



**Observatori  
Metropolità  
de l'Habitatge  
de Barcelona**



# Relatoria de les jornades 'Demanda i necessitats residencials: els reptes d'avui per accedir a un habitatge digne'

20 i 21 de febrer de 2024

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:  
Associació de Gestors  
de Polítiques Socials  
d'Habitatge de Catalunya

---

Barcelona, febrer de 2024

REDACCIÓ:  
Oriol Solé, periodista.

AMB LA COL-LABORACIÓ DE:  
CUIMPB - Centre Ernest Lluch

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn



Ajuntament  
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona



Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de



# Índex

<b>Introducció .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Inauguració i presentació de la jornada. Margarita León i Carles Donat .....</b>	<b>4</b>
1.1. Marina Berasategui.....	5
1.2. Ana María Martínez.....	6
1.3. Miguel Comino.....	7
1.4. Joan Ramon Riera .....	8
<b>2. Conferència inaugural. Carme Trilla.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Taula rodona: La demanda d'habitatge a l'actualitat. Joana Amat .....</b>	<b>12</b>
3.1. Juan Antonio Módenes.....	13
3.2. Miquel Correa .....	14
3.3. Helena Cruz .....	15
3.4. María Matos .....	16
<b>4. Conferència: L'estat de l'emancipació residencial a Catalunya. Pau Serracant .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Taula rodona: Examinant la situació residencial dels joves. Irene Escorihuela .....</b>	<b>19</b>
5.1. Irene Galí.....	20
5.2. Juan Antonio Báez.....	21
5.3. Jordi González.....	22
<b>6. Taula rodona: Una mirada multinivell a les polítiques d'habitatge. Lídia Guillén ....</b>	<b>23</b>
6.1. Xavier Roig.....	24
6.2. Javier Martín.....	25
6.3. David Mongil.....	26
6.4. Amadeu Iglesias.....	27
6.5. Joan Recasens.....	28
<b>7. Cloenda. Ricard Gomà i Bàrbara Pons .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Conclusions .....</b>	<b>30</b>
<b>9. Annexos .....</b>	<b>31</b>

# Introducció

El present document relata i resumeix les conferències i debats posteriors compartits durant les jornades 'Demanda i necessitats residencials: els reptes d'avui per accedir a un habitatge digne', organitzades per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), amb la col·laboració del Consell Assessor de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

L'objectiu de les jornades va ser examinar les característiques de la demanda d'habitatge en termes qualitius i quantitius i la seva evolució futura en relació amb el comportament demogràfic, amb especial atenció a les necessitats de les persones joves, un dels col·lectius amb més dificultats per accedir a un habitatge digne.

El contingut del document de relatoria s'organitza en relació a les taules celebrades durant les jornades: la presentació a càrrec de representants de la Generalitat de Catalunya, Diputació de Barcelona, Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i Ajuntament de Barcelona; la conferència inaugural a càrrec de la presidenta de l'O-HB, Carme Trilla, i la conferència sobre l'emancipació residencial a Catalunya a càrrec de Pau Serracant, investigador de l'Observatori Català de la Joventut (OCJ); així com les taules rodones sobre demanda d'habitatge actual i noves tipologies, la situació residencial dels joves i les polítiques d'habitatge per facilitar-los l'accés.

Totes les presentacions que van realitzar els ponents a les jornades es troben enllaçades als annexos d'aquest document de relatoria. El contingut íntegre de les jornades està disponible al canal de Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch:

<https://www.youtube.com/playlist?list=PL4QdXM3r0yzasrZhACqTgGyYQqLANOtVQ>

# 1. Inauguració i presentació de la jornada. Margarita León i Carles Donat

La directora acadèmica del Consorci Universitari Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch (CUIMPB), Margarita León, i la presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), Carme Trilla, van agrair l'assistència de 70 persones presencialment i 130 'on-line' a les jornades i van donar la benvinguda als diferents ponents, i avançar contingut de les jornades.

A continuació, van donar pas a la primera taula de la jornada, moderada per Carles Donat, codirector de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), amb representants de les quatre administracions que van fundar l'O-HB: la secretària d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, Marina Berasategui; la diputada delegada d'Habitatge de la Diputació de Barcelona i alcaldessa de Rubí, Ana Maria Martínez; el conseller delegat d'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i alcalde de Sant Vicenç dels Horts, Miguel Comino; i el comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, Joan Ramon Riera.

En les seves diferents intervencions, els quatre representants de les administracions coincideixen a assenyalar una voluntat comuna de tots els actors: treballar per garantir de forma efectiva el dret a l'habitatge i el seu accés. Alhora, constaten que l'habitatge s'ha anat situant com un element de primer ordre tant a l'agenda de la Generalitat com de les administracions locals, i destaquen la tasca de l'O-HB com a fonamental per tal de proveir d'anàlisi acurat a les administracions i al sector privat i fonamentar polítiques d'habitatge basades en l'evidència científica.

A nivell de polítiques públiques, els quatre representants constaten un problema i una voluntat comunes: la creixent esclatxa entre els ingressos de la població i els preus de l'habitatge (i les dificultats d'accés a l'habitatge fins i tot amb població amb feina i ingressos), així com la voluntat d'entesa de totes les administracions a treballar de forma consensuada i a través de plans sectorials acordats per fer-hi front, arribant a acords i pactes perdurables en el temps no només entre els diferents actors del sector públic sinó també amb el sector privat, tant el que té ànim de lucre com fundacions i tercer sector.

El contingut íntegre de la sessió inaugural es pot visionar al Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch:

<https://www.youtube.com/watch?v=IJUWmotCmhk&t=47s>

## 1.1. Marina Berasategui

Des de l'any 2022 és secretària d'habitatge del departament de Territori de la Generalitat de Catalunya. Llicenciada en Arquitectura per la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), màster en Project Management (BES-UPF) i en Urbanisme (UOC), postgrau en Facility Management (COAC) i Executive Master in Public Administration (ESADE), des del 2009 ha exercit de tècnica de projectes i infraestructures a la URV. El 2019 esdevé responsable de la regidoria d'Urbanisme i Mobilitat de Reus.

En la seva intervenció, Marina Berasategui va situar com a objectiu de la Generalitat que Catalunya arribar en 20 anys a la mitjana europea en lloguer social del 10,3%. La secretària d'Habitatge va desgarnar els quatre eixos de la política d'habitatge de la Generalitat: la lluita contra l'emergència habitacional, l'ampliació del parc públic d'habitatge, la distribució territorialment equitativa de les polítiques d'habitatge i l'equiparació de l'habitatge a altres potes de l'Estat del Benestar com la salut o l'educació.

Berasategui va descriure un escenari d'implementació de polítiques públiques on l'Agència Catalana de l'Habitatge no només atén casos de famílies vulnerables, sinó també cada cop més persones que malgrat tenen feina i ingressos tenen problemes per accedir a un habitatge. De cara a ampliar el parc públic, va destacar el pla per arribar a 10.000 unitats d'habitatge assequible mitjançant recursos propis i els fons Next Generation, així com el treball de forma consensuada i pactada amb les administracions locals.

Una altra de les línies de treball del departament que va emfatitzar van ser les noves regulacions de la Generalitat sobre el lloguer de temporada o per posar un topall a l'ús no residencial de determinats immobles en poblacions de gran concentració turística. El repte de futur, va afegir, és reduir la distància entre el preu de l'habitatge que han d'afrontar les famílies i els seus ingressos a través de diferents instruments: ajudes al lloguer, construcció d'habitatge públic i grans pactes de totes les administracions.

