

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	

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

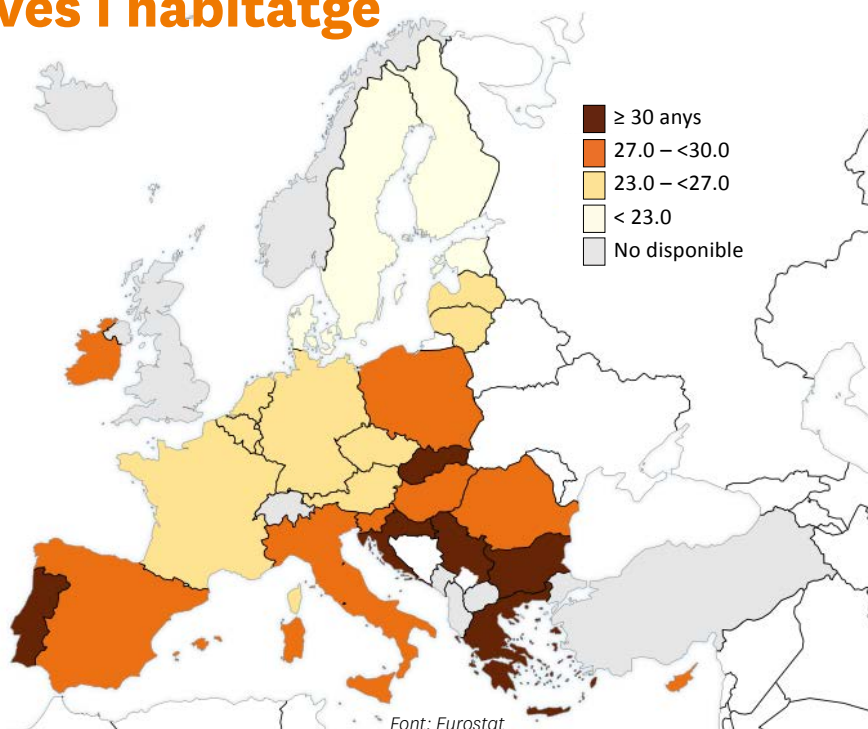
RADIOGRAFIA joves i habitatge

Edat d'emancipació

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

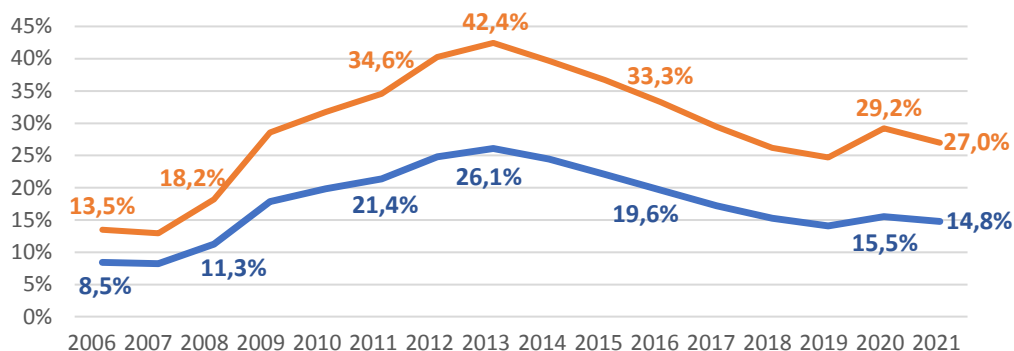
L'edat mitjana a la qual els joves abandonen la llar familiar a Europa és de **26,5 anys**. Suècia és el país on més aviat s'emancipen els joves, als 19 anys de mitjana, mentre que Portugal és on més temps romanen a la llar familiar, fins als 33,6 anys. A **Espanya**, la mitjana d'emancipació és als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

