-nos amb arrendadores que no compleixen amb aquesta obligació al·legant desperfectes menors o impagaments dels quals la llogatera no té rebut de pagament. Aquest abús és especialment greu per a aquelles persones que no tenen estalvis suficients i que comptaven amb el retorn d'aquestes quantitats, en molts casos desorbitades, per a poder fer front a les fiances i garanties exigides en el nou arrendament. Tanmateix, i davant la reiterada negativa de l'arrendadora a complir amb la seva obligació, l'única via que li queda a la llogatera és la reclamació de la fiança

per la via legal, motiu pel qual moltes arrendatàries desisteixen finalment de la reclamació.

Tanmateix, els canvis legals recents estableixen que la via per resoldre reclamacions relacionades amb la devolució de la fiança serà la del judici verbal, sempre que l'import de la **fiança reclamada no superi els 6.000 euros**, és a dir, en la majoria de casos.<sup>26</sup> Amb aquest canvi legal no es necessita ni advocada ni procuradora per reclamar, n'hi ha prou amb presentar un imprès davant de la jutgessa.

### Avals

De forma similar, **l'exigència per part de l'arrendadora d'un aval personal en aquells casos en què les joves no disposen de contractes fixes i amb nòmines elevades nega l'accés a l'habitatge per a aquelles joves que tampoc disposen d'un suport familiar capaç d'avaluar.** A més a més, no hi ha consens sobre si l'aval personal, com a garantia addicional, també es troba limitat a les dues mensualitats que estableix la LAU. Malauradament, el preàmbul del RDL 7/2019 no aclareix si l'aval personal es veuria afectat per aquesta mateixa limitació, ja que només menciona l'aval bancari, per la qual cosa es podria sostenir que l'aval personal no està afectat per la limitació.<sup>27</sup> Com hem vist amb el cas de les fiances i les garanties addicionals, si l'aval personal es troba limitat o no pot tenir poc impacte real, tot tenint en compte la desigualtat de les parts, la falta d'informació, la urgència i necessitat d'accedir a un lloguer, i la distància entre la llei i la pràctica.

### Comissions de les agències immobiliàries

Així mateix, fins fa poc, en tots aquells lloguers gestionats per agències immobiliàries era molt habitual que la llogatera hagués de pagar una mensualitat per les despeses derivades del contracte. Sobre aquest aspecte, **la 'nova LAU' incorpora l'obligació que la despesa de gestió i formalització del contracte sigui assumida per part de l'arrendadora quan es tracti d'una persona jurídica.** Per tot l'anterior, en el cas de les persones jurídiques, la limitació de les quanties que es poden exigir en el moment de la signatura del contracte, tant les garanties addicionals com les despeses de gestió o formalització, és un pas favorable cap a la millora de l'accés de les joves al mercat de lloguer. No obstant això, ja s'aprecien algunes pràctiques mitjançant les quals les

agències cobren “honoraris” o altres conceptes que fan pagar igualment a les llogateres.

### 2.1.6. LAU, MOBILITAT I CANVIS DE LES TITULARS DEL LLOGUER

Per tal de pal·liar la reforma regressiva de la LAU del 2013, en què es va fixar la durada dels nous contractes d'arrendament en 3 anys per facilitar la financerització del mercat de lloguer i que alhora va provocar una major precarietat de les inquilines, el RDL 7/2019 n'ha tornat a elevar la durada mínima als 5 anys, o 7 en cas que l'arrendadora sigui una persona jurídica. En aquest sentit, **la durada dels contractes i els canvis d'arrendatàries són una altra de les problemàtiques de les joves i els lloguers**, donat que no és estrany que diferents companyes de pis signin un contracte de lloguer i que, al cap d'uns mesos, una d'elles hagi de marxar a un altre municipi o país a treballar, que a causa de la situació econòmica particular hagi de buscar una habitació més barata o tornar al domicili familiar, o que vulgui començar un projecte vital amb la parella en un nou habitatge.

En aquests supòsits caldria demanar a l'arrendadora el canvi de titular en el contracte, el sotsarrendament o la cessió, ja que la jurisprudència ha entès l'abandonament per part d'una coarrendatària sense el consentiment de l'arrendadora com una causa resolutòria del contracte.<sup>28</sup> Malgrat això, molts cops la situació no es resol degudament —de forma comprensible, ja que sovint es temen els requisits que exigirà la propietat—, no es realitza cap canvi en el contracte i la nova persona que entra a viure a l'habitatge es troba, com ja hem vist, en una situació precària i sense drets, perquè no compta amb el consentiment de l'arrendadora.

De la mateixa manera, aquestes situacions també poden donar lloc al contrari, a l'assumpció de responsabilitats derivades del lloguer per part de persones que potser fa mesos o anys que no viuen a l'habitatge, però encara figuren al contracte. A més, a cada nou canvi de titular, l'arrendadora es pot veure temptada a incrementar el preu del lloguer a causa de la modificació del contracte, sobretot en zones o barris amb una forta demanda i un mercat tensionat, aspecte que a partir d'ara



queda regulat i restringit a Catalunya per la nova Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

En definitiva, seria interessant valorar la necessitat d'un canvi legislatiu que permetés el manteniment del contracte tot i la negativa de l'arrendadora, sempre i quan es mantingui una de les llogateres originals de l'arrendament, per exemple.

### 2.1.7. RECUPERACIÓ DE L'HABITATGE PER A ÚS PROPI I CANVIS DE TITULARITAT DE L'HABITATGE

Una altra de les modificacions positives que ha acompanyat el RDL 7/2019 és que **la potestat de recuperar l'habitatge per part de l'arrendadora<sup>29</sup> per a habitatge permanent torna a quedar vinculada al fet que s'acordi expressament en el mateix contracte, tot impeding-la per a la resta de casos.**<sup>30</sup> D'aquesta forma es busca impedir l'ús abusiu d'una potestat sobre la qual molts cops és complicat esbrinar si respon a un ús legítim de la mateixa o a un desig de recuperar ràpidament l'habitatge per a treure'n major rèdit econòmic. En qualsevol cas, només es pot fer al cap d'un any de vigència del contracte i sempre que l'arrendadora sigui persona física i avisi amb dos mesos d'antelació. Si no s'ocupés l'habitatge per a l'ús propi o familiar, la inquilina podria retornar al pis o bé ser indemnitzada.<sup>31</sup>

Així mateix, el RDL 7/2019 també torna al sistema anterior a la reforma del 2013 per als casos de canvis de titularitat de l'habitatge, sigui per execució hipotecària o compravenda. Així doncs, els nous contractes de lloguer no necessitaran estar inscrits en el Registre de la Propietat per tal que la nova propietat respecti la durada mínima del contracte. És a dir, **si la propietat ven la finca o l'habitatge es mantindrà el contracte establert amb l'anterior propietària.**<sup>32</sup>

### 2.1.8. PRÒRROQUES, ESPECULACIÓ, PREUS DE LLOGUER I DESNONAMENTS SILENCIOSOS

**Una de les problemàtiques més serioses que afecten el jovent, però també la majoria de llogateres de Catalunya, és la pràctica de vincular el manteniment de la relació arrendatària a la**

**pujada del preu del lloguer.** En altres paraules, la propietat exigeix un lloguer més alt o, del contrari, no es permet continuar al pis. Intuïtivament, sembla una pràctica abusiva o un frau de llei, però fins a l'aprovació de la nova regulació per a la contenció de preus catalana, no existia cap mena de limitació ni prohibició als augments de preu abusius ni a la no-renovació del contracte de lloguer sense motiu per part de la propietat. A la resta de l'Estat segueix sense existir i és un dels factors principals que explica els alts preus i la manca d'estabilitat de les llogateres.

En relació a la renovació, cal tenir en compte que, mentre als contractes signats abans del 6 de març de 2019 l'arrendadora podia avisar que no volia "renovar" el contracte només amb un preavís de 30 dies d'antelació a la data de finalització del contracte, els contractes signats *a posteriori* requereixen un preavís de com a mínim 4 mesos, normalment mitjançant burofax. Aquesta modificació dona major marge de maniobra a les llogateres per buscar una alternativa habitacional en cas que no sigui possible arribar a un acord amb l'arrendadora que vol incrementar el preu, si bé no soluciona en cap cas la problemàtica derivada del fet que un contracte de lloguer es pugui resoldre únicament per part de la propietat que, probablement, només busqui un lucre major.

A més, fins que no es va aprovar el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* que reforma, entre d'altres, la mencionada Llei 24/2015, les famílies i unitats de convivència vulnerables que es trobaven davant la finalització del lloguer no tenien eines per tal de forçar una solució amb l'arrendador. **Actualment però, la Llei 24/2015 contempla que totes les persones físiques o jurídiques amb més de 15 pisos en propietat hauran d'oferir un lloguer social abans d'interposar qualsevol procediment de desnonament per venciment del contracte de lloguer, sempre que les persones afectades es trobin en una situació de vulnerabilitat i sota l'advertiment que la falta de proposta de lloguer social pot comportar multes de fins a 90.000€.** Així doncs, si abans l'arrendador no tenia incentius, més enllà dels pròpiament ètics, per renovar o signa un nou contracte sense pujades de preus, la reforma operada pel Decret Llei 17/2019 ha modulat

fortament els incentius dels grans tenidors. **En primer lloc, per la sanció econòmica que pot ser imposada per les Administracions Públiques en cas que apreciïn la infracció. En segon lloc, perquè poden veure reduïda la renda que venien pagant les llogateres, passant d'un lloguer de mercat, a un lloguer social.** Tot i que la reforma només afecta als grans tenidors, el canvi d'escenari és molt rellevant.

Íntimament relacionada, **una altra greu problemàtica és la falta de regulació dels preus del lloguer fins fa relativament poc, a diferència d'altres ciutats o països com Holanda<sup>33</sup>, Berlín<sup>34</sup>, París o Califòrnia<sup>35</sup>,** donat que actualment l'augment o actualització del preu del lloguer només es trobava regulat durant la vigència del contracte (en què no es pot superar la variació percentual corresponent a l'índex de preus al consum). En aquest sentit, l'absència de control mitjançant un índex de referència ha provocat en la darrera dècada una escalada dels preus del lloguer, provocant juntament amb la precarietat i els baixos salaris, la impossibilitat d'emancipar-se de molts joves.

Fins fa poc, tant a escala estatal com a escala catalana, les diferents propostes legislatives impulsades per revertir-ho havien fracassat. A més dels desnonaments per falta de pagament de les rendes<sup>36</sup>, la durada limitada dels contractes, la possibilitat de no renovar el contracte per part del propietari i la falta de control dels preus del lloguer han provocat milers de desnonaments invisibles. És a dir, a banda dels desnonaments per impagament que es recullen a les estadístiques oficials, molts llogaters i llogateres decideixen abandonar els seus habitatges quan finalitza el contracte davant les pujades abusives dels preus o la no-renovació del contracte. En aquest fenomen, conegut com a desnonaments invisibles o silenciosos, no intervenen els jutjats i no es troba recollit a les estadístiques. Tant en un cas com un altre, sigui després d'un procediment judicial o per "voluntat" del llogater, els desnonaments per impagament i els desnonaments silenciosos han comportat i comporten en molts casos la necessitat de canviar de barri o municipi, optar per habitacions en comptes d'habitatges sencers o tornar a casa de familiars, tot dificultant el procés emancipador dels joves a Catalunya.

No obstant això, a principis del curs 2020-2021 aquest aspecte ha canviat significativament i hem assistit a la introducció per primer cop a l'estat espanyol, d'una llei que inclou un règim de contenció de les rendes equiparable a les regulacions existents actualment a escala internacional. Per la seva rellevància, a continuació n'expliquem les claus.

#### **La llei de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge:**

**Fins fa un any, Catalunya només comptava amb l'índex de referència dels preus del lloguer, un mecanisme orientatiu i en cap cas obligatori, que permetia calcular el preu mitjà del lloguer d'un habitatge en funció de l'any de construcció, la superfície útil, l'estat del manteniment i altres aspectes<sup>37</sup>. A més, segons el DL 17/2019, tots els nous contractes de lloguer havien de contenir un apartat on es determinés quin era l'índex de referència aplicable al contracte mitjançant el qual les noves llogateres podien conèixer la diferència entre l'índex i el preu de la renda que hauran de pagar.**

El precedent de la nova llei catalana per contenir els lloguers és el *Decret Llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes*, que establia un mecanisme de regulació de preus. Entre altres qüestions, les nombroses excepcions, que feien inoperativa la mesura i legitimaven la bombolla dels preus del lloguer, van fer que la normativa finalment no es convalidés<sup>38</sup>.

Posteriorment, el Sindicat de Llogateres, els Departaments de Justícia i el de Territori i Sostenibilitat i els grups parlamentaris van tornar a treballar en una proposició de llei per actuar sobre els preus, que fou aprovada el dia 9 de setembre de 2020 pel Parlament de Catalunya, amb un clar protagonisme de l'activisme social.

**La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge<sup>39</sup>, permet a l'Administració, qualificar determinades zones del territori d'àrees amb mercat d'habitatge tens i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi signin a un règim de contenció de les rendes.** L'exposició de motius, destaca la negativa situació de les joves per accedir o mantenir un habitatge per justificar la necessitat d'actuar de

la següent manera: «el jovent i les persones i famílies amb baix nivell d'ingressos són qui més han patit i encara pateixen situacions d'exclusió residencial».

### **Però quines novetats introdueix, a qui afecta i com funcionarà el control de preus?**

El que aporta principalment és un element clau per aturar les pujades abusives dels lloguers a través d'un topall de preus, o dit d'una altra manera, marcant un preu màxim pels contractes de lloguer en determinades zones. És a dir que, per tots els nous contractes de lloguer d'habitatge per a residència permanent de les llogateres que es signin a partir que entra en vigor (22 de setembre de 2020), la determinació de la renda o preu del lloguer no podrà ultrapassar l'Índex de Preus de Lloguer i si l'habitatge ja estava llogat des de fa 5 anys, tampoc podrà ser més elevat que el preu del contracte anterior amb les actualitzacions corresponents, aplicant l'índex de garantia de competitivitat acumulat des de llavors fins al nou contracte.

Aquesta contenció dels preus s'aplicarà als municipis o territoris inclosos en àrees amb mercat d'habitatge tens, les quals d'entrada afecten 60 municipis durant un any i fins que no es faci una declaració de les anomenades àrees pel procediment motivat i reglat que estableix la Llei.<sup>40</sup> La declaració la faria la Generalitat, la ciutat de Barcelona o l'Àrea Metropolitana de Barcelona directament, i indirectament, els municipis per acord del Ple indirectament i dura 5 anys màxim, essent revisable, prorrogable i podent-se deixar sense efecte si s'escau.

### **Les excepcions que es contemplen són:**

- Que l'habitatge es llogués anteriorment a un familiar o si el propietari és una persona física que té uns ingressos de 2'5 vegades l'IRSC i/o el llogater ingressos superiors a 3'5 IRSC, en aquest cas es podrà pujar fins a l'índex de referència si era inferior (sense tenir en compte les àrees superior i inferior de l'índex corresponent).
- Que es tracti de lloguers en habitatges d'obra nova i grans rehabilitacions, cas en el qual durant 3 anys no afectaria la regulació del preu i a partir d'aquest període i fins a 5 anys des del certificat final obra, s'aplicaria

contenció si segueix activa al territori on és l'habitatge sense superar límit superior de l'índex.

- No s'aplica als lloguers en segones residències, habitatges arrendats abans de 1995, habitatges de protecció oficial, lloguers socials obligatoris i habitatges d'inserció, donat que s'entén que es troben per preus notablement inferiors als de mercat.
- -Si s'han fet obres el darrer any a l'habitatge o si l'habitatge o l'edifici on està situat ha sofert obres de millora posteriorment a la formalització del darrer contracte d'arrendament, es pot incrementar el preu segons estableix l'article 19 de la LAU per aquests casos.
- Segons les característiques especials de l'habitatge (ascensor, aparcament, habitatge moblat, sistema de calefacció o refrigeració, zones comunitàries, vistes especials, piscina comunitària o equipaments anàlegs, servei de consergeria) es pot incrementar o minorar un 5% el preu de referència.

### **I com sabrà la llogatera el preu de referència correcte o de l'anterior contracte?**

Com es controlarà que s'aplica i què passa si sorgeixen conflictes en fer-ho? La llei obliga a explicitar a l'anunci i al contracte el preu de l'anterior lloguer sobre el qual el propietari haurà d'informar per escrit, adjuntant al contracte d'arrendament el document amb l'índex de preus corresponent, expressat en €/m<sup>2</sup> i l'import de la renda resultant d'aplicar l'índex de referència, sense tenir en compte les seves àrees superior i inferior. A més, l'índex pot ser consultat per Internet de forma permanent<sup>41</sup>. En la mateixa línia, l'arrendatari, una vegada formalitzat el contracte d'arrendament de l'habitatge, o bé prèviament si compta amb l'autorització escrita de l'arrendador, pot sol·licitar i obtenir de l'INCASÒL la informació relativa a la data i l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior.

Per altra banda, es preveuen sancions i devolucions de sobrepreus per incompliment a través de multes màximes de fins a 90.000 euros per incompliment de la contenció, ocultació de l'afectació de la regulació en un habitatge o d'informació relativa al preu de referència o preu anterior contracte<sup>42</sup>; així com i devolució

a l'arrendatari de les quantitats cobrades per sobre de la llei més interessos, amb l'objectiu de desincentivar-ne l'incompliment. Les sancions les han d'imposar les administracions públiques i per tant, caldrà un control actiu per part d'aquestes, alhora que les inquilines ho comuniquin. És previsible que sorgeixin conflictes entorn la regulació i la seva aplicació, àmbit en el qual la llei trasllada a l'àmbit del judici verbal<sup>43</sup> les disputes entre les parts contractuals sobre l'import de la renda i l'eventual pretensió de reemborsament d'excessos percebuts per la propietat en els contractes subjectes a la contenció de rendes. No obstant i això, la llei fa una aposta clara per la resolució extrajudicial dels conflictes que es puguin generar per raó dels contractes de lloguer, a través de la mediació i reconeixent les organitzacions de llogateres com a part a l'hora de resoldre'ls.

Vistes les claus que aporta aquesta nova regulació, cal concloure que pot tenir efectes importants per a frenar les importants pujades dels preus dels lloguers en els pròxims anys, contenint-los i desincentivant la no renovació dels contractes, aportant estabilitat a les inquilines i subjectant l'assequibilitat dels preus. Cal tenir molt present però que serà imprescindible que la Generalitat i els Ajuntaments garanteixin i controlin la seva aplicació, actuant en cas contrari per impedir-ho, fet que demana el desenvolupament de polítiques públiques que hi aboquin recursos per fer-ho.

També és important adonar-se que, a diferència d'altres regulacions, com la francesa, on el control de rendes té durada indefinida, a Catalunya es tracta d'una mesura limitada en el temps, incorporant d'entrada importants elements de flexibilitat i revisió, aplicant-se tan sols en mercats tensionats i amb dinàmiques especulatives. També incorpora un caràcter experimental i la mateixa llei preveu que caldrà avaluar-ne els resultats, a través d'una comissió de seguiment i l'avaluació amb participació dels agents implicats i d'un estudi valoratiu al cap d'un any per estudiar possibles revisions necessàries.

Per últim, no es pot ignorar que l'ús de les competències pròpies en matèria civil i d'habitatge pot ser qüestionat tant per grups parlamentaris com, eventualment pel Govern de l'estat i, de

fet, un grup parlamentari ja han anunciat que impugnaran la llei<sup>44</sup>. Però la greu situació de moltes llogateres, en especial i incloses les joves, i el fort debat públic al voltant del problema requerien experimentar com d'altres països mesures concretes que hi donin resposta

També és important tenir en compte que, si bé la nova llei introdueix un topall als preus en la majoria de casos, aquests de per si ja són abusius i limiten l'emancipació de les joves i el seu dret a l'habitatge, així que, essent un primer pas necessari, caldran més mesures per garantir lloguers assequibles i estables per a les joves llogateres.

### 2.1.9. DISCRIMINACIÓ DE LES JOVES EN L'ACCÉS A L'HABITATGE

L'article 45.3 a) de la Llei 18/2007 (LDHC) defineix la discriminació directa com allò «que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tingui una finalitat legítima que la justifiqui objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat siguin adequats i necessaris». En aquest sentit, les **joves acostumen a patir una discriminació directa en la fase prèvia a l'accés a l'habitatge, en la fase de tria per part de l'arrendadora de les possibles candidates al lloguer**. En situacions anàlogues, amb uns ingressos similars i unes condicions laborals semblants, és habitual que finalment l'arrendadora es decanti per unitats de convivència amb més edat que les joves.

Respon aquesta decisió a una «finalitat legítima»? Es troba justificada «objectivament i raonablement»? Són els mitjans «adequats i necessaris»? És evident que influeixen estereotips sobre la naturalesa irreflexiva, immadura i irresponsable del jovent. Podem parlar, doncs, de discriminació en els termes de la LDHC? Tindríem dubtes si la mateixa situació es produís per qüestions de gènere? O si l'arrendadora mentís dient que ja té el pis llogat quan sent que la persona interessada és estrangera? Malauradament, la falta de prova i la dificultat per engegar els mecanismes protectors corresponents impedeixen que aquests

i altres casos de discriminació siguin sancionats administrativament.

De manera similar, la llei també sanciona l'assetjament immobiliari o *mobbing*, entès com «tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge<sup>45</sup>». A més, la mateixa llei estableix la negativa injustificada de les arrendadores a cobrar la renda del lloguer com un indicatiu clar d'assetjament. Altres casos en què s'entendria que n'hi ha serien les amenaces, enganys i frau per intentar que les llogateres abandonin el pis durant la vigència del contracte o la inacció davant de la necessitat de realitzar obres d'habitabilitat i millora. Aquestes situacions poden ser comunes entre les llogateres més joves, en part perquè els mateixos estereotips porten les arrendadores a pensar que són més vulnerables a l'assetjament, ja que moltes joves arrenden immobles en un estat de conservació no gaire bo.

Enfront d'aquest tipus d'actuacions de les arrendadores, considerades com a infraccions molt greus<sup>46</sup>, **es poden presentar denúncies administratives (per exemple, a oficines municipals en el cas de Barcelona) que poden comportar múltiples coercitives i sancions econòmiques<sup>47</sup>**, així com sancions accessòries d'inhabilitació per a participar en promocions d'habitatge de protecció oficial i actuacions d'edificació i rehabilitació amb finançament públic<sup>48</sup>.

### 2.1.10. CONSERVACIÓ DE L'HABITATGE I OBRES DE MILLORA

Ja sigui com a forma d'assetjament immobiliari o bé per simple negativa de l'arrendadora a invertir en l'habitatge, **qui i com es fa càrrec de les obres i reparacions genera múltiples situacions d'abusos, uns abusos als quals han de fer front moltes joves que accedeixen a habitatges amb desperfectes o deficiències**. Quant a aquest tema, és important diferenciar entre les obres o reparacions derivades del «desgast per l'ús de

l'habitatge», les obres de conservació i les obres de millora. Les primeres són a càrrec de la llogatera, poden consistir en el canvi del pany d'una porta o arreglar un endoll trencat i, normalment, no generen conflictes.

Les segones són aquelles «necessàries per a conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat i per a servir a l'ús convingut» i són sempre a càrrec de l'arrendadora, exceptuant els casos en què la llogatera és responsable del desperfecte. En aquest supòsit entrarien casos molt comuns com les humitats, les goteres i les reparacions de la caldera, la nevera o la rentadora. Aquest tipus d'obres no permeten que l'arrendadora apugi el preu del lloguer i poden donar lloc a la compensació de part de la renda si duren més de 20 dies. Una de les majors problemàtiques que es deriva de les obres de conservació és quan l'arrendadora es desentén de realitzar-les i obliga la llogatera a assumir les reparacions. En aquests casos, tot i que la LAU preveu que l'arrendadora està obligada a retornar-ne l'import, la realitat és que finalment l'única opció que queda a les llogateres és la reclamació davant els jutjats. Per tant, tal com hem vist en el cas de les fiances, no és estrany que les arrendatàries donin per perdudes les quantitats. A més, davant la reclamació de les reparacions o les quanties avançades, també és possible que l'arrendadora opti per amenaçar amb resoldre el contracte, utilitzant qualsevol pretext com mers retards en el pagament de les rendes.

Les terceres són les obres de millora, només poden realitzar-se en cas que no es puguin realitzar amb posterioritat a la finalització del lloguer i també poden donar lloc a reduccions de la renda i/o indemnitzacions. A diferència de les anteriors, si aquestes es realitzen amb posterioritat a la duració mínima del contracte i no hi ha pacte en contra, poden donar lloc a l'elevació del lloguer, amb un topall màxim del 20% de la renda. Sobre aquest punt, és important evitar que les obres de conservació es realitzin sota el parany de les obres de millora.

**Pel que fa a les altres despeses derivades de l'habitatge, com els impostos, els serveis o les quotes de la comunitat, la LAU estableix que poden ser a càrrec de la llogatera si així s'es-**

**tableix per contracte i si la quantia anual es determina en el mateix, per tant és important negociar-ho a l'inici.** En aquests casos, no seria d'estranyar que l'arrendadora intenti repercutir no ja les mensualitats ordinàries pactades, sinó també les despeses extraordinàries de la comunitat, com obres d'accessibilitat o la reparació de l'ascensor. Sempre que no hi hagi un pacte exprés que ho reculli, la llogatera no ha d'assumir aquestes despeses.

Es recomana elaborar un inventari adjunt al contracte de lloguer i realitzar fotografies de com estava l'habitatge en el moment d'entrar a viure-hi, especialment si ja hi ha alguns desperfectes, per

tal d'evitar que posteriorment s'atribueixin a la llogatera i, per exemple, no es vulgui retornar la fiança o se'n descomptin sumes importants. Així mateix, la manca de conservació pot ser un element de negociació de cara a una possible pujada de preu del contracte.

### 2.1.11. QUADRE RESUM

A més de tot el que s'ha explicat, és útil el quadre resum següent sobre els abusos més habituals, els problemes que provoquen i si són legals o no (que ho siguin no significa que es tracti d'aspectes desitjables<sup>49</sup>):

Informació útil sobre abusos per a les joves llogateres		
Abús	Problemàtica derivada	Legalitat
<b>Falta d'informació i transparència</b>	No coneixement dels drets i deures, que provoca més abusos.	L'únic requisit d'informació s'estableix en relació a l'oferta de lloguer i al contingut del contracte pel que fa al preu de referència de l'índex i del preu del contracte anterior (LDHC i Llei 11/2020 de contenció dels preus). En relació a la resta del contingut concret del contracte, no està regulat.
<b>Contracte d'habitació o contracte parcial</b>	Si es remet al Codi Civil dona lloc a una menor protecció de la llogatera.	Jurídicament controvertit: caldria una clarificació expressa a la LAU.
<b>Contractes de sotsarrendament o cessió sense autorització per escrit</b>	Desprotecció jurídica.	En aquests supòsits la Llei no preveu drets, més enllà de la inviolabilitat de l'habitatge.
<b>Contractes verbals</b>	La falta de prova sobre l'existència del contracte pot donar lloc a abusos.	Són legals. La persona llogatera pot exigir la seva formalització.
<b>Canvi de llogateres</b>	El canvi d'alguna de les llogateres sense permís de l'arrendadora pot donar lloc a resolució del contracte.	És legal: la jurisprudència no preveu la necessitat de mobilitat de les joves. Cal valorar plantejar el canvi a la propietat o argumentar que no és un relloguer.
<b>Pujada del preu del lloguer en pròrroga o no renovació del contracte</b>	El "pagues més o marxes", "o acceptes l'increment o no et renovo" donen lloc a desnonaments silenciosos i precaritzen l'emancipació.	No és legal la pujada si incompleix la nova llei de preus del lloguer. Cal multar si s'incompleix el preu que marca la llei i retornar el cobrat de més. A més, es podrà reclamar judicialment o a través de mediació, amb participació d'entitats que representin les inquilines. És legal no renovar donat que l'arrendador té llibertat per decidir si renova o no, però la nova regulació ho desincentiva en contenir el preu. Tot i això, és important recordar que en supòsits de llogateres vulnerables, els arrendadors que siguin grans tenidors estaran obligats a oferir un lloguer social abans de desnonar.



<b>Preus abusius o per sobre de l'índex de referència</b>	Els preus abusius o bé impossibiliten l'accés a l'habitatge de les joves o bé les empobreix.	No és legal atès que la nova llei introdueix un sistema de contenció dels preus, llevat de les excepcions incloses. És obligatori que consti l'índex de referència al contracte i cal denunciar i sancionar en cas contrari. També cal multar si s'incompleix el preu que marca la llei i retornar el cobrat de més. A més, es podrà reclamar judicialment o a través de mediació, amb participació d'entitats que representin les inquilines.
<b>Discriminació i assetjament immobiliari</b>	Discriminació al buscar pis: s'opta per altres perfils. Durant el contracte, pot donar lloc a abusos.	És il·legal i pot denunciar-se bé penalment o bé davant l'Administració segons la gravetat.
<b>Exigència de fiances i/o garanties superiors a les legals</b>	Impossibilita l'accés a l'habitatge de les joves amb menys recursos personals i/o familiars.	És il·legal.
<b>No retorn de les fiances</b>	Pot impossibilitar o dificultar la formalització de nous contractes de lloguer.	És il·legal, tot i que la reclamació és costosa i lenta (no cal advocat ni procurador).
<b>Falta de realització d'obres de millora o la falta de pagament de quanties avançades</b>	Comporta un dany personal i econòmic evident.	És il·legal, tot i que la reclamació és costosa i lenta. Pot comportar també una forma d'assetjament.
<b>Elevació de les rendes per obres de conservació o superior al permès per obres de millora</b>	Comporta un dany personal i econòmic evident.	És il·legal i la llogatera té dret a negar-se a la pujada.

## 2.2. MANCANÇES EN POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE PER A JOVES LLOGATERES

### 2.2.1. INTRODUCCIÓ

El model d'habitatge i la cobertura d'aquest dret fonamental a cada territori depèn principalment de dos aspectes clau: les lleis vigents i les polítiques que es fan. En aquest apartat veurem les principals mancances de les polítiques públiques d'habitatge per a les joves llogateres i, per tant, analitzarem les actuacions en la matèria més rellevants dels governs estatal, català i locals. Les polítiques públiques són els diferents tipus d'acció que pot adoptar un govern per tractar els problemes socials o públics. Aquestes tenen a veure i s'emmarquen en les lleis, però les despleguen, les apliquen (o no) o, fins i tot, poden anar més enllà del marc legal. Cal tenir en compte que, de la mateixa manera que passa amb les lleis, l'absència de polítiques públiques, és a dir, la manca

d'acció dels governs, també és una forma d'acció (per omissió) dels poders públics.

De les polítiques socials, és útil diferenciar entre els plans, els pressupostos, les ajudes i els recursos disponibles per a la població. En el cas de l'habitatge, els primers planifiquen les polítiques a mitjà i llarg termini i ens donen una idea de la seva orientació, els diners que s'hi destinen equivalen al pes i prioritat que se li dona al dret a l'habitatge, i les ajudes i els recursos disponibles, per exemple habitatge assequible o les oficines on rebre orientació, ens mostren com es concreten les polítiques i la inversió pública actualment. Desplegar els recursos per aplicar una llei també és un tipus de política pública: per exemple, com ja hem vist, la nova llei catalana de contenció dels preus dels lloguers necessitarà que les administracions controlin i fomentin que es compleixi, ja sigui a través de formació i guies per als propietaris, les inquilines, professionals del sector i Ajuntaments, posant personal per mediar en cas de conflicte, o inspeccionar i actuar en cas d'incompliment, etc.

Conèixer les polítiques públiques d'habitatge és essencial per veure si el model funciona i en què cal canviar-lo. **És important conèixer i situar-se en la gran quantitat de polítiques que, directament o indirectament, impacten sobre la situació de les joves llogateres.** A més, detectar-ne les mancances ens permetrà després tenir les eines per proposar polítiques d'habitatge i d'emancipació per a les joves llogateres. Com es veurà en aquesta part de la radiografia, les polítiques d'habitatge tenen, de vegades, una concreció específica cap a les joves. No obstant això, i tot i que hi ha alguns elements interessants, podem avançar que no existeixen a casa nostra polítiques públiques estructurades i integrals d'habitatge per a les joves.

### 2.2.2. TENEN EN COMPTE LES JOVES, ELS PLANS D'HABITATGE?

En l'àmbit de les polítiques públiques d'habitatge, els principals instruments que dissenyen, planifiquen, articulen i desenvolupen el seu funcionament són els plans d'habitatge, que es materialitzen a escala estatal amb els *planes estatales de vivienda* i, al seu torn, en plans pel dret a l'habitatge a Catalunya.

El **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** (en endavant, PEV 2018-2021) conté mesures com les ajudes a la compra per a joves i les ajudes al lloguer, però també finançament a l'habitatge de protecció oficial, a la rehabilitació, i la possibilitat que la banca posi voluntàriament habitatges a lloguer social. Compta amb una dotació total de 1.443 milions d'euros, major que la de 2013-2016 (888 milions d'euros), i les quantitats reals depenen dels pressupostos anuals i dels programes que el Govern actual ha establert<sup>50</sup>. L'aportació principal d'aquest instrument estatal és finançar les polítiques d'habitatge a les comunitats autònomes, aspecte que ha estat important però ha anat disminuint significativament en els darrers anys.

Les polítiques a curt termini a Catalunya es concreten en els anomenats **Plans per al dret a l'habitatge** a nivell català, que tenen una durada de 4 anys i que redacta el Departament corresponent, actualment el Departament de Territori i Sostenibilitat. El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (en endavant, PDHC) és

*«L'any 2012 es va derogar la Renda Bàsica d'Emancipació, cosa que va impedir la concessió de noves ajudes i va provocar la reducció en un 30 % del seu import per a aquelles persones que ja tenien l'ajuda concedida».*

el pla actual i s'hauria d'haver renovat el 2019<sup>51</sup>. Aquest tipus de plans són els que defineixen, per exemple i entre d'altres, els tipus d'ajuts per accedir a l'habitatge o les rendes màximes dels habitatges de protecció oficial.

Les polítiques a mitjà i llarg termini en l'àmbit català les estableix el **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge** (PTSH en endavant), considerat per la Llei com «l'instrument essencial per a la planificació territorial<sup>52</sup>» i «el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge». En aquesta línia, el PTSH ha de contenir, entre d'altres, dades com la quantificació del sòl residencial en què es poden fer nous desenvolupaments, la quantificació i determinació de la situació dels habitatges de protecció oficial i altres dades demogràfiques i del parc d'habitatge<sup>53</sup>.

Amb 10 anys de retard respecte a la data inicial en què s'havia d'aprovar (2009), en l'actualitat el PTSH està en tràmit (informació pública i audiència). De la informació disponible fins al moment<sup>54</sup> s'identifiquen 350.000 noves llars que «previsiblement necessitaran suport públic per accedir a un habitatge digne i adequat en els pròxims 15 anys». El pla inclou una planificació detallada amb el cost total anual i distribució temporal de cadascuna de les actuacions, amb la construcció i adquisició de 205.000 nous habitatges socials en els pròxims 15 anys, juntament amb altres actuacions com les ajudes al lloguer<sup>55</sup>. Les joves representen una part molt important de la demanda exclosa, tant la visible com la invisible, per la impossibilitat d'emancipar-se. Per aquesta raó, és necessari realitzar un pla específic d'habitatge i joventut<sup>56</sup>, en contra de l'establert pel mateix

PTSH, que actualment només preveu desenvolupar plans específics relacionats amb les àrees rurals, el lloguer, la lluita contra el sensellarisme i les persones grans.

Si bé la LDHC recull l'objectiu a llarg termini d'aconseguir un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials el 2027<sup>57</sup>, no hem tingut fins ara un PTSH que ho estableixi i, per tant, l'anomenat "Objectiu de Solidaritat Urbana" no ha estat activat. No obstant això, molts municipis han aprovat **Plans Locals d'Habitatge (PLH)**, que són l'eina de planificació dels municipis a 6 anys vista, han d'ésser coherents amb el PTSH i són la base per concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat.

### 2.2.3. EL PLA NACIONAL DE JOVENTUT I EL DRET A L'HABITATGE

El **Pla Nacional de Joventut** (en endavant, PNJCat) defineix, impulsa i coordina les polítiques de joventut a Catalunya per tal de donar resposta a les transformacions que es produeixen en la realitat juvenil. L'aprovació de la Llei 33/2010 de polítiques de joventut li dona un caràcter de norma amb valor jurídic, en forma de pla sectorial de coordinació en matèria de joventut<sup>58</sup>. El pla actual és el PNJCat 2010-2020, aprovat el gener del 2013<sup>59</sup>.