“Si volem equiparar l'accés a l'habitatge a l'accés a la salut o a l'educació haurem de posar molt incís, circumstancialment, en les dinàmiques que hi van en contra i treure l'habitatge de la lògica de mercat mitjançant diferents instruments normatius”

Marina Berasategui

## 1.2. Ana María Martínez

Des de l'any 2015 és alcaldessa de Rubí. També és diputada delegada d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. Llicenciada en Antropologia Social i Cultural per la UAB, màster en lideratge per a la gestió pública (UAB) i Executive Master in Public Administration (ESADE), del 2003 al 2015 va ser tinenta d'alcalde i regidora de l'àrea de Cohesió Social i Serveis a les Persones i de Política Social, Ciutadania i Civisme i de Salut a la Diputació de Barcelona.

Martínez va destacar el paper de la Diputació de Barcelona com a proporcionador d'un "marc estable" als municipis per enfortir la seva capacitat per contribuir al progrés. La diputada delegada també va alertar de l'esclatxa que cada cop s'observa més entre els ingressos de la població i els preus de l'habitatge.

Conèixer les tendències i les característiques de la demanda d'habitatge, va diagnosticar Martínez, ha de permetre a les administracions públiques identificar les persones i els grups que troben més dificultats a l'hora de trobar una solució residencial o que requereixen d'habitatge social.

Ahora, Martínez va constatar que les necessitats en habitatge cada cop són més diverses, fruit dels canvis a l'estructura de les llars, el règim de tinença, les variacions de demanda o l'augment de la migració, cosa que hauria de dur a un replantejament de les tipologies d'habitatge i a la seva diversificació per tal d'adaptar-les a les noves dinàmiques de convivència i valors.

"Des de la Diputació de Barcelona volem aportar criteri i mètode per analitzar les característiques de la demanda d'habitatge dels municipis, prestar suport per ampliar el parc d'habitatge assequible i consolidar la xarxa de serveis locals d'habitatge"

Ana María Martínez

## 1.3. Miguel Comino

Actualment, és alcalde de Sant Vicenç dels Horts i conseller delegat d'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB). Llicenciat en Filosofia, màster en Filosofia contemporània i pensament clàssic, ha treballat d'educador i professor en diferents centres i ha estat regidor de Joventut de l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts.

Miguel Comino va exposar que, tot i ser una prioritat "absoluta" de les administracions, la concreció de la política d'habitatge és lenta perquè sovint es troba associada a polítiques de transformació urbanística caracteritzades per la lentitud dels seus diferents tràmits.

A l'AMB, va detallar Comino, la política pública d'habitatge s'articula al voltant de tres eixos: l'anàlisi de polítiques públiques, vital pel planejament i la planificació a llarg termini; la rehabilitació i renovació urbanes, concretades a través del Consorci Metropolità de l'Habitatge; i la promoció d'habitatge, que es duu a terme a través de l'empresa mixta Metròpolis Barcelona i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL).

L'objectiu inicial de l'empresa mixta, va indicar Comino, és construir i gestionar 4.500 habitatges de lloguer assequible en sis anys, mentre que l'IMPSOL porta més de 6.000 habitatges construïts i en execució. Alhora, Comino va destacar el pacte metropolità per l'habitatge com un instrument fonamental de cara al futur i que ha de servir per fer front al problema de velocitat en la concreció de les polítiques d'habitatge, fent partícips dels pactes no només les administracions públiques sinó també al sector privat.

"El nou gran pacte metropolità per l'habitatge ens ha de reunir a tots. Les empreses privades també han d'ajudar a millorar l'accés a l'habitatge i han d'estar convidades a participar d'aquest gran pacte. Si tenim un problema de velocitat, hem de veure de quina manera el resollem"

Miguel Comino



## 1.4. Joan Ramon Riera

Actualment, és comissionat d'Habitatge a l'Ajuntament de Barcelona. Anteriorment havia exercit com a regidor d'Infància, Joventut, Persones Grans i amb Discapacitat a l'Ajuntament de Barcelona. Diplomant en Ciències Empresarials (UPF), grau en Administració i Direcció d'Empreses (UOC) postgrau en Polítiques Públiques i nous riscos socials (UB) i màster en Filosofia (UNED).

Joan Ramon Riera va destacar que la ciutat de Barcelona concentra una demanda molt forta d'habitatge fruit de la seva fortalesa, dinamisme i atractiu. L'atracció de talent, sobretot europeu, s'uneix a l'alta demanda interna, i a això cal sumar-hi la caiguda dels membres de la unitat familiar i els processos migratoris.

El comissionat de l'Ajuntament també va exposar un “canvi de paradigma” en matèria d'habitatge: fins ara les administracions havien actuat, en bona mesura, com a promotors d'habitatge, però el nou marc normatiu els imposa el deure de ser garants de l'accés a l'habitatge, cosa que obre la porta a un nou marc de polítiques públiques.

Riera també va avançar l'objectiu municipal de que el nou pla d'habitatge de Barcelona incorpori aquest canvi de paradigma, i que el pla interpel·li no només l'Ajuntament sinó a tota la ciutat i a tots els seus agents –públics, privats, amb ànim de lucre i sense, o fundacions–. Alhora, Riera va instar a avaluar els efectes de la declaració de zona tensionada i del nou sistema de control de rendes, i en paral·lel, va afegir, cal seguir treballant en estratègies diverses més enllà de la promoció d'habitatge, com ara portar l'activitat comercial dels pisos als baixos dels edificis.

“Barcelona està en un escenari on ha de donar respostes grans i àmplies i davant d'un canvi de paradigma. Fins ara la política d'habitatge se sustentava molt en la promoció, i se n'ha de seguir fent, però això no és suficient per cobrir la demanda que ens arriba”

Joan Ramon Riera

## 2. Conferència inaugural. Carme Trilla

Carme Trilla és presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB). Economista especialitzada en el sector de l'habitatge des dels vessants socials, econòmics i de polítiques públiques. Entre el 2004 i el 2011 va ser directora general i secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, des d'on va impulsar la Llei del dret a l'Habitatge 18/2007 i el pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016. Actualment també presideix la Fundació Hàbitat 3, gestora de més de 900 habitatges de lloguer social.

La conferència inaugural a càrrec de Carme Trilla va versar sobre la política d'habitatge com a pilar fonamental de l'Estat del benestar. Trilla va explicar la infravaloració de la política d'habitatge com a eix de l'Estat del benestar, que s'ha convertit en un mal endèmic. Al no fer-ne una correcta valoració com a pilar de l'Estat del benestar, els recursos públics que s'hi dediquen són insuficients i l'habitatge queda en bona mesura suportat pel pressupost familiar, tal i com demostra l'enquesta de pressupostos familiars de l'Institut Nacional d'Estadística (INE): l'any 2022, el 32,5% del pressupost de les llars es va destinar a habitatge i subministraments, davant del 3,9% destinat a salut i l'1,5% a educació.

“Els costos de la salut i l'ensenyament són alts, però al ser entesos com a eixos fonamentals de l'Estat del benestar reben la despesa pública necessària per fer-los assequibles, i això és el que explica el baix cost que tenen per a les famílies”, va indicar Trilla. La infravaloració de la política d'habitatge com a eix de l'Estat del benestar, va continuar Trilla, ha generat diverses conseqüències:

- Una insuficiència del parc de lloguer social i públic, que a Espanya és del 2,5% front la mitjana europea del voltant del 12%.
- Un xoc de demanda: la nova fase de creixement demogràfic que farà que Catalunya arribi als 8 milions d'habitants no ve acompanyada, com en fases de creixement anteriors, de construcció d'habitatges.
- Alta dependència del mercat i sobreesforç de les famílies per pagar l'habitatge.
- Vulnerabilitat residencial.

“La política d'habitatge del segle XXI no ha de ser necessàriament quantitativa sinó que ha de mirar d'aprimar la distància entre els ingressos de les llars i la seva despesa en habitatge”

Carme Trilla

Trilla també va introduir el nou laboratori de l'O-HB sobre demanda d'habitatge, i en va destacar les dades que mostren la distància entre la despesa que les llars poden dedicar a l'habitatge i l'oferta existent als principals portals immobiliaris. A nivell català, va exposar Trilla, el 50% de la demanda de lloguer es mou per sota dels 800 euros, on es troben, no obstant, només el 18% de l'oferta dels portals. Aquesta diferència encara és major a l'àrea metropolitana de Barcelona: el 64% de les persones que busquen habitatge de lloguer ho fan per sota de 800 euros, però l'oferta dels portals és només del 3,3%. Per sota de 600 euros, directament no hi ha ofertes de lloguer a l'àrea metropolitana.

