

**Dret a l'accés a un habitatge digne i assequible,
volem una solució eficaç i sostenible**
Apostem pels models alternatius i pel lloguer social/assequible.
Comitè Executiu –12 de novembre de 2016

Des del Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC) volem una solució eficaç i sostenible al problema d'accés a un habitatge digne i assequible, un dret reconegut per l'Estatut i per la Constitució. El CNJC; plataforma independent, crítica, plural i democràtica; volem ser propositius seguint el fil de la resolució del CNJC sobre "El dret fonamental a l'habitatge i per l'impuls de formes innovadores d'accés i tinença" del 2 de març de 2013.

Entre els anys 2008 i 2016 l'opció de llogar un habitatge no ha parat de créixer i els preus de venda d'habitatges han baixat més del 35% aproximadament. Això fa caure la percepció socialment estesa que deia "El preu de l'habitatge mai baixa" i la converteix en una gran mentida. Venedors, compradors, constructors, promotors, bancs, administracions, taxadors, mitjans de comunicació, etc. van ser els actors que van utilitzar aquesta creença per crear una bombolla immobiliària amb unes conseqüències desastroses per al nostre país. La cara més dura d'aquest procés han estat els 54.520 desnonaments entre el 2008 i 2014 a Catalunya, dades extretes del Consell General del Poder Judicial (CGPJ). En aquest procés s'han pogut destapar les parts més negatives de la compra d'un habitatge, les conseqüències del sobreendeutament i els interessos econòmics dels diferents actors.

Tot i la gran sobreoferta a causa de la gran quantitat de pisos buits, no ha fet possible oferir uns preus assequibles per la compra. La conclusió és que el mercat de venda i compra d'habitatges no segueix la llei d'oferta i demanda per regular els preus. Aquest mercat està manipulat pels diferents actors que en volen treure el màxim benefici aprofitant-se de la necessitat bàsica de les persones de voler viure sota un sostre. L'habitatge és un bé d'ús, no és un bé d'inversió ni d'especulació.

També volem denunciar que les polítiques d'habitatge protegit de venda no han garantit el dret a l'accés a un habitatge digne i a més a més han contribuït a l'especulació amb aquests habitatges posteriorment.

Un altra creença social utilitzada va ser: "Llogar és llençar els diners". Com que ara està creixent el lloguer, els mateixos actors de la bombolla immobiliària estan intentant repetir la mateixa estratègia i així treure el màxim benefici a qualsevol preu. El seu objectiu és crear una bombolla amb els preus de lloguer. Això és possible a causa de la falta de mecanismes de control en el mercat de lloguer i el desequilibri entre el lloguer privat i el lloguer social/assequible.

Creiem que no podem permetre que el parc d'habitatge de lloguer social/assequible de Catalunya representi poc més de l'1% aproximadament, molt lluny de la mitjana europea.

A Catalunya, en el darrer any 2015, el mercat immobiliari ha experimentat un augment dels preus del lloguer de més del 10%. La capital catalana, Barcelona, registra un augment del 17%, sent la ciutat més cara per a poder emancipar-se. Països europeus com França, Alemanya o els Països Baixos tenen mecanismes de control en el mercat privat de lloguer.

A més a més, les recomanacions europees marquen no superar el 30% dels ingressos dedicats a l'habitatge. Si agafem les dades oficials del preu mitjà de lloguer i del sou mitjà a Catalunya del 2014, podem observar que els joves de menys de 25 anys havien de dedicar el 69,3% del seu sou al lloguer, i pels joves de 25 a 34 anys havien de dedicar el 46,9% del seu sou. Ja per últim, si comparem el preu mitjà de lloguer amb qui cobrava el salari mínim interprofessional, veiem que havia de destinar el 83,6% dels seus ingressos al lloguer.

Es constata que l'oferta d'habitatges de lloguer accessible és insuficient i els preus del lloguer són més elevats en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini, incentivant la cultura de la propietat que el CNJC no comparteix. S'ha d'afegir que la precarietat laboral dificulta també l'accés tant al lloguer com a la compra.

Un factor que volem destacar del lloguer és que s'adapta millor a les necessitats de les persones en funció de les seves etapes vitals i la seva situació personal. Les necessitats durant la joventut són diferents que les necessitats durant la tercera edat. També volem destacar que el lloguer fa possible la mobilitat en funció on tenim el lloc de treball i això facilita la conciliació familiar – laboral.

Volem remarcar la tasca legislativa del Parlament en referència a la Llei 14/2015 sobre l'impost sobre els habitatges buits, la Llei 19/2015 sobre noves formes de tinença, com la propietat temporal i compartida, la Llei 24/2015 amb mesures per evitar els desnonaments, i la possible Llei catalana d'arrendaments urbans que s'està debatent. Hem de continuar treballant en aquesta línia.

Finalment destacar la tasca de la Plataforma per al Dret a un Habitatge Digne, on hi ha participat el CNJC des dels inicis, perquè ha impulsat el "Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials" i que és una realitat avui dia. Aquest fons es va constituir el dia 12 de juny de 2015 com l'instrument destinat a posar a disposició de les persones i famílies en risc d'exclusió residencial els habitatges de titularitat pública i privada que integren aquest fons, en règim de lloguer social.

Des del CNJC, creiem que un mercat de lloguer ben regulat i amb una oferta equilibrada, podria garantir l'accés a un habitatge digne i podria contribuir a la igualtat d'oportunitats per a les persones joves que inicien un projecte de vida en el moment d'emancipar-se.

