

ALGUNES QÜESTIONS SOBRE L'ANOMENA'T "PROBLEMA DELS JOVES I L'HABITATGE"

Joffre López Oller¹

Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)
Consell de la Joventut d'Espanya

Remissió Article: 31-08-07

Paraules Clau: Joves, emancipació, habitatge.

Resumen: les dificultats que els joves tenen actualment per accedir al mercat de l'habitatge semblen haver arribat a un punt extrem. De fet, l'edat d'emancipació de la població jove s'ha anat endarrerint successivament en els darrers vint anys, la qual cosa ha repercutit en les relacions familiars, la demanda d'habitatge, els índexs de natalitat i la construcció dels itineraris biogràfics. Establir diagnòstics i remeis miraculosos parlant només de mitjana de mitjanes és sempre un recurs agosarat i reduccionista, especialment quan es tracta d'un col·lectiu que integra múltiples casuístiques. Malgrat tot, les magnituds globals ofereixen indicis no massa optimistes sobre la inserció de les persones joves al mercat de treball i al mercat de l'habitatge.

1. Introducció

Molta literatura s'ha escrit al voltant de les dificultats dels joves per accedir a un habitatge i, així, fer un pas més endavant cap a la seva emancipació. Aquesta abundància d'articles, conferències, publicacions, tesis, reculls de diari, llocs web, etc. palesa que no és pas una problemàtica que hagi sorgit darrerament de manera sobtada i imprevista. L'any 1981, ja es podien llegir a la premsa afirmacions com la següent:

"La pérdida de la capacidad adquisitiva de la demanda se traduce, en el momento presente, en la imposibilidad de ahorro, en las menores garantías para acceder a un préstamo y en la necesidad de dedicar un mayor porcentaje del salario a la vivienda. [...]. Esta situación se agrava en los casos de quienes acceden por primera vez a una vivienda, es decir, la población que hasta ahora no consiguió solucionar su alojamiento, y los jóvenes"².

Des de l'àmbit institucional, el comitè d'experts que es constituí per a proposar les directrius principals del que fou el Pla d'Habitatge 1992-1995 també insistí, deu anys més tard, que:

"El grupo social constituido por los jóvenes en edad de emanciparse es uno de los que sufren con mayor intensidad el problema de la vivienda, al concentrarse en él las mayores tasas de desempleo e inestabilidad laboral y no poder contar, en la mayor parte de los casos, con un patrimonio acumulado con el que iniciar el pago de la vivienda. La ausencia de oferta de viviendas en alquiler adecuadas a las necesidades de este grupo, dificulta la formación de nuevos hogares y plantea serios problemas a su movilidad residencial"³.

¹ Persona de contacto Joffre López, correo: joffrelo@yahoo.es

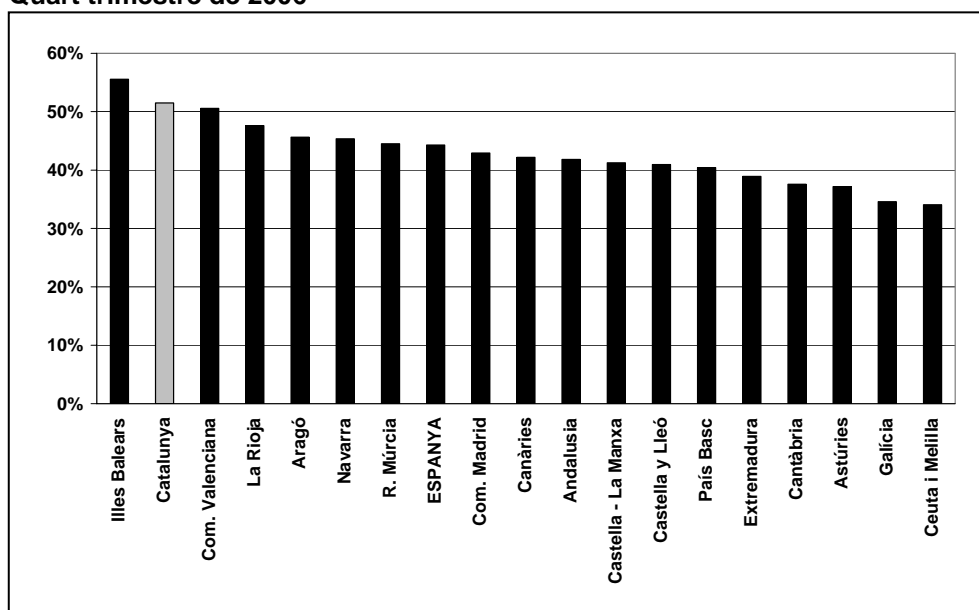
² CALONGE, A. i HERNÁNDEZ, E., La situación de la vivienda, p. 12.

³ LEAL, J., Informe para una nueva política V90 de vivienda. Comité de expertos, p. 57.

Així d'entrada, a principis de segle XXI, aquests diagnòstics es podrien subscriure pràcticament sense massa afegitons, per bé que potser caldria analitzar amb més deteniment els canvis que des d'aleshores s'han esdevingut en l'entorn socioeconòmic i en el mateix perfil del que es pot entendre per joves. El més simptomàtic de tot plegat, però, és que durant dues dècades, s'ha estat advertint i reivindicant reiteradament que els joves no ho tenen gens fàcil per aconseguir una mínima autonomia residencial.

En el transcurs de tot aquest temps s'han implementat infinitat de polítiques específiques, s'han portat a terme grans investigacions i estudis, la societat i l'estructura econòmica del país han experimentat notables transformacions i, tanmateix, la situació encara persisteix, fins i tot amb més intensitat que mai, de tal manera que molts joves han hagut d'esperar a "deixar" de ser joves per poder emancipar-se. Bona prova n'és el fet que actualment més de la meitat de les persones d'entre 25 i 29 anys a Espanya encara viuen dins la seva llar d'origen, mentre a finals dels setanta la taxa d'emancipació s'apropava al seixanta per cent⁴. El període més crític es produí entre 1999 i 2001, quan amb prou feines 35 de cada 100 joves d'entre 25 i 29 anys estaven emancipats en un habitatge independent. Aquestes xifres, que tallen generacions prou diverses, posen de manifest com s'ha anat endarrerint progressivament l'edat mitjana de la primera emancipació, fins arribar als 30 anys en el cas dels homes i fins als 28 anys en el cas de les dones. Dins el context general d'Espanya, Catalunya és una de les comunitats menys malparades ja que, després de les Illes Balears, és la comunitat autònoma amb una major proporció de persones residencialment emancipades (gràfic 1). En el darrer trimestre de 2006, segons l'*Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*, a Catalunya el 50,5% de la població d'entre 18 i 34 anys havia aconseguit abandonar la seva llar d'origen, gairebé vint punts per damunt dels valors registrats a Astúries (31,6%), Cantàbria (29,3%) i Galícia (32,3%).