Trilla va finalitzar la conferència amb una sèrie de propostes:

- Avaluar els impactes: què passa quan falla l'habitatge i el seu impacte en les altres potes de l'Estat del benestar. “Els responsables d'Economia i Hisenda han d'entendre que quan una família cau per l'habitatge s'han d'activar molts recursos en salut o serveis socials”, va advertir.
- Aproximar la despesa pública en habitatge a la mitjana de la Unió Europea, sense oblidar les necessitats immediates que no poden esperar als objectius a curt i mitjà termini.
- Cerca de mecanismes de finançament estables de les polítiques d'habitatge no només del sector públic, sinó del conjunt del sistema.
- Planificació a curt i a llarg termini per tal d'obtenir compromisos sense vacil·lacions perdurables en el temps.
- Pacte d'Estat per a l'Habitatge i consensos a tots els nivells i entre el sector públic i el sector privat per arribar a una política de concertació.

En el debat posterior, les intervencions dels assistents van posar de manifest els problemes de l'administració, en especial els ajuntaments, per actuar davant l'emergència habitacional i els costos que suposa per a l'administració el fet de no arribar abans als problemes d'habitatge, i es va demanar posar en una balança els costos judicials i en serveis socials i meses d'emergència en front de les ajudes a pagar el lloguer. A aquesta intervenció, el comissionat municipal d'Habitatge, Joan Ramon Riera, va respondre constatant que les polítiques de prevenció són més barates que les assistencials, i va apostar per fomentar més polítiques de prevenció en matèria d'habitatge.

També van haver-hi intervencions sobre si es modificaria la normativa d'habitatge per tal de donar més seguretat jurídica que, al seu torn, incentivi el finançament i la nova construcció, un aspecte, el de la seguretat jurídica, que Trilla va considerar “fonamental”.

“La clau està en el concepte ‘sistema d’habitatge’. A l’habitatge hi intervé el sector públic, el financer, el privat i el tercer sector, i el sistema ha de treballar de forma integrada, arribant a acords i consensos. Si no ho fa, s’acaba treballant a batzegades que acaben desorientant”

Carme Trilla

El contingut íntegre de la conferència inaugural es pot consultar a:  
<https://www.youtube.com/watch?v=1WYdfV4w9g4>

### 3. Taula rodona: La demanda d'habitatge a l'actualitat. Joana Amat

La segona part de la primera sessió de les jornades, moderada per Joana Amat, vicepresidenta d'Amat Promotors, va abordar l'evolució demogràfica en la formació de l'habitatge, el perfil de la demanda d'habitatge a partir de l'estudi realitzat per l'O-HB i l'abordatge de dues formes de demanda d'habitatge a l'alça com són el lloguer de temporada i el d'habitacions.

Els encarregats de dur a terme les respectives ponències de la taula rodona van ser l'investigador del Centre d'Estudis Demogràfics (CED) Juan Antonio Módenes; l'investigador de l'O-HB Miquel Correa, la consultora de polítiques públiques de Territorisxlm Helena Cruz i la representant de Fotocasa María Matos.

En les seves respectives intervencions, els quatre ponents van constatar les dificultats que troba la població per satisfer les necessitats residencials, cosa que dificulta l'accés a un habitatge, el preu de l'habitatge com a principal problema percebut pels demandants d'habitatge, en especial de lloguer, i el progressiu sorgiment de noves modalitats com el lloguer de temporada i el d'habitacions fruit d'un conjunt de causes, que van des de la cerca d'una major rendibilitat per part dels propietaris als problemes dels llogaters per fer front al pagament del lloguer d'un habitatge sencer.

Al debat posterior, la moderadora de la taula, Joana Amat, va posar èmfasi en el retrocés social que suposa l'accés a l'habitatge mitjançant el lloguer d'habitacions. Per la seva banda, Carme Trilla va agrair a tots els ponents les seves exposicions que van mostrar els problemes actuals d'accés a l'habitatge i va distingir entre els dos nous fenòmens residencials: el lloguer de temporada, va exposar Trilla, emmascara l'intent d'evitar la llei d'habitatge quan es va allargant per a la mateixa família per tal que no passi a un lloguer regulat per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), mentre que el lloguer d'habitacions suposa una afectació negativa directa en el dret a l'habitatge per a les persones que es veuen obligades a accedir-hi perquè no es poden permetre un habitatge sencer.

El contingut íntegre de la taula rodona es pot visionar al Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch: <https://www.youtube.com/watch?v=701WLAP6tWQ>

## 3.1. Juan Antonio Módenes

Doctor en Geografia, professor titular del departament de Geografia de la UAB i investigador associat del Centre d'Estudis Demogràfics. Imparteix docència sobre demografia general i residencial i ha desenvolupat la seva recerca sobre demografia urbana i regional, específicament sobre la vinculació de la població amb l'habitatge i les previsions de demanda residencial.

En la seva conferència, Juan Antonio Módenes va repassar els diversos canvis de les tendències demogràfiques: en el passat dominaven les pròpies inèrcies naturals de la piràmide poblacional, cosa que ajudava a una projecció automàtica de les necessitats residencials. Però els processos migratoris han portat a que les projeccions futures siguin més incertes.

Segons va diagnosticar Módenes, tant important com planificar la construcció d'habitatges és gestionar el parc existent. L'investigador, sense restar importància als factors qualitius, va expressar la importància de tenir en compte els factors quantitius: cada any a Espanya, va explicar, s'alliberen 30.000 habitatges, i l'oscil·lació entre la creació de llars i els processos d'emancipació té un impacte significatiu al sistema, cosa que comporta un decalatge entre el que s'està construint i unes majors necessitats d'habitatge fruit de la migració, que farà que el dèficit entre el que es construeix i l'habitatge que es necessita sigui cada cop major.

Per a Módenes, el model de demanda restrictiva de Catalunya i Espanya no és tan sols degut al decalatge entre construcció i habitatge que es demanda, sinó també fruit de les pautes d'emancipació tardana. En aquest sentit, va posar l'exemple que a Catalunya hi hauria 500.000 llars més si tingués el mateix model familiar que França.

“Si volem tenir èxit en les polítiques públiques i privades d'habitatge cal construir molt més perquè part de la demanda està amagada fruit de l'emancipació tardana. Si volem afavorir l'accés a l'habitatge dels joves, quantitativament es necessita construir molt més habitatge”

Juan Antonio Módenes

## 3.2. Miquel Correa

Doctor en Economia per la Jönköping International Business School (2023), amb una tesi estructurada com a compilació d'estudis microeconòmics sobre la mobilitat residencial des de les grans ciutats, l'adquisició d'habitatge en propietat entre els joves i la transició ecològica. S'incorpora a la tardor del 2023 a l'O-HB com a investigador sènior per liderar projectes relacionats amb l'economia de l'habitatge i la mobilitat residencial.

Miquel Correa va presentar l'estudi de l'O-HB sobre demanda d'habitatge, realitzat a partir de la implementació de dues enquestes. D'una banda, una enquesta encarregada de l'institut GESOP amb una mostra aleatòria i representativa d'individus majors de 16 anys. D'altra banda, una enquesta a un panell de demandants d'habitatge, amb una mostra no representativa, però on les quotes s'han ajustat per aproximar-s'hi als perfils dels demandants.

