

L'habitatge, una necessitat!

Roda de premsa, 27 de juliol de 2016



Amb la revolució industrial, i sobretot la francesa, es va prendre consciència del concepte de ciutadania entenent-la com una figura jurídica que atorga al conjunt de la població un seguit de drets i deures que permeten avançar, teòricament, vers una societat més justa i igualitària. És un moment històric en què es comencen a construir drets com el treball, l'educació, la sanitat o l'habitatge. En l'Europa occidental es materialitzen aquestes revolucions en la constitució del capitalisme com a sistema econòmic i en les democràcies liberals de representació parlamentària. Sota aquest marc polític i econòmic es desenvolupen els anomenats estats de benestar, que sense dubtar de la legitimitat del capitalisme se suposa que n'intenten regular els efectes des de les institucions polítiques per tal de garantir, a tots els ciutadans i les ciutadanes, els drets esmentats.

Actualment, per tant, l'accés a un habitatge digne i assequible no deixa de ser una necessitat que tots i cadascun de nosaltres tenim dret a assolir. Ara bé, la societat no és estàtica, ans tot el contrari, i la situació actual és fruit d'una conjuntura econòmica, laboral, familiar, cultural, política, educativa... concreta, que genera noves característiques en les condicions de com el jovent hem d'afrontar la situació. La joventut, tot i ser una etapa de la nostra vida en què es fa difícil establir unes característiques concretes, es considera que és el moment que es comença el procés d'emancipació respecte als pares, on l'accés al mercat laboral i a l'habitatge es converteix en puntal clau per garantir el pas a l'edat adulta dins de les possibilitats que permet el sistema.

Habitatge de compra

L'habitatge és una de les principals preocupacions de la nostra societat, que veu com en els darrers anys els preus d'aquest bé de primera necessitat augmenten molt per sobre del seu salari. Des de l'any 2000, el preu del metre quadrat a Catalunya ha augmentat un 73,35%, i ha passat de 1.730 euros/metre² a 2.999 euros/metre². A Espanya, l'evolució ha estat força similar, i ha passat de 1.300 a 2.052 euros/metre². (Font: Sociedad de Tasación). Així doncs el preu mitja en el conjunt de les capitals de províncies és situa en 2.052 €/m² construït, el que suposa 184.680 euros per un habitatge de 90 m².

Preu mig habitatge nova €/m ²	
Any 2015	
Catalunya	2.999
Madrid	2.827
Espanya	2.052
País Basc	2.484
Aragò	1.729
Cantàbria	1.745
Balears	1.816
Castella i Lleó	1.540
País Valencià	1.541
Andalusia	1.566
Castella-La Manxa	1.346
Navarra	1.767
Canàries	1.416
Astúries	1.531
La Rioja	1.316
Galícia	1.478
Extremadura	1.117
Múrcia	1.178

*Elaboració pròpia a partir de dades de l'OBJOVI

Així doncs, a Catalunya paguem un 46% més per m² que la mitjana estatal, i un 6% més que a Madrid

El cost salarial total (brut) per treballador ha augmentat un 18% en el mateix període (2000-2016), passant de 1.430 a 1.700 euros de mitjana. Per tant, tenim que **els preus dels pisos s'han incrementat en un 73,35%, mentre que els salaris ho han fet un 18%.**

Aquesta situació obliga a les famílies, en el millor dels casos a endeutar-se fins a límits insostenibles, doncs cada vegada s'han de dedicar més sous a la compra d'habitatge.

Destaquem que, segons les darreres dades de l'OBJVI el guany mitjà anual per treballador jove a Catalunya és de 11.998,75 €/nets/anuals entre els de 16 a 29 anys, i de 16.103,90€/nets/anuals entre els joves de 30 a 34 anys. Això vol dir que, tot i que el sou mitjà d'un treballador es troba en els 1.700€, entre els joves es troba respectivament entorn els 999. 83€ (menors de 30 anys) i 1.170€ de mitjana entre els joves menors de 35 anys.