Enllaç al mapa interactiu
d'Eurostat



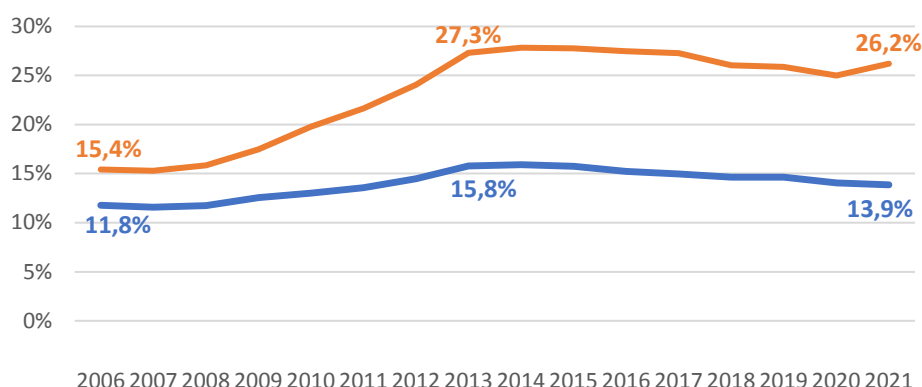
Ocupació i salari dels joves de 16 a 29 anys a Espanya

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



Ocupació a temps parcial

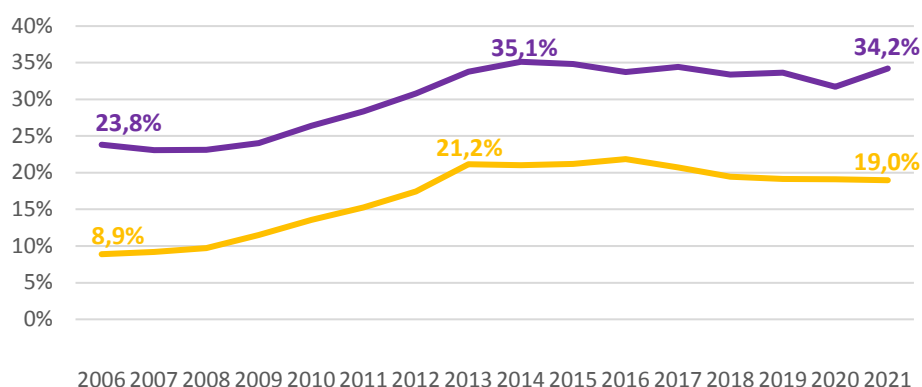
Evolució del **percentatge** de persones **ocupades a temps parcial** sobre el **total de població** ocupada a **Espanya** i percentatge en el subgrup de **joves de 16 a 29 anys** ocupats a temps parcial sobre el total d'ocupats en aquesta franja d'edat. Període: **2006-2021**



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.

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

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**





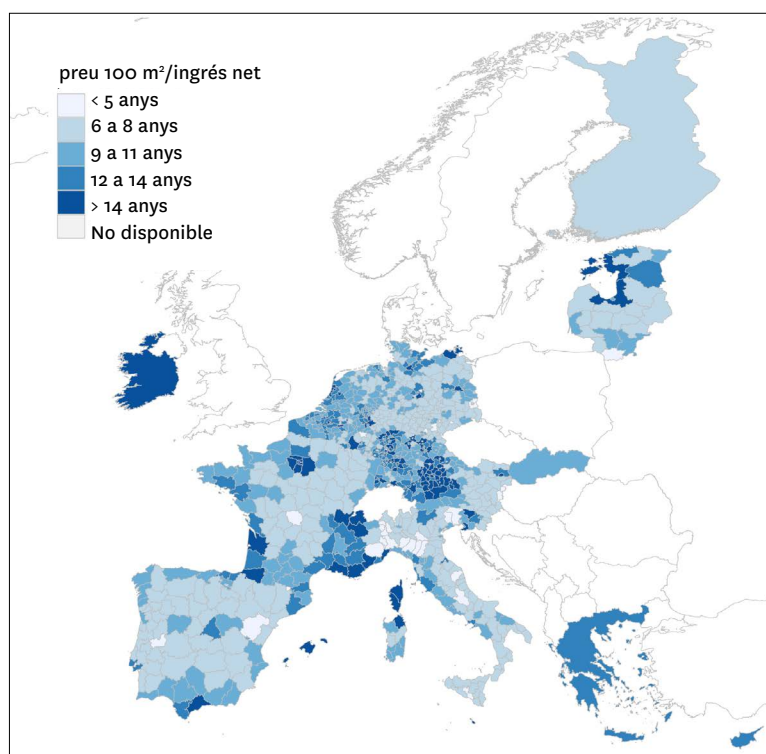
L'assequibilitat de l'habitatge a la zona euro i el seu possible impacte en les generacions joves

Agnieszka Szczypinska

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

Habitatge (in)asequible

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.