El 14% de la població catalana, va exposar Correa, busca activament habitatge en l'actualitat, amb lleugeres diferències en funció de les persones que ho fan a l'àrea metropolitana de Barcelona i a la resta de Catalunya: entre el primer grup, la demanda entre propietat i lloguer està més equilibrada, mentre que al segon hi ha major preferència per la compra. Entre els més joves, hi ha més demanda de lloguer, i també entre la població estrangera i aturada, mentre que la demanda de compra és superior a partir dels 30 anys i entre la població amb alt nivell d'estudis i ocupació.

L'estudi, va afegir Correa, ha mostrat diferències en relació als preus i la demanda: pel que fa als que busquen comprar un habitatge, a l'àrea metropolitana el rang de preus més buscats -entre 200.000 i 300.000 euros- és superior a la resta de Catalunya, on la majoria busca comprar un pis d'entre 100.000 i 200.000 euros. Són resultats esperables degut a les diferències de renda entre les dues zones.

Més sorprenents són els problemes de preus per als llogaters que mostra l'estudi: hi ha nul·la oferta per sota de 600 euros per llogar un pis a l'àrea metropolitana, davant una demanda del 28%. A més, el 54% busca llogar per sota de 800 euros i només hi ha el 3,3% de l'oferta dels portals immobiliaris.

“El preu és el principal problema per a les persones que busquen habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona, ja sigui com a qüestió manifestada explícitament o també perquè condiciona la localització de l'habitatge”

Miquel Correa

### 3.3. Helena Cruz

Doctora en Geografia per la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), màster en Urban Management per la Erasmus Universiteit de Rotterdam i llicenciada en Geografia per la UAB. Especialista en ordenació del territori i planificació urbana, els seus àmbits de treball són el disseny i la governança de les polítiques urbanes i l'assessorament en els projectes de transformació urbana. El 2016 inicia la col·laboració amb el despatx Territorisxlm i posteriorment s'hi incorpora com a sòcia.

Helena Cruz va començar la seva exposició advertint de la necessària condició preliminar dels aspectes qualitius del seu estudi degut a la poca disposició de col·laboració amb la recerca de la majoria d'empreses i associacions dedicades al lloguer de temporada contactades, fet que porta a que el gruix de l'estudi sigui l'anàlisi quantitativa entre el segon trimestre del 2022 i el segon del 2023 per barris de la ciutat de Barcelona en base als resultats del portal Idealista.

Segons va exposar Cruz, en el període analitzat s'ha constatat una disminució del lloguer residencial front un augment del lloguer de temporada i turístic, reduint-se un 4% el primer en l'any analitzat. En el mateix període, s'ha vist un augment desigual per barris de l'oferta de lloguer de temporada, que ha crescut al voltant d'un 30% a barris com la Dreta de l'Eixample (39%), la Barceloneta (36%) i la Nova Esquerra de l'Eixample (30%) mentre que al Raval, Gràcia i el Poble-sec s'ha reduït al voltant d'un 7%.

La mitjana a Barcelona és d'un 19,42% d'ofertes de lloguer de temporada sobre el total d'oferta de lloguer, però aquest percentatge té darrere una desigual implantació per barris, ja que creix fins al 48% a la Barceloneta o el 35% a Santa Caterina i el 32% al Raval, el Gòtic i Hostafrancs i el 30% al Poblenou.

Pel que fa als preus, en l'any estudiat les ofertes de lloguer residencial situat entre 800 i 1.000 euros van baixar del 17,5% del total al 5,8%, mentre que les de lloguer de temporada per aquest rang de preus, que ja eren poques, van passar de l'1,8 al 0,9% del total. L'oferta de lloguer de temporada, va indicar Cruz, és més cara que la de lloguer residencial, però al ser pisos més petits i sense la necessitat de proveir-los de serveis com als turístics, la seva rendibilitat és més alta.

“La pressió del lloguer de temporada no només és territorial i en nombre d'oferta, sinó també en preu i té l'efecte d'encariment del lloguer residencial”

Helena Cruz



## 3.4. María Matos

Directora d'estudis i portaveu de Fotocasa. Graduada en Periodisme per la Universidad Complutense de Madrid i màster en Comunicació, Cultura i Societat i Política per la UNED. A Fotocasa no només interactua amb els mitjans de comunicació, també amb la resta d'agents del sector immobiliari. Des de la direcció d'estudis del portal es procura copsar les necessitats i demandes del sector i reforçar la col·laboració amb la resta d'institucions.

María Matos va presentar un estudi sobre el lloguer d'habitacions, basat en dades del portal immobiliari Fotocasa i en una macro enquesta a més de 5.000 persones. La situació que va dibuixar Matos és la d'un mercat de lloguer en desequilibri: hi ha menys demanda i una oferta escassa, que han dut a uns alts preus que han desincentivat la recerca de lloguer, tot plegat acompanyat d'un increment de la inseguretat jurídica.

Compartir pis, va explicar Matos, ha passat de ser una aposta voluntària pels més joves fruit de voler conèixer gent nova coincidint amb el fet d'independitzar-se, a una qüestió obligada: segons l'estudi de Fotocasa, el 44% de les persones que busquen un pis compartit ho fa perquè no poden pagar un lloguer elles soles, davant d'altres motius com ara comoditat o no voler viure sol.

El perfil mitjà del demandant de lloguer d'habitacions, va exposar Matos, és una dona de 34 anys amb baixos ingressos i sense independitzar, fet que mostra els problemes actuals d'accés a l'habitatge. Pel que fa al propietari, es decideix a ofertar habitacions enlloc del pis sencer per una rendibilitat més gran de les habitacions (9%) que de l'habitatge sencer (6%).

Pel que fa a preus i diferències entre territoris, el preu mitjà a Espanya d'una habitació en un pis compartit és de 440 euros, però a Catalunya puja fins als 540, esdevenint així la comunitat més cara. Matos va advertir que no és gens positiu que cada mes el lloguer bati rècords, doncs és un exemple de les dificultats per accedir a un habitatge.

“Els propietaris s'estan passant al mercat de lloguer d'habitacions per obtenir més rendibilitat, però com a propietaris el lloguer d'habitacions no els dona tanta seguretat en comparació amb l'habitatge sencer, i els llogaters queden més desprotegits, de forma que el llogater ja veu el mercat de molt més difícil accés”

María Matos

## 4. Conferència: L'estat de l'emancipació residencial a Catalunya. Pau Serracant

Pau Serracant és investigador de l'àrea de recerca de l'Observatori Català de la Joventut de l'Agència Catalana de la Joventut. És doctor en Sociologia per la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) amb una tesi sobre les trajectòries de transició a la vida adulta de la joventut. Ha dirigit les darreres Enquestes a la joventut de Catalunya i ha participat en diversos projectes de recerca sobre joventut a nivell europeu, el procés d'avaluació del Pla Nacional de Joventut de Catalunya i ha format part del Comitè d'Avaluació de les Polítiques de Joventut del Consell d'Europa.

La conferència que va obrir el segon dia de les jornades, a càrrec de Pau Serracant, va abordar l'habitatge des de l'òptica de l'emancipació juvenil. Serracant va definir com a "bastant dramàtica" la situació de l'emancipació juvenil, amb xifres que ho demostren. Per començar, que el 67% de joves de 25 a 29 anys a Espanya encara viu a casa els progenitors, 25 punts més que la mitjana europea.

Més enllà de qüestions culturals com el canvi de model de les relacions familiars, l'endarreriment de l'edat de maternitat i paternitat o el desplaçament del centre identitari del treball a l'oci i les relacions socials, per a Serracant el que realment explica els problemes d'emancipació dels joves són els motius econòmics. "És el mateix dit de tres maneres diferents: manca de recursos econòmics dels joves, el preu de l'habitatge i la falta de feina", va emfatitzar Serracant.