És a dir que tot i que el preu de l'habitatge a Catalunya és de 2.999€/m² de mitjana i que aquesta situació ja es fa inaccessible pels treballadors i les treballadores catalanes amb un sou mitjà de 1.700€, pels joves catalans menors de 30 anys amb un sou mitjà de 999.83€/nets/mensuals, l'accés a l'habitatge en aquest format és impossible.

Segons dades de l'Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI), actualment **una persona jove menor de 30 anys a Catalunya hauria de destinar el 64,4% del seu salari per comprar un habitatge**, mentre que a Espanya de mitjana un jove hauria de dedicar el 59,1% del total dels seus ingressos; en el cas dels joves que tenen entre 30 fins a 34 anys la inversió respectiva és la següent, 47,6% en cas de voler-se emancipar a Catalunya i 42,4% la mitjana que registra Espanya. Aquest nivells de despesa que registra Catalunya són molt superiors a la majoria de territoris de l'estat espanyol, doncs és un 5,3% més cas emancipar-se.

Cal tenir present que les recomanacions europees taxen en la inversió de 30% com a llindar màxim d'endeutament tolerable.

Un jove menor de 30 anys que vulgui emancipar-se a Catalunya en règim de compra hauria de cobrar més del doble del que cobra actualment.

El cost d'ingressos d'una llar jove a Girona, Lleida y Tarragona també es podria accedir a la compra d'un habitatge dedicant poc més del 30% dels ingressos al pagament de la quota. Tot i això, cal destacar l'enorme dificultat que aquests joves tenen per inserir-se en el mon laboral, doncs contràriament són aquests territoris els que tenen taxes d'atur més elevades a Catalunya. L'incertesa del futur laboral i l'obligatorietat de mobilitat territorial en la recerca d'una feina, no és una bona recepta per a instar a llançar-se a la compra d'un habitatge.

	Ingresos mínims per adquirir un habitatge lliure					
	Espanya	Catalunya	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona
€ nets/anuals	22.121,21	25.550,51	28.061,44	21.445,54	15.002,43	18.357,63
€ nets/mesuals	1.843	2.129	2.338	1.787	1.250	1.529

*Elaboració pròpia a partir de dades de l'OBJOVI

Cal recordar que el sou net d'una persona jove a Catalunya menor de 30 anys és de 11.998 €/nets/anuals o en el seu defecte un de 30 a 34 anys és de 16.103€/nets/anuals mentre que els ingressos mínims per adquirir un habitatge són de 25.550€/nets/anuals, en cas de voler complir la recomanació d'una inversió màxima del 30% del salari per tal de no sobreendeutar-se.

Els preus d'un habitatge lliure a Barcelona es troben un 49,92% més cars que el sou real dels joves que podrien adquirir-los.

Per accedir a un habitatge lliure a Girona es troben un 34,48% més cars que el sou real dels joves que podrien adquirir-los.

Per fer-ho a un habitatge lliure a Lleida es troben un 6,34% més cars que el sou real dels joves que podrien adquirir-los.

I finalment, en cas de voler accedir a un habitatge lliure a Tarragona es troben un 23,47% més cars que el sou real dels joves que podrien adquirir-los.

Els preus de l'habitatge lliure a Catalunya són un 45.01% més cars que la capacitat econòmica dels joves menors de 35 anys.

Mentre que el preu màxim tolerable de compra d'un habitatge per a una persona jove menor de 30 anys a Catalunya davant els sous presentats és de 80.150€ i de 108.477€ d'entre 30 a 34 anys, el preu de l'habitatge és de 172.110€ de mitjana a Catalunya.

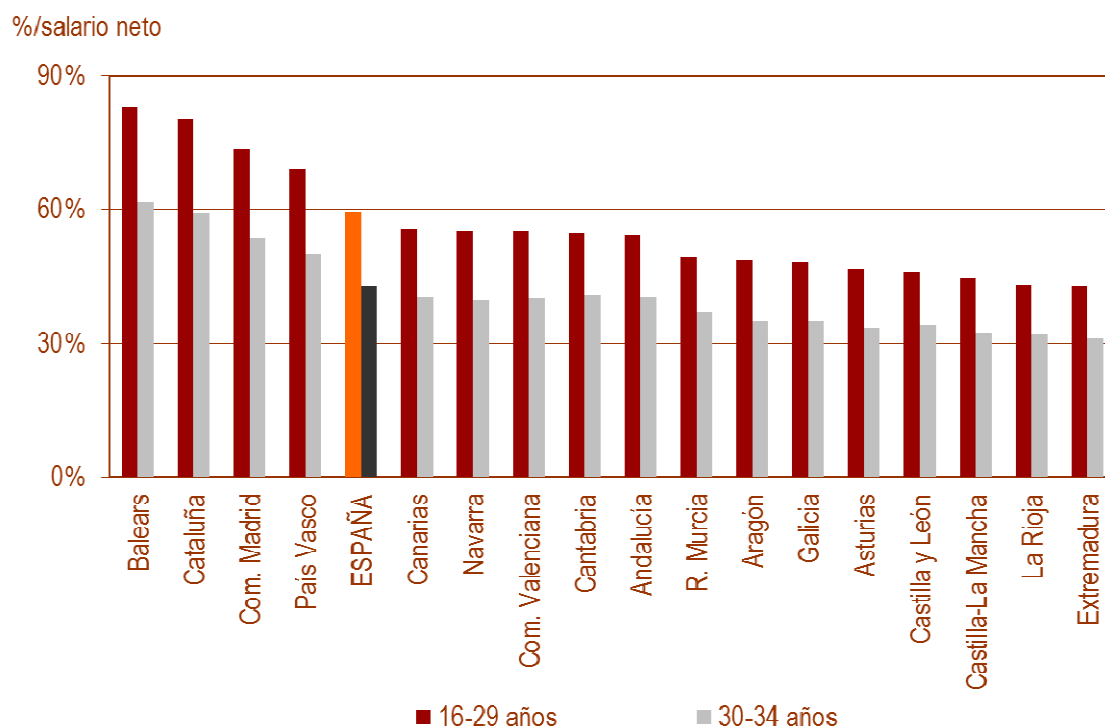
Val a dir, que si no és prou impossible la compra d'un habitatge per als joves que voldríem emancipar-se a Catalunya, l'estabilitat contractual és un punt clau per a poder fer-ho i en tot cas avui dia ens trobem que més d'un 40% dels contractes temporals fets a joves a Catalunya en el darrer any han estat per un període inferior o igual a un mes i de la totalitat de contractes realitzats a casa nostra el 92,9% són contractes temporals.

A l'estat, cal tenir present també que només el 17,6% dels contractes temporals que es signen a l'estat tenen una durada d'un any o més.

Habitatge de lloguer

Ara com ara, l'oferta d'habitatges de lloguer és manifesta insuficient o resulta no competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. Quotes a les que alhora no podem accedir degut a la inestabilitat i temporalitat contractual que avui dia patim la joventut de Catalunya. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles com els joves, gent gran, immigrants, persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

Cost d'accés al lloguer per a una persona joves de 16 a 34 anys



*Font i elaboració de l'OBJOVI

L'Augment anual del cost mig de l'habitatge en regim de lloguer ha ocasionat a Espanya de mitjana un augment del preu d'accés per a una persona jove assalariada, havent de destinar el 59,6% els menors de 30 anys i respectivament el 42,7% els de 30 a 34 anys del seu sou per poder fer front a la renda mensual de lloguer.

A Catalunya, en el darrer any el mercat immobiliari ha experimentat un augment dels preus del lloguer de més del 10%, mentre que la mitjana en l'estat augmenta un 3%. La capital catalana, Barcelona, registra un augment del 17%, sent la ciutat més cara per a poder-se emancipar.

El mercat immobiliari de Catalunya és un dels més excoents de tot l'estat. En conseqüència, **l'esforç econòmic hauria de realitzar una persona assalariada de 16 a 29 anys a Catalunya per fer front al pagament de la renda de lloguer és del 80,3% i respectivament del 59,3% del sou el de 30 a 34 anys.** A més en cas de voler emancipar-se en règim de lloguer a Lleida, Tarragona o Girona, també representaria invertir molt més del 30% dels ingressos, lliandar d'endeutament recomanat al pagament de la renda.

Cal destacar que Catalunya és la segona destinació més cara per emancipar-se en regim de lloguer a l'estat, és un gairebé un 7% més car llogar a Catalunya que a Madrid.

	Accés a l'habitatge lliure en regim de lloguer	
	Espanya	Catalunya
Renta mitja per accedir	557,78 €	745,88 €
Superfície max tolerable	71,6 m2	65,4 m2
Cost subministraments	117,17 €	121,22 €

*Elaboració pròpia a partir de dades de l'OBJOVI

Davant la taula presentada, mentre **un jove a Catalunya ha de destinar mensualment 867,1€/mensuals per a poder emancipar-se en regim de lloguer**, un que ho faci a l'estat espanyol hi destinarà 674,95€/mensuals de mitjana.

Si a més tenim en compte les recomanacions d'experts en la matèria que assegurin que el dret a l'habitatge no pot captar més del 30% dels ingressos, **el jove menor de 30 anys que vulgui emancipar-se a Catalunya haurà de cobrar un mínim de 2.890,33€/nets mensualment i recordem que en l'actualitat cobra 999,83€/nets.**

Un jove menor de 30 anys que vulgui emancipar-se a Catalunya en règim de lloguer hauria de cobrar 3 vegades més del que cobra en l'actualitat.

Davant d'aquesta realitat, podem afirmar que el mercat immobiliari de Catalunya és el més excoent de l'estat, especialment pel que fa al lloguer d'un habitatge. Tot i la minsa superior capacitat adquisitiva dels joves assalariats que viuen a Catalunya, som els catalans i catalanes joves els que un cop ens emancipem ho hem de fer compartint pis i per tant registrem el major nombre de llars composades per joves. Doncs amb el sou d'una persona jove seria inviable econòmicament emprendre l'autonomia residencial en solitari i quasi impossible en parella. Si un jove a Catalunya vol exercir el seu dret a emancipar-se s'ha de sobre endeutar, **només el 10% dels joves assalariats a Catalunya podrien assolir els preus de l'habitatge.**

HPO (Habitatge de Protecció Oficial)

El jovent català no pot proporcionar-se un sostre tot tenint feina. Només el 23% dels joves de 16 a 29 anys estan emancipats, el comportament de l'emancipació a Catalunya, es caracteritza per ser tardà i sobretot per ser emprés en companyia de més d'una persona, doncs d'altre manera seria impossible.

L'evolució anual negativa dels processos de transició residencial es deu a la creixent dificultat d'accés al mercat immobiliari, culpa directament de la pujada anual de l'habitatge tant en règim de compravenda, com sobretot de lloguer, a la dèbil posició del jove en el mercat laboral i la inexistència d'ajuts que potenciïn l'emancipació del jovent català.

Així doncs, l'Avalot - Joves de la UGT de Catalunya entenem com a causa principal d'aquesta realitat el fracàs de les polítiques d'habitatge, les anteriors i les actuals. Un clar exemple del fracàs d'aquestes polítiques és el deute històric d'inversió en habitatge de protecció oficial (HPO).

A Espanya hi han cerca de 13.500 habitatges de protecció oficial buits i més de 300.000 demandants d'HPO. Concretament Catalunya, és la que més HPO buits té, un total de 3.264, seguit de Castella la Manxa que en té 2.644 i Madrid que en té 1.890 HPO buits. Mentre que el parc de lloguer d'HPO no representa més del 1% del total del parc.