Gràfic 1. Persones de 18 a 34 anys emancipades a Espanya (%/total població jove) Quart trimestre de 2006



Font: CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

⁴ La taxa d'emancipació és senzillament el percentatge de persones emancipades sobre el total de població de la mateixa edat. Les xifres esmentades provenen de l'informe monogràfic del Consejo Económico y Social i, les més recents, de l'*Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)* del Consejo de la Juventud de España.

L'objectiu d'aquest article és identificar alguns elements bàsics que permeten entendre com l'exclusió dels joves del mercat de l'habitatge ha anat adoptant un caràcter estructural, molt aliena al pas del temps, fent prèviament a un breu repàs a un parell de percepcions que condicionen molts dels discursos sobre la joventut.

2. ¿Joves emancipats?

L'emancipació de les persones joves no sempre és considerada com un "problema seriós". Potser per aquest motiu, al marge de reivindicacions i declaracions puntuals, és un procés que depèn fonamentalment de les estratègies individuals i familiars. I quan les condicions objectives no són propícies, l'única sortida viable passa per aplaçar l'emancipació fins a edats més avançades.

Encara avui es poden escoltar veus que consideren la joventut com una fase temporal, un xic esbojarrada i hedonista dins les biografies individuals, que és "superada" tan bon punt s'assoleixen les dues metes bàsiques que distingeixen la vida adulta: el treball estable i l'autonomia en relació a la família d'origen⁵. Essent congruents amb aquest principi, doncs, no seria necessari esmerçar molts recursos a resoldre els problemes d'un col·lectiu que, per les seves característiques idiosincràtiques, pot canviar molt ràpidament les seves condicions de vida (cap a millor, s'entén).

Ara bé, aquesta mena retòriques no tenen en compte que avui en dia la joventut ja no designa el mateix que vint o trenta anys rere. Inicialment, es començà a utilitzar el terme de joventut per referir-se a la transició, relativament breu, de l'absoluta dependència familiar vers la vida adulta plena. Es tractava un procés en el qual la formació d'una llar, la inserció estable en el mercat de treball, l'adquisició de la independència econòmica i d'un habitatge propi es produïen gairebé de mode simultani. La transcendència individual i col·lectiva d'aquest fenomen era tal que sovint s'oficialitzava per mitjà del ritus del matrimoni. Actualment, la condició de jove, d'existir, no es pot resumir en una mecànica tan simple com fal·laç. En primer lloc, perquè l'equació feina-habitatge-llar no sol produir-se al mateix temps i, en segon lloc, perquè ja no institueix un punt de no retorn. Alguns autors parlen de trajectòries "io-io"⁶ tenint en compte que cada vegada és més difícil consolidar una carrera professional estable, sense haver de passar abans per períodes d'atur, llocs de treball precaris i temporals, afrontar amb solvència el cost econòmic d'un habitatge de compra o lloguer, o imaginar que les llars creades han de suposar indefectiblement una unió indissoluble, sense daltabaixos, i seguint el model "clàssic" de família nuclear. La identitat dels joves es construeix a partir d'un conjunt d'experiències força incertes, volubles i sempre latents en potència. En el món laboral s'emfasitza que són "joves de llarga duració"⁷. En el vessat immobiliari, a la inseguretat laboral i els salaris reduïts s'hi afegeix el risc addicional de no poder pagar una hipoteca, no arribar a satisfer el lloguer del pis o, senzillament, la impossibilitat de trobar una escletxa dins el mercat lliure que permeti trobar un habitatge assequible i adequat. Aquesta és la raó per la qual es sol incloure els joves dins els col·lectius afectats per l'exclusió residencial, causa i efecte de l'exclusió social general.

Així doncs, desentendre's amb lleugeresa dels obstacles que troben els joves per emancipar-se, esgrimint que només és fet conjuntural que es "cura" amb el temps i esforç, com si la joventut fos una "malaltia" o un estadi transitori que depengués únicament de la voluntat individual, significa ignorar com viuen i quines perspectives tenen els joves avui en dia.

⁵ ALBAIGÉS, B., *Crisi del treball i emergència de noves formes de subjectivitat laboral en els joves*, p. 67.

⁶ DU BOIS-REYMOND, M. i LÓPEZ, A., *Transiciones tipo yo-yo y trayectorias fallidas: hacia las políticas integradas de transición para los jóvenes europeos*.

⁷ SANTOS, A., «Jóvenes de larga duración»: biografías laborales de los jóvenes españoles en la era de la flexibilidad informacional, p. 88-97.

Una de les conseqüències de la fragmentació del concepte de joventut és, per a qui la pren com a objecte d'estudi, que constantment s'han d'eixamplar i moure els límits d'edat que la defineixen. Arbitràriament es poden fixar uns intervals, entre el 18 i els 34 anys o entre els 16 i els 29 anys, però segurament caldria modificar-los si es volguessin establir comparacions temporals o geogràfiques. A més, segons l'organisme corresponent, es poden establir uns criteris d'edat propis. Sigui com sigui, però, és evident que de la mateixa manera que la vellesa és un període cada vegada més extens, la joventut ocupa també un espai més dilatat dins el cicle de vida de la majoria de persones, fins a l'extrem que no sempre es pot donar per tancada definitivament.