A continuació, Serracant va aprofundir en aquests motius econòmics que expliquen la baixa emancipació dels joves a Catalunya i a Espanya:

- Mercat laboral caracteritzat per l'atur i el treball temporal que afecta en major mesura a joves, dones i migrants, amb taxes d'atur juvenil durant molts anys per sobre del 20 i el 30% i taxes de temporalitat per sobre del 40%.
- Model productiu amb pes superior del turisme, la construcció i l'hosteleria i de les petites i mitjanes empreses i l'economia submergida en detriment de les empreses d'alt valor afegit.
- Els salaris dels joves no s'han mogut del mileurisme entre el 2004 i el 2021

Serracant també va descriure el comportament dels darrers anys de l'emancipació "aparentment contradictori": a Catalunya, va explicar, quan pugen els preus de l'habitatge puja la taxa d'emancipació, i quan baixen els preus dels pisos, baixa la taxa. Això és degut, va apuntar Serracant, a una relació forta amb l'economia, i en especial en el darrer cicle alcista de la bombolla, amb la construcció, que va fer millorar la situació econòmica i els ingressos dels joves i reduir el seu atur. Però amb l'arribada de la crisi, els joves van ser els primers afectats i malgrat caure el preu de l'habitatge, la falta de feina dels joves va dificultar-ne molt l'accés.

Sobre aquest efecte de la darrera crisi econòmica, Serracant va destacar la inversió en les preferències dels joves segons la tinença d'habitatge: si al 2007 el 64% dels joves entre 15 i 34 anys estava en un habitatge de compra i el 28% en un de lloguer, al 2022 la situació s'ha invertit: un 62% dels joves viu de lloguer i només un 23% de compra. Això és degut a que econòmicament els joves no es poden permetre viure de compra.

Serracant va finalitzar la conferència amb una sèrie de conclusions:

- El problema d'emancipació juvenil no és exclusiu de Catalunya, sinó que és compartit amb diversos països del sud i l'est d'Europa, i és estructural i de solució complexa.
- Si no es solucionen els problemes estructurals de fons del model productiu i laboral, és difícil solucionar el problema d'emancipació, que no és només trobar un habitatge sinó tenir fills, per exemple.
- Del contracte de lloguer al contracte social: mentre puja el lloguer el contracte social s'esberla. Les generacions joves estan més castigades a nivell d'emancipació, laboral i climàtic.
- Configuració d'un nou eix de desigualtat basat en la propietat. Tradicionalment la classe propietària era la que tenia els mitjans de producció, però ara sembla que siguin els que tenen una casa. Les noves generacions ja no són propietàries, cosa que dibuixa una nova classe social amb uns pocs propietaris d'habitatge i una majoria que haurà de llogar.

“Després de l'última crisi, la sensació és que el malalt està tan feble que la medicina tradicional ja no funciona: després de tants anys de crisi, les persones joves no han pogut acumular ingressos i la recuperació del mercat laboral sembla que ja no permet als joves emancipar-se degut als preus de l'habitatge”

Pau Serracant

El contingut íntegre de la conferència inaugural es pot consultar a:  
<https://www.youtube.com/watch?v=jdsn0gBVkC8>

## 5. Taula rodona: Examinant la situació residencial dels joves. Irene Escorihuela

La segona part de la darrera sessió de les jornades, moderada per Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESC, va continuar analitzant els problemes d'accés a l'habitatge dels joves, amb estudis específics sobre aquest grup d'edat i dades a nivell d'Espanya, Catalunya i Barcelona. Es van posar de manifest els problemes comuns dels països mediterranis i les diferències dels joves d'aquests països en comparació amb els països del nord d'Europa.

Els encarregats de dur a terme les respectives ponències de la taula rodona van ser la investigadora de Comissions Obreres de Catalunya Irene Galí, el vicepresident del Consejo de la Juventud de España, Juan Antonio Báez, i l'investigador col·laborador de la IDRA Jordi González.

En les seves respectives intervencions, els quatre ponents van posar èmfasi en les condicions estructurals que dificulten l'accés a l'habitatge dels joves, vinculades a l'estructura del mercat de treball i el model productiu a Catalunya i a Espanya i a una menor despesa pública i de protecció social per als joves. Alhora, es van observar les particularitats i dificultats extra que suposa l'emancipació juvenil a Catalunya i a Barcelona en comparació amb altres territoris de l'Estat i comarques catalanes.

Al debat posterior, la moderadora de la taula, Irene Escorihuela, va destacar la diferència de 10 anys en la taxa d'emancipació entre el nord i el sud d'Europa, mentre que les intervencions del públic van preguntar sobre polítiques d'habitatge com el 'Bono Joven' implantat pel Govern central, les possibilitats de les cases prefabricades per facilitar l'accés a l'habitatge dels joves, quina es la incidència de la pujada del salari mínim a la taxa d'emancipació i quines polítiques europees es podrien implantar a Catalunya i Espanya per tal de millorar la taxa d'emancipació. Els ponents van coincidir a assenyalar l'augment del parc públic d'habitatge com a eina fonamental per reduir la distància que ens separa del nord d'Europa en matèria d'emancipació juvenil i la necessitat de dur a terme altres polítiques públiques mentre no es construeix.

El contingut íntegre de la taula rodona es pot visionar al Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch:

<https://www.youtube.com/watch?v=jdsn0gBVkC8&t=1441s>

## 5.1. Irene Galí

Llicenciada en Sociologia (Universitat de Barcelona) i en Ciències del Treball (Universitat Oberta de Catalunya) i màster en Ciències Jurídiques Avançades (Universitat Pompeu Fabra). Anteriorment, investigadora al grup de recerca de desigualtats en Salut-Employment Conditions Network (GREDS-EMCONET) de la UPF i actualment investigadora de la Fundació Cipriano García de CCOO de Catalunya.

En la seva ponència, Irene Galí va abordar l'emancipació residencial dels joves a Catalunya i Espanya en comparació amb els països de l'entorn europeu. Les dades formen part d'un estudi més extens de la Fundació Cipriano García de fa un parell d'anys. A escala europea, l'estudi identifica tres factors que expliquen l'emancipació juvenil: el mercat de treball, els salaris i la despesa pública en habitatge i protecció social.

En la línia amb la conferència inaugural de Serracant, l'estudi presentat per Galí va posar èmfasi en les condicions materials de les que disposen els joves com a element clau per explicar-ne l'emancipació. L'edat mitjana europea d'emancipació és de 27 anys, amb diferències de fins a 10 anys o més entre països nòrdics i mediterranis (Suècia presenta una edat mitjana d'emancipació de 19 anys i Portugal de 33,6).

Segons va destacar Galí, tant els països nòrdics com els mediterranis tenen taxes d'atur i temporalitat elevades, però mentre en els primers això no frena l'emancipació sí que ho fa als estats del sud d'Europa. La hipòtesi principal és que la major protecció social dels països del nord fa que els seus joves estiguin més protegits davant de la vulnerabilitat del mercat de treball.

La correlació més significativa, amb tot, és entre la despesa pública en protecció social relacionada amb l'habitatge i l'emancipació: a més despesa, com els països nòrdics, es registra una emancipació més primerenca, que es retarda als països mediterranis amb poc pes de les polítiques d'habitatge als pressupostos públics, va remarcar Galí.

“Una despesa social adequada protegeix els joves i la seva emancipació dels sotracos del mercat. La temporalitat i l'atur són factors que frenen l'emancipació en aquells països on els joves només depenen del mercat de treball, i són menys rellevants als països amb un Estat del benestar fort”

Irene Galí

## 5.2. Juan Antonio Báez

Vicepresident i responsable de socioeconomia i comunicació del Consejo de la Juventud de España (CJE), plataforma d'entitats juvenils creada el 1983 i conformada per més de 60 entitats juvenils estatals i consells de joventut de les comunitats autònomes per tal de fomentar la participació del jovent en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural. Des del 2013, el CJE publica un observatori de l'emancipació dels joves.