Parla, però, el PNJCat de les joves llogateres i del dret a l'habitatge? La resposta és que sí: l'accés a l'habitatge i la independència de la família d'origen s'entenen com un punt clau en el procés d'emancipació de les persones joves. Per altra banda, es reconeix que l'emancipació de les joves ha anat a remolc del mercat de l'habitatge i que les possibilitats reals per accedir a un habitatge estan molt lligades a la capacitat adquisitiva i al capital social de les joves. Per completar el seu diagnòstic de partida, identifica una taxa d'emancipació juvenil del 30,2% el 2009 i en preveu una davallada en el futur, destaca la necessitat d'un suport econòmic extra (privat o públic<sup>60</sup>) de les joves per accedir a l'habitatge i les noves formes de convivència com a condicions precàries de l'emancipació, assenjala el tipus de tinença com a factor clau de l'accés a l'habitatge (preferència de la compra i augment de lloguer), i preveu un augment de les pràctiques abusives i del preu mitjà del lloguer. Amb aquesta base<sup>61</sup>, con-

clou que unes polítiques que vulguin contribuir a facilitar l'emancipació juvenil han de tenir les polítiques d'habitatge com una prioritat i dibuixa estratègies concretes<sup>62</sup> que «hauran de vetllar perquè les polítiques d'habitatge s'articulin amb la missió del Pla i els seus principis rectors». Les estratègies són millorar les oportunitats d'accés, fomentar el lloguer com a model de tinença, impulsar les noves formes i models residencials, garantir la participació, mediació i intermediació, i augmentar el paper de l'administració com a garant de l'accés a l'habitatge digne. A les estratègies, hi vincula objectius estratègics i operatius<sup>63</sup>. El dret a l'habitatge de les joves llogateres també apareix a tres de les vint-i-cinc fites que inclou<sup>64</sup>.

Aquest Pla es desplega a través de l'acció dels agents implicats en les polítiques de joventut i amb plans d'actuació que estableixen prioritats a 4 anys adaptades a la mirada específica i les problemàtiques: el Pla d'actuació del Govern de la Generalitat, el Pla d'actuació territorial i el Pla d'actuació jove<sup>65</sup>. Tenint en compte que estem parlant de polítiques públiques, cal revisar el Pla d'actuació de polítiques de joventut de la Generalitat de Catalunya 2017-2020, que estableix les línies estratègiques i actuacions que es duren a terme des de la Direcció General de Joventut i la resta de l'Administració de la Generalitat per acomplir el PNJCat. Per a les polítiques d'habitatge, de nou es defineixen objectius, en són exemples vinculats al lloguer les fites següents: facilitar l'accés a les prestacions per al pagament de l'habitatge, augmentar el parc de lloguer social assequible, impulsar mesures per avançar cap a l'exempció fiscal dels ajuts al lloguer, vetllar per l'accés i manteniment de l'habitatge i evitar-ne la pèrdua, simplificar i flexibilitzar els processos d'adjudicació del parc d'habitatge públic, impulsar la coordinació i corresponsabilitat de la Generalitat i dels ens locals, crear i millorar espais d'informació, mediació i intermediació, i donar a conèixer els recursos existents en matèria d'habitatge per a joves.

**Per a l'any 2017 es van activar 18 actuacions del Govern amb un pressupost de 19,3 milions d'euros vinculats a les joves i l'habitatge<sup>66</sup>.** Com a exemples, tenim els ajuts a inquilines del parc públic per un valor d'1.200.000€ o el Programa d'habitatge de l'Àrea de Suport als Joves Tutelats i Extutelats (ASJTET), pertanyent a la Direcció

General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència per un valor de 4,94 milions d'euros<sup>67</sup>.

Actualment s'està fent l'avaluació de l'actual PNJCat i se n'està començant a elaborar un de nou per als pròxims 10 anys (2020-2030): és un bon moment per canviar el que no funciona i veure com pot ser més efectiu. **El PNJCat és de caire més aviat estratègic i amb vocació d'incidir i inserir-se en la resta de polítiques públiques, un objectiu complex, encara més quan no es destina un pressupost específic directe per a polítiques destinades a les joves llogateres.** Per altra banda, en vista de la situació actual de les joves i l'habitatge, podem concloure que les polítiques públiques d'habitatge per a joves no han estat del tot reeixides.

#### 2.2.4. PRESSUPOST I POLÍTIQUES D'HABITATGE

El bon funcionament de qualsevol política pública, pla o programa, més enllà del seu disseny, es deriva en bona part del finançament i la partida pressupostària que l'acompanya. Per això, és important recordar que, especialment durant la crisi econòmica, però també en els últims anys, les partides pressupostàries destinades a les polítiques d'habitatge s'han vist reduïdes de forma notable tant a nivell estatal<sup>68</sup> com català.

Per tal de donar cobertura a les 350.000 noves llars que previsiblement conformaran la demanda exclosa del mercat, el PTSH preveu un cost

total estimat del conjunt d'actuacions previstes que ascendeix a 7.612,60 milions d'euros per a un període de 15 anys, amb una mitjana anual de 507 milions, que representa el 0,22% del PIB de Catalunya. Juntament amb altres despeses de la Generalitat en matèria d'habitatge, l'INCASÒL i l'Agència d'Habitatge de Catalunya, es preveu que «el total de la despesa pública en política d'habitatge s'aproximarà a finals del primer quinquenni a la mitjana anual de la Unió Europea calculada al llarg del període 2008-2014<sup>69</sup>».

Pel que fa als diferents tipus d'actuacions previstes al PTSH en relació al pressupost previst, és interessant observar que «la mesura pressupostàriament més significativa, amb uns 2.320 milions d'euros (un 30,5% del cost total estimat), és l'adquisició de la propietat de 29 mil habitatges de bancs i grans tenidors<sup>70</sup>» i que un 42% del pressupost total previst es realitzarà mitjançant transferències als privats (és a dir, ajuts econòmics). Potser en comptes de donar continuïtat a polítiques de transferència de recursos a les entitats bancàries i altres agents caldria prioritzar la promoció pública d'habitatges de protecció oficial (HPO), que tindria un impacte econòmic i social major. A nivell estatal la situació és molt similar i, per tant, clarament insuficient. Els pressupostos de 2018 i 2019 van incloure únicament 474 i 679 milions d'euros respectivament, el que representa un 0,1% i un 0,2% del PIB.

Per tot l'anterior, és important acompanyar el PTSH i el PEV d'un pressupost suficient i estable



en el temps per tal de poder donar cobertura a la demanda futura exclosa del mercat, una gran part de la qual seran les joves. Resulta imprescindible augmentar el pressupost destinat a habitatge, tant a l'Estat com a Catalunya, per assolir la mitjana dels països més avançats a escala europea. Del contrari, la conseqüència dels objectius i la realització d'un habitatge digne s'anirà dilatant en el temps. **Dins el pressupost total, caldria preveure partides específiques per a les polítiques d'habitatge i d'emancipació per a les joves.**

### 2.2.5. AJUDES AL PAGAMENT DEL LLOGUER I PRESTACIONS D'ESPECIAL URGÈNCIA

Fixem-nos ara en les ajudes directes al lloguer: n'existeix una provinent de l'establert per part de la Generalitat de Catalunya i una altra provinent del PEV 2018-2021.

Per una banda, la LDHC estableix les prestacions per al pagament del lloguer com a ajudes econòmiques en concurrència, atorgables per un període d'un any i prorrogables en funció de les dotacions pressupostàries<sup>71</sup>. Aquestes es desenvolupen al seu torn pel que s'ha establert al PDHC, que defineix com a beneficiaris, entre altres col·lectius, els «joves de menys de 35 anys, especialment els joves extutelats<sup>72</sup>». Entre altres requisits per accedir a les ajudes, és important ressaltar que els lloguers objecte d'ajuts no poden superar les quanties fixades a les convocatòries.

D'aquesta manera, els límits actuals de les rendes mensuals són de 750€ per a la ciutat de Barcelona, 600€ per a la demarcació de Barcelona, 500€ per a Girona, 450€ per a Tarragona, 400€ per a Lleida i 350€ per a les Terres de l'Ebre<sup>73</sup>, impeding d'entrada l'accés a l'ajuda a moltes joves, que degut al mercat immobiliari i la limitació de l'oferta, superen els límits establerts. En relació amb la quantia de l'ajut, aquesta és com a màxim de 200€ al mes.

Tot i que aquesta ajuda es dirigeix al públic en general, és interessant comprovar que «l'any 2009, el 30,7% del total d'ajuts concedits per accedir a un habitatge van ser atorgats a joves menors de 34 anys<sup>74</sup>». A l'apartat següent de la radiografia analitzarem amb més detall les dades sobre el repartiment per edats de les ajudes al lloguer<sup>75</sup>.

Per altra banda, el PEV 2018-2021 estableix dues línies d'ajudes al lloguer: una pensada per a la població en general i una altra d'específica per al jovent. Ambdues ajudes tenen requisits idèntics, tant a nivell d'ingressos màxims de la unitat de convivència (3 cops l'IPREM<sup>76</sup>, Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples), com de renda màxima del lloguer (600€ al mes, ampliable per les respectives comunitats autònomes). Malgrat que sobre el paper semblarien dues línies en paral·lel, a la pràctica s'ha optat per realitzar una única convocatòria en base al PEV 2018-2021, tot prioritzant mitjançant un sistema de punts les joves d'entre 18 i 35 anys, les joves amb ingressos baixos i les joves extutelades, entre altres col·lectius<sup>77</sup>.



En un altre ordre de coses, com a resultat de les retallades del Govern de l'Estat, l'any 2012 es va derogar la Renda Bàsica d'Emancipació, cosa que va impedir la concessió de noves ajudes i va provocar la reducció en un 30% del seu import per a aquelles persones que ja tenien l'ajuda concedida. Aquesta permetia cobrir part de les despeses derivades de l'emancipació, especialment en relació a l'habitatge i, per tant, la seva derogació ha afectat la població jove.

Així doncs, els dos sistemes d'ajudes al lloguer, el PDHC i el del PEV 2018-2021, presenten similituds notables, sobretot pel que fa a les mancances, essent-ne la principal l'exclusió dels arrendaments amb preus elevats, donat que en molts casos és molt complicat no superar els 750€ o els 600€ al mes a ciutats com Barcelona, d'altres municipis metropolitans o ciutats mitjanes. A més, és important destacar que ambdues ajudes no són compatibles<sup>78</sup>.

El PTSH preveu que durant els pròxims 15 anys es realitzarà una disminució progressiva d'aquests ajuts mitjançant l'assoliment d'un parc de lloguer social suficient<sup>79</sup>. Tot i que l'augment del parc públic és fonamental i la disminució de les ajudes directes permetria disminuir al seu torn la transferència de recursos als operadors privats, el cert és que resultarà complicat poder assolir els objectius abans de 2035 sense una aposta decidida de les dirigents públiques. El compliment dependrà en bona mesura de l'acompanyament d'una dotació pressupostària suficient i decidida per part dels poders públics.

A més, és interessant apuntar que, tot i que el PEV 2018-2021 estableix les ajudes al lloguer, ha apostat també per l'adquisició d'habitatges per part de joves en municipis petits, tot atorgant ajudes de fins a 10.800€ en immobles que no superin els 100.000€. Aquesta quantitat contrasta amb el límit màxim de 2.400€ anuals per habitatge de les ajudes a les llogateres, i estableix un greuge —de la inversió estatal— en la quantitat de l'ajuda vers les joves inquilines.

De forma complementària, la LDHC també estableix prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials, fins a una quantia màxima de 3.000€, i sempre que s'ha-

gin pagat com a mínim les 3 primeres rendes i es tingui un informe favorable de serveis socials<sup>80</sup>. Aquesta prestació, incompatible amb les anteriors<sup>81</sup>, és útil per a aquelles joves que, degut a la precarietat laboral i sense ajuts familiars, deixen de poder pagar el lloguer de forma puntual. En els últims anys, el nombre de menors de 35 anys beneficiàries d'aquestes prestacions d'especial urgència ha representat entre el 16,17% (2015) i el 14,3% (2018)<sup>82</sup>.

Per tot l'anterior, malgrat la necessitat que existeixin les prestacions per al pagament de lloguer, i tot i haver estat una eina que beneficiava principalment les joves durant els anys anteriors a la crisi, la concurrència amb altres col·lectius igualment necessitats, la derogació de la Renda Bàsica d'Emancipació i la limitació respecte dels lloguers amb preus abusius dificulta a moltes joves l'accés a les prestacions. A més, l'aposta del PEV 2018-2021 per la compra d'immobles en municipis petits, amb ajudes quantitativament més elevades, redueix l'impacte que hagués pogut tenir un pla centrat exclusivament en el lloguer i, per contra, recupera la centralitat de les entitats financeres.

## 2.2.6. HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE DOTACIONAL DE LLOGUER

**A Catalunya existeixen principalment dos tipus d'habitatges amb preus assequibles i promoguts pels poders públics, els habitatges dotacionals i els habitatges protegits.** Mentre que els primers són definits com a habitatges destinats «a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves», els segons cobreixen les necessitats permanents.

Ambdós tipus tenen preus més assequibles que els de mercat. El seu finançament i tipologia es concreta al PDHC dependent de les zones geogràfiques<sup>83</sup>, del règim de qualificació de l'habitatge (especial, general o concertat)<sup>84</sup> i, al seu torn, dels ingressos de les persones sol·licitants als quals es destinen, cosa que fa que se'n derivin diferents preus assequibles. De forma orientativa, a ciutats com Barcelona, Badalona, Girona o Tar-

ragona, els preus de lloguer per pisos de 60m<sup>2</sup> serien d'entre 533€ i 384€ al mes, segons el règim de qualificació. De forma similar, a municipis com Lleida o Manresa, els preus de lloguer serien entre 433€ i 332€. I en municipis com Alcoi, Arbúcies o Seva, estarien compresos entre els 383€ i els 294€. <sup>85</sup> Així doncs, observem que aquests preus són força més assequibles que els que actualment ofereix el mercat, apropant-se raonablement als ingressos del jovent.

Com succeeix sovint, en el disseny i els detalls de les polítiques públiques és on trobem les incoherències i els errors. Tot i que hem vist que els preus són assequibles, el llindar d'ingressos màxims que permet accedir a aquests és força elevat i no es correspon en cap cas amb la realitat de moltes joves que tenen problemes en l'accés al lloguer. Com a exemple, a la ciutat de Barcelona, els ingressos màxims que pot percebre una unitat de convivència de dues persones es troba entre els 71.189,34€ i els 27.380,52€ anuals, i cal que el pagament de la renda anual més les despeses comunitàries no superi el 30% dels ingressos anuals, o que el pagament de la hipoteca o el crèdit sol·licitat per a costejar l'habitatge no superi el 40% d'aquests.

**Per tant, es permet l'accés a persones que podrien perfectament accedir a lloguers del mercat, en detriment de les joves i altres col·lectius vulnerables, i s'estableixen topalls mínims d'ingressos, desvirtuant en part l'essència mateixa dels programes,** sobretot davant l'absència d'una

oferta suficient. És clar que, si l'escassetat d'habitatge protegit no fes entrar en competència la població més precària amb la que té ingressos suficients, **seria positiu i desitjable que ambdós col·lectius accedissin a l'habitatge assequible i no al de mercat.** En la mateixa línia, la desqualificació dels habitatges de protecció oficial impedeix consolidar el parc assequible d'habitatge a Catalunya<sup>86</sup>.

En relació amb els habitatges dotacionals, existeixen programes de lloguer per a joves de fins a 35 anys, amb preus de protecció oficial i amb contractes regits pel que s'ha establert a la LAU. **Els preus reduïts i les duracions dels contractes amb la nova LAU fan dels habitatges dotacionals una bona eina per a l'emancipació de les joves o la formació d'una nova llar,** tot permetent una primera etapa amb certa estabilitat i en què l'habitatge no és quelcom alienant.

Malgrat això, en el cas de Barcelona, per exemple, aquests programes estan dissenyats per a unitats de convivència d'un màxim de 2 persones o 3 en cas que l'última sigui menor d'edat, tot predisposant una preferència cap a la formació d'una nova llar en forma de parella. Així doncs, és cert que «el trencament de la linealitat en les trajectòries d'emancipació domiciliària demana necessàriament considerar la diversitat d'estratègies residencials juvenils, incorporant així nous desafiaments a considerar en el disseny i la implementació de les polítiques d'habitatge<sup>87</sup>».



A més a més, és important destacar que l'oferta actual és molt limitada. A Catalunya hi ha uns 40.000 habitatges protegits de lloguer social, dels quals 14.400 de la Generalitat de Catalunya, 13.800 d'ajuntaments i empreses municipals, 8.700 de la xarxa de mediació, 1.700 procedents d'entitats financeres i 1.600 d'inclusió<sup>88</sup>. Aquestes xifres representen un 2% del total d'habitatges principals, i està molt per sota de la major part de països europeus. El baix pes, definit per la mateixa Generalitat com a més aviat «discret», ha abandonat les joves a les regles del mercat<sup>89</sup>.

És important saber que l'habitatge protegit pot ser de venda, de lloguer o altres formes de cessió d'ús, i que això depèn de les administracions que els promouen o dels privats, en cas que els impulsin per voluntat pròpia o perquè els hi obliga el planejament urbanístic. En relació amb els de lloguer, la tendència és molt similar, amb nombres especialment baixos en els anys 2015, 2016 i 2017, en què no es van iniciar habitatges protegits de lloguer, sinó que es va apostar per habitatges de lloguer amb opció de compra. Aquesta modalitat ha suposat la gran majoria dels nous habitatges protegits iniciats des del 2014 i impedeix mantenir, de forma estable en el temps, un parc d'habitatge assequible en benefici de l'interès general. Així doncs, i a primera vista, es pot comprovar que l'habitatge protegit en general, i en règim de lloguer en particular, ha patit un descens important des de la crisi econòmica, tot i representar la tipologia més extensa d'habitatge "social" (4,87%) a les zones de demanda forta i acreditada<sup>90</sup>.

En vista de l'anterior, i observant una davallada important en les xifres de construcció de nous habitatges protegits, és qüestionable que les fórmules clàssiques d'augmentar l'habitatge assequible estiguin funcionant. Així doncs, cal apostar per fórmules innovadores com les iniciades a Barcelona per obligar les promotores a destinar a habitatges protegits un 30% del sòl en noves construccions o grans rehabilitacions en sòl consolidat, la pressió a les entitats financeres per a la cessió d'habitatges, el dret de tempteig i retracte de les administracions públiques o l'expropiació temporal i la cessió obligatòria que contemplen les lleis d'emergència habitacional<sup>91</sup>. Aquestes fórmules per a correspondre a les operadores privades en el foment

i respecte dels drets humans i, en particular, del dret a l'habitatge, juntament amb l'augment dels pressupostos públics, són les que poden portar a una ampliació efectiva del parc d'habitatge assequible que, finalment, permeti a més joves accedir a un lloguer digne.

Finalment, és important recordar que per poder accedir tant als habitatges dotacionals com als habitatges públics cal la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatge públic<sup>92</sup>. En vista d'això, i de forma similar al que succeeix amb els drets i obligacions de les llogateres, la desconeixença d'aquests programes i la necessitat de la inscripció allunyen moltes joves d'accedir-hi.

Per tot l'anterior, és imprescindible que les Administracions Públiques apostin sense dubtes i de forma continuada en el temps per l'augment dels habitatges de protecció oficial i els habitatges dotacionals de lloguer, ja sigui mitjançant les fórmules clàssiques o les alternatives. De la mateixa manera, és fonamental revisar aspectes clau de l'actual sistema d'habitatges públics, des dels ingressos màxims de les possibles beneficiàries, fins a la tipologia d'unitats de convivència que hi poden accedir. A més, és fonamental qualificar de forma permanent els habitatges de protecció oficial per tal que l'augment del parc públic no sigui com construir un castell de sorra a la vora del mar<sup>93</sup>.

### 2.2.7. ALTRES RECURSOS HABITACIONALS

A més dels habitatges de protecció oficial i els dotacionals, existeixen altres recursos habitacionals, com són els habitatges d'inserció, els allotjaments col·lectius i per a joves extutelades, les Xarxes de Mediació i Borses d'Habitatge, les Oficines d'Habitatge i les residències d'estudiants.

Els **habitatges d'inserció** es destinen a «atendre persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial, i seguitament i tutela especialitzats durant un període de temps» com, per exemple, les joves extutelades, mitjançant la Xarxa d'habitatges d'inserció social, integrada per entitats sense ànim de lucre<sup>94</sup>. A les zones de demanda forta i acreditada d'habitatge, n'existeixen 1.470, que representen el 0,06% sobre el total d'habitatges, amb un percentatge força inferior per al jovent extutelat<sup>95</sup>. Així doncs, no és



d'estranyar l'increment en el nombre de joves extutelades sense llar que no troben cobertura dins del sistema d'acollida i inclusió<sup>96</sup>. A conseqüència d'aquesta greu problemàtica, el passat juny de 2019 es va modificar la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, per tal d'ampliar fins als 23 anys l'edat en què les joves extutelades se'n poden beneficiar. Malgrat aquesta iniciativa, és fonamental augmentar el nombre de recursos destinats a les joves extutelades incloses en la Xarxa d'Habitatges d'Inserció.

De manera similar, els **allotjaments col·lectius protegits**, definits al PDHC com «construccions d'ús residencial col·lectiu o d'ús d'allotjament comunitari temporal que tenen com a finalitat proporcionar allotjament a persones amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela<sup>97</sup>», a les zones de demanda forta i acreditada, representen només el 0,01% dels habitatges, essent per tant una alternativa gairebé simbòlica<sup>98</sup>. El programa APROP del municipi de Barcelona, de construcció industrialitzada usant contenidors reciclats, és un exemple actual d'aquest tipus d'habitatges<sup>99</sup>.

De forma complementària, també existeixen altres recursos com la **Xarxa de Mediació**, un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social. Malauradament, la dificultat per establir incentius o sancions que contrarestin l'oportunitat de posar lloguers alts a preu de mercat provoca que només s'hagin recaptat per a aquestes borses uns 7.331 habitatges en totes les zones de demanda acreditada i forta, que representen només un 0,31% dels habitatges existents.

Aquesta xarxa es configura a nivell municipal en serveis d'intermediació, assessorament i garantia entre les propietàries i les sol·licitants d'habitatges de les **Borses d'habitatge**. Per una banda, i en relació amb la propietat, les borses acostumen a donar garanties de cobrament i seguiment dels lloguers, així com diferents subvencions, suport en la realització de tràmits i assessorament jurídic. Per l'altra, i en relació amb la llogatera, el preu dels lloguers acostuma a estar una mica per sota dels preus del mercat, es compta amb assessorament legal i assistència per a sol·licitar les

prestacions per al pagament del lloguer. Tot i que la seva existència és positiva, en l'actualitat l'oferta de pisos no és suficient i el preu dels lloguers acostuma a ser semblant als del mercat, en gran mesura per la falta d'incentius que es poden donar a les propietàries.

A escala municipal i comarcal existeixen recursos complementaris com les **Oficines locals d'habitatge** i els serveis municipals d'habitatge, que es configuren com a centres per a la tramitació i concessió d'ajudes en matèria d'habitatge, d'informació sobre l'habitatge protegit i social, i d'assessorament legal i mediació en el lloguer per a la ciutadania<sup>100</sup>. Barcelona compta amb una xarxa d'oficines repartida pels districtes de la ciutat, i altres municipis com Girona, Salt, Tarragona, Reus i Lleida, entre molts d'altres, també compten amb serveis municipals d'habitatge. El seu impuls és fonamental perquè la ciutadania conegui els seus drets i obligacions en relació al lloguer, pugui ser assessorada degudament i conegui les diferents prestacions i ajudes. Per aquesta raó és fonamental acudir a l'oficina més pròxima en cas de necessitat<sup>101</sup>. Quant a assessoraments específics sobre habitatge i joventut o joves i lloguer, les oficines d'habitatge i les borses de lloguer compten amb informació relacionada. A més, un altre punt de consulta per assessorar-se sobre polítiques d'emancipació i altres aspectes relacionats són les **Oficines Joves de la Generalitat** de Catalunya que es troben repartides per tot el territori<sup>102</sup>.

Per un altre costat, per a aquelles joves que es troben estudiant, existeixen diferents programes de **residències d'estudiants i col·legis majors** que acullen les estudiants durant tot el curs i que es poden prorrogar per llargues estades<sup>103</sup>. De la mateixa manera, universitats catalanes com la Universitat de Barcelona o la Universitat Autònoma de Barcelona també compten amb una oferta pròpia d'habitatges, amb **residències i campus propis**. Ambdós tipus d'habitatges per a joves estudiants són recursos específics que, ben dissenyats, adaptats a les necessitats i possibilitats de les joves, poden tenir un rol important en l'emancipació i formació de les joves. No obstant això, la manca de mecanismes per garantir l'assequibilitat d'aquests habitatges i el fet que moltes empreses els considerin un "producte habitacional" no necessàriament accessible són elements

que generen dificultats a les joves llogateres. Tanmateix, els recursos habitacionals associats a les universitats presenten més possibilitats de garantir l'assequibilitat dels preus del lloguer, tot i que és habitual que empreses privades sense criteris d'assequibilitat gestionin residències universitàries i per això s'estan configurant queixes sobre "residències de luxe" o inassequibles<sup>104</sup>.

## 2.2.8. QUADRE RESUM

Acabem aquest apartat amb un quadre resum sobre els diversos elements de les polítiques públiques que influeixen en la situació de les joves llogateres:

Tipus de política pública	Principals efectes	Mancances
<b>Plan Estatal de Vivienda 2018-2021</b>	Finançar les polítiques a les comunitats autònomes.	Aposta històrica per la compra en detriment del lloguer i reducció de la inversió els darrers anys.
<b>Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya</b>	Planifica a 15 anys, identifica la demanda exclosa i activa l'obligació d'arribar al 15 % d'habitatge social.	No se n'ha aprovat cap fins ara, no aposta majoritàriament pel lloguer, manté previsió important per a la compra, no preveu un pla específic per a joves.
<b>Pla Nacional de Joventut 2010-2020</b>	Planifica a 10 anys, aposta per l'emancipació juvenil i el lloguer per a les joves.	No té un pressupost específic alt, no ha incidit suficientment en la resta de polítiques sectorials (per exemple, habitatge).
<b>Pressupost per a habitatge</b>	Finançar polítiques de dret a l'habitatge i mostrar la seva prioritat.	Pressupost baix i molt per sota de les millors inversions a països europeus, tant en l'àmbit català com estatal.
<b>Foment i control de les lleis antidesnonaments i de contenció dels preus</b>	Desplegar els recursos i mecanismes necessaris per a l'aplicació efectiva de les lleis i actuar quan no es compleixen, per exemple, sancionant.	La Llei 24/2015, que obliga els grans tenidors a oferir un lloguer social obligatori per evitar desnonaments de llogateres en exclusió residencial, demana una major intensitat del control d'aquestes ofertes i sancions si no es fan. A causa de la novetat que representa l'aprovació de la Llei 11/2020, encara no s'ha desenvolupat. Caldrà activitat inspectora i personal per garantir la seva aplicació (control de les ofertes de lloguer social antidesnonaments, mediació entre inquilines i propietat, sancions, etc.).
<b>Ajudes al pagament del lloguer</b>	Suport econòmic puntual o regular per a poder costejar el lloguer i l'accés a l'habitatge.	Els topalls als lloguers alts exclouen moltes joves i la manca de regulació perpetua les pujades (cercle viciós). La crisi sense augment significatiu de partides fa competir les joves amb la resta de la població.
<b>Habitatge protegit i dotacional</b>	Opció d'habitatge assequible per a joves, efecte de baixada dels preus de mercat. Si és de lloguer o altres tinençes no especulatives, és un recurs permanent.	Els ingressos mínims exigits exclouen les joves més precàries, no en tenim ni s'augmenta al ritme necessari, no és majoritàriament de lloguer i n'hem perdut molt per fer-lo de compra i poder-se desqualificar.
<b>Habitatge d'inserció, allotjaments col·lectius i per a joves extutelades</b>	Recursos habitacionals específics per a situacions que també afecten les joves.	N'hi ha molt pocs disponibles, essent un recurs per a molt poques joves. Els allotjaments col·lectius amb vocació més generalista són insuficients.
<b>Xarxes de Mediació i Borses</b>	Dispositius per fomentar la cessió d'habitatges de privats al lloguer assequible.	No s'ha aconseguit que es cedeixi una quantitat important d'habitatges. Pocs incentius i sancions per augmentar-los.
<b>Oficines d'Habitatge</b>	Ofereixen informació a les joves llogateres, recursos i eines per defensar els seus drets.	Manca de coneixença d'aquest recurs o de percepció entre les joves de la seva utilitat per facilitar el seu dret a l'habitatge. Necessitat d'augment de recursos.
<b>Residències d'estudiants</b>	Oferta pròpia d'habitatges per a joves estudiants.	No hi ha cap mecanisme de control de preus assequibles.





3

# RADIOGRAFIA DE LES JOVES LLOGATERES A CATALUNYA

## 3.1. METODOLOGIA

### 3.1.1. INTRODUCCIÓ

Per conèixer la situació de les joves llogateres cal que ens preguntem primer quines dades necessitem. A més, molt probablement no serà suficient amb les dades publicades i caldrà aconseguir les que manquen.

Per elaborar la radiografia que tens a les mans, s'han localitzat primer les dades publicades més actuals i específiques sobre les joves llogateres. En base a això, s'han detectat després les llacunes d'informació i s'han cobert a través de diverses peticions de dades a les administracions públiques i d'altres organismes. Per acabar, s'ha utilitzat una enquesta en línia i entrevistes a diferents perfils de joves llogateres.

### 3.1.2. ESCALA DE L'ANÀLISI: EDATS, ÀMBIT TERRITORIAL I PERÍODE TEMPORAL

El concepte de *joventut* varia segons com el definim. Sovint es delimita a través d'un grup d'edat, però no existeix una definició internacional acceptada. Com a exemple, les Nacions Unides inclouen les persones d'entre 15 i 24 anys<sup>105</sup>, però els països adopten definicions diverses.<sup>106</sup> L'Observatori d'Emancipació del Consell de la Joventut d'Espanya considera joves les persones d'entre 16 i 34 anys i la Llei de polítiques de joventut catalana<sup>107</sup> dels 16 als 29 anys, entenent que la complexitat obliga a ser flexibles en les fronteres de l'edat.

**Per a la present radiografia adoptarem una definició de joves àmplia, de 15-16 a 34 anys**, ja que s'adapta millor a la seva realitat a Catalunya i les fonts de dades publicades més completes<sup>108</sup> inclouen aquestes franges d'edat, fet que facilitarà l'anàlisi.

**L'àmbit territorial inclourà tot Catalunya** i no serà possible visualitzar amb detall, per exemple, el nivell municipal. Justifiquen aquesta "visió d'ocell" les dades principals disponibles, que desagreguen sobretot per àmbits del planejament territorial<sup>109</sup> o per províncies, i el fet que es consideren més adequats per la seva adaptació al territori els àmbits funcionals que defineix el planejament territorial, a saber: Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Penedès, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent (Terres de Lleida) i Terres de l'Ebre.<sup>110</sup> Les diferències i diversitats existents entre rural-urbà, petit-gran municipi, etc. es tractaran de complementar a través de les enquestes, però no podrem aprofundir-hi.<sup>111</sup>

**L'horitzó temporal analitzat serà del 2008 fins a l'actualitat.** En la majoria dels casos, les darreres dades localitzables són del 2018 o 2019, però no sempre existeixen. Aquest període ens permetrà captar l'evolució de les joves llogateres des de l'inici de la crisi econòmica fins avui dia.

### 3.1.3. FONTS D'INFORMACIÓ

En aquest apartat identificarem les fonts d'informació existents útils, per definir després les dades que no trobem publicades (llacunes d'informació), cobertes amb peticions d'informació, l'enquesta en línia i les entrevistes personals. Per acabar, ens referirem als possibles biaixos.

### 3.1.3.1. Dades publicades

Les tres fonts principals de dades publicades sobre joves i habitatge són les següents:

**A. Enquesta de joventut de Catalunya (EJC):** és l'estadística oficial sobre les condicions de vida de les joves i depèn de l'Observatori Català de la Joventut. Es realitza cada 5 anys i des del 2007 inclou edats de 15 a 34 anys.<sup>112</sup> La majoria de dades distingeixen entre franges d'edat (15 a 19, 20 a 24, 25 a 29 i de 30 a 34 anys) i pels àmbits del planejament territorial. Hi trobem dades respecte de la situació —o no— d'emancipació (previsió de canvis d'habitatge, retorn a l'habitatge familiar, convivència, etc.), sobre l'habitatge (tipologia<sup>113</sup> i tinença, estat, cost, persones que paguen i dificultats, protecció oficial i tipus, etc.) i sobre la situació econòmica (dificultats econòmiques, ajudes familiars, etc.).

**B. Sistema d'Indicadors sobre la Joventut (SI-jovent):** fou creat l'any 2000 pel mateix Observatori Català de la Joventut i les seves dades combinen diverses fonts,<sup>114</sup> la majoria anuals i actualitzades (les més recents d'habitatge són del 2017). Inclou dels 16 als 34 anys i en alguns casos distingeix franges d'edat. La seva escala és similar a l'anterior i aporta indicadors com les formes de convivència de les llars joves, ingressos mensuals i taxa d'atur, taxa d'emancipació, solvència dels ingressos individuals, ajuda familiar i preocupació per l'accés a l'habitatge, pes dels habitatges protegits, ajuts a l'habitatge destinat al jovent, etc.

**C. Observatori d'Emancipació (OE):** publicació trimestral creada el 2013 pel Consell de la Joventut d'Espanya.<sup>115</sup> Per a alguns indicadors distingeix edats de 16 a 24, de 25 a 29, i de 30 a 34 anys; i en d'altres no, incloent fins els 29 o 34 anys. La seva escala és estatal i per comunitats autònomes, i la darrera actualització és del primer semestre de 2019. Aporta informació com la taxa d'emancipació residencial de 16 a 29 i de 30 a 34 anys, taxa d'atur de les joves, persones joves emancipades en habitatges de lloguer, el tipus de tinença, cost d'accés de lloguer i de compra per a una persona assalariada de 16 a 34 anys, etc.

Les fonts de dades específiques i no agregades existents són les següents:

**D. Preu del lloguer:** renda mitjana mensual a Catalunya, per àmbits del planejament territorial, províncies, comarques i municipis; anuals i trimestrals. Està disponible des del 2012 i les darreres dades són del tercer trimestre del 2019. Les publica el Departament de Territori i Sostenibilitat i provenen de l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL. No diferencien per edats i són mitjanes de preus de tots els lloguers constituïts.

**E. Habitatges de lloguer:** número de contractes o de lloguers constituïts. L'abast territorial, les darreres dades publicades i les fonts són les mateixes que l'anterior. Tampoc diferencien els contractes de les joves.<sup>116</sup>

**F. Tinença de l'habitatge:** existeixen diverses fonts de dades amb diferents enfocaments:

**F.1. Distribució:** el Cens de població i habitatges<sup>117</sup> no és útil, ja que el darrer és del 2011 i distingeix segons l'edat mitjana de la llar (no les llars joves). L'Enquesta de condicions de vida<sup>118</sup> conté dades del 2018 i desagrega per edat, però de 18 a 29 i de 30 a 44 anys, per tant, tampoc no serveixen.<sup>119</sup> No obstant això, les fonts d'informació **A** i **C** ens permetran conèixer la distribució del règim de tinença de les joves catalanes.

**F.2. Preferència:** el CIS de juny de l'any 2019 conté dades respecte de les preferències pels diferents tipus de tinença a nivell estatal en base a l'edat.

**G. Estructura de les llars:** el Cens de població i habitatges desagrega per edats les llars a escala catalana, però la darrera dada és del 2011 i l'anterior del 2001.<sup>120</sup> En canvi, les dades d'emancipació de les fonts **B** i **C** ens mostren les llars joves respecte del total, i aquesta darrera ens mostra les formes de convivència.

**H. Habitatge protegit:** demanda total vigent d'habitatge protegit i número d'inscripcions anuals per accedir-hi, per àmbits del planejament territorial, províncies, comarques i municipis. Està disponible des del 2012 i les darreres dades són del 2018, les publica el De-

partament de Territori i Sostenibilitat a través de l'exploració estadística del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya. No distingeixen les inscripcions de les joves, es tracta d'unitats de convivència i no de persones sol·licitants, i tampoc podem saber si les demandants optaven per lloguer o en altres règims de tinença.

**I. Sou dedicat al lloguer:** l'Enquesta de condicions de vida inclou dades a nivell català sobre la despesa mitjana mensual de l'habitatge principal<sup>121</sup> distingida per edats,<sup>122</sup> però no per tipus de tinença. El Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona aporta dades sobre l'esforç d'accés al lloguer per ingressos de 2,5 SMI, però no distingeix les joves i només és per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.<sup>123</sup> No obstant això, la font d'informació **C** conté aquestes dades i podrem conèixer el sou dedicat al lloguer de les joves catalanes.

**J. Ajudes:** imports anuals de les subvencions concedides per ajudar a pagar el lloguer a les famílies amb risc d'exclusió social i perfil de les beneficiàries, per àmbits del planejament territorial, províncies i comarques. Està disponible des del 2005 i les darreres dades són del tercer trimestre del 2018, les publica la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori. Podem identificar les joves en la franja de fins a 35 anys i tenim 3 tipus d'ajudes:

**J.1. Prestacions al lloguer:** ajuts concedits a les persones amb dificultats per afrontar els pagaments.

**J.2. Prestacions d'especial urgència:** ajuts concedits per a pagar el lloguer o hipoteca a les persones amb perill de pèrdua d'habitatge.