Una altra qüestió que s'amaga en moltes retòriques sobre la joventut és el seu esforç homogeneïtzador. Segurament no és l'únic cas en el qual això succeeix, però sí n'és un dels exemples més punyents. Quan s'entronitza, sense més detalls, la joventut com a subjecte únic d'accions, propostes o comportaments, s'està posant dins el mateix sac un conjunt de persones heterogènies per la seva condició social, el seu origen, la seva subjectivitat i les seves experiències vitals. L'avantatge d'aquest recurs conceptual és que facilita una explicació senzilla, fàcilment comprensible, i alhora contribueix a difuminar l'existència de les desigualtats socials. Pel que fa a l'emancipació residencial, només explotant les estadístiques oficials, s'observa un contrast molt pronunciat en les dades segons la procedència geogràfica. Agafant com a referència l'Enquesta de Població Activa (EPA), una de les poques fonts fiables que, malgrat la seva finalitat eminentment laboral, permet abordar amb regularitat les relacions de parentesc, s'obté que la taxa d'emancipació de les persones d'entre 18 i 34 anys que fa menys de cinc anys que viuen a Catalunya (72,7%) supera amb escreix la de la resta de persones en aquesta mateixa franja d'edat (48,8%)⁸. La discrepància s'explica, no perquè els joves immigrants siguin especialment més "espavilats", sinó perquè el traslladar-se a un altre país per causes econòmiques sol comportar una emancipació familiar quasi absoluta, tal i com s'entén en les societats occidentals. L'arribada a un nou país per motius laborals, si més no de bon principi, es realitza cobrint les necessitats bàsiques d'allotjament tot recorrent a les xarxes informals de coneixença o cercant fórmules més o menys transitòries. Des de l'òptica residencial, doncs, són persones joves emancipades, amb una situació laboral, familiar, relacional i econòmica que poc té a veure amb la de les persones de la mateixa edat nascudes al país que mai s'han plantejat buscar una feina i, molt menys, anar a viure fora de casa els pares. Tots pertanyen al col·lectiu "jove" només per compartir una mateixa edat cronològica. En moltes ocasions, tanmateix, aquesta seria una de les poques coincidències.

El mateix tipus de raonament es podria efectuar si, en comptes de la immigració, el focus d'atenció fos la classe social. Malauradament, no hi ha massa investigacions que relacionin emancipació i estructura social a Espanya o Catalunya, per bé que les poques referències existents n'evidencien la significació⁹. En canvi, sí s'han estudiat amb més atenció les pautes d'emancipació segons sexe¹⁰.

Totes aquestes puntualitzacions haurien de servir per relativitzar d'entrada les avaluacions genèriques sobre els "problemes" de la joventut, atès que ben bé podria ser que, més que parlar pròpiament dels joves, s'estiguessin projectant els estereotips, prenocions i ideologies compartits per un determinat grup social.

⁸ Elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de Població Activa (EPA) del segon trimestre de 2007.

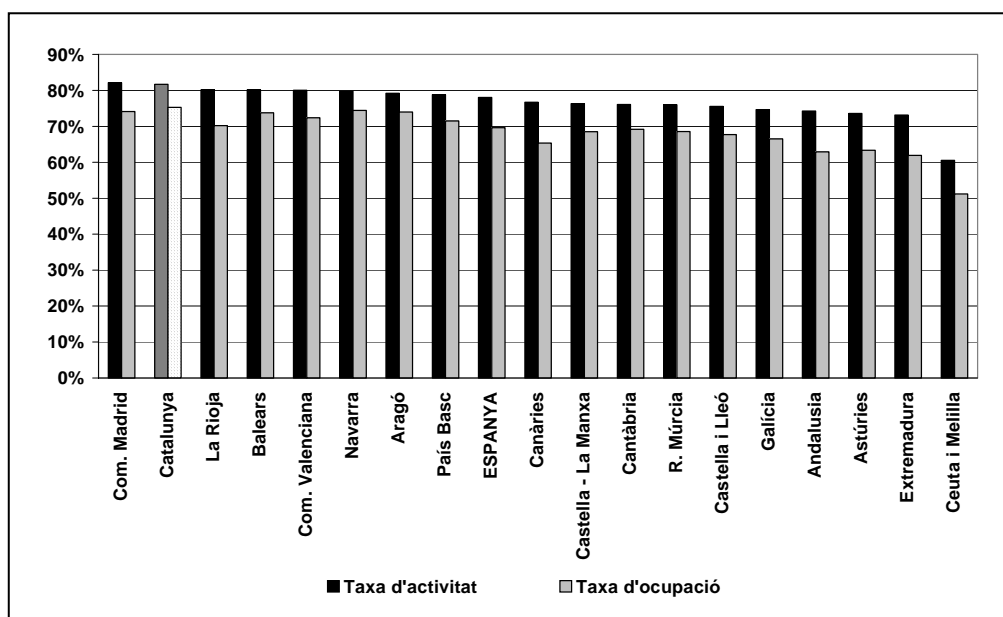
⁹ Consultar, per exemple, CASAL, J., GARCÍA, M., MERINO, R. i QUESADA, M., *Enquesta als joves de Catalunya 2002* i PATÓN, J.M., *Joves adults i polítiques de joventut a Europa*.

¹⁰ Consultar, per exemple, CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España* i MIRET, P., *Pautas territoriales en la emancipación juvenil en España, cohortes de nacimiento 1924-1968*.

3. Joves i treball

L'economia espanyola i catalana viuen des fa una dècada un dels períodes de major prosperitat. Així ho subratllen els indicadors sobre la riquesa generada i les previsions macroeconòmiques oficials. Per a la població jove, aquesta bonança econòmica s'ha traduït en una caiguda progressiva de la taxa d'atur i la creació de milers de llocs de treball. De tota la població en edat de participar en el mercat de treball a Catalunya, els joves de 18 a 34 anys representen prop del 40% del total i dels que tenen un lloc de treball¹¹. De taxes d'atur superiors als 18% de mitjans dels noranta, s'ha passat al 6,3% actual. Objectivament, doncs, la situació laboral de les persones joves a Catalunya és ara mateix la més favorable dels darrers anys. En afegit, si es compara amb la de la resta de comunitats autònomes d'Espanya, resulta que els joves catalans gaudeixen d'uns nivells d'activitat, d'ocupació de temporalitat contractual i d'atur envejables (gràfics 2 i 3). Tot i així, l'emancipació de la població jove a Catalunya evoluciona força similarment a la del conjunt d'Espanya. Fins i tot entre 2005 i 2006 ha evidenciat tenir un comportament més erràtic¹².

Gràfic 2. Nivells d'activitat i ocupació laboral de la població jove a Espanya
Quart trimestre de 2006

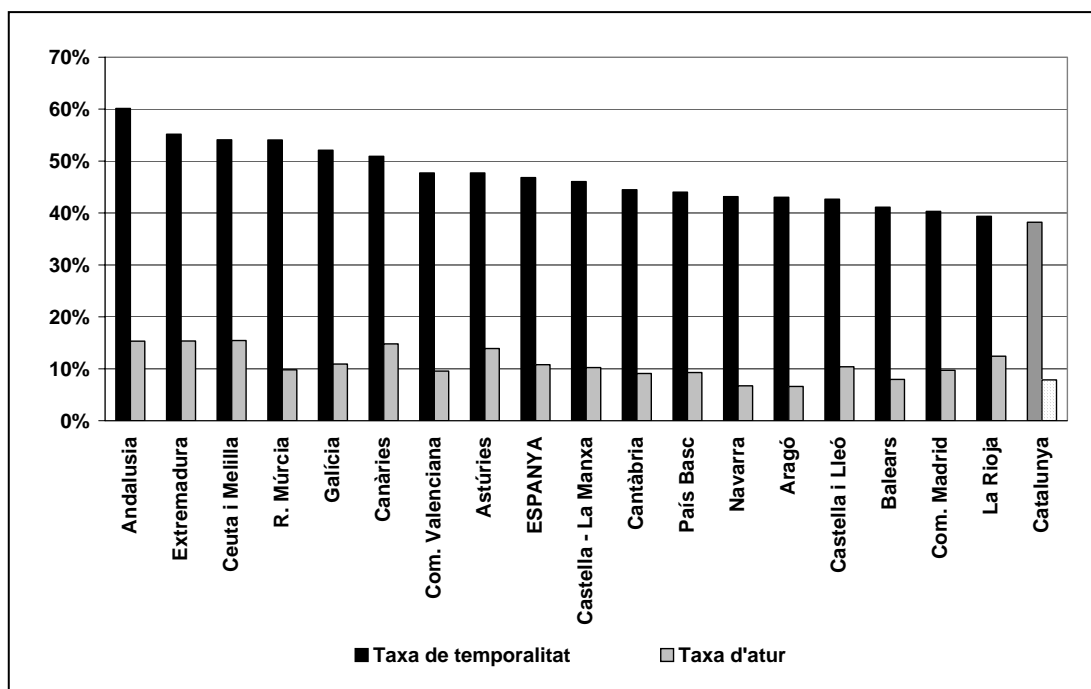


Font: CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

¹¹ Segons l'EPA del segon trimestre de 2007, el 39,6% de la població activa i el 39,5% de la població ocupada a Catalunya té entre 18 i 34 anys.

¹² CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

Gràfic 3. Taxa de temporalitat i taxa d'atur de la població jove a Espanya
Quart trimestre de 2006



Font: CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

Notes:

Taxa d'activitat: percentatge de persones que "subministren mà d'obra per a la producció de béns i serveis econòmics o que estan disponibles i fan gestions per incorporar-se a aquesta producció" (definició de l'EPA).

Taxa d'ocupació: percentatge de persones que disposen d'un lloc de treball.

Taxa de temporalitat: percentatge de persones assalariades que disposen d'un contracte de duració determinada.

Taxa d'atur: percentatge de persones actives sense un lloc de treball.

Probablement no es pot comprendre aquesta contradicció inicial apel·lant tan sols a uns pocs arguments explicatius. Igualment, tampoc es poden ometre els dos principals factors objectius que condicionen l'emancipació de la població jove: la qualitat del treball remunerat i l'accés a un habitatge¹³. Pel que fa a Catalunya, sembla que el primer element, la inserció en el mercat de treball, ha de tenir només una incidència molt limitada. Però convindria fer esment a algunes dinàmiques recents que estan afectant negativament a les condicions laborals dels joves a Catalunya:

- La contractació temporal, des de començaments 2003 i fins a finals de 2006, ha anat guanyant cada vegada un major pes tant a Espanya com a Catalunya. L'especificitat de Catalunya és que l'avenç de la temporalitat contractual entre les persones joves ha estat

¹³ CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*.

més pronunciat, com ho demostra el fet que durant aquest període la taxa de temporalitat ha crescut un 7,7%, gairebé el doble del que ho fa fet el conjunt d'Espanya (+4,4%)¹⁴.

- Els joves assalariats solen percebre una baixa remuneració a causa, entre d'altres, dels sectors d'activitat on treballen i les categories socioprofessionals que ocupen. A Catalunya les diferències salarials segons edat són especialment acusades ja que una persona jove rep, globalment, un salari un 19,8% inferior a la mitjana, quan a Espanya aquesta diferència és del 17,8%¹⁵.

La temporalitat laboral i l'escassa retribució són trets característics dels col·lectius que per primera vegada s'introdueixen en el mercat de treball. Lògicament, els recorreguts laborals també varien segons el nivell formatiu, el sexe, l'origen o la classe social. No s'ha de pressuposar que, per això, la precarietat laboral, reflex també d'una precarietat personal i subjectiva¹⁶, és abandonada ràpidament a mesura que es consolida la inserció laboral. De fet, s'observa com la successió de treballs poc qualificats, amb jornades irregulars, salaris mínims, informals i sense opcions d'ascens, es va allargant cada vegada més dins moltes trajectòries laborals. Un exemple més extret de l'EPA és que els majors creixements en les xifres de contractació temporal de joves a Catalunya estan esdevenint en el grup de major edat, de 30 a 34 anys, que suposadament ja s'hauria d'haver començat a encaminar cap a un treball digne i estable.

La impossibilitat d'imaginar que regularment es podrà gaudir d'un salari digne, degudament actualitzat, complica molt l'establir escenaris de futur a llarg termini i, molt especialment, quan es tracta de prendre decisions com comprar un habitatge, signar un contracte de lloguer o anar conviure amb una parella.

4. Joves i habitatge

L'accés a un habitatge és actualment per a molts joves el principal entrebanc per poder emancipar-se. Cal tenir present que, en un context on el mercat lliure és el principal proveïdor d'habitatges, qualsevol variació en els preus de l'habitatge lliure o les condicions de finançament determina en bona mesura la possibilitat de formar part de la demanda solvent. La població que no reuneix les condicions exigides pel mercat, tot i necessitar un habitatge, sol quedar-se'n exclosa.

Un pas bàsic per a l'emancipació és aconseguir un habitatge on establir una llar. Idealment, les possibilitats a l'abast són múltiples: habitatge de venda, habitatges de lloguer, pisos compartits, residències col·lectives, habitatges cedits per la família, etc. A l'hora de la veritat, les dades revelen que la major part de joves emancipats viu en habitatges de la seva propietat. Segons un estudi de l'Institut Nacional de Joventut d'Espanya (INJUVE)¹⁷ de l'any 2005, el 62,5% dels joves d'entre 18 i 34 que no viuen amb els seus pares resideix en habitatges de la seva propietat, la major part dels quals encara no estan del tot pagats. El 37,5% restant pertany bàsicament a habitatges de lloguer, el 31,9%, ja que la cessió d'habitatges i altres modalitats són quasi bé inexistentes (gràfic 4). Interrogant els joves no emancipats sobre el prototip del seu habitatge, el 90% sosté que prefereix el règim de propietat. ¿Com és que, de totes les possibilitats, s'opta per la que exigeix un compromís financer més perllongat, tot i que d'entrada la situació econòmica dels joves no ofereix massa garanties d'estabilitat atesa la seva fragilitat laboral?

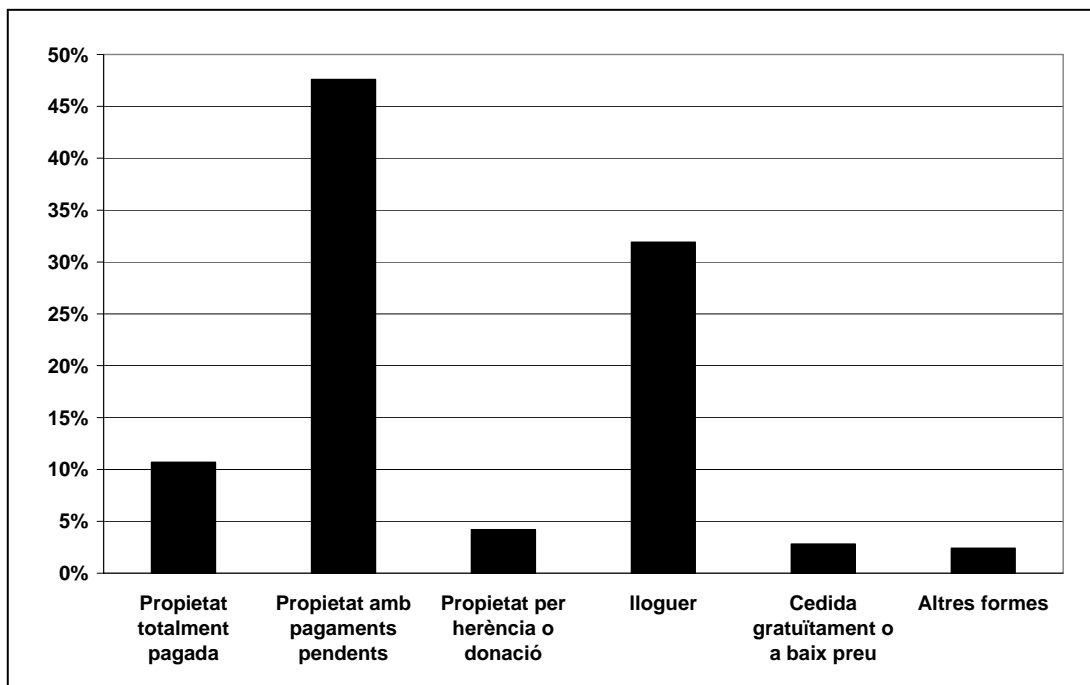
¹⁴ Elaboració pròpia a partir de les mitjanes anuals de l'EPA.

¹⁵ Elaboració pròpia a partir del salari brut mensual actual que recull l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) de l'Institut Nacional d'Estadística.

¹⁶ ORTIZ, D. i MIRO, I., *Treball, valors i canvi. Les ruptures de la precarietat*.

¹⁷ INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Juventud y vivienda*.

Gràfic 4. Règim de tinença dels habitatges dels joves emancipats a Espanya 2005



Font: INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Juventud y vivienda*.

Per començar, convé assenyalar que l'accés a un habitatge de propietat és la fórmula hegemònica que ofereix el mercat de lliure. No sempre ha estat així, ja que fa uns seixanta anys hi havia tantes llars en habitatges de lloguer com de propietat. Les estadístiques oficials indiquen que l'any 2001, menys del 20% de llars a Catalunya vivia en habitatges de lloguer. Si és així, doncs, el fet que una tercera part dels joves siguin llogaters no és, comparativament, gens insignificant.

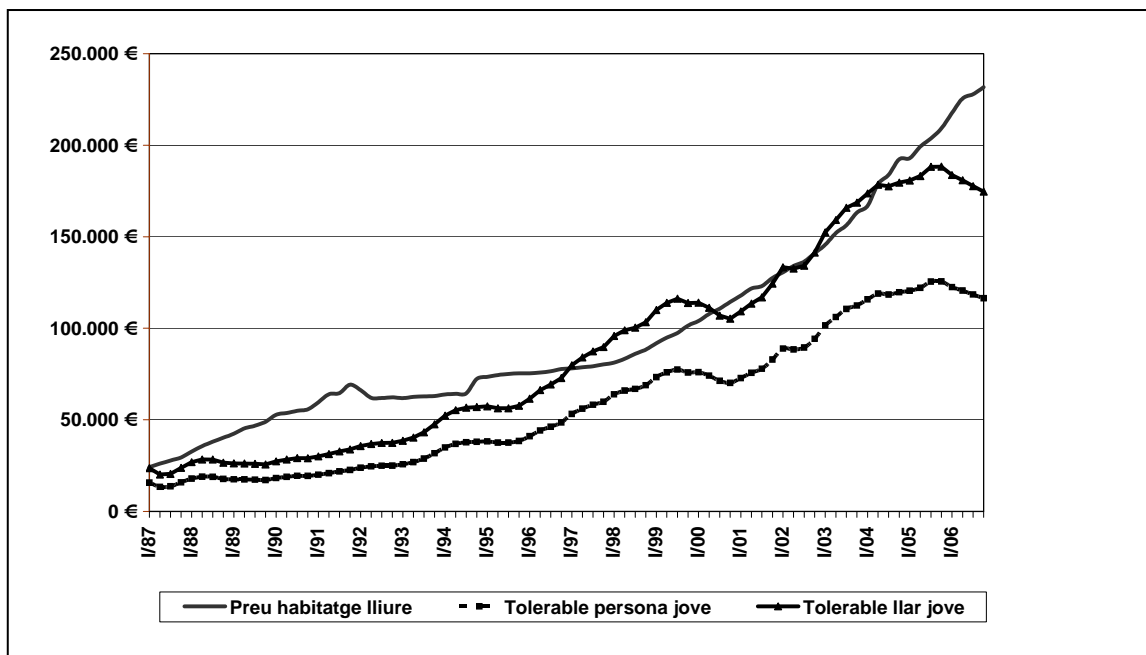
L'oferta de lloguer actual es caracteritza per la seva fragmentació, la seva escassetat, la manca de transparència, l'existència de pràctiques abusives i, molt sovint, l'absència d'unes condicions mínimes d'habitabilitat. Però la demanda és tanta que tots aquests inconvenients no impedeixen que, sota circumstàncies al·legals, s'estiguin llogant a preus de mercat veritables infrahabitatges. El lloguer acostuma a ser l'alternativa d'aquelles persones que, davant la impossibilitat d'assumir el cost d'una hipoteca, procura cercar habitatges que els hi garanteixin un allotjament temporal. Així, molts joves que desitgen emancipar-se troben en el lloguer una primera via per sortir de la llar d'origen per, més endavant, un cop encarrilat el futur professional i personal, plantejar-se la compra d'un habitatge propi amb les "comoditats" i "luxes" de la vida adulta. Tanmateix, econòmicament el lloguer ja no resulta tan assequible com es podria creure. El lloguer mitjà contractual a Catalunya l'any 2006 fou de 778,64 euros mensuals, un 12,1% més que no pas l'any 2005¹⁸. Aplicant el principi general força consensuat que no s'hauria de destinar més del 35% de la renda al pagament de l'habitatge, resulta que una persona jove hauria d'ingressar 2.224,69 euros cada mes. El sou mitjà d'una persona jove

¹⁸ Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sol (INCASOL).

a Catalunya és ara de 1.426,45 euros¹⁹, de manera que caldria comptar amb un salari un 55,9% per damunt de la mitjana per arribar a l'endeutament òptim. Aquest sobre esforç es pot aconseguir, o bé amb aportacions externes importants procedents de la família, la parella o altres col·locatgers, o bé gaudint d'una riquesa pròpia molt superior a la del conjunt de joves, fet estadísticament poc probable.

Si el lloguer és una sortida tan restringida i costosa, ¿què succeeix amb la compra? Entre 1997 i 2004 moltes llars, entre les integrades per joves, van poder accedir a la propietat d'un habitatge gràcies a la caiguda dels tipus d'interès fins a mínims històrics i la progressiva ampliació dels períodes d'amortització dels préstecs hipotecaris. En el gràfic 5 es palesa com en el transcurs d'aquest període, llevat l'any 2001, el preu màxim que una llar amb una renda equivalent a una vegada i mitja el salari d'una persona jove podria haver arribat a finançar sense incórrer en riscos excessius, tot subscriuint una hipoteca tipus, sempre hauria igualat com a mínim el preu d'un habitatge lliure de cent metres quadrats construïts a Catalunya²⁰. En canvi, amb el salari mitjà d'una persona jove aquesta circumstància mai s'hagués produït. Des d'aleshores, ni amb la contínua reducció dels tipus d'interès fins a finals de 2005 i superar els 25 anys d'amortització, el preu màxim tolerable s'ha anat allunyant de mica en mica dels creixents preus dels habitatges lliures. Això suposa que tan sols poden aspirar a adquirir un habitatge lliure un nombre més reduït de llars ja que, en termes agregats, la compra d'un habitatge lliure equivaldria al 71,7% del salari d'una persona jove i al 42,9% dels ingressos d'una llar en el segon trimestre de 2007²¹.

Gràfic 5. Evolució del preu màxim tolerable per a una persona jove i una llar jove a Catalunya



¹⁹ Font: CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

²⁰ Condicions d'una hipoteca tipus: préstec hipotecari a tipus variable pel 80% del preu de venda de l'habitatge, segons el tipus d'interès mitjà aplicat pel conjunt d'entitats d'entitats financeres i el termini d'amortització predominant en cada període.

²¹ Elaboració pròpia a partir de CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)*.

Font: elaboració pròpia a partir del preu mitjà de l'habitatge lliure publicat pel Ministerio de Vivienda, l'Enquesta Trimestral de Cost Laboral i l'Enquesta de Condicions de Vida de l'Institut Nacional d'Estadística, el tipus d'interès mitjà per al conjunt d'entitats financeres segons el Banc d'Espanya i el període d'amortització dels préstecs hipotecaris per al primer accés que recull l'Associació Hipotecaria Espanyola (AHE).

A banda de l'import mensual de la hipoteca, una altra trava que impedeix a molts joves aspirar a la compra d'un habitatge és l'estalvi previ necessari per afrontar el cost de l'entrada, dels impostos associats a la compraventa d'habitatges (despeses notariales, taxació, càrregues fiscals, etc.) i dels arranjaments necessaris per a dotar-se de tots els equipaments (electrodomèstics, mobiliari, instal·lacions elèctriques i reformes interiors, si s'escau, etc.). S'estima que el volum d'aquest estalvi equival al 30% del preu de venda de l'habitatge²². Per tant, a mesura que s'apuja el preu dels habitatges, major és la quantitat absoluta d'euros de la que s'està parlant. Com que les persones joves sovint no han gaudit ni de prou temps ni de prou ingressos propis per acumular aquesta riquesa, la família, per mitjà de donacions econòmiques directes o la prestació de serveis en espècie, sol cobrir aquest dèficit.

Davant una conjuntura immobiliària tan restrictiva com la d'avui en dia es pot procurar alleujar la càrrega financera forçant les clàusules hipotecaries o disminuint la superfície de l'habitatge a adquirir i, per tant, el preu absolut final. La primera opció, ben visible resseguint les recents campanyes publicitàries de moltes entitats financeres que ofereixen hipoteques a 50 anys, per la totalitat del preu de venda o noves fórmules encaminades a esmorteir el risc de morositat, comporta habitualment haver de pagar una major quantitat d'interessos i ser extremadament vulnerable a les fluctuacions en el preu del diner²³. La segona opció, cercar habitatges més reduïts, es manifesta en la ingent demanda de pisos de dues o tres habitacions que reben els promotors. El desavantatge és que haurien de ser habitatges que amb prou feines existeixen en el mercat²⁴. Recuperant, altra vegada, el postulat segons el qual no s'hauria de dedicar més del 35% de la renda al pagament de l'habitatge, la superfície màxima d'un habitatge que podria adquirir una persona jove a Catalunya seria de 50 metres quadrats construïts o, 75 metres quadrats si es comptés amb uns ingressos que arribessin fins a una vegada i mitjà el salari d'una persona jove. Els habitatges d'aquestes mides poden permetre una primera emancipació, però els dubtes apareixen quan, per l'ampliació dels membres de la llar o la voluntat de gaudir de més espais i serveis²⁵, sorgeix la necessitat d'augmentar l'espai disponible. No sempre resulta senzill vendre l'habitatge actual per un altre, especialment en un moment en el que els ritmes de venda en el mercat immobiliari es van alentint i la novació o subscripció d'una nova hipoteca pot comportar un despesa inabastable.

Els càlculs sobre l'esforç financer per adquirir un habitatge representen una eina molt útil per sintetitzar les condicions d'accessibilitat al mercat de l'habitatge. Però, com a indicadors teòrics, no obeeixen a realitats concretes, així com tampoc contempen factors no econòmics que influeixen en les decisions de compravenda com ara la localització cercada, la reduïda mobilitat residencial que distingeix la població espanyola i catalana, la preferència per mantenir una proximitat relativa amb les xarxes informals d'ajut o la importància de disposar de serveis i

²² Acceptant que, seguint les recomanacions oficials, el 20% del preu de l'habitatge es paga directament. CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*.

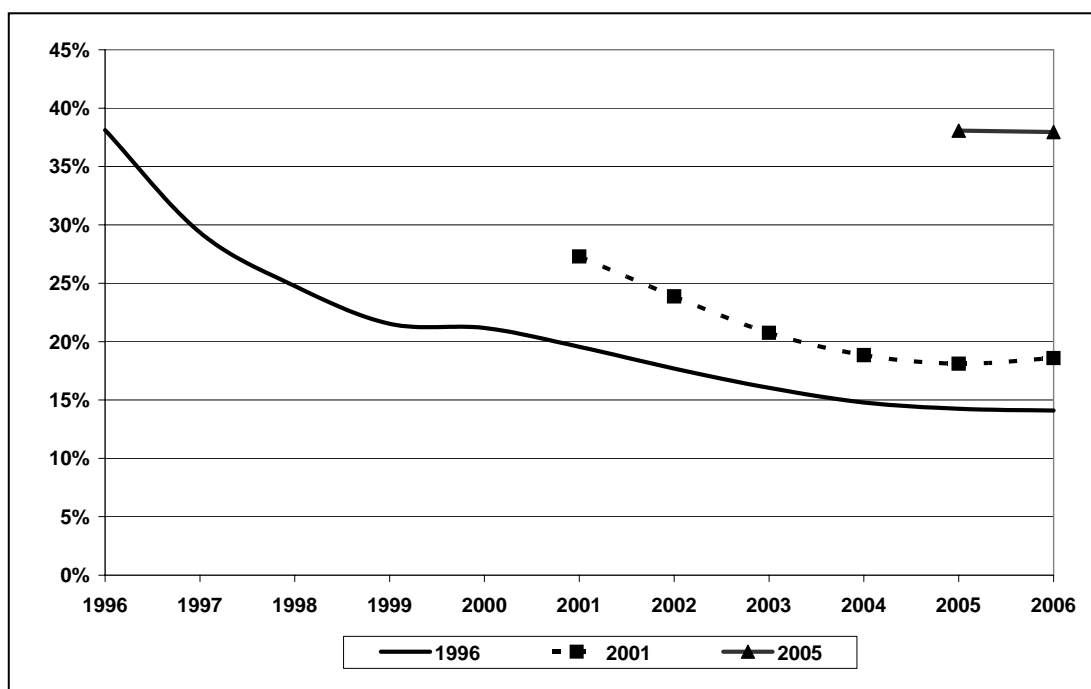
²³ Espanya és un dels països de la Unió Europea amb un major percentatge de préstecs hipotecaris a tipus variable. MERCER OLIVER WYMAN, *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*.

²⁴ Segons el Col·legi de Registradors, la superfície mitjana dels habitatges que foren objecte de transacció l'any 2006 fou de 97,46 metres quadrats, de 101,67 en els habitatges d'obra nova i de 95,91 en els habitatges de segona mà. COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y MERCANTILES DE ESPAÑA, *Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2006*.

²⁵ Ben al contrari del que es podria suposar, la progressiva disminució de la mida de les llars existents ha anat acompanyada d'una creixent demanda d'habitatges més grans, sobretot unifamiliars. LEAL, J., *Comportamientos residenciales y necesidades de vivienda*.

equipaments a l'entorn (transport públic, centres educatius, etc.). De la mateixa manera, aquests indicadors només fan referència al cost del primer any d'hipoteca atès el gran "cisma" que s'estableix entre qui pot o no pot entrar dins el sistema hipotecari. Per projectar el que succeiria durant tota la vida del préstec s'haurien d'introduir diverses hipòtesis sobre l'evolució de la capacitat adquisitiva, l'estalvi i les disposicions específiques de cada hipoteca. Aprofitant que en matèria d'estadístiques financeres i econòmiques s'està realitzant una tasca important, es pot dur a terme un simple exercici de com hauria progressat el deute hipotecari d'una llar jove segons el moment de contractació de la hipoteca en els últims deu anys²⁶ (gràfic 6). Les llars que van formalitzar un préstec l'any 1996 i 2001 haurien vist, any rere any, com disminuïa la càrrega econòmica associada a la compra del seu habitatge gràcies al descens del tipus d'interès i la millora de la seva capacitat adquisitiva. Les llars més beneficiades són les que acumulen més temps pagant un préstec hipotecari, atès d'un esforç inicial que l'any 1996 arribava al 38,1% dels seus ingressos, deu anys més tard el pagament de la hipoteca els hi representaria tan sols el 14,1% dels seus ingressos. Inversament, per a les llars joves que haurien pogut començar a pagar un habitatge en propietat l'any 2005, assumint un endeutament inicial semblant al de 1996, quan els tipus d'interès no eren del 3,28% sinó del 9,45% i el termini mitjà d'una hipoteca no arribava als 20 anys, la situació no hauria canviat gens. Així doncs, cal preveure que els efectes d'una més que probable contracció en el mercat hipotecari es facin notar especialment entre les llars joves que han subscrit una hipoteca recentment i, és clar, també en les persones joves que ara mateix s'ho estan rumiant.

Gràfic 6. Cost mensual d'un préstec hipotecari per a una llar jove a Catalunya segons l'any de formalització del préstec (%/total ingressos de la llar)



²⁶ Hipòtesis assumides: préstec inicial, a tipus variable, revisat anualment i a condicions de mercat, pel 80% de preu de venda de l'habitatge. El tipus d'interès dels anys posteriors es correspon amb el tipus d'interès mitjà aplicat pel conjunt d'entitats financeres en els préstecs hipotecaris de més tres anys per a l'adquisició d'habitatges lliures (Banc d'Espanya). Sistema francès de càlcul de les quotes. La renda familiar és el resultat d'aplicar a la renda inicial, obtinguda directament de l'*Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI)* del Consejo de la Juventud de España, l'estructura per edats de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2004 de l'Institut Nacional d'Estadística. No es contemplan amortitzacions anticipades de capital.

Font: elaboració pròpia a partir del preu mitjà de l'habitatge lliure publicat pel Ministerio de Vivienda, l'Enquesta Trimestral de Cost Laboral i l'Enquesta de Condicions de Vida de l'Institut Nacional d'Estadística, el tipus d'interès mitjà per al conjunt d'entitats financeres segons el Banc d'Espanya i el període d'amortització dels préstecs hipotecaris per al primer accés que recull l'Associació Hipotecaria Espanyola (AHE).

5. Reflexions finals

De joves n'hi ha de moltes menes. La diversitat és tan accentuada que l'únic tret en comú pot arribar a ser només haver nascut el mateix any. Independentment de les implicacions metodològiques d'aquesta constatació, el cert és que per a la majoria d'individus la transició cap a la vida adulta no és un procés automàtic, ràpid i irreversible. Un dels components que contribueix a definir aquest context d'incertesa i vulnerabilitat és l'accés a un habitatge independent ja que, en un àmbit on predomina la lògica del mercat lliure, cada vegada són més les persones que no poden assumir els preus de l'oferta existent. Aquesta exclusió dels circuits del mercat es produeix tant en el lloguer com en la compra. Des d'un punt de vista estrictament econòmic, perquè en tots els casos la despesa en habitatge rebassaria el que és considerat com el líndar màxim d'endeutament, el 35% de la renda. Des d'un de punt de vista més quotidià, perquè les pràctiques imperants no sempre són transparents i igualitàries i perquè la tipologia i ubicació dels habitatges no sempre es correspon amb el que seria un primer accés.

Tampoc s'han de menystenir aquestes dificultats entenent que són meres fases temporals, transitòries, que són abandonades amb certa agilitat. Si una particularitat singularitza la condició juvenil avui en dia aquesta és la seva constant fragilitat, en l'àmbit laboral, residencial, personal i familiar.

Mentre el procés d'emancipació recaigui fonamentalment en un equilibri de forces entre el mercat i els recursos i capital de les persones i les famílies, a curt termini no cal preveure massa canvis en aquesta situació. El punt d'inflexió hauria de començar per una intervenció decidida de l'estat de benestar que encetés una política d'habitatge no residual, acompanyada d'intervencions coordinades en l'àmbit laboral i de garantia de rendes.

6. Referències bibliogràfiques

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA. *Nuevos indicadores del coste de la deuda hipotecaria*. Madrid: Asociación Hipotecaria Española, 2006. Disponible a: www.ahe.es.

ALBAIGÉS, B. (dir.). *Crisi del treball i emergència de noves formes de subjectivitat laboral en els joves*. Barcelona: Secretaria de Joventut. Generalitat de Catalunya, 2003.

CASAL, J., GARCÍA, M., MERINO, R. i QUESADA, M. *Enquesta als joves de Catalunya 2002*. Barcelona: Secretaria de Joventut. Generalitat de Catalunya, 2004.

CALONGE, A. i HERNÁNDEZ, E. La situación de la vivienda. A *El País*. 4 de juliol de 1981, p. 12.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y MERCANTILES DE ESPAÑA. *Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2006*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, 2007.

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL. *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid; Consejo Económico y Social, 2002. Disponible a: www.ces.es.

- CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI)*. Madrid: Consejo de la Juventud de España, 2007, nº 17. Disponible a: www.cje.org.
- DU BOIS-RAYMOND, M. i LÓPEZ, A. Transiciones tipo yo-yo y trayectorias fallidas: hacia las políticas integradas de transición para los jóvenes europeos. A *Estudios de Juventud*. Madrid: Instituto de la Juventud de España, 2004, nº 65, p. 11-29.
- INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Juventud y vivienda*. Madrid: Instituto de la Juventud de España, 2006, sondeo de opinión.
- LEAL, J. (coord.). *Informe para una nueva política V90 de vivienda. Comité de expertos*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1992.
- LEAL, J. Comportamientos residenciales y necesidades de vivienda. A TALTAVULL, P. (coord.). *Vivienda y familia*. Madrid: Fundación Argentaria. Visor, 2000, p. 365-384.
- MERCER OLIVER WYMAN. *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*. Londres: Federació Hipotecària Europea, 2003.
- MIRET, P. Pautas territoriales en la emancipación juvenil en España, cohortes de nacimiento 1924-1968. A *Papeles de Geografía*. Murcia: Universidad de Murcia, 2005, nº 41-42, p. 161-176.
- ORTIZ, D. i MIRO, I. *Treball, valors i canvi. Les ruptures de la precarietat*. Barcelona: Secretaria de Joventut. Generalitat de Catalunya, 2001.
- PATÓN, J.M. *Joves adults i polítiques de joventut a Europa*. Barcelona: Secretaria de Joventut. Generalitat de Catalunya, 2005.
- SANTOS, A. «Jóvenes de larga duración»: biografías laborales de los jóvenes españoles en la era de la flexibilidad informacional. A *Revista Española de Sociología*. Madrid: Federación Española de Sociología, 2004, nº 3, p. 88-97.