Báez va presentar un diagnòstic de l'emancipació juvenil a Espanya a partir de dades de l'observatori que realitza el CJE. Segons va apuntar, existeix un "problema real" d'emancipació juvenil a Espanya, que es sustenta en tres potes: els índexs de fins al 45% de temporalitat juvenil, de fins al 40% en sobrequalificació i de fins al 30% de pobresa.

Davant la idea de jove 'ni-ni', popularitzada fa uns anys per fer referència, de forma despectiva, als joves que no treballen ni estudien, Báez destaca que la realitat és justament la contrària, doncs ens trobem en màxims històrics de joves que treballen i estudien a la vegada, i són les condicions estructurals, com ara el mercat laboral o el preu de l'habitatge, les que dificulten l'emancipació dels joves.

A parer de Báez, el problema principal se situa en els preus de l'habitatge, en especial del lloguer, i els salaris baixos, que impossibiliten pagar els alts preus del lloguer que, destaca, no són exclusius de grans ciutats. Això empeny als joves a no poder-se independitzar en solitari i a compartir pis.

Segons les dades de l'observatori del CJE apuntades per Baéz, els joves majoritàriament viuen de lloguer a Espanya (50,9%), mentre que tan sols un 17,6% viu en una casa de propietat que ha pagat. El 16,6% viu en una casa de propietat i el 6,6% en un habitatge heretat.

“Necessitem més oferta pública d'habitatge assequible i aplicar la llei d'Habitatge, a més de polítiques estructurals en habitatge que fugin del debat partidista i que incentivin una baixa de preus”

Juan Antonio Báez

## 5.3. Jordi González

Doctor en Sociologia per la Universitat de Leeds (Regne Unit), investigador col·laborador de l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (Idra) i, en l'actualitat, docent a la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

González exposa que la seva conferència es basarà en la recerca de l'IDRA 'Generació llogatera: enquesta sobre condicions de vida a Barcelona (2018-2022)', apuntant de forma separada els resultats preliminars que afecten a la població jove. La recerca va estar basada en un treball de camp durant tres mesos a la ciutat de Barcelona per buscar segments de població més difícils d'arribar i en enquestes 'on-line' i presencials.

A continuació, González va repassar els principals resultats de l'estudi que afecten a la població jove, és a dir, la situada entre els 16 i els 34 anys: la major part de la població llogatera a Barcelona se situa (un 42%) en aquesta franja d'edat, i disminueix conforme la franja d'edat va en augment. Un 34% del total de llogaters té entre 35 i 50 anys i un 12% té entre 51 i 60 anys, mentre que només el 10% té 65 anys o més.

Les característiques de l'habitatge on viuen de lloguer aquests joves, va apuntar González, són la poca estabilitat (només un 40% dels joves porta dos anys o més al seu habitatge) i que es tracta d'un habitatge compartit: un 45% dels joves comparteixen el seu habitatge. La inestabilitat també es deixa veure en el fet que només el 17,7% dels joves no ha tingut cap canvi d'habitatge a Barcelona en els darrers cinc anys.

A nivell contractual, cal destacar que un 12% dels joves no disposen de contracte o en tenen un de verbal. González també va destacar l'important rol que juga la intermediació immobiliària entre els joves, doncs un 45% dels enquestats viu al seu habitatge de lloguer després de la intermediació d'un API o un administrador. Per últim, González va apuntar a una de les "sorpreses" de l'estudi: un 63% dels joves de Barcelona no espera heretar cap habitatge, mentre que un 25% n'espera heretar un i un 11% dos o més, fet que pot contribuir a dibuixar una nova divisió social.

“Ens podem trobar amb una esquerra social futura entre la generació llogatera, que tindrà molts problemes per sortir del mercat de lloguer, i la classe propietària d'un habitatge”

Jordi González

## 6. Taula rodona: Una mirada multinivell a les polítiques d'habitatge.

Lídia Guillén

La darrera taula de les jornades, moderada per Lídia Guillén, presidenta de l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS), va reunir a representants de les diferents administracions públiques amb responsabilitats en matèria d'habitatge a Catalunya per tal d'exposar les propostes de cadascuna d'elles en relació a la garantia d'aquest dret.

La taula va reunir al director general d'Habitatge i Sòl del Ministeri d'Habitatge, Javier Martín; el director de sistemes d'informació i atenció ciutadana de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Xavier Roig; el cap de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, David Mongil; el director gerent de l'Institut Metropolità del Sòl de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (IMPSOL-AMB), Amadeu Iglesias, i el secretari del Consell d'Habitatge Social i membre de la Secretaria Tècnica de la Gerència de l'IMHAB, Joan Recasens.

Al debat posterior, Lídia Guillén va traslladar diverses preguntes dels assistents sobre mesures de foment de la construcció d'habitatges i en relació al control de rendes. En aquest sentit, el representant de la Generalitat va defensar l'experiència prèvia de la Generalitat en relació al control de rendes amb l'índex propi de l'Agència per tal de donar compliment a la nova llei estatal, i va defensar la formació i el control i seguiment posterior, i l'eventual sanció, per part de l'Agència.

Les preguntes al representant del Ministeri van tractar sobre el 'Bo jove', del qual Martín en va defensar la complementarietat amb les ajudes pròpies que puguin implementar les comunitats autònomes, i en va destacar també el caràcter conjuntural i necessari, però no estructural. També es va preguntar per la compra d'habitatge no destinada a primer habitatge per part d'estrangers, de la qual Martín en va destacar la dificultat per obtenir una regulació eficaç degut a la diversa problemàtica a nivell territorial.

Per la seva banda, Recasens va valorar la feina del departament de Disciplina de l'Ajuntament perquè els habitatges buits que no compleixin la llei puguin ser sancionats.

El contingut íntegre de la taula rodona es pot visionar al Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona - Centre Ernest Lluch: <https://www.youtube.com/watch?v=CgrZ3-qg094>



## 6.1. Xavier Roig

Professional amb experiència en l'administració immobiliària, intermediació i atenció a l'usuari, tant a persones físiques com jurídiques, en l'àmbit dels col·legis professionals i associacions vinculades amb la gestió immobiliària. Impulsor, redactor, gestor i director del registre obligatori d'agents immobiliaris de Catalunya. Actualment, director de sistemes d'informació i atenció ciutadana de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i del Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya.

En la seva intervenció, Xavier Roig va apostar per potenciar les polítiques d'habitatge en lloguer integral davant d'un panorama on els joves presenten més demanda de lloguer que de propietat, el temps de recerca d'un habitatge de lloguer assequible és elevat, els preus acaben sent més elevats per la poca oferta i els joves busquen més habitatges a la zona metropolitana, individual, més petit i de lloguer.

En opinió de Roig, el control del mercat pot ajudar als joves a trobar habitatge assequible. En qualsevol cas, per a Roig els joves es troben amb més dificultats que la resta de la població a l'hora d'accedir a un habitatge degut a una multiplicitat de factors, que van des d'una major temporalitat, incertesa i una taxa d'atur més elevada. També va observar que l'allargament de l'etapa formativa fa que la seva capacitat d'emancipació baixi.

Sobre les condicions del mercat, Roig va constatar una pujada de preus del lloguer i una reducció de l'oferta, combinada amb una frenada tant a la construcció de nous habitatges com de la compravenda, cosa que porta a que els preus de compra es mantinguin "impossibles" per als joves.

"Cal seguir col·laborant entre administracions i entre els diferents departaments de les mateixes administracions per tal de gestionar l'habitatge de forma transversal i que els joves hi puguin accedir més fàcilment"

Xavier Roig

## 6.2. Javier Martín

Director general d'Habitatge i Sòl al Ministerio de Vivienda. Arquitecte per la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid i funcionari de carrera del cos d'arquitectes de la Hisenda Pública des del 2001. El 2008 va ser subdirector general d'obres de la gerència d'infraestructures i equipaments del Ministerio de Cultura, el 2012 subdirector general d'Arquitectura i Edificació. El 2018 va ser nomenat director general d'Arquitectura al Ministerio de Fomento, i al 2020 director general d'Habitatge i Sòl al Ministerio de Transportes.