**J.3. Renda Bàsica d'Emancipació:** persones que tenen reconeguda i vigent la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE) durant el període 2008-2016.<sup>124</sup>

**K. Desnonaments d'arrendament:** desnonaments de lloguer a nivell català des de l'any 2013 fins el tercer trimestre del 2019 i per partits judicials, respecte dels quals només hi ha dades publicades fins el 2018,<sup>125</sup> ja que es difonen anualment. Les publica el Consell General del Poder

Judicial i no diferencien els desnonaments de les joves, ja sigui com a titulars dels contractes o com a habitants dels habitatges.<sup>126</sup>

### 3.1.3.2. Llacunes d'informació i peticions d'informació

Les llacunes identificades a les dades publicades i diferenciades temàticament són les següents:<sup>127</sup>

**I. Preferències i tinença (F.2):** no es pregunta a les joves sobre preferències en escenaris on el lloguer arribi a ésser una opció més estable i assequible, no essent possible projectar preferències en situacions favorables.

**II. Habitatge protegit (H):** no coneixem la demanda d'habitatge protegit per part de les joves, ni les adjudicacions que reben d'aquest tipus d'habitatge.

**III. Desnonaments (K):** les estadístiques judicials no mostren els desnonaments de joves llogateres i desconeixem les inscrites a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, afectades per una pèrdua imminent de l'habitatge.

**IV. Extinció propera de contractes:** les dades judicials de desnonaments de lloguer es refereixen als impagaments i no als contractes que s'acaben (extinció), motiu pel qual moltes joves perden o han d'abandonar el seu habitatge.

**V. Propietat dels habitatges:** rellevant per tenir dades sobre de qui són els habitatges que lloguen les joves, per tal de poder preveure o llegir comportaments de la propietat en relació amb preus alts, abusos, etc. o per fer polítiques d'habitatge; actualment no estan publicades.

**VI. Possibles abusos per tipus:** tot i que de l'estat dels habitatges es poden derivar abusos habituals, aquesta causa no esgota les situacions de vulneració dels drets de les joves llogateres. No existeixen fonts de dades publicades al respecte.

**VII. Residències universitàries:** no sabem quantes estudiants viuen a les residències universitàries vinculades a la universitat, els habitatges de què disposen, ni el preu/m<sup>2</sup> o preu per persona/habitatge.

**VIII. Visió subjectiva i mobilització:** no es recull l'opinió de les joves llogateres sobre si l'habitatge ha d'ésser protegit com un dret i un bé de caràcter no especulatiu o purament de mercat,<sup>128</sup> així com sobre la seva implicació i participació en entitats de defensa del dret a l'habitatge.

Per cobrir les llacunes II, III i VII, s'han realitzat peticions d'informació pública a les administracions i organismes corresponents (la informació sol·licitada es pot consultar als annexos). La resta, s'ha obtingut a través de les enquestes en línia i les entrevistes, que s'expliquen als apartats que segueixen.

### 3.1.3.3. Enquesta en línia

Per cobrir les llacunes d'informació I, IV, V, VI i VIII, s'ha realitzat una enquesta en línia des del 12 de novembre de 2019 fins el 5 de gener de 2020, que ha recollit 1.443 respostes completes.<sup>129</sup> La via de contacte amb les participants han estat les xarxes socials, demanant de respondre i difondre, així com a través d'una tramesa del CNJC a les entitats associades, i les preguntes es poden consultar als annexos. L'enquesta té per objectiu complementar el retrat de tendències de les dades i fer visibles problemàtiques que no hi apareixen.

El 74% de les respostes han estat de dones i la distribució territorial ens mostra que el 77% viuen a la província de Barcelona, un 10% a Girona, un 7% a Tarragona i un 6% a Lleida. Les joves enquestades de 25 a 29 anys són un 42%, seguides d'un 29% de 20 a 24 anys i un 24% de 30 a 34 anys. Un 97% són comunitàries i la seva situació laboral és majoritàriament tan sols treballar (54%) o estudiar i treballar (19,2%), en ambdós casos amb contracte. Un 8,9% tan sols estudien, un 5,8% són a l'atur, un 5% treballen sense contracte i un 5,25% són autònomes.

### 3.1.3.4. Entrevistes personals

L'apartat 3.2 inclou 4 entrevistes personals a joves llogateres amb distints perfils. Aquest material permet posar cara a la realitat que la radiografia vol mostrar i s'intercala a la publicació. Els perfils volen ésser diversos, tenir en compte la perspectiva de gènere, les joves migrants, etc. i són els següents: jove migrant que vol llogar un habitatge, dona jove sense recursos i fills que lloga un habitatge, jove no emancipada de ciutat amb preus de lloguer molt alts que vol llogar un habitatge, jove que ha estat llogatera i ha tornat a l'habitatge familiar per impossibilitat de mantenir el pagament.

### 3.1.3.5. Possibles biaixos

Cal fer certs apunts metodològics abans d'entrar a analitzar les dades. D'una banda, ja s'ha assenyalat que l'objectiu de la radiografia és fer una fotografia de tendències i visibilitzar la situació de les joves llogateres catalanes. De l'altra, cal tenir en compte la representativitat de les dades que s'utilitzaran, algunes externes i d'altres pròpies. Pel que fa a les no pròpies, cal posar en relleu la representativitat de les mostres d'on s'obtenen les dades, això no obstant, essent estadístiques oficials tenen una fiabilitat alta.

Pel que fa a l'enquesta pròpia, una mostra de 1.456 individus té una representativitat suficient respecte de la població jove a Catalunya.<sup>130</sup> Com a possibles biaixos cal tenir en compte que les persones que han respost són a qui s'ha arribat a través dels canals de difusió, és a dir, principalment els del CNJC i els de l'Observatori DESC, junt amb la capacitat de difusió derivada d'ambdós. La segona advertència té a veure amb la possibilitat d'una infrarepresentació de la població jove que no accedeix a les xarxes socials per la bretxa digital, o que no parla/entén el català, llengua de l'enquesta. Finalment, queden infrarepresentades aquelles joves que no tenen tant de contacte amb el CNJC o amb les entitats que agrupa, ja que és probable que la difusió pels canals propis provoqui un efecte de sobrerrepresentació de les que sí en tenen. Tenint com a punt de partida aquestes advertències, les dades de l'enquesta pròpia són significativament fiables, essent 1.456 un número representatiu per a realitzar una anàlisi robusta.



## 3.2. LA SITUACIÓ DE LES JOVES LLOGATERES (2008-2019)

### 3.2.1. SELECCIÓ DE DADES PER A LA RADIOGRAFIA

De totes les dades disponibles, s'han escollit les que permeten radiografiar millor la situació de les joves llogateres durant el període 2008-2019. Combinant-les i a través d'un tractament propi, mostrarem les dades més il·lustratives i destacades.

Per a guanyar en claredat, hem estructurat aquest apartat en cinc blocs temàtics: en primer lloc resumirem les **dades generals bàsiques** (3.2.2) sobre la població jove catalana, en segon lloc veurem les **dificultats d'emancipació de les joves** (3.2.3), ens centrarem posteriorment en la realitat de les joves que volen **accedir a un lloguer** (3.2.4), per parlar després del que significa **pagar el lloguer** (3.2.5), i tancarem la radiografia fixant-nos en les condicions i percepcions de les joves que **viuen de lloguer** (3.2.6).

Com a aspecte metodològic i per fer més àgil la lectura, cal comentar que no es citaran les fonts de les dades al text, informació que s'explicita a sota de cada figura i que es pot trobar amb més detall als annexos.

### 3.2.2. DADES GENERALS BÀSIQUES

El **pes de les joves** de 16 a 34 anys representava l'any 2019 el 20,7% del total de la població catalana. El 2013 tenien un pes del 22,3% i el 2008 del 27,3%, per tant, s'ha reduït 6,6 punts percentuals en els darrers 11 anys. A tot l'Estat la tendència és similar, amb valors del 20,3, 22,8 i 27,2%, respectivament.<sup>131</sup> El 2019 el 51,1% de les joves catalanes de 16 a 29 anys eren homes, mentre que el 48,9% eren dones.

Per **franges d'edat**, la població de 16 a 29 anys és majoritària, amb un canvi de tendència respecte del 2013 i 2008, quan les joves de la franja de 30 a 34 anys eren més nombroses.

**Taula 1.** Pes de la població jove a Catalunya per franges d'edat

	2008	2013	2019
16-29 anys	9,6	8,5	14,7
30-34 anys	17,7	13,8	6,0

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'OE.

Dins la franja de 15 a 29 anys i diferenciant per àmbits territorials,<sup>132</sup> la distribució del pes de la població jove sobre el total no mostra diferències significatives. Si subdividim aquesta franja en tres franges d'edat, la seva evolució temporal s'igualava el 2019 entorn del 5% per a cadascuna, essent la de 25 a 29 lleugerament superior, però no amb els nivells de diferència del 2008.

**Taula 2.** Pes de la població jove 15-29 anys per franges d'edat i per àmbits territorials

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
% total Cat	Població/anys	18,7	18,1	17,3	16,6	16,1	15,6	15,3	15,1	15,0	15,1	15,3	15,6
	15-19	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,1
	20-24	5,8	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9	5,0
	25-29	8,2	7,8	7,4	6,9	6,5	6,2	5,9	5,7	5,5	5,5	5,5	5,6
% del total àmbit	Àmbit Metropolità	18,4	17,9	17,2	16,5	16,1	15,6	15,2	15,1	15,1	15,2	15,4	15,8
	Comarques Gironines	19,3	18,7	17,9	17,2	16,6	16,2	15,9	15,6	15,5	15,5	15,6	15,9
	Camp de Tarragona	19,7	18,9	18,0	17,1	16,8	16,2	15,7	15,4	15,2	15,1	15,2	15,4
	Terres de l'Ebre	19,4	18,6	17,7	16,9	16,2	15,7	15,2	14,9	14,6	14,4	14,3	14,4
	Àmbit de Ponent	18,9	18,5	17,8	17,1	16,5	16,1	15,7	15,4	15,3	15,2	15,2	15,5
	Comarques Centrals	18,2	17,5	16,8	16,0	15,4	15,0	14,7	14,5	14,1	14,5	14,7	15,0
	Alt Pirineu i Aran	18,2	17,4	16,8	16,4	15,7	15,0	14,7	14,6	14,7	14,6	14,8	14,8
	Penedès <sup>162</sup>					15,2	14,7	14,4	14,2	14,2	14,3	12,8	14,8

**Font:** elaboració pròpia a partir del SIjove, Idescat i càlculs propis.

La **taxa d'atur jove**, definida com les joves desocupades respecte a les actives, ha baixat el 2019 respecte de 2013 i es troba a nivells superiors que el 2008, però segueix essent molt superior comparada amb la taxa general de Catalunya i la resta de l'Estat (Taula 3). Els salaris mitjans de les joves han baixat de nou el 2019, situant-se en 955,8€, quan el 2013 eren de 1.168,6€ i el 2008 de 996,7€. Més enllà de les mitjanes i superant les referències a la població jove activa de la taxa d'atur, un 51,1% del total de la població jove de 16 a 29 anys no tenia cap tipus de salari l'any passat a Catalunya. Tot i que les dones joves presenten una taxa d'atur lleugerament inferior,<sup>133</sup> cal tenir present que la bretxa salarial impacta sobre els seus ingressos, fins al punt que les dones de menys de 25 anys reben un salari un 27% inferior als homes de la seva mateixa edat.<sup>134</sup>

**Taula 3.** Taxa d'atur jove de 16 a 29 anys

	2008	2013	2019
Taxa d'atur jove	12,4	38,5	19,2
Taxa atur total Catalunya	7,5	24,4	11,6
Taxa atur total Estat	9,6	26,9	14,7

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'OE.

Segons l'enquesta realitzada, que representa tan sols una part de les joves,<sup>135</sup> la mitjana dels ingressos nets és 1.049€ i el 45,3% de les enquestades ingressen menys de 1.050€.

És evident que l'atur i el nivell d'ingressos estan estretament relacionats amb la capacitat d'emancipació i amb la situació de les joves llogateres, amb un pes rellevant en el total de la població. En aquesta introducció no hi hem aprofundit, però en els següents apartats tractarem de veure'n les conseqüències des de la perspectiva de l'accés a l'habitatge.

### 3.2.3. LES DIFICULTATS D'EMANCIPAR-SE

Abans d'entrar a analitzar la seva situació amb més profunditat, fixem-nos en les dificultats o facilitats de les joves per emancipar-se. L'indicador més rellevant per copsar-ho és **la taxa d'emancipació**, entesa com el percentatge de joves que resideixen fora de la llar d'origen respecte del total de la seva mateixa edat.

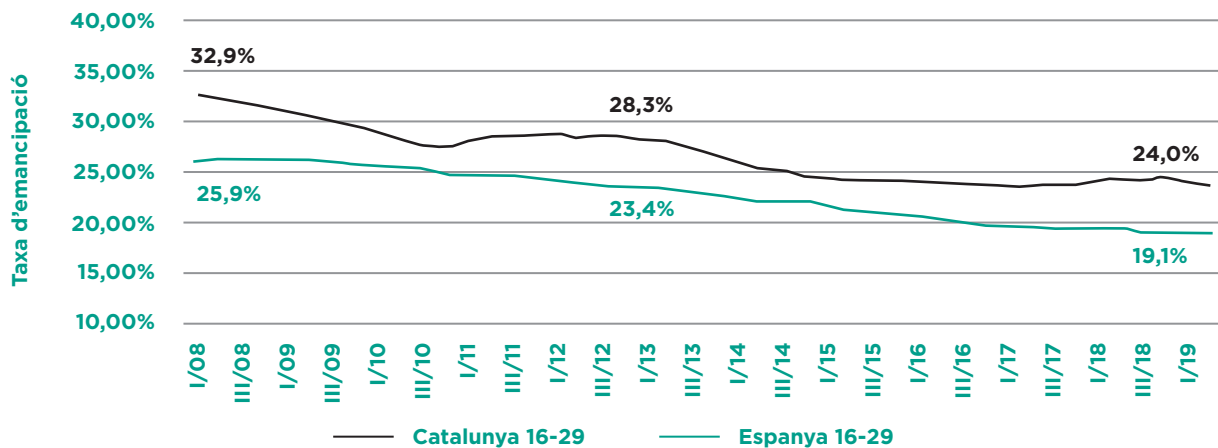
Del 2012 al 2017, la taxa d'emancipació de les joves de 15 a 34 anys es va anar reduint significativament en 18,7 punts percentuals, passant del 58,1 al 39,4%. Si diferenciem en franges d'edat, podem veure que, mentre que la taxa d'emancipació de les joves de 16 a 24 anys es redueix del 12,4% el 2008 al 7,5% el 2019 i la de les joves de 25 a 29 passa del 53,2 al 49% durant el mateix període, la taxa d'emancipació de 30 a 34 anys es manté similar del 2008 al 2019 en valors entorn al 77% del total (vegeu Taula 4). Això significa que, durant el darrer any 2019, tan sols 7 de cada 100 joves catalanes de 16 a 24 anys vivien emancipades, mentre que el 2008 n'eren 12; menys de la meitat de les joves de 25 a 29 anys vivien fora de l'habitatge familiar, mentre fa 11 anys eren 53 de cada 100; i 77 de cada 100 joves de 30 a 34 anys vivien de forma independent el 2019, situació que s'ha mantingut estable des del 2008.

**Taula 4.** Taxa d'emancipació per franges d'edat a Catalunya

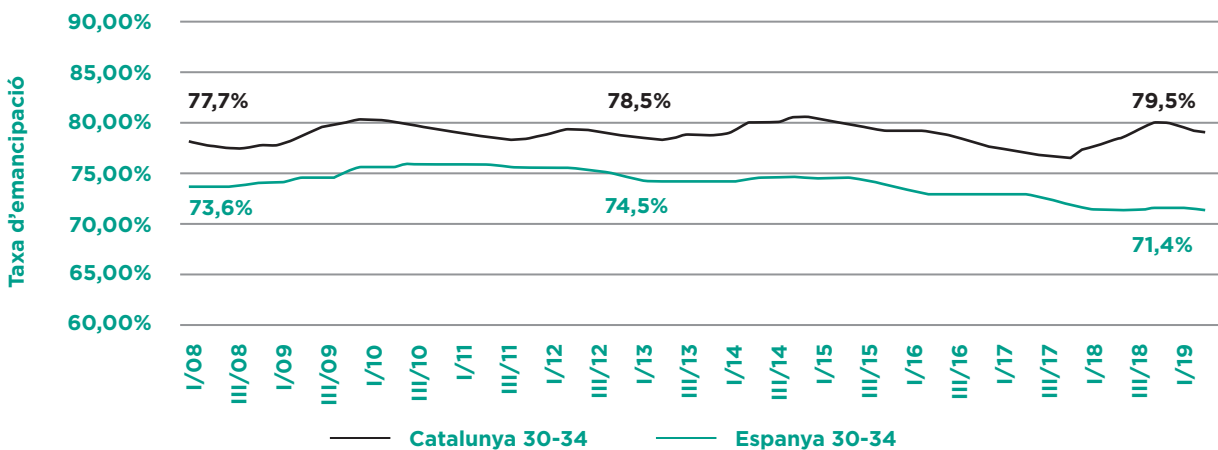
	2T 2008	2T 2013	2T 2019
16-24	12,4 %	8,2 %	7,5 %
25-29	53,2 %	53,4 %	49,0 %
30-34	77,2 %	78,0 %	77,4 %

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'OE.

Els gràfics 1 i 2 per a les grans franges d'edat dels 16 als 29 i dels 30 als 34 anys mostren de forma clara com la taxa d'emancipació de les més joves ha evolucionat a la baixa des del 2008, mentre que la taxa de les franges més grans es manté pràcticament constant, tant a Catalunya com a Espanya (s'assenyalen els valors dels primers trimestres de 2008, 2013 i 2019). La taxa mitjana a l'Estat espanyol és inferior a la catalana: tan sols 19 de cada 100 joves de 16 a 29 anys viuen emancipades a tot l'Estat, mentre que a Catalunya són 24 de cada 100 joves les que viuen de forma independent i la mitjana europea el 2018 era de 31 de cada 100 joves emancipades.<sup>136</sup>

**Gràfic 1.** Taxa d'emancipació de 16 a 29 anys a Catalunya i a l'Estat (2008-2019)

Font: elaboració pròpia a partir de l'OE..

**Gràfic 2.** Taxa d'emancipació de 30 a 34 anys a Catalunya i a l'Estat (2008-2019)

Font: elaboració pròpia a partir de l'OE

Vist el panorama de l'emancipació juvenil a grans trets, convé preguntar-se **per quins motius les joves s'emancipen menys** actualment que en el passat. El 2017 un 60,8% de les joves de 15 a 34 anys —emancipades i no emancipades— declarava que no preveia canviar-se d'habitatge en el proper any enfront d'un 20,8% que sí i, d'entre els motius per no preveure-ho, el majoritari (26%) eren motius econòmics (recursos insuficients o preu elevat de l'habitatge). Per altra banda, del 2012 al 2017, les joves no emancipades van augmentar del 36,4 al 47,7% i les joves que havien

tornat a casa els pares d'un 4 a un 4,4%. A la Taula 5, podem veure que el motiu principal per haver tornat a viure amb els pares (2017) eren les dificultats econòmiques, amb un 34,9% (amb valors de fins al 44,9% en la franja de 30 a 34 anys), seguit de l'acabament dels estudis, amb un 22,6% (més elevat fora dels àmbits Metropolità i Comarques Gironines i en les joves de 15 a 29 anys). Seria interessant disposar de més informació sobre les joves no emancipades i que les dades no barregessin ambdues situacions.

**Taula 5.** Motiu per haver tornat a viure amb els pares o progenitors

		Motiu per haver tornat a viure amb els pares o progenitors					Total
		Estava estudiant fora i ja he acabat	Per dificultats econòmiques meves	Per tenir cura dels meus pares	Altres	NS/NC	
Grup d'edat	De 15 a 19 anys	33,3	9	-	54,2	3,5	100
	De 20 a 24 anys	34,8	34,9	5,6	23,5	1,1	100
	De 25 a 29 anys	25,8	30,3	1,3	35,8	6,8	100
	De 30 a 34 anys	7,1	44,9	1,4	35,3	11,3	100
Àmbit territorial	Metropolità	21,6	32	2,8	36,6	7,1	100
	Comarques Gironines	14,1	50,6	3,8	20,9	10,6	100
	Camp de Tarragona	34,1	37,1	-	28,8	-	100
	Terres de l'Ebre	41,7	23	-	25,6	9,7	100
	Ponent i Alt Pirineu i Aran	28,5	27	4,2	33,2	7,1	100
	Comarques Centrals	34,9	26,4	-	38,7	-	100
	Penedès	7,4	60,6	-	32	-	100
<b>Total</b>		<b>22,6</b>	<b>34,9</b>	<b>2,5</b>	<b>33,5</b>	<b>6,4</b>	<b>100</b>

Font: elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

Sobre els **tipus de llars de les joves emancipades**, la Taula 6 ens mostra que viuen majoritàriament (38,9%) amb amigues o persones sense vincles sanguinis, seguit d'en parella i sense fills (31,1%) i d'un 9,7% de joves que viuen soles.

**Taula 6.** Tipus de llar o situació de convivència de les joves emancipades

Visc sol/a	9,7%
Dues o més persones sense vincles sanguinis	38,9%
Parella sense fills/es	31,1%
Parella amb fills/es	5,4%
Monomarental o Monoparental	5,6%
Altres	9,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

Font: elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

En relació amb els **tipus d'habitatge on viuen les joves** de 15 a 34 anys, la darrera dada disponible és del 2017, i la diferència principal entre les emancipades i les no emancipades és que les primeres viuen principalment en pisos i en majors percentatges d'habitacions llogades, però en valors similars de residències d'estudiants (vegeu Taula 7). Per àmbits, destaca la dominància del pis en l'Àmbit Metropolità (91,5%), els valors més elevats de casa aïllada a les Comarques Gironines (9,3%) i casa adossada a Terres de l'Ebre (19,5%), de residència a l'Alt Pirineu i Aran (1,3%, cal suposar que per la seva distància a les universitats) i les habitacions llogades a l'Àmbit Metropolità i a Comarques Gironines.<sup>137</sup> Per edats, destaca el 10,1% de joves emancipades de 15 a 19 anys que viuen en una residència enfront d'un 0,5% en les no emancipades.

**Taula 7.** Tipus d'habitatge on viu la població de 15 a 34 anys

		% total	Metropolità	Comarques Gironines	Camp de Tarragona	Terres de l'Ebre	Ponent i Alt Pirineu i Aran	Comarques Centrals	Penedès
Emancipat/da	Tipus d'habitatge								
	Pis	87	91,5	79,3	85,5	71,7	80,1	82,2	74,9
	Casa aïllada	4,8	2,9	9,3	6,1	6,8	8,4	3,1	13,1
	Casa adossada	5,6	3,4	7,4	7,2	19,5	5,6	13,6	10,1
	Residència	0,4	0,3	0,4	-	0,4	1,3	0,6	0,9
	Habitació llogada	1,3	1,6	1,7	0,4	1,1	1,1	0,4	-
	Altres	0,4	0,4	0,4	0,8	0,5	1,5	-	-
	Ns/Nc	0,3	-	1,5	-	-	1,9	-	1
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	
No emancipat/da	Tipus d'habitatge								
	Pis	73,4							
	Casa aïllada	9,6							
	Casa adossada	13,9							
	Residència	0,3							
	Habitació llogada	0,2							
	Altres	1							
	Ns/Nc	1,6							
Total	100								

Font: elaboració pròpia a partir de EJC 2017.

Per acabar, cal posar de relleu que no existeixen dades oficials sobre el número de **joves que viuen en les residències universitàries** i els allotjaments existents. Ja s'ha comentat que existeix un buit d'informació i les peticions d'informació que s'han fet a les vuit universitats públiques catalanes, tan sols les han respost quatre,<sup>138</sup> dues d'elles amb informació parcial. La UVic-UCC no facilita informació sobre els dos convenis signats amb els ens privats propietaris i gestors de les dues residències universitàries<sup>139</sup> argumentant que la Universitat

és aliena a la relació contractual i extracontractual entre la comunitat universitària i les residències. La Universitat Pompeu Fabra (UPF) facilita dades sobre la ubicació i un resum de les condicions dels convenis<sup>140</sup> de 12 residències, de les quals 10 són gestionades per empreses privades i 2 per fundacions privades, així com d'altres 5 més en construcció i en conveni amb empreses. No han respost la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), la Universitat de Girona (UdG) i la Universitat Rovira i Virgili (URV).

**Taula 8.** Places de les residències associades a les universitats que han respost

	Vila Universitària UAB			Residència Campus Lleida		La Vila de Lleida			UPF - 12 residències	
	Núm. places	Ocupació mitjana any (*)	Mitjana estudiants residents any	Núm. places	Ocupació mitjana any (*)	Núm. places	Ocupació mitjana any (*)	Mitjana places ocupades	Núm. places	Ocupació mitjana any (*)
<b>2008</b>	2.188	95,5%	2.090	199	99,0	-	-	-	-	-
<b>2013</b>	2.188	84,7%	1.853	199	71,4	201	85,6	172	-	-
<b>2018</b>	2.121	96,2%	2.040	199	100,0	201	88,1	177	-	-
<b>2019</b>	2.121	96,0%	2.037	199	100,0	208	83,7	174	2.152	100,0

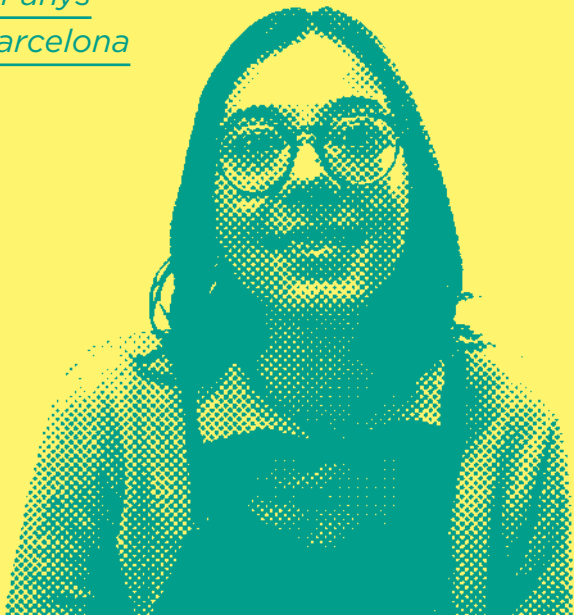
**Font:** elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

Reportatges periodístics d'investigació publicats recentment a diversos mitjans de comunicació informen que Catalunya compta amb gairebé 14.000 places d'allotjament específic per a universitàries, 6.000 d'elles a Barcelona ciutat. Segons la mateixa font, Resa, el principal operador del sector, té més de 2.000 places de residències d'estudiants a Barcelona, igualant la Vila Universitària de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB).<sup>141</sup> De les dades obtingudes de les universitats públiques, que es mostren a la Taula 8, podem saber que almenys 4.680 d'elles hi estan associades, ja siguin pròpies o, la majoria, a través de convenis amb les propietàries de les residències.

Tot i que la normativa estableix que les residències només poden acollir persones vinculades a la comunitat educativa, a vegades actuen com a allotjaments turístics sense estar-hi autoritzades, i segons la informació publicada les seves principals propietàries concentren bastantes de les places oferides.<sup>142</sup> Més enllà d'aquestes dues pinzellades que ens mostren un sector en creixement, no existeix suficient informació per avaluar el rol que juguen en l'emancipació de les joves.



Berta  
24 anys  
Barcelona



La Berta té 24 anys i viu a Barcelona, a Sant Gervasi, amb la seva mare i la seva germana en un pis de lloguer. Va estudiar humanitats i l'any passat va estar a Holanda fent un màster.

Acaba de canviar de feina i està treballant amb un contracte temporal d'uns 800€ mensuals a Barcelona i ara vol emancipar-se.

Està buscant pis a Barcelona: «Jo tinc molt clar que vull viure a Barcelona o almenys intentar-ho». La feina, els amics, la seva vida està arrelada a Barcelona. Durant els pocs mesos que porta buscant lloguer ja ha vist les dificultats per accedir-hi. Està buscant una habitació a un preu assequible al seu sou. Com comenta: «En cap moment m'he imaginat viure sola, no sé si és perquè directament saps que no t'ho pots permetre, ja no t'ho plantejges».

La primera dificultat que posa sobre la taula és la precarietat a la qual es veu abocada: «Tinc molt clar que vull marxar, però no vull fer-ho de forma precària perquè no vull passar-ho malament». Està buscant habitacions de 400€, cosa que suposaria destinar gairebé la meitat del seu sou al lloguer: «Fent càlculs destinaria gairebé el 50% del meu sou a pagar el lloguer, i seria molt. Perquè he de renunciar a un munt de coses d'oci i cultura? Potser no podré anar al teatre. I em pregunto, he de renunciar a tot al que a mi m'agrada per viure sola? Doncs sí».

**“TINC MOLT CLAR  
QUE VULL MARXAR,  
PERÒ NO VULL  
FER-HO DE FORMA  
PRECÀRIA PERQUÈ  
NO VULL PASSAR-HO  
MALAMENT”**

La segona dificultat és trobar habitacions pel preu que es planteja: «Estic buscant per 400€ i veig lloguers de 600€ d'habitacions súper petites interiors, em sembla una presa de pèl totalment absoluta». També ha buscat l'opció de llogar un pis amb amigues però ho ha deixat córrer per les condicions que els demanen. «Estic mirant pisos i pisos compartits, el meu ideal seria marxar amb gent que conec, però és molt més difícil començar de zero i buscar un pis nou, perquè a una amiga ja li demanaven contractes indefinits, moltes coses que jo no puc aportar i els meus amics tampoc».

Conclou que serà una tasca difícil trobar una habitació per viure: «Tinc amics que estan emancipats i estan en pisos de familiars i per això el lloguer és més baix, o d'altres que tenen pactes d'encarregar-se de la neteja del pis i es queden amb l'habitació més petita i paguen menys, algun cobra més i té un pis millor. He vist que és molt fàcil emancipar-se, i si ho vols pots, però és molt difícil emancipar-se d'una manera que realment vulguis i que et sentis plenament còmoda amb la situació».

El context d'inseguretat residencial i precarietat a què es veu abocada, enfront de la comoditat de viure a la casa familiar fins ara, li fa confrontar la situació que ha vist viure a alguns amics: «No poder anar a prendre una cervesa a final de mes, perquè no arribo a final de mes, i és que no arribo, no arribo, i és dur viure així i comptar



les monedetes a final de mes, i jo no tinc ganes d'estar així. Hi ha un moment en què em planto i decideixo que no vull ni hauria d'estar vivint així».

No participa en cap col·lectiu social pel dret a l'habitatge: «Crec que són útils, almenys per visibilitzar el problema i fer-lo públic». I també té clar que s'hauria de regular el preu de l'habitatge: «No pot ser, no és sostenible», diu sobre la situació desorbitada del preu del lloguer a Catalunya, sobretot a les grans ciutats, i apunta: «Hi ha hagut una llibertat en deixar que el propietari fes el que volgués amb el lloguer. S'hauria d'haver regulat abans perquè era evident que això passaria». Fent memòria sobre la seva estada com a estudiant en altres països d'Europa, apunta les diferències que ha viscut ella mateixa en referència a l'habitatge i el seu accés pel que fa a la gent jove: «Jo vaig estar vivint al nord d'Europa i vaig veure que els joves s'emancipen molt més ràpid i segueixen tenint una vida. La tenen perquè compten amb ajudes i els pares hi poden contribuir més. No destinen tot el seu sou a sobreviure. En veure això t'adones de com d'injusta és la situació que es viu aquí i com ho hem acceptat com a norma».

Sobre els ajuts de lloguer per a joves, promocions especials de lloguer assequible o en referència a la borsa de lloguer per a joves, ens explica que no té gaire coneixement al respecte: «M'ho vaig estar mirant, però no entrava en els paràmetres que posaven. Estem molt poc informats, o potser gens. Només estàs informat en el moment en què la teva situació és tan precària que busques respostes. En el meu cas, vaig arribar a buscar a la borsa de lloguer. Els teus drets com a llogater tampoc els saps, ningú te n'informa i la responsabilitat és del Govern».

**“JO VAIG ESTAR VIVINT  
AL NORD D'EUROPA I  
VAIG VEURE QUE ELS  
JOVES S'EMANCIPEN  
MOLT MÉS RÀPID I  
SEGUEIXEN TENINT  
UNA VIDA. LA TENEN  
PERQUÈ COMPTEN AMB  
AJUDES I ELS PARES  
HI PODEN CONTRIBUIR  
MÉS. NO DESTINEN  
TOT EL SEU SOU A  
SOBREVUIRE”**

### 3.2.4. ACCEDIR A UN HABITATGE DE LLOGUER

Vegem ara els factors que condicionen l'accés a l'habitatge de les joves llogateres, és dir, la distribució del lloguer com a forma de tinença, el seu preu, l'habitatge assequible disponible i l'estructura de la propietat.

Les darreres dades sobre la **distribució del règim de tinença** entre les joves emancipades del primer semestre de 2019 mostren que la majoria viuen de lloguer, en especial en la franja d'edat de 16 a 29 anys, en què un 68,4% viuen arrendant habitatges enfront d'un 21,2% de compra (un 13,3% de les quals amb la hipoteca en pagament). Dels 30 a 34 anys, un 55% viu de lloguer enfront d'un 38,6% de compra (30,4% d'hipoteca i 8,2% pro-

pietat pagada). D'entre les joves de 16 a 29 anys, les menors de 24 lloguen més (75,1%) que les de 25 a 29 anys (66,1%).

Per àmbits territorials i tenint en compte que les darreres dades són del 2017, destaca el percentatge de joves emancipades de 15 a 34 anys que viuen de lloguer per sobre la mitjana general (65%), de les Comarques Gironines, de l'Àmbit Metropolità i de les Comarques Centrals (vegeu Taula 9). Resulta interessant saber que quan es tracta del **tipus d'habitatge al marxar de la llar d'origen per primer cop**, el lloguer puja al 71,8%, la compra baixa al 14,1% —enfront de la suma d'un 23,3% de la compra pagada i amb endeutament a les dades totals territorials— i el cedit puja lleugerament al 7,1%.

**Taula 9.** Règim de tinença dels habitatges entre les joves emancipades

			Propietat pagada	Propietat hipotecada	Lloguer	Cedides o baix preu	Altres	Total
2019	16-29 anys	16-24 anys	-	9,9	75,1	9,7	0,0	100% <sup>163</sup>
		25-29 anys	8,8	14,5	66,1	10,6	0,0	100%
		Total	7,9	13,3	68,4	10,4	0,0	100%
	30-34 anys	Total	8,2	30,4	55,0	6,4	0,0	100%
2017	15-34 anys	Metropolità	2,2	20,5	67,5	4,1	5,6	100%
		Comarques Gironines	-	16,3	71,4	9,4	2,9	100%
		Camp de Tarragona	2,9	33,3	51,5	9,1	3,2	100%
		Terres de l'Ebre	1,8	17,9	56,7	15,6	8,0	100%
		Ponent i Alt Pirineu i Aran	3,0	17,0	63,8	12,2	4,0	100%
		Comarques Centrals	1,1	21,7	66,1	6,8	4,3	100%
		Penedès	1,7	29,2	58,1	5,8	5,3	100%
		Total àmbits	2,0	21,3	65,5	6,1	5,0	100%

Font: elaboració pròpia a partir de l'OE i l'EJC 2017.

L'evolució de la **prevalença de l'accés a l'habitatge través del lloguer entre les joves** de 18 a 29 anys corrobora que aquesta és la forma d'accés majoritària i ens mostra que les llars de lloguer jove han augmentat 33,4 punts percentuals del 2013 al 2018, i s'han situat aquest darrer any en un 80,3%.<sup>143</sup> En canvi, l'accés en lloguer del total de la població és molt menor, tot i que també ha augmentat d'un 19,3 el 2013 a un 26,3% el 2018. És dir, que 80 de cada 100 llars joves de 18 a 29 anys emancipades són llogateres, mentre que per la població en general la proporció és de 26 llars llogateres per cada 100 llars totals (aquestes conclusions encaixen amb les dades de la Taula 11).

**Taula 10.** Evolució de les llars joves de lloguer emancipades de 18 a 29 anys i les totals

	2013	2016	2018
% Llars joves lloguer sobre llars totals joves	46,9 %	67,7 %	80,3 %
% Llars lloguer sobre llars totals	19,3 %	22,1 %	26,3 %

**Font:** càlcul propi a partir de l'Enquesta de Condicions de Vida.

**Taula 11.** Resum pes lloguer i pes del lloguer jove sobre el lloguer total (2017)

	Llogateres (milers)	Total (milers)	% Lloguer vs total	Lloguer jove vs lloguer total (%)
15 a 34 anys	443,3	675,7	65,6 %	23,5 %
15 a 29 anys	225,5	305,0	73,9 %	12,0 %
<b>Total general</b> <sup>144</sup>	1.883,662	7.394,192	25,5 %	

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017 i Encuesta Continua de Hogares.

És important destacar el **pes de les joves llogateres sobre les llogateres totals**, que se situa en un valor del 23,5% l'any 2017, el darrer amb dades disponibles en milers de persones<sup>145</sup> (per a joves de 15 a 34 anys). És a dir, que de cada 100 llogateres catalanes, 23 d'elles tenen entre 15 i 34 anys i, d'aquestes, 12 en tenen de 15 a 29 i 11 de 30 a 34. Per tant, el 2017 el panorama general de cada 100 llogateres catalanes seria el següent: cap d'entre

15 i 19 anys, tres de 20 a 24, vuit de 25 a 29, 12 de 30 a 34 anys, i 77 amb més de 34 anys (Taula 11). És lògic que el pes de les joves llogateres sobre les totals sigui significatiu però no dominant, ja que, tot i que hem vist que la majoria de joves emancipades viuen de lloguer, també hem comprovat que la taxa d'emancipació ha caigut en els darrers 10 anys, raó que explica un pes mesurat sobre el total de llogateres.

