Dossiers econòmics

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Accés dels joves a l'habitatge

Jornades de la Unió Internacional de Propietaris (UIPI)

celebrades a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, el 21 d'octubre de 2022

Índex

Presentació 2

Radiografia estadística sobre joventut i habitatge 3

Ponències

L'assequibilitat de l'habitatge a la zona euro i el seu possible impacte en les generacions joves, per Agnieszka Szczypinska, analista de la Direcció General d'Afers Econòmics i Financers (ECFIN) de la Comissió Europea 5

Poden els joves a Espanya accedir a l'habitatge en propietat?, per Carles Sala, secretari d'Habitatge i president de l'Agència Catalana de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya 6

Mesures per fomentar el lloguer i ajudar a l'emancipació dels joves a Espanya, per Félix Lores, economista principal a BBVA Research 8

Taula rodona i debat

Perspectives nacionals i sectorials, moderada per Emmanuelle Causse, secretària general de la Unió Internacional de Propietaris (UIPI) 9

Amb la participació de:

Óscar Gorgues, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Morten Andreas Meyer, secretari general de Huseierne, Noruega

Ben Beadle, Chief Executive Officer of National Residential Landlords Association (NRLA), Regne Unit

Juliette Martin, responsable d'afers públics i promoció de la Union Nationale des Propiétaires Immobiliers, França

Maria Francisca Figueira, responsable de projectes i esdeveniments de la Unió Internacional de Propietaris (UIPI)

Propostes

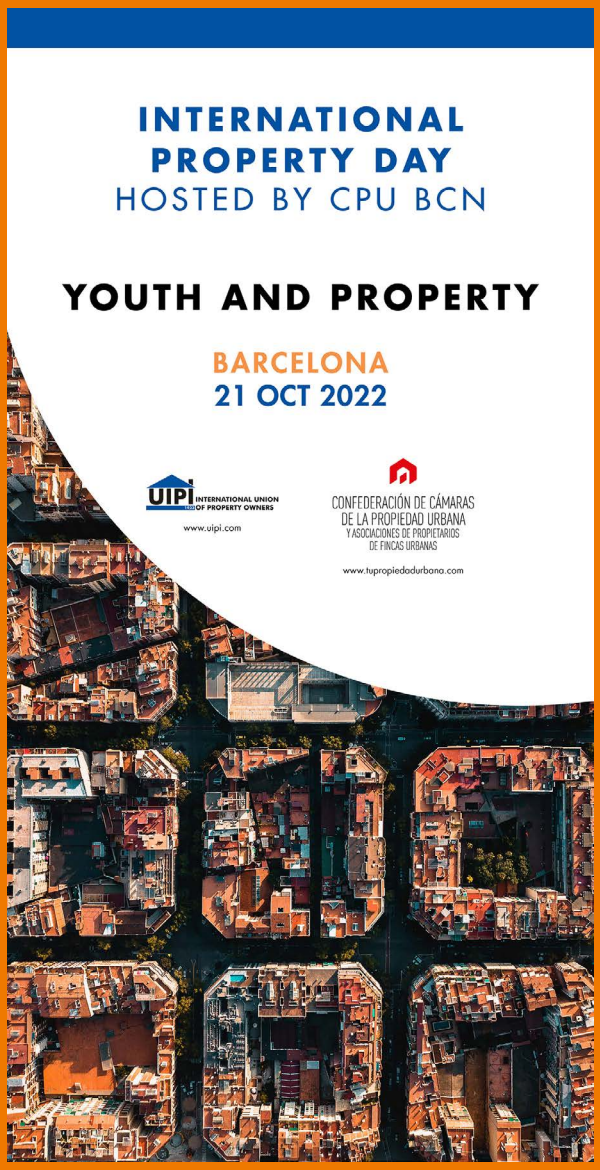
Propostes de futur per a l'accés dels joves a l'habitatge 12

Conclusions 15

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 3
Octubre 2022
DL: B 1954-2023

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Dipòsit legal: B 1954-2023



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

Introducció

Aquest any, la celebració del Dia Internacional de la Propietat ha tingut com a tema de treball la creixent dificultat que tenen els joves per accedir a l'habitatge. Per aquest motiu, la Unió Internacional de Propietaris (UIPI) va organitzar una jornada que va comptar amb la presència d'associacions de propietaris de setze països d'Europa, que es va celebrar el 21 d'octubre a la seu de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

La jornada va ser una oportunitat per a l'intercanvi de coneixements sobre la situació a diversos països i els efectes que les polítiques d'habitatge tenen en l'exclusió de les joves generacions del mercat d'habitatge en propietat, i fins i tot de l'habitatge de lloguer.

Els reptes que suposen avui taxes d'inflació desconegudes en els últims 20 anys, l'increment dels costos de construcció, la nova normativa tècnica d'habitatge que obliga a costos cada vegada més elevats per a la propietat, una guerra a Europa que crearà nous equilibris globals encara avui desconeguts i una pujada de la pressió fiscal per pagar el deute adquirit per afrontar la pandèmia de la covid-19 són l'entorn actual del mercat de l'habitatge.

La situació afecta especialment els joves. Comprendre les causes de la creixent exclusió de les generacions futures en els mercats d'habitatge és essencial per dissenyar polítiques d'habitatge més efectives i que contribueixin a solucionar la greu problemàtica que avui vivim.

A Espanya, la situació es veu agreujada per polítiques d'habitatge molt intervencionistes però sense despesa pública associada, i que en la pràctica suposa traslladar als propietaris privats la càrrega econòmica de la política d'habitatge, que segons la Constitució correspon a l'Estat.

La **Unió Internacional de Propietaris (UIPI)** és una associació paneuropea sense ànim de lucre que integra 31 organitzacions de 28 països. Fundada a París el 1923, representa més de 5 milions de propietaris a Europa. Actualment amb seu a Brussel·les, treballa per promoure el desenvolupament, de fet i de dret, de la propietat immobiliària privada; promoure condicions econòmiques, legals i fiscals favorables per al sector immobiliari privat; l'accés a l'habitatge en propietat i el sector privat de lloguer, i mostrar el paper de la propietat immobiliària privada i la propietat privada en l'economia i la societat.

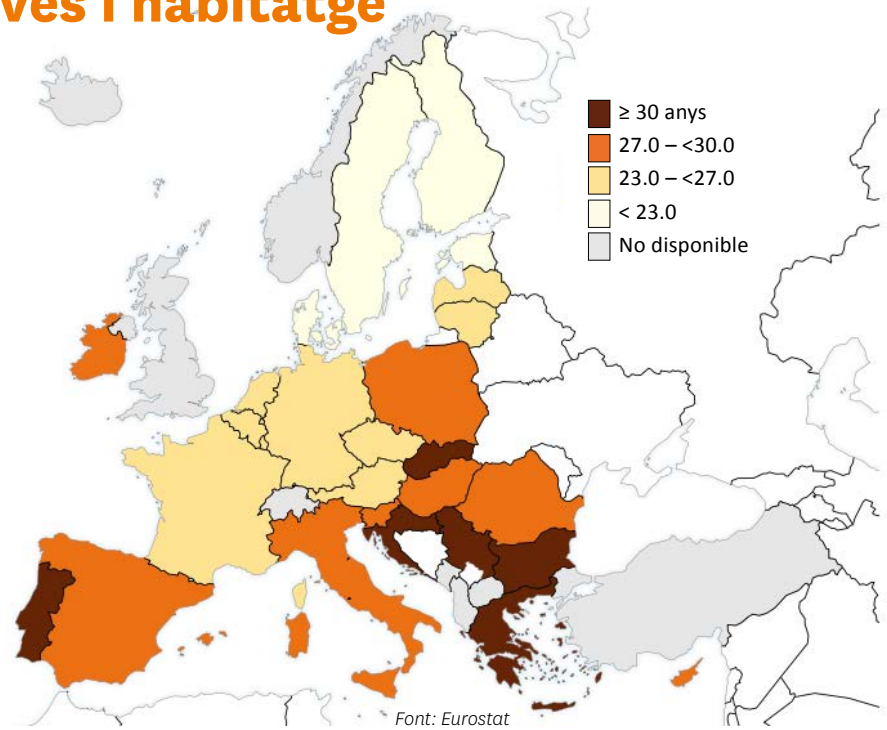
RADIOGRAFIA joves i habitatge

Edat d'emancipació

Edat mitjana d'**emancipació dels joves a** Europa (2021, edat en anys)

L'**edat mitjana** a la qual els **joves abandonen la llar familiar a Europa** és de **26,5 anys**. Suècia és el país on més aviat s'emancipen els joves, als 19 anys de mitjana, mentre que Portugal és on més temps romanen a la llar familiar, fins als 33,6 anys. A **Espanya**, la mitjana d'emancipació és als **29,8 anys**.