Javier Martín va iniciar el seu diagnòstic dels problemes d'emancipació juvenil destacant el "problema seriós" que suposa l'habitatge no només pels joves, sinó per cada cop capes més àmplies de la societat, en especial des de la crisi financera de l'any 2008, que va posar de manifest que estructuralment Espanya no estava preparada per assumir una crisi de tanta intensitat.

El director general va situar el Pla Estatal d'Habitatge com la via de finançament essencial per a moltes comunitats autònomes, a més de destacar el marc general que suposa la recentment aprovada llei estatal d'Habitatge i altres polítiques per complementar el pressupost dedicat a habitatge.

Segons la valoració de Martín, Espanya té un problema d'oferta tant en el mercat de lloguer com de propietat, i moltes persones s'han vist desplaçades del mercat de compra després de la crisi per falta de poder adquisitiu, fet que ha comportat que, segons les darreres enquestes del CIS, el 40% de demandants de lloguer no el busquin com a opció vital sinó perquè no poden accedir a la compra.

Pel que fa a les polítiques públiques, Martín va destacar la recent mesura del Govern central d'aval de fins al 20% per compra d'habitatge per als joves o a famílies amb menors, una mesura pensada pels perfils de rendes amb menys ingressos. I destaca la necessitat de gestionar i generar nous instruments per gestionar el mentrestant fins que no es generi la gran política estructural en habitatge, que és l'ampliació fins arribar a la mitjana europea del parc públic d'habitatge.

“Hem d'atacar el problema de l'oferta d'habitatge de forma molt transversal i amb instruments diversificats. Per fer un salt serà indispensable la col·laboració público-privada i focalitzar-nos en grans acords més que en desacords”

Javier Martín

## 6.3. David Mongil

Cap de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. Llicenciat en Geografia per la Universidad de Valladolid i especialista universitari en Ordenació del Territori i Medi Ambient per la Universitat Politècnica de València. Des del 2007 forma part de la Diputació de Barcelona com a especialista en polítiques públiques d'urbanisme i habitatge. Entre el 2005 i el 2018 va exercir diversos càrrecs als Col·legi de Geògrafs d'Espanya i de Catalunya.

En la seva intervenció, David Mongil va destacar que, tot i no tenir competències pròpies en habitatge, la Diputació de Barcelona està al servei dels ens locals perquè les exerceixin. La seva funció és ajudar al món local a dissenyar, assessorar i empoderar les seves estructures tècniques d'habitatge, en especial dels municipis amb menys recursos, tot i que les decisions finals són dels ajuntaments.

Mongil va destacar que el problema de l'habitatge també afecta a municipis petits i mitjans, i va recordar que, si bé a Barcelona ciutat hi viuen 1,6 milions de persones, a la província de Barcelona, viuen 1,4 milions de persones en municipis d'entre 10.000 i 50.000 habitants, mentre que 600.000 ho fan en municipis de menys de 10.000 habitants. Els municipis més petits, va recordar, sovint tenen poc personal tècnic al departament d'habitatge (als de menys de 10.000 no n'hi sol haver), i està en permanent interacció amb la secretaria, la intervenció i el departament d'hisenda del municipi.

Mongil va vincular l'intent per acabar amb les dificultats d'accés a l'habitatge dels joves amb les diferents mesures que la Diputació ha impulsat en matèria d'habitatge: ajudes de 7,8 milions d'euros per mobilitzar les bosses de parc públic buit dels ajuntaments, estudis estratègics per tal de mobilitzar el parc privat buit dels municipis.

“El problema de l'habitatge és prou gros com per competir entre administracions a veure qui ho fa millor i qui ho fa pitjor. Cal complementar-nos entre nosaltres per millorar les coses”

David Mongil

## 6.4. Amadeu Iglesias

Director gerent de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial, (IMPSOL) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) des del 1999. Llicenciat en Arquitectura per l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Ha estat cap de la unitat de Rehabilitació i Gestió del Patronat Municipal de l'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, arquitecte director de Projectes a l'empresa Rehabilitació i Gestió S. A. REGESA, i director de Serveis d'Urbanisme de l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat.

Iglesias va destacar que des de l'IMPSOL i l'AMB no han esperat només als diferents programes i ajudes sinó que es va apostar per una política pròpia de foment de l'habitatge que ha conduït a que, en l'actualitat, l'institut hagi construït habitatges en 35 dels 36 municipis metropolitans.

Pel que fa a l'habitatge per a joves, els principals usuaris de l'IMPSOL, Iglesias va posar èmfasi en promocions pensades també pels usuaris joves, fet que es vehicula en concursos que afavoreixin que els arquitectes joves dissenyin les promocions i les noves llars i comptar amb joves a l'hora de planificar-los, sempre amb el consens dels municipis. Iglesias va presentar algunes promocions a Cornellà o Sant Feliu de Llobregat dissenyades amb aquests criteris. Les demandes dels joves i el disseny d'edificis fet per arquitectes joves es tradueixen, per exemple, en més zones comunitàries d'ús, aparcaments de bicicletes o bugaderies comunitàries, i menor jerarquia dels habitatges i major participació de l'usuari.

Iglesias va incidir en que l'objectiu d'habitatge assequible va lligat a diverses operacions més enllà de la pròpia construcció, en especial la compra de sòl i l'accés a crèdit. En aquest sentit, va remarcar que fins fa dos anys no hi havia cap entitat financera que volgués entrar en fer lloguer social i assequible, amb l'excepció de l'Institut Català de Finances (ICF) i el Banc Europeu d'Inversió.

“El nou paradigma de l'habitatge per a joves es basa en que no només sigui jove la persona ocupant de l'habitatge, sinó que també siguin arquitectes joves els qui generin el projecte i ens facin veure els errors que podem cometre”

Amadeu Iglesias

## 6.5. Joan Recasens

Secretari del Consell d'Habitatge Social i membre de la Secretaria Tècnica de la Gerència de l'IMHAB.

En la seva intervenció, Recasens va presentar diverses dades relatives als joves de Barcelona i les seves condicions en l'àmbit de l'habitatge: el 83% de joves de Barcelona, va exposar, viu de lloguer (un percentatge que baixa al 40,1% per la població general), tot i la dificultat que suposa la gran diferència entre els salaris i els preus dels lloguers.

De mitjana, va indicar Recasens, les persones joves a Barcelona gasten 545 euros al mes en l'habitatge, cosa que suposa el 40% dels seus ingressos. Per poder pal·liar aquest esforç, el 34% de joves emancipats reben ajuts. De tots els joves de Barcelona, un 26% (9.360 persones) està inscrit al registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial de l'Ajuntament.

El preu mitjà dels habitatges inclosos en la borsa de lloguer jove de l'Ajuntament és de 624 euros al mes. En línia amb altres intervencions de les jornades, Recasens va apuntar que, entre el jovent, la demanda de pisos de lloguer és molt més alta respecte a la demanda de pisos de compra.

En el període 2016-2023, va afegir, el Pla per al Dret a l'Habitatge ha permès afegir 6.551 pisos al parc d'habitatge assequible, beneficiant a 15.722 persones gràcies a aquest Pla. També va destacar que el 30% dels habitatges construïts per l'Ajuntament es reserven per a joves i que, entre aquest any i el següent, aquesta xifra serà de 250 habitatges.