No podem perdre de vista que la situació anterior ens mostra una fotografia de la forma d'accés a l'habitatge entre les joves que s'emancipen (demanda que es consolida, als apartats que segueixen veurem en quines condicions). Però no ens informa sobre les joves que voldrien emancipar-se però no poden (demanda descoberta) i si això és pels preus (oferta assequible), perquè no troben habitatges (oferta disponible), per ambdues raons, o per altres raons.

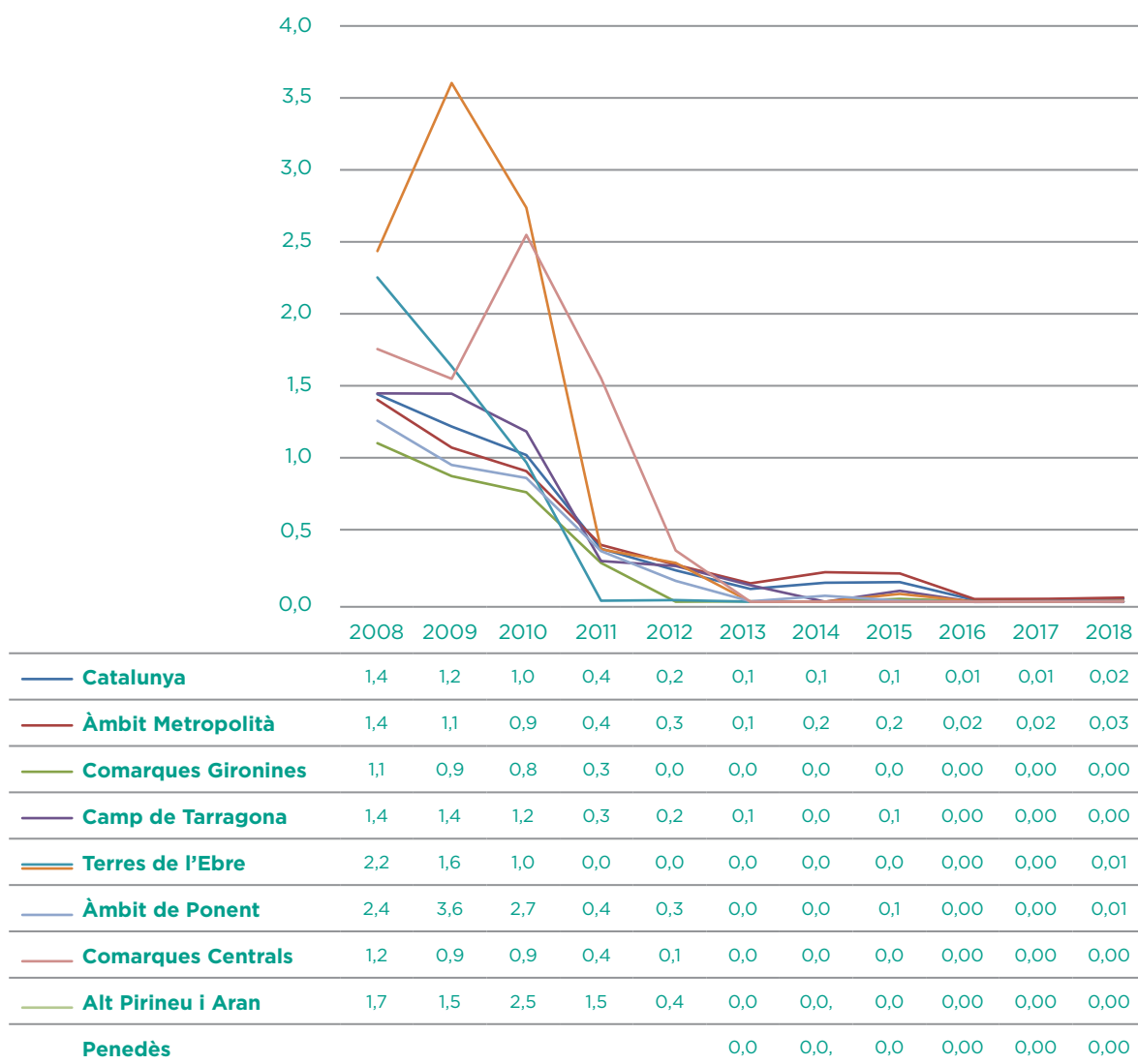
Quina és l'**oferta actual de lloguers o la demanda de les joves**? Tot i que existeixen alguns estudis al respecte, és complex i s'escapa de les possibilitats de la present radiografia analitzar-ho. Per una banda, perquè les estadístiques oficials sobre els lloguers constituïts no distingeixen les edats de les llogateres i ens mostren els contractes signats anualment, però no aporten una imatge completa del parc en lloguer total, així com tampoc no hi ha dades sobre els habitatges que s'ofereixen i no es lloguen. I per l'altra, perquè els estudis de mercat sobre l'oferta/demanda tampoc informen respecte de l'edat i es centren en les dades dels principals portals immobiliaris,<sup>146</sup> les quals obvien una part dels habitatges de lloguer que no s'ofereixen en línia. Estadístiques com les del cens de població i habitatges ens permetrien veure si creix el número total d'habitatges de lloguer, però les darreres dades són de l'any 2011, per tant, aquest és un tema en el qual caldria aprofundir en futurs informes o recerques.

Fixem-nos ara en els **preus del lloguer**, un dels factors principals que condicionen l'accés de les joves a l'habitatge com a llogateres. A casa nostra, el model d'habitatge dominant ha fet que l'accés a aquest dret fonamental hagi estat vehiculat principalment pel mercat, és a dir, l'habitatge on visquis i les seves condicions (ubicació, qualitat, superfície, accessibilitat, etc.) dependran en gran

part de quant puguis pagar per ell.<sup>147</sup> No obstant això, existeix habitatge a preu assequible i, com hem vist a l'apartat segon, l'habitatge de protecció oficial n'és el principal exponent.

Les dades sobre la **construcció d'habitatge protegit** (Gràfic 3) ens mostren que l'accés a l'habitatge protegit és una via minoritària per a la població en general. En efecte, altres dades conegudes ho corroboren, com que el pes de l'habitatge protegit públic sobre el total del parc d'habitatges principal a nivell català és de l'1,5%.

**Gràfic 3.** Habitatges de protecció oficial iniciats per cada 1.000 habitants (2008-2018)



**Font:** elaboració pròpia a partir de dades publicades per l'Agència de l'Habitatge.

La tendència anterior queda confirmada per les úniques dades disponibles respecte de les **joves emancipades de 15 a 34 anys en habitatge de protecció oficial**, de l'any 2017: tan sols un 5,7% de les joves vivien en un habitatge protegit, de les quals un 70,9% hi vivien de lloguer i un 29,1% estaven en HPO de compra. Tenint en compte les mateixes dades, a la Taula 12 podem veure que l'habitatge a preu assequible de lloguer per a joves es concentrava principalment a l'Àmbit Metropolità (63,5%) i per a les franges d'edat de 25 a 34 anys (73,5%), tot i que les joves de 20 a 24 representaven el 25,5% de les joves de 15 a 34 anys que accedien a un habitatge protegit de lloguer. Destaca un major pes de les dones joves llogateres (65,7%) i també una major presència en l'habitatge protegit (63,4% front un 36,6% pels homes joves).

**Taula 12.** Tipus d'habitatge de protecció oficial de les joves (2017)

		Tipus d'habitatge de protecció oficial (%)		
		De lloguer	De compra	Emancipades HPO
Sexe	Home	34,3	42,3	36,6
	Dona	65,7	57,7	63,4
Grup d'edat	De 15 a 19 anys	1,1	-	0,8
	De 20 a 24 anys	25,5	1,8	18,6
	De 25 a 29 anys	33,6	36,9	34,6
	De 30 a 34 anys	39,9	60,4	45,8
Àmbit territorial	Metropolità	63,5	61,3	62,8
	Comarques Gironines	8,9	3,6	7,3
	Camp de Tarragona	8,5	14,4	10,2
	Terres de l'Ebre	3,3	5,4	4,2
	Ponent i Alt Pirineu i Aran	5,2	7,2	5,5
	Comarques Centrals	6,3	8,1	6,8
	Penedès	4,4	-	3,1
<b>Total</b>		100 %	100 %	100 %

Font: elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

La petició d'informació a la Generalitat respecte de l'**estructuració per edats de les sol·licituds i les adjudicacions d'habitatge protegit** a nivell català per al període 2016-2019 ens permet afirmar que la població jove de 18 a 34 anys representa el 27,8% de la demanda d'habitatge protegit acceptada de Catalunya (és a dir, que l'han sol·licitat i compleixen els requisits per accedir-hi, però parlem d'un 18,6% si tan sols comptem l'augment net i no les sol·licituds inscrites el 2016), el 41,7% de l'adjudicació total i el 26,7% de les sol·licituds acceptades acumulades que han quedat sense resposta en forma d'adjudicació (el que podem anomenar com a *demanda explícita descoberta d'habitatge protegit*).

**Taula 13.** Sol·licituds acceptades, adjudicacions i demanda descoberta d'HPO a Catalunya

	Sol·licituds acceptades acumulades	Noves sol·licituds acceptades	Adjudicacions HPO	Acceptades pendents acumulades	% pendents acumulades	Acceptades pendents noves	% pendents netes
Població jove	38.156	7.643	4.331	33.825	88,6 %	3.312	43,3 %
Població total	137.225	41.138	10.376	126.849	92,4 %	30.762	74,8 %
% Joves	27,8	18,6	41,7	26,7		10,8	

Font: elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

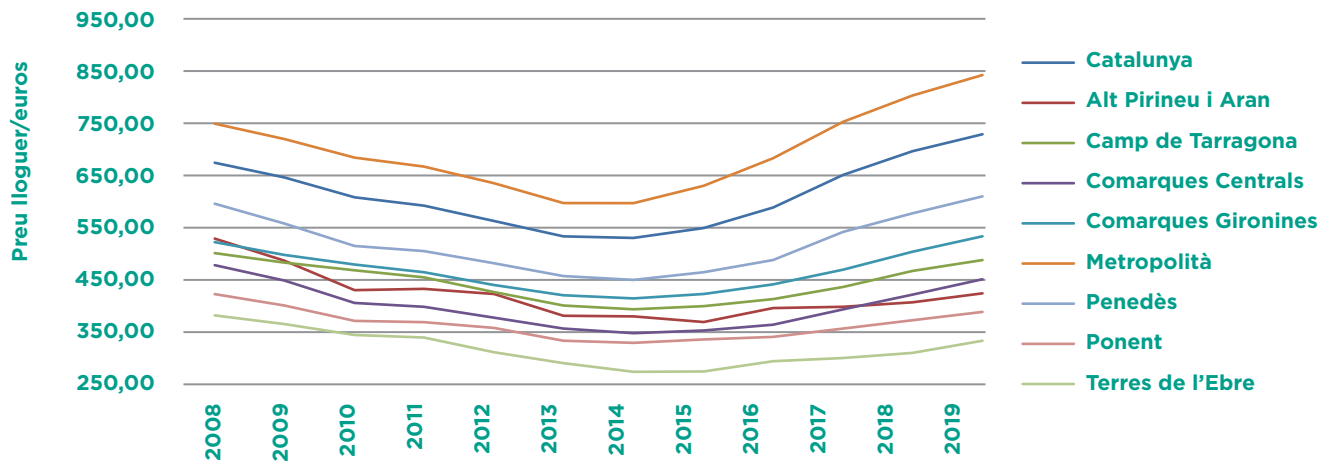
Tal com es pot observar a la Taula 13, durant aquest període, la demanda descoberta explícita acumulada<sup>148</sup> representa el 88,6% de les sol·licituds acceptades de joves (33.825 inscripcions) i el 92,4% de les totals: és a dir, que tan sols un 11,4% de les joves que han sol·licitat un habitatge protegit i els corresponia han estat subjectes d'una adjudicació posterior d'aquest tipus d'habitatge. Aquesta xifra impacta més tenint en compte que inclou les adjudicacions d'habitatges protegits públics i privats. Si tan sols tenim en

compte les noves sol·licituds del període en relació a les adjudicacions, es redueix la demanda sense adjudicació en un 43,3% per a les joves i en un 74,8% per a la població total. Aquestes xifres segueixen essent molt altes en el sentit que manca habitatge protegit per respondre a la població que el demana, i ens mostren que el desfasament entre demanda i adjudicacions d'habitatge protegit és una mancança històrica que arrosseguem dels darrers 20 anys. Si ens fixem en l'augment de sol·licitants d'habitatge protegit que compleixen les condicions perquè sel's n'adjudiqui un, és a dir, que la seva inscripció ha estat acceptada, veiem que han augmentat un 42,8% del 2016 al 2018 per a la població total i un 25% per a la jove, que correspon a un augment anual

de sol·licitants del 14,3 i 8,3% respectivament, un creixement molt notable.

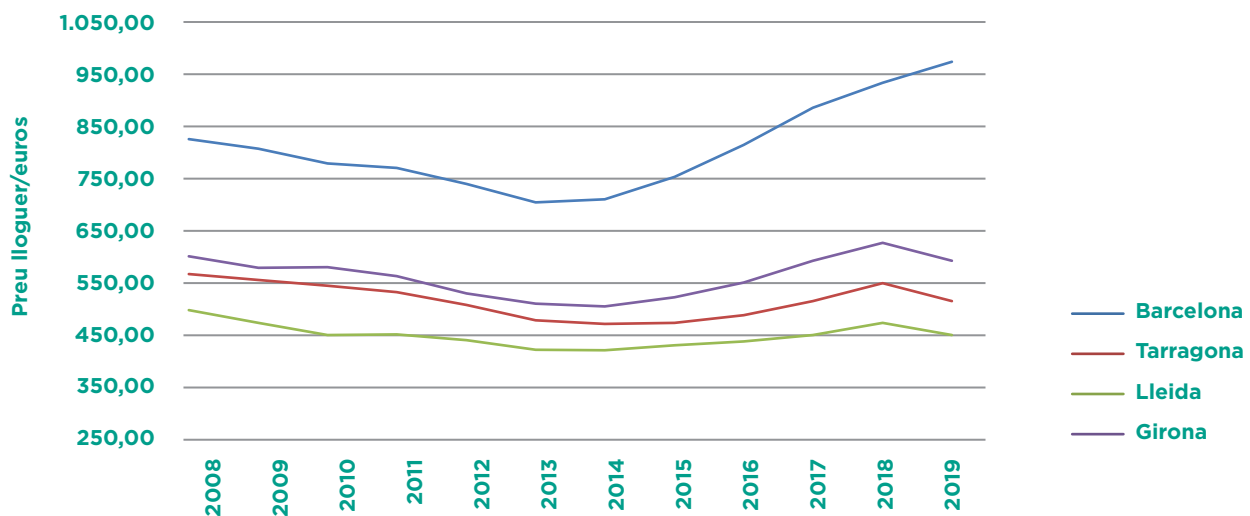
Un cop vist que, tal com avançàvem, la majoria de les joves llogateres han d'accedir al lloguer pagant un preu de mercat, cal saber com ha estat l'**evolució dels preus del lloguer** i quines diferències presenten per àmbits territorials i per les quatre ciutats capitals de província. La tendència general en el període analitzat és de baixada de preus del 2008 al 2013, en els moments posteriors a l'esclat de la bombolla immobiliària, i de pujada molt significativa del 2013 fins a l'actualitat. Aquesta és una realitat que apareix de forma recurrent a la premsa i que és al debat públic, els Gràfics 4 i 5 ho mostren:

**Gràfic 4.** Evolució dels preus del lloguer per àmbits 2008-2019



Font: elaboració pròpia a partir de dades publicades per l'Agència de l'Habitatge.

**Gràfic 5.** Evolució dels preus del lloguer per capitals de província 2008-2019



Font: elaboració pròpia a partir de dades publicades per l'Agència de l'Habitatge.

Si calculem les variacions de preu acumulades en percentatge respecte de l'any inicial per als períodes 2008-2013, 2013-2019 i 2008-2018, a la Taula 14 veiem que les pujades dels darrers 6 anys han estat molt importants i sostingudes a tot Catalunya (34,7%), fins i tot superiors a l'Àmbit Metropolità (39%) i a Barcelona ciutat (42,7%). Pel que fa a la resta d'àmbits i a les capitals de província, destaquen les pujades al Penedès, Comarques Gironines, Comarques Centrals, Camp de Tarragona i Girona ciutat (31,1%, 25,1%, 24,2%, 20,3% i 18,9%, respectivament), i són menys elevades les de Ponent, Terres de l'Ebre, Alt Pirineu i Aran, Tarragona i Lleida ciutats (15,1%, 13,3%, 10,2%, 9,2% i 8,1%, respectivament). Han suportat pujades positives durant els darrers 10 anys la mitjana catalana (7,7%), Barcelona ciutat (19,7%), l'Àmbit Metropolità (12%), Penedès (2,2%) i Comarques Gironines (2%). És evident, doncs, que la reducció de la taxa d'emancipació de les joves que s'ha assenyalat anteriorment està vinculada a la pujada de preus dels lloguers del 2013 al 2019. És important tenir en compte que es tracta de pujades anuals mitjanes, i que, per tant, la realitat és que les pujades que una llogatera pot haver d'enfrontar poden ser superiors: casos denunciats recentment per les entitats socials en diverses localitats es refereixen a pujades d'un 80% del preu per a renovar un contracte, situacions que la recent regulació dels lloguers a Catalunya, a través de la Llei 11/2020, que hem presentat a l'apartat 2, hauria d'evitar que es repeteixin.<sup>149</sup>

**Taula 14.** Variacions de preu acumulades en %, períodes 2008-2013, 2013-2019 i 2008-2018

	2008 2013	2013 2019	2008 2019
<b>Catalunya</b>	-20,0	34,7	7,7
<b>Alt Pirineu i Aran</b>	-26,3	10,2	-18,8
<b>Camp de Tarragona</b>	-18,9	20,3	-2,5
<b>Comarques Centrals</b>	-23,8	24,2	-5,4
<b>Comarques Gironines</b>	-18,4	25,1	2,0
<b>Metropolità</b>	-19,4	39,0	12,0
<b>Penedès</b>	-22,0	31,1	2,2
<b>Ponent</b>	-19,6	15,1	-7,5
<b>Terres de l'Ebre</b>	-22,2	13,3	-11,8
<b>Barcelona ciutat</b>	-16,2	42,7	19,7
<b>Tarragona ciutat</b>	-18,1	9,2	-10,6
<b>Lleida ciutat</b>	-17,8	8,1	-11,2
<b>Girona ciutat</b>	-17,1	18,9	-1,5

**Font:** elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge.

Vegeu ara els **preus de les residències universitàries**: les fonts periodístiques ja citades parlen de gairebé unes 2.000 places de residències de les 6.000 que s'ofereixen a Barcelona que actualment ja costarien el mateix que un lloguer tradicional: és a dir, que el seu preu ronda i en alguns casos supera els 1.000 euros mensuals. Segons les mateixes fonts el valor mitjà d'un arrendament en una residència d'estudiants ja supera els 700 euros al mes i l'Observatori Universitari constata que un terç de les places en residències universitàries a la ciutat de Barcelona ja costen una mitjana de 1.000 euros mensuals.

**Taula 15.** Preus mitjans dels allotjaments de les universitats que han respost

Preu /mes	Vila Universitària UAB			Residència Campus Lleida			La Vila de Lleida		
	€/m2	Compartit	Individual	€/m2	Compartit	Individual	€/m2	Compartit	Individual
<b>2008</b>	12,6	243	235	21,6	297,4	334,2	0	0	0
<b>2013</b>	14,3	276	281	20,4	250,0	356,1	12,8	257,76	344,65
<b>2018</b>	13,8	272	304	20,4	250,0	356,1	13,2	260,7	356,4
<b>2019</b>	14,0	276	308	21,1	260,0	367,0	13,5	266,75	367,4
							<b>Fiança</b>	500	700

**Font:** elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

Ja hem vist que el preu mitjà a Barcelona el 2019 era de 972,87€, és a dir de 13,94€/m<sup>2</sup>/mes. Per tant, és clar que els preus mitjans dels allotjaments sobre els quals tenim informació (vegeu Taula 15) superen el preu actual mitjà a Barcelona, situació més greu en el cas de Lleida, on a més, els preus mitjans de mercat són més baixos (sorprèn fixar-se també en les fiances que s'apliquen a la residència "La Vila de Lleida").

Fixem-nos ara en l'**estructura de la propietat de l'habitatge de lloguer de les joves**. El mapa de la propietat és important, ja que el comportament de les propietàries influeix sobre aspectes com el preu o l'oferta de lloguer, però també en les condicions dels habitatges, la relació-interlocució amb les inquilines, etc. No existeixen dades oficials sobre la propietat de l'habitatge de les inquilines joves, ni tampoc en general, a excepció de les estadístiques que aporta el visualitzador de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, referides a la propietat dels habitatges de la ciutat de Barcelona sense distingir-ne la tinença de les habitants ni diferenciant per edats:<sup>150</sup> 87,6% persona física, 10,8% persona jurídica i 1,6% administracions públiques.

La Taula 16, extreta de l'enquesta realitzada a tot Catalunya i, per tant, amb dades pròpies no publicades fins ara, ens mostra que el 68,5% de les arrendadores d'habitatges a joves són petites propietàries, el 17,8% grans propietàries,<sup>151</sup> el 2% promotores d'habitatge social (públic o privat) i l'11,7% de propietat desconeguda però gestionada per administradores de finques, per tant, possiblement una mescla de grans i petites propietàries. Aquestes dades són coherents amb la imatge de la propietat per a la ciutat de Barcelona i aquesta similitud és lògica, perquè el 77% de les enquestades viuen a la província de Barcelona, àmbit territorial amb una forta presència urbana de joves llogateres.

**Taula 16.** Estructura de la propietat dels habitatges de les joves llogateres enquestades

Gran propietària	17,8%
Petita propietària	68,5%
Habitatge social	2,0%
Administradora (tipus de propietària desconegut)	11,7%
Total	100,0%

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Segons les dades pròpies, la majoria de joves emancipades lloguen, doncs, habitatges a petites propietàries, sense restar importància al pes de les grans propietàries. No és possible extreure massa més conclusions respecte dels efectes

que això provoca, ja que, malauradament i tal com s'ha comentat, l'estructura de la propietat i els seus impactes sobre les llogateres, en especial les joves, no està documentada ni estudiada a Catalunya. Tanmateix, entitats socials de referència en la defensa dels drets de les inquilines, com el Sindicat de Llogateres i altres, denuncien que les pràctiques com les pujades abusives de preus combinades amb extincions de contractes de lloguer associades, o com els abusos immobiliaris, com a forma d'operar habitual, són aplicades amb especial intensitat per part de les grans propietàries.<sup>152</sup> Aquest és un aspecte en el qual caldria aprofundir en futurs estudis.





Andrés  
32 anys  
Barcelona



L'Andrés té 32 anys i viu actualment al barri de Poblenou a Barcelona. És d'Argentina, va viure 10 anys a Madrid i en fa més de quatre que s'ha traslladat a Barcelona per temes laborals. Sempre ha viscut de lloguer tant a Madrid com a Barcelona. Participa en una petita associació on treballa com a programador informàtic i administrador de sistemes des de fa 11 anys i cobra uns 1.750€ mensuals.

Durant aquests quatre anys a la ciutat de Barcelona ha canviat quatre vegades de pis. El primer pis on va viure va ser al Raval, compartint amb un amic de Terrassa que també es traslladava a Barcelona. Van començar la recerca de pis i ens explica com va sentir-se discriminat en aquell moment a causa del seu origen: «En el proceso de búsqueda de piso estuve llamando a agencias para concertar entrevistas para ver el piso y ver si nos gustaba. A partir de ahí empecé a notar un racismo bastante importante. En Madrid también lo notaba, pero en estos últimos años lo he notado más. Yo soy argentino y cuando hablo o llamo por teléfono se nota mi acento. En varias ocasiones, cuando he llamado para informarme sobre las condiciones de un piso, automáticamente me han dicho que ese piso ya se encontraba alquilado. Luego he pedido a algún amigo o amiga catalana o español para que llamase por el mismo piso y volvía a estar disponible. Cuando voy a ver pisos no hablo mucho porque no quiero crear un ambiente difícil con el de la inmobiliaria».

**«MUDARME A OTRO MUNICIPIO NO LO VEO COMO UNA OPCIÓN, PORQUE TRABAJO EN BARCELONA Y NO LE VEO SENTIDO EN PAGAR MÁS EN TRANSPORTE Y TIEMPO DE TRASLADO. NO LO VEO RAZONABLE»**

Finalment van llogar un pis al barri del Raval per 670€ perquè el seu amic va ser l'interlocutor, encara que la solvència econòmica l'aportés ell.

El pis constava de dues habitacions i menjador, i quan feia poc que hi vivien, no s'hi van trobar a gust i van tenir problemes amb la immobiliària que feia d'intermediària amb la propietat, un petit propietari: «El primer piso que alquilé en Barcelona con un amigo estaba en el Raval y pagábamos 670€ mensuales hace cuatro años. El piso no reunía las condiciones para vivir: era un quinto sin ascensor, la escalera siempre estaba sucia porque la puerta de abajo siempre estaba rota. Teníamos musarañas en el techo, se escuchaban correr, y las condiciones del piso no eran buenas. Llegado al punto que necesitábamos un motor para que tuviéramos agua con presión suficiente. La relación con la propiedad no fue buena. Era un pequeño propietario que intermediaba una inmobiliaria, y nos mintieron. Cuando entramos a vivir y les comunicamos el tema de la puerta de abajo que estaba rota, nos dijeron que la iban a arreglar el fin de semana y pasamos un año con la puerta rota».

Al cap d'un any va deixar el pis del Raval i va marxar a compartir un altre pis amb amics. Van llogar un pis a prop de Plaça Catalunya. L'Andrés pagava 500€ per la seva habitació més les despeses. Ens explica que era un pis gran i ampli i que el canvi va ser substancial i cap a millor. Compartia

pis amb quatre persones més i estaven totes al contracte i amb equiparació de despeses: «Dejé ese piso al año y me fui a compartir con más gente en otro piso mejor. Fui a compartir con cuatro personas y yo pagaba 500€ por una habitación con gastos. El piso era grande con espacios amplios, con calefacción, ascensor y terraza, cerca de Plaça Catalunya».

Per qüestions personals, al cap d'un any també van deixar el pis i va traslladar-se al Poblenou a compartir amb una amiga. Durant la recerca del pis ell no va trucar a les immobiliàries, feia la cerca via Internet i demanava a una amiga que ho fes per evitar la discriminació que havia patit en altres ocasions: «He llegado al punto que las últimas 2 veces que he buscado piso, directamente, no he llamado yo. Porque ya lo consideraba una pérdida de tiempo. En el momento en que firmamos el contrato, todo el racismo desaparece cuando ven mi nómina y el dinero. Estoy seguro que esto le ha pasado a cualquiera que tenga un acento que no sea de aquí».

El pis que van llogar estava ubicat al Poblenou. Un segon real sense ascensor i tres habitacions, però sense calefacció i un pis antic, amb poques reformes. Pagava tan sols 500€ pel lloguer.

Avui dia viu amb la seva parella en un pis del Poblenou, la quarta mudança en els quatre anys que fa que viu a Barcelona: «Un séptimo sin ascensor de una habitación y poco más, por el cual pagamos 716€ entre los dos. Este piso lo encontramos por un amigo que se quería mudar y entramos en su contrato. Afortunadamente, nunca he tenido problemas económicos».

Quan pensa en totes les mudances, posa èmfasi en les hores que ha dedicat a buscar pis i en les despeses que li han suposat les agències: «Cada vez que he cambiado de piso, para empezar, a parte de la inversión de tiempo, está el problema de pagar a la Inmobiliaria. Cada vez que te mudas pagas una mensualidad, y la pierdes. Automáticamente cobran por enseñarte el piso y nada más. Es un abuso. He dejado los pisos por diferentes motivos. El primero sí que lo dejé por las condiciones, pero con los otros fue por las personas y las vidas que tenemos. Lo normal es que la vida cambie».

Fa un històric de la seva vida a Madrid i a Barcelona: «Yo, cuando vivía en Madrid, estuve una buena época viviendo solo en Lavapiés, pagaba 550€ más todos los gastos. Desde que me mudé a Barcelona no he querido vivir solo porque no quería destinar más del 30% de mi sueldo a la vivienda. Por eso he estado compartiendo piso. Si hubiera encontrado un piso decente por ese precio hubiese vivido solo, pero me parece una locura pagar más de la mitad de tu sueldo por tener un techo».

«Mudarme a otro municipio no lo veo como una opción, porque trabajo en Barcelona y no le veo sentido en pagar más en transporte y tiempo de traslado. No lo veo razonable».

L'Andrés no participa activament en cap entitat o moviment pel dret a l'habitatge, encara que veu útil la seva existència: «Aunque no participe, he hecho alguna colaboración puntual de forma voluntaria en temas de webs. Estos movimientos son muy útiles y necesarios». També corrobora que s'ha de limitar el preu dels lloguers: «Estoy a favor de la regulación de precios y otras medidas que impidan que se disparen los precios en tan pocos años. Especialmente si no están acompañados de subidas salariales, porque al final se reduce su poder adquisitivo».

Tenint en compte la seva autonomia econòmica i la dificultat de llogar un pis a la ciutat de Barcelona, parlem sobre la possibilitat de comprar-se un pis: «Nunca me he planteado comprar porque, por un lado, nunca he tenido los ahorros para esta opción, y por el otro, he estado moviéndome mucho por temas laborales y no lo veo como una opción».

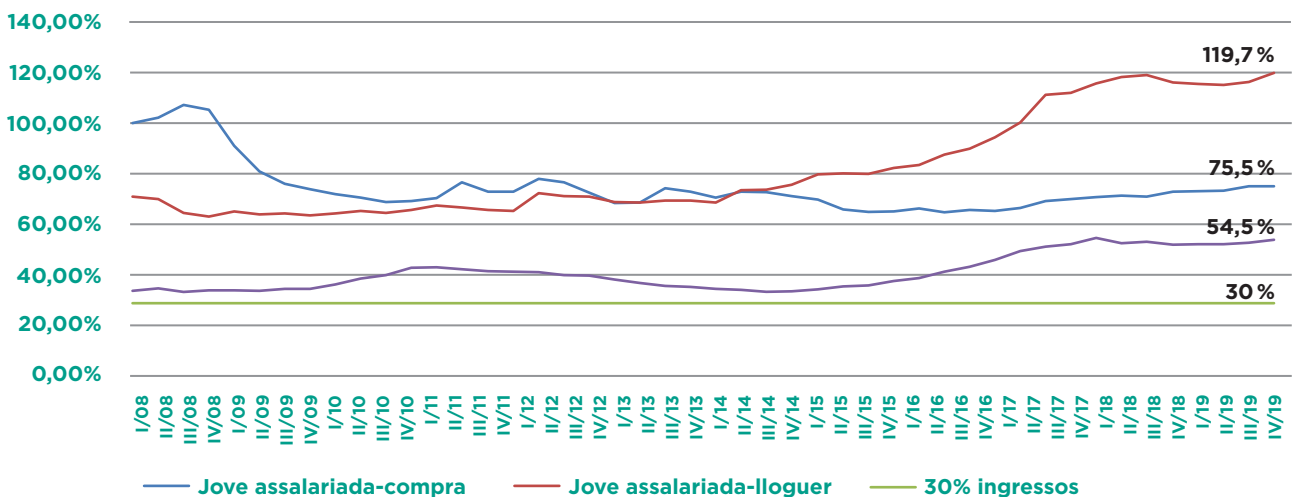
### 3.2.5. PAGAR EL LLOGUER

Després de conèixer els principals factors que condicionen l'accés a l'habitatge de les joves als lloguers i que expliquen les dificultats d'emancipació de la joventut catalana, és imprescindible detectar quins efectes provoca sobre el seu dia a dia. Per fer-ho ens centrarem en el sou dedicat al pagament de lloguer, en les ajudes públiques que reben les joves i en l'impacte dels desnonaments sobre aquesta part de la població.

Comencem per **què significa pagar el lloguer** per a les joves catalanes, aspecte que queda perfectament il·lustrat amb els indicadors específics publicats sobre el cost d'accés a l'habitatge de

lloguer de les joves de 16 a 29 anys.<sup>153</sup> El Gràfic 6 mostra l'evolució trimestral del 2008 al 2019 de la relació entre la capacitat adquisitiva d'una persona jove i l'import mensual d'un lloguer de mercat, diferenciant el percentatge del salari que representa un lloguer per a les joves individualment (en color marró) i per a una llar jove ja existent (en color lila), és a dir en base als ingressos mitjans respectius. També tenim la referència de la recomanació internacional i normativa<sup>154</sup> de no dedicar més del 30% dels ingressos al pagament de l'habitatge (en verd) i el percentatge de salari que una jove hauria de dedicar a l'habitatge accedint-hi a través de la compra (en blau), per poder-ho comparar:

**Gràfic 6.** Relació entre capacitat adquisitiva d'una persona jove i el lloguer mensual de mercat



**Font:** elaboració pròpia a partir de l'OE.

Tal com mostren les dades i el Gràfic 6: el 2019 les joves catalanes havien de destinar el segon trimestre del 2019 de mitjana un 119,7% del seu salari per llogar un habitatge a preus de mercat, mentre que pagar una hipoteca representa el 75,5% del que ingressa de mitjana una jove assalariada.<sup>155</sup> El 2008 i pel mateix trimestre, la tendència era inversa, amb un valor del 71,1% per pagar un lloguer i del 100,2% per comprar. El percentatge del sou que havien de dedicar les joves al lloguer de mercat ha augmentat 44,7 punts percentuals des del primer trimestre del 2008 fins a la mateixa referència del 2019 (71,3% i 116,1% respectivament), és a dir un 4,4% més del salari anualment. Distingint entre províncies, les dades del 2019 sobre la part del salari necessari

per costejar un lloguer són un 121,2% a Barcelona, 80,6% a Girona, 66,2% a Tarragona i 62,7% a Lleida. L'enquesta realitzada corrobora aquesta tendència i ens indica que les joves dediquen el 68,6% del sou a pagar l'habitatge i un 43,9% per una habitació en un pis compartit.<sup>156</sup>

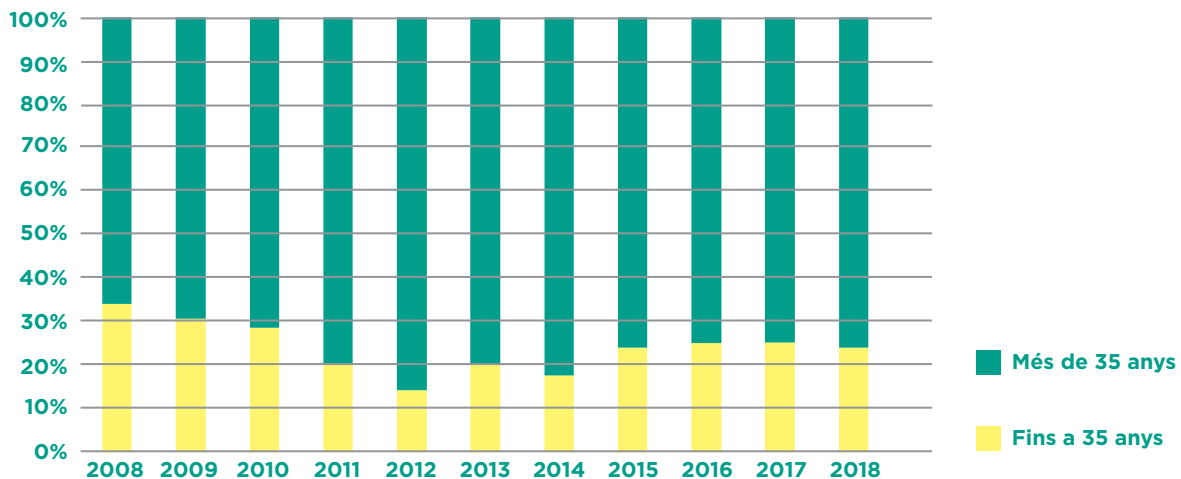
És important destacar que, des del 2008, el percentatge del sou que han de destinar les joves per fer front al lloguer és molt superior al 30% dels ingressos, visquin soles o en un habitatge compartit. A més, als percentatges dels ingressos destinats a l'habitatge caldria sumar-hi els subministraments bàsics, que segons les dades de la mateixa font, serien un 6,8% dels ingressos d'una llar jove el 2019.

Aquesta situació explica molt clarament la reducció de la taxa d'emancipació de les joves que s'ha assenyalat anteriorment. Ens sembla molt il·lustratiu com a resum del desajust entre els preus del lloguer i els ingressos de les joves l'indicador "superfície màxima tolerable de lloguer",<sup>157</sup> que mesura els metres quadrats d'un habitatge lliure en lloguer amb una renda mensual que no suposés més del 30% del salari mitjà d'una persona jove o més del 30% dels ingressos mitjans d'una llar jove. La dada del 2019 és realment esfereïdora: les joves de 16 a 29 anys haurien de viure en pisos de 20,1m<sup>2</sup> per complir l'estàndard internacional de no superar el 30% dels ingressos i, en cas de compartir pis, aquest seria de 43,8m<sup>2</sup>.