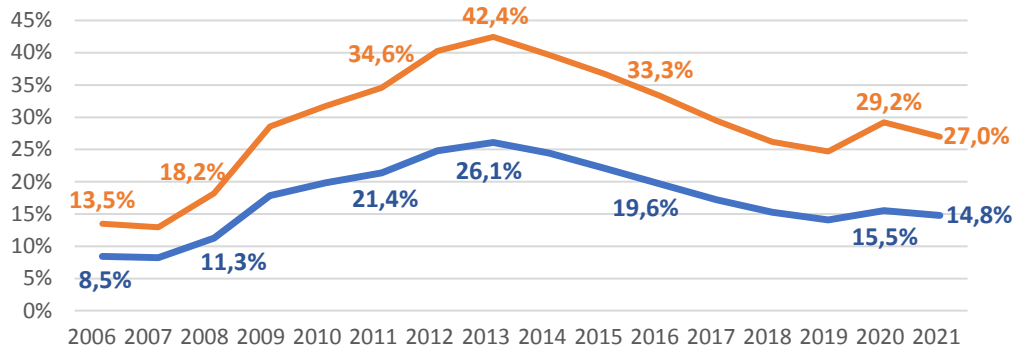
Enllaç al mapa interactiu d'Eurostat



Font: Eurostat

Ocupació i salari dels joves de 16 a 29 anys a Espanya

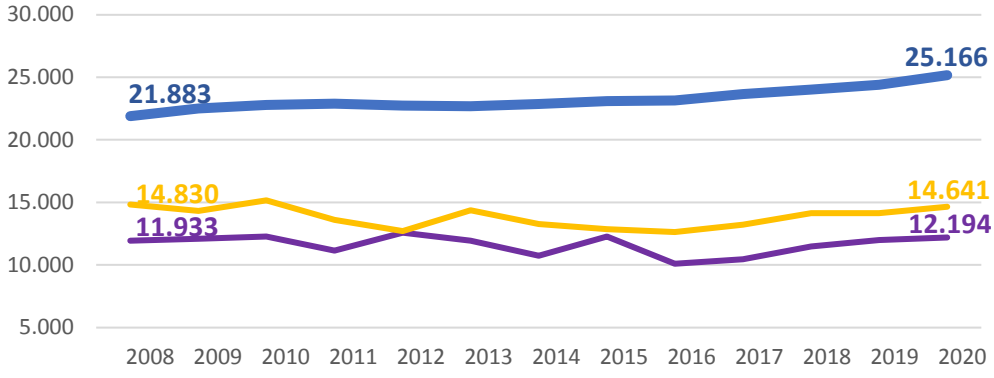
Evolució de la **taxa de desocupació** en el **total de població** a **Espanya** i en el subgrup de **joves de 16 a 29 anys** Període: **2006-2021**



Font: Enquesta de Població Activa (EPA), Institut Nacional d'Estadística (INE)

La taxa de desocupació dels **joves** de 16 a 29 anys a **Espanya** va ser del **27% el 2021,** més de 12 punts percentuals per sobre de la taxa de desocupació del conjunt de la població.

Evolució del **salari mitjà anual** del **total de població** a Espanya i dels subgrups de **dones joves** i d'**homes joves** de **16 a 29 anys**. Període: **2008-2020**

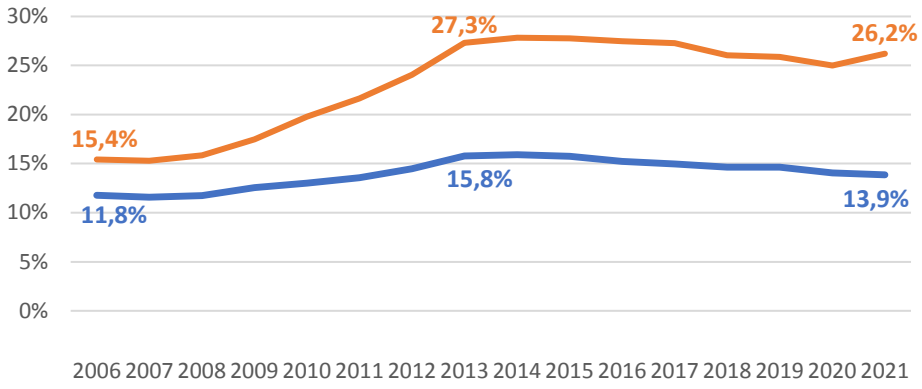


Font: Enquesta financera de les famílies, 2008-2011, Banc d'Espanya

El salari mitjà de les **dones joves** de 16 a 29 anys a **Espanya** va ser de **12.194 euros anuals** el 2020 i el salari dels **homes joves** d'aquesta franja d'edat va ser de **14.641 euros**, xifres inferiors a les de l'any 2009. L'increment del treball a temps parcial pot explicar, en part, aquestes dades.

Ocupació a temps parcial

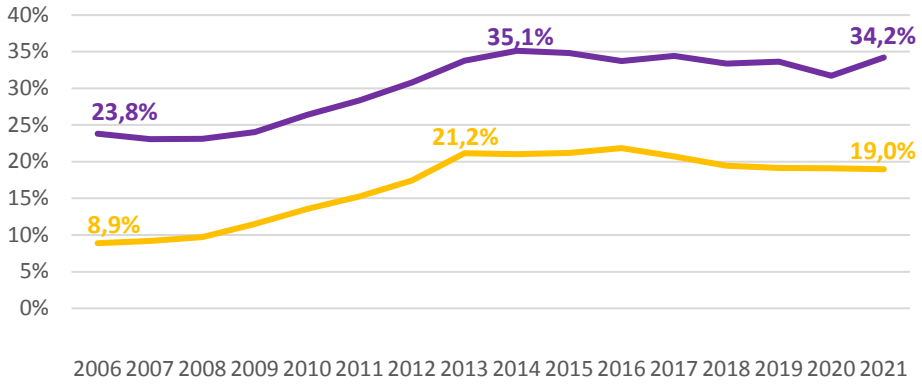
Evolució del **percentatge** de persones **ocupades a temps parcial** sobre el **total de població** ocupada a **Espanya** i percentatge en el subgrup de **joves de 16 a 29 anys** ocupats a temps parcial sobre el total d'ocupats en aquesta franja d'edat. Període: **2006-2021**



Font: Enquesta de Població Activa (EPA), Institut Nacional d'Estadística (INE)

El **26,2% dels joves ocupats** de 16 a 29 anys que tenen un contracte el 2021 és a **temps parcial**, enfront del gairebé 14% en el conjunt de la població a Espanya. La taxa de temps parcial entre la població jove és avui molt més elevada que el 2006.

Evolució del **percentatge** d'**homes joves** i **dones joves** de 16 a 29 anys **ocupats a temps parcial** sobre el total d'homes ocupats i de dones ocupades a **Espanya**. Període: **2006-2021**

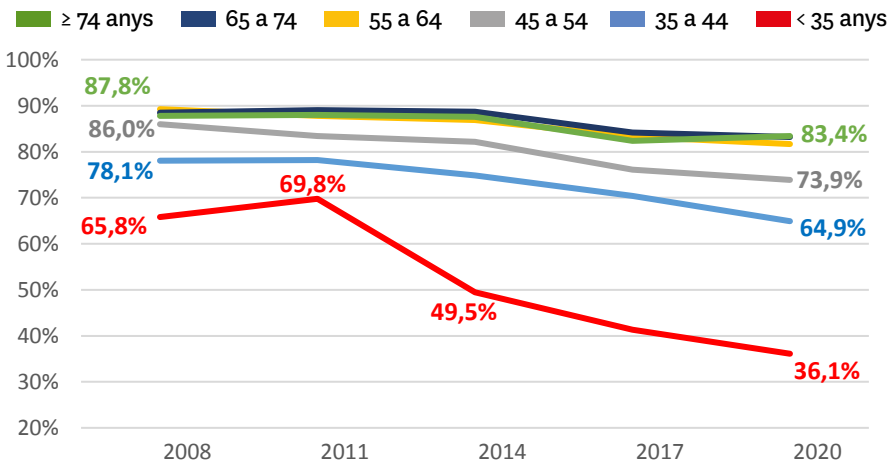


Font: Enquesta de Població Activa (EPA), Institut Nacional d'Estadística (INE)

Una de cada tres dones joves de 16 a 29 anys ocupades a Espanya el 2021 té una ocupació a temps parcial. Entre els homes joves, l'ocupació a temps parcial és un de cada cinc ocupats.

Habitatge en propietat segons franges d'edat

Evolució del **percentatge** de llars amb tinença d'**habitatge principal en propietat** segons l'**edat** del cap de família a **Espanya**. Període: **2008-2021**



Font: Enquesta financera de les famílies, 2008-2011, Banc d'Espanya

En només 12 anys, la taxa d'**habitatge en propietat** de la **població menor de 35 anys** a Espanya ha caigut gairebé 30 punts percentuals, passant del **65,8% el 2008 al 36,1% el 2020**. En la població d'entre 35 i 54 anys, la caiguda de l'habitatge en propietat ha estat al voltant dels 12 punts, i en la població de més edat els descensos són menys accentuats.



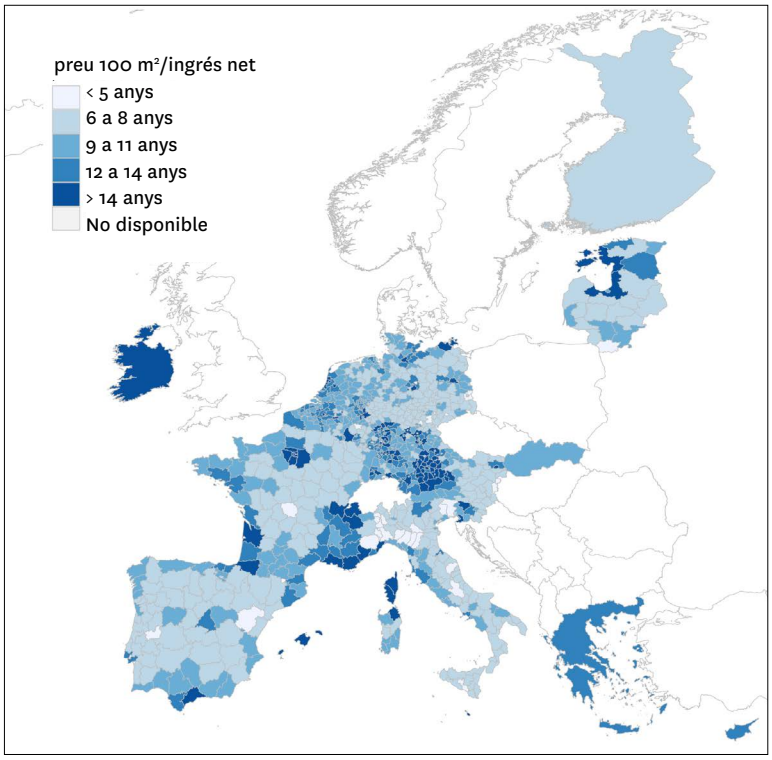
L'assequibilitat de l'habitatge a la zona euro i el seu possible impacte en les generacions joves

Agnieszka Szczypinska

Analista de la Direcció General d'Afers Econòmics i Financers (ECFIN) de la Comissió Europea

Habitatge (in)assequible

Anys d'ingressos necessaris per **adquirir 100 m² d'habitatge** a la **zona euro**. **Dades** NUTS3, **2019**



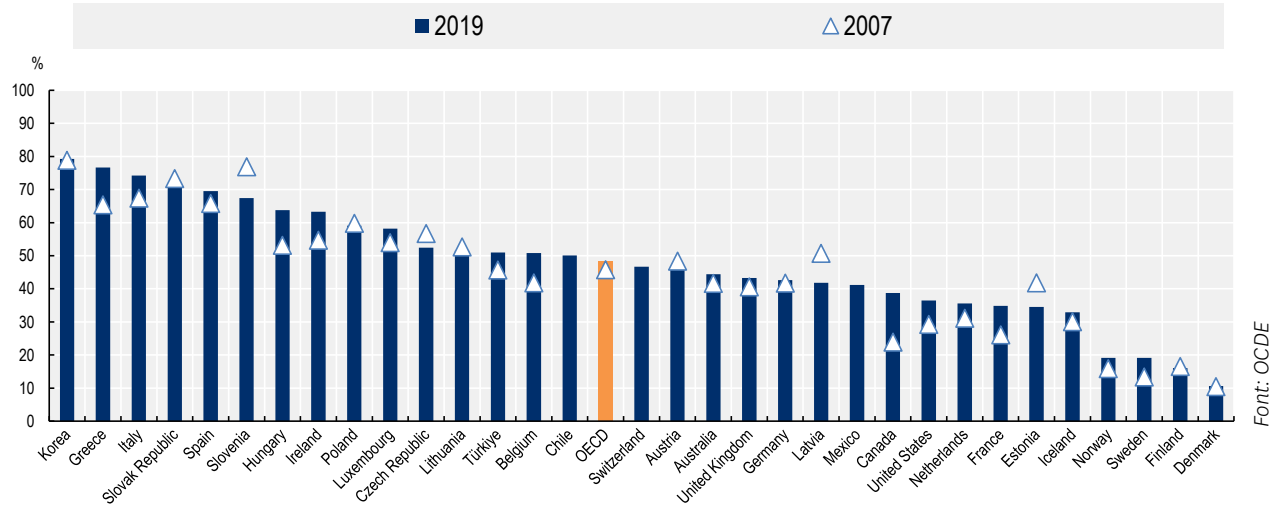
Font: Eurostat i càlculs del Servei de la Comissió Europea

- L'assequibilitat de l'habitatge en propietat ha empitjorat a la zona euro en els últims deu anys, sobretot des de la pandèmia per la covid-19, i això té implicacions econòmiques, demogràfiques i socials per al conjunt de la zona euro.

- En el mercat de lloguer hi ha polítiques que poden ajudar o que, ben al contrari, poden empitjorar encara més la situació dels joves. **Un mercat sobreregulat pot crear més inaccessibilitat**. Establir límits sobre el lloguer podria no ser necessàriament negatiu —fins i tot per a les generacions joves i per a l'economia— sempre que **el límit sigui sobre l'increment i no sobre el nivell del preu del lloguer**.

- El preu mitjà de l'habitatge a la **zona euro** és ara més elevat que quan va esclatar la crisi financera mundial de 2008. Estudis de la bretxa de valoració mostren que l'habitatge està sobrevalorat en la majoria dels països de la zona de l'euro, no tant pel crèdit sinó per les **condicions financeres i la manca d'oferta**.

Percentatge de joves (de 20 a 29 anys) que **viuen amb els seus pares**



Font: OCDE

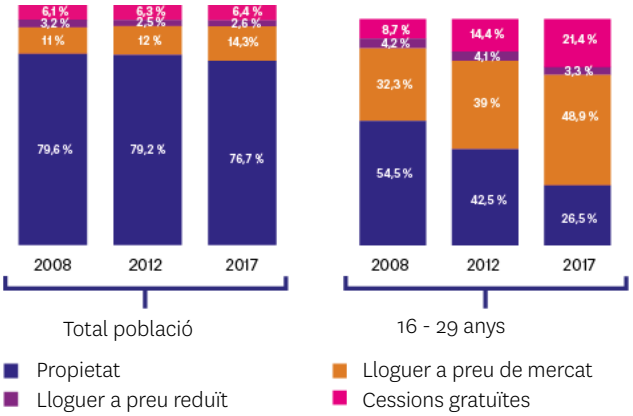


Poden els joves a Espanya accedir a l'habitatge en propietat?

Carles Sala

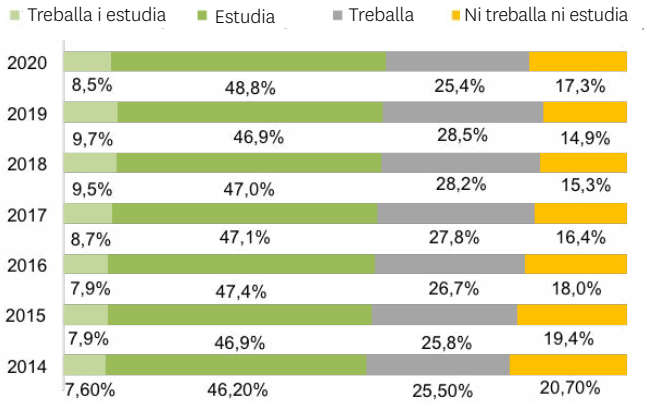
Secretari d'Habitatge i president de l'Agència Catalana de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

Evolució del percentatge d'**habitatge en propietat** i **de lloguer** a **Espanya**, en el total de la població i en el subgrup de **població jove** (16 a 29 anys)
Període: **2008-2017**



Font: Institut Nacional d'Estadística (INE)

Educació i ocupació dels **joves** a **Espanya**
Període: **2T 2021**



Font: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España

Temporalitat en l'ocupació, **en percentatge**
Període: **2021**



Font: Eurostat 2021

- A **Espanya, només el 16,7% dels joves** de 16 a 29 anys **viuen fora del domicili familiar** en **el 2T de 2021**, quan **l'any 2011 la taxa d'emancipació** dels joves **era del 24,5%**. A Catalunya és del 18% en el 2T de 2021.

- El **2008**, el **54,9%** dels **joves emancipats** menors de 29 anys a Espanya **tenien el seu habitatge en propietat**, enfront del **26,5%** el **2017**. Una **caiguda** de prop de **30 punts** en menys de **deu anys**. I la situació tendeix a agreujar-se. S'estima que en el futur una de cada tres llars no podrà disposar d'un habitatge adequat a les seves necessitats.

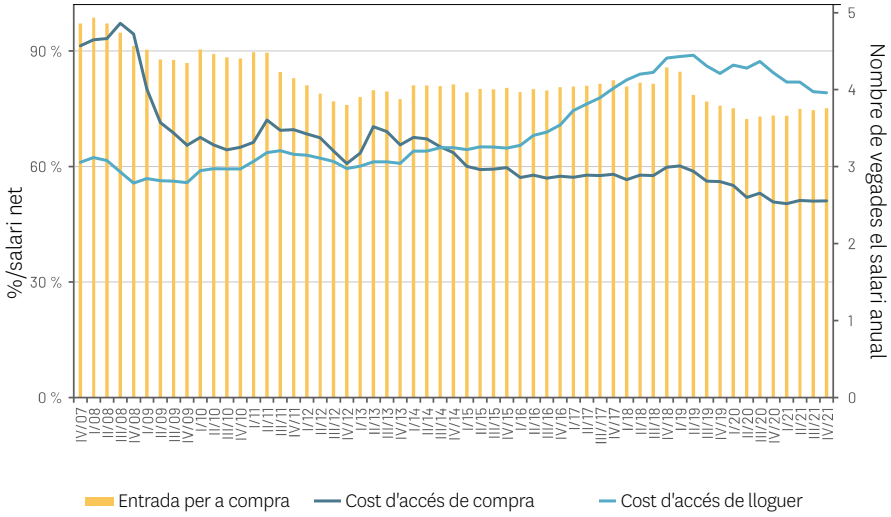
- El **2020**, el **66,1% dels joves** de 16 a 29 anys a Espanya **no tenien ingressos**, enfront del **66,9%** el **2014**. Són xifres similars i, no obstant això, la taxa d'emancipació ha caigut gairebé deu punts en l'última dècada. Els ingressos no poden ser l'únic factor que explica aquesta caiguda.

> *Problemes de finançament i d'estalvi són factors importants que dificulten l'accés dels joves a l'habitatge*

- El **66,4%** dels joves ocupats a Espanya el 2021 tenen contracte en **condicions de temporalitat**.

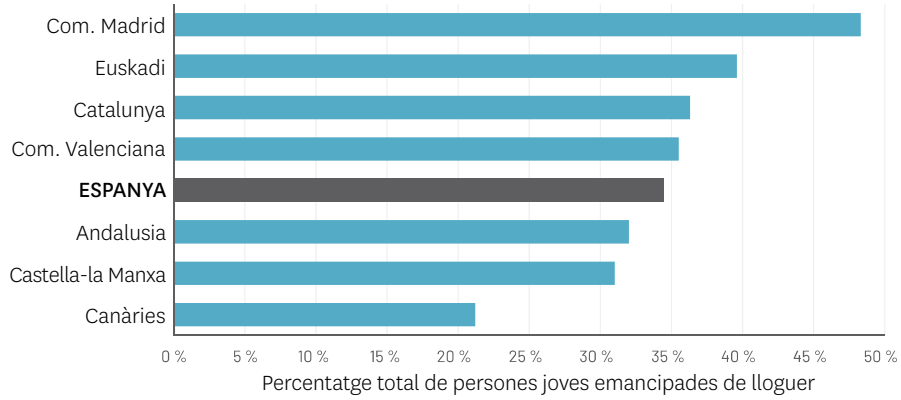
- Les dificultats per emancipar-se han fet que els joves optin cada vegada més pel lloguer, destinant-hi a Espanya un major percentatge dels seus ingressos que la mitjana europea, la qual cosa fa difícil l'estalvi i dona com a resultat una riquesa neta molt menor que la de les generacions anteriors.

Evolució del **cost d'accés a habitatge en propietat i de lloguer per a persones joves assalariades** (16 a 29 anys) en percentatge del salari (esq.) i en nombre de vegades el salari anual, a **Espanya**. Període: **2007-2021**



Font: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (2021)

Percentatge de joves a Espanya que viuen **de lloguer compartit** amb persones amb les quals **no tenen una relació parental o de parella sobre el total de joves emancipats** (2021)



Font: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (2021)

Realitat socioeconòmica i accés a l'habitatge

Taula del **cost màxim assumible** per a un habitatge **de lloguer o en propietat** en funció del **salari net** de la unitat **de la llar**

Ingressos nets de la llar	Règim tinença més apropiat	Cost màxim assumible
Menys de 9.000 € (1,1 IPREM)	Lloguer	Menys de 225 €/mes
9.001 - 14.000 € (fins a 1,72 IPREM)	Lloguer	225 - 349 €/mes
14.001 - 19.000 (fins a 2,35 IPREM)	Lloguer/Propietat/Altres	350 - 474 €/mes 102.600 - 138.000 € (compra)
19.001 - 25.000 € (fins a 3,1 IPREM)	Lloguer/Propietat/Altres	475 - 625 €/mes 138.000 - 178.800 € (compra)
25.001 - 28.000 € (fins a 3,45 IPREM)	Lloguer/Propietat/Altres	625 - 700 €/mes Més de 178.800 € (compra)

IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples): 8.106,28 € anuals el 2022

Font: Realitat socioeconòmica i accés a l'habitatge. Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)

- Tenint en compte el salari mitjà de la població de 16 a 29 anys, una persona jove hauria de destinar 3,8 vegades el seu salari net anual al pagament de l'entrada d'un pis de preu mitjà a Espanya, que és de 170.000 euros. Al pagament de la hipoteca, segons recomanació del Banc d'Espanya, no s'hi ha de destinar més del 30% del seu salari, per la qual cosa la seva capacitat de compra es correspon a una propietat que no superi els 100.000 euros.

- Les dades demostren que, un cop pagada la primera entrada, és més assequible per als joves comprar que llogar.

- El **45% dels joves que s'emancipen viuen de lloguer**, però no lloguen sols, perquè en la majoria dels casos —calculats sobre salaris i cost mitjà— haurien de destinar el 81% del seu salari al cost del lloguer.

- El **34,5%** dels joves emancipats en règim de lloguer **comparteixen pis amb persones que no són ni familiars ni parella**, en el segon semestre del 2021.

- Un estudi de diverses universitats i equips tècnics de Catalunya sobre l'escenari de futur mostra que **una de cada tres llars que es crearan necessitarà ajudes de l'administració per viure en condicions adequades**. El llindar per poder pagar un habitatge és de 14.000 euros anuals.

- L'estudi també conclou que han de construir-se més habitatges dissenyats per a joves, que responguin als nous models de família.



Mesures per fomentar el lloguer i per ajudar a l'emancipació dels joves a Espanya

Félix Lores
Economista principal a BBVA Research

• L'**edat d'emancipació dels joves** a **Espanya** se situa al voltant dels **30 anys**, una edat superior a la que li correspondria per nivell de renda. La dificultat d'accedir a un habitatge a un preu assequible podria ser un dels motius pels quals els joves a Espanya abandonen **més tard la llar dels seus progenitors**.

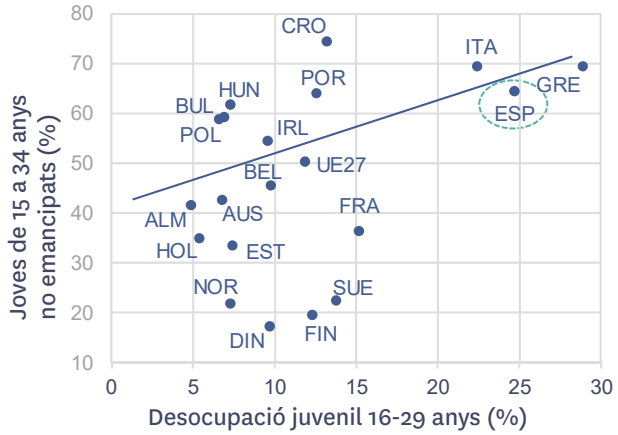
• **Espanya** és un dels **països europeus** amb una **major taxa d'atur juvenil**, tan sols superat per Grècia. A la fi de 2021 superava el 31% entre els joves de 16 a 24 anys i va tancar el 1T 22 lleugerament per sota del 30%. Existeix una relació positiva entre la precarietat del mercat laboral i la proporció de joves no emancipats.

• **Espanya** és el **segon país amb la taxa més elevada d'abandonament escolar** d'**Europa**. Malgrat la millora dels darrers anys —del 26,3% el 2011 al 13,3% el 2021—, continua sent elevada, per sobre de l'objectiu europeu del 10% establert com a màxim el 2020. **La major taxa d'abandonament escolar redueix la probabilitat de trobar feina**. Les dades regionals revelen que la renda mitjana de les llars és més elevada a les regions amb menor abandonament escolar.

• El **2019,** el percentatge de joves espanyols de 18 a 34 anys amb **contracte indefinit era el més baix de la zona euro**. El 2021 s'observa una millora de 20 punts percentuals en aquest indicador.

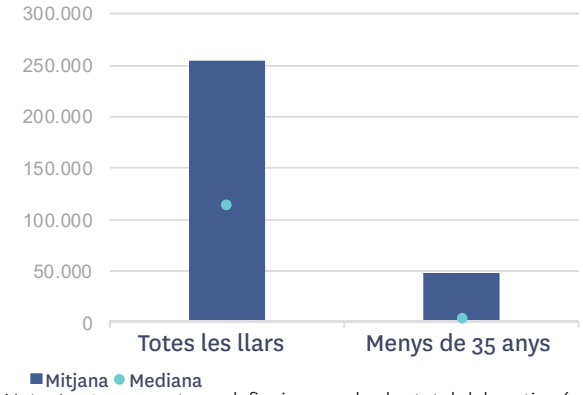
• La **riquesa neta de les llars joves a Espanya** és un **80% inferior a la mitjana del total de llars**. En termes d'actius, tant financers com reals, la mitjana entre les llars joves és molt inferior a la del total de llars. Bona part dels **joves no poden acumular riquesa**, la qual cosa suposa una **limitació per poder accedir a un crèdit hipotecari**.

RELACIÓ EMANCIPACIÓ I DESOCUPACIÓ JUVENIL
(2019)



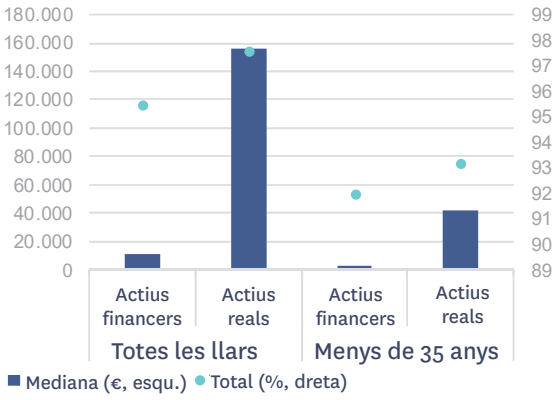
Font: BBVA Research a partir d'Eurostat

RIQUESA DE LES LLARS
(EUROS)



Nota: La riquesa neta es defineix com el valor total dels actius (reals i financers) menys l'import dels deutes
Font: BBVA Research a partir d'EFF (2017) BdE

ACTIUS DE LES LLARS
(2017, % TOTAL LLARS I EUROS)



Font: BBVA Research a partir d'INE i AEAT



Emmanuelle Causse, secretària general de la Unió Internacional de Propietaris (UIPI), va ressaltar el paper que aquesta entitat hauria d'exercir per ajudar a solucionar els problemes d'accés a l'habitatge dels joves, assenyalant les obligacions i els drets de les associacions de propietaris d'habitatges cedits de lloguer, i la necessitat de contribuir i d'adaptar-se a noves polítiques urbanístiques. Com a moderadora de la sessió de la taula rodona de la jornada, va animar els participants a exposar la situació als seus respectius països i a plantejar propostes de millora per al present i el futur.



Óscar Gorgues
Gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Quina seria una bona política d'habitatge per als joves a Espanya?

Com en la majoria de les grans ciutats d'Europa i del món, el **desequilibri entre oferta i demanda d'habitatge** és un dels principals problemes a Barcelona.

Després de la crisi financera de 2008, a Espanya no s'ha recuperat la construcció d'habitatge. A Catalunya, a aquest problema, s'hi suma la **manca de sòl residencial** urbanitzat, per la qual cosa el problema de l'accés dels joves a l'habitatge es veurà accentuat en els pròxims anys.

És una situació poc optimista per a les generacions de joves que busquen accedir al seu primer habitatge en propietat, perquè el procés per poder disposar-ne d'un és molt llarg. En primer lloc, hi ha el procés administratiu de desenvolupament del sòl urbanitzable, posteriorment les obres d'urbanització i finalment el projecte i la construcció del nou habitatge requereixen més de deu anys.

Una altra característica del mercat espanyol és que està molt basat en l'habitatge en propietat, i molt poques unitats s'estan incorporant-se al mercat de lloguer, per la qual cosa **la dificultat d'accés a l'habitatge per als joves, fins i tot de lloguer, s'està cronificant**.

És un **mercat molt consolidat** i amb molt poc creixement de nova oferta. La constant incorporació al mercat de més demanda (estudiants, joves, immigració, augment de la població...) enfront d'**una oferta tan estancada continuarà tensionant els preus**.

La **política d'habitatge** hauria de **prioritzar la construcció de nova oferta** per satisfer la demanda, i no serà fàcil, perquè manca la matèria primera bàsica, que és el sòl sobre el qual construir els habitatges que necessitem.

> *Les dificultats d'accés dels joves a l'habitatge, fins i tot de lloguer, s'està cronificant a Espanya*



Morten Andreas Meyer

Secretari general de Huseierne, Noruega

Es pot continuar sent jove propietari d'un habitatge a Noruega? Tendències i reptes

La política d'habitatge a Noruega és el resultat d'un acord de tots els partits polítics després de la Segona Guerra Mundial, i un dels quatre pilars de l'estat del benestar de Noruega, juntament amb la creació d'ocupació, la sanitat pública i l'educació.

A Noruega, el 80% dels habitatges són en propietat i les persones que viuen de lloguer són bàsicament estudiants i altres lloguers per un temps curt. Avui, els joves a Noruega, igual que els seus pares a la seva edat,

> *A Noruega s'accedeix al primer habitatge en propietat als 28 anys, però cada vegada amb més dificultats a Oslo i a la seva àrea d'influència*

prefereixen viure en un habitatge en propietat, però, com a la resta d'Europa, el preu de l'habitatge ha pujat significativament més que els salaris en les últimes dècades.

Els joves a Noruega accedeixen al seu primer habitatge de mitjana al voltant dels 28 anys, i això s'ha mantingut estable en els últims 10 i 20 anys. Però aconseguir finançament per a la seva primera compra a Oslo i la seva àrea d'influència, i a les zones amb més demanda, és cada vegada més difícil, i si no compten amb ajuda de la família són cada vegada més els que opten per comprar amb la parella, amb germans o amb amics. Com en altres països d'Europa, hi ha una normativa estricta per accedir al finançament: es requereix almenys el 15% del preu per accedir a un préstec, que no pot superar cinc vegades el salari.

El govern i els municipis fins ara no han proveït noves zones per construir i satisfer la demanda, i si no reaccionen el desequilibri augmentarà i els preus es dispararan.



Ben Beadle

Chief Executive Officer de la National Residential Landlords Association (NRLA), UK

Comprar per llogar és avui una inversió atractiva per als joves al Regne Unit?

Comprar per llogar, un sistema comú d'estalvi i inversió al Regne Unit, tant per a joves com per a no tan joves, és avui una inversió molt poc atractiva.

L'estoc d'habitatge al Regne Unit es reparteix actualment entre:

- 36% habitatge en propietat, sense hipoteca.
- 28% habitatge en propietat, amb hipoteca.
- 19% habitatge al mercat de lloguer privat.
- 17% habitatge al mercat de lloguer social.

> *El sector privat de lloguer al Regne Unit està assumint, cada vegada més, les funcions que són responsabilitat del sector social*

Fa anys que s'ha deixat de construir habitatge social al Regne Unit, i no obstant això es continua venent l'estoc existent, per la qual cosa el sector privat de lloguer està assumint, cada vegada més, les funcions que són responsabilitat del sector social.

Malgrat un augment substancial de la demanda, el govern ha incrementat el cost de la propietat cedida en lloguer, la qual cosa ha reduït l'estoc privat d'habitatge de lloguer en 260.000 unitats:

- S'ha passat a calcular l'impost sobre els ingressos, no els beneficis, per la qual cosa no es pot deduir el cost de la hipoteca.

- La inversió en el sector de lloguer privat es penalitza amb un impost addicional del 3% del preu de compra en el moment de la transacció.

El govern està desincentivant la inversió de comprar per llogar i apostant per la compra d'habitatge propi, però els tipus d'interès s'han disparat.



Juliette Martin
Responsable d'afers públics i promoció de la Union Nationale des Propiétaires, França

França: la mirada dels joves sobre l'habitatge en propietat

El 85% dels joves a França pensen que té més sentit econòmic ser propietari del seu habitatge que llogar, i en les enquestes el 80% es declaren interessats a comprar i, no obstant això, només el 14% dels joves tenen el seu habitatge en propietat.

L'habitatge està marcant clarament les dinàmiques d'èxode de població de joves de París a la regió parisina i a la seva àrea d'influència, però també a altres províncies del voltant i a la costa atlàntica del país.

> *L' èxode de joves de París a la regió parisenca, a les seves zones d'influència i fins i tot a la costa atlàntica està desplaçant els joves locals d'aquestes regions*

Els joves representen el 20% de la població a París, també són el 45% de les llars que han abandonat la regió parisenca.

Els parisencs que arriben a les províncies tenen generalment un major poder adquisitiu, i en algunes ciutats d'acolliment desplacen els joves locals en el seu accés a l'habitatge. És un fenomen que s'està incrementant de manera considerable en especial a la rodalia de de París, però també en algunes altres grans ciutats del país, i està creant conflictes.

Els joves que han nascut a la regió d'Île-de-France han retardat des de 2006 la seva edat mitjana de permanència a la llar familiar fins als 24,8 anys (segons dades de 2017), dos anys més tard que els joves d'altres regions de França. Entre els estudiants, el 82% a la regió parisenca viuen amb els seus pares, enfront del 57% a províncies.



Maria Francisca Figueira
Responsable de projectes i esdeveniments de la UIPI

Projecte HOME: superar els reptes dels propietaris per allotjar estudiants

A Europa, des de l'acord de Bolonya i la posada en marxa del programa Erasmus, hi ha hagut un gran increment d'estudiants que es desplacen temporalment, generalment a zones urbanes, on són majoritàriament les grans universitats a Europa.

L'èxit d'aquest programa d'intercanvis universitaris, i l'objectiu de la Comissió Europa de triplicar els intercanvis fets el 2020 per a l'any 2027, fan preveure un creixement considerable en els pròxims anys.

> *La UIPI participa en el projecte HOME, financiat per la Unió Europea, per facilitar la relació entre propietaris d'habitatge i estudiants europeus*

El tipus d'allotjament preferit dels estudiants internacionals és el lloguer, compartint pis amb altres estudiants en un 75% dels casos. Només una tercera part opta per allotjar-se en una residència universitària.

Per a les zones urbanes receptores implica regeneració d'àrees i millores en els transports i serveis, però també gentrificació.

Aquest fenomen afecta el sector privat de lloguer d'habitatge, en un entorn de manca de confiança mútua entre propietaris i estudiants, en què fan falta entitats institucionals que ajudin els estudiants i propietaris en el procés.

D'aquesta necessitat ha nascut el projecte HOME, finançat per la Unió Europea, i en el qual participa la Unió Internacional de Propietaris (UIPI), una plataforma en línia per millorar la transparència i la qualitat en la comunicació entre propietaris i estudiants.

Propostes

Agnieszka Szczypinska, analista de la Direcció General d'Afers Econòmics i Financers (ECFIN) de la Comissió Europea

- Des del final de la crisi financera global el 2013, el preu de l'habitatge ha pujat de manera continuada als països de la zona euro i ha arribat a superar els nivells de quan va esclatar la crisi financera el 2008. Amb la pandèmia per la covid-19, el preu de l'habitatge no va baixar, com sí que va ocórrer en crisis anteriors, sinó que van continuar pujant, i en alguns països fins i tot es va accelerar l'increment de preus, la qual cosa exerceix una pressió significativa sobre l'assequibilitat de l'habitatge.

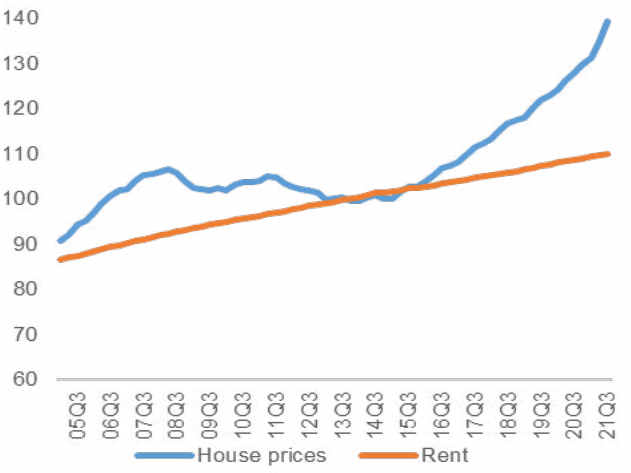
- No obstant això, des de 2008 el nombre de permisos de construcció no s'ha recuperat, la qual cosa redueix l'oferta i afavoreix la pujada de preus.

Permisos de construcció de la zona euro-19
Període: **2003-2021**



Font: Eurostat. ECB

Evolució del preu de compravenda i de lloguer d'habitatge de la zona euro-19. Període: **2005-2021**



Font: Eurostat 2021

- Les polítiques sobre la demanda sovint empitjoren l'assequibilitat de l'habitatge, tret que vagin acompanyades d'un augment de l'oferta.

- Diferents mesures polítiques poden instrumentar-se per millorar la situació de l'habitatge: des de polítiques estructurals i regulacions que afecten l'oferta d'habitatge, com l'ús del sòl o la zonificació del sòl, però també regulacions sobre la construcció, fins a modificacions en els impostos i beneficis relacionades amb el problema de l'habitatge.

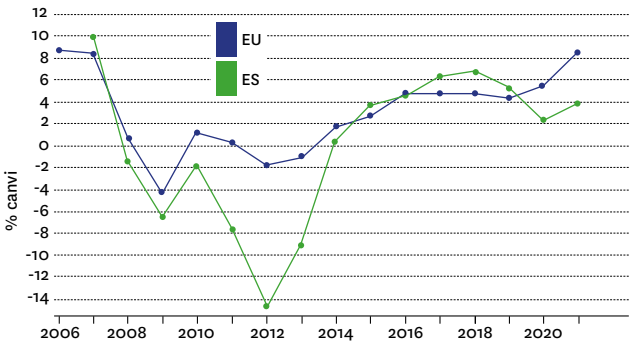
Carles Sala, secretari d'Habitatge i president de l'Agència Catalana de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

- Les administracions públiques haurien de tenir com a objectiu recuperar el 52% d'habitatge en propietat entre la població emancipada menor de 29 anys. El 2017, aquesta taxa havia caigut 28 punts percentuals, fins al 26,5%.

- Les polítiques d'habitatge haurien d'ampliar els incentius fiscals per als joves i adaptar les condicions de finançament a les seves limitacions, creant, per exemple, garanties públiques de suport al seu deute. La dificultat d'estalviar per a un pagament inicial en la compra i l'enduriment de les condicions per accedir a finançament exclouen, de fet, els joves del mercat hipotecari.

- Les polítiques d'habitatge a Catalunya en els últims anys han passat de prioritzar l'accés a l'habitatge de la població en general a prioritzar polítiques per evitar la pèrdua d'habitatge.

Evolució del **preu de compravenda** de l'**habitage** a **Espanya** i a la **Unió Europea** en **% en relació amb l'any anterior**. Període: **2006-2021**



- Les dades demostren que, un cop pagada la primera entrada, és més assequible per als joves comprar que llogar.

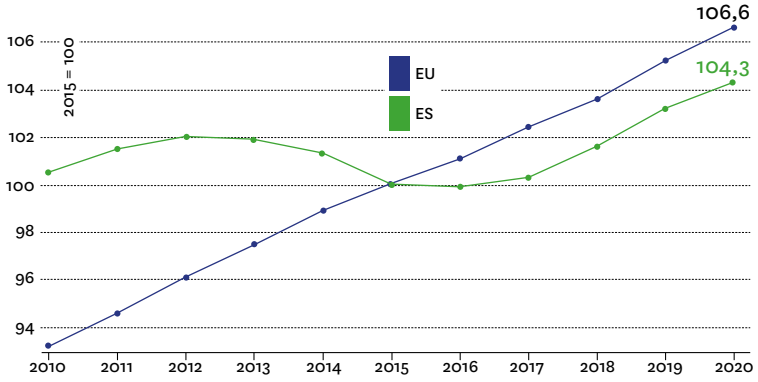
- Els col·lectius amb dificultats però no vulnerables (com els joves) han de tenir opcions en l'àmbit de la propietat de l'habitatge. L'habitatge de lloguer social ha de destinar-se en la seva majoria a fer front a l'exclusió residencial.

- Concentrar tota la política d'habitatge social en el lloguer, com és el cas ara a Espanya, és un error. Estem generant un excés de demanda, quan hi ha persones les condicions de les quals no els permeten accedir a un habitatge en propietat en el mercat privat, però sí que podrien optar a adquirir el seu primer habitatge en propietat si procedís de promoció social.

- Del control de preus del lloguer aplicat a Catalunya durant un any i mig, en període de crisi econòmica per la pandèmia de la covid-19, és difícil treure'n conclusions pel reduït temps d'aplicació i per la seva coincidència amb una situació econòmica anòmala. Però un efecte clarament detectat, en un estudi de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), és que han pujat els lloguers més baixos fins al límit marcat per l'índex de referència, la qual cosa ha perjudicat, paradoxalment, els més vulnerables.

- El mercat de l'habitatge a Espanya ha tingut una evolució diferent de la del conjunt d'Europa. En el mercat de compravenda, el preu de l'habitatge a Europa en el període 2006-2021 s'ha incrementat en un 26%, i a Espanya ha baixat un 5%. Pel que respecta al preu del lloguer d'habitatge, a Europa ha augmentat un 14% en el període 2010-2021 i a Espanya, un 3,4%.

Evolució del preu de **lloguer d'habitatge** a **Espanya** i a la **Unió Europea** Període: **2006-2021**
2015 = 100



Félix Lores, economista principal a BBVA Research

- Cal prendre mesures que actuïn sobre l'arrel del problema de l'accés a l'habitatge dels joves, començant per millorar la formació que els permeti accedir a ocupació de qualitat.

- S'hauria de promoure la construcció de més habitatge assequible, tant per al mercat de lloguer com per al mercat de compravenda. Cal tenir en compte que la propietat implica també costos en impostos i manteniment que no té l'habitatge de lloguer.

- La manca de capacitat d'estalvi dels joves és un factor que explica que l'edat d'emancipació dels joves sigui tardana, al voltant dels 30 anys.

- L'habitatge social a Espanya és només l'1,5% del mercat, molt lluny del 7% de mitjana dels països de l'OCDE o de les xifres dels Països Baixos, Dinamarca o el Regne Unit.

- L'entorn d'inseguretat jurídica a Espanya està comportant la retirada d'habitatges de lloguer per part de propietaris, precisament en una situació de demanda creixent, no sols per part de joves, sinó també per l'increment de divorcis i separacions, l'augment de la immigració, la demanda turística... que competeixen per aquest mateix mercat.

Óscar Gorgues, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

- A Catalunya s'està donant una situació que no havíem vist des de fa molts anys: persones que comparteixen habitació. Fa falta construir més habitatge.

- Si el desenvolupament de nous projectes empresarials que atreuen més població a Barcelona, o projectes educatius o turístics, no va acompanyat de nova oferta d'habitatges, s'acaba fomentant la competència en un mercat d'oferta d'habitatge limitat, i dona com a resultat la gentrificació a Barcelona i la seva àrea metropolitana.

- Les administracions haurien de treballar per fer possible el creixement de les zones urbanes i aprovar alhora noves zones residencials i àrees d'activitat econòmica. A Espanya hi ha una creixent despoblació d'algunes àrees del territori que podrien acollir nous centres d'activitat amb dinàmiques demogràficament interessants, que alhora restarien pressió a les ciutats.

• Fa falta adaptar la normativa urbanística de les ciutats a les necessitats actuals i futures: crear més sòl urbanitzable, major densitat de construcció, pisos de superfície més reduïda per satisfer la creixent demanda de llars unipersonals, entre altres demandes.

• Per facilitar l'accés dels joves a la propietat s'ha de tenir en compte els seus ingressos nets, veure la seva renda final disponible i complementar-ho amb mesures fiscals i financeres, i el suport de les administracions.

• S'hauria d'adaptar l'accés a crèdit dels joves amb mesures més flexibles:
- crear línies de finançament amb tipus d'interès baixos,
- adaptar els pagaments de la hipoteca a la possibilitat de pagament al llarg del temps amb crèdits més flexibles, que puguin inicialment ser més baixos, però que s'incrementin amb el temps quan els joves tinguin millores professionals i salarials,
- possibilitat d'hipotecar-se sense pagament inicial.

• Construir més habitatge social de lloguer i habitatge social de compra, però en aquest cas regulant les transmissions de compravenda posteriors de manera que la inversió pública inicial repercuteixi de nou en el sector d'habitatge públic, i que el benefici obtingut amb la venda no sigui íntegrament per al venedor.

• Necessitem polítics que busquin solucions des d'una perspectiva global, integrant totes les parts implicades, i aprovar plans de mitjà i llarg termini.

Ben Beadle, Chief Executive Officer de la National Residential Landlords Association (NRLA), Regne Unit

• Hem de facilitar que la gent pugui entrar a l'escala d'habitatge en propietat, i per a això s'han de construir més habitatges i flexibilitzar la normativa, perquè molts projectes al Regne Unit es perden per la burocràcia de la planificació.

• Al mateix temps, fer costat al sector de lloguer privat, de manera que sigui un mercat just no sols per als inquilins, sinó també atractiu per a les persones que estiguin disposades a aportar inversió. Fomentar el sector privat de lloguer amb mesures fiscals i impositives i millorar les ajudes als propietaris que cedeixin la seva propietat a inquilins del sector social.

• Al Regne Unit s'haurien de deixar de vendre aquests habitatges si l'estoc no es reemplaça amb noves unitats.

Maria Francisca Figueira, responsable de projectes i esdeveniments de la UIPI

• La cohesió territorial podria ser part de la solució. Tenim pressió en zones urbanes, mentre que les zones rurals són abandonades. Si es crea nova ocupació de qualitat en zones rurals, pot atreure joves i iniciar un cercle virtuós en què els joves poden aportar noves idees i crear nous projectes. La gent jove que està estudiant també està frustrada perquè el mercat laboral no està adaptat a les noves competències.

• Pot ajudar a equilibrar la diferència de cost de la propietat a les ciutats i a les zones rurals. És una iniciativa que podria funcionar en països com ara Espanya i Portugal.

Morten Andreas Meyer, secretari general de Huseierne, Noruega

• Un rigorós estudi a Noruega mostra que si es construeixen 10.000 noves unitats d'habitatge a Oslo, els preus baixaran un 10%. Hem de construir a les ciutats, que és on hi ha més demanda.

• Hem de fer arribar als polítics el missatge que el problema és que hi ha massa pocs habitatges a les zones atractives i que no s'aconsegueix més del que tens simplement apujant els impostos. S'han de construir més habitatges en zones cèntriques, amb una elevada demanda de la població jove més formada.

• Cal accelerar els canvis en la planificació d'àrees urbanitzables. Buscar solucions entre tots. A Europa hi ha molts bons exemples que demostren que es pot fer nova construcció atractiva en centres urbans.

Juliette Martin, responsable d'afers públics i promoció de la Union Nationale des Propiétaires, França

• Els joves volem viure al centre de les poblacions i alhora desitgem més parcs i arbres a les ciutats, i viure a prop del transport públic. Hem de trobar un equilibri entre on volem viure i el medi ambient. A França, amb la política d'urbanització zero que tenim, és difícil construir-hi més.

Conclusions

En la jornada Youth and Property, organitzada per la Unió Internacional de Propietaris (UIPI), celebrada a Barcelona el 21 d'octubre de 2022, es va exposar i va debatre la realitat actual dels joves en l'accés a habitatge en diferents països europeus. Situacions dispars, però amb problemes i conclusions comunes:

- Els joves a Europa tenen avui més dificultats per accedir a l'habitatge propi i independitzar-se de la llar familiar de les que van tenir els seus pares. L'assequibilitat de l'habitatge ha empitjorat a la zona euro en els últims 10 anys.

- El desequilibri entre oferta i demanda suposa una barrera per a l'accés dels joves a l'habitatge. Europa no ha recuperat en els últims anys el ritme de construcció anterior a l'esclat de la crisi del 2008, la qual cosa redueix l'oferta i afavoreix la pujada de preus.

- És urgent que els governs aprovin, i que es gestioni de manera efectiva, més sòl urbanitzable a les zones amb elevada demanda, i que facilitin els tràmits per a la construcció d'habitatges que responguin a la tendència de llars més reduïdes, i amb mesures de respecte al medi ambient.

- S'han d'adaptar les condicions d'accés a hipoteques a la situació dels joves. Ajudes o avals per finançar una entrada, flexibilitat en el ritme de les quotes, límits màxims en el tipus d'interès, per exemple. Cal donar accés als joves a sistemes de finançament.

- Incentius fiscals podrien ajudar els joves a accedir al seu primer habitatge en propietat, com a mesura també d'inversió i d'estalvi a llarg termini.

- A Espanya, el nivell de desocupació en les generacions de joves, la temporalitat del treball i el treball a temps parcial són barreres al futur. Millores en educació i formació són imprescindibles perquè els joves puguin accedir al mercat laboral amb condicions i salaris que els permetin emancipar-se.

- L'accés dels joves a l'habitatge és un problema amb repercussions socials, demogràfiques i econòmiques presents i futures per al conjunt de la societat.

- La política d'habitatge ha d'incloure plans d'inversió en habitatge social i en habitatge assequible, i fomentar la inversió tant pública com privada. És urgent prioritzar la construcció de nova oferta, i comptar amb amplis acords dels grups polítics que es comprometin i que aprovin plans d'habitatge a curt, mitjà i llarg termini.

Enllaç al vídeo i a les presentacions

La UIPI expressa el seu agraïment als ponents i als participants de la taula rodona de la jornada Youth and Property.
Enllaç al vídeo de la jornada:

I a les presentacions dels ponents:

- Ponència d'**Agnieszka Szczypinska**, analista de la Direcció General d'Afers Econòmics i Financers (ECFIN) de la Comissió Europea

- Ponència de **Carles Sala**, secretari d'Habitatge i president de l'Agencia Catalana de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya

- Ponència de **Félix Lores**, economista principal a BBVA Research

Altres enllaços d'interès

Young People- housing Condition- Eurostat

Age of Young people leaving their parental household -Eurostat

Young people- Social Inclusion- Eurostat

No Home for the Young? - OCDE

Homeownership and portfolio choice over the generations- European Central Bank (ECB)

Younger generations and the lost dream of home ownership- European Central Bank (ECB)

Observatorio Emancipación. Primer semestre 2022. Consejo de la juventud de España

La jornada internacional de la UIPI ha comptat amb l'assistència i participació de:

Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), FRANCE
National Residential Landlords Association (NRLA), UNITED KINGDOM
Huseierne (HL), NORWAY
Zentralverband Haus und Eigentum Wien (ÖHGB), AUSTRIA
Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (POMIDA), GREECE
Suomen Kiinteistöliitto ry (FREF), FINLAND
Haus & Grund Deutschland (H&G), GERMANY
Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia (CONFEDILIZIA), ITALY
Vereniging Eigen Huis (VEH), THE NETHERLANDS
Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), PORTUGAL
Mreža za Restituciju u Srbiji (APPPBG), SERBIA
Suomen Omakotiliitto (SO), FINLAND
Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s. (OSMD), CZECH REPUBLIC
Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), BELGIUM
Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna), SWEDEN
Villaägarnas Riksforbund (VILLÄAGARNA), SWEDEN
Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana
y Asociaciones de Propietarios de Fincas Urbanas, SPAIN

**CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA
Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS:**

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANOS DE ÁLAVA • CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE ÁVILA
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BADALONA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA
CÁMARA URBANA DE BIZKAIA • CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE CÁDIZ
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE L´HOSPITALET DE LLOBREGAT
CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE LLEIDA
CAMBRA DE LA PROPIEDAT URBANA DE MATARÓ I EL MARESME • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE REUS
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA
CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE SEGOVIA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE TARRAGONA

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com