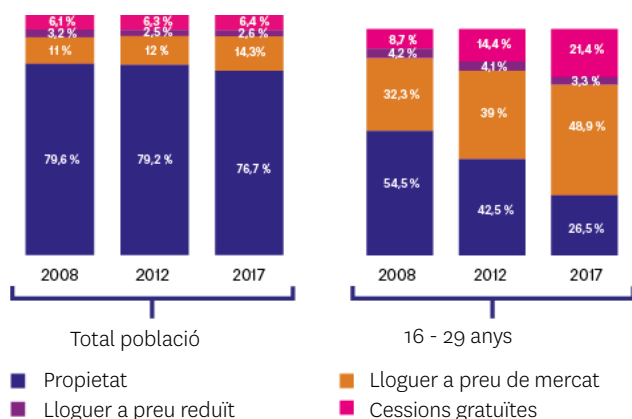


Poden els joves a Espanya accedir a l'habitatge en propietat?

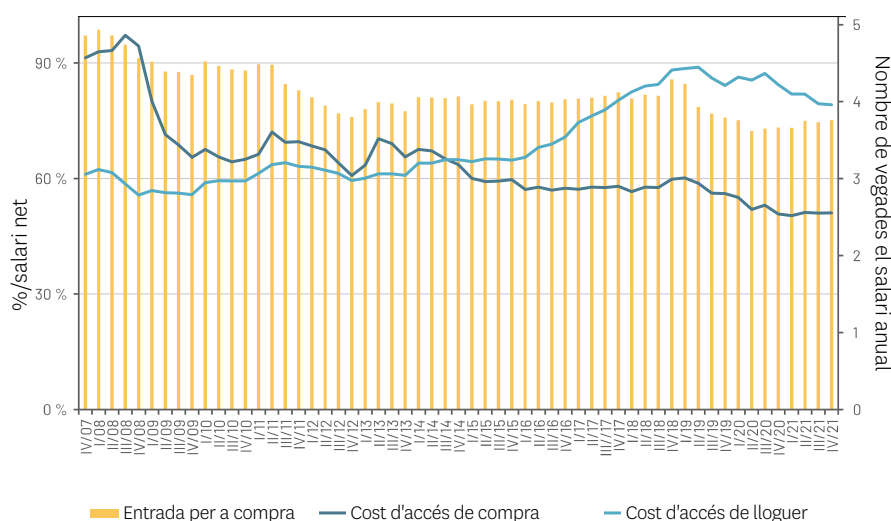
Carles Sala

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



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)



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 20



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



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 últ



Juliette Martin
Responsable d'affaires
publiques i promoció de
la Union Nationale des
Propriétaires, 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 parisina, 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 parisina.

Els parisencs que ar

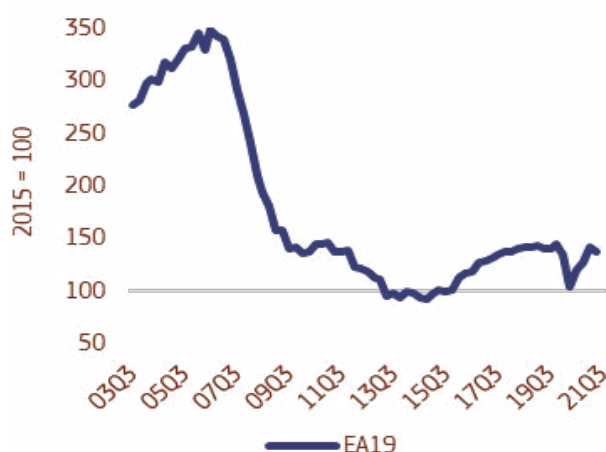
Agnieszka Szczypinska, analista de la Direcció General d'Afers Econòmics i Financers (ECFIN) de la Comissió Europea

- 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



- 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.

- 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

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 finan

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 PRO