Evidentment, cap d'aquests dos suposats habitatges compleix els mínims de superfície perquè puguin ser considerats dignes, fet que explicita el desajust entre els preus dels lloguers i els ingressos de les joves.

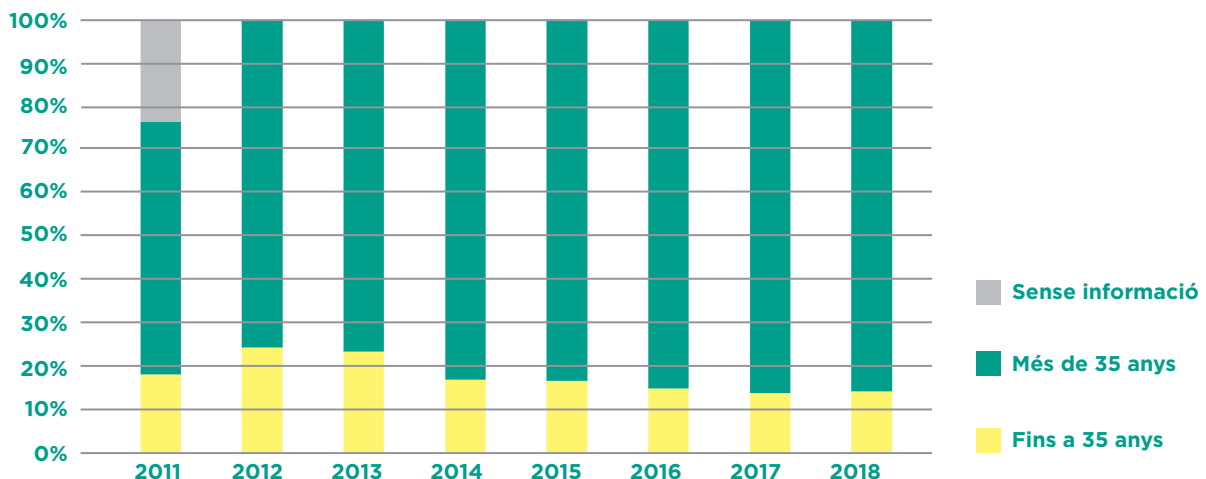
Tenint en compte l'elevat esforç que han de fer les joves llogateres per viure emancipades, analitzarem les **ajudes públiques al lloguer** que reben a casa nostra. A l'apartat 2.2.5 d'aquesta radiografia, hem enumerat les ajudes existents en els darrers anys: les prestacions al lloguer per mensualitats impagades, les d'especial urgència per evitar desnonaments i la Renda Bàsica d'Emancipació. Els gràfics següents mostren la situació actual distingint les que reben les joves:

**Gràfic 7.** Prestacions al lloguer per edats (% d'ajudes destinat a cada franja)



Font: elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

**Gràfic 8.** Prestacions d'especial urgència per edats



Font: elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

Els gràfics indiquen que, tot i la greu situació d'emancipació de les joves i de preus desconectats dels ingressos, les ajudes destinades a les joves (fins a 35 anys) són inferiors a la meitat de les ajudes públiques per tots els anys, amb valors del 24,5% del total d'ajudes al lloguer per a joves per al període 2008-2018 i del 17,6% de les d'especial urgència concedides del 2011 al 2018. Les ajudes a les persones majors de 35 anys són un 75,5% del total i un 80,8%, respectivament, i l'edat mitjana de les receptores és de 47 i 45 anys.

Sobre la Renda Bàsica d'Emancipació, no es poden establir comparacions, ja que es tractava d'una ajuda específica per a joves de 22 a 30 anys. Però les dades mostren que el 60,1% de les ajudes es van destinar a les joves de l'Àmbit Metropolità i van ser concedides principalment entre els anys 2008 i 2012 (85,9% de les ajudes del període 2008-2016).<sup>158</sup>

Si ens fixem en l'impacte de les ajudes respecte de les llars joves llogateres, tenim que el 2018 se'n van concedir 15.665 ajudes per pagar el lloguer i 252 d'urgència, arribant les primeres al 18% de les llars joves que llogaven i al 0,3% d'aquestes pel cas de les ajudes d'urgència. Per tant, les ajudes generals han augmentat des del 2013, partint del 5,2%, i les d'urgència s'han reduït del 0,9% al valor residual actual. Les ajudes per a la població llogatera total el 2018 arribaven al 8,2% de les llars de lloguer i les d'urgència al 0,2%.

Quan els lloguers són desorbitats i les ajudes insuficients, les joves s'enfronten a situacions d'emergència habitacional que poden desembocar en la pèrdua de l'habitatge. Durant els darrers anys s'ha parlat molt d'aquest tema, però massa poc sovint s'han posat en relleu els **desnonaments de persones joves**.

Catalunya ha patit 97.718 desnonaments des del 2013 fins al 2019,<sup>159</sup> dels quals 63.138 de lloguers, és a dir, un 64,6% dels desnonaments totals. Les dades oficials de desnonaments del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) es concreten a nivell català, provincial i per partits judicials, però no per àmbits territorials ni per edats. Els càlculs realitzats a través de cerques per àmbits territorials mostren que el 64,4% dels desnonaments acumulats del 2013 al 2018 van tenir lloc a l'àrea metropolitana de Barcelona, seguit del 10,9% a

les Comarques Gironines, 7% al Camp de Tarragona i 6,6% al Penedès (vegeu Taula 17). Cal saber que les estadístiques comentades no inclouen els anomenats "desnonaments silenciosos", és a dir, les persones que abandonen i, per tant, perden el seu habitatge per pujades de preu i no renovació del contracte, situació que afecta una part significativa de les llogateres i també les joves.

**Taula 17.** Desnonaments de lloguer a Catalunya per àmbits 2013-2018

Desnonaments de lloguer per àmbits territorials	
Àmbit territorial	% total a Catalunya
Alt Pirineu i Aran	1,2%
Camp de Tarragona	7,0%
Comarques Centrals	5,0%
Comarques Gironines	10,9%
Metropolità	64,4%
Penedès	6,6%
Ponent	4,2%
Terres de l'Ebre	1,0%
Catalunya	100,0%

**Font:** elaboració pròpia a partir del CGPJ sobre partits judicials.

Les dades oficials de la Generalitat de Catalunya facilitades sobre el perfil d'edats de les persones o unitats familiars ens permeten analitzar les **joves inscrites a la Mesa de valoració de situacions d'emergències** econòmiques i socials de Catalunya, i per tant afectades per una situació de pèrdua imminent de l'habitatge. Doncs bé, la Taula 18 ens mostra que les joves representen el 16,8% del total de la població afectada per desnonaments del 2016 al 2018, augmentant del 10,8% el 2016 al 19,6% el 2018. Cal tenir en compte que aquestes dades no mostren el total de joves que pateixen desnonaments, sinó tan sols les de 18 a 34 anys inscrites individualment o representant una unitat de convivència, és a dir, que no compta les joves no emancipades afectades per desnonaments. Aquesta és una dada pròpia que aporta la present radiografia i que no ha estat publicada fins al moment, per tant amb rellevància a l'hora de conèixer les formes d'impacte més greus de la crisi habitacional sobre la joventut.

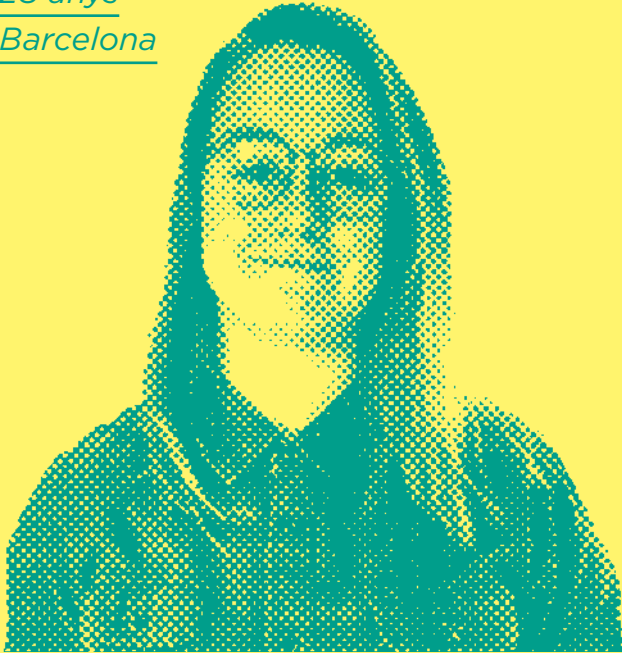
**Taula 18.** Llars joves a les Meses d'Emergència a Catalunya

	% Joves mesa sobre inscrites totals			
	2016	2017	2018	Total
<b>Alt Pirineu i Aran</b>	0,0	0,0	16,7	8,3
<b>Camp de Tarragona</b>	10,9	21,6	23,2	20,2
<b>Comarques Centrals</b>	8,3	13,9	20,0	14,9
<b>Comarques Gironines</b>	15,3	13,3	13,4	13,7
<b>Metropolità</b>	10,6	18,7	19,4	17,0
<b>Penedès</b>	2,4	13,9	23,8	14,7
<b>Ponent</b>	19,4	20,5	24,5	21,8
<b>Terres de l'Ebre</b>	0,0	37,5	28,6	23,8
<b>Catalunya</b>	10,8	17,6	19,6	16,8

**Font:** elaboració pròpia a partir de les peticions d'informació.

És clar, doncs, que l'impacte dels desnonaments en la població de 18 a 34 anys emancipada és important i arriba a afectar quasi 20 de cada 100 casos de les meses d'emergència de tot Catalunya el 2018, essent les franges d'edat més afectades les de 30 a 34 anys (60,%), seguit de les joves d'entre 25 i 29 anys (29,8%), les de 20 a 24 (9,8%) i, les menys impactades, de 18 a 19 anys (0,3%) durant els tres darrers anys amb dades disponibles.

Núria  
28 anys  
Barcelona



**«A PENES PODIA  
SOBREVIURE AMB EL  
MEU SOU, NO PODIA  
NI PAGAR EL PIS, I VAIG  
HAVER DE TORNAR»**

La Núria té 28. Actualment viu a Barcelona amb la seva mare. Ha estudiat Psicologia, un postgrau de Detecció i Avaluació de Dificultats de l'Aprenentatge i també un màster de Creixement Sexual i de Parella. Actualment està treballant al Prat de Llobregat en la seva àrea d'especialització amb jovent de primària, i ens explica que pròximament li amplien les hores per treballar en un altre projecte amb adolescents, enfocat a la inserció laboral i orientació pedagògica.

Es va independitzar l'any 2016 quan va acabar els estudis. Va anar a viure a Sant Adrià del Besòs amb una amiga i pagaven uns 600€ per un pis de dues habitacions. Al cap d'un temps, l'amiga va marxar del pis i la Núria va començar a buscar nova companya de pis. Durant aquest període va adoptar un gos, amb la casuística que és bastant poruc i té problemes per relacionar-se amb desconegudes, cosa que afegeix dificultats a l'hora de buscar companya de pis: «Va venir una noia amb el seu gos, tot genial perquè ens portàvem molt bé, però els gossos entre ells no. I vam decidir que no podíem conviure. Vaig estar uns mesos sense companya de pis i va ser horrible, a causa dels diners. Amb la segona persona que va venir no ens vam entendre, va ser una mala experiència».

Ens explica que davant la manca de recursos econòmics i de perspectiva de millora, va tornar

a casa de la seva mare: «A penes podia sobreviure amb el meu sou, no podia ni pagar el pis, i vaig haver de tornar. Quan vaig acabar la carrera vaig continuar treballant a la feina on estava anteriorment, i em va costar molt trobar feina del que havia estudiat. Quan ho vaig aconseguir, em van mig obligar a ser autònoma i llavors va arribar el pitjor. La feina m'agradava, vaig aprendre molt i em va ajudar molt, però havia de tenir dues feines. Una com a autònoma i una altra amb contracte, amb un sou total que no arribava a mil euros».

Relata com la decisió no va ser fàcil i que va comportar-li una gran càrrega emocional que no s'explica: «Vaig passar-ho molt malament a causa dels diners, vaig passar una depressió i tornar a casa de la meva mare va ser horrible. Quan vaig estar millor, vaig dir-me que no valia la pena estar malament per culpa dels diners, així que vaig tornar amb la meva mare».

Actualment la Núria té una feina de més hores i es planteja un altre cop marxar, però amb la situació actual de l'increment del preu dels lloguers ho veu impossible: «Ara puc plantejar-me tornar a marxar. Tinc unes amigues que m'han ofert una habitació per 350€ més despeses. Ara sí que m'ho puc permetre, però si al setembre no tinc feina, no podria pagar-ho. Són preus molt desorbitats.



Fa com por... Després d'haver-me independitzat i haver de tornar, tornar a marxar... T'ho repenses dues vegades, perquè no vull haver de tornar un altre cop». També aprofundim en la seva situació emocional: «Per a mi, tornar a casa de la meva mare va ser una derrota. La societat et diu que és culpa teva i va ser com tornar a zero. Ara ho veig com una segona oportunitat. Si preguntes a la gent gran, és culpa nostra: o no som tan treballadors o no busquem prou oportunitats. Sempre em diuen "Jo a la teva edat ja tenia tal" i és clar, a la seva època no hi havia la crisi que hi ha ara. No ajuda el fet que la gent més gran tingui aquesta visió, perquè ho traspassen als petits i ens fa sentir culpables».

Li preguntem si durant la situació en què no podia pagar el pis va buscar ajuda a una Oficina d'Habitatge o a Serveis Socials per poder pagar el lloguer i respon que desconeixia que existissin ajudes d'aquest tipus: «Ningú al meu voltant ni jo mateixa vam pensar-hi. No confiem que hi hagi ajudes per pagar el pis, el que sí que sabia és que el lloguer desgravava a la declaració de la renda». Els habitatges de protecció oficial els coneixia, però mai no s'ha apuntat al registre: «Vaig estar mirant els habitatges de protecció oficial. Entres per sorteig i has de tenir sort. Molta paperassa, però sí que em vull apuntar»

**«JA NO ÉS NOMÉS UN PROBLEMA D'HABITATGE, ÉS UN PROBLEMA DEL SISTEMA EN GENERAL»**

Per acabar, parlem de les seves amistats i la situació de l'habitatge a Barcelona i l'Estat. Ens explica que les seves amigues estan en la mateixa situació que ella, i les que estan emancipades és perquè a la família hi havia algun habitatge familiar que han heretat o han llogat a preu baix a la família. Categoritza també diferents tipus de joves: «Hi ha dos tipus de joves, els que tenen molta feina i els que no en tenen. La gent que té feina pateix molta ansietat, i la gent que no en té, depressió. Ja no és només un problema d'habitatge, és un problema del sistema en general». Passem aleshores a tractar la situació política de l'habitatge i de la bombolla del lloguer: «L'habitatge hauria de ser una qüestió social i, de fet, està garantit per la Constitució. És un sector privat i no hauria de ser-ho i punt. I la majoria de pisos buits que hi ha... Doncs si ningú hi viu des de fa temps, l'administració s'hauria d'apropiar d'aquests pisos. Intenten regular el preu dels lloguers i sembla que no es pot. Com pot ser que el Prat de Llobregat els pisos estiguin més cars que a Barcelona? I a Sant Adrià del Besòs, el meu pis el van pujar a 800€! Quan mirava pisos al meu barri de Barcelona ja sabia que no podria viure-hi».

També pensa que els moviments socials pel dret a l'habitatge no són prou útils, veu un futur incert i creu que és necessari fer canvis legislatius: «Jo em plantejo no quedar-me a Barcelona perquè és insostenible. Paciència. A veure si treuen una llei estatal».

### 3.2.6. VIURE DE LLOGUER

En aquest darrer apartat de dades de la radiografia, ens fixarem de forma més concreta en com viuen les joves llogateres, és a dir, en les dificultats econòmiques que tenen, en la percepció de l'estabilitat en l'habitatge, en els abusos que poden patir i en l'estat dels habitatges llogats, i per acabar, en els motius i preferències respecte a la tinença i en la seva subjectivitat com a inquilines.

Pel que fa a la **situació i possibles dificultats econòmiques**, a més del pes excessiu que significa el pagament de la renda mensual respecte dels ingressos i sense poder entrar en profunditat en la precarització i precarietat de les joves, fixem-nos, per començar, en la freqüència de les dificultats per arribar a finals de mes entre la població major de 20 anys:

**Taula 19.** Dificultats per arribar a finals de mes entre joves majors de 20 anys (2017)

		Sempre+sovint+de tant en tant	Mai	NS/NC	Total
Sexe	Home	42,7	44,9	12,4	100
	Dona	52,7	37,9	9,4	100
Grup d'edat	De 15 a 19 anys	41,8	43,4	14,8	100
	De 20 a 24 anys	46,2	43,6	10,2	100
	De 25 a 29 anys	52,8	38,2	9,1	100
	De 30 a 34 anys	46,9	42,5	10,6	100
Àmbit territorial	Metropolità	48,1	38,2	13,8	100
	Comarques Gironines	47,6	38,9	13,5	100
	Camp de Tarragona	52,4	37,1	10,5	100
	Terres de l'Ebre	43,9	48,6	7,6	100
	Ponent i Alt Pirineu i Aran	52,6	39,4	8	100
	Comarques Centrals	56	32,5	11,6	100
	Penedès	47,8	41,4	10,9	100
<b>Total</b>		42,7	44,9	12,4	100

Font: elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

Les dades de la Taula 19 ens indiquen que, l'any 2017, 43 de cada 100 joves tenien dificultats per arribar a final de mes sempre, sovint o de tant en tant. Aquesta situació afectava de forma més intensa les dones (53 de cada 100) i les joves de les Comarques Centrals (56%), Ponent i Alt Pirineu i Aran (52,6%) i Camp de Tarragona (52,4%). El 2012, les dificultats eren majors (54,3%) per a totes les joves i, com a conseqüència, un 36,4% d'aquestes van necessitar ajuda econòmica de familiars o amigues, suport que el 2017 seguia essent del 33,5%, un xic menor, però molt important. Això anterior ens mostra que, a més de les

ajudes públiques, les joves necessiten i reben ajut de familiars o de la xarxa social propera, aspecte que permet dimensionar la seva situació actual.

Les situacions dels darrers dos anys derivades d'aquestes dificultats econòmiques en la població de 15 a 34 anys són diverses, però totes elles amb impactes clarament negatius per a la vida quotidiana de les joves: tristesa o angoixa, cancel·lació de projectes, emigració, reducció de consum d'aliments bàsics, endarreriment del pagament de factures o problemes de salut (vegeu Taula 20). Crida l'atenció que tan sols un 8,5% de les joves hagin hagut de **canviar de domicili**

**degut a les dificultats**, situació que s'explica tenint en compte que les dades mesclen les joves emancipades amb les que no ho estan.

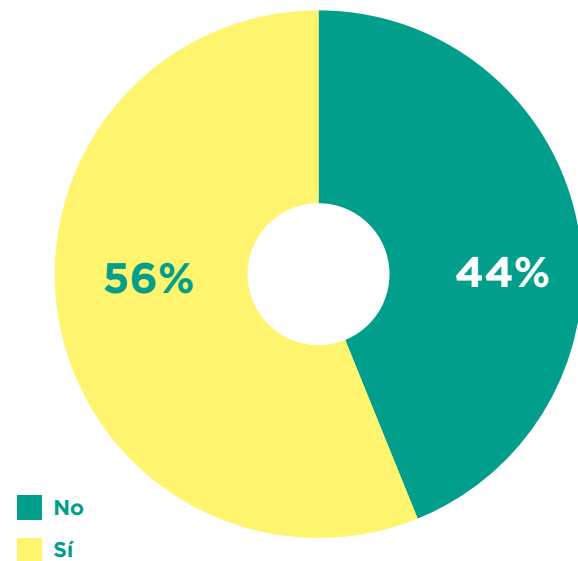
**Taula 20.** Situacions de dificultats econòmiques darrers 2 anys en joves 15 a 34 anys (2017)

M'he sentit més trist o angoixat	40,7%
He hagut d'endarrerir o cancel·lar projectes	33,6%
Plantejar-se anar a treballar a un país estranger	24,1%
He endarrerit el pagament de factures	18,2%
Han augmentat els conflictes en la meua família	18%
He hagut de deixar els estudis o no he pogut començar els que volia	16,3%
He reduït el consum d'aliments bàsics	13,8%
He tingut algun problema de salut	11,7%
He reduït o endarrerit la compra de medicines o les visites al metge	10%
Canvi de domicili	8,5%
Una altra situació	6,7%

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

Les conclusions que podem extreure de l'enquesta pròpia per a l'any 2019, representades al Gràfic 9, i tan sols per a les joves emancipades de lloguer, són ben diferents: un 56% de les joves emancipades creuen que hauran de canviar d'habitatge durant el proper any o quan se'ls acabi el contracte. A més, en un 38,8% dels casos es deu a les dificultats econòmiques (manca de recursos o manca de feina), factor que afecta 72 de cada 100 joves, si li sumem la pujada de preus dels lloguers (32,9%). Aquesta és una dada rellevant i sobre la qual no s'ha localitzat informació publicada i és el principal repte o problema que la nova llei de contenció de preus de Catalunya haurà d'enfrontar.

**Gràfic 9.** Creus que hauràs de canviar en el pròxim any o quan s'acabi el contracte actual d'habitatge?



**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

**Taula 21.** Motiu que ho explica (referit a la taula 22, multiresposta, enquesta)

	% total respostes
Pujada de preus	32,9%
Manca de recursos econòmics	29,3%
Manca de feina o feina inestable	9,5%
Per feina o estudis	5,2%
Encara no m'ho he plantejat	3,9%
No en tinc necessitat	0,7%
Altres motius	18,5%
Total	100%

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Per altra banda, un 12,3% del total de les joves emancipades van necessitar el 2017 ajuda familiar exclusivament destinada a costejar l'habitatge, valor que s'ha reduït lleugerament des del 2007, però que es manté en nivells similars (Taula 22). Cal destacar, això no obstant, que les joves de 15 a 19 anys i les de 20 a 24 han necessitat un suport molt més important per a seguir emancipades (40,9 i 23,1%, respectivament). S'ha de tenir en

compte que l'ajuda familiar per pagar l'habitatge té un pes important dins el suport familiar a les joves emancipades, essent aquest el motiu de l'ajuda en 37 de cada 100 joves emancipades que reben ajuda econòmica.

**Taula 22.** Ajuda familiar per a l'habitatge (emancipades)

		2007	2012	2017
<b>Població 15-29 anys</b>		13,6	14,9	12,3
<b>Sexe</b>	<b>Homes</b>	10,8	17,8	13,3
	<b>Dones</b>	16,3	12,4	11,2
<b>Grups d'edat juvenil</b>	<b>15-19</b>	77,9	65,1	40,9
	<b>20-24</b>	39,7	27,5	23,1
	<b>25-29</b>	4,0	5,6	6,5

**Font:** elaboració pròpia a partir de Sijove.

Fixem-nos ara en les **preocupacions específiques de les joves entorn al lloguer**, per conèixer millor la seva realitat diària.

**Taula 22.** Població juvenil que declara que l'habitatge és un dels principals problemes que hi ha actualment a Catalunya respecte al total de la població juvenil

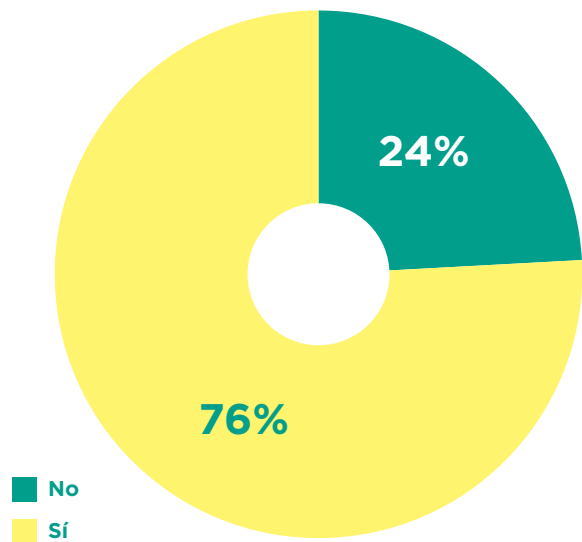
		2007	2012	2017
<b>Població 20-34 anys</b>		41,8	11,2	10,7
<b>Sexe</b>	<b>Homes</b>	43,7	9,8	11,7
	<b>Dones</b>	39,7	12,5	9,7

**Font:** elaboració pròpia a partir de Sijove.

Les dades de la Taula 22 ens mostren que, si bé és cert que les joves catalanes que identificaven l'habitatge com un dels problemes principals va disminuir d'un 41,8% el 2007 a un 10,7% el 2017, les dades pròpies (vegeu Gràfic 10) per a l'any 2019 ens mostren que un 76% de les joves llogateres responen a l'enquesta que el preu de l'habitatge els impedeix viure al barri o municipi que voldrien. És probable que les dades del 2017, a més de preguntar sobre els principals problemes de les joves on tanmateix l'atur o altres pesen més, no captessin l'alarma que ha generat la bombolla de preus durant els darrers dos anys i

en especial a les grans ciutats. Això anterior es pot explicar perquè el 2017 encara eren vigents molts contractes de 5+3 anys signats abans de la reforma de la LAU del 2013, que els va reduir a 3+1. Molts d'aquests nous lloguers van començar a vèncer a finals del 2017 i a partir del 2018, per tant, la pujada de preus, que es fa notar en les renovacions o en les joves que s'emancipen a partir del 2017, possiblement no hi queda reflectida.

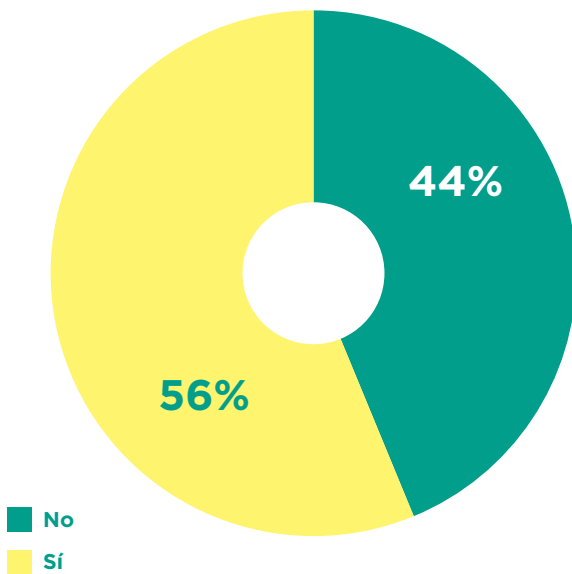
**Gràfic 10.** El preu de l'habitatge t'impedeix viure al barri o municipi on voldries viure?



**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Passem ara als **abusos que pateixen les joves llogateres i a l'estat dels habitatges** on viuen. A l'apartat 2, s'han identificat els abusos més freqüents que afecten les inquilines, però el cert és que una de les característiques principals d'aquests és la seva invisibilitat i la manca de dades al respecte. El Gràfic 11 permet veure-ho:

**Gràfic 11.** Abusos en el lloguer en les joves enquestades (*Has viscut algun abús?*)



**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

L'enquesta pròpia ens indica que quasi 6 de cada 10 joves llogateres han patit algun abús.<sup>160</sup> Aquesta dada és important, ja que ens mostra la intensitat d'aquest fenomen i el seu impacte sobre les joves, fins al moment altament invisible i poc estudiat. A la Taula 23, tenim els abusos més freqüents, que són: preus abusius (17,8%), no realització d'obres de millora o no retorn de quanties avançades per a aquest fi (17,3%), exigència de fiances i/o garanties addicionals abusives (14,9%), pujada de preu en la pròrroga i no renovació per especular (11,7%) i falta d'informació i transparència (11,5%).

**Taula 23.** Tipus d'abús (enquesta, emancipades)

Tipus abús	% total respostes
Preus abusius o per sobre de l'índex de referència	17,8%
No realització d'obres de millora o no retorn de quanties avançades	17,3%
Exigència de fiances i/o garanties addicionals abusives	14,9%
Pujada de preu en la pròrroga i no renovació per especular	11,7%
Falta d'informació i transparència	11,5%
No retorn de les fiances	9,3%
Altres	5,4%
Discriminació (gènere, edat, classe social, orientació sexual, origen...)	4,6%
Contracte d'habitació o contracte parcial	3,5%
Negativa de la propietat a dipositar la fiança obligatòria a l'INCASÒL	3,0%
Elevació de preu per obres de conservació o superior al permès per millora	1,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Com hem vist, un dels abusos més freqüents és la manca de **conservació de l'habitatge arrendat**. En efecte, les dades del 2017 ens mostren que el 22,5% dels habitatges on viuen les joves tenia alguna deficiència o estava en mal estat, situació que afectava més les joves emancipades (28,8% en mal estat, vs. 70% en bon estat), respecte de les no emancipades (17,6% vs. 81%). La freqüència d'habitatges en mal estat manté aquesta diferència entre joves emancipades respecte de les no emancipades quan diferenciem per franges d'edat i per àmbits territorials (vegeu Taula 24). L'impacte de la manca de conservació dels habitatges sobre les emancipades afecta de forma més intensa les més joves: 41 de cada 100 en les joves de 15 a 19 anys, enfront de 25 de cada 100 en les de 30 a 34 anys. Les Comarques Gironines, les Centrals i l'Àmbit Metropolità són els que presenten més habitatges en mal estat entre les joves emancipades.

**Taula 24.** Estat de l'habitatge (bo, deficient+mal estat)

		Emancipades	No emancipades
<b>Estat de l'habitatge</b>	Està en bon estat	70,0	81,0
	Alguna deficiència + en mal estat	28,8	17,6
	Ns/Nc	1,3	1,5
<b>Estat de l'habitatge segons edat/àmbit i distingint emancipades / no emancipades</b>		<b>Alguna deficiència + en mal estat</b>	<b>Està en bon estat</b>
<b>Grups edat</b>	15 a 19 anys	41,1	17,3
	20 a 24 anys	35,4	17,3
	25 a 29 anys	31,3	16,8
	30 a 34 anys	25,5	21,3
<b>Àmbits</b>	Metropolità	29,3	18,1
	Comarques Gironines	33,3	17,9
	Camp de Tarragona	22,3	15,8
	Terres de l'Ebre	25,6	19,9
	Ponent i Alt Pirineu i Aran	25,1	12,3
	Comarques Centrals	31,9	17,2
	Penedès	26,1	16,6

**Font:** elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

Tractem d'esbrinar ara **els motius i les preferències de les joves respecte a la tinença**, és a dir, en relació amb el lloguer. Disposem de diferents fonts de dades que aporten informació sobre aquest aspecte: l'EJC del 2017, l'enquesta del CIS de juny del 2019 i l'enquesta pròpia.

Quan es pregunta a les joves sobre els **motius per viure de lloguer** el 2017 les joves inquilines emancipades de 15 a 34 anys contestaven que principalment era pel preu (70,1%) o perquè preferien el lloguer (20,8%). Crida l'atenció que el preu sigui el motiu principal, quan hem vist que ha pujat de forma molt important els darrers anys. Possiblement, per contextualitzar ens serveix de nou el fet que el 2017 encara no es percebés la bombolla de preus amb la mateixa

intensitat que actualment. A més, la resposta del preu del lloguer està vinculada als preus i condicions d'accés de les altres opcions de tinença, o a la vinculació temporal que significa comprar un habitatge. N'és un exemple la solvència que es requeria per a l'accés al crèdit per comprar un habitatge el 2017, després dels efectes de l'esclat de la crisi en forma de sobreendeutament i desnonaments per impagament de les hipoteques. Per altra banda, cal tenir en compte que, tot i que el cost d'un lloguer el 2017 representava un major percentatge dels ingressos que la compra, habitualment el lloguer es costa entre més persones que una hipoteca, raó que pot ajudar a entendre la resposta entorn del preu com a motiu per viure de lloguer entre les joves (Taula 25).

**Taula 25.** Motiu per viure de lloguer i de compra (joves 15-34 anys)

	Motiu per viure en un habitatge de lloguer				
	Preus	És una situació temporal	Encara no sé amb qui viuré	Prefereixo lloguer	Altres
De 15 a 19 anys	26	53,1	5,8	42,7	6,3
De 20 a 24 anys	55,8	31	5,3	22,3	17,3
De 25 a 29 anys	66,5	8,6	5,6	21	14,4
De 30 a 34 anys	78,2	5	3,5	19,6	10,7
Metropolità	73,4	10,4	4,4	18,7	11,7
Comarques Gironines	68	10,6	2,9	24	17,3
Camp de Tarragona	63,9	12,7	5,1	28,3	14,3
Terres de l'Ebre	64,8	18,2	7,4	13	10,5
Ponent i Alt Pirineu i Aran	55,2	15,3	5,6	26,6	17
Comarques Centrals	69,7	9,3	4,7	26,9	7,4
Penedès	62	6,2	6,8	21,2	17,7
<b>Total</b>	<b>70,1</b>	<b>10,8</b>	<b>4,5</b>	<b>20,8</b>	<b>12,9</b>

Font: elaboració pròpia a partir de l'EJC 2017.

Examinem ara les **preferències sobre la tinença**, és a dir, què responen les joves de 18 a 34 anys quan se'ls pregunta si els agradaria més comprar un habitatge propi o viure en un habitatge de lloguer (CIS, 2019), en cas que poguessin: el 19,7% de les joves de 18 a 24 anys i el 15,9% de les de 25 a 34 segueixen preferint el lloguer, valors que superen la mitjana total de la preferència pel lloguer de la resta d'edats, i que coincideixen amb un dels motius que apareix a la taula anterior ("prefereixo viure de lloguer"). Per tant, tot i les dificultats imposades pels preus, l'estat dels habitatges o els abusos detectats, les joves mostren una preferència superior a la resta de les edats pel lloguer.

**Taula 26.** En principi, què prefereix, o li agradaria més si pogués, comprar un habitatge propi o viure en un habitatge de lloguer?

	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 i més	Total
Comprar un habitatge propi	74,4	78,9	83,9	82,3	80,4	84,5	81,8
Viure de lloguer	19,7	15,9	11,6	12,9	14,8	9,1	12,9
Li és indiferent	2,5	3,3	3,3	3,7	3,3	3,8	3,5
NS	2,9	1,3	0,9	0,5	1,2	2,1	1,4
NC	0,4	0,5	0,2	0,5	0,2	0,5	0,4

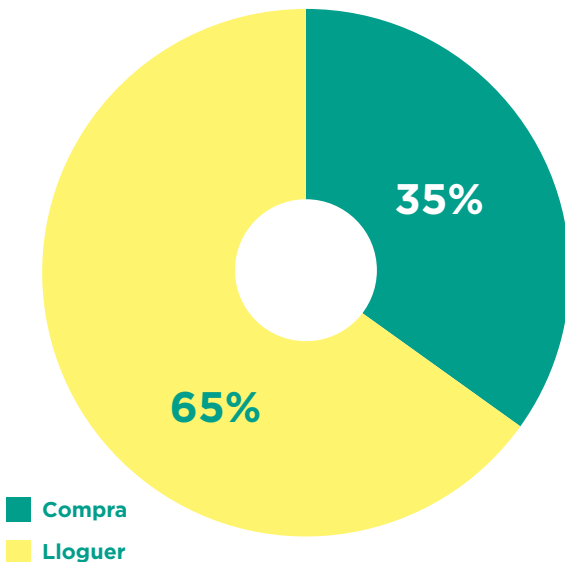
Font: elaboració pròpia a partir del CIS.

És important preguntar-se sobre la solidesa de les dades de preferències en relació amb el lloguer i la resta de formes d'accés o de tinença. És freqüent que les preguntes d'aquest tipus d'enquestes continguin elements o valors de judici, molt vinculats a les percepcions socials entorn de l'habitatge i del model d'habitatge dominant, fortament associat a la compra i a la propietat. La pregunta del CIS (Taula 26) associa, per exemple, la compra a un "habitatge propi" mentre que no ho fa amb el lloguer, quan el cert és que mentre duri l'arrendament, l'habitatge tindrà un ús propi. També n'és un exemple la formulació de la pregunta respecte dels motius per viure de compra de l'EJC de 2017, amb respostes com "seguretat" (17,1%), "inversió" (31,7%), "el lloguer és una mala inversió" (28,7%) o "el preu de les hipoteques m'ho ha permès" (13,9%). Pensant-ho a l'inrevés, no apareixen per exemple entre les respostes els motius per viure de lloguer, una realitat ben present en la societat, com podria ser "impagar una hipoteca pot portar-te a perdre l'habitatge i quedar-te amb un deute de per vida".

El que es vol posar en relleu és que, a més dels elements de judici que sovint inclouen les pròpies preguntes sobre preferències, aquestes es basen en les condicions actuals o de cada moment de cadascun dels règims d'accés o de tinença. Per aquest motiu, s'ha volgut complementar la pregunta sobre preferències de les joves vers el llo-

guer vinculades a la seva situació actual de preus i manca d'estabilitat, formulant una pregunta que situa les joves en un escenari on el lloguer tingués condicions d'estabilitat i assequibilitat, obtenint dades pròpies no existents a les fonts publicades (Gràfic 12). En una situació com la descrita, el 65% de les joves preferirien viure de lloguer, un percentatge molt major que el 19-20% que ho escullen o escollirien en les condicions actuals d'inestabilitat i preus inassequibles.

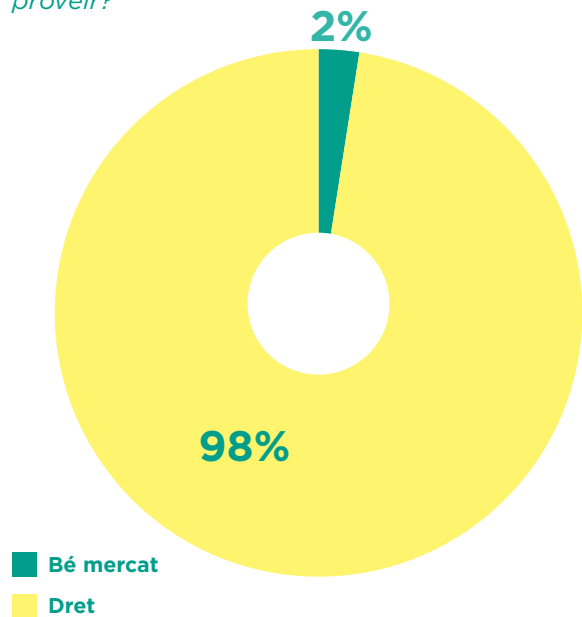
**Gràfic 12.** *Essent el lloguer una opció estable i assequible amb contractes llargs, renovació automàtica si la llogatera vol, i pujades regulades, optaries a la compra o al lloguer?*



Font: elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Finalment, veurem quines són les **tendències en la subjectivitat de les joves inquilines** respecte de si consideren l'habitatge com un dret fonamental o més aviat un bé o producte de mercat, sobre les mesures per protegir-lo, i sobre l'associacionisme o mobilització per a l'accés digne i adequat al lloguer i a l'habitatge en general.

**Gràfic 13.** *Creus que l'habitatge és una necessitat fonamental i un dret bàsic o un bé que és dins el mercat econòmic i és aquest qui l'ha de proveir?*



Font: elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

De forma molt majoritària, el Gràfic 13 ens mostra que un 98% de les joves creuen que l'habitatge és una necessitat fonamental i un dret bàsic, i no un bé que és dins el mercat econòmic i que aquest l'ha de proveir. Estat d'opinió que corrobora i complementa l'enquesta del CIS de 2019, segons la qual el 93,7% de les joves de 18 a 24 anys i el 94,3% de les de 25 a 34 responen que aquest dret ha de ser protegit pel Govern (valors lleugerament superiors als de la resta de les edats i a la mitjana total del 90,2%). Segons la mateixa enquesta, l'esmentada actuació de protecció que la població general majoritàriament creu que s'hauria d'abordar en primera instància és construir habitatges socials per a persones amb baixos recursos i, com a quarta prioritat, la limitació dels preus del lloguer, amb percentatges de suport superiors entre les joves de 18 a 34 anys (45,6% de mitjana) que entre la resta de la població (41,8%), i per sobre de protegir aquest dret amb un parc públic suficient de lloguer (Taula 27).



**Taula 27.** Com pensa que hauria de ser protegit aquest dret? (multiresposta)

	Total	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 i més
Construint habitatges socials per a baixos recursos	52,8	52	48,5	48,6	55,2	59,2	52,6
Amb préstecs barats per comprar habitatges	49,9	50,2	49,9	52,4	50,4	48,6	48,3
Construcció d'habitatges assequibles per a la classe mitjana	46,9	50,2	47,7	50,2	44,2	49,3	43,4
Amb una política de limitació de preus del lloguer	41,8	43,9	47,4	44,8	38	45,8	36
Amb un parc públic suficient de lloguer	38,3	30,9	39,8	38,4	39,3	44,8	34,7
Socialitzant el sòl perquè no encareixi el preu	31,4	24,7	32,2	31,5	32	37,6	28,5
NS/Dubte	4,2	3,1	1,6	1,2	3,9	2,1	9,9
Altres respostes	2,1	-	1,4	2,8	2,3	2,3	2,3
NC	0,7	-	0,5	0,2	1	0,9	0,9

Font: elaboració pròpia a partir del CIS.

Per tancar l'apartat d'anàlisi de dades sobre les joves llogateres a Catalunya, es considera important conèixer quina és la **percepció i opinió sobre les entitats o associacions que defensen el dret a l'habitatge**. Durant els anys posteriors a l'esclat de la crisi i la bombolla immobiliària, Catalunya ha viscut un creixement de les entitats socials que treballen entorn a la protecció d'aquest dret, iniciant-se aquest cicle de mobilitzacions amb el naixement de la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca (PAH) el 2009 i amb una organització específica que interpel·la les inquilines que nasqué el 2017, el Sindicat de Llogateres.<sup>161</sup>

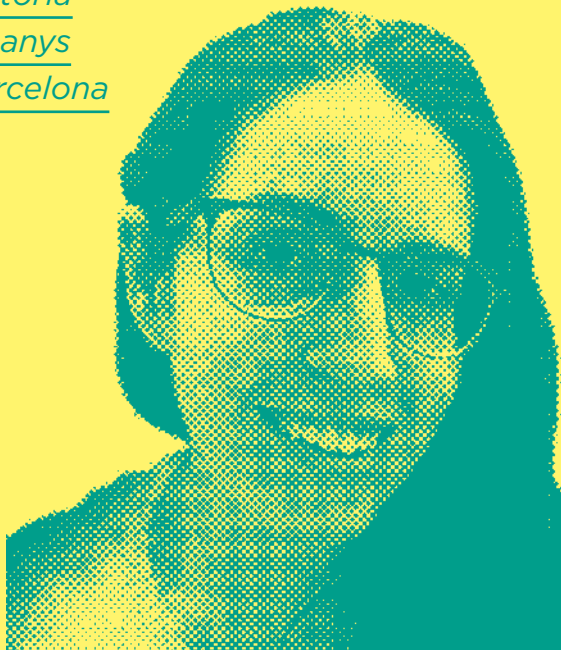
**Taula 28.** Creus que són útils les entitats o associacions en defensa del dret a l'habitatge? Participes en algun col·lectiu en la defensa del dret a l'habitatge?

	Utilitat associacions	Participació col·lectius
Sí	84,5 %	7,3 %
No	15,5 %	92,7 %
Total	100 %	100 %

Font: elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Els resultats de l'enquesta (Taula 28) mostren que la percepció de les joves llogateres respecte de la seva utilitat és molt bona: un 84,5% de les joves les troben útils enfront d'un 15,5% que no. No obstant això, destaca el reduït nombre de joves que hi participa: tan sols un 7,3% respecte d'un 92,7% que no ho fa. Ambdues tendències suggereixen que aquest tipus d'entitats tenen recorregut i potencial de participació per part de les joves, aspecte que necessitarà d'una interpel·lació que les activi i mobilitzi.

Victoria  
29 anys  
Barcelona



La Victoria té 29 anys i viu de lloguer des dels 18, quan es va independitzar amb la seva parella a un pis al barri de Sant Antoni. Ara són tres a la família, fa dos anys que van tenir la seva filla Lucía. La Victoria estudia Antropologia i treballa a l'hostaleria com a cambrera d'una cafeteria des de fa 11 anys. La seva parella té feines temporals i intermitents. Compten amb els 900€ mensuals d'ella, i de tant en tant, amb un sou esporàdic del seu company. Fa més de sis mesos que la parella de la Victoria no treballa i està a l'atur.

La Victoria i la seva parella van anar a viure a un estudi al barri de Sant Antoni l'any 2009 amb tota la il·lusió de començar una vida en parella emancipada de la família. L'estudi el van trobar gràcies a la seva mare, que treballava com a conserge de la finca. Ella tenia coneixement que el pis necessitava alguna millora, ja que l'anterior llogater el va deixar perquè cada vegada que plovia li entrava aigua per les finestres i la propietat no l'hi va arreglar. Va estar quatre mesos i el va deixar. És quan la Victoria va entrar-hi a viure, acordant amb la immobiliària que farien tota reparació necessària perquè l'habitatge estigués llest per viure-hi. Durant aquest procés s'ha assabentat que l'habitatge no té cèdula d'habitabilitat.

La signatura del contracte va ser la primera situació d'indefensió i vulnerabilitat que van viure, i a partir d'aquí tot ha anat a més. El contracte inicial era de 385€ al mes. La Victoria ens relata la seva vivència.

## «ES CUANDO ME QUEDO EMBARAZADA Y ES CUANDO EMPIEZA EL 'MOBBING'»

«Cuando fuimos a firmar, le dije a la administradora que las ventanas aún no estaban cambiadas y que si no las cambiaban las podía cambiar yo, pero que nos hiciera un descuento. En ese momento me retiró el contrato y me dijo que si no quería firmar que me fuera y que si arreglava las ventanas corría de mi cuenta. Al cabo de una semana, finalmente la administradora de fincas me dijo que la propiedad había accedido a cambiar las ventanas, pero que lo pagáramos a medias. En total eran 900€: que yo pagara 450€ y el resto lo ponían ellos. Todo de palabra, no vi ni una factura. Y accedí».

«Nos fuimos adaptando. El edificio es antiguo. Mi piso consta de una cúpula donde está la habitación, tiene una cocina y un salón que da salida a una terraza. Me han ido haciendo prórrogas desde que finalizó el contrato. Pusimos un falso techo de pladur, cambiamos el suelo de la cocina... Cada vez que nos hemos quejado de goteres o humedades siempre me han dado largas. El contrato fue de seis años y cada año se han ido haciendo prórrogas, de momento cuatro. Ha incrementado hasta 439€».

«Cuando las humedades que tenía se filtraron a la vivienda de abajo empezaron todos los problemas. Primero dijeron que el causante de las humedades del vecino era un armario que tenía en el exterior, que era especial para fuera. Al final, vino la propiedad para ver lo que tenían que arreglar. Y ella me dijo: "Mira, qué vistas que tienes,

por un lado al Tibidabo y por el otro lado, a Montjuïc. Este piso es un bombón”. Y claro, yo le dije: “De las vistas no se vive”. El piso, a parte de humedades, también tiene filtraciones por la lluvia».

«En 2011 nos hacen unas obres pero no lo arreglan como deberían y sigo teniendo humedades. Se me termina el contrato en 2011 y nos hacen una prórroga de un año y también el año siguiente. Es cuando me quedo embarazada y es cuando empieza el mobbing. Yo tengo trabajo fijo desde hace 12 años, pero mi marido no. Y claro, no me da esa estabilidad para poder estar en otro sitio y pagando un alquiler superior. Porque, quieras o no, con mi sueldo podemos pagar los 440€. Si nos vamos a otro sitio con un alquiler superior no lo podríamos pagar. Y es lo que me ha mantenido en esa vivienda. Estuvimos mirando pisos más grandes cuando yo estaba embarazada, pero como no encontré nada, pensé que mientras que la niña sea pequeña iremos ahorrando... Claro, es que no es solo el alquiler del piso, sino que también es la entrada, los gastos... Y ahora no tenemos nada de ahorros, vivimos al día». Durant aquest període ens relata que ha tingut sempre problemes amb la propietat pel que fa a les humitats del pis i d'altres problemes de desperfectes. Finalment, a causa de la seva situació precària no poden marxar del pis i la demanen per extinció de contracte.

«Ahora tengo una demanda por finalización de contrato desde octubre de 2019. No me he ido porque no sé adónde ir. Antes que me llegara la demanda ya me moví. Fui a Habitatge a informarme e informar de mi situación».

«Me puse en contacto con el Ayuntamiento para que vinieran a hacer una inspección. Ahora estoy seguida por los Servicios Sociales y la Oficina d'Habitatge. Todos me decían que había que esperar a ver si me renovaban o no. Me dijeron que al no tener cédula de habitabilidad, iban a estar pendientes que no se pudiera alquilar si no lo arreglaban, para que cumpliera con la normativa. Desde el propio Ayuntamiento me hablaron de la PAH, que me podrían ayudar. “Te recomiendo que pongas una denuncia a los Mossos por acoso inmobiliario y desde Habitatge puedan llevarte el caso también por eso, pero fui a Habitatge y me dijeron que no, que no merecía la pena: “Mejor

que hagamos la mediación”. Se puso en contacto el abogado del Ayuntamiento con el de la propiedad para conseguir una prórroga más. Todavía sigo pagando el alquiler».

«Cada mes pago 500€ de deuda y 450€ de alquiler. Los gastos superan los ingresos. Recibo tan solo 100€ de ayuda como madre trabajadora. Cuando cogí el piso, al principio fui a Servicios Sociales y pedí la ayuda del alquiler y me dijeron que no tenía derecho. Igualmente, en 2012 fui a Habitatge, me inscribí en la bolsa de los pisos de protección oficial y volví a preguntar por la ayuda. Me volvieron a decir que no. Ahora, con todo este problema el primer abogado con quien hablé me dijo que por qué no había pedido la ayuda del alquiler. Le expliqué que me dijeron que no tenía derecho a ello por no tener cédula de habitabilidad y él me dijo que eso no era así».

«Servicios Sociales siempre nos ha cerrado las puertas. La única ayuda que nos dieron fue dejarnos ir a recoger comida a la iglesia durante tres meses. Hace unos años, cuando nació la niña, fui a solicitar una tarjeta que da el Ayuntamiento de unos 100€ para comprar pañales y cosas de la niña en el supermercado, pero me dijeron que no sabían nada desde Servicios Sociales. Entonces, cuando se presentó la convocatoria, lo miré por internet y presenté los papeles. Desde el Ayuntamiento me respondieron que, por nuestros ingresos, sí que nos correspondía la ayuda, pero que nos faltaba el informe de Servicios Sociales. Y yo me dije, “¿Cómo puede ser?”. Cuando fui a Servicios Sociales, les expliqué mi situación, que mi marido en ese momento se había quedado en el paro por ser padre. El jefe no le dejó hacer el permiso de paternidad que le tocaba de un mes, cogió 2 semanas y cuando regresó lo echó».

El relat de la Victoria és el de les moltes famílies que no poden fer front a la pujada del preu dels lloguers i es troben en una situació que mai s'haurien imaginat. Enfrontant-se amb un desnonament.

4

# CONCLUSIONS I INFOGRAFIES

## 4.1. MARC LEGAL

Com hem pogut observar, les modificacions legals recents han dotat de major seguretat i estabilitat les llogateres de Catalunya, en augmentar els terminis mínims, respectar els contractes en cas de canvis de titularitat en la propietat, limitar les fiances i les garanties addicionals, carregar sobre la part arrendadora el pagament dels serveis de gestió immobiliària si és una persona jurídica, i especificant que només es podrà resoldre el contracte per a ús propi en cas que així s'hagi establert expressament al contracte.

Malgrat l'eliminació de qüestions molt regressives per a les llogateres, és evident que el lloguer és, a la vegada, l'alternativa majoritària a la compra<sup>164</sup> i una forma precària de l'accés a l'habitatge, en el sentit que els contractes segueixen essent curts per a projectes vitals que requereixen major estabilitat, pel caràcter desregulat dels preus, especialment en zones d'alta demanda i mercat tensionat, i per la possibilitat de no prorrogar el contracte o augmentar el preu de lloguer indiscriminadament per a poder tenir més guanys.

La nova llei catalana de contenció de rendes aprovada el setembre de 2020 és un punt d'inflexió en sentit contrari, en introduir topalls de preus i per tant, frenant la bombolla actual, així com desincentivant la no renovació o pujada de preu quan finalitza el contracte. No obstant això, aquest necessari canvi legislatiu, haurà de ser complementat per altres mecanismes que garanteixin lloguers més assequibles per a les joves, a més de ser desplegat amb polítiques públiques d'habitatge generals i específiques, per garantir el compliment de la regulació, la sanció corres-

ponent davant els possibles incompliments i la restitució de les llogateres perjudicades que la recent modificació legislativa vol protegir.

Així doncs, ens trobem amb una legislació en matèria d'arrendaments més protectora que l'anterior, i en un camí obert a la regulació que ha de possibilitar que els lloguers no es regeixin tan sols pel mercat. Així doncs, no només serà necessari que es consolidi i, si s'escau, s'estengui a la resta de l'estat i s'harmonitzi amb la Llei d'Arrendaments Urbans, sinó també en altres aspectes que incideixen en els preus dels lloguers i la financerització de l'habitatge, com el règim fiscal i els requisits de les activitats immobiliàries de les SOCIMIS.<sup>165</sup>

A més, la falta d'informació provoca en molts casos que les llogateres desconeguin els seus drets i obligacions i, juntament amb la discriminació, provoca no pocs abusos de les arrendadores vers les arrendatàries, o entre les arrendatàries i les sotsarrendatàries.

Per tot l'anterior, és clar que és imprescindible dotar de major informació les joves llogateres de Catalunya, oferir recursos per a l'assessorament i defensa de les inquilines, així com consolidar i ampliar les reformes legislatives que permetin que el lloguer esdevingui no només l'única alternativa majoritària enfront de la compra, sinó que sigui assequible, estable i justa.

## 4.2. POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE

Després de conèixer les polítiques d'habitatge a grans trets, podem afirmar que Catalunya no compta amb un sistema de polítiques públiques

d'habitatge destinades exclusivament a les joves que viuen de lloguer. Tot i que existeixen programes específics, com els habitatges dotacionals per a menors de 35 anys o els habitatges per a joves ex tutelades, el sistema està dissenyat per a la població en general.

Una altra conclusió és que, actualment, les polítiques públiques de lloguer no beneficien en la mateixa proporció les joves que amb anterioritat a la crisi econòmica, ja que l'arrendament s'ha convertit en una alternativa per a la creixent part de la població que no pot accedir a la propietat i que abans sí ho feia, en part a través del (sobre) endeutament. En la mateixa línia, la derogació de la Renda Bàsica d'Emancipació ha suposat un retrocés en la capacitat d'accés i permanència en l'habitatge de les joves amb una situació econòmica precària.

També hem vist que, tot i que els plans d'habitatge a diferents escales i el pla específic de joventut identifiquen explícitament les dificultats de les joves per accedir a un habitatge digne i assequible, no aposten clarament pel lloguer, no s'estan implementant encara o no s'han aplicat amb suficient eficàcia o intensitat per aconseguir transformacions significatives per a les joves llogateres. Evidentment, sense planificar, les polítiques públiques no seran mai eficaces i transformadores. Ens imaginem, per exemple, una política d'educació o sanitat pública sense planificar a curt, mitjà i llarg termini els CAPs, hospitals, escoles o instituts? Amb les polítiques d'habitatge, passa el mateix. No obstant això, i sense menysprear la importància de mesures concretes incloses als plans com poden ser ajudes o programes d'habitatge per a joves, tampoc no serveix de massa tenir grans plans i que no s'apliquin.

Una altra constatació evident és que la inversió destinada al parc d'habitatge assequible i de lloguer no ha sigut suficient en els últims anys, molt per sota dels nivells anteriors a la crisi i en comparació amb altres països europeus. Per tant, sense una aposta decidida per arribar a percentatges que permetin atenuar o influir el mercat immobiliari, mitjançant les fórmules clàssiques i altres d'innovadores, serà molt complicat garantir l'emancipació i l'accés a un lloguer digne a les joves de Catalunya. Així mateix, l'augment subs-

tancial i decidit del parc assequible de lloguer i, per tant, permanent, es presenta com la fórmula més útil per poder reduir de forma progressiva la transferència de recursos públics a entitats financeres i immobiliàries.

Per acabar, és fonamental que els esforços de les polítiques públiques d'habitatge se centrin en el lloguer i no en altres fórmules, com la compra o el lloguer amb opció de compra. En aquest sentit, l'aposta bicèfala dels plans d'habitatge estatals suposa una incoherència que, des del punt de vista de les polítiques públiques, representa una clara ineficiència i una transferència de recursos injustificada de l'esfera pública a la privada. De la mateixa manera, tampoc sembla encertada l'opció del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya de mantenir massa habitatge protegit de compra, ni la transferència als privats del 42% dels recursos destinats a la cobertura de la demanda exclosa pel mercat (compra d'habitatges, ajudes sense control dels preus, etc.).

### 4.3. LA SITUACIÓ DE LES JOVES LLOGATERES

Per començar, podem afirmar que les dades i estadístiques consultades ens mostren que la situació de les joves llogateres ha empitjorat del 2008 al 2019 i que és manifestament millorable, repte que haurà de ser entomat pels poders públics en els propers anys.

És important adonar-se que l'atur i la precarietat juvenil són un factor principal que ho explica, ja que han impactat de forma important en l'emancipació de les joves i en les condicions en què ho fan. Ho il·lustra perfectament i com a exemple una taxa d'atur jove del doble que la general i la bretxa salarial de les dones de menys de 25 anys, que cobren un 27% menys que els homes de la seva edat.

Com a conseqüència, l'emancipació juvenil a Catalunya s'ha reduït notablement en els darrers onze anys, en especial dels 16 als 29 anys, on les joves que es poden emancipar han passat de 33 a 24 de cada 100 joves, quan la mitjana europea és de 31 joves emancipades i 69 que viuen amb

els seus pares, i l'estatal de 19 de cada 100 joves que viuen de forma independent. El 2017, un 26% de les joves no s'emancipaven per motius econòmics i un 4,4% de les emancipades van tornar a l'habitatge familiar.

La pujada important dels preus de lloguer els darrers anys i la seva desconexió dels ingressos de les joves són el segon factor clau que explica aquesta situació: un 34,7% d'augment mitjà a Catalunya des del 2013 fins el 2019, un 42,7% a la ciutat de Barcelona, i pujades positives en els darrers 11 anys, del 7,7% a nivell català i del 19,7% a Barcelona. Estem parlant de pujades mitjanes continuades per tot Catalunya del 5,7% anual els darrers 6 anys. L'altra conseqüència directa és que les joves dediquen de mitjana un 120% del seu salari a pagar el lloguer, quan les recomanacions són del 30% incloent els subministraments. Si realment es destinés aquest percentatge a l'habitatge amb els preus actuals, les joves haurien de viure en pisos de 20m<sup>2</sup> en cas de viure soles o de 43,8m<sup>2</sup> si comparteixen pis, situació que incompleix el que ha d'ésser un habitatge digne i adequat. És d'esperar que els darrers canvis legislatius o els propers que arribin, ajudin a capgirar aquesta situació.

Les polítiques públiques han tractat també de millorar-la, però és evident que han estat clarament insuficients. Per una banda, l'habitatge protegit a Catalunya representa un escàs 2% del total del parc d'habitatges, i del 2008 al 2018 tan sols s'ha iniciat la construcció de 0,4 habitatges protegits — públics i privats— per cada 1.000 habitants de mitjana, amb la baixíssima xifra de 0,02 habitatges per 1.000 habitants l'any 2018. La conseqüència és que només el 4,5% de les joves vivia en habitatges protegits de lloguer el 2017 i que, per tant, la majoria enfrontava i ha d'enfrontar avui preus de mercat. Tot i la insuficiència d'habitatges protegits, les joves tracten igualment d'accedir-hi i 28 de cada 100 sol·licituds acumulades els darrers anys són de joves, és a dir, 38.156 de les 137.225 inscripcions vigents. Durant els darrers tres anys la demanda total d'habitatge a preu assequible augmentava un 42,85% i la jove un 25%. Tot i que 41 de cada 100 adjudicacions des del 2016 fins avui han estat per a joves, n'hi ha 33.825 que esperen encara un habitatge protegit, és a dir, que el 88,6% de la demanda jove no ha estat atesa, un percentatge menor que el de la població general (92,4%).

Per altra banda, les xifres sobre les ajudes públiques indiquen que les joves han rebut el 24,5% del total de les ajudes generals per pagar el lloguer concedides entre 2008 i 2018. Aquests nivells semblarien correlatius al seu pes poblacional o dins les llars de lloguer, del 20,7% i del 23,5% respectivament, però són clarament insuficients si tenim en compte, per exemple, que les joves pateixen el doble d'atur i que les ajudes generals han arribat tan sols al 18,3% de les llars joves el 2018. Per tant, l'impacte de les ajudes a les llars joves de lloguer ha augmentat des del 2013, quan arribaven al 5,2% de les llars joves de lloguer, però segueix essent limitat.

Les dificultats de les joves emancipades causades per l'atur, els preus i unes polítiques públiques insuficients es traduïen, per exemple el 2017, en dificultats econòmiques per arribar a final de mes, que afectaven el 42,7% de la joventut i un 53% de les dones joves, i en la necessitat del suport familiar per fer-hi front en 33 de cada 100 joves, en un 12% dels casos exclusivament per costejar l'habitatge. Aquesta realitat demostra que les dificultats sovint es sostenen gràcies a la família, que assumeix un paper que correspondria a les polítiques públiques. Així, mentre que el 2017 només un 8,5% de les joves preveïen haver de canviar de domicili degut a dificultats, l'enquesta pròpia ens mostra que el 56% de les joves emancipades preveuen que hauran de fer-ho en el proper any o quan se'ls acabi el contracte, essent el motiu en un 72% dels casos la manca d'ingressos o les pujades de preus.

Viure de lloguer pot significar enfrontar un desnonament: les joves representaven el 2018 el 19,6% de les llars incloses a les Meses d'Emergència, és a dir, de les unitats familiars amb amenaça de desnonament. Aquesta situació és encara més alarmant si tenim en compte que, del 2013 al 2018, el 64,4% dels llançaments han estat de lloguer, amb percentatges que arriben al 80% a ciutats com Barcelona, i que disposem de dades tan sols per a les joves emancipades, quan hi ha moltes joves que viuen amb els pares i passen també per desnonaments. L'impacte dels desnonaments en les joves contrasta amb el fet que tan sols rebessin el 17,6% de les ajudes d'urgència totals concedides entre 2011 i 2018, les quals arribaren només al 0,3% de les llars joves de lloguer el 2018.

També és molt significatiu l'impacte dels abusos en les joves llogateres, que ens mostra com viuen aquestes: 6 de cada 10 joves llogateres declaren haver patit algun abús, essent els abusos més comuns els preus abusius (17,8%), la no realització d'obres de millora o no retorn de quanties avançades (17,3%), l'exigència de fiances i/o garanties addicionals abusives (14,9%), la pujada de preu en la pròrroga i no renovació per especular (11,7%) o la falta d'informació i transparència (11,5%). En relació a la manca de conservació, un abús habitual per a les joves llogateres, el 2017 afectava més les joves emancipades (28,8% en mal estat vs. 70% en bon estat), que les no emancipades (17,6% contra 81%).

L'estructura de la propietat dels habitatges llogats per les joves és un aspecte que caldria estudiar a fons, ja que pot tenir relació directa amb la capacitat d'incidir sobre els preus i el seus augments o necessitat de disminució, així com amb els abusos detectats. La constatació a través de l'enquesta pròpia del fet que el 68,5% de les arrendadores són petites propietàries ens fa pensar que serà necessari actuar o interlocutar amb una propietat diversa. Però el 17,8% són grans propietàries i l'11,7% propietat desconeguda gestionada per administradores de finques, per tant, possiblement una mescla de grans i petites propietàries, cosa que també indica que hi ha alguns grans actors que tenen una alta capacitat d'influir en les condicions de les joves llogateres, per tant caldrà pensar com incidir-hi.

Vinculat a l'aspecte anterior, també cal tenir ben presents les 14.000 places d'allotjament específic per a universitàries existents a Catalunya, de les quals com a mínim, i segons les peticions d'informació que s'han respost, 4.680 tenen un conveni amb universitats públiques. Per tant, existeix una vinculació que significa derivació de joves llogateres a l'anomenat mercat —principalment privat— però sense incidir sobre el preu, el qual és igual o superior al del mercat, és a dir, clarament inassequible i per tant, caldrà incidir-hi per garantir que esdevingui assequible, ja que, a més, la contenció de rendes no els afecta. El 2017, el 10,1% de les joves de 15 a 19 anys vivien en allotjaments d'aquest tipus, opció que disminueix ràpidament amb l'edat. Aquesta és una situació d'emancipació juvenil en creixement i que caldrà

tenir en compte si es vol millorar la situació de les joves llogateres.

Com a conseqüència de la greu situació detectada, tot i que la preocupació per l'habitatge com a problema principal de les joves va disminuir del 2007 al 2017 d'un 41,8 a un 10,7%, diferents raons com la bombolla de preus, l'atur, la insuficiència de les polítiques i les reformes regressives de les lleis el 2013 i les seves conseqüències provoquen que actualment el 76% de les joves declarin que el preu de l'habitatge els impedeix viure als barris on voldrien. Aquesta percepció hauria d'alarmar els poders públics a tots els nivells i portar-los a actuar de forma immediata i efectiva.

Tot i aquesta realitat desfavorable i crítica, el 68,4% de les joves emancipades de 16 a 29 anys viuen de lloguer i el 55% de 30 a 34 anys també accedeixen a l'habitatge en aquest règim de tinença. El lloguer com a opció d'emancipació és encara major en les joves menors de 24 anys (75,1%) i si ens fixem en el tipus d'habitatge de quan van marxar de casa per primer cop (71,8%). És a dir, que el lloguer és una via d'emancipació principal per a les joves i això significa que, per millorar el dret a l'habitatge de les joves, cal actuar sobre la situació de les llars joves de lloguer, que representaven el 80,3% de les llars joves totals el 2018 i el 23,5% de la població llogatera total el 2017. A més, tot i haver-se reduït la taxa d'emancipació, les llars de lloguer joves sobre el total de llars joves han crescut els darrers anys, passant del 46,9% el 2013 al 80,3% del 2018, creixement que també detectem en les llars de lloguer totals tot i que de forma menys acusada, passant del 19,3 a 26,3% en 5 anys.

Tenint en compte això anterior i la situació del lloguer, tant al mercat lliure com als preus socials, serà clau per actuar i encertar en les possibles solucions en favor del dret a l'habitatge de les joves disposar d'informació precisa i actualitzada sobre les condicions i preus de lloguer que necessita i pot assumir la demanda jove, en relació a l'assequibilitat i disponibilitat dels habitatges oferts al mercat o per les polítiques socials.

Això no obstant, tot i les dificultats d'accedir, pagar i viure de lloguer, crida l'atenció que les joves llogateres emancipades escollien el lloguer perquè el preferien (20,8% el 2017, de 15 a 34 anys,



o 19,7% de 18 a 24 el 2019 i superior que per a la resta d'edats) o pel preu (70,1% el 2017). Possiblement s'explica perquè en un primer moment no es percebia la bombolla de preus amb la mateixa intensitat que actualment, perquè accedir a una hipoteca és més complicat avui, perquè les ajudes familiars o públiques alleugereixen els sobrepreus o perquè compartir habitatge entre diverses persones rebaixa la càrrega econòmica que suposa. Sigui com sigui, és important destacar que, quan es pregunta a les joves si escollirien el lloguer si tingués condicions d'estabilitat i assequibilitat, el 65% ho farien, un percentatge molt major que el 19-20% que l'escullen o escollirien en les condicions actuals d'instabilitat i preus inassequibles i que pot augmentar si es consolida la tendència a incidir sobre la seva assequibilitat i estabilitat de les darreres lleis aprovades.

Finalment, caldrà tenir en compte a l'hora d'actuar que un 98% de les joves creuen que l'habitatge és una necessitat fonamental i un dret bàsic, i no un bé que és dins el mercat econòmic i que aquest l'ha de proveir; i que el 93,7% de les joves de 18 a 24 anys i el 94,3% de les de 25 a 34 pensen que aquest dret ha de ser protegit pel Govern. La població en general creu que la resposta pública s'hauria d'abordar sobretot construint habitatges socials per a persones amb baixos recursos. L'opció de limitar els preus del lloguer rep suports superiors entre les joves de 18 a 34 anys (45,6% de mitjana) que no entre la resta de la població (41,8%), i està per sobre de protegir aquest dret amb un parc públic suficient de lloguer. A més, un 84,5% de les joves consideren que les entitats o associacions que defensen el dret a l'habitatge són útils enfront d'un 15,5% que no, destacant alhora el reduït nombre de joves que hi participa, que és tan sols un 7,3%. Aquestes xifres suggereixen que aquest tipus d'entitats tenen recorregut i potencial de participació per part de les joves, aspecte que necessitarà d'una interpel·lació que les mobilitzi.

## POLÍTIQUES QUE IMPACTEN SOBRE LA SITUACIÓ DE LES JOVES LLOGATERES



### QUIN CONTRACTE TINC I QUINA PROTECCIÓ EM DONA?

TIPUS DE RELACIÓ	RÈGIM JURÍDIC	NIVELL DE PROTECCIÓ DE LA PERSONA LLOGATERA
<b>01</b> <b>CONTRACTE DE LLOGUER D'HABITATGE SENCER</b>	LAU per arrendaments d'habitatge.	Sistema de protecció relativament alt, més després de la nova llei catalana de contenció de rendes.
<b>02</b> <b>CONTRACTE D'HABITACIÓ O DE LLOGUER PARCIAL</b>	LAU per arrendaments d'habitatge. Alguns jutjats entenen que es regeixen per l'establert al Codi Civil.	Si es vinculen a la LAU, tindran protecció alta. Si es regeixen pel Codi Civil, estan sotmesos a la voluntat de les parts.
<b>03</b> <b>SOTSARRENDAMENT (RELLOGUER) O CESSIÓ</b>	LAU per arrendaments d'habitatge, sempre que comptin amb el consentiment previ de l'arrendadora	Si compten amb consentiment previ de l'arrendadora, s'acullen a la protecció de la LAU. Si no, es troben en situació d'indefensió.
<b>04</b> <b>CONTRACTE DE TEMPORADA</b>	LAU per arrendaments d'ús diferent a l'habitatge.	Sotmesos a la voluntat de les parts, exceptuant la fiança legal (seria de dues mensualitats) i les garanties addicionals, que no estarien sotmeses a límits.
<b>05</b> <b>CONTRACTES VERBALS</b>	LAU per arrendaments d'habitatge	Règim de protecció acostuma a ser baix. La no formalització del contracte per escrit és terreny abonat pels abusos.



## INFORMACIÓ ÚTIL SOBRE ABUSOS PER A LES JOVES LLOGATERES

### FALTA D'INFORMACIÓ I TRANSPARÈNCIA

**Falta de coneixement dels drets i deures, que provoca més abusos**

Cal incloure a la oferta de lloguer i al contracte el preu de referència de l'índex i el del contracte anterior (LDHC i Llei 11/2020) i no fer-ho és denunciable i es sancionará. En relació en relació a la resta del contingut del contracte, no està regulat.

### PREUS ABUSIUS O PER SOBRE DE L'ÍNDEX DE REFERÈNCIA

**Els preus abusius o bé impossibiliten l'accés a l'habitatge de les joves o bé les empobreix**

No és legal perquè la nova llei introdueix contenció dels preus, llevat certes excepcions. Es sancionará l'incompliment i es podrà reclamar retorn del sobrepreu. Es podrà reclamar judicialment o amb mediació.

### NO RETORN DE LES FIANCES

**Pot impossibilitar o dificultar la formalització de nous contractes de lloguer en cas de falta d'estalvis suficients**

És il·legal, tot i que la reclamació és costosa i lenta (no cal advocat ni procurador)

### CONTRACTES VERBALS

**La falta de prova sobre l'existència del contracte pot donar lloc a abusos**

Són legals. La llogatera pot exigir la seva formalització

### CONTRACTE D'HABITACIÓ O CONTRACTE PARCIAL

**Si es remet al Codi Civil dona lloc a una menor protecció**

Jurídicament controvertit: caldria una clarificació expressa a la LAU

### DISCRIMINACIÓ I ASSETJAMENT IMMOBILIARI

**Al buscar pis, la discriminació comporta que s'opti per altres perfils. Durant el contracte, l'assetjament pot donar lloc a nombrosos abusos**

És il·legal i pot denunciar-se bé penalment o bé davant l'Administració segons la gravetat

### FALTA DE REALITZACIÓ D'OBRES DE MILLORA O LA FALTA DE PAGAMENT DE LES QUANTIES AVANÇADES

**Comporta un dany personal i econòmic evident**

És il·legal, tot i que la reclamació és costosa i lenta. Pot comportar assetjament

### CANVI DE LLOGATERES

**El canvi d'alguna de les llogateres sense permís de l'arrendadora pot donar lloc a resolució del contracte**

És legal: la jurisprudència no preveu la necessitat de mobilitat de les joves i altres col·lectius. Cal valorar de plantejar el canvi a la propietat o argumentar que no és un relloguer

### CONTRACTES DE SOTSARRENDAMENT O CESSIÓ SENSE AUTORITZACIÓ PER ESCRIT

**Desprotecció jurídica**

La Llei no preveu drets, més enllà de la inviolabilitat de l'habitatge.

### EXIGÈNCIA DE FIANCES I/O GARANTIES ADDICIONALS SUPERIORS A LES QUE MARCA LA LLEI

**Impossibilita l'accés a l'habitatge de les joves amb menys recursos personals i/o familiars**

És il·legal.

### ELEVACIÓ DE RENDES PER OBRES DE CONSERVACIÓ O ELEVACIÓ SUPERIOR AL PERMÉS PER OBRES DE MILLORA

**Comporta un dany personal i econòmic evident**

És il·legal i la llogatera té dret a negar-se a la pujada

### PUJADA DEL LLOGUER EN EL MOMENT DE LA PRÒRROGA I NO RENOVACIÓ DEL CONTRACTE

**El "pagues més o marxes", "o acceptes l'increment o no et renovo" donen lloc a desnonaments silenciosos i precaritzen l'emancipació**

No és legal la pujada si incompleix la nova llei. És legal no renovar però la nova llei ho desincentiva al frenar les pujades. Per llogateres vulnerables, els arrendadors grans tenidors estan obligats a oferir un lloguer social abans de desnonar.



## POLÍTIQUES QUE IMPACTEN SOBRE LA SITUACIÓ DE LES JOVES LLOGATERES I LES SEVES MANCANCES



### PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021 (A RENOVAR EN 1 ANY)



Finançar les polítiques a les comunitats autònomes. Influeix sobre les prioritats i el model d'habitatge assequible (pot apostar per model no assequible)



### PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA 2020-2035 (PENDENT D'APROVACIÓ)



Planifica a 15 anys, identifica la demanda exclosa i activa l'obligació d'arribar al 15% d'habitatge social que marca la Llei catalana del dret a l'habitatge.



### PLA DEL DRET A L'HABITATGE 2014-2018 (PER RENOVAR)



Defineix els tipus d'ajuts per accedir a l'habitatge o les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial.



### PLA NACIONAL DE JOVENTUT 2010-2020



Planifica a 10 anys, aposta per l'emancipació juvenil i el lloguer per a les joves.



### PRESSUPOST PER HABITATGE



Finançar polítiques de dret a l'habitatge i mostrar la seva prioritat (o manca de prioritat).



### AJUDES AL PAGAMENT DEL LLOGUER



Suport econòmic puntual o regular per pagar el lloguer o evitar la pèrdua de l'habitatge.



### HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL



Opció assequible per a joves, ajuda a baixar preus de mercat. Si és de lloguer o altres tinences no especulatives, és un recurs permanent.



### HABITATGE D'INSERCIÓ, ALLOTJAMENTS COL·LECTIU I PER JOVES



Recursos habitacionals específics per a situacions que també afecten les joves.



### XARXES DE MEDIACIÓ I BORSES



Dispositius per fomentar la cessió d'habitatges de privats al lloguer assequible.



### OFICINES D'HABITATGE



Ofereixen informació a les joves llogateres, recursos i eines per defensar els seus drets.



### RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS



Oferta pròpia d'habitatges per a joves estudiants. No assequible (sector a fer seguiment per evitar abusos)

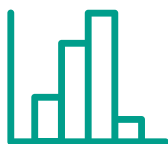


### CONTROL COMPLIMENT LLEIS



Els poders públics han de desplegar recursos per fer complir les lleis que protegeixen del dret a l'habitatge i actuar si no passa, per exemple, sancionant.

Dades extretes de l'enquesta pròpia



## DADES GENERALS



**20,7%**

DEL TOTAL DE LA POBLACIÓ CATALANA SÓN JOVES (16-29 ANYS)

El 2008 eren el 27,3%

**38,9%**

**VIUEN AMB AMIGUES O COMPARTINT PIS**

31,1% parella, 9,7% soles, 5,6% monoparentals, 5,4% parella fills, 9,3% altres

**68,4%**

**EMANCIPADES DE 16-29 ANYS VIUEN DE LLOGUER**

De 30 a 34 anys el 55%

**80%**

**DE LES LLARS JOVES SÓN LLOGATERES**

Al 2013 eren el 47%.

Tan sols un 26% de les llars totals són llogateres

**23,5%**

**LES JOVES DE 15-34 REPRESENTAVEN EL 23,5 DE LES LLOGATERES TOTALS EL 2017**

De 30 a 34 anys un 55% viuen de lloguer



## L'ACCÉS AL LLOGUER: FACTORS CLAU

### ➔ TAXA ATUR JUVENIL - 25,6%

Les dones <25 anys, cobren un **27%** menys

El salari mitjà és de **932 €** (16-29 anys)

El **59,5%** de les joves no té salari

### ➔ HABITATGE PROTEGIT - 0,02 iniciats per cada 1000 habitants (2018)

Només el **4,5%** vivia en HPO de lloguer (2017)

**28%** sol·licituds són de joves (38.156 inscripcions)

**41,7%** de les adjudicacions per joves (2016-2019), **89%** de sol·licituds desatesses

### ➔ PUJADA LLOGUERS 2013-2019 -35,6% A CATALUNYA

A l'àmbit metropolità **39,9%**, a Barcelona ciutat **43,6%**

Existeixen casos de pujades del **80%**

### ➔ RESIDÈNCIES UNIVERSITÀRIES - >700 €

Mitges de preus 2019: valor mensual mig a Catalunya (més de **700 €**)

A Barcelona = **972,87€** al mes

Residències consultades > preu mitg Bcn **13,94 euros/m²/mes**

### ➔ ESTRUCTURA PROPIETAT 68,5% petits propietaris

**17,8%** grans propietaris, **2%** promotors d'habitatge social,

**11,7%** gestionada per finques

### ➔ AJUDES PER A JOVES LLOGATERES

**24,5%** de les ajudes 2008-2018

Les ajudes generals han arribat al **18%** de les llars joves llogateres

Les ajudes d'emergència al **0'2%** de llars joves

**CONSEQÜÈNCIES****20%****PODEN VIURE EMANCIPADES**  
2008 eren 32 de cada 100  
Mitja UE el 2018: 31 de cada 100**26%****NO PODEN EMANCIPAR-SE  
PER MOTIUS ECONÒMICS****120%****DEL SALARI ES DESTINA AL LLOGUER****43%****AMB DIFICULTATS PER ARRIBAR  
A FINAL DE MES****56%****PREVEUEN QUE HAURAN  
DE CANVIAR D'HABITATGE**  
72% per motius econòmics  
(manca recursos i pujada de preus)**20%****CASOS DE LES MESES D'EMERGÈNCIA PER  
DESNONAMENTS EREN LLARS JOVES****ABUSOS I JOVES  
LLOGATERES****56%****DECLAREN HAVER PATIT ABUSOS****17,8%****PREUS ABUSIUS****17,3%****NO REALITZACIÓ D'OBRES O RETORN  
QUANTIES AVANÇADES****14,9%****EXIGÈNCIA DE FIANCES  
O GARANTIES ABUSIVES****11,7%****PUJADA PREU EN LA PRÒRROGA O NO  
RENOVACIÓ****11,5%****FALTA D'INFORMACIÓ I TRANSPARÈNCIA****9,3%****NO RETORN DE LES FIANCES****4,6%****DISCRIMINACIÓ (GÈNERE, EDAT, CLASSE  
SOCIAL, ORIENTACIÓ SEXUAL, ORÍGEN...)****PERCEPCIONS DE LES JOVES  
QUE LLOGUEN****76%****EL PREU DE L'HABITATGE**  
els impedeix viure al barri o municipi que voldrien**22,5%****MANTENIMENT HABITATGE**  
dels habitatges de joves tenia mal estat (2017)**65%****ESCOLLIRIA LLOGAR**  
si tingués condicions d'estabilitat i assequibilitat**98%****VEU L'HABITATGE COM A DRET**  
és una necessitat fonamental i un dret bàsic,  
i no un bé que és dins el mercat**84,5%****ENTITATS DEFENSA DRETS HUMANS**  
les troben útils, només un 7,3% hi participa





5

# RECOMANACIONES



Com a tancament de la radiografia i en base a la visió panoràmica de la situació actual i la seva evolució recent, es proposen **10 recomanacions orientades a l'acció i amb l'objectiu d'aconseguir escenaris de major garantia del dret a l'habitatge digne i adequat de les joves llogateres.**

És important tenir en compte que **aquesta és una proposta oberta i viva, que caldrà enriquir i ampliar amb les aportacions de les joves i les entitats juvenils** i de defensa del dret a l'habitatge d'arreu del territori.

## 01

**Difondre entre les joves informació i recursos sobre l'evolució i situació actual de les llogateres joves**, començant per les associades, les organitzacions socials i associacions de defensa de les inquilines, per tal d'afavorir-hi la participació. Elaborar un pla de formació, debat i incidència sobre els factors que impacten negativament en la situació de les joves inquilines. Distribuir i difondre les eines i informació respecte de la situació de les joves llogateres entre les seves protagonistes. Cercar un contrast territorial i específic major que el de la present radiografia per ampliar i matisar les seves conclusions i recomanacions en base a l'experiència directa.

## 02

**Activar mecanismes de control i compliment específics a totes les administracions de les millores recents en el marc legal** de protecció de les joves inquilines (contenció dels preus, allargament dels contractes, límit a les fiances i garanties addicionals, actualització a l'IPC, etc.). **Consolidar la darrera reforma sobre el topall de preus i promoure i realitzar noves reformes legislatives complementaries** per regular els preus de lloguers, per reduir les garanties addicionals i els abusos, i per facilitar alhora l'estabilitat i la flexibilitat que demanen els projectes de vida de les joves, d'acord amb les preferències i subjectivitat respecte al dret a l'habitatge que expressen.

## 03

**Dotar de major informació a les joves llogateres sobre els seus drets i recursos de defensa contra els abusos.** Elaborar i facilitar tot tipus de recursos informatius, accessibles i didàctics perquè la joventut llogatera pugui exercir els seus drets i millorar la seva situació actual (com per exemple un portal web o una guia amb informació sobre els topalls de preus, els tipus de contractes, drets, recursos i espais de defensa contra els abusos, mecanismes o espais d'assessorament i resposta, etc.).

## 04

**Generar informació i augmentar la dotació de recursos de les oficines d'habitatge, per tal de garantir l'assessorament i defensa de les joves llogateres.** Incorporar en aquestes oficines, o en nous punts específics creats especialment per a aquest fi, l'existència de recursos i eines de defensa contra els abusos (sobrepriu que incompleixi la nova llei catalana de contenció de rendes, no retorn de les fiances, manca d'informació, clàusules abusives, no realització de les obres de conservació, augments de preus, etc.), l'assetjament immobiliari o *mobbing* i la discriminació en matèria d'habitatge.

## 05

**Articular un veritable sistema de polítiques públiques d'habitatge destinades exclusivament a les joves en règim de lloguer que compti amb les seves aportacions i prioritats.** Augmentar la inversió destinada a les polítiques d'habitatge, equiparant-nos a les mitjanes més avançades a nivell europeu. Canviar la concepció de les polítiques d'emancipació per entendre-les i fer-les realitat com un tot, no com a compartiments estancs i polítiques sectorials; integrant les perspectives i programes de polítiques d'habitatge, formatives, laborals, socials, etc.

## 06

**Augmentar de forma substancial i decidida el parc assequible protegit de lloguer permanent i les ajudes a les joves llogateres, amb programes i reserves pròpies per a les joves,** d'acord amb el seu pes poblacional i dificultats extremes per accedir a l'habitatge. Eliminar els topalls mínims per accedir a l'habitatge protegit, abandonar l'aposta per la compra en detriment del lloguer i altres règims alternatius, i alhora prioritzar les promocions destinades a les joves amb menys recursos i de preus més assequibles.

## 07

**Realitzar una diagnosi objectiva i específica sobre les necessitats d'habitatge de les joves llogateres i sobre l'oferta actual** (condicions, preu, assequibilitat, estabilitat, etc.). Caldria concretar aquesta diagnosi a través de l'elaboració d'un pla derivat del **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH), específic per a joves**, que entomi i planifiqui de forma concreta la cobertura del dret a l'habitatge de les joves pels propers 15 anys. Aquest Pla d'Habitatge Jove hauria d'estar aprovat com a molt un any després de l'aprovació definitiva del PTSH.

## 09

**Elaborar un sistema de dades i indicadors sobre joves llogateres complet, específic, d'accés públic, en format obert i amb una escala que permeti captar la realitat territorial diversa, per tal de poder avaluar i fer seguiment de la seva situació actual i futura**, incloent les llacunes d'informació detectades per aquesta radiografia i altres estudis, així com les principals dades per comparar la situació actual a Catalunya amb la de la resta de l'Estat i dels països europeus o de referència. Es proposa una ampliació substancial del Sistema d'Indicadors sobre la Joventut (SIjove), que depèn de l'Observatori Català de la Joventut, i una major coordinació d'aquest sistema d'informació amb els indicadors i les publicacions de l'Observatori d'Emancipació estatal (OE).

## 08

**Fiscalitzar l'oferta emergent de les residències universitàries, respecte de les quals no existeix informació pública ni publicada, i impulsar una revisió dels convenis de les universitats —en especial les públiques— amb les persones jurídiques propietàries o gestores** d'aquest tipus d'allotjaments, amb l'objectiu de garantir preus assequibles (inferiors als de mercat), l'adequació dels habitatges i fiances o garanties addicionals adaptades a la normativa actual. Assegurar, mitjançant instruments d'ordenació urbanística i regulació dels usos admesos, que les residències universitàries no substitueixen l'ús d'habitatge, excloure i evitar els usos turístics d'aquests allotjaments i augmentant els allotjaments o habitatges a preu protegit a les zones properes als campus i als recintes universitaris.

## 10

**Garantir de forma efectiva, a través de totes les recomanacions anteriors i en base a una acció prioritària i transversal dels poders públics**, el compliment dels següents objectius: **(a)** un augment de la taxa d'emancipació de les joves i de l'accés de les joves a l'habitatge protegit de lloguer, **(b)** una reducció substancial dels ingressos destinats al lloguer i dels abusos, **(c)** l'equiparació de les ajudes actuals al pes real de les joves llogateres i de forma correlativa a les seves dificultats extres per accedir a l'habitatge, **(d)** la reducció de les ajudes familiars per costejar l'habitatge, **(e)** la reducció de la preocupació de les joves pels augments de preus i els canvis d'habitatge obligats (desnonaments silenciosos), així com que **(f)** el motiu de no emancipació siguin els recursos econòmics.



6

# ANNEXOS

## 6.1. ÍNDEX DE DADES I TAULES

### Dades generals bàsiques (apartat 3.2.2)

Pes poblacional de les joves de 16 a 34 anys (pàg 39)

Pes poblacional de les joves per franges d'edat (pàg 39)

**Taula 1.** Pes de la població jove a Catalunya per franges d'edat (pàg 39)

**Taula 2.** Pes de la població jove 15-29 anys per franges d'edat i per àmbits territorials (pàg 39)

Taxa d'atur jove, taxa general de Catalunya i la resta de l'Estat

**Taula 3.** Taxa d'atur jove de 16 a 29 anys (pàg 40)

Salari mitjans de les joves (pàg 40)

Població jove de 16 a 29 anys sense salari (pàg 40)

Taxa d'atur de les dones joves i bretxa salarial femení menors 24 anys (pàg 40)

Mitjana dels ingressos nets (pàg 40)

### Les dificultats d'emancipar-se (apartat 3.2.3)

Taxa d'emancipació de 15 a 34 anys (pàg 40)

Taxa d'emancipació per franges d'edat a Catalunya (pàg 40)

**Taula 4.** Taxa d'emancipació per franges d'edat a Catalunya (pàg 40)

**Gràfic 1.** Taxa d'emancipació de 16 a 29 anys a Catalunya i a l'Estat (2008-2019) (pàg 41)

**Gràfic 2.** Taxa d'emancipació de 30 a 34 anys a Catalunya i a l'Estat (2008-2019) (pàg 41)

Mitjana europea (UE-27) de la taxa d'emancipació de 16-29 anys (pàg 100, nota a peu de pàgina 136)

Motius per emancipar-se / no emancipar-se (pàg 41)

Joves que havien tornat a casa els pares i motius (pàg 41)

**Taula 5.** Motiu per haver tornat a viure amb els pares o progenitors

Tipus de llars de les joves emancipades

**Taula 6.** Tipus de llar o situació de convivència de les joves emancipades (pàg 42)

Tipus d'habitatge on viuen les joves de 15 a 34 anys (emancipades / no emancipades) (pàg 43)

**Taula 7.** Tipus d'habitatge on viu la població de 15 a 34 anys emancipada / no emancipada (emancipades per àmbits) (pàg 43)

Residències universitàries, allotjaments existents i convenis de les universitats (pàg 44)

**Taula 8.** Places de les residències associades a les universitats que han respost (pàg 44)

Places totals d'allotjaments en residències a Catalunya (pàg 44)

### Accedir a un habitatge de lloguer (apartat 3.2.4)

Distribució del règim de tinença de les joves emancipades per franges d'edat i per àmbits (pàg 49)

Tipus d'habitatge al marxar de la llar d'origen per primer cop (pàg 49)

**Taula 9.** Règim de tinença dels habitatges entre les joves emancipades per franges d'edats i àmbits (pàg 49)

Prevalença de l'accés a l'habitatge través del lloguer entre llars joves de 18 a 29 anys (pàg 49)

Prevalença de l'accés a l'habitatge través del lloguer entre la població general (pàg 49)

**Taula 10.** Evolució de les llars joves de lloguer emancipades de 18 a 29 anys i les totals (pàg 49)

Pes de les joves llogateres sobre les llogateres totals

**Taula 11.** Resum pes lloguer i pes del lloguer jove sobre el lloguer total (pàg 49)

Construcció d'habitatge protegit

**Gràfic 3.** Habitatges de protecció oficial iniciats per cada 1.000 habitants (2008-2018) (pàg 450)

Pes de l'habitatge protegit públic sobre el total del parc d'habitatges principal

Joves emancipades de 15 a 34 anys en habitatge de protecció oficial (pàg 51)

Tipus d'habitatge de protecció oficial de les joves per franges d'edat, per sexe i per àmbits (pàg 51)

**Taula 12.** Tipus d'habitatge de protecció oficial de les joves (2017)

Estructuració per edats de les sol·licituds i les adjudicacions d'habitatge protegit (pàg 51)

Demanda explícita descoberta d'habitatge protegit jove i total (pàg 51)

**Taula 13.** Sol·licituds acceptades, adjudicacions i demana descoberta d'HPO a Catalunya (pàg 51)

Demanda d'habitatge protegit total i jove (pàg 50)

Evolució dels preus del lloguer (pàg 50 i 51)

**Gràfic 4.** Evolució dels preus del lloguer per àmbits 2008-2019 (pàg 52)

**Gràfic 5.** Evolució dels preus del lloguer per capitals de província 2008-2019 (pàg 52)

**Taula 14.** Variacions de preu acumulades en %, períodes 2008-2013, 2013-2019 i 2008-2018 (pàg 53)

Preus de les residències universitàries (pàg 53)

**Taula 15.** Preus mitjans dels allotjaments les universitats que han respost (pàg 53)

Propietat de l'habitatge de lloguer de les joves (pàg 54)

Propietat de l'habitatge a Barcelona (pàg 54)

**Taula 16.** Estructura de la propietat dels habitatges de les joves llogateres enquestades (pàg 54)

### Pagar el lloguer (apartat 3.2.5)

Cost d'accés a l'habitatge de lloguer de les joves de 16 a 29 anys a Catalunya (pàg 58)

**Gràfic 6.** Relació entre capacitat adquisitiva d'una persona jove i el lloguer mensual de mercat (pàg 58)

Cost d'accés a l'habitatge de lloguer de les joves de 16 a 29 a les capitals de província (pàg 58)

Sou a pagar per l'habitatge i per una habitació en un pis compartit (pàg 58)

Indicador "superfície màxima tolerable de lloguer" joves de 16 a 29 anys (pàg 59)

Prestacions al lloguer per mensualitats impagades per a joves i majors de 35 anys (pàg 59)

Ajudes d'especial urgència per evitar desnonaments per a joves i majors de 35 anys (pàg 59)

Renda Bàsica d'Emancipació (pàg 59)

**Gràfic 7.** Prestacions al lloguer per edats (% d'ajudes destinat a cada franja) (pàg 59)

**Gràfic 8.** Prestacions d'especial urgència per edats (pàg 59)

Impacte de les ajudes respecte de les llars joves llogateres (pàg 60)

Desnonaments de lloguer a Catalunya i per àmbits (pàg 60)

**Taula 17.** Desnonaments de lloguer a Catalunya per àmbits (pàg 60)

Joves inscrites a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya

**Taula 18.** Llars joves a les Meses d'Emergència a Catalunya (pàg 61)

### Viure de lloguer (apartat 3.2.6)

Freqüència de les dificultats per arribar a finals de mes entre la població major de 20 anys (pàg 64)

**Taula 19.** Dificultats per arribar a finals de mes entre joves majors de 20 anys (2017) (pàg 64)

Situacions dels darrers dos anys derivades d'aquestes dificultats econòmiques (pàg 64)

Canvi de domicili degut a les dificultats (pàg 64)

**Taula 20.** Situacions de dificultats econòmiques darrers 2 anys en joves 15 a 34 anys (pàg 65)

Joves emancipades que creuen que hauran de canviar d'habitatge durant el proper any o quan se'ls acabi el contracte (pàg 65)

**Gràfic 9.** Creus que hauràs de canviar en el pròxim any o quan s'acabi el contracte actual d'habitatge? (pàg 65)

**Taula 21.** Motiu que ho explica (referit a la taula 22, multiresposta, enquesta)

Ajuda familiar exclusivament destinada a costejar l'habitatge

**Taula 22.** Ajuda familiar per a l'habitatge (emancipades) (pàg 66)

Preocupacions específiques de les joves entorn al lloguer (pàg 66)

**Taula 22.** Població juvenil que declara que l'habitatge és un dels principals problemes que hi ha actualment a Catalunya respecte al total de la població juvenil (pàg 66)

**Gràfic 10.** El preu de l'habitatge t'impedeix viure al barri o municipi on voldries viure? (pàg 66)

Abusos que pateixen les joves llogateres i estat dels habitatges de les joves (pàg 67)

**Gràfic 11.** Abusos en el lloguer en les joves enquestades (Has viscut algun abús?) (pàg 68)

**Taula 23.** Tipus d'abús (enquesta, emancipades) (pàg 68)

**Taula 24.** Estat de l'habitatge (bo, deficient+mal estat) (pàg 68)

Motius per viure de lloguer de les joves inquilines emancipades (pàg 66, 67 i 68)

**Taula 25.** Motiu per viure de lloguer i de compra (joves 15-34 anys) (pàg 69)

**Taula 26.** En principi, què prefereix, o li agradaria més si pogués, comprar un habitatge propi o viure en un habitatge de lloguer? (pàg 69)

**Gràfic 12.** Essent el lloguer una opció estable i assequible amb contractes llargs, renovació automàtica si la llogatera vol, i pujades regulades, optaries a la compra o al lloguer? (pàg 70)

Subjectivitat de joves llogateres: l'habitatge com a dret i la protecció per part dels governs (pàg 70)

**Gràfic 13.** Creus que l'habitatge és una necessitat fonamental i un dret bàsic o un bé que és dins el mercat econòmic i és aquest qui l'ha de proveir? (pàg 70)

**Taula 27.** Com pensa que hauria de ser protegit aquest dret? (multiresposta) (pàg 71)

Percepció i opinió sobre les entitats o associacions que defensen el dret a l'habitatge (pàg 71)

**Taula 28.** Creus que són útils les entitats o associacions en defensa del dret a l'habitatge? Participes en algun col·lectiu en la defensa del dret a l'habitatge? (pàg 71)

## 6.2. PETICIONS D'INFORMACIÓ REALITZADES

- A. Departament de Territori i Sostenibilitat / Agència de l'Habitatge de Catalunya
- B. Direcció General de Joventut / responsable del Sistema d'Indicadors sobre la Joventut
- C. Consejo de la Juventud / responsable de la publicació Observatorio de Emancipación
- D. Universitats públiques de Catalunya (Barcelona, Tarragona, Lleida i Girona) / residències universitàries

A continuació es detallen a grans trets les dades que s'han demanat per a elaborar la radiografia:

### A. Departament de Territori i Sostenibilitat / Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- Número de persones —individuals o representants d'unitats de convivència— inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial menors de 34 anys, és a dir, nascudes abans del 1985, desagregades pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pi-

rineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès); pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.

- Número total de persones —individuais o representants d'unitats de convivència— inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, desagregades pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès); pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.
- Número de persones —individuais o representants d'unitats de convivència— inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial a les quals s'ha adjudicat un habitatge de protecció oficial des de l'any 2008 al 2019, menors de 34 anys, és a dir, nascudes abans del 1985, desagregades pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès).
- Número total de persones —individuais o representants d'unitats de convivència— inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial a les quals s'ha adjudicat un habitatge de protecció oficial des de l'any 2008 al 2019, desagregades pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès).
- Número total de persones —individuais o representants d'unitats de convivència— inscrites a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya (o sol·licituds amb resposta positiva per part d'aquesta), menors de 34 anys, és a dir, nascudes abans del 1985, desagregades

pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès); pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.

- Número total de persones —individuais o representants d'unitats de convivència— inscrites a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya (o sol·licituds amb resposta positiva per part d'aquesta), desagregades pel total de Catalunya i per cadascun dels àmbits funcionals del planejament territorial (Alt Pirineu i Aran, Camp de Tarragona, Comarques Centrals, Comarques Gironines, Metropolità de Barcelona, Ponent - Terres de Lleida, Terres de l'Ebre i Penedès); pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.
- Desagregar totes les dades anteriors en les franges d'edat següents: de 18 a 19 anys, de 20 a 24 anys, de 25 a 29 anys i de 30 a 34 anys.

#### **B. Direcció General de Joventut / responsable del Sistema d'Indicadors sobre la Joventut:**

- Indicador anual d'habitatge, taxa d'emancipació domiciliar (4.1, darreres dades per àmbits)
- Indicador anual d'habitatge, solvència dels ingressos individuals (4.2, darreres dades per àmbits)
- Indicador quinquennal d'habitatge, ajuda familiar per a l'habitatge (4.3, darreres dades per àmbits)
- Indicador d'habitatge, preocupació per l'accés a l'habitatge (4.7, darreres dades per àmbits)

#### **C. Consejo de la Juventud / responsable de la publicació Observatorio de Emancipación:**

- Dades de l'Observatori de l'Emancipació per a joves de Catalunya menors de 34 anys pels anys 2018 i 2013.
- Dades de l'Observatori de l'Emancipació per a joves de Catalunya desagregades per franges d'edat de 16 a 24 anys, de 25 a 29 anys i de 30 a 34 anys; i pels anys 2018 i 2013.



#### **D. Universitats públiques de Catalunya (Barcelona, Tarragona, Lleida i Girona) / residències universitàries**

- Número d'estudiants que viuen a les residències universitàries vinculades a la universitat, pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.
- Número d'habitatges de les residències universitàries vinculades a la universitat, pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.
- Preu per m2 o preu per persona/habitatge de les residències universitàries vinculades a la universitat, pels anys 2019, 2018, 2013 i 2008.
- Consulta dirigida al Departament d'Educació / Direcció General d'Universitats; i per les universitats següents:
  - Universitat de Barcelona (UB)
  - Universitat Autònoma de Barcelona (UAB)
  - Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)
  - Universitat Pompeu Fabra (UPF)
  - Universitat de Girona (UdG)
  - Universitat Rovira i Virgili (URV)
  - Universitat de Lleida (UdL)
  - Universitat de Vic - Universitat Central de Catalunya (UVic-UCC)

## 6.3. NOTES

01. Per exemple: <https://www.lavanguardia.com/vida/20191217/472293285568/emancipacion-juvenil-vivien-da-alquiler.html>
02. La Carta Social Europea revisada i el seu Protocol addicional núm. 3, encara no ratificats per Espanya, la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea i el Conveni Europeu de Drets Humans també protegeixen directa o indirectament el dret a un habitatge digne.
03. Des que Espanya va signar el Protocol Facultatiu del PIDESC el 23 de setembre de 2010, s'han presentat nombroses comunicacions individuals en relació amb vulneracions del dret a l'habitatge. En aquest sentit, és molt rellevant el Dictamen de 20 de juny de 2017 (E/C.12/61/D/5/2015), en què es manifesta que no es pot produir un desnonament sense alternativa habitacional i sense haver esgotat prèviament totes les passes indispensables fins al màxim dels recursos de l'Estat. A més, el propi Comitè DESC també ha posat en relleu en diferents ocasions la necessitat de millorar la coordinació entre els Serveis Socials i els Jutjats, motiu pel qual recentment el Reial Decret Llei 7/2019 va modificar la Llei d'Enjudiciament Civil.
04. Com la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, que ha permès la suspensió durant més de 6 anys dels llançaments sobre habitatges habituals de certs col·lectius molt vulnerables. A falta de modificació legislativa del termini, aquesta suspensió dels llançaments finalitzarà el pròxim 20 de maig de 2020.
05. Tant a Catalunya com a altres comunitats autònomes. Per a més informació, *Derechos Sociales, Comunidades Autónomas y crisis económica*, Joaquín Tornos Mas, 2016.
06. Els és d'aplicació el Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la LAU 64.
07. Els és d'aplicació el Reial Decret Llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica (en endavant, Decret Boyer).
08. Són entitats financeres, filials immobiliàries d'aquestes entitats, fons d'inversió, entitats de gestió d'actius o altres persones jurídiques que tenen més de 1.250 m<sup>2</sup> de superfície habitable, exceptuant les promotores socials o aquelles entitats que tinguin un 15 % d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguer.
09. Art. 3.j) LDHC.
10. Art. 12.2.f) LDHC.
11. Entre d'altres, la nova Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.
12. Art. 82.1 Text Refós de la Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries.
13. Art. 6 LAU.
14. Begoña Costas, «Arrendamiento de habitación: ¿Cuál es su régimen jurídico y su tributación?», <https://blog.sepin.es/2019/09/arrendamiento-habitacion-regimen-juridico-tributacion/>
15. Audiència Provincial de Madrid, Sec. 9a, de 28 de març de 2019, FD 3. De la mateixa manera es pronuncia l'Audiència Provincial de Ciudad Real, Sec. 1a, 255/2017, de 14 de setembre de 2017.
16. Però no només passa entre les joves, també entre persones adultes i unitats familiars: <https://temas.publico.es/el-quinze/2019/06/27/abusos-en-el-realquiler-de-habitaciones/>
17. Art. 2 LAU.
18. Aquesta voluntat única és predicable sobretot d'aquells nuclis urbans on el mercat d'habitatge està tensionat, però no necessàriament es compleix en altres zones on la demanda és més baixa.
19. Art. 8.2 LAU.
20. Art. 27.2.c) LAU.
21. L'article 3.2 LAU estableix expressament que tindran aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporades, sigui d'estiu o qualsevol altra.
22. Art. 36.1 LAU.
23. Art. 36.5 LAU.
24. Art. 37 LAU.
25. És obligatori dipositar la fiança legal, consistent en una mensualitat, a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) en el termini de dos mesos a comptar des de la formalització del contracte. L'incompliment pot donar lloc a multes, tal com s'estableix a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge. El RDL 7/2019 estableix a la Disposició Addicional 3a que les comunitats autònomes ho podran fer, però no les hi obliga.
26. Quan l'import reclamat se situï per sobre dels 6.000 euros, serà necessari celebrar un judici ordinari (Art. Tercero, Uno del RDL 7/2019). Abans d'aquesta modificació legislativa, l'obligació d'acudir a la via del judici ordinari comportava la possibilitat d'haver de fer front a les despeses en concepte d'advocada i procuradora en cas que la reclamació no prosperés. Això es pot aplicar a reclamacions per reparacions que la propietat no fa i hauria d'assumir. Per a més informació, vegeu: <https://www.elperiodico.cat/ca/vivenda/20191201/els-arrendataris-es-rebellen-per-la-retencio-de-les-fiances-7756580>
27. D'igual manera es podria al·legar que la no limitació de l'aval personal a les dues mensualitats seria vàlida si així ho acorden les parts per pròpia voluntat, ja que l'article 36.5 de la LAU, que regula les fiances, no es troba comprès en el Títol II, títol d'obligat compliment i que provoca la nul·litat d'aquelles clàusules contràries.
28. STS núm. 535/2010, de 30 de juliol de 2010, SAP Madrid 369/2019, de 17 de juliol de 2019, o SAP Barcelona núm. 887/2019, de 15 de juliol de 2019.
29. «o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».
30. Art. 9.3 de la LAU.
31. En els termes de l'article 9.3 de la LAU.
32. David Madden i Peter Marcuse, *In Defense of Housing*, Verso, 2016, pàg. 68.
33. El lloguer per punts a Holanda, [https://www.eldiario.es/internacional/alquiler-Holanda-tradicion-centenaria-especulacion\\_0\\_905010121.html](https://www.eldiario.es/internacional/alquiler-Holanda-tradicion-centenaria-especulacion_0_905010121.html), 11 d'octubre del 2019.
34. Max Gígling, *Observatori Metropolità de l'Habitatge, Estudi comparado de la regulació del alquiler en Berlín y París*, 2018, p.1.
35. Califòrnia posa límit als lloguers, [https://www.eldiario.es/economia/Dinamarca-Blackstone-California-alquileres-ejemplos\\_0\\_950855244.html](https://www.eldiario.es/economia/Dinamarca-Blackstone-California-alquileres-ejemplos_0_950855244.html)
36. Consultar l'apartat de dades al respecte.
37. L'índex del lloguer de l'Agència d'Habitatge de Catalunya es pot consultar a <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.
38. La regulació només afectava als lloguers nous, sempre i quan els habitatges no fossin d'obra nova o haguessin patit una gran rehabilitació. A més, aquest mecanisme, vinculat a l'índex de referència dels preus del lloguer, permetia superar els preus indexats en un 10% o, en cas d'obres de millora, en un 20%, sense l'establiment d'un règim sancionador en cas d'incompliment.

- 39.** El nom complet de la nova norma, és: Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. Va entrar en vigor el 222 de setembre de l'any 2020. Es pot consultar a: [https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc\\_canals\\_interns/pdogc\\_resultats\\_fitxa/?action=fitxa&documentId=881998&language=ca\\_ES](https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=881998&language=ca_ES)
- 40.** Segons la llei, cal incloure en les anomenades àrees els municipis o parts de municipis en els quals es troba especialment en risc el proveïment suficient d'habitatge de lloguer a la població en condicions que el facin assequible, per raó de pujada de preus i per l'esforç destinat al lloguer: més d'un 30%: trenta per cent dels ingressos habituals de les llars o de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys, prenent com a referència l'índex de preus del lloguer.
- 41.** L'índex informa de la mitjana de preu per metre quadrat de l'arrendament d'habitatges en una ubicació i amb una superfície determina-des i dels marges de preu superior i inferior resultants de la ponderació de diverses característiques de l'habitatge (any de construcció, estat de conservació, eficiència energètica, ascensor, mobiliari, annexos). Per consultar-lo, veure: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>
- 42.** Són sancions lleus (fins a 9.000 euros) no fer constar l'índex o el preu del contracte precedent a la publicitat o al contracte de lloguer o falsejar aquesta informació.
- 43.** El judici verbal és un procés declaratiu que decideix, entre altres matèries, les reclamacions de quantitat inferiors a 6.000 euros. Es tracta d'un procediment judicial relativament ràpid. Per a més informació consultar: [https://seujudicial.gencat.cat/ca/que\\_cal\\_fer/deute/judici\\_verbal/](https://seujudicial.gencat.cat/ca/que_cal_fer/deute/judici_verbal/)
- 44.** Si posa un recurs un grup parlamentari no queda suspesa la llei però sí ho fa el Govern de l'estat, sí que quedaria suspesa fins que es dicti sentència. De moment, ens trobem en el primer escenari: <https://www.elperiodico.cat/ca/politica/20200909/lei-lloguers-abusius-parlament-8105745>
- 45.** Art. 45.3.c) LDHC.
- 46.** Art. 123.2.a) LDHC.
- 47.** En aquest sentit, el 2018, l'Observatori DESC, conjuntament amb el Sindicat de Llogaters i la Plataforma d'Afectades per les Hipoteques de Barcelona, va presentar les primeres denúncies administratives per assetjament immobiliari davant l'Ajuntament de Barcelona. Després del procediment administratiu corresponent, almenys una de les denúncies va finalitzar amb la interposició per part de l'Ajuntament de Barcelona d'una multa 90.000€ per assetjament immobiliari, essent el primer cas tant a Catalunya com a l'Estat espanyol en què el mobbing va ser sancionat per la via administrativa.
- 48.** Art. 115.1 LDHC.
- 49.** Les mancances de molts textos legals i el debat entorn la necessitat de canviar-los és una constant al nostre dia a dia, i és necessari que així sigui, doncs és la forma en què aquests evolucionen i s'adapten a les necessitats socials del moment
- 50.** Per a més informació veure: <https://www.fomento.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda>
- 51.** Art. 67 LDHC. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, instrument que activa aquest objectiu, estableix en la seva versió en tramitació que l'objectiu del 15% és pel 2030.
- 52.** Preàmbul LDHC.
- 53.** Art. 12 LDHC. El PTSH es basa principalment en dades del últim cens de població i habitatge elaborat l'any 2011, a més la situació de l'habitatge ha canviat ràpidament en els darrers anys, per tant, la fotografia no és del tot precisa degut al temps transcorregut i que el mercat d'habitatge balla al ritme del mercat.
- 54.** Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018.
- 55.** Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, Memòria econòmica, desembre 2018, p. 3.
- 56.** L'Observatori DESC, en la valoració del PTSH de Catalunya, proposa modificacions com l'esmentada: <http://observatoridesc.org/ca/valoracio-del-pla-territorial-sectorial-d-habitatge-catalunya>
- 57.** Art. 73.1 LDHC.
- 58.** Com el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), però respecte les polítiques de joventut.
- 59.** El seu impuls i seguiment el fa el seu òrgan de govern, el Consell Rector del PNJCat, format per la Direcció General de Joventut, l'Associació Catalana de Municipis i la Federació de Municipis de Catalunya, i el Consell Nacional de Joventut de Catalunya.
- 60.** El PNJCat es fixa, per exemple, en què en l'any 2009, el 70,1% del total d'ajuts concedits per accedir a un habitatge van ser atorgats a joves menors de 34 anys.
- 61.** El PNJCat parteix d'un bon diagnòstic, excepte pel que fa a les polítiques públiques d'habitatge, respecte de les quals en base a les tendències de creixement durant la dècada dels 2000, no és capaç de preveure la davallada dràstica posterior a l'esclat de la bombolla i la crisi, on la promoció pública s'ha aturat amb creixements zero de l'habitatge de protecció oficial públic en molts municipis.
- 62.** Pàgs 82 a 92 del document de *Dimensió substantiva. Repetes, estratègies i objectius del PNJCat 2020*
- 63.** Pàgs 93 i 94 de l'anterior document.
- 64.** *Departament de Treball, Afers Socials i Famílies*. Consulteu: [https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/JOVENTUT\\_documents/arxiu/pla\\_nacional\\_de\\_joventut\\_de\\_catalunya/fites\\_pnjcat.pdf](https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/JOVENTUT_documents/arxiu/pla_nacional_de_joventut_de_catalunya/fites_pnjcat.pdf) En concret a les fites 1, 12 i 13 que són: millorar la taxa d'emancipació juvenil passant del 30,2% el 2009 al 33% el 2015 i al 35% el 2020, reduir l'esforç econòmic de les joves de 16 a 34 anys per llogar un habitatge passant del 72,1% el 2009 al 55% el 2015 i al 40% el 2020, i augmentar el nombre de joves en règim de lloguer passant del 27,5% del 2007 al 35% el 2015 i al 40% el 2020.
- 65.** *Departament de Treball, Afers Socials i Famílies*. Consulteu: [https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematicos/joventut/pla\\_nacional\\_de\\_joventut\\_de\\_catalunya/](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/joventut/pla_nacional_de_joventut_de_catalunya/)
- 66.** *Departament de Treball, Afers Socials i Famílies*. Consulteu (pàgs 20, 21 i 22): [https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/JOVENTUT\\_documents/arxiu/pla\\_nacional\\_de\\_joventut\\_de\\_catalunya/Annex\\_Pla\\_actuacio\\_Politiques\\_Joventut\\_2017\\_2020.pdf](https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/JOVENTUT_documents/arxiu/pla_nacional_de_joventut_de_catalunya/Annex_Pla_actuacio_Politiques_Joventut_2017_2020.pdf)

- 67.** El programa d'habitatge ofereix vivenda temporal al jovent, com a mitja i suport al seu creixement i inclusió social amb total independència, mitjançant els Serveis socials especialitzats: [https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematicos/infancia\\_i\\_adolescencia/Area-de-Suport-als-Joves-Tutelats-i-Extutelats-ASJTET/#bloc4](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/infancia_i_adolescencia/Area-de-Suport-als-Joves-Tutelats-i-Extutelats-ASJTET/#bloc4)
- 68.** El Gobierno recorta un 38% en polítiques de vivenda, [https://www.eldiario.es/economia/Unidos-Podemos-Ser-na-Plan-Vivienda\\_O\\_748575379.html](https://www.eldiario.es/economia/Unidos-Podemos-Ser-na-Plan-Vivienda_O_748575379.html)
- 69.** En aquest sentit, és important recordar que una cosa és la mitjana anual de la Unió Europea i una altra és la mitjana dels països més desenvolupats en matèria d'habitatge, com Holanda i Suècia que destinen un 3% del seu PIB, o Àustria, Dinamarca o França que destinen entre un 2 i un 1% del seu PIB.
- 70.** Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial, Memòria econòmica*, desembre 2018, p. 3.
- 71.** Art. 72.2.a) LDHC. La concurrència en el procediment de concessió d'ajudes voldria que s'atorguen les ajudes segons les valoracions de les sol·licituds d'acord amb els criteris de les bases de les ajudes i fins a la quantitat total disponible.
- 72.** Art. 13.2.c) PDHC.
- 73.** RESOLUCIÓ TES/94/2019, de 17 de gener, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics per a l'any 2019, pt. 6.
- 74.** Departament de Benestar Social i Família, Generalitat de Catalunya, *Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2020*, p. 120.
- 75.** Prestacions al lloguer: [http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/ajuts-al-pagament-de-lhabitatge/prestacions-al-lloguer](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/ajuts-al-pagament-de-lhabitatge/prestacions-al-lloguer)
- 76.** Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: <http://www.iprem.com.es/>
- 77.** RESOLUCIÓ TES/816/2019, de 29 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer.
- 78.** PEV 2018-2021, arts. 13 i 59.
- 79.** Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018, p. 116. Es confia en que la inversió en habitatge de protecció oficial (HPO en endavant) de promoció pública i privada de lloguer, l'adquisició d'habitatges propietat de bancs i grans tenidors i la mobilització d'habitatges existents, permetrà l'establiment d'una oferta de lloguer social suficient que permetrà reduir al màxim les ajudes del lloguer. Aquesta projecció és resultat directe d'un dels objectius més ambiciosos del PTSH, la reducció del "termini de 20 anys a 15 anys que determina la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge per que els municipis inclosos en els àmbits de demanda forta i acreditada tinguin un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals".
- 80.** Resolució TES/1969/2019, de 12 de juliol, per la qual s'estableixen les condicions d'accés a les prestacions econòmiques d'especial urgència, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, i el procediment per concedir-les.
- 81.** Resolució TES/1969/2019, para. 17.
- 82.** Prestacions d'especial urgència, [http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/ajuts-al-pagament-de-lhabitatge/prestacions-despecial-urgencia/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/ajuts-al-pagament-de-lhabitatge/prestacions-despecial-urgencia/)
- 83.** Zones geogràfiques i HPO, <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/>
- 84.** Preus d'HPO, <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posterior-transmissions/>, 16 d'octubre de 2019. El règim especial és el més assequible, seguit del general i acabant en el concertat, que té el preu més alt.
- 85.** Resultats obtinguts a partir de les taules dels preus segons el règim general, especial o concertat. No obstant, el nou Decret 17/2019, pendent de convalidació al Parlament de Catalunya, estableix un mòdul únic amb preus lleugerament diferents als esmentats.
- 86.** Expertes en la matèria com Carme Trilla estimen la pèrdua històrica del parc d'habitatge amb algun tipus de protecció oficial afirmant que sinó s'hagués pogut vendre, a Barcelona hi hauria uns 150-200.000 HPO (el 40% del parc). A Barcelona queden 19.000 HPO amb qualificació vigent i calcula que en 30 anys (al 2048) s'hauran desqualificat el 88% d'aquests habitatges (dades extretes del document de Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona). El nou Decret 17/2019, pendent de convalidació al Parlament de Catalunya, estableix límits a la desqualificació d'habitatge protegit en la línia que reclamava la societat civil
- 87.** Departament de Benestar Social i Família, Generalitat de Catalunya, *Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2020*, p. 82.
- 88.** PTSH, Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018.
- 89.** Departament de Benestar Social i Família, Generalitat de Catalunya, *Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2020*, p. 82. Serveix com a exemple també, saber que a les àrees de demanda forta i acreditada, només existeixen 4.055 habitatges dotacionals, representant un 0,17% del total d'habitatges, i un percentatge encara menor per aquells expressament destinats als joves. En relació a l'habitatge protegit, una dada fonamental per entendre la seva situació és el ritme de la seva construcció. Mentre que durant els anys anteriors a la crisi i els primers el nombre d'habitatges protegits iniciats era força elevat (7.592 al 2006, 9.201 al 2007, 10.542 al 2008, 9.027 al 2009 i 7.602 al 2010), durant els darrers anys ha caigut considerablement (879 al 2016, 1.057 al 2017 i 1.394 al 2018).
- 90.** PTSH, *Departament de Territori i Sostenibilitat, Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018, p. 120. L'habitatge social no inclou tan sols l'habitatge protegit públic, sinó el protegit privat, el cedit a borses de lloguer, el de les entitats socials o altres ens a preus per sota de mercat etc. (per a més informació, veure art. 74, LDHC).
- 91.** Art. 7 Llei 24/2015 i art. 15 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

92. [http://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/O2\\_Sghp.jsp](http://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/O2_Sghp.jsp)
93. El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que entra en vigor el 31/12/2019, mentre es redactava aquesta radiografia, introdueix a l'ordenament jurídic català la qualificació permanent dels habitatges protegits que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública o que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
94. Art. 22 i següents del PDHC.
95. PTSH, Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018, p. 103.
96. Increment de joves extutelats sense llar, <https://www.social.cat/noticia/7733/barcelona-combat-amb-un-nou-centre-lincrement-del-30-de-joves-extutelats-sense-llar-del-da>
97. Art. 58.1 PDHC.
98. PTSH, Departament de Territori i Sostenibilitat, *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. Document per a l'aprovació inicial*, desembre 2018, p. 120.
99. <https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/innovacio-social/aprop>
100. Xarxa d'oficines d'habitatge (<https://habitatge.barcelona.ca/xarxa-oficines>)
101. Cercador d'oficines d'habitatge i borses de lloguer, [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/contacte/!ut/p/z1/rZLbTglxEIafZi9LB1qgeEfEoAYU8QC7N6Zburslu-3Sr-cend5CEGIMSE5v0Yjr\\_zNfpX5rQJU2sfDa5DMZZWWic-J71HMRuMzwXvTGB-yWHYvRiNLwRnAJw-OIQmyoY-6FDSWhVlyghedRqCcDVIvvc3Xyqxo3Ov3OE-1lqz-d7RG-koKlBMBJu5xtuoAwlBv1S71xt\\_JIMZAF8f4Cab-hhzXcIifHJDEi-j8ixm16u-2xOJO-3tyfzVH99X5\\_G-4bS-jyMEDUR7PbsChhc839EXX6O\\_cvDobNmvdkkQ7QPr-dKvgS4P-ofCjp-eTnPkY1AQYzNHI\\_sOgvLSpbu\\_MrQpEy-j00tNe-9aTx-MihPokgggKmZogQ65bubZKhhZuBCFXpn-1myiaCyllSOiXLCFxmlL662cUNMSR1vsF4te-DBYeohWtw-mEMOWIeVYBVZApGxYNI6\\_Z5VCxHEGyvzDwdD4o8!/dz/d5/L2dBISevZ0FBIS9nQSEh/?obrirTab=0](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/contacte/!ut/p/z1/rZLbTglxEIafZi9LB1qgeEfEoAYU8QC7N6Zburslu-3Sr-cend5CEGIMSE5v0Yjr_zNfpX5rQJU2sfDa5DMZZWWic-J71HMRuMzwXvTGB-yWHYvRiNLwRnAJw-OIQmyoY-6FDSWhVlyghedRqCcDVIvvc3Xyqxo3Ov3OE-1lqz-d7RG-koKlBMBJu5xtuoAwlBv1S71xt_JIMZAF8f4Cab-hhzXcIifHJDEi-j8ixm16u-2xOJO-3tyfzVH99X5_G-4bS-jyMEDUR7PbsChhc839EXX6O_cvDobNmvdkkQ7QPr-dKvgS4P-ofCjp-eTnPkY1AQYzNHI_sOgvLSpbu_MrQpEy-j00tNe-9aTx-MihPokgggKmZogQ65bubZKhhZuBCFXpn-1myiaCyllSOiXLCFxmlL662cUNMSR1vsF4te-DBYeohWtw-mEMOWIeVYBVZApGxYNI6_Z5VCxHEGyvzDwdD4o8!/dz/d5/L2dBISevZ0FBIS9nQSEh/?obrirTab=0)
102. Oficines Joves, <http://serveisoberts.gencat.cat/equipaments#?categories.tema=Societat.%20Ciutadania.%20Fam%C3%ADlies&categories.subtema=Serveis%20d'Informació%20Juvenil&adv=true>
103. Cercador de residències d'estudiants i col·legis majors, [http://jovecat.gencat.cat/ca/temes/habitatge/allotjament\\_per\\_a\\_estudiants/cercador-de-collegis-majors-i-residencies-destudiants-a-catalunya/](http://jovecat.gencat.cat/ca/temes/habitatge/allotjament_per_a_estudiants/cercador-de-collegis-majors-i-residencies-destudiants-a-catalunya/)
104. A l'apartat anterior s'han inclòs algunes dades que ho corroboren.
105. Definició amb fins estadístics. Sense perjudici de qualsevol altra definició feta pels estats membres. Aquesta definició va ser aprovada per l'Assemblea General en la seva resolució 36/28 de 1981.
106. Àustria, Bèlgica, Alemanya i Finlàndia la defineixen des del naixement fins als 25 o 30 anys, d'altres com Irlanda, Holanda, Luxemburg, des dels primers cicles de l'escola primària fins als 25; i estats com França, Islàndia, Noruega, Regne Unit, Dinamarca, Espanya, Grècia, Itàlia, Portugal i Suècia hi inclouen des de les adolescents fins les joves adultes de 25 o 30 anys. *Joves adults i polítiques de joventut a Europa. Marc conceptual, punts de partida i criteris per a l'anàlisi transnacional comparada de les polítiques de joventut a Europa*, Juan Manuel Patón i Casas, 2003.
107. Llei 33/2010, de l'1 d'octubre, de polítiques de joventut, article 2 (Definicions): «b) Joves o persones joves: amb caràcter general, el conjunt de persones d'entre setze i vint-i-nou anys amb residència a Catalunya. Amb caràcter específic, en algunes polítiques es poden ampliar aquests límits d'edat per a adaptar-los a la realitat social i als objectius a assolir». De forma coherent, el Pla Nacional de Joventut manté aquesta referència i deixa oberta la definició perquè cada política ho concreti.
108. A l'apartat següent en parlarem.
109. Per a consultar-los, vegeu: [http://territori.gencat.cat/ca/06\\_territori\\_i\\_urbanisme/ordenacio\\_del\\_territori/plans\\_territorials/plans\\_territorials\\_parcial/ambits\\_funcionals/index.html](http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/ordenacio_del_territori/plans_territorials/plans_territorials_parcial/ambits_funcionals/index.html)
110. Els límits provincials tenen molt menys sentit a nivell territorial.
111. Aquest seria un tema molt interessant a treballar en futures radiografies.
112. Compta amb el suport de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). La seva evolució ha estat la següent: 1985 (mostra estadística de 1.900), 1990 (mostra: 1.600), 1998 (mostra: 2.000), 2002 (passa a ser estadística oficial, mostra: 2.000), 2007 (ampliació a 15-34 anys, mostra: 2.400), 2012 (mostra: 3.002), 2017 (mostra: 3.423). Per a més informació, consulteu: [https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematicos/joventut/observatori\\_catala\\_de\\_la\\_joventut/enquesta\\_joventut\\_Catalunya/antecedents/](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/joventut/observatori_catala_de_la_joventut/enquesta_joventut_Catalunya/antecedents/)
113. S'hi inclouen les habitacions.
114. A saber: registres oficials de la Generalitat de Catalunya, enquestes que formen part del Pla Estadístic de Catalunya, enquestes realitzades per altres organismes oficials, enquestes realitzades per organismes no oficials però amb un ampli consens sobre la validesa i la fiabilitat, enquestes generades per l'Observatori Català de la Joventut. Per a més informació, consulteu: [https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematicos/joventut/observatori\\_catala\\_de\\_la\\_joventut/estadistiques/sistema\\_d\\_indicadors\\_sobre\\_la\\_joventut\\_a\\_catalunya/](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/joventut/observatori_catala_de_la_joventut/estadistiques/sistema_d_indicadors_sobre_la_joventut_a_catalunya/)
115. Per integrar i ampliar en una sola publicació els anteriors Observatori Jove d'Habitatge a Espanya (OBJOVI) i Observatori Jove d'Ocupació a Espanya (OBJOVEM). La publicació d'habitatge precedent, l'Observatori Jove d'Habitatge a Espanya (OBJOVI), es va publicar del 2003 al 2012. Per a més informació, consulteu: <http://www.cje.org/es/en-que-trabajamos/vivienda/actividades-y-campañas-del-cje/objovi/>
116. A més, es basa en un recompte del nombre de contractes de lloguer d'habitatges, de més d'un any de durada, que han dipositat la fiança a l'Incasòl; per tant, exclou els lloguers que no compleixen ambdues condicions.
117. Vegeu: <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=7054>
118. Vegeu: <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=7695&t=201800>
119. Per altra banda, algunes dades estan incompletes, segons la nota metodològica, per "dada confidencial, amb baixa fiabilitat o no disponible".
120. Vegeu: <https://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=330>
121. Vegeu: <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=9371>
122. Vegeu: <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecv&n=7699>
123. Hi ha un indicador que distingeix per edat (Proporció de renda destinada a despeses d'habitatge per edat), però no per tinença. Vegeu el web del Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (SIMBA): <https://iermbdb.uab.cat/?ap=1>

- 124.** Pot tractar-se tant d'expedients reconeguts dins el mateix període, com reconeguts anteriorment, però encara vigents perquè les persones beneficiàries no han fet els 30 anys o bé no han passat quatre anys des del moment del reconeixement.
- 125.** Segons el calendari de publicacions, el 9/03/2020 es publicaran les dades del 4t trimestre del 2019, moment en què també es publicaran els desnonaments totals del 2019 per partit judicial.
- 126.** Tampoc no podem conèixer quantes persones són desnonades a cada desnonament.
- 127.** Fora interessant tractar aspectes relacionats amb la mobilitat residencial de les joves llogateres. Per exemple, la taxa d'autocontenció residencial en un àmbit determinat (territori, municipi o barri), entesa com el percentatge de població jove que quan canvia d'habitatge es queda a viure al mateix lloc, respecte de la població que canvia a un altre indret. Això permetria captar, per exemple, dinàmiques intraurbanes de gentrificació, però les dificultats de generar i aterrar a nivell territorial aquest tipus d'indicadors desagregats per joves queda fora de l'abast d'aquesta radiografia.
- 128.** El CIS de juny de l'any 2019, mencionat a l'apartat anterior, recollia preguntes sobre les possibles solucions al problema de l'habitatge a nivell estatal. Per a més informació, vegeu: [http://datos.cis.es/pdf/Es3252sd\\_A.pdf](http://datos.cis.es/pdf/Es3252sd_A.pdf)
- 129.** S'han obtingut 935 respostes addicionals incompletes, que s'ha descartat d'incloure, ja que, si bé algunes estaven a mitges i es podrien haver sumat les respostes, d'altres tenien tan sols una resposta, i afegir-les no aportaria la imatge completa i les connexions entre preguntes i respostes que cercava l'enquesta.
- 130.** La població total jove, és a dir, de 15 a 34 anys, a Catalunya en data 1 de gener del 2019 era d'1.652.749 persones (IDESCAT): <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=253&lang=es>
- 131.** Totes les dades són del segon trimestre de l'any i s'han extret dels OE, combinades amb càlculs propis en base a les dades de les Enquestes de Població Activa respectives.
- 132.** Les diferències entre les taules 1 i 2 en la franja de 15-16-29 anys es deuen a dos motius: en primer lloc, que les dades provinents de l'OE no inclouen la població de 15 anys i, en segon lloc, que les segones dades estan extretes d'estimacions postcensals de població, <https://www.idescat.cat/pub/?id=ep&n=9124&geo=at:AT03&t=201701&lang=es&m=m> ja que era l'única font de dades de l'IDESCAT que distingia per àmbits.
- 133.** Segons l'informe de l'Observatori Català de la Joventut (OCJ) sobre la Situació laboral de les persones joves a Catalunya, pel quart trimestre del 2019, i mantenint la dinàmica dels darrers anys, l'atur juvenil masculí (20,4%) supera el femení (18,5%) i ho fa amb gairebé 2 punts percentuals per sobre.
- 134.** Segons un informe de la UGT a Catalunya. Veure: [https://cat.elpais.com/cat/2020/02/20/economia/1582205194\\_345910.html](https://cat.elpais.com/cat/2020/02/20/economia/1582205194_345910.html)
- 135.** Vegeu, per exemple, que l'atur afecta tan sols el 5,85 % de les joves enquestades, quan la mitjana de la taxa d'atur catalana és del 19,2 %.
- 136.** A Europa (27 països). Font: EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU SILC). Dels 18 als 34 anys la taxa d'emancipació el 2018 era del 50%, quan a Catalunya era del 39,4% el 2017 segons el Sijove.
- 137.** Sorpren que la categoria "habitació llogada" presenti percentatges tan baixos, que possiblement es deuen al fet que no es declaren els rellloguers d'habitacions a les enquestes o són dins la categoria de pis. Segurament els percentatges són majors, en especial en grans ciutats i ens els darrers anys.
- 138.** Universitat de Vic - Universitat Central de Catalunya (UVic-UCC), Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), Universitat de Lleida (UdL), Universitat Pompeu Fabra (UPF).
- 139.** El Seminari Vic/Allotjaments i la Residència Universitària RUVIC.
- 140.** La majoria de convenis tenen efectes com aportar a la universitat una part de la quota de matrícula/inscripció per cada persona resident en estades llargues (100 euros per estudiant), o en les que estan en construcció alguns descomptes i reserves de places.
- 141.** Vegeu: <https://www.publico.es/public/els-inversors-posen-les-residencies-d-estudiants-diana-especulativa.html>
- 142.** Vegeu: <https://directa.cat/sis-residencies-destudiants-a-barcelona-tenen-expedients-oberts-per-actuar-com-a-hotels/>
- 143.** Destaca la diferència entre el percentatge de joves de lloguer de 16 a 29 anys el 2019 de la Taula 8 i el valor del 80,3 % de llars joves de lloguer sobre les llars totals joves el 2018 de la Taula 9. Per entendre la diferència, cal tenir en compte que el percentatge de la Taula 8 està calculat en base a dades sobre milers de joves que viuen de lloguer respecte del total de joves emancipades, mentre que les de la Taula 9 es basen en el número de llars de lloguer joves, no de persones. Tenint en compte que, com hem vist, la taxa d'emancipació de les més joves s'ha reduït en els darrers 10 anys, però que les llars de joves llogateres es mantenen en xifres similars del 2013 al 2018, s'entén que el percentatge de llars joves del 2018 sigui superior al de joves llogateres sobre el total del 2019.
- 144.** Les dades sobre els milers de llogateres totals ha calgut estimar-les a partir de les dades de les llars totals de lloguer (Encuesta continua de hogares), multiplicant-les per la mida mitjana de la llar el 2017, de 2,47 persones per llar (Idescat). S'ha realitzat una comprovació a través d'altres càlculs basats en les xifres sobre règim de tinença i llars de l'ECH, aproximant les llars de 18 a 34 anys a partir dels % per edats que aporta l'EJC pel 2017 i surt un pes similar, de 21,47% el 2018, valor que de nou té lògica tenint en compte que la taxa d'emancipació ha seguit disminuint.
- 145.** Si calculem el pes amb el número de llars (pes de les llars de joves llogateres sobre les llars de lloguer totals), el percentatge és molt menor (del 13 % el 2013 i el 2016, i del 10,8 % el 2018). Això anterior s'explica perquè a les llars de joves llogateres hi viuen de mitjana més persones que a les llars llogateres de la població total (fent càlculs, resulten 2,6 persones per llar llogatera jove enfront d'1,2 per llar llogatera general) i perquè a les dades de la Taula 10 s'hi inclouen les joves de 30 a 34 anys, que el 2017 representaven un 49,1 % de les joves llogateres. Si ens fixem en el pes de lloguer jove respecte del total per la franja d'edat de 15 a 29 anys, aquest es redueix a un 29,6 % i, si tenim en compte el primer argument, encaixen les xifres sobre el pes de les llars joves llogateres respecte de les llars llogateres totals.
- 146.** Vegeu per exemple un estudi de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge <https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/09/LAB-Oferta-i-Demanda-Lloguer-catal%C3%A0.pdf> i una notícia sobre un estudi privat al portal immobiliari Fotocasa, <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/cada-oferta-de-vivienda-en-alquiler-tiene-una-demanda-media-de-8-candidatos/>
- 147.** Si no pots pagar-lo no podràs accedir-hi (impossibilitat d'emancipar-se en el cas de les joves) o hauràs de fer-ho de forma precària (habitatge en males condicions, llogant una habitació, etc.). L'accés a l'habitatge a través del mercat construeix ciutats desiguals i provoca que la majoria de la població hagi de fer un sobreesforç per accedir-hi (hipoteques, lloguers impossibles), precaritzant la seva vida.

- 148.** Usem el terme *explícita*, ja que les dades es refereixen tan sols a les inscripcions realitzades. És conegut que moltes joves i població en general no s'inscriuen com a demanants d'HPO perquè existeix la percepció, fonamentada en la realitat i les dades (vegeu Taula 13), que la probabilitat que te n'adjudiquin un és molt baixa.
- 149.** Vegeu: <https://directa.cat/cinc-blocs-suneixen-per-frenar-els-increments-de-lloguer-del-fons-dinversio-lazora/>
- 150.** Càlcul propi a partir de l'indicador "nombre d'habitatges estimats que tenen com a contribuïent una administració pública, una persona física o una jurídica". Font: O-HB a partir de les dades de l'Ajuntament de Barcelona, IMH, Cadastre (Data última actualització: 13/03/2019): <https://ohb.cat/visor/#/24210/2018>
- 151.** L'augment en el percentatge de grans propietàries es pot explicar perquè l'enquesta usa aquesta definició d'acord amb les lleis d'emergència catalanes vigents, que entenen els *grans propietaris* com 'les persones jurídiques i físiques amb més de 15 habitatges': Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb les modificacions establertes pel Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Durant la realització de l'enquesta s'estava concretant la definició de *gran propietari* i la pregunta de l'enquesta es referia a 10 habitatges, però finalment a la norma ha quedat definit com el que en té més de 15.
- 152.** Vegeu, per exemple, el [mapa de propietats](#) dels "15 entramats immobiliaris amb més de 3.000 pisos a Barcelona", la campanya "Ens quedem" o les campanyes de denúncia específiques de les formes d'actuar dels grans grups o fons d'inversió (a mode d'exemple, [vegeu aquest enllaç](#)). Entitats socials de referència en la defensa del dret a l'habitatge, com ara la PAH, coincideixen en la denúncia d'aquestes pràctiques referents a d'altres grans propietàries com són les entitats financeres.
- 153.** Vegeu a l'annex l'índex de taules i dades. Aquesta la publica l'Observatorio de la Emancipación.
- 154.** La referència a Catalunya per a les situacions de vulnerabilitat és l'article 8 de la Llei 24/2015: «El Govern ha de garantir que en els supòsits de vulnerabilitat a què fan referència els articles 5 i 6 les despeses en habitatge i en subministraments bàsics no comportin més d'un 30 % dels ingressos disponibles de la unitat familiar».
- 155.** De nou cal recordar que es tracta d'indicadors calculats en base a mitjanes dels ingressos de les joves i dels preus de lloguer o de compra. Per tant, pot ser que en situacions d'ingressos inferiors, els percentatges siguin majors i a l'inrevés, també en funció de la variabilitat dels preus dels lloguers. Cal tenir en compte que l'accés al crèdit s'ha reduït en els darrers anys, i que les conseqüències d'un impagament d'hipoteca equivalen a perdre l'habitatge i conservar part del deute.
- 156.** A més dels biaixos de la mostra pròpia, les diferències amb la xifra del 119,7 % del sou es deuen al fet que els càlculs amb les dades de l'enquesta s'han realitzat en base als ingressos, preu del lloguer i preu de l'habitació mitjans de les joves que l'han respost (1.049,5 €, 720 € i 316 €, respectivament), mentre que la primera dada es calcula amb mitjanes a nivell català. Per altra banda, a les dades de l'OE, el preu del lloguer de mercat s'ha calculat en base als preus d'oferta d'habitatges lliures en lloguer que recullen els informes que publica el portal [idealista.com](http://idealista.com), aplicant una superfície mitjana de 80 metres quadrats construïts; mitjana que no es correspon amb els lloguers constituïts, sinó amb l'oferta publicada (més sensible als efectes de les pujades).
- 157.** Indicador publicat a l'Observatorio de la Emancipación: vegeu annex de dades i taules.
- 158.** Pot tractar-se tant d'expedients reconeguts dins el mateix període, com reconeguts anteriorment, però encara vigents perquè les persones beneficiàries no han fet els 30 anys o bé no han passat quatre anys des del moment del reconeixement.
- 159.** Les darreres dades publicades són del tercer trimestre del 2019.
- 160.** Es tracta d'un pregunta multiresposta.
- 161.** A Catalunya no hi ha precedents d'organitzacions de llogateres, molt més comuns al nord d'Europa, a excepció de les vagues de lloguers a la ciutat de Barcelona, l'any 1931 (per consultar un llibre al respecte, [consulteu aquest enllaç](#)). Per a més informació, [vegeu aquest enllaç](#). L'any 2019 va tenir lloc a Barcelona el [Congrés per l'Habitatge](#), una trobada de tots aquests moviments socials i grups d'habitatge.
- 162.** L'àmbit territorial del Penedès fou creat el 2012, per això no existeixen dades desagregades anteriors.
- 163.** La font original de dades no n'aporta per la propietat pagada totalment, per això no suma 100%.
- 164.** Altres vies alternatives al lloguer i a la compra són la cessió gratuïta, la masoveria i les cooperatives d'habitatge (el CNJC ha publicat materials molt útils sobre el tema: [https://www.cnjc.cat/documents/guia\\_habitatge\\_resum.pdf](https://www.cnjc.cat/documents/guia_habitatge_resum.pdf), <https://www.cnjc.cat/ca/associacionisme-juvenil/recursos/guia-mes-enlla-de-la-compra-i-el-lloguer>). També es podria parlar de l'ocupació, però la inseguretat que genera a nivell jurídic i personal no la fan una alternativa estable ni segura.
- 165.** Per a més informació, és interessant consultar: <https://ctxt.es/es/20180620/Politica/20294/Burbuja-inmobiliaria-catal-financiero-especulacion.htm>

## 6.4. ENQUESTA: JOVES LLOGATERES I DRET A L'HABITATGE

L'enquesta està dirigida a joves d'entre 16 i 34 anys d'arreu de Catalunya. Té una durada d'uns 3 minuts aproximadament i la teva participació és molt important. Hi ha 21 preguntes.

### Quina edat tens?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- 15 a 19 anys
- 20 a 24 anys
- 25 a 29 anys
- 30 a 34 anys

### Gènere?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- Dona
- Home

Per poder creuar dades bibliogràfiques no explicitem els diferents gèneres que per nosaltres haurien d'estar presents i utilitzem el binarisme de gènere (femení, masculí, dona/home) que s'ha utilitzat en les estadístiques.

### En quina província vius?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- Barcelona
- Girona
- Lleida
- Tarragona

### Quin és el codi postal del teu municipi?

Escriu la resposta aquí:

---

### Quina és la teva situació laboral?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- Treball amb contracte
- Treball sense contracte
- Autònom/a amb únic pagador/a
- Autònom/a amb més d'un pagador/a
- Aturad/da amb subsidi o prestació
- Aturad/da sense subsidi o prestació
- Tasques de la llar i/o cures
- Estudiant
- Estudiant i treballant amb contracte
- Estudiant i treballant sense contracte
- Incapacitat o invalidesa permanent
- Altres

### Amb qui vius actualment?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- Visc sol/a
- Parella amb fills/es
- Parella sense fills/es
- Monomarental o Monoparental (mare, pare sol/a amb fills/es a càrrec)
- Dues o més persones sense vincles sanguinis (amics/gues, compartint pis, llar amb 2 o més famílies) subarrendant amb contracte
- Dues o més persones sense vincles sanguinis (amics/gues, compartint pis, llar amb 2 o més famílies) subarrendant sense contracte

### Altres

### Quins són els teus ingressos nets mensuals?

Escriu la resposta aquí:

---

Xifra en euros. Exemple 1339€

### Quina és la teva situació legal?

Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:

- Comunitari (residència a Espanya de ciutadans/es dels estats membres de la Unió Europea i d'altres estats part en l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu)
- No comunitari amb autorització legal de residència (visat llarga estada, permís de treball o estudis...)
- No comunitari sense autorització legal de residència
- Altres



**Qui és el propietari del teu lloguer?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Persona física (petit propietari) amb més de 10 pisos
- Persona física (petit propietari) amb menys de 10 pisos
- Persona física (petit propietari) no sé els pisos que té
- Banc
- Fons d'inversió
- Administrador de finques
- Sé que és una empresa, però no sé quina empresa és
- Tercer sector (cooperativa, habitat3...)
- Habitatge públic

**Quin és el preu mensual del teu lloguer?**

*Escriu la resposta aquí:*

---

*Xifra en €*

**Si comparteixes pis, quin preu pagues del lloguer?**

*Escriu la resposta aquí:*

---

*Xifra en €*

**Has viscut algun tipus d'abús en lloguer habitatge?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Sí
- No

**Quin?**

*Pots seleccionar més d'una opció de resposta. Selecciona totes les que corresponguin:*

- Falta d'informació i transparència
- Contracte d'habitació o contracte parcial
- Pujada del preu del lloguer en el moment de la pròrroga i no renovació del contracte per especular
- Preus abusius o per sobre de l'índex de referència
- Exigència de fiances i/o garanties addicionals superiors a les establertes per Llei (nòmimes de familiars, mesos extra, etc.)
- Discriminació (motius de gènere, edat, classe social, orientació sexual, origen...)
- No retorn de les fiances
- Falta de realització d'obres de millora o la falta de pagament de les quanties avançades per la llogatera en reparacions de la llar
- Elevació de les rendes per obres de conservació o elevació superior al permès per obres de millora
- Negativa del propietari/ària a dipositar la fiança obligatòria a l'INCASÒL (Generalitat)
- Altres

**Creus que hauràs de canviar de pis en el pròxim any o quan s'acabi el contracte actual?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Sí
- No

**Quin és el motiu principal?**

*Contestar aquesta pregunta només si es compleixen les següents condicions:*

*La resposta va ser 'Sí' a la pregunta (Creus que hauràs de canviar de pis en el pròxim any o quan s'acabi el contracte actual?)*

*Pots seleccionar més d'una opció de resposta. Selecciona totes les que corresponguin:*

- Pujada de preus
- Manca de recursos econòmics
- Ingressos insuficients
- Manca de feina o feina inestable
- Per feina o estudis
- Encara no m'ho he plantejat
- No en tinc necessitat
- Altres motius

**Creus que l'habitatge és una necessitat fonamental i un dret bàsic o un bé que és dins el mercat econòmic i és aquest qui l'ha de proveir?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- L'habitatge ha de ser un dret bàsic que s'hauria de proveir principalment fora del mercat, d'acord amb la seva funció social i amb una perspectiva no especulativa.
- L'habitatge ha de ser un bé que és dins el mercat econòmic, i per tant, és aquest qui únicament l'ha de proveir i els únics drets que han de prevaldre són els de la propietat, sense generar més regulacions o obligacions als privats.

**Essent el lloguer una opció estable i assequible amb contractes llargs, renovació automàtica si la llogatera vol i pujades regulades (que suposaria més estabilitat).**

**Optaries a la compra o al lloguer?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Compra
- Lloguer

**El preu de l'habitatge t'impedeix viure al barri o municipi on voldries viure?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Sí
- No

**Creus que són útils les entitats o associacions en defensa el dret a l'habitatge?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Sí
- No

**Participes en algun col·lectiu en la defensa del dret a l'habitatge?**

*Escull una de les respostes següents. Selecciona només una de les següents:*

- Sí
- No

**Quin?**

*Contestar aquesta pregunta només si es compleixen les següents condicions:*

*La resposta va ser "Sí" a la pregunta (Participes en algun col·lectiu en la defensa del dret a l'habitatge?)*

*Escriu la resposta aquí:*

---

---

---

---

---

---

*Moltes gràcies per participar en l'enquesta.*

*En els propers mesos es publicarà la "Radiografia: joves llogateres i dret a l'habitatge" on s'inclouran els resultats més rellevants de l'enquesta. Consulta la web del Consell Nacional de la Joventut de Catalunya i l'Observatori DESC.*



### **El Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC):**

El Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC) és la plataforma que aplega gairebé cent entitats juvenils de Catalunya i consells locals de joventut. Fundat el 1979, el CNJC promou els interessos de la gent jove a la societat i davant els poders públics. És una entitat de dret públic de base associativa amb personalitat jurídica pròpia.

Més de 200.000 persones joves catalanes (Informe Panoràmic 2015) estan associades i participen en les entitats membres del Consell, ja sigui en associacions educatives (esplais i agrupaments escoltes), sindicals d'estudiants i treballadores, culturals i d'intercanvis, polítiques, socials especialitzades, o en els consells locals de joventut.

El CNJC és membre de ple dret del Fòrum Europeu de la Joventut (European Youth Forum) des de l'any 1985.

**Més informació a: [cnjc.cat](http://cnjc.cat)**

### **L'Observatori DESC (ODESC):**

L'Observatori DESC és una entitat de drets humans que treballa des de fa 20 anys per fer efectius els drets econòmics, socials, culturals i ambientals (DESCA). Treballa en xarxa amb entitats, administracions públiques, universitats, societat civil i moviments socials per reivindicar els drets (habitatge, treball, alimentació, salut, educació, etc.) mitjançant la recerca i l'assessorament, la formació, la incidència política, la comunicació per a la transformació social i el litigi estratègic. Alhora, participa en l'àmbit de Nacions Unides, en campanyes internacionals i en dispositius i xarxes locals, catalanes, estatals i internacionals vinculades als drets socials, en l'àmbit de l'habitatge.

**Més informació a: [observatoridesc.org/](http://observatoridesc.org/)**