És a dir tot i que els joves catalans tenen més problemes per emancipar-se que a la resta de l'estat degut a l'elevadíssim cost del lloguer i/o del preu de compra, Catalunya té 620 HPO tancats més que la segona ccaa amb més habitatges buits, Castella la Manxa. I alhora, **Catalunya registra un total de 1.374 HPO més tancats que Madrid.**

Cal també destacar com el preu de l'HPO és també més car que el lliure de segona mà

Preu m2 d'HPO	
Any 2015	
Balears	2.197
País Basc	1.775
Cantàbria	1.441
Navarra	1.399
Madrid	1.336
Catalunya	1.295
Galícia	842
Extremadura	644
País Valencià	624,8

*Elaboració pròpia a partir de dades de l'OBJOVI

De les 17 CCAA, Catalunya, tot i tenir habitatges tancats continua trobant-se al capdavant de les que tenen el preu per m2 d'HPO més elevat.

Catalunya és la primera comunitat amb el preu més car del metre quadrat d'habitatge lliure. En canvi, ocupa la 16a posició en HPO per habitant (HPO iniciats des del 98 i fins setembre del 2006), un 46% menys que la mitjana espanyola. Per tant, podem dir que la segona comunitat amb més necessitat de rehabilitació o si s'escau construcció d'habitatge protegit doncs és precisament la que menys ha construït i /o rehabilitat durant els darrers anys amb relació a la seva població.

Una dada que encara ens confirma més la inexistència d'unes polítiques properes a les necessitats de la ciutadania del nostre país és la taxa de pobresa o exclusió social dels joves a Catalunya (darreres dades any 2014). Entre els joves menors de 30 anys que viuen a Catalunya la pobresa s'arrela en el 31,6% del jovent. Si ho comparem, amb la comunitat de Madrid, entre la mateixa franja d'edat, la taxa de pobresa afecta el 22,2% de la població, ambdues dades insostenibles.

A més Catalunya, només per darrere de les Balears és qui registra el major número de llars joves sobreendeutades. El 17,5% de les llars ocupades per joves menors de 30 anys es troben sobreendeutades, i el 25% de les que estan ocupades per joves d'entre 30 a 34 anys.

Cal evidenciar per acabar l'alarmant número de joves que no s'emancipen tot i disposar de formacions postobligatòries que en un mercat de treball "normal" els hi hauria de permetre trobar un treball estable en temps i digne salarialment per a poder fer la passa de marxar de casa dels tutors i poder així desenvolupar el projecte de vida al que, per altra banda tenen dret.

Emancipació i nivell d'estudis

16-29 anys

	Total	16-24 anys	25-29 anys	Homes	Dones
Taxa d'emancipació segons el nivell màxim d'estudis					
Estudis primaris o sense estudis	28,2%	13,8%	47,1%	20,8%	39,6%
Cursant estudis	9,5%	-	* 50,8%	-	* 18,6%
No cursant estudis	35,0%	20,9%	46,8%	27,2%	46,5%
Estudis secundaris obligatoris	17,3%	5,8%	45,9%	13,9%	21,7%
Cursant estudis	3,5%	1,5%	39,1%	2,9%	4,2%
No cursant estudis	32,8%	16,1%	46,6%	25,2%	43,9%
Estudis secundaris postobligatoris	17,6%	6,0%	45,6%	14,3%	20,6%
Cursant estudis	6,3%	3,3%	26,5%	5,7%	6,9%
No cursant estudis	39,0%	17,2%	53,6%	30,0%	47,8%
Estudis superiors	26,9%	9,1%	35,8%	21,8%	30,7%
Cursant estudis	19,5%	6,7%	29,5%	16,0%	21,8%
No cursant estudis	33,0%	12,5%	39,7%	26,0%	38,5%
Total població	20,5%	6,8%	41,8%	16,2%	24,8%
Cursant estudis	8,1%	2,9%	30,1%	6,2%	9,9%
No cursant estudis	34,6%	16,4%	45,9%	26,7%	43,4%

*Font i elaboració de l'OBJVI

Segons les dades presentades són més els joves emancipats sense estudis o amb estudis primaris que no pas aquells que han cursat estudis secundaris obligatoris, postobligatoris o estudis superiors. És a dir el mercat laboral així com el mercat immobiliari amb l'excusa de la crisi va premiar i continua premiant al jovent que no va formar-se i/o no s'està formant per a la inserció laboral.

Les dones joves s'emancipen més i abans que els homes, tot i així destaquem com una gran majoria del jovent no dona el pas fins no finalitzar els seus estudis i entenem doncs que per trobar-se inserits en el mercat de treball amb certes garanties.

Atesa la situació actual, l'Avalot-Joves de la UGT de Catalunya continuem entenenent de la importància de l'aprovació de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) "Mesures urgents per a l'habitatge".

El comportament de l'emancipació a l'estat es caracteritza per ser molt tard i per ser emprés en companyia degut als insostenibles preus així com a la inestabilitat laboral i precarietat salarial. Aquest informe explica i situa que l'evolució anual negativa dels processos de transició residencial nacional es deuen a la creixent dificultat d'accés al mercat immobiliari, problema del que culpem directament a la pujada anual dels preus de l'habitatge tant en regim de compra com sobretot en règim de lloguer i per la dèbil situació del jove en el mercat de treball. Motiu que ens porta a reclamar 8 anys després i a portes de ser tractada la ILP presentada per l'Avalot - Joves de la UGT de Catalunya una Llei de mesures per a l'accés i el manteniment de l'habitatge, que permeti al jovent exercir el seu dret fonamental amb suport i ajuda del país.

Doncs la situació d'ençà fa vuit anys és diferent però la dificultat a l'accés a l'habitatge continua set igualment inaccessible.

L'any 2007, l'Avalot - Joves de la UGT de Catalunya amb el suport de més de 55.000 signatures, vam presentar la ILP "Mesures Urgents per l'Habitatge", llavors igual que ara, volíem que es garantís el dret a l'habitatge pels joves, doncs tant important és poder mantenir l'habitatge com poder tenir dret a accedir-hi. La nostra proposta era i és la següent,

- El 65% del sol que es qualifiqui per a us residencial de nova implantació es reservi a habitatge de protecció pública.
- D'aquest 65%, que el 70% es reservi per a habitatge de protecció pública en règim de lloguer i el 30% en règim de compra.
- Que la Generalitat destini una partida no inferior al 7% del seu pressupost a les polítiques d'habitatge públiques.

Avui, l'Avalot, un cop aprovada la tramitació de la ILP, participem en les ponències d'experts al Parlament de Catalunya. Moltes entitats han estat convocades, i tot i reconèixer el temps i la necessitat d'actualització del text una gran majoria donen ara per ara suport i expressen la necessitat de la seva aprovació.

A l'Avalot- Joves de la UGT de Catalunya, som conscients que la proposta ha estat atesa 8 anys més tard, però per desgràcia, encara és necessària entre els catalans i les catalanes. Per aquest motiu, l'Avalot-Joves de la UGT volem fer un pas més enllà.

- No només volem parlar de nova construcció, també cal emprendre accions envers a pisos tancats, devastats etc...
- Volem parlar de la creació d'un Fons de Lloguer Social de Catalunya que sigui capaç de garantir les necessitats de la població.
- Cal donar sentit al lloguer d'HPO. Per tant, proposem que l'HPO en règim de lloguer sigui social, és a dir que aquest lloguer no suposi una renda superior al 30% dels ingressos dels arrendataris

Un cop finalitzades les compareixences dels experts en les ponències, a l'Avalot continuem traslladant a peu de territori la campanya. Doncs, volem sumar en aquesta proposta, experiències i propostes que entitats expertes i persones individuals ens puguin aportar.

Ara l'ILP "Mesures urgents per l'Habitatge" resta pendent de ser, o no, transaccionada pels grups parlamentaris i votada. Aprofitant la bona entesa, l'Avalot un cop arribat aquest punt, esperem un compromís sincer per part del Parlament en l'aprovació de la ILP. Entenent que, tenim una possibilitat per ajudar a minvar la situació d'impossibilitat d'accés a un habitatge que avui dia pateixen milers de persones a casa nostra i no la podem desaproveitar.