Per aquests motius, el CNJC apostem decididament pels models alternatius plantejats en la resolució del CNJC del 2013 i pel lloguer, en concret pel lloguer social/assequible.

Anem a veure algunes dades a tenir en compte:

- El retrocés constant de la taxa d'emancipació juvenil catalana entre 16 i 29 anys. En l'any 2015 va ser la més baixa en els últims 10 anys.

Any	2007	2015
Taxa Emancipació entre 16 i 29 anys	32,9 %	24,5 %

Font: Enquesta de Població Activa 2015.

- L'elevada taxa d'atur entre les persones joves.

Edats	Taxa d'atur
De 16 a 19 anys	41,8 %
De 20 a 24 anys	30,0 %
De 25 a 54 anys	13,2 %

Font: Dades del 3r Trimestre de 2016 IDESCAT

- L'increment de famílies monoparentals ha fet que la situació de l'habitatge agreugés la situació econòmica d'aquestes. A continuació s'observa l'evolució del nombre de famílies monoparentals a Catalunya.

Any	mares per 100 llars	pares per 100 llars	total per 100 llars
2011	8,19	2,30	10,49
1991	6,79	1,39	8,18

Font: Últimes dades oficials IDESCAT 2011.

- Preu mitjà del lloguer de Catalunya que es troba per sobre del 30% dels ingressos dels joves catalans i del sou mínim interprofessional.

Any	2014	2015
Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes) a Catalunya	539,54 €	557,50 €

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

- A continuació calcularem quin hauria de ser el preu del lloguer recomanat, que no superi el 30% dels ingressos, en funció del salari mitjà i el salari mínim interprofessional.

Edat	Sou BRUT anual mitjà 2014	Sou NET al mes (14 pagues sense càrregues familiars) 2014	30 % del sou NET al mes. Preu del lloguer recomanat 2014
Menys de 25 anys	11.835,17 €	778,60 €	233,58 €
De 25 a 34 anys	20.051,79 €	1.150,30 €	345,09 €
General	23.927,17 €	1.341,00 €	402,30 €
Sou mínim interprofessional 2014	9.034,20 € (NET)	645,30 €	193,59 €

Font: Últimes dades oficials IDESCAT 2014.

La dificultat d'accés a l'habitatge no només és a causa dels preus sinó que també s'ha de tenir en compte la inestabilitat i temporalitat contractual que avui dia patim la joventut treballadora de Catalunya. Actualment el 40% dels contractes temporals fets a joves de Catalunya en el darrer any han estat per un període inferior o igual a un mes. I de la totalitat de contractes realitzats el 92,9% són contractes temporals, context que en cap cas el mercat habitacional català reconeix entre les seves variables.

- Catalunya té un parc d'habitatges amb el 85% de propietat i només un 15% de lloguer. Dels habitatges de lloguer, només entre l'1% i el 2%

estan destinats a lloguer social, en l'últim Cens de Població i Habitatge, IDESCAT 2011.

A continuació es pot veure el parc d'habitatges d'altres països europeus.

País	Propietat	Lloguer Social	Lloguer Privat	Altres situacions	Legislació: controls en el mercat de lloguer privat
Alemanya	43%	6%	51%	0%	Sí
França	56%	19%	25%	0%	Sí
Països Baixos	54%	35%	11%	0%	Sí
Espanya	82%	1%	10%	7%	No

Font: "The development of Social Housing" CECODHAS-USH-DEXIA 2008

Per tot això, el CNJC demanem una solució eficaç i sostenible al problema d'accés a un habitatge digne i assequible:

- Tenir accés a un habitatge digne i assequible sense haver de dedicar més del 30% dels ingressos de la unitat familiar, tenint en compte el lloguer i els consums dels serveis bàsics: aigua, electricitat, gas i Internet.
- Assolir un 20% d'habitatge de lloguer social/assequible en els pròxims 10 anys a Catalunya.
- Promoure l'habitatge protegit oficial de lloguer i de dret a superfície fins a assolir mitjanes europees. No volem cap promoció d'habitatge protegit de venda.
- Establir mecanismes de control i seguiment del mercat privat de lloguer d'habitatge.
- La publicació de dades estadístiques desglossades per edat i territori que permetin una millor avaluació i transparència de les polítiques d'habitatge.
- Generar mesures d'incentivació pels petits tenidors per la cessió dels seus habitatges al parc habitacional públic.

- Fomentar els Models Alternatius d'accés i tinença a l'habitatge: masoveria urbana, cooperatives en cessió d'ús, dret de superfície i copropietat.
- Potenciar el "Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials".
- Que la gestió i administració del Parc d'Habitatges de Protecció Oficial sigui pública
- Que es generin instruments i sistemes que permetin preveure, planificar i desenvolupar d'una forma coherent i ajustada les necessitats de les polítiques d'accés a l'habitatge: reserves de sòl per habitatge amb protecció oficial en els processos de planejament, etc.
- Que es promoguin les modificacions en les polítiques d'habitatge, permetent avançar en l'àmbit de l'eficiència energètica i l'accessibilitat, així com en la construcció d'entorns més sostenibles i inclusius.
- Que la Generalitat de Catalunya destini els recursos necessaris per fer polítiques d'habitatge resolutives i per desplegar les lleis aprovades pel Parlament de Catalunya amb la finalitat d'assolir progressivament la inversió mitjana europea.