“La intervenció des del sector públic ha de generar un parc d'habitatge permanentment assequible, s'ha de construir i comprar i també cooperar amb el sector privat i comunitari i mercantil per tal de generar aliances”

Joan Recasens

## 7. Cloenda. Ricard Gomà i Bàrbara Pons

La cloenda de les jornades va anar a càrrec dels vicepresidents de l'O-HB, Ricard Gomà i Bàrbara Pons, que van felicitar tot l'equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona per l'organització de les jornades. Gomà va remarcar la importància de l'estudi de l'O-HB presentat en el marc de les jornades sobre els patrons de demanda d'habitatge. "El patró evolutiu de la demanda d'habitatge reflecteix de manera molt directa altres vessants de la realitat social, com el mercat de treball, les cures o l'emancipació juvenil, i alhora, els termes amb què es resol tenen un impacte molt directe en aquestes vessants", va indicar Gomà, que va situar l'habitatge com a "eix fonamental de les desigualtats socials" en l'actualitat.

L'habitatge, va afirmar Gomà, no només configura diverses bretxes entre els ingressos de les llars i els preus dels pisos, sinó que també està al darrere de "segregacions territorials i urbanes". A tot això cal sumar-hi el "fortíssim dinamisme demogràfic" derivat de la creixent migració que, va recordar Gomà, té al darrere "fragilitats socials". Per tal de tancar el "dèficit estructural de ciutadania social que avui comporta l'habitatge", Gomà va reivindicar "l'enorme importància de les polítiques públiques" així com un "salt qualitatiu i quantitatiu per fer més i millors polítiques d'habitatge".

Per la seva banda, Pons va comparar "l'abandonament" històric de les polítiques d'habitatge a Espanya i els països del sud d'Europa com a pilar de l'Estat del benestar amb el fet que als Estats Units la sanitat tampoc és un pilar de l'Estat del benestar pels pressupostos públics, fet que comporta "malestars de fons" que afecten fins i tot el nucli del sistema democràtic.

Pons va dibuixar diversos escenaris de futur, com els que presenta el Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), que estableix "la Barcelona metropolitana del 2050". Pons també va destacar la necessitat de "sumar" i treballar amb el conjunt d'administracions per treballar amb l'objectiu de planificar pel 2050 i establir objectius. "Per trobar consensos polítics és molt important tenir darrere objectius científics, i aquests estan molt clars: cal tenir una infraestructura bàsica d'habitatge garantida per motius d'estabilitat democràtica i de benestar de la societat", va concloure.

## 8. Conclusions

Les jornades de l'O-HB van servir per constatar la manca de consideració de l'habitatge com a pilar de l'Estat del benestar. Aquest dèficit s'ha traduït, per una banda, en una històrica falta d'inversió pública en habitatge protegit, i, en ocasions, en un tipus d'inversió que, amb el temps, ha mostrat efectes contraris als buscats, com ara el fet de permetre vendre habitatge protegit passats uns anys. A més, en moments de crisi econòmica que ha deixat més desprotegides les capes més vulnerables de la societat no s'han adoptat polítiques anticíclics en matèria d'habitatge, sinó tot el contrari: s'ha invertit menys.

Tot plegat ha comportat que el pes de l'habitatge recaigui en gran mesura sobre els pressupostos de les llars, amb uns nivells de despeses en habitatge i subministraments molt superiors als dedicats a salut i educació. L'efecte especialment intens de la darrera crisi financera del 2008 ha fet que a dia d'avui encara es notin les seves conseqüències en la demanda d'habitatge i especialment entre els joves.

Les dificultats d'emancipació dels joves repassades durant la jornada no tenen una explicació en canvis culturals, sinó que responen a condicions estructurals pròpies i compartides pels països del sud d'Europa: alta temporalitat, baixos salaris pels joves i falta d'una xarxa de seguretat de l'Estat del benestar en matèria d'habitatge fruit de la seva desconsideració històrica com a pilar de l'Estat del benestar.

Les jornades també van apuntar una possible tendència preocupant futura: la creació d'un nou biaix de desigualtat social entre una classe minoritària propietària d'habitatge i una majoria amb cada cop més dificultats per fer front al lloguer fruit d'una oferta decreixent i que, en nuclis urbans com Barcelona, pot redirigir-se del lloguer residencial cap a noves fórmules que donen més rendibilitat als propietaris, com ara el lloguer de temporada o d'habitacions.

Per tal de fer front a tots els reptes de les polítiques d'habitatge, el consens general de les jornades és que calen pactes estables no només entre les administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge, sinó també amb el sector privat i el tercer sector, per tal d'arribar a acords perdurables en el temps, que vinculin a tots els actors, i que permetin una política concertada d'habitatge. Això hauria de permetre, al marge de les polítiques pròpies que cada administració pugui dur a terme, millores en la situació i, en especial, assolir l'objectiu de que Barcelona, Catalunya i Espanya disposin d'un parc de lloguer assequible equiparable a la mitjana europea.

## 9. Annexos

- La política d'habitatge com a pilar fonamental de l'Estat del benestar. Carme Trilla, O-HB. Disponible a: <https://es.slideshare.net/slideshows/la-politica-dhabitatge-com-a-pilar-fonamental-de-lestat-del-benestar/266436363>
- La demanda d'habitatge a l'actualitat, constatacions demogràfiques i de futur. J.A. Módenes, Centre d'Estudis Demogràfics. Disponible a: <https://es.slideshare.net/slideshows/la-demanda-dhabitatge-a-lactualitat-constatacions-demogrifics-i-futur/266437509>
- Volum i perfil de la demanda d'habitatge a Catalunya. Miquel Correa, O-HB. Disponible a: <https://es.slideshare.net/slideshows/volum-i-perfil-de-la-demanda-dhabitatge-a-catalunya/266436223>
- L'habitatge de lloguer de temporada a Barcelona. Helena Cruz, Territorislm. Disponible a <https://es.slideshare.net/slideshows/lhabitatge-de-lloguer-de-temporada-a-barcelona/266436351>
- Nuevos tipos de demanda de vivienda: el alquiler de habitaciones. María Matos, Fotocasa. Disponible a: <https://es.slideshare.net/slideshows/nuevos-tipos-de-demanda-de-vivienda-el-alquiler-de-habitaciones/266436326>
- L'estat de l'emancipació residencial a Catalunya. Context i factors associats. Pau Serracant, OCJ <https://es.slideshare.net/slideshows/lestat-de-lempanciaci-residencial-a-catalunya-context-i-factors-associats/266436187>
- Joves i emancipació. Fundació Cipriano García. Irene Galí, CCOO de Catalunya. <https://es.slideshare.net/slideshows/joves-i-emancipaci-fundaci-cipriano-garca/266436282>
- La aventura de la emancipación. Juan Antonio Báez, Consejo de la Juventud de España <https://es.slideshare.net/slideshows/consejo-juventud-de-espaa-la-aventura-de-la-emancipacin/266436305>
- Generació llogatera: la gran esquerra social. Enquesta sobre les condicions de vida a Barcelona (2018-2022), Jordi González. IDRA. <https://es.slideshare.net/slideshows/generaci-llogatera-la-gran-esquerda-social-enquesta-sobre-les-condicions-de-vida-a-barcelona-20182022/266436248>
- L'aportació de la Generalitat per facilitar l'accés dels joves a l'habitatge. Xavier Roig, AHC. <https://es.slideshare.net/slideshows/laportaci-de-la-generalitat-per-facilitar-laccs-dels-joves-a-lhabitatge/266436147>
- Les mesures a adoptar des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona IMPSO: nous paradigmes d'habitatge. Amadeu Iglesias, IMPSOL. <https://es.slideshare.net/slideshows/les-mesures-a-adoptar-des-de-lrea-metropolitana-de-barcelona-impsol-nous-paradigmes-dhabitatge/266436172>
- Les polítiques d'habitatge a l'AMB. Miguel Comino, AMB. <https://es.slideshare.net/slideshows/20240220miguel-comino-haropolitiques-dhabitatge-ambpdf/266436207>
- La política d'habitatge de Barcelona: joves. Joan Recasens, Ajuntament de Barcelona <https://es.slideshare.net/slideshows/la-politica-dhabitatge-de-barcelona-joves/266436120>



# Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:  
Associació de Gestors  
de Polítiques Socials  
d'Habitatge de Catalunya



ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn