

L'emancipació juvenil al Maresme

Anàlisi del mercat immobiliari i de les polítiques públiques

Anna Garcia Masiá

Premi Joventut 2008



Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Social i Ciutadania
Secretaria de Joventut

L'emancipació juvenil al Maresme

Anàlisi del mercat immobiliari i de les polítiques públiques

Premi Joventut 2008

L'emancipació juvenil al Maresme

Anàlisi del mercat immobiliari i de les polítiques públiques

Premi Joventut 2008

Anna Garcia Masiá



Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Social i Ciutadania
Secretaria de Joventut

Barcelona, desembre 2009

Garcia Masiá, Anna

L'Emancipació juvenil al Maresme : anàlisi del mercat immobiliari i de les polítiques públiques. – (Estudis ; 26)

Bibliografia. – Premi Joventut 2008

ISBN 9788439381945

I. Catalunya. Secretaria de Joventut II. Títol III. Col·lecció: Estudis (Catalunya. Secretaria de Joventut) ; 26

1. Joves – Habitatge – Maresme 2. Habitatge – Maresme 3. Catalunya – Política de l'habitatge

304-053.7:332.2(467.1 Mr)

Aquesta publicació es pot consultar a www.gencat.cat/joventut/observatori
També es pot sol·licitar i/o consultar al Centre de Documentació Juvenil
de la Secretaria de Joventut

© Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Social i Ciutadania
Secretaria de Joventut

1a edició: desembre 2009

Tiratge: 750

Impressió: El Tinter

Disseny: Unitat d'Autoedició i Disseny. Secretaria de Joventut

Maquetació: Eloi Andiañach Fernández

D.L:

ISBN: 978-84-393-8194-5

Índex

| | |
|--|-----|
| Presentació | 7 |
| Introducció | 9 |
| 1. Objectiu, hipòtesis i metodologia | 11 |
| 1.1. Objectiu..... | 11 |
| 1.2. Hipòtesis | 12 |
| 1.3. Metodologia..... | 13 |
| 2. Marc teòric | 17 |
| 2.1. L'imaginari social de la propietat..... | 17 |
| 2.2. Segona transició demogràfica. Formes de convivència i cohabitació | 24 |
| 2.3. El procés d'emancipació | 32 |
| 2.4. L'habitatge social..... | 36 |
| 2.5. Polítiques d'habitatge | 39 |
| 3. Anàlisi de la Regió Metropolitana de Barcelona. Dades secundàries | 49 |
| 3.1. El procés d'emancipació | 49 |
| 3.2. Determinants de l'emancipació..... | 73 |
| 4. Anàlisi del Maresme..... | 77 |
| 4.1. Introducció..... | 77 |
| 4.2. Dades primàries..... | 77 |
| 4.2.1. Introducció..... | 77 |
| 4.2.2. Emancipats vs no emancipats (variables objectives)..... | 78 |
| 4.2.3. Estructura de les llars..... | 82 |
| 4.2.4. Característiques de l'habitatge | 86 |
| 4.2.5. Coneixement i opinió dels habitatges protegits i socials | 93 |
| 4.2.6. Variables de l'emancipació (variables subjectives) | 94 |
| 4.2.7. Resum de l'explotació..... | 97 |
| 4.2.8. Determinants de l'emancipació | 102 |
| 4.2.9. Classificació de l'emancipació..... | 104 |
| 4.2.10. Segona classificació de l'emancipació..... | 105 |
| 4.3. Propostes..... | 106 |
| 4.3.1. Particularitats habitacionals | 106 |
| 4.3.2. Propostes per a una gestió social de l'habitatge | 110 |
| 4.3.3. Propostes pràctiques de gestió social de l'habitatge al Maresme | 123 |
| Conclusions | 133 |
| Annex 1. Marc normatiu | 139 |
| Annex 2. Annex estadístic | 140 |
| Annex 3. Qüestionaris de l'enquesta | 148 |
| Bibliografia | 157 |

Presentació

L'accés a l'habitatge és una qüestió cabdal en els processos d'emancipació juvenil, no només perquè representa, en si mateix, un moment clau de la trajectòria de les persones, sinó perquè reflecteix l'itinerari seguit fins al moment (recorregut educatiu i posició en el mercat de treball) i condiciona el futur (com ara el moment de tenir fills).

Malgrat la importància clau de l'emancipació, ni el mercat de l'habitatge ni, fins ara, les polítiques públiques no han sabut donar resposta a les necessitats juvenils. De fet, durant la primera dècada d'aquest nou segle s'ha produït un fenomen ben curiós: la taxa d'emancipació juvenil, que havia baixat ininterrompudament des de l'any 1980, va començar a millorar el 2001, coincidint amb l'inici d'una intensa escalada del preu de l'habitatge.

El cicle expansiu de l'economia, en part vinculat precisament a la construcció d'habitatges, va facilitar la millora de la situació laboral del col·lectiu jove i, paradoxalment, el seu accés a un mercat de l'habitatge molt inflacionari. En esclatar la bombolla, però, les coses han començat a tornar al seu (mal) lloc i la davallada de l'emancipació del jovent (que fins i tot en el seu millor moment estava lluny dels estàndards europeus) ha evidenciat les dificultats estructurals lligades a aquesta qüestió i la ineficàcia del mercat i les polítiques públiques a l'hora de garantir aquest dret bàsic dels ciutadans i les ciutadanes.

Són necessàries, doncs, noves perspectives i propostes per resoldre aquesta situació que, des d'una perspectiva europea, resulta tan anòmala. A la Secretaria de Joventut en som conscients i estem impulsant mesures i iniciatives per facilitar l'accés de la població juvenil a l'habitatge. En aquest sentit, destacaria els nostres esforços en l'extensió de la xarxa territorial de borses joves d'habitatge, que permeten oferir habitatges de lloguer en condicions avantatjoses, tant per als joves llogaters com per als propietaris dels immobles.

L'obra que teniu a les mans, guanyadora del Premi Joventut de l'any 2008, parteix d'un estudi de cas (l'emancipació juvenil al Maresme) amb l'objectiu de plantejar conclusions i mesures que poden ser útils per al conjunt de Catalunya i que poden permetre aprofitar al màxim la nova Llei del dret a l'habitatge. Propostes com aquesta poden representar un impuls a les polítiques públiques d'habitatge i, des de la Secretaria de Joventut, no podem res més que celebrar-ho i donar-los la màxim difusió i tot el nostre suport.

Eugeni Villalbí i Godes
Secretari de Joventut

Introducció

L'emancipació és el procés a partir del qual es materialitza el canvi a la vida adulta, quan es forma la pròpia llar, que habitualment es correspon amb un habitatge. Són els factors necessaris i determinants perquè arribi aquesta emancipació els que la dificulten. Però, què és necessari perquè es produeixi l'emancipació? Feina (emancipació laboral), una bona economia (en dependència amb l'anterior), maduresa personal (emancipació familiar) i un llarg etcètera que gira al voltant de l'estabilitat; partint de la inestabilitat característica de la població jove, en última instància l'emancipació s'acaba amb l'emancipació domiciliària, que es resol mitjançant l'habitatge.

Paradoxalment, el problema resideix en l'habitatge, ja que l'emancipació tal com l'entendem a dia d'avui, més enllà de la independència econòmica, social i cultural, implica, a més, una nova residència o habitatge. Per tant, el problema principal de l'objecte d'estudi és l'habitatge i les seves modalitats. Si bé l'habitatge és un dret fonamental i bàsic reconegut a la Constitució espanyola (article 47), no sempre és una fita assolible per tothom. Cal tenir en compte l'àmbit sociogeogràfic en què ens trobem, ja que parlem d'un país amb un fort pes del sector immobiliari i de la construcció, i que depèn força d'aquest sector com a motor econòmic. Per parlar de l'habitatge i de la manera d'accedir-hi cal analitzar no només la legislació que l'emmarca, sinó la situació del sector i els factors que intervenen en el seu desenvolupament, cosa que proporcionarà algunes pistes per entendre la situació en què es troba la demanda d'habitatge i les necessitats d'aquesta demanda.

Però, si a més d'habitatge i d'accessibilitat el punt de partida és la dificultat que tenen alguns sectors de la població per accedir-hi, les condicions i les necessitats varien i es tornen més sensibles als factors que la dificulten. La dificultat en l'accés a l'habitatge fa pensar en els grups socials tradicionalment més afectats per les conjuntures socioeconòmiques i laborals, que d'altra banda també tenen el seu pes. Si hem escollit l'accés a l'habitatge de la gent jove i no d'un altre grup social és per defensar i reivindicar un dret fonamental i bàsic; mitjançant l'anàlisi d'aquest grup es posarà de manifest fins a quin punt es priva la població d'aquest dret. Tractar aquest problema en relació amb la joventut hauria de portar a conjeitures positives i esperançadores, ja que es tracta d'un grup amb empena i energia física i psíquica que per la seva condició generacional encara no ha tingut temps d'esgotar les seves energies i recursos i, per tant, tendeix a tenir una visió si no positiva almenys optimista respecte al seu futur. Però el fet que ni tan sols el suposadament millor dels grups socials tradicionalment discriminats pugui assegurar-se l'accés a l'habitatge posa de manifest fins a quin punt aquesta fita és inassolible per a cada cop més grups socials.

La necessitat d'habitatge cal quantificar-la, categoritzar-la i definir-la, ja que la determinen les persones, la seva forma de vida i els seus costums. I és en aquest context que s'analiza la joventut i les seves característiques, així com les de les llars i els habitatges on resideixen, que determinaran les necessitats d'habitatge i les seves característiques i mancances, les quals al seu torn configuraran un marc teòric per a les propostes.

Hi ha un contrast entre la rigidesa del mercat immobiliari i la inestabilitat econòmica i laboral del jovent, afectat per la manca d'experiència. Si a això s'hi afegeix la flexibilitat de les relacions personals i familiars, sorprèn la preferència dels i les joves pel règim de propietat, que prioritzen la propietat per davant d'altres règims de tinença més flexibles a les conjuntures socials i econòmiques, però sobretot relacionals i familiars. I és que, malgrat les canviants situacions personals, formes de vida i relacions socials i personals, en l'imaginari col·lectiu l'habitatge en propietat es continua veient com un bé estable i de llarga durada en tant que generador de futures rendes.

Aquesta situació està arribant al límit: els preus han crescut tant que la demanda, formada en gran mesura per joves que s'emancipen, cada cop ha de fer un esforç econòmic més gran per pagar l'habitatge de propietat. Com que la majoria dels habitatges de propietat es paguen mitjançant la contractació d'una hipoteca, el fet que els tipus d'interès comencin a pujar fa perillar l'estabilitat econòmica de les llars que es troben en aquesta situació. Però, d'altra banda, la manca de diversitat en l'oferta d'habitatges d'altres règims de tinença agreuja la situació tant de les persones que no poden assumir el pagament d'una hipoteca com de les que prefereixen tenir un habitatge que no sigui de propietat.

Tradicionalment l'habitatge s'ha vist com un bé estable de llarga durada. Avui cal entendre'l com un element canviant que s'ha d'adequar a les necessitats de cada etapa de la vida, la mobilitat i altres demandes, o bé ha de ser menys perdurable i s'ha de poder canviar quan les circumstàncies ho requereixin. Això ha fet

que alguns col·lectius de joves emprenedors impulsin unes dinàmiques actives que proposen noves formes d'habitatge en la seva forma física i conceptual per resoldre aquest problema; l'administració els ha de donar suport amb línies d'actuació específiques que s'ajustin a aquest objectiu.

Així doncs, el problema del procés d'emancipació engloba diferents aspectes, des dels socials i econòmics fins als aspectes relacionats amb les tipologies del mercat immobiliari, però sempre emmarcats per aquest imaginari social que sobrevalora la propietat, considera el lloguer una manera de llençar els diners i no té en compte altres possibilitats. Una de les coses que permet observar la investigació és la no-correspondència entre les diverses i canviants formes de vida i de relació i la diversitat i flexibilitat del mercat immobiliari. El resultat, com es veurà, és la no-adaptació dels habitatges a la situació de la població.

Tot plegat ens porta a qüestionar-nos si és cert que l'habitatge és un problema per a l'emancipació, o bé si és la concepció de l'habitatge com a bé de canvi la que dificulta l'emancipació.

1. Objectiu, hipòtesi i metodologia

1.1. Objectiu

L'objectiu del present treball és determinar els factors que condicionen més el procés d'emancipació i fer noves propostes de gestió social de l'habitatge per facilitar que s'hi accedeixi per primera vegada.

Si bé l'habitatge és un dret reconegut a l'article 47 de la Constitució espanyola¹, la realitat és que la major part de la població, sobretot la que disposa de pocs recursos econòmics, té dificultats per aconseguir-ne un, ja sigui de propietat o de lloguer. Però tot i que el problema de l'habitatge afecta el conjunt de la població, les condicions socioeconòmiques, laborals, personals, etcètera, dels diferents sectors socials —distingint-los per edat, sexe o procedència— no són les mateixes, ja que hi ha grups socials tradicionalment més desfavorits que d'altres: les dones, els vells i els immigrants són els col·lectius que reben un tracte més desigual per part de la resta, i quan es reuneixen totes tres condicions sociodemogràfiques la desigualtat i la discriminació és superior. Però així com la immigració, habitualment jove o adulta, troba els recursos necessaris per resoldre les seves necessitats, la població anciana no sempre disposa dels recursos o de l'energia que cal, i a més està altament condicionada pel seu estat de salut.

La gent jove amb pocs recursos, sovint lligats a la manca d'experiència i a la seva condició generacional —el fet mateix de ser joves—, es troben en una posició tan precària i temporal com el grup d'edat a què pertanyen, però malgrat tot tenen unes expectatives optimistes que els poden fer canviar la situació. Així, se solen embranchar en «aventures» per emancipar-se que inicialment són precàries, però tenen l'expectativa que la seva situació millorarà i que aconseguiran unes condicions econòmiques i laborals més favorables a mesura que creixi la seva experiència professional, cosa que els possibilitarà un millor nivell de vida. Però el fet que, malgrat la reducció de la taxa d'atur i el millor nivell de formació, els joves de principis del segle XXI s'emancipin en menor proporció i més tard del que ho feien els seus pares fa pensar en els factors que determinen el procés d'emancipació.

Una de les premisses és el retard en l'emancipació dels i les joves a causa de la seva situació socioeconòmica i laboral. Per demostrar-ho cal conèixer i analitzar detingudament la situació familiar, la taxa d'emancipació, el nivell d'estudis, l'activitat i l'ocupació laboral, els tipus de contractes, el nivell d'atur i el nivell d'ingressos dels joves de la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB), distingint-los per comarques, i fer-ne una valoració.

Es tracta d'analitzar el mercat immobiliari lliure i protegit i en règim de lloguer i de compra i les distincions que hi ha entre ells, i alhora analitzar la relació entre el salari i el preu de l'habitatge i el cost d'accés al mercat per a una llar jove amb l'objectiu de valorar l'equivalència entre la situació socioeconòmica i professional dels joves i el mercat de l'habitatge.

D'altra banda, i atès que l'àmbit d'estudi és la comarca del Maresme, cal analitzar el seu creixement, els motius pels quals ha crescut i quin mercat immobiliari ofereix, així com l'adequació d'aquest mercat immobiliari a la seva població. L'objectiu final és fer propostes de gestió social de l'habitatge per a joves que siguin específiques per al nostre àmbit d'estudi, però que es puguin estendre a altres localitats analitzant altres actuacions.

1 Article 47 de la Constitució espanyola de 1978: «Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.»

Els objectius específics es poden classificar en les diferents etapes d'anàlisi i depenent de la categoria del procés d'emancipació a què pertanyin de la manera següent:

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Anàlisi quantitativa I | Anàlisi social, econòmica i del mercat immobiliari | Característiques socioeconòmiques dels i les joves de la RMB |
| | | Característiques dels habitatges de la RMB |
| | | Característiques i tipologia de les llars de la RMB |
| | | Esforz econòmic de les llars joves |
| | | Anàlisi del procés d'emancipació a la RMB |
| Anàlisi quantitativa II (enquesta) | Anàlisi social i econòmica | Característiques socioeconòmiques dels i les joves del Maresme |
| | | Característiques i tipologia de les llars del Maresme |
| | | Esforz econòmic de les llars joves del Maresme |
| | | Anàlisi del procés d'emancipació al Maresme |
| | | Determinació del que ha de ser l'habitatge d'un jove a l'hora d'emancipar-se tenint en compte les seves necessitats i possibilitats, adients a la seva biografia personal |
| Reflexió final i conclusions | Propostes de formes de gestió social de l'habitatge | Estudi de les possibilitats de rehabilitar, requalificar i habilitar fàbriques, locals i habitatges desocupats com a habitatges socials per a joves en resposta a les seves necessitats |
| | | Propostes de gestió social dels habitatges per a joves (existents i/o proposats) per facilitar que hi accedeixin i que responguin a les seves necessitats |

1.2. Hipòtesis

Per detectar i analitzar els factors més determinants en el procés d'emancipació, fer noves propostes de gestió social de l'habitatge i facilitar que hi accedeixin per primera vegada, per començar cal corroborar tres hipòtesis principals referides al conjunt de factors que tenen a veure amb el procés d'emancipació. Concretament, es consideraran tres aspectes de l'emancipació —el social, l'econòmic i el del mercat immobiliari— que, si bé s'analitzen per separat, estan estretament relacionats entre si.

L'aspecte social s'analitza al segon i tercer apartat del marc teòric —«2.2. Segona transició demogràfica. Formes de convivència i cohabitació»— en parlar del procés d'emancipació i mitjançant preguntes de l'enquesta de caràcter subjectiu. L'aspecte social fa referència a tot allò que, tot i ser de caràcter objectiu, es crea i es fonamenta en la interacció i la socialització amb els altres, sobretot a partir del grup d'iguals i en el grup de primera socialització, amb una forta influència de factors externs que consoliden la imatge social del procés d'emancipació i dels factors que el faciliten i/o el dificulten. Aquest aspecte està format d'una banda per situacions, sentiments i factors de caràcter subjectiu sovint difícils d'analitzar amb les enquestes estatals, com ara el desig d'emancipació —o de no-emancipació—, la situació familiar, les llibertats a la llar de la família d'origen i com aquestes influeixen en el desig d'emancipació. D'altra banda, un aspecte de caràcter més objectiu que s'ha de tenir en compte és el nivell d'estudis i si s'han acabat.

L'aspecte econòmic és aquell que objectivament facilita o dificulta l'emancipació independentment del desig expressat en els aspectes socials i personals. En aquest cas hi intervenen elements relacionats amb la situació econòmica i laboral, que són: la situació laboral —jove en actiu o aturat—; el càrrec que ocupa i la seva adequació i correspondència o no amb el nivell d'estudis; la precarietat i l'estabilitat de la situació laboral, mesurada a partir del tipus de contracte laboral i l'antiguitat al lloc de treball actual, així com els anys que fa que treballa, i finalment el nivell d'ingressos. Aspecte que es tracta al primer i tercer apartat del marc teòric —«2.1. Imaginari social de la propietat» i «2.3. El procés d'emancipació», i s'analitza en detall al quart capítol tenint en compte l'esforç econòmic que s'ha de fer per pagar l'habitatge i altres càlculs de caràcter econòmic i a través de l'enquesta.

El tercer factor fa referència al mercat immobiliari. Es tracta d'observar la relació i distribució entre habitatges lliures i protegits, habitatges de lloguer i de compra i els seus preus. Després caldrà estudiar la interacció entre els ingressos i l'esforç econòmic que suposa pagar l'habitatge per a una llar jove. El mercat immobiliari

pel que fa als habitatges protegits s'analitza als capítols primer, quart i cinquè —«2.1. L'Imaginari social de la propietat», «2.4. L'habitatge social» i «2.5. Polítiques d'habitatge», respectivament—. També s'analitza a partir de dades secundàries per a la Regió Metropolitana de Barcelona i per al Maresme, amb una anàlisi detallada de l'esforç econòmic i un apartat en que s'analitza la informació extreta de l'enquesta referida a l'habitatge.

Tot i que es tracten per separat, aquests factors afecten conjuntament, de diferents maneres i en diferents proporcions el procés d'emancipació. Les hipòtesis formulades inicialment són aquestes:

La *primera hipòtesi* fa referència als *factors econòmics*. Es considera que la precarietat laboral, que la població jove pateix especialment, i la situació socioeconòmica que se'n deriva dificulta el seu accés al mercat de l'habitatge i retarda la seva emancipació. Alhora, la precarietat i la situació socioeconòmica fan que el cost d'accés a l'habitatge demani un esforç molt superior en el cas de les llars joves que en el cas de les llars adultes.

La *segona hipòtesi* fa referència al *mercat immobiliari*, que, com s'ha vist, actualment és bàsicament lliure i hi predomina l'habitatge de compra. Els percentatges d'habitatges de protecció oficial, de lloguer o bé amb algun tipus de protecció específica són realment baixos, amb unes diferències mínimes pel que fa al cost mensual però amb unes implicacions i una normativa molt diferents depenent del grau de protecció i el règim de propietat. Atesa aquesta rigidesa del mercat residencial i l'elevat cost que té en qualsevol de les modalitats, l'emancipació es retarda fins que es pot assumir aquesta despesa. A més, les darreres variacions dels tipus d'interès i les condicions de contractació de les hipoteques i els préstecs bancaris fan que sovint el cost mensual que suposa pagar l'habitatge sigui similar amb independència del règim de tinença. En conseqüència, atesa l'expectativa de la propietat com a generadora de rendes, no és d'estranyar que la gent jove prefereix comprar habitatges lliures.

Finalment, per tal d'aconseguir un habitatge els i les joves emigren a altres municipis amb un preu del sòl i de l'habitatge més barats, cosa que rejoyeneix l'edat mitjana d'aquestes localitats. És el cas del Maresme, que ha crescut bàsicament per la immigració suburbana de les grans ciutats, protagonitzada sobretot per població jove i adulta.

1.3. Metodologia

Abans d'entrar estrictament en la metodologia utilitzada, cal tenir en compte que, pel que fa al tema que ens ocupa, el col·lectiu jove és aquell que està en edat d'emancipar-se, bé d'una manera transitòria i provisional bé d'una manera estable. Així doncs, el període de joventut que s'analitza —depenent de l'edat i de la consolidació de la situació que els du a l'emancipació— s'ha establert en la població d'entre 15 i 34 anys. Ara bé, tenint en compte l'amplitud de situacions que abraça el període de la joventut i les seves característiques, s'han distingit dos subgrups d'edat depenent de la consolidació del procés: el de la població jove en edat de fer la primera emancipació (de 15 a 24 anys) i el de la població jove en edat de formar una llar estable (de 25 a 34 anys), entenent que a partir dels 35 anys s'entra de ple a la vida adulta.

S'entén per població jove en edat de primera emancipació aquella que, malgrat que no s'hagi emancipat, està en edat de fer-ho. Es considera que la seva emancipació és primària, i sovint més susceptible a les variacions socioeconòmiques i laborals, que es produeixen en major mesura en aquest grup d'edat que no pas en el següent, ja que la seva situació està marcada per la inestabilitat laboral, contractual i econòmica; en el cas que segueixin estudis universitaris, aquest grup d'edat tot just els acaba ara. D'altra banda, es considera població jove en edat de formar una llar estable aquella que, emancipada o no, forma part del grup d'edat que comprèn l'edat mitjana de primonupcialitat, i que, com que té més edat que el grup anterior, ha tingut més temps per aconseguir que la seva situació socioeconòmica i laboral sigui més estable.

Per desenvolupar aquest treball s'han utilitzat diferents fonts d'informació, tant de caràcter teòric i conceptual —complementades amb fonts informatives— com de caràcter estadístic. Començarem amb una *anàlisi teòrica* del final del 2004 que tractarà la qüestió de l'habitatge, l'evolució dels preus i l'anomenada bombolla immobiliària, amb el consegüent replantejament de l'habitatge mínim, que s'arriba a reduir a superfícies de trenta metres quadrats. Tot seguit ho ampliarem i contrastarem amb lectures de diferent caràcter, començant per l'anàlisi de la parella i les formes de cohabitació i de relació familiar, continuant amb l'anàlisi de la joventut i acabant amb els habitatges, les seves característiques i valors, l'evolució dels preus i l'anàlisi de l'habitatge protegit i de la legislació que el regula.

El conjunt de lectures i anàlisis configuren un suport al marc teòric que actualitza les lectures i conceptes anteriors, especialment a partir de la publicació del cinquè número de la revista ACE (*Arquitectura, Ciutat i Entorn*), que incloïa un monogràfic sobre l'emancipació des d'una perspectiva global.

Una primera **anàlisi quantitativa a partir de dades secundàries** proporciona una imatge real d'aquests comportaments. Aquesta anàlisi, feta per a la Regió Metropolitana de Barcelona, descriu la realitat juvenil davant l'emancipació i els elements considerats rellevants per al seu desenvolupament, i també serveix com a primera aproximació per determinar la rellevància d'aquests elements mitjançant una anàlisi de regressió logística. Per fer aquestes anàlisis s'utilitzen diverses fonts, com ara l'Enquesta de Població Activa (EPA) i les dades que recull la publicació de Carme Trilla de l'any 2004 pel que fa als ingressos; el Ministeri de Foment pel que fa al preu de l'habitatge, i el Banc d'Espanya per saber el tipus d'interès i la durada dels préstecs hipotecaris. A més, no tan sols es quantifica l'esforç econòmic, sinó que es complementa amb una modelització d'aquest esforç que permet analitzar quins d'aquests elements incideixen en major mesura en l'esforç econòmic, i alhora permet fer una projecció sobre la situació futura de les llars pel que fa al pagament de l'habitatge.

Tot seguit es fa una anàlisi de correlació i una de regressió logística a partir de la qual s'explica la variació de la taxa d'emancipació dels dos grups de joventut en una sèrie temporal i mitjançant variables de caràcter econòmic, laboral, familiar, etcètera, que, com s'ha vist en capítols anteriors, influeixen en el procés d'emancipació i en la seva consolidació. L'anàlisi de correlació inclou totes les variables a considerar, i a partir de la correlació de Pearson analitza el grau de relació que hi ha entre unes i altres i el signe de la mateixa, és a dir, si influeix positivament o negativament sobre la variable dependent.

D'altra banda, i per acabar l'anàlisi dels elements més determinants en el procés d'emancipació, es fa una *regressió múltiple* per a cada grup d'edat prenent com a variables independents les variables més correlacionades amb la taxa d'emancipació de l'anàlisi anterior. El model de regressió logística és un model estadístic que s'utilitza per conèixer la relació d'una variable dependent, i té com a finalitat quantificar la importància de la relació entre cadascuna de les covariables i la variable dependent i classificar els individus dins les categories (present/absent) de la variable dependent, segons la probabilitat que tingui de pertànyer a una de les categories atesa la presència de determinades covariables. En aquest cas es tracta de conèixer la relació entre la variable dependent qualitativa dicotòmica que es refereix a la probabilitat d'estar emancipat/ada (emancipat/ada / no emancipat/ada) i les variables explicatives independents, o covariables, més correlacionades amb la taxa d'emancipació, a partir d'una regressió logística binària o binomial. L'objectiu és quantificar la importància de la relació entre cada covariable i la probabilitat d'emancipació i classificar els individus emancipats i els que no ho estan.

Com que la població amb la qual creix el Maresme és bàsicament jove o adulta amb fills joves, cal analitzar la seva situació, el seu procés d'emancipació i l'adequació o no del parc immobiliari a les necessitats residencials de la població. Per això l'*anàlisi quantitativa a partir de dades primàries* es basa en una enquesta telefònica feta el mes d'abril de 2007 a 410 joves del Maresme d'entre 15 i 34 anys, 315 dels quals ja s'han emancipat i 95 encara no ho han fet però manifesten la voluntat de fer-ho en els propers dos anys. Només s'inclouen els resultats d'aquesta enquesta, però abans es va fer una prova pilot amb un qüestionari amb menys preguntes, de resposta oberta, que va servir per preparar el qüestionari per a l'enquesta final.

Amb la voluntat d'analitzar la incidència que té la valoració subjectiva i la renda permanent en el procés, s'ha considerat pertinent ampliar el marc d'anàlisi de la població. Per tant, és objecte d'anàlisi la població jove emancipada, però també ho és, tot i que en menor mesura, la població jove que, tot i no estar emancipada, s'ha qüestionat la possibilitat de fer-ho i té pensat materialitzar l'emancipació en els propers dos anys. S'incideix així en l'univers de la població jove i el seu procés d'emancipació des de dos aspectes determinants, a saber: l'*emancipació efectiva consolidada*, és a dir, la població jove ja emancipada i per tant la *demanda efectiva consolidada*; i l'*emancipació potencial immediata*, és a dir, la població jove no emancipada que manifesta la voluntat d'emancipar-se en els dos anys vinents, que es pot traduir en demanda efectiva o no dependent de la materialització d'aquest procés.

L'univers estadístic és la població d'entre 16 i 35 anys resident al Maresme, que correspon a 109.968 persones, i la unitat de recollida d'informació és l'individu, tot i que la informació que recull el qüestionari també permet conèixer algunes característiques de la llar. A partir de l'univers estadístic es calcula la grandària de la mostra, que és de 410 individus, amb un error mostral del 4,83% per a un nivell de confiança del 95,5%.

L'element més interessant i innovador de la investigació és que no només analitza el procés d'emancipació amb una mostra que ja l'ha consolidat, sinó que l'implementa amb l'anàlisi i la percepció d'una altra mostra que, malgrat que no l'ha consolidat, es caracteritza per la seva potencialitat immediata i/o a curt termini, però per la manca de recursos econòmics ha calgut reduir la representativitat d'aquesta segona mostra, que tot i ser menys significativa aporta una informació molt rellevant i útil per a l'anàlisi. Així, hi ha dues mostres, 315 enquestes a una mostra emancipada i 95 enquestes a una mostra que no s'ha emancipat; distribució que pràcticament no redueix la significativitat de la mostra emancipada i que alhora s'implementa amb la rellevància de la informació d'aquesta segona.

L'anàlisi d'aquestes dues situacions permet, en el cas de l'*emancipació efectiva consolidada*, analitzar la realitat juvenil d'aquest procés d'emancipació un cop materialitzada —quan s'ha emancipat la persona, amb qui viu, de quin règim de tinença és el seu habitatge, quines característiques té (tipologia, superfície, nombre d'habitacions,...), com el va trobar, quant de temps va tardar, les formes de pagament, etcètera—, però també com és el subjecte i casa seva —el nivell d'estudis i la situació professional de la persona enquestada i de la seva llar d'origen, el tipus de contracte, el nivell d'ingressos propis i de la llar...—. Més enllà d'aquestes característiques, l'enquesta és rellevant per la informació que facilita no només sobre la situació actual, sinó també sobre el moment d'emancipació i els desitjos respecte a la manera de viure i l'habitatge; tot plegat mostra els elements que han estat més determinants en el procés d'emancipació i les expectatives que tenen.

L'explotació de l'enquesta mostra les diferències entre la mostra no emancipada i la que sí que ho està i les diferències per grup d'edat i règim de tinença de l'habitatge amb l'objectiu de resoldre en una segona *anàlisi de regressió logística* els elements més determinants per a l'emancipació, ja sigui perquè o bé la faciliten o, al contrari, la dificulten.

Es fan tres tipus de regressions per distingir la qualificació de les variables. En primer lloc, distingint les variables segons si es tracta de variables objectives o subjectives —valoracions i opinions personals— s'han fet les regressions pertinents per a cada tipus de variables, d'una banda les que fan referència a variables objectives i de l'altra les subjectives. Després s'han inclòs totes en una altra anàlisi de regressió logística.

Un cop quantificada i classificada la mostra mitjançant les regressions logístiques, es fa una darrera anàlisi mitjançant la qual es classifiquen els diferents tipus de persones emancipades. Es tracta d'una *anàlisi de classificació de k-mitjanes* a partir de la qual s'obté la classificació de l'emancipació basant-se en les preguntes més rellevants i amb resultats més divergents de la mostra obtinguda de l'enquesta.

Finalment, s'analitzarà el parc d'habitatges vacants, i els edificis i fàbriques en (des)ús susceptibles de ser rehabilitats i requalificats per a un ús social i/o residencial que doni resposta a les necessitats que no cobreixi l'oferta actual.

2. Marc teòric

Per entendre el procés d'emancipació en la seva complexitat, els factors que el dificulten i els fenòmens que, tot i que en molts casos són externs, influeixen en aquest procés i en la presa de decisions, ha calgut endinsar-se en la recerca i comprensió de diversos aspectes que tenen a veure amb la situació econòmica i laboral actual i els motius més influents en aquest procés.

Així doncs, el marc teòric es pot dividir en diferents parts: d'una banda i en primer lloc, per comprendre la situació actual i l'imaginari social creat al voltant de la propietat ha calgut analitzar la situació socioeconòmica, del mercat laboral i hipotecari dels darrers anys. En segon lloc, ha calgut estudiar la família i la institució del matrimoni, així com les formes de convivència i cohabitació, des de la segona meitat dels noranta fins avui, i veure'n l'evolució. Finalment, s'ha analitzat la joventut i el procés d'emancipació, les característiques d'aquests processos d'emancipació, les causes que els motiven i/o els endarrereixen o dificulten i els canvis que comporten i impliquen tant personalment com socialment, amb la repercussió en els canvis estructurals i socials del nostre país esdevinguts els darrers anys.

Per tancar el marc teòric es contextualitza la dificultat d'emancipació referida a l'habitatge social mitjançant dos apartats: el primer reflexiona sobre les (id)entitats i el valor social de l'habitatge, i el segon, «2.5. Polítiques d'habitatge», sintetitza les novetats legislatives dels darrers anys relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme i les possibles vies de creació d'habitatge social que preveuen.

Malgrat l'esforç de síntesi i d'estructuració del marc teòric, no sempre és fàcil separar els diferents aspectes, ja que els uns influeixen en els altres i separar-los pot comportar la pèrdua d'informació o tenir una visió incompleta de la situació. Tot i així, s'ha intentat separar-los.

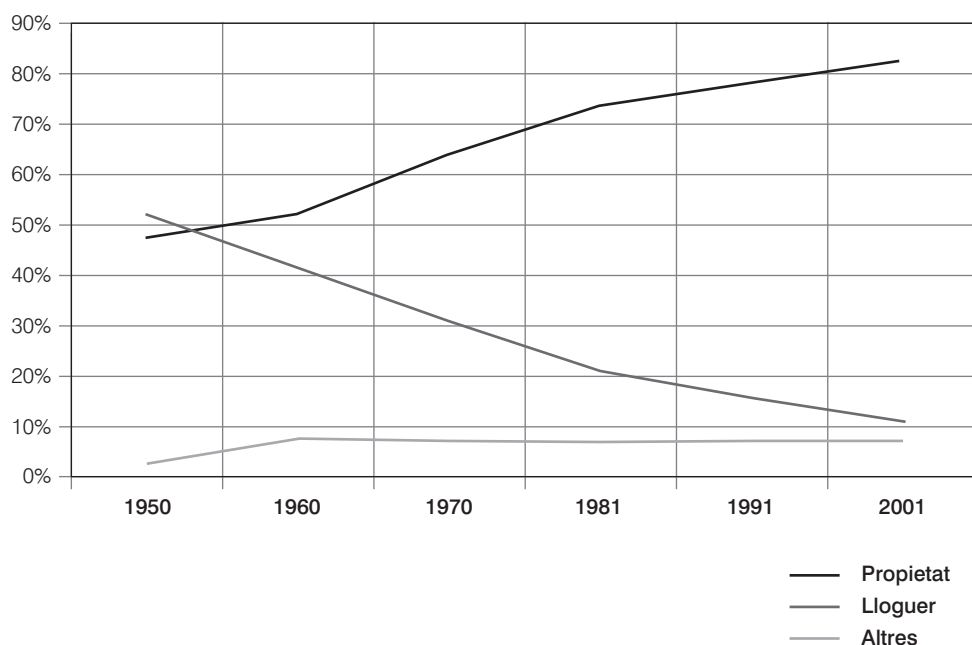
2.1. L'imaginari social de la propietat

Els percentatges dels règims de tinença de l'habitatge a la segona meitat del segle XX mostren el predomini del lloguer, que, com es veurà més endavant, a mesura que canvien les circumstàncies socioeconòmiques i legislatives va canviant en favor de la propietat. L'elevat percentatge d'habitatges de lloguer el 1950, que eren poc més de la meitat —un 51,3%, mentre el 45,9% eren de propietat—, mostra els efectes de la Llei d'arrendaments urbans de 1946, que congelava els lloguers. Aquest percentatge disminueix deu punts l'any 1960 —baixa fins al 41,3%—, i és especialment rellevant l'ascens dels altres règims —que passen del 2,8% el 1950 al 6,8% l'any 1960—. A partir de 1970 ja s'aprecien els efectes de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, amb l'actualització dels lloguers i la millora econòmica, però també amb l'aparició de la figura del promotor immobiliari —que, a diferència dels propietaris rendistes, aconsegueix una alta rendibilitat a curt termini—; és en aquest moment quan es comencen a igualar els percentatges de propietat i lloguer. S'inverteixen així els papers del lloguer² i la propietat,³ que a partir dels anys seixanta i, sobretot, dels setanta arrelarà en la consciència i l'acció de la societat del moment.

2 El lloguer passa de representar el 51,3% del parc d'habitatges l'any 1950 al 30,1% l'any 1970.

3 Per la seva banda, la propietat passa del 45,9% l'any 1950 al 63,4% l'any 1970.

Gràfic 1. Habitatges segons règim de tinença 1950-2001



Font: Cens INE. Elaboració pròpia.

A partir de la Llei del mercat hipotecari de 1981⁴ s'obre un ventall de possibilitats pel que fa als productes bancaris en matèria d'habitatge, que converteixen el marge d'estalvi i el dret a l'habitatge de la població en capacitat d'endeutament i marge d'explotació financera a partir d'un bé de primera necessitat. A més, el decret Boyer de 1985 va liberalitzar els lloguers i va incrementar el finançament, cosa que va incrementar la propietat en detriment del lloguer,⁵ eliminant l'obligatorietat dels contractes de lloguer indefinits i la seva subrogació familiar —o transmissió del mateix contracte fins a terceres generacions—, i que fomenta una primera desregulació dels preus. La desregulació oferia als propietaris vies i perspectives de negoci, i permetia treure a la superfície els habitatges buits per generar un mercat de lloguer. Però, a més, a partir d'aquest decret s'aplica la desgravació de l'habitatge⁶ —que és del 17% sobre el total de la inversió en habitatge quan és de nova construcció i del 15% quan és un habitatge usat— i s'aixeca la congelació dels lloguers, amb la intenció d'ampliar el mercat i millorar les condicions d'inversió per part del sector en aquest règim de tinença.

A la llarga la realitat és que el parc de lloguer, que el 1960 era del 41%, l'any 2001 s'havia reduït a l'11,5%, i es calcula que hi ha 3.091.596 habitatges buits. «Des de 1985, quan s'elimina la pròrroga forçosa, fins a 1991, els contractes de lloguer eren atemporals. Propietari i llogater pactaven les condicions del contracte i el propietari podia rescindir el contracte segons la seva conveniència. La LAU de 1994 va augmentar la durada dels contractes a cinc anys amb la possibilitat de tempteig a favor de l'inquilí, però com a contrapartida va permetre augments il·limitats del lloguer i va agilitzar els processos de desnonament per impagament.»⁷ Per tant, és durant les darreres dècades del segle XX quan comença a forjar-se l'imaginari social de la propietat, que és un element diferencial respecte a Europa. Aquest imaginari col·lectiu es perpetua arran de la crisi

4 Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

5 Dins d'una sèrie de mesures de política econòmica que tenien com a objectius «estimular el consum privat i la inversió, fomentar el treball i impulsar el sector de la construcció», i també «accelerar algunes reformes institucionals que permetin, en dotar de més flexibilitat les empreses, ajustar-se a un entorn més competitiu amb menys costos socials». Exposició de motius del Reial decret llei.

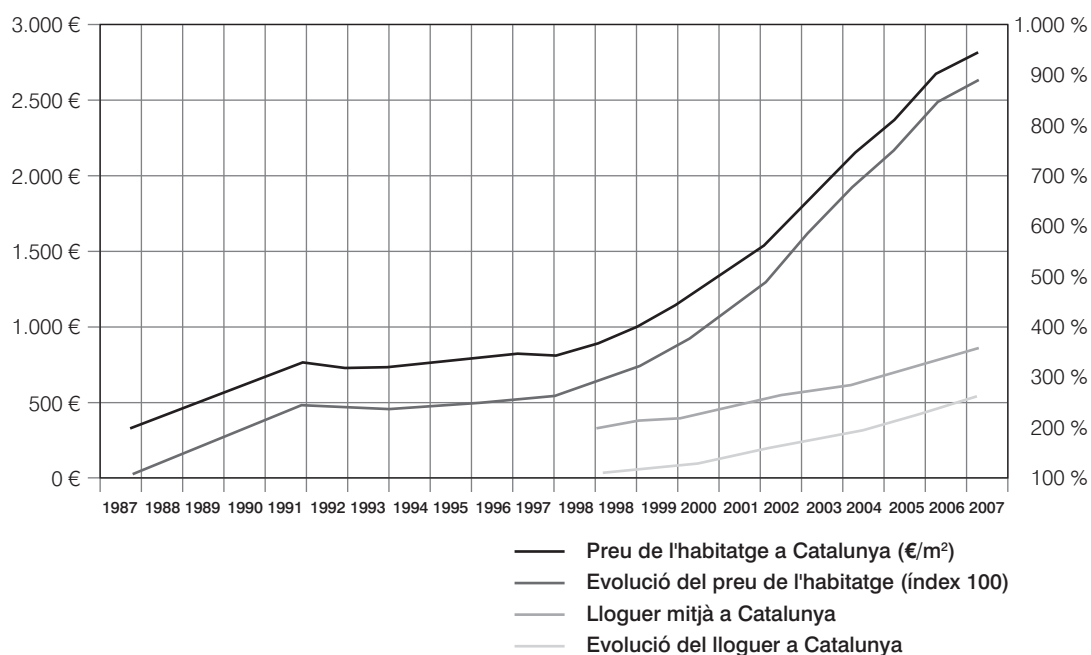
6 «La situació del sector de la construcció ha aconsellat aplicar a aquest tipus d'inversió el mateix tractament fiscal en l'impost sobre la renda de les persones físiques de què gaudeixen altres actius.»

7 Dossier sobre la violència urbanística i immobiliària editat per la Coordinadora contra l'Especulació del Raval, de Barcelona: *Algunos apuntes sobre la especulación y violencia inmobiliarias*.

econòmica dels setanta, quan queda demostrada la importància de tenir un habitatge de propietat en un moment en què creix l'atur i la feina es fa precària.

Es crea així un cercle viciós que fa que com més arrelat està l'imaginari social creat al voltant de la propietat més es revaloritzi l'habitatge, ja que les accions respecte al règim de tinença perpetuen l'imaginari social al voltant de la propietat. No és d'estranyar, doncs, que després de tres dècades perpetuant-se aquest imaginari i promovent polítiques financeres i fiscals que faciliten l'accés a la propietat, i, sobretot, després de l'elevat increment dels preus de l'habitatge —entre els anys 1987 i 1996 els preus de l'habitatge a Catalunya van pujar un 148,7%—,⁸ avui aquesta idea es continui perpetuant, i generi unes expectatives de revalorització d'aquest ordre. És en aquest període d'increment de preus causat per l'increment de la demanda que es consolida la confiança en la propietat i s'inicia el procés especulatiu.

Gràfic 2. Evolució del preu de l'habitatge d'obra nova de Catalunya (€/m²) i del lloguer mitjà



Font: Ministeri de Foment i Generalitat de Catalunya. Elaboració pròpia.

El *valor de l'expectativa* és el valor que s'espera que cert producte —en aquest cas l'habitatge— obtingui al llarg del temps. Diccionari en mà, el valor és la qualitat o conjunt de qualitats que fan que una persona o una cosa sigui preuada, valgui, i l'expectativa és la consideració de l'evolució previsible de certes magnituds econòmiques —com els preus, les preferències individuals o la situació econòmica nacional i internacional—, segons la qual són determinades les decisions de produir, invertir, consumir, etcètera, presents i futures. En aquest cas, es considera expectativa de valor l'evolució previsible i esperada del preu de l'habitatge, que condiciona la decisió respecte al règim de tinença de l'habitatge en favor de la propietat, atesa la tendència alcista que ha experimentat el seu valor durant les darreres dècades.

I és que parlem en un país amb una legislació urbanística peculiar per la seva manera de valorar el sòl, ja que es té més en compte l'expectativa del valor que pot tenir *a posteriori* més que el valor real del moment present. Així doncs, la determinació i quantificació del valor, més enllà de la realitat tangible, s'extrapola fins a límits insospitats, més enllà de la seva raó de ser. Per tant, la classificació del sòl passa a ser un element determinant que contribueix a la inflació del valor del terreny incorporant expectatives de revalorització que tradicionalment han fomentat pràctiques especulatives.

8 Un percentatge que, si descomptem la inflació del conjunt de l'economia durant aquest període, es redueix a un 56,8%.

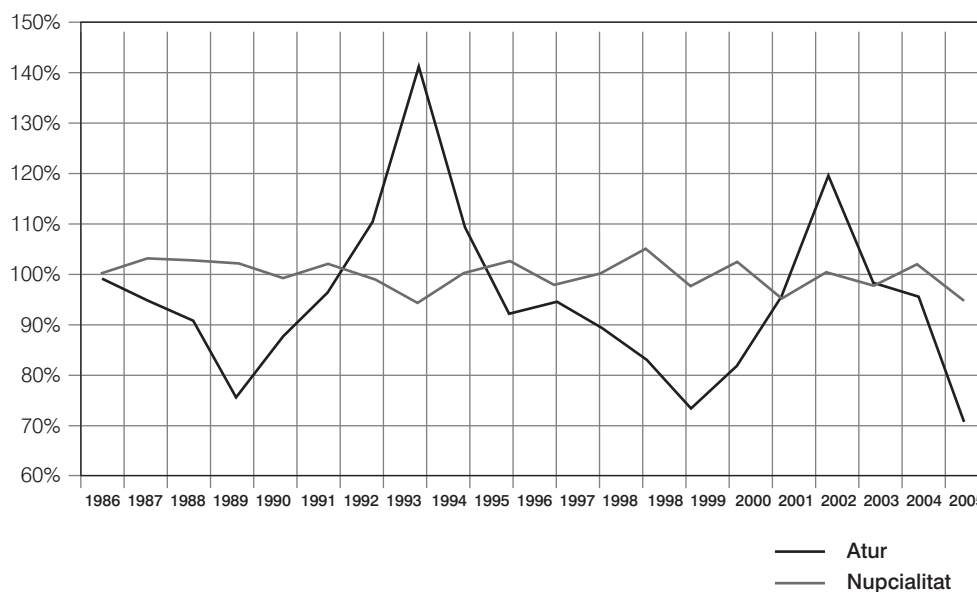
Tal com explica Capel (1975), les estratègies dels promotors i les empreses constructores són tres, a saber:

1. En primer lloc, es basen en el caràcter permanent del dèficit d'habitatge a Espanya des del segle XIX. El dèficit l'origina l'increment de la població i la mobilitat de la mà d'obra, que determina l'existència d'una demanda permanent no satisfeta que, alhora, possibilita la inversió i l'obtenció de benefici mitjançant la mercaderia habitatge.
2. Malgrat tot, el capital pot sentir una escassa atracció cap a aquesta branca d'activitat, ja que l'habitatge és un bé de consum final de preu elevat, però, sobretot, difícil d'adquirir per al proletariat a causa dels baixos salaris. Es produeix així un dèficit d'habitatges i una demanda «no solvent» que reacciona, bé adreçant-se a satisfer la demanda solvent, bé obtenint ajudes que facin rendible la construcció d'habitatges per a la demanda no solvent.
3. La indústria de la construcció té un paper fonamental en l'estructura econòmica: el paper d'amortidor de les crisis cícliques de l'economia capitalista, ja que la inversió en habitatges presenta unes taxes de creixement contràries a les de la inversió fixa. A més, és una activitat mediatitzada per la resta de sectors, que al seu torn mediatitza.

Aquests fets, juntament amb la necessitat d'expandir les ciutats i ampliar el parc d'habitatge existent en diferents moments i l'engrossit marge de beneficis que representen, han portat el sector de la construcció a un increment de l'activitat. Aquest sector es caracteritza per una elevada precarietat laboral i manca de control, fet que promou la contractació il·legal i el pagament de tot el sou o una part en diner negre, cosa que es converteix en un fenomen habitual i acceptat normalment per gran part de la societat. Amb una elevada presència al mercat laboral, la construcció serveix de motor econòmic del país.

Partint, doncs, del supòsit pel qual la major part de les llars joves prefereixen emancipar-se en règim de propietat —supòsit que, a més, corroboren les dades primàries, amb un 70,5% de les llars joves que resideixen en habitatges de propietat—, perquè això es pugui produir caldran unes *expectatives econòmiques familiars* òptimes. És a dir, per poder afrontar el pagament de l'habitatge en propietat i les responsabilitats que suposa el préstec hipotecari, caldrà una situació econòmica òptima i amb una expectativa optimista. Així doncs, l'atur està lligat a les expectatives econòmiques familiars, i per tant, al procés d'emancipació (Roca, 1998). Una prova d'això, tal com mostra el gràfic, és l'evolució de la taxa de nupcialitat i la taxa d'atur.

Gràfic 3. Evolució de la taxa d'atur i primonupcialitat (%). 1986-2005



Font: EPA. Elaboració pròpia.

Tal com mostra el gràfic, l'emancipació —en aquest cas, la taxa de primonupcialitat— reacciona a l'inrevés que l'evolució de la taxa d'atur. Així, en períodes de taxes d'atur reduïdes s'incrementa l'expectativa econòmica familiar i per tant l'emancipació i la nupcialitat, mentre que en períodes amb elevades taxes d'atur les expectatives són més pessimistes i la taxa de nupcialitat es redueix. Aquesta és, doncs, una primera hipòtesi que suposa l'atur, i per tant, l'ocupació, com a element determinant de l'emancipació. Però de què depèn l'emancipació?

Tal com han apuntat altres autors en diferents moments (Leal, 1997), els factors dels quals depèn l'emancipació es poden resumir en tres, a saber:

1. En primer lloc cal citar la voluntat d'emancipació, que sovint respon a una necessitat i un desig personal: en aquest cas hi ha hagut un canvi estructural en els darrers anys, tal com mostra Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) amb la seva *Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits Quotidians* (Revista *Papers*, 2007). Els motius que originen l'emancipació han canviat: si bé la tendència dels darrers anys era que l'emancipació arribés arran de la formació de la nova llar, a l'enquesta del 2006 aquest motiu es redueix en favor de l'emancipació pel simple desig d'independència. Per tant, tal com s'analitzarà a l'apartat «2.2. Segona transició demogràfica», som davant un canvi estructural de les normes i les pautes de comportament que han transcendit a l'esfera de la vida privada. Aquest fet enllaça amb el canvi en els valors i comportaments dels membres de la llar, i amb la formació i l'estructura de la família (Beck, 1998; Leal, 1997; López, 2003). Per tant, en l'emancipació cada cop té més rellevància el desig d'independència, i menys, la formació d'una nova llar.
2. També depèn de la capacitat econòmica i l'estabilitat laboral, que seran els factors que determinaran les expectatives econòmiques familiars i la possibilitat que hi hagi un procés d'emancipació. A més, cal incloure-hi el capital humà, que, d'ençà de l'allargament del període formatiu, és l'element determinant perquè es produeixi i es perpetui una estabilitat econòmica i laboral.
3. Finalment, el darrer element que determina l'emancipació és el mercat immobiliari, concretament el preu i els règims de tinença. Ara bé, què determina el preu de l'habitatge? Segons García-Durán (1993), el que determina el preu de l'habitatge és la *renda permanent* —de la teoria de Friedman— de les famílies. És a dir, l'ocupació —i la reduïda taxa d'atur—, l'estabilitat laboral, etcètera, determinen la renda permanent familiar, i per tant el nivell de despesa que pot assumir la família en qüestió per fer front al cost de l'habitatge, que alhora en determina els preus.

Per tant, segons la teoria de la renda permanent de Friedman, citada per García-Durán, el preu de l'habitatge, que és el resultat d'aquesta —tal com anunciava Roca l'any 1998 als seminaris urbans del Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB)—, no és el que dificulta l'emancipació, sinó que és la renda permanent.

Es tracta d'un cercle viciós on:

$P(H)$ (preu de l'habitatge) = F (renda permanent: situació econòmica, laboral, familiar...)

E (emancipació) = F (voluntat + RP + H)

$D(H)$ (demanda d'habitatge) = primer accés (rígida) + millora (canvi)

És a dir, el preu de l'habitatge respon a la funció de la renda permanent familiar —que està formada per diferents factors econòmics, laborals, de nivell d'instrucció...—, mentre que l'emancipació és funció bàsicament de tres factors: la voluntat i/o necessitat —i, per tant, el motiu i la forma que l'originen, i la manera com ho fan—, la capacitat econòmica, que alhora depèn de la renda permanent, i el mercat de l'habitatge.

A més, però, el mercat de l'habitatge i la demanda global de les famílies estan formades per dues realitats: la demanda de primer accés i la demanda de millora (o de canvi). La primera, primerenca, es caracteritza per la manca de propietats en les quals invertir i, en el cas de l'emancipació, per la capacitat d'estalvi de les butxaques joves; per tant, es tracta d'una demanda més rígida, altament condicionada per la renda permanent. La segona, la demanda de millora, ja té una experiència i una antiga propietat, o bé més temps dedicat a l'estalvi, de manera que s'incrementa el ventall de possibilitats. Aquesta és la demanda que encareix el preu de l'habitatge, ja que el primer pis és l'element clau per finançar l'habitatge de millora, però alhora té l'efecte latent d'arrossegar la demanda de primer habitatge, encarint-la i tornant-la encara més rígida i dependent de la renda permanent.

Per tant, i tornant a l'expectativa de revalorització del preu de l'habitatge, sovint s'adopten *estratègies d'emancipació* que poden combinar-se per aconseguir arribar al règim de propietat: la primera estratègia és el retard de l'emancipació per allargar el període d'estalvi i poder accedir a un habitatge de propietat; la segona consisteix en la solidaritat familiar, per la qual la família ajuda els i les joves amb les despeses inicials; la tercera respon a la mobilització i el desplaçament a altres municipis amb preus més accessibles, i, en darrer lloc, la quarta és la possibilitat d'ocupar les residències secundàries de la família, bé temporalment, bé d'una manera més definitiva (Alabart, 2007).

Però el problema és en aquelles llars que accedeixen a l'habitatge en règim de propietat comptant excessivament amb la revalorització del preu de l'habitatge, i depenent-ne fins a un cert punt. En aquest cas, a la manca d'estalvis i als ingressos baixos sovint s'hi afegeixen préstecs hipotecaris amb llargs terminis de retorn per poder accedir a habitatges a la mida de les seves butxaques, amb unes característiques estructurals i de superfície que molt probablement no s'adiran a les necessitats residencials de tot el període que comprèn el pagament del préstec. Així, amb la justificació i l'expectativa de la revalorització dels preus s'accedeix a habitatges en règim de propietat per posteriorment, quan canvien les necessitats, canviar-los per altres de més grans (demanda de millora).

Aquesta estratègia d'accés a l'habitatge de propietat és un element fonamental per a la mateixa accessibilitat, ja que l'habitatge és la clau del finançament del nou habitatge (demanda de millora). Sovint s'entra en un mercat rígid amb un pis de primer accés que després es canvia per un habitatge més adient a les pròpies necessitats. Aquesta estratègia va acompanyada de l'expectativa de revalorització del preu de l'habitatge i de les expectatives econòmiques familiars, també optimistes. Però cal tenir en compte que, juntament amb l'entrada de l'habitatge, que s'ha de pagar per no hipotecar el 100% del seu valor —amb un màxim acceptable del 80%—,⁹ cal costejar diverses despeses —notaria, constitució del préstec, impostos, etcètera—, que ascendeixen al voltant del 10% del preu de l'habitatge. Per tant, cal tenir present que es necessita un cert temps perquè aquesta estratègia de compravenda sigui rendible i permeti amortitzar el pagament del 30% de l'habitatge —o almenys el 10% de les despeses inicials—, a repartir per la capacitat d'estalvi dels cinc anys següents —o més— per recuperar la inversió inicial.

Però, a més, aquesta estratègia és molt vulnerable a l'imaginari social de la propietat: què passa si fracassa la previsió i l'expectativa de revalorització?

I és que ens trobem en un moment en què la inflació dels preus molt per sobre del seu valor real —sobretot a partir de mitjans dels noranta— ha creat unes expectatives de creixement i revalorització encara més elevades, les quals, juntament amb la tradició de tenir els habitatges en propietat en detriment del lloguer, han donat una imatge de l'habitatge com a mercaderia especulativa. La difusió d'aquesta imatge i de la possibilitat de fer negoci a partir de la compravenda d'habitatges, que arrela gràcies al continuat increment del preu dels habitatges i a la reducció o el manteniment d'uns tipus d'interès baixos, crea el desig del conjunt de la societat de participar en aquestes revaloritzacions i d'arribar a ser propietaris a qualsevol preu.

Això acaba creant un cercle viciós en el qual, contràriament al que s'espera, els increments dels preus dels habitatges motiven un major desig de propietat, que cada cop requereix un esforç econòmic més gran. D'altra banda, les entitats bancàries s'inventen infinites solucions per satisfer la demanda i per reduir l'esforç econòmic que ha de fer la persona que compra, atorgant hipoteques de fins al 100% del valor de taxació i amb períodes d'amortització de fins a 40 i 50 anys. Aquest procés produeix una falsa imatge d'esforç econòmic en què el lloguer, d'un import similar a la hipoteca, suposa llençar els diners, ja que la propietat es considera una inversió de futur. Per això, la població que té aquesta opinió de la propietat s'embarca en hipoteques de valors desorbitats i per un període superior a la seva vida laboral, que sovint implica l'aval d'altres membres de la família i un elevat risc econòmic.

Aquest cercle viciós comporta una espiral ascendent dels preus que dificulta cada cop més l'emancipació i la compra d'habitatges a les persones que disposen de pocs recursos econòmics. D'aquesta manera sorgeixen polèmiques com les que hi ha hagut al voltant dels minipisos de trenta metres quadrats i moviments socials que reivindiquen el seu dret a l'habitatge, com la Plataforma per un Habitatge Digne, el grup V de Vivenda o el

9 Malgrat que els darrers anys s'han concedit préstecs hipotecaris per més valor del 80% del preu de l'habitatge, el màxim aconsellable és aquest 80%. Avui, quan els tipus d'interès estan a l'alça, generalment no s'accepten préstecs superiors al 80%.

Taller contra la Violència Immobiliària i Urbanística. El problema de l'habitatge i les dificultats en l'accessibilitat es converteixen en un problema social que porta a mobilitzacions, sobretot per part del col·lectiu jove, i a plantejar alternatives diverses com les que proposa l'arquitecte Santiago Cirugeda (2007). Sembla, però, que amb tot plegat no n'hi ha prou per sensibilitzar el conjunt de la societat, tant del problema de l'habitatge com del risc que corren les persones que s'han hipotecat —sobretot les que ho han fet durant els darrers dos anys— quan s'incrementa el tipus d'interès, tal com està passant des del final de l'any 2005.

Síntesi

L'habitatge de propietat es converteix en un valor en si mateix. Aquesta imatge, perpetuada al llarg dels anys a través de les polítiques financeres i fiscals i el mercat hipotecari, arrela en els pensaments i criteris de la població com a **imaginari social**. A més, la revalorització de l'habitatge no només perpetua aquest imaginari social, sinó que genera unes **expectatives de valor** sobre l'evolució previsible i esperada del preu de l'habitatge. Atesa la tendència alcista que ha experimentat el valor de l'habitatge durant les darreres dècades, aquestes expectatives condicionen la decisió respecte al règim de tinença en favor de la propietat.

Per accedir a l'habitatge en règim de propietat i assumir els compromisos i responsabilitats que comporta una hipoteca a llarg termini es requereixen unes **expectatives econòmiques familiars o individuals** òptimes. És a dir, per assumir responsabilitats a llarg termini cal una situació econòmica òptima i amb una expectativa optimista que evolucioni favorablement i positivament.

Ara bé, l'emancipació en si mateixa no només depèn de l'habitatge de propietat. Els factors de què depèn l'emancipació es poden resumir en: la voluntat d'emancipació en si mateixa, que respon a una necessitat i un desig personal; la capacitat econòmica i l'estabilitat laboral, que determinaran les expectatives econòmiques familiars i la possibilitat del procés d'emancipació, i la **renda permanent** familiar —o nivell de despesa que pot assumir la llar en qüestió per fer front al cost de l'habitatge—, que alhora influirà en el preu de l'habitatge.

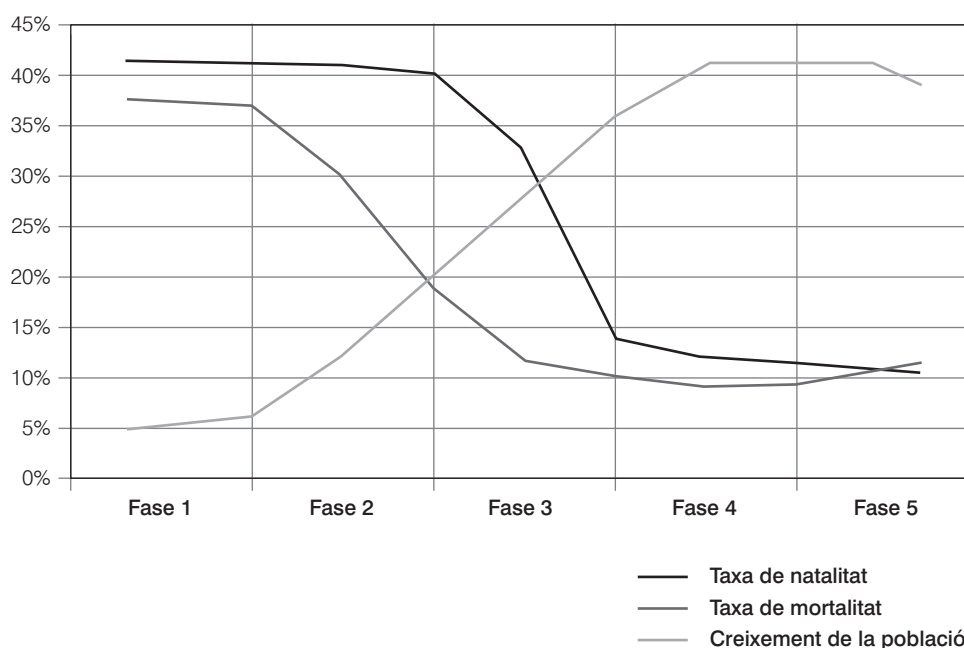
És en funció d'aquests factors i de la rellevància de cadascun que es determinen les diferents **estratègies d'emancipació** d'acord amb la situació personal de cadascú. Generalment, les preferències es decanten cap al règim de propietat.

2.2. Segona transició demogràfica. Formes de convivència i cohabitació

El terme *transició demogràfica* s'ha utilitzat per explicar un canvi substancial en el creixement i l'estructura de la població. La teoria demogràfica distingeix entre dues transformacions: la primera es refereix al creixement de la població mundial i explica el seu increment en els darrers dos-cents anys, i la segona té a veure amb els canvis que s'han produït en la convivència i la família.

La teoria arrenca dels estudis iniciats pel demògraf Warren Thompson l'any 1929 i analitza el primer procés de transformació demogràfica de la societat preindustrial. Assenyala quatre fases o estadis referits als països avançats:

Gràfic 4. Transició demogràfica



Font: Viquipèdia, enciclopèdia lliure.

- **Fase 1:** Aquest primer estadi és el típic de les societats preindustrials fins al segle XVIII, amb unes taxes de natalitat i de mortalitat molt altes (i per tant amb un creixement natural molt lent).
- **Fase 2:** correspon a l'estadi propi de països en vies de desenvolupament. Els índexs de mortalitat baixen d'una manera sobtada gràcies a les millores en les tècniques agrícoles, les millores tecnològiques, els avenços en medicina i alfabetització..., i allarguen l'esperança de vida reduint la taxa de mortalitat. D'altra banda, com que les taxes de natalitat es mantenen molt altes la població creix molt.
- **Fase 3:** comença una important davallada dels índexs de natalitat motivada per diferents motius: l'accés a la contracepció, l'increment i l'allargament del període de formació de la dona, la incorporació de la dona al mercat laboral, l'accés a l'Estat del benestar, el procés d'urbanització i la substitució de l'agricultura de subsistència per l'agricultura de mercat, juntament amb altres canvis socials. Paral·lelament, la taxa de mortalitat es continua reduint, cosa que es tradueix en una població total relativament elevada.
- **Fase 4:** el darrer estadi és el propi de les societats postindustrials i es caracteritza perquè la taxa de mortalitat se situa als mínims i la de natalitat s'igualava; consegüentment, la població total torna a estancar-se.
- **Possible fase 5:** Tot i que el model original de transició demogràfica descrit per Warren Thompson presenta només quatre estadis o etapes, actualment s'accepta que hi ha una cinquena fase en la qual el

creixement de la població no està estancat sinó que fins i tot hi ha un creixement natural de la població negatiu, atès que les taxes de natalitat són tan baixes que cauen per sota de les taxes de mortalitat.

Ara bé, un cop introduït el concepte de transició demogràfica i les característiques de la primera d'aquestes transicions, que acaba amb l'estructura demogràfica de la societat postindustrial, cal analitzar les característiques d'aquesta societat. Així, «des de finals dels anys seixanta, als països de la Unió Europea s'ha produït una mutació tant en la construcció social de les edats com en les relacions de gènere. El seu impacte en l'evolució demogràfica ha estat molt important i alguns autors ja parlen de la segona transició demogràfica. Als països del sud de la Unió Europea aquesta transició va començar a mitjan anys setanta i, a diferència dels països septentrionals, s'ha caracteritzat pel retard i l'alta intensitat de les transformacions que han tingut lloc, coincidint amb una etapa de reestructuració econòmica. Serà durant aquest període que els països mediterranis canviaran el signe del seu saldo migratori (de negatiu a positiu)» (Domingo, 2002).

Aquests canvis en el comportament demogràfic han afectat sobretot la família, i han repercutit tant en la seva formació com en la seva estructura. Entre d'altres, cal destacar el retard i la caiguda de la nupcialitat, la desinstitucionalització del matrimoni, la reducció de les dimensions de la llar, el creixement del nombre de famílies monoparentals i de famílies reconstituïdes, etcètera, i prenen tanta rellevància que es comença a parlar de la *segona transició demogràfica* (D. J. Van de Kaa, 1988; Ron Lesthaeghe, 1992), en referència a la teoria de la transició demogràfica, que explica el modern creixement de la població a Europa, passant d'uns nivells de mortalitat i fecunditat elevats a uns nivells molt baixos.

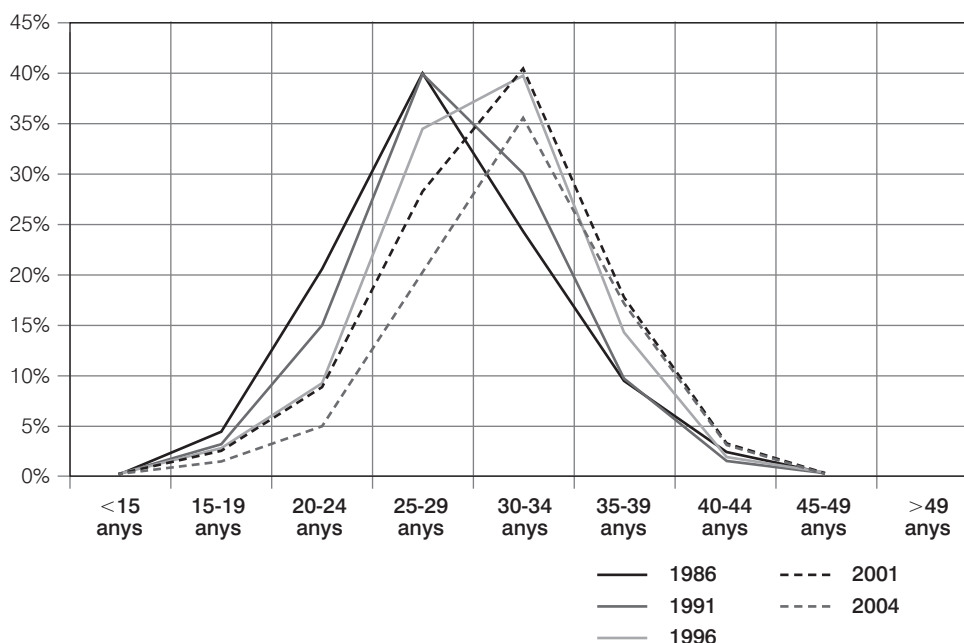
La segona transició es tracta d'un nou ordre demogràfic que afecta els canvis que incideixen directament en la formació i dissolució de les llars i famílies així com les maneres d'organitzar la convivència. És, per tant, la teoria dels canvis familiars.

A més de nivells de fecunditat inferiors al nivell de reemplaçament i sostinguts en el temps, la segona transició demogràfica es caracteritza per l'increment de la solteria, el retard del matrimoni, la postergació del primer fill, l'expansió de les unions consensuals, l'expansió dels naixements fora del matrimoni, l'increment de ruptures matrimonials i la diversificació de les modalitats d'estructuració familiar.

Mentre que la primera transició demogràfica tenia com a components centrals les tendències de la fecunditat i la mortalitat, la segona opera sobre la base d'una relativa estabilitat en ambdues variables demogràfiques —en uns nivells molt baixos, en particular amb una fecunditat estacionària en nivells inferiors al de reemplaçament—, però amb transformacions profundes en la nupcialitat, el calendari de la fecunditat i la formació, consolidació i estructuració a llarg termini de la llar. Dins aquestes transformacions es poden distingir tres fases, segons Domingo i Miret, 1996:

- **Primera fase (de 1960 a 1970)** es caracteritzaria per l'increment dels divorcis als països on estaven legalitzats, la consegüent disminució en la durada dels matrimonis i el progressiu retard en el calendari nupcial. Paral·lelament, com a conseqüència de la davallada de la nupcialitat i de l'extensió dels mètodes anticonceptius, baixa la fecunditat a totes les edats i arriba el final del *baby boom*.
- **La segona fase (de 1970 a 1985)** es distingeix per l'aparició de la cohabitació prematrimonial, que compensa la davallada de la nupcialitat, i per l'increment dels naixements extramatrimonials; d'aquí que es parli de desinstitucionalització de la família.
- **La tercera fase (a partir de 1985)** es caracteritza per l'estabilització de les taxes de divorci allà on havien assolit els nivells més alts i l'extensió de la cohabitació postmarital i de l'anomenat LAT (*Living Apart Together*), és a dir, la formació de parelles on els cònjuges mantenen residències separades. Quant a la fecunditat, a les darreries del període es verifica una incipient recuperació que comença per les dones majors de 30 anys, mentre que en edats més joves la davallada s'atura, sigui perquè s'ha arribat als nivells més baixos, sigui perquè persisteix el fenomen de la fecunditat adolescent. Tot i considerar que el paper de la dona és el factor desencadenant d'aquest procés, les interpretacions sociològiques de la segona transició demogràfica tendeixen a buscar la causalitat de les transformacions demogràfiques i, a la fi, de l'evolució de la formació i l'estructura familiar en l'adopció d'un sistema de valors centrat en la privatització, la individualització i la desinstitucionalització.

Gràfic 5. Taxes específiques de fecunditat de la Regió Metropolitana de Barcelona. 1986-2004



Font: Padrons de l'IDESCAT. Elaboració pròpia.

Els nivells actuals de fecunditat dels països mediterranis són dels més baixos —amb un 1,3 a Espanya—, per sota dels nivells escandinaus. Així ho demostra el gràfic 5, amb les taxes específiques de fecunditat, ja que no només s'ha retardat l'edat mitjana del primer fill, sinó que també s'ha reduït la intensitat. Les taxes específiques de fecunditat mostren un retard important de l'edat de la maternitat, que es produeix en tres aspectes: la menor proporció de dones de menys de 30 anys amb fills —si el 1986 la majoria dels naixements (el 65%) eren fruit de dones de menys de 30 anys, el 2004 són una quarta part (menys de la meitat dels de 1986, el 26%)—; el consegüent retard de l'edat mitjana de la fecunditat, i del grup modal o de màxima fecunditat —que el 1986 era als 25-29 anys, i ja des de 1996 és als 30-34 anys—, i finalment, la proporció de mares amb més de 34 anys es duplica —de l'11% el 1986 al 21% el 2004—, arribant gairebé a la mateixa proporció de mares menors de 30 anys. Hi ha hagut, per tant, un canvi estructural en què el retard de la fecunditat s'ha accentuat progressivament: les noves generacions que s'incorporen a l'edat fèrtil ajornen cada vegada més l'inici de la reproducció, malgrat que el factor contrari de la immigració estrangera contribueix a frenar el retard de la fecunditat.

A partir de mitjan anys vuitanta, la segona transició demogràfica comporta canvis estructurals i institucionals en les formes de convivència i cohabitació que han influït en el procés d'emancipació i la formació de la llar. Ara bé, a Espanya aquesta transició es porta a terme anys més tard, ja que durant el règim franquista es propugnava un model de societat tradicional, basada en la institució del matrimoni i en la religió catòlica i apostòlica, que fomentava la família extensa i nombrosa. Amb l'aïllament d'Espanya de la resta del món durant el règim franquista aquest model de societat no tenia alternatives possibles; ni tan sols hi havia un referent legal de la ruptura del matrimoni, i encara menys alternatives al matrimoni socialment o, encara menys, legalment acceptades.

Durant la transició a la democràcia i el govern de la UCD es manté el model de família tradicional, i no és fins a 1981 que s'aprova la Llei del divorci. Amb l'obertura de les fronteres espanyoles la influència de la resta de països i el desig de conèixer altres realitats s'intensifiquen. Un dels canvis més transcendents arriba l'any 1985 amb la Llei de despenalització de l'avortament,¹⁰ que permet interrompre l'embaràs en cas de malformació del fetus, violació o perill per a la salut física o psíquica de la dona.¹¹

¹⁰ Llei orgànica 9/1985 de reforma de l'avortament, article 417 bis del Codi Penal.

¹¹ Fins aleshores les dones que volien interrompre l'embaràs ho feien de manera il·legal i clandestina o bé marxaven a Londres, on l'avortament és legal des de 1968.

Aquests canvis legislatius van arribar amb molt de retard en comparació amb la resta d'Europa i en un context polític i social molt característic, amb una democràcia tot just inaugurada i les fronteres acabades d'obrir després dels quaranta anys de dictadura franquista. L'obertura de fronteres i l'arribada de turistes estrangers al país van començar a canviar la manera de pensar de la població espanyola, sobretot arran de l'adhesió a la Unió Europea el 1986 i de les Olimpíades de Barcelona el 1992. Així, la mentalitat espanyola es va començar a europeïtzar i els aspectes de la vida privada van passar a tractar-se a l'esfera pública i a regular-se legislativament. No només s'estableix un nou marc legal, sinó que també hi ha uns canvis socials i familiars transcendents en l'esfera privada que l'obren i fan que es comparteixi. Els canvis troben el seu paral·lelisme en la desinstitucionalització ja no només del matrimoni, sinó també de l'Església i fins i tot de la religió.

Així, tal com explica Cristina López (2003), els canvis familiars que configuren la segona transició demogràfica es poden resumir en quatre factors:

Nupcialitat. Matrimoni, divorci i cohabitació:

La cohabitació augmenta i a vegades compensa la caiguda de la nupcialitat, ja que representa una alternativa al matrimoni. El mosaic de situacions de cohabitació és molt variat: prenupcial, postmarital, permanent, *living apart together*.

D'altra banda, creixen els divorcis i les ruptures, cosa que suposa un augment del nombre de llars i, sobretot, de llars en transició. Aquesta és la clau que explica la reversibilitat de les formes de convivència i la fractura amb un model unilínia. La possibilitat de la ruptura i la cohabitació atorga als individus la possibilitat de seguir unes biografies «escollides» i amb possibilitat de canvi, que deixen d'estar planificades externament.

La paradoxa és la rellevància que es dona a la parella malgrat la desinstitucionalització del matrimoni i la creixent valoració dels fills tot i la reducció en el seu nombre.

Fecunditat i fecunditat extramatrimonial:

La caiguda de la taxa de fecunditat i el retard dels naixements són característiques pròpies de les societats postindustrials. Fruit de la realització de la biografia personal i de la individualització, la fecunditat arriba després d'una llarga reflexió, per la valoració i l'esforç econòmic i personal que suposa. Ara bé, això és possible gràcies a la innovació tecnològica i al control de la contracepció, que permet triar el moment més adient per a la fecunditat. Igualment, la desinstitucionalització del matrimoni i la diversitat de formes de relació incideixen en l'increment de les taxes de fecunditat extramatrimonials.

Mortalitat i esperança de vida:

L'esperança de vida s'allarga gràcies a les millores sanitàries i a les millors condicions de vida, però aquest allargament suposa una major coexistència de generacions, que, a Europa, suposa un allargament de la convivència a les llars familiars i de les llars independents. És en aquest context quan es dona el procés de generalització i extensió (Roussel, 1995) de les llars o la verticalització de la família (Cabré *et al.*, 2000).

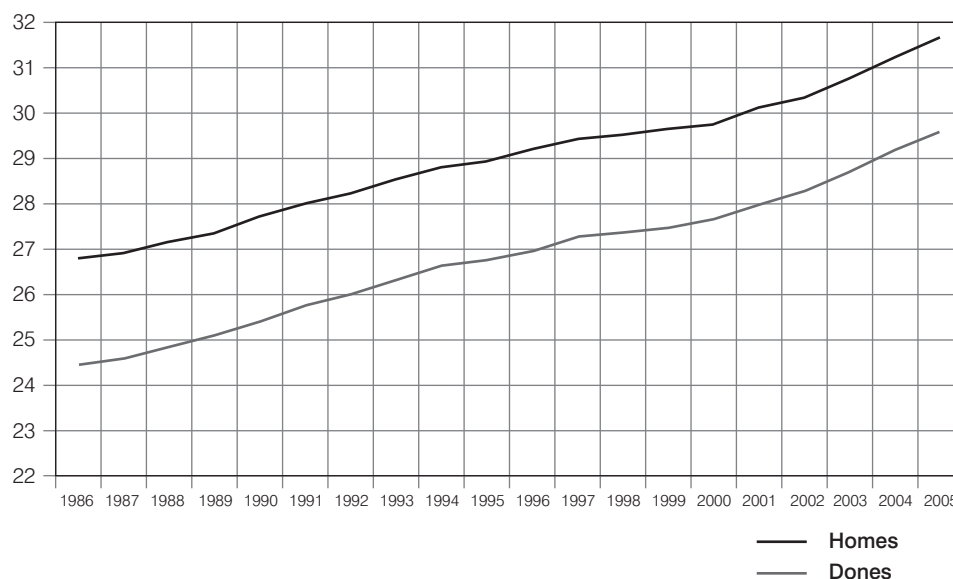
Migracions:

Finalment, i oblidades en la segona transició demogràfica, hi ha les migracions, molt importants en el context demogràfic i social d'avui en dia. En el cas que aquí interessa, la presència d'estrangers no comunitaris condueix a l'increment de les llars que es manifestaven en retrocés. Així doncs, augmenten les llars sense nucli, les llars extenses i múltiples.

En la societat postindustrial les formes de relació i de convivència han canviat; els nous models familiars es caracteritzen per la pluralitat de formes de convivència i residència i per la diversitat d'itineraris per formar i dissoldre llars i famílies. S'ha acabat el cicle de la vida que començava amb l'emancipació a través del matrimoni, i que continuava amb el naixement, la cria i l'emancipació dels fills fins que finalment un dels cònjuges moria i d'aquesta manera es dissolia la unitat familiar.

Avui els itineraris són múltiples i reversibles. L'impacte de la ruptura o l'increment de les unions consensuals és l'expressió de la desinstitucionalització familiar i sorgeix com a conseqüència del procés d'individualització i de la recerca de seguretats a l'hora de construir la biografia individual. Des de l'aprovació del divorci les parelles són més susceptibles a crear-se, trencar-se i refer-se de nou amb altres membres; en conseqüència, han aparegut les parelles de fet¹² i les llars formades per grups de persones independents. Una mostra d'aquests canvis en les formes de relació i de convivència és la legalització de les parelles homosexuals a través dels matrimonis de persones del mateix sexe.¹³

Gràfic 6. Edat mitjana de primonupcialitat per sexe. Catalunya, 1986-2005



Font: IDESCAT. Elaboració pròpia.

Ens trobem, doncs, en una societat postindustrial on es potencia la *biografia personal* per davant de tot, i que fins i tot precedeix la vida emocional. És la persona jove en ella mateixa i en la seva relació amb els altres la que crea una biografia personal que respongui a les seves necessitats i aspiracions tant personals com socials. La globalització ha establert l'aprenentatge com a instrument indispensable per desenvolupar-se laboralment, cosa que ha ampliat el període de formació —teòrica i pràctica—, amb el consegüent retard de l'entrada al món laboral i de l'emancipació i/o creació de la família. Una mostra d'aquest retard en l'emancipació i la formació de la llar és l'edat mitjana de primonupcialitat dels darrers anys, que no ha deixat d'incrementar-se (gràfic 6).

Ara bé, el procés d'aprenentatge amplia les seves fronteres traspasant el terreny públic i inserint-se en el privat. Així, en la biografia personal i el procés d'aprenentatge també s'inclou un procés d'aprenentatge emocional, amb els consegüents canvis de parella —sovint poc estable— i fins i tot la cohabitació. Aquests canvis han incidit sobretot en la família i la parella, i arran de la recent feminització de la vida pública, o potser més aviat de la menor masculinització d'aquesta, el desig de realització d'una biografia personal pròpia també s'estén a les dones, que allarguen i incrementen la seva formació per aspirar als mateixos llocs de treball que els seus companys. Per entendre la transformació demogràfica és un element clau la recent incorporació de la

12 Llei 10/1998, de 15 de juliol, d'unions estables de parella. També es crea el registre municipal voluntari de parelles de fet, que té per finalitat inscriure les parelles que convisin amb una relació d'afectivitat anàloga a la matrimonial, amb l'objectiu d'assegurar la protecció social, econòmica i jurídica d'aquestes parelles.

13 Llei 3/2005, de 8 d'abril, de modificació de la Llei 9/1998, del Codi de Família, i de la Llei 10/1998, d'unions estables de parella. Llei 13/2005, d'1 de juliol, per la qual es modifica el Codi Civil en matèria de dret a contreure matrimoni.

dona al mercat de treball, però sobretot la voluntat d'incorporar-s'hi per realitzar-se personalment, cosa que ha comportat canvis transcendentals en l'estructura i la vida familiar.

Resumirem el procés de transformació social i estructural citant López (2003) i la matriu de triple entrada que va elaborar Van De Kaa (1988), que parla de tres dimensions dels processos de canvi social —estructural, cultural i tecnològica— i explica com aquests processos influeixen en les tres unitats socials —individu, grups primaris i grups secundaris:

Estructura:

Els canvis en l'estructura social han produït un increment del benestar i, en conseqüència, de la qualitat de vida que reforça l'individualisme. Com que a la societat postindustrial la supervivència no suposa una preocupació, creix la llibertat per dedicar-se al propi interès personal —especialment per a la dona, a conseqüència de la desfamiliarització de la família—. Així doncs, la planificació de la biografia individual condueix a una multitud d'itineraris i, per tant, a una flexibilització dels models; paral·lelament, però, la recerca de la realització personal augmenta els costos d'oportunitat dels compromisos a llarg termini (matrimoni i paternitat/maternitat).

Cultura:

El pas dels valors materialistes als postmaterialistes suposa un major individualisme a partir del qual la persona, emancipada dels rols tradicionals, és la responsable de la seva pròpia trajectòria. És en aquest context que apareix la dona com a ciutadana de ple dret.

En aquest context de més llibertat, fins i tot en la tria de la forma de convivència, l'amor i la felicitat passen a ser dos factors clau: la relació afectiva serveix per construir un univers comú d'expectatives, i d'aquesta manera l'amor es converteix en l'epicentre de la vida. I, com que la finalitat última és la felicitat —que fins i tot justifica la ruptura—, cada cop s'exigeix més en les relacions afectives. Les relacions més igualitàries suposen el pas d'una família complementària —amb una asimetria de rols depenent del gènere— a una família igualitària, en la qual s'*equiparen els rols salvant la pròpia individualitat*; la clau és la incorporació de la dona al mercat laboral, amb el reconeixement social que suposa.

Tecnologia:

Finalment, el darrer factor propi de la societat de la informació és la tecnologia, la modernització i els avenços tècnics, que augmenten el benestar i reverteixen en un major confort de les ciutats i a l'interior de les llars. Aquests avenços impliquen un canvi en les formes de relació i de comunicació.

Per tant, la satisfacció i realització de la biografia personal sovint provoca el retard de l'emancipació, que resta subjecte al desenvolupament personal, laboral i econòmic, que igualment es retarda. Paral·lelament, el procés d'aprenentatge afecta l'esfera privada, amb la desinstitucionalització del matrimoni i l'acceptació i el reconeixement social, i fins i tot institucional, de la convivència en parella sense passar pel matrimoni. Aquest fet, juntament amb els canvis que ha comportat la societat de la informació —que inclouen nous riscos—, fan més vulnerables i variables les diferents situacions de l'esfera pública i de l'esfera privada, i fan que les situacions personals siguin vulnerables *per se*, i depenguin de la cada cop més individualista realització del projecte de vida —o biografia personal—. Aquesta circumstància en primer lloc retarda l'emancipació, i en segon lloc exposa les formes de convivència i la tipologia de la llar a la vulnerabilitat del projecte de vida, canviant segons el cicle vital. D'aquesta manera apareixen noves formes de convivència i d'estructuració de la llar depenent de les necessitats i característiques del cicle de vida i del moment del projecte de vida.

— És el cas dels pisos d'estudiants en l'allargament i ampliació del període de formació, que porta a la cohabitació de diferents estudiants de similars edats (es coneguessin abans o no).

— Un cas similar és la cohabitació amb amics, que respon més a l'allargament de l'estabilitat professional i laboral i a la formació d'una parella estable amb la qual emancipar-se.

— L'alternativa a aquesta darrera llar és la llar unipersonal o les llars *living apart together*, que han crescut respecte a períodes anteriors (a la Regió Metropolitana de Barcelona s'han incrementat un 75% entre 1991 i 2001, i han passat de representar el 13,6% de les llars el 1991 al 20,3% el 2001).

- També han crescut les llars nuclears d'origen que mantenen la persona jove a casa, malgrat que sovint disposi d'autonomia econòmica, fins que estigui en una situació òptima per emancipar-se (situació que depèn de diferents aspectes: laboral, econòmic, de realització professional, i a la capacitat personal i/o emocional).
- També són significatives les llars formades per parelles sense descendència —especialment la convivència prenupcial o les parelles que no estan casades, malgrat que moltes a la llarga ho facin—; malgrat que es tracta d'una tipologia més clàssica, destaca l'augment que han viscut arran de la desinstitucionalització i el retard del matrimoni, i de la reducció de la taxa de natalitat (i del retard de l'edat en què es té el primer fill/a).
- Com a conseqüència de les dissolucions de parelles i matrimonis s'incrementen les llars unipersonals, les monoparentals i les noves llars de reagrupacions o les llars postmaritals permanents, així com les diferents opcions de cohabitació de diversos nuclis i persones per fer front a la nova realitat de desunió, ja siguin temporals o permanents, voluntàries o necessàries per fer front a les despeses...
- Finalment, com a conseqüència de l'allargament de l'esperança de vida, cada cop hi ha més llars de niu buit de més edat. Es tracta d'un procés un xic antagònic al que hem descrit, ja que, si d'una banda l'emancipació arriba més tard per la major permanència dels descendents a la llar d'origen, de l'altra els pares viuen més —i per tant creix l'edat de principalitat— per l'allargament de l'esperança de vida; això fa que, alhora, aquestes llars es puguin convertir fàcilment en unipersonals si un dels seus membres mor.

Aquestes transformacions tan intenses en l'evolució demogràfica, que als països de l'Europa occidental es produeixen des de la segona meitat de la dècada dels anys seixanta i que a Espanya es donen amb la fi de la dictadura franquista, porten a parlar d'un nou ordre demogràfic o segona transició demogràfica (Van de Kaa, 1987 i Lesthaeghe, 1991). Com s'ha dit anteriorment, els canvis consisteixen en la caiguda i el retard de la fecunditat i la nupcialitat, en l'increment de ruptures i l'aparició de noves formes de convivència. Tots aquests retards són provocats pel desig de satisfer la biografia personal i l'allargament del període de formació, i les ruptures arriben com a conseqüència del canvi estructural i social de la institució del matrimoni i el qüestionament de la seva perpetuïtat perquè prevalen la satisfacció i la realització personal per davant dels compromisos socialment establerts. En definitiva, es tracta de canvis en les llars, en la seva formació i dissolució i en les formes de convivència i de residència. Tal com indiquen Pujadas i López (2005), a la Regió Metropolitana de Barcelona hi ha una diferenciació espacial en l'evolució dels indicadors de fecunditat, nupcialitat i estructura: la ciutat central, per l'anonimat que permet, és la primera que presenta les noves formes de convivència i de residència, que de mica en mica s'estenen i es generalitzen.

Taula 1. Proporció de llars segons el tipus de nucli per corones. 2001

| | Barcelona | Àrea Central | 1ª corona | 2ª corona | Total |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Unipersonals | 26,15 | 16,89 | 15,35 | 17,34 | 20,32 |
| Sense nucli de més d'una persona | 5,51 | 3,49 | 2,91 | 3,2 | 4,08 |
| Llars nuclears simples | 59,09 | 69,74 | 72,13 | 69,09 | 65,81 |
| Parelles sense fills sense altres persones | 19,43 | 20,33 | 20,52 | 20,95 | 20,22 |
| Parelles amb fills sense altres persones | 30,52 | 41,43 | 44,46 | 41,09 | 37,58 |
| Pares sols amb fills sense altres persones | 1,49 | 1,31 | 1,31 | 1,33 | 1,39 |
| Mares soles amb fills sense altres persones | 7,65 | 6,67 | 5,84 | 5,72 | 6,63 |
| Llars nuclears extenses | 7,53 | 7,74 | 7,37 | 7,91 | 7,68 |
| Parelles sense fills amb altres persones | 2,48 | 2,24 | 1,99 | 2,33 | 2,33 |
| Parelles amb fills amb altres persones | 3,15 | 3,8 | 3,88 | 4,05 | 3,65 |
| Pares sols amb fills amb altres persones | 0,38 | 0,38 | 0,35 | 0,4 | 0,38 |
| Mares soles amb fills amb altres persones | 1,53 | 1,32 | 1,15 | 1,13 | 1,32 |
| Llars múltiples | 1,72 | 2,15 | 2,24 | 2,47 | 2,11 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Font: Cens de 2001 de l'IDESCAT. Elaboració: Pujadas i López, 2005

Però si bé és cert que Barcelona, amb els percentatges més reduïts de llars unipersonals (del 59,1%), és on més es manifesta la segona transició demogràfica, també és cert que, com que es tracta d'una ciutat més envellida que el conjunt de la Regió Metropolitana,¹⁴ la reducció i el retard de la fecunditat i la nupcialitat es donen d'una manera més manifesta. La resta de municipis, que han crescut especialment en termes demogràfics arran de la migració de població, ho han fet sobretot gràcies als joves procedents de Barcelona que no podien fer front al pagament de l'habitatge i han migrat buscant o bé una millor qualitat de vida, o bé habitatges més assequibles.

No s'ha de devaluar el problema pel fet que la natalitat es redueixi; cal tenir en compte el supòsit d'Anna Cabré en el seu estudi titulat *Volverán tórtolos y cigüeñas*, que preveia que la població tendria a incrementar la taxa de natalitat, tal com ha succeït, i que per tant a mitjà i llarg termini la demandada d'habitatges joves creixeria. A les aportacions d'Anna Cabré cal afegir-hi les discussions que van proposar els seminaris urbans I i II del CCCB, que van posar de manifest la rellevància d'aquesta problema amb les seves reflexions sobre l'edat d'emancipació dels joves i les causes per les quals es retarda, així com el preu de l'habitatge i la tipologia i la manera en què es formen les llars joves, que es complementa amb les teories sociològiques contemporànies. Aquests estudis relacionats amb l'habitatge jove i la seva emancipació, entre d'altres, són els antecedents més clars pel que fa a l'estudi de la matèria en qüestió —sense oblidar tampoc la ja no tan recent polèmica dels habitatges de trenta metres quadrats i les reivindicacions dels moviments socials creats pel problema d'accedir a l'habitatge.

Així doncs, es tracta d'un tema d'actualitat i que respon a la demanda actual d'habitatge assequible, però sobretot a la demanda que arribarà a mitjà i llarg termini amb l'increment de la taxa de natalitat que pronosticava Anna Cabré. Però, si l'emancipació ja no només es dona mitjançant la institució del matrimoni, no només calen habitatges per a matrimonis i famílies. A més, els joves s'han de poder emancipar abans de crear la seva família, i per fer-ho calen habitatges que s'adiguin a les seves necessitats i que siguin accessibles a les seves butxaques.

Síntesi

Les darreres dècades del segle XX es caracteritzen per una sèrie de canvis demogràfics i socials que incideixen en l'estructura i la formació de la llar. En primer lloc, se sobrevalora la realització i satisfacció d'una *biografia personal* i individual, cosa que demana un temps i que sovint es tradueix en un retard de l'emancipació, que resta subjecta al desenvolupament personal, laboral i econòmic, que igualment s'allarga.

Paral·lelament, el procés d'aprenentatge insereix en l'esfera privada la desinstitucionalització del matrimoni, i l'acceptació i el reconeixement social, i fins i tot institucional, de la convivència en parella sense passar pel matrimoni. A més, els canvis que ha comportat la societat de la informació inclouen nous riscos, i fan més vulnerables i variables les diferents situacions de l'esfera pública i de l'esfera privada, cosa que converteix les situacions personals en vulnerables *per se*, ja que depenen de la cada cop més individualista realització del projecte de vida —o biografia personal—, que en primer lloc retarda l'emancipació i en segon lloc exposa les formes de convivència i la tipologia de la llar a la vulnerabilitat del projecte de vida canviant segons el cicle vital. Apareixen així noves formes de convivència i d'estructuració de la llar segons les necessitats i característiques del cicle de vida i el moment del projecte de vida.

Els canvis demogràfics, i en menor proporció socials, de la *segona transició demogràfica* determinen la realització de la biografia personal. La fecunditat i la nupcialitat cauen i es retarden pel desig de satisfer la biografia personal i per l'allargament del període de formació. Creixen les ruptures com a conseqüència del canvi estructural i social de la institució del matrimoni i de la seva perpetuïtat, ja que ara es valora més la satisfacció i realització personal en nom de l'amor i la felicitat per davant dels compromisos socialment establerts. A més, apareixen noves formes de convivència canviant al voltant de les necessitats presents com a conseqüència dels canvis culturals i socials; en última instància, aquestes noves formes de convivència afecten les llars, que en nom de l'amor i la felicitat es tornen tan canviant i transitòries com els seus protagonistes requereixin.

14 Mentre que Barcelona té un 21% de la població de més de 64 anys, el percentatge de població anciana de la Regió Metropolitana de Barcelona és del 16,5%.

2.3. El procés d'emancipació

L'emancipació porta implícita la llibertat, remet a l'alliberament i la independència personal davant la integritat humana i social consolidada. El període de joventut és aquell que es troba entre la infància i la vida adulta; respon a paràmetres demogràfics, però també a la realitat i al reconeixement social del seu entorn. Així, si el període de vida adulta es caracteritza per l'autonomia personal, econòmica i social i el de la infància per la seva dependència, el de joventut és el moment en què s'assoleixen els reptes i les característiques per passar a la vida adulta. Però aquests reptes han anat canviant, s'han ampliat i allargat en el temps, de manera que durant els darrers anys l'etapa de joventut s'ha ampliat.

Així doncs, d'acord amb Pau Miret (1997), l'emancipació és el canvi que es produeix de la dependència de la joventut a l'autonomia de la vida adulta, mentre que l'emancipació residencial és la transició que suposa abandonar per primer cop el domicili on s'estava convivint des de sempre amb la família d'origen per formar una llar independent i iniciar la vida adulta.

Si per arribar al període de vida adulta és necessària una autonomia personal, aquest fet requereix una maduració fortament condicionada per l'edat, en tant que adult fisiològic, però també una situació econòmica i/o laboral, en tant que adult social, que permetin l'autonomia econòmica i laboral, i finalment per la disposició d'un habitatge —sigui en règim de lloguer, de propietat, cedit...— on formar-hi una nova llar independentment de la d'origen, tot i que la consolidació d'aquesta etapa també depèn del reconeixement i l'acceptació social de la nova situació. Per tant, la joventut és l'etapa en què encara no s'han assolit aquests aspectes però en canvi es disposa de certa autonomia.

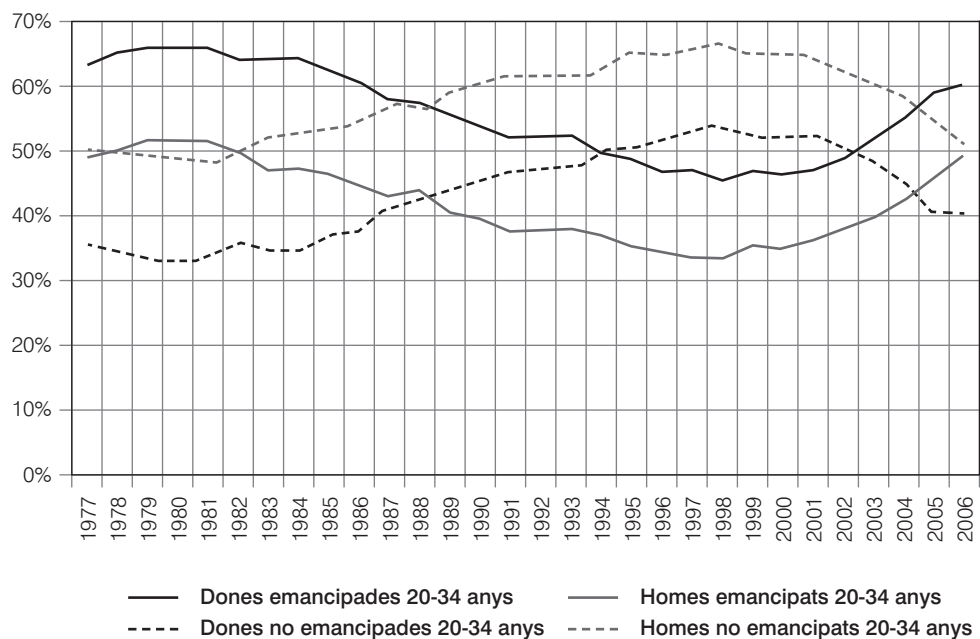
Intentar posar una edat a la joventut és difícil: tal vegada serien les persones majors d'edat, o potser les que estan en edat de treballar,... però quina és l'edat en què acaba l'etapa? Potser quan s'acaben els estudis universitaris, sobre els 25 anys, o quan s'aconsegueix una feina estable; però quan s'aconsegueix? En societats pretèrites, quan la divisió social es basava en l'edat, els rituals d'iniciació eren els que marcaven la frontera entre dues edats i el pas de l'una a l'altra, però en la societat actual aquesta transició és progressiva, i els equivalents moderns dels antics rituals tendeixen a desaparèixer, com el servei militar en el cas dels homes o l'edat de casar-se en el de les dones (Fernández, 1997).

I és que cada cop els límits són més difusos, amb fronteres menys estables i rígides i més lligades a la relació amb l'activitat. D'acord amb això, continua sent poc clar el límit i el pas d'un grup d'edat a la consolidació del següent: temps enrere, quan la feina estable s'aconseguia tot just acabats els estudis universitaris, la joventut s'acabava als 25 anys, edat al voltant de la qual se situava la mitjana de primonupcialitat i poc abans de l'edat en què es tenia el primer fill, però actualment el procés d'aprenentatge s'ha allargat, no només per la prolongació dels estudis, sinó també per l'aprenentatge i la formació en el mateix mercat laboral, que també s'ha allargat. Els contractes de pràctiques, les beques de formació i els contractes temporals, entre d'altres, juntament amb l'elevada competitivitat laboral en els sectors més preparats, fa que assolir una estabilitat laboral i econòmica cada cop requereixi més temps. A més, entrada la segona transició demogràfica el període s'allarga, a causa de la situació de precarietat econòmica, laboral i personal que caracteritza la societat postindustrial, pendent de la satisfacció de la biografia personal i immersa en un moment de canvis en la forma de cohabitació i de residència.

I és que els efectes de la transició demogràfica es fan notar en el *cicle de les llars* amb una major *nuclearització* d'aquestes, ja que la reducció i el retard de les taxes de natalitat i mortalitat i la consegüent reducció de la dimensió de la llar provoquen una contracció sostinguda de la grandària de les unitats conviviales —familiars o no—. A més, l'increment de l'esperança de vida comporta l'increment de les llars bipersonals de niu buit i de les unipersonals en les edats més avançades de la vellesa (Garrido i Requena, 1997).

A més, al desig de realització personal s'hi afegixen els riscos de la societat postindustrial, on els riscos naturals són substituïts pels que crea l'home (Beck, 1986). Per tant, paral·lelament a l'increment de les opcions i de presa de decisions, creix el risc d'error, que requereix una major reflexió. Aquesta situació d'incertesa en la presa de decisions per l'increment de situacions intermèdies i poc definides marca el període de joventut, en què es trien opcions que marcaran el propi futur. A més, la precarietat laboral i personal que caracteritza els joves en aquest moment els pot induir a retardar el procés d'emancipació a l'espera d'una major estabilitat.

Gràfic 7. Població juvenil (de 20 a 34 anys) segons la seva relació amb l'emancipació per sexe (%). Catalunya, 1977-2006



Font: EPA. Dades facilitades per la Secretaria de Joventut i l'IDESCAT. Elaboració pròpia.

Veiem una mostra d'aquest retard i dels diferents ritmes d'emancipació segons el sexe al gràfic 7, en què es posa de manifest la poca proporció de joves emancipats en una edat molt raonable que comprèn el primer quinquenni de la trentena. Cal fer notar la major proporció de dones emancipades en tot el període analitzat —al final s'escurcen les distàncies amb el sexe masculí—, i com ha evolucionat aquest procés d'emancipació, amb un progressiu retard en l'emancipació fins a l'entrada al segle XXI, moment en què es comencen a recuperar els ritmes del principi del període, sobretot en el sexe masculí. Però, a més, el gràfic permet treure conclusions estructurals del procés d'emancipació, ja que aquesta major proporció de dones emancipades en tot el període, amb una distància constant amb els homes, juntament a la importància de la parella —i fins i tot del matrimoni— com a forma majoritària d'emancipació, mostren una emancipació tardana lligada a la parella, en què la dona és més jove que l'home. De totes maneres, l'inici de la recuperació dels percentatges d'emancipació de principis del segle XXI i l'escurçament de la distància entre sexes reflecteixen el període d'expansió econòmica i de flexibilitat hipotecària i un possible canvi en l'estructura de les llars i el procés d'emancipació, que estaria més desvinculat de la parella (o si més no del matrimoni).

Així, el procés d'emancipació, les causes que el motiven i/o l'endarrereixen o dificulten i els canvis que comporta i implica tant personalment com socialment són l'àrea d'anàlisi de l'estudi. Els cicles vitals tant de les persones com de les llars canvien, i avancen cap a una major flexibilització i temporització de les etapes evolutives, cosa que, alhora, afecta igualment els cicles evolutius de les llars. Per tant, es tenen en compte, d'una banda, els aspectes objectius, com l'allargament del període de formació, la situació laboral o el nivell d'ingressos; i de l'altra els aspectes subjectius, com el grau de conformitat amb la pròpia situació, la relació amb la família d'origen o el grau de llibertat de què disposen.

Però si bé aquests canvis porten a una major flexibilitat i diversitat de situacions, amb un ventall més ampli d'opcions, que alhora es corresponen amb els respectius riscos, el parc d'habitatges que existeix no es correspon amb la situació dels joves, ja que es tracta d'un parc rígid, bàsicament lliure i de propietat, que no facilita la flexibilització i temporització dels cicles de vida i les llars, amb el consegüent retard de l'emancipació. Ja des de mitjans dels anys vuitanta s'aprecia un retard en el calendari de l'emancipació¹⁵ malgrat l'elevada taxa

15 L'any 1994 el 73% de la població jove d'entre 20 i 29 anys (el 79% dels homes i el 67% de les dones) vivia a casa dels pares, mentre que el 1986 només es trobaven en aquesta situació el 65%.

d'activitat, ja que es comença a apreciar l'efecte de la precarietat laboral de la joventut ocupada i l'allargament del període formatiu (Fernández, 1997).¹⁶

Diversos autors han analitzat el retard de l'emancipació i de la maduresa social de la població jove, així com els diferents camins que homes i dones trien en la seva trajectòria de vida. Tots ells coincideixen en la diferència entre sexes, per la qual les dones s'emancipen abans que els homes. A més, a partir de les dades de l'enquesta de població activa (EPA) Juan Antonio Cañada (1997) aprecia una emancipació més tardana entre la població jove més instruïda; igualment, aprecia una major permanència a la llar d'origen quan els progenitors —i sustentadors— de la llar tenen un nivell d'instrucció superior, cosa que també corrobora Margarita Delgado (1997).

Segons Jesús Leal, el retard de l'emancipació es produeix per tres factors, a saber:

- El primer està format per tres *factores familiares i relacionals* que el condicionen:
 - El factor *familiar*, lligat als canvis en els valors i comportaments dels membres de la llar. Consisteix en el canvi de model familiar arran de la segona transició demogràfica. Es caracteritza per un menor autoritarisme i un increment del respecte de la voluntat individual. La conseqüència és una major permanència de la joventut a la llar familiar, ja que gràcies a l'increment de llibertat d'horaris i en el comportament sexual mantenir-se a la llar familiar no suposa la renúncia als propis valors.
 - Juntament amb aquest factor familiar, hi ha l'*augment del consumisme* propi de la societat postindustrial, que també afecta la població jove, i que demana més dedicació i més temps per obtenir el nivell de recursos que garanteixin aquest consum.
 - Finalment, el desig de mantenir una *relació afectiva* en una llar en què la mateixa simetria porta a un increment de les situacions de conflicte.
- Les raons de formació són un altre factor determinant, no només per l'increment de la formació i l'allargament del període d'estudis —lligat alhora a les exigències del mercat de treball—, sinó per la *formació com a valor en si mateix*, com a element determinant i finalista per al desenvolupament de la biografia personal.
- Finalment, no s'han d'oblidar les *raons econòmiques*, que alhora estan lligades a la disponibilitat de recursos per a la possibilitat d'afrontar despeses futures. En aquest cas, Leal inclou en aquestes raons econòmiques la disponibilitat d'una *feina* que permeti tenir unes rendes suficients per poder afrontar les despeses de la vida independent i el manteniment de l'*habitatge*.

Per tant, el retard en el calendari de l'emancipació és una evidència. A més, amb la manca d'habitatges protegits i de lloguer i d'habitatges de diferents preus i dimensions, el *cost de l'emancipació* demana un esforç superior al que poden afrontar la majoria de joves en la situació de precarietat a què majoritàriament es veuen sotmesos. Aquest esforç no només és superior a la capacitat d'endeutament —en el cas de la propietat mitjançant la hipoteca— o de pagament —en el cas del lloguer—, sinó també a la disponibilitat del risc que cal assumir.

Aquest cost d'emancipació es resol amb diferents tipus d'estratègies, bé amb la contractació de préstecs hipotecaris a retornar en períodes més llargs, bé amb el suport i l'ajuda de la família (Serrano, 1997) —ja sigui un suport econòmic o residencial, en el cas que siguin els progenitors els qui marxin de casa en lloc d'emancipar-se el noi o noia jove (Miret, 1997)— o per la cessió —temporal o permanent— de la segona residència (Alabart, 2007).

Consegüentment, el procés d'emancipació ha canviat, i s'ha flexibilitzat i diversificat. Si bé anteriorment arribava gairebé únicament mitjançant el matrimoni i era una decisió permanent i per a tota la vida, actualment no s'ha de produir necessàriament mitjançant la unió en matrimoni, com tampoc ni el procés ni la forma tenen aquest caràcter definitiu. L'emancipació és un canvi més en la vida que, responent a la flexibilitat de la societat actual, pot ser definitiu o no i es pot produir amb cap, una o més persones, tot i que la relació no

16 S'observa una disminució del percentatge d'ocupats masculins (del 56,7% al 53,8% entre 1986 i 1994, amb un màxim del 67,3% el 1991) i un important augment dels que, dins aquest grup, no s'han emancipat de la llar paterna: del 61,7% que estava en aquesta situació l'any 1986, es va passar al 70,8% el 1994 (Fernández, 1997: *Actividad y emancipación de los jóvenes: un estudio comparativo*. Seminarios Urbanos I. *La edad de emancipación de los jóvenes*. CCCB. Barcelona, p. 80-81).

serà definitiva i perdurable. Ara bé, a aquests canvis caldria afegir-hi un parc d'habitatges que s'hi adequés, amb habitatges temporals o, si més no, no definitius, canviants, que oferís una varietat de preus, dimensions, distribució i règim de tinença per tal que la població que no estableix llaços definitius i perdurables —ja sigui amb persones o amb l'habitatge en si— trobés habitatges que satisfessin les seves necessitats.

Aquesta manca d'adequació dels habitatges a les necessitats de la població només es resoldrà quan disminueixi el *risc d'emancipació*, que depèn dels factors interns esmentats anteriorment,¹⁷ que es concreten en la realització d'una biografia personal i la conjunció d'aquesta amb la de la parella i/o les persones de convivència. Així, el risc d'emancipació està format per cadascun dels factors que la determinen i la incidència que tenen en el procés; per tant, la manera d'escurçar de nou l'edat d'emancipació consisteix a reduir aquest risc. El risc es reduirà quan l'esforç econòmic i personal per fer front al pagament de l'habitatge —de lloguer o de compra—, malgrat la temporalitat dels contractes laborals i els baixos i inestables ingressos, no suposi un elevat esforç —situació que porta en molts casos a compartir habitatge entre diverses persones per compartir i repartir despeses—, o bé quan el parc d'habitatges s'adeqüi a les necessitats de la població, amb un major percentatge d'habitatges públics i protegits de diferents mides, preus i tipologies que no suposin un lligam per a tota la vida o l'«obligatorietat» de compartir despeses amb altres persones, o bé quan les condicions laborals i econòmiques que caracteritzen el període de joventut canviïn cap a una major estabilitat i adequació als requeriments, si més no econòmics, que suposa a dia d'avui fer front a la despesa que comporta un habitatge.

Per tant, si actualment la situació de la joventut es caracteritza per una major flexibilitat i temporalitat, també caldran habitatges d'aquestes característiques perquè puguin dur a terme un procés d'emancipació d'acord amb aquestes condicions. D'altra banda, només el podran fer quan les seves condicions s'adeqüin als habitatges, i mentre la seva situació no s'estabilitzi viuran amb la família d'origen.

Síntesi

Els cicles vitals de les persones i de les llars avancen cap a una major flexibilització i temporització de les etapes evolutives, cosa que afecta els cicles evolutius de les llars. Així, s'aprecia un *retard en el calendari de l'emancipació*, amb el conseqüent allargament de la convivència intergeneracional gràcies als canvis en les relacions. Les famílies es tornen més obertes i lliures, les relacions afectives també varien i es flexibilitzen, i l'augment del consumisme i de la formació com a valor en si mateix dificulten l'emancipació primària. Finalment, les raons econòmiques, la feina i l'habitatge, són les que determinen el *cost de l'emancipació*, i atesa la seva importància, afavoreixen el retard.

El procés d'emancipació ha canviat, s'ha flexibilitzat i diversificat. Si bé anteriorment es produïa gairebé únicament mitjançant el matrimoni i era una decisió permanent i per a tota la vida, actualment no s'ha de produir necessàriament mitjançant la unió en matrimoni, com tampoc el procés ni la forma tenen aquest caràcter definitiu. És un canvi més en la vida que, responent a la flexibilitat de la societat actual, pot ser definitiu o no i es pot produir amb cap, una o més persones tot i no ser definitives i perdurables. Ara bé, a aquests canvis caldria afegir-los un parc d'habitatges adequat, habitatges temporals, o, si més no, no definitius, canviants, amb varietat de preus, dimensions, distribució i règim de tinença perquè la població que no estableix llaços definitius i perdurables —ja sigui amb altres persones o amb l'habitatge en si— trobi habitatges que satisfacin les seves necessitats.

S'estableix així un *risc d'emancipació*, format per cadascun dels factors que el determinen i la incidència que tenen en el procés. Per tant, la manera d'escurçar de nou l'edat d'emancipació consisteix a reduir aquest risc tot incidint en els factors que el conformen: bé quan l'esforç econòmic i personal per fer front al pagament de l'habitatge no suposi un elevat esforç; bé quan el parc d'habitatges s'adeqüi a les necessitats de la població, tot diversificant-lo i flexibilitzant-lo; bé quan les condicions laborals i econòmiques que caracteritzen el període de joventut canviïn cap a una major estabilitat i adequació als requeriments que suposa a dia d'avui fer front a la despesa que comporta un habitatge.

17 A. La independència familiar, el manteniment d'un determinat nivell de consum i el desig de mantenir una relació afectiva. B. La formació com a valor en si mateix adaptada a les exigències del mercat de treball. C. Els recursos econòmics —ocupació i renda— que permetin mantenir l'habitatge i les despeses de la vida independent.

2.4. L'habitatge social

L'habitatge és un bé de primera necessitat. És necessari per a l'emancipació, perquè tal com l'entendem avui per avui implica una nova residència o habitatge. Però més enllà de les seves característiques físiques cal atendre la diversitat de les seves (id)entitats com a habitacle físic, com a llar des de l'origen etimològic¹⁸ pel que fa a la protecció, social com a espai de relació¹⁹ i formació de la nova llar i la família i, fins i tot, com a dret bàsic i fonamental. Ara bé, la concepció social sovint no depassa l'àmbit mercantilista, que entén l'habitatge d'acord amb el seu valor de canvi, reforçat a més per la influència que han tingut els *mass media* en la formació d'aquest imaginari social al voltant del valor de canvi de l'habitatge, generador d'expectatives especulatives.

D'acord amb Harvey (1979), el *valor d'ús* de l'habitatge prové del fet que pels seus ocupants és un espai amb múltiples usos: és al mateix temps a) un allotjament; b) una quantitat d'espai d'ús exclusiu; c) un lloc des del qual es possible accedir a espais com el lloc de treball, els serveis socials o l'espai dels amics o la comunitat; d) una localització propera/llunyana a nuclis de pol·lució, delinqüència, aglomeracions, etc.; e) una localització respecte a un veïnat amb unes característiques físiques, socials i simbòliques; f) un mitjà per emmagatzemar i acumular objectes i riqueses (Terrones, 2005).

I és que l'habitatge es pot concebre des de diferents dimensions. Així, des d'una perspectiva política és un dret recollit a la majoria d'ordenaments jurídics, si bé la legislació que incideix més en la seva concepció com a tal és la llei pel dret a l'habitatge. D'altra banda, des d'una perspectiva cultural és la representació de costums, valors i ideologies que configuren la concepció social de l'habitatge com a necessitat, espai social i símbol d'estatus, i que es contraposa amb la concepció econòmica que el valora com a mercaderia, patrimoni i inversió econòmica (Terrones, 2005).

De totes aquestes dimensions, la més rellevant és la dimensió social, com a bé de primera necessitat i imprescindible per al desenvolupament de la vida plena. Ara bé, aquesta necessitat s'ha de resoldre amb un habitatge digne, distingint-lo de l'infrahabitatge, la sobreocupació o l'habitatge en males condicions. I és precisament en el requeriment de dignitat que estableix la legislació i que el lliga a la concepció política com a dret de primera necessitat que es desenvolupen les contradiccions més grans, perquè alhora també és un element subjecte al mercantilisme economicista que el considera pel seu valor de canvi —fins a l'extrem d'extrapolar-ne el valor canvista molt per sobre de la pluridimensionalitat de valors reals, socials i culturals que el caracteritzen.

És en aquest context mercantilista en què se sobrevaloren les propietats immobiliàries atenent únicament i exclusivament la concepció econòmica, que només en té en compte valor de canvi, prescindint de o reduint la pluridimensionalitat de l'ús i gaudi de l'habitatge fins a l'extrem d'arribar a desconsiderar altres règims de tinença per la seva (in)condicionalitat patrimonial. I és en aquest context que es projecta el major increment de preus i de demanda d'habitatge dels darrers anys, quan hi havia més expectatives de revalorització de l'habitatge i, per tant, d'enriquiment d'aquelles persones que en són propietàries. Alhora, aquest moment es correspon amb els majors nivells de construcció d'habitatges, amb un creixement del 75,2% en el període 1997-2005 —2,6 vegades superior al del PIB global—, un habitatge que és bàsicament de propietat (79%).

A més, l'habitatge en si mateix, en les seves dimensions i característiques i fins i tot en les funcions que desenvolupa, ha experimentat un canvi conceptual i morfològic cap a una diversitat d'usos (Bohigas, 2004). Si bé l'habitatge s'entenia com a espai d'acollida i d'habitacle de la llar, la societat globalitzada de l'era de la informació i les famílies de la segona transició demogràfica han contribuït a diversificar-ne la (id)entitat. Les famílies tradicionals patriarcal es caracteritzaven per la seva extensió i per la cohabitació de diverses generacions en un mateix espai, però el canvi sociodemogràfic ha interferit en la desinstitucionalització de la família i el matrimoni. L'allargament del període formatiu i el retard en l'accés al mercat de treball, però sobretot en l'estabilitat laboral, han condicionat les famílies a allargar la convivència intergeneracional amb els seus descendents. El fet que la societat sigui més permissiva ha comportat una major llibertat a la llar d'origen,

18 Llar: del llatí *lar*, *laris* 'cada un dels déus protectors de les famílies, que solien tenir una capelleta damunt el fogar de la casa' (segons la definició del *Gran Diccionari de la Llengua Catalana*).

19 Bohigas, O. (2004). *Contra la incontinència urbana. Reconsideració moral de l'arquitectura i la ciutat*, Barcelona, Institut d'Estudis de la Diputació de Barcelona.

condicionada a dotar d'espais particulars els seus cohabitants. Aquests espais cada cop diversifiquen més les seves funcions, ja que no només requereixen espais de convivència, sinó també de treball, personals, d'intimitat, de formació,... en un món globalitzat es globalitzen i diversifiquen els usos i espais de l'habitatge d'acord amb una temporalitat determinada pels moments i cicles vitals i personals dels seus habitants.

Més enllà de la concepció morfològica en si mateix, l'habitatge té més (id)entitats i potencialitats que cara enfora serveixen com a eina de modelació de la ciutat, ja que és habitacle físic, social, econòmic, ambiental i fins i tot urbanístic. Però, sobretot, com a dret fonamental i bàsic reconegut a la Constitució espanyola (article 47), cal entendre la varietat d'(id)entitats que, més enllà de la convivència familiar, condicionen les relacions socials, personals i urbanístiques, (id)entitats que responen a les diferents dimensions i concepcions de l'habitatge.²⁰

- La *dimensió espacial* de l'habitatge és la més genèrica i afecta la seva estructura com a objecte, però alhora és un element determinant per a la configuració dels edificis, els barris i les ciutats.
- La *dimensió social* és aquella que concep l'habitatge com un lloc per viure, un espai de formació i evolució de la llar, i per tant, un bé de primera necessitat, que en última instància és un símbol d'estatus i un indicador de desigualtat.
- Paral·lela a la dimensió social, la *dimensió territorial i urbanística* concep l'habitatge com a node de la trama urbana per a la cohesió social.
- La *dimensió econòmica* és aquella que quantifica el valor de l'habitatge com a mercaderia, patrimoni o bé d'inversió, tant per a promotors i constructors com per a entitats financeres i usuaris. Però més enllà d'aquest valor econòmic, pot entendre's com un bé d'ús no especulatiu que se sobreposa amb la dimensió cultural de l'habitatge.
- La *dimensió política* considera l'habitatge com un dret, a partir de components normatius i legislatius com la llei pel dret a l'habitatge, la política de sòl o la de rehabilitació, entre d'altres.
- Finalment, la *dimensió cultural* entén l'habitatge com un espai d'expressió de valors culturals i ideològics en els quals té cabuda la concepció de l'habitatge com un bé d'ús no especulatiu en la diversitat de formats i registres que es pugui trobar, en tant que temporal, flexible, adaptable i canviant a les diferents casuístiques de la població, però que, en no consistir un valor cultural generalitzat i integrat, no pertany encara a la dimensió social.

Totes i cadascuna d'aquestes (id)entitats estan conformades en la seva morfologia. Fer-les manifestes i participatives és la tasca dels professionals de l'urbanisme, i el dret de la ciutadania és gaudir de la plenitud de la seva concepció. Negant la diversitat de l'habitatge i de les formes de convivència i cohabitació és impossible donar resposta a la demanda real d'habitatge.

Parlar d'habitatge per als joves precisa una orientació social, ja que les persones, la seva forma de vida, els seus costums són els que determinen les necessitats, les característiques i les mancances relatives a l'habitatge. Per tant, en primer lloc cal analitzar el parc d'habitatges del conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona per tal de, primer, contextualitzar la realitat dels joves en el procés d'emancipació i les dificultats i mancances que puguin trobar en el parc d'habitatges existents, i segon, valorar si aquest s'adequa a la realitat i les possibilitats dels joves.

Cal tenir en compte que l'habitatge determina els serveis i equipaments i les relacions socials *a posteriori*; l'habitatge i la seva ubicació determina l'escola, les botigues, les relacions amb el veïnat... i aquestes canvien segons l'etapa en què es trobi el cicle personal i familiar de la llar. Així, les *etapes del cicle familiar* del model patriarcal consistien en l'accés a l'habitatge per part d'una parella que es constituïa formalment a través del matrimoni i en la descendència d'aquest matrimoni, que requeria d'un major espai, que després quedarà buit un cop s'emancipin els fills (Abrams i Dean, 1970; Miralles, 2007). Per tant, les dimensions de l'habitatge també varien depenent del cicle en què es trobi la llar.

20 Cortés, 1995A; 1995B; 1995C; Martínez Veiga, 1999, i Sánchez, 2002, a Terrones, 2005.

Ara bé, arran de la segona transició demogràfica hi ha hagut un canvi estructural pel que fa a la concepció del cicle vital, on l'habitatge i la llar s'associava a la formació d'una família tradicional, que ha donat pas a una major diversitat de situacions, amb multiplicitat de recorreguts vitals, on les llars unipersonals, de niu buit, multipersonals, sense parentiu i les monoparentals augmenten, mentre paral·lelament disminueix la capacitat de compartir despeses, fet que sovint condiciona l'allargament del període de vida a la llar d'origen.

Aquests canvis referents a la composició de les llars i la relació de parentiu entre els seus membres afecten igualment la freqüència amb què es canvia d'habitatge, i diversifica la demanda arran de la creació de noves necessitats. En aquesta transformació del cicle vital pren especial rellevància el parc d'habitatges de lloguer per la seva versatilitat, però el parc existent mostra una clara mancança en aquest terreny, especialment durant els darrers anys. «Entre 1996 i 2000, l'oferta d'habitatges de lloguer de construcció recent ha estat molt inferior a la de compra (5,4% i 25,9%, respectivament), amb un descens relatiu, passant d'un 34,4% a un 22,8%. Malgrat aquest descens relatiu l'oferta d'habitatges de lloguer entre aquests anys ha suposat el 30% de l'oferta total. Aquesta contradicció permet dir que els habitatges de lloguer entren al mercat de l'habitatge amb més freqüència que els habitatges en propietat.»²¹

Però si el parc d'habitatges de lloguer existent al conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona tan sols representa el 18%, el de la comarca del Maresme és encara quatre punts percentuals inferior. Per tant, cal incrementar el parc d'habitatges de lloguer, especialment als municipis més allunyats de Barcelona, ja que la capital, que en tenir la major proporció de lloguer, tot i que insuficient, satisfà part de la demanda.

A més, l'oferta d'habitatges de lloguer i en propietat tenen diferents característiques, sobretot pel que fa a l'antiguitat i la superfície. Entre 1996 i 2000, els habitatges de lloguer que s'oferien a Barcelona eren majoritàriament més antics i més petits que els habitatges en propietat; a més, comparant-los amb la resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aquests eren majoritàriament de propietat, més nous i de més superfície que els de Barcelona, que té un parc més antic —amb una antiguitat mitjana de 43,1 anys, mentre que a la primera corona és de 30,9 anys, i a la segona, de 29,4 anys.²²

Com es veurà en l'anàlisi quantitativa, poc més de tres quartes parts (el 79%) del parc d'habitatges de la Regió Metropolitana és de propietat, i tan sols una cinquena part (el 18%) és de lloguer. Les variacions entre 1991 i 2001 van ser del voltant de quatre i un punts percentuals respectivament, sempre en favor de la propietat, que guanya terreny al lloguer. Malgrat el descens, la Regió Metropolitana i concretament Barcelona tenen més pes en el parc d'habitatges de lloguer, així com en el d'habitatges protegits, però a la resta de municipis de l'àrea sovint es manifesta una clara mancança pel que fa al lloguer i especialment als habitatges protegits.

Així, atès l'increment de població que han experimentat els municipis de la perifèria durant la darrera dècada per satisfer les necessitats d'habitatge, que cada cop més superen l'àmbit municipal; davant el desorbitat increment de preus dels habitatges durant els darrers anys i el fet que la relació entre els ingressos i el cost de l'habitatge és el principal element que condiciona la satisfacció de les necessitats d'habitatge de la població, cal pensar en un mitjà d'interrelació intermunicipal per tal de crear polítiques d'habitatge supramunicipals que satisfacin les necessitats del conjunt de la població. La legislació actual, que dóna més autonomia als ajuntaments i ens municipals, permet aquesta interrelació supramunicipal i afavoreix el procés d'expansió i d'integració metropolitanes que s'està portant a terme.

Cal, doncs, integrar els municipis en entitats territorials i administratives superiors, tal vegada comarcals o microcomarcals, si s'escau, per tal de proveir la població dels habitatges de les característiques i tipologies que requereixen. Així es trobaria solució a les necessitats o bé en el municipi en qüestió o bé en el veí, però amb les mateixes possibilitats, sense que el fet de residir en un municipi privi els residents de resoldre les seves necessitats, com tal vegada podria fer al municipi veí.

21 Miralles, C. (2006). *Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità*, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Barcelona.

22 Miralles, C. (2006), *op. cit.*

La iniciativa del registre únic en la inscripció a les llistes de proveïment d'habitatge d'Adigsa que ha impulsat la Generalitat de Catalunya en el Pla pel Dret a l'Habitatge 2004-2007, que permet fer la demanda en tres municipis simultàniament, és un primer pas per integrar les demandes d'habitatge de la població. Però, a més, cal una major voluntat municipal, sobretot als municipis més petits, per resoldre situacions d'aquest tipus, per unir els recursos i solucionar el problema de l'habitatge.

Síntesi

Cal valorar l'habitatge, més enllà del seu valor de canvi, pel seu *valor d'ús*, des del valor d'allotjament fins al d'espai de relació, d'oci i de treball, per les seves característiques físiques o estructurals i els valors socials que se li atribueixen.

El valor de l'habitatge es pot considerar des de diferents perspectives:

- Perspectiva política: és un dret
- Perspectiva cultural: costums, valors i ideologies
- Concepció social: és necessari, un espai social i símbol d'estatus
- Concepció econòmica: valor d'ús, valor de canvi, patrimoni, inversió o especulació.

Negant la diversitat de l'habitatge i de les formes de convivència i cohabitació és impossible donar resposta a la demanda real d'habitatge. Així, les dimensions de l'habitatge també varien segons el cicle de la llar. Però arran de la segona transició demogràfica es diversifiquen les situacions amb multiplicitat de recorreguts vitals, on les llars unipersonals, de niu buit, multipersonals, sense parentiu i les monoparentals augmenten, mentre disminueix la capacitat de compartir despeses, fet que sovint condiciona l'allargament del període de vida a la llar d'origen.

Aquests canvis referents a la composició de les llars i la relació de parentiu entre els seus membres afecten igualment la freqüència amb què es canvia d'habitatge, tot diversificant la demanda arran de la creació de noves necessitats. En aquesta transformació del cicle vital pren una especial rellevància el parc d'habitatges de lloguer per la seva versatilitat. Però cal que es complementi amb altres tipologies d'habitatges de caràcter temporal que flexibilitzin i diversifiquin el mercat immobiliari adequant-se a la realitat dels seus ocupants.

2.5. Polítiques d'habitatge

Les polítiques d'habitatge públic tenen per objecte aportar solucions a la demanda d'habitatge dels sectors socials menys solvents. Els orígens d'aquesta voluntat social ens remunten al principi del segle XX, quan sorgeix la idea de la *funció social de la propietat* i es consolida l'*Estat social de dret*; aquests canvis porten a la consolidació d'una concepció social de la propietat a partir de la qual es considera que, més enllà de la satisfacció individual, ha de servir la societat. És a partir d'aleshores quan l'Estat obté el paper d'interventor, limitant el dret de propietat per garantir el dret a l'habitatge per motius d'interès social.

Els poders públics adquireixen la capacitat per intervenir el mercat obligant els propietaris a moderar els preus, i fins i tot per intervenir directament amb l'objectiu de garantir les necessitats residencials dels més desfavorits. En són un exemple la llei de les cases barates (1911), la legislació sobre fiscalitat immobiliària (1917)²³ i la intervenció en el mercat de l'habitatge mitjançant la congelació de lloguers (1920), així com la legislació de solars (1945), d'habitatge protegit (1941, 1944) i d'arrendaments urbans (1946).

23 La reforma fiscal de 1917 va introduir tres nous tributs en el camp de la política urbana: l'impost de plusvàlua —per gravar l'increment de valor dels terrenys—, l'impost de solars —per gravar els terrenys que no estan edificats—, i les contribucions especials —com a instrument de participació de la propietat privada en el finançament de les obres d'urbanització.

Aquesta concepció, intervencionista, porta al desenvolupament d'un nou marc urbanístic amb la Llei del sòl de 1956 i la de 1976, a partir de les quals se subordina l'interès particular al general mitjançant la definició dels usos i aprofitaments urbanístics. És que a partir de 1956 ja no només es parlarà dels drets, sinó que també es parlarà de deures, de «càrregues» —amb la cessió dels sòls destinats a equipaments, l'obligació d'urbanitzar i edificar en terminis establerts—, i en cas que s'incompleixin comportaran les sancions corresponents, que en últim terme poden consistir en la pèrdua de la propietat.

Ara bé, aquest marc urbanístic que ha evolucionat en favor de l'interès social ha tingut una limitació bàsica per al seu desenvolupament: la política d'habitatge s'ha dut a terme amb independència del planejament, ja que el pla fixava l'ús del sòl però no en condicionava el destí; tampoc s'estenia la funció social de la propietat a l'ocupació de l'habitatge. Aquestes limitacions, juntament amb la crisi econòmica dels vuitanta i la pràctica abolicció de la construcció d'habitatges socials, van portar les administracions a una situació crítica quan a finals dels vuitanta comença un *boom* immobiliari contra el qual no podran actuar, ja que si bé hi havia una política urbanística, no anava lligada a una política d'habitatge.

Com a resposta a l'elevat increment de preus de l'habitatge, a mitjans dels anys noranta es proposa l'alliberament del sòl a partir de la Llei de règim de sòl i valoracions (Llei 6/98). Aquesta llei vol millorar l'accessibilitat a l'habitatge abaratint els preus mitjançant l'ampliació de l'oferta de sòl disponible, és a dir, alliberant tot el sòl a excepció d'aquell que estigués explícitament reservat pels seus valors intrínsecs. D'acord amb la llei del mercat i de l'oferta i la demanda, amb un increment de l'oferta era previsible una reducció de la demanda i, en conseqüència, dels preus, deixant a la mà invisible del mercat la resolució del problema per si mateix. Però el mercat ha tingut una resposta totalment contrària a la prevista, i aquest període ha estat el de més creixement dels preus i més ocupació de sòl.

Paral·lelament a la legislació urbanística i arran del *boom* immobiliari dels darrers anys, en què el preu de l'habitatge s'ha incrementat per sobre de totes les previsions, s'inicia una incipient recuperació del debat polític i social sobre les necessitats d'habitatge i la dificultat d'accedir-hi. Els habitatges protegits i la política social al respecte, pràcticament inexistent fins al principi del segle XXI, deixen en mans d'un mercat de l'habitatge alcista la pràctica totalitat de l'oferta. És en aquest moment en què s'inicia el debat i la reflexió del que acabarà sent la Llei pel dret a l'habitatge. Es tracta d'una llei innovadora perquè dóna una nova orientació a la política d'habitatge de Catalunya, cosa que es manifesta ja en el fet d'incloure al títol el *dret* a l'habitatge i en les consideracions i atencions que s'especifiquen en el redactat.

La Llei pel dret a l'habitatge suposa una transformació en la concepció dels problemes d'habitatge i els col·lectius als quals afecta. Més enllà del problema d'accés, de les dificultats i les necessitats, es tracta d'una problemàtica complexa que afecta de manera transversal diferents aspectes, i la llei aborda d'una manera explícita la dificultat d'accés al mercat de l'habitatge per part de col·lectius concrets, així com dels col·lectius en risc d'exclusió social per motius residencials, i fins i tot aquells que són vulnerables i susceptibles de trobar-se en situacions de risc. D'altra banda, inclou aspectes de caràcter territorial que seran determinants per la programació i planificació urbanística dels propers anys gràcies a l'aplicació de conceptes com la sostenibilitat, la solidaritat urbana o la cohesió social.

Però, a més, la Llei pel dret a l'habitatge suposa un canvi en l'orientació de les polítiques urbanes, ja que al reconeixement de la interrelació dels diferents problemes urbanístics es correspon una política d'habitatge amb nous instruments de gestió i planificació que atorguen més rellevància als ens locals, facilitant la interrelació entre ells tant en l'àmbit municipal com en el supramunicipal.

Ara bé, aquesta fita que ha estat objecte de constants reflexions i actuacions sovint s'ha adreçat a la població en general, sense tenir en compte les seves característiques i necessitats. Fins ara l'objectiu últim de les polítiques d'habitatge públic era superar els dèficits d'allotjament històrics, que remunten als moviments migratoris espanyols. Les primeres actuacions en matèria d'habitatge públic daten del principi del segle passat, amb la promulgació de la Llei de cases barates (1911), que va permetre tant els promotors com les entitats financeres i/o propietàries, d'habitatge social, les caixes d'estalvis de l'època, etcètera, incidissin en el mercat de l'habitatge. Tanmateix, aquesta actuació no va resoldre, en aquell moment, la degradació i/o densificació dels nuclis ni les construccions en barraquisme.

La Llei d'habitatges protegits de 1939 crea l'Institut Nacional de la Vivenda (INV) per tal de pal·liar l'important dèficit del parc d'habitatges. Les successives legislacions en la matèria, que es refonen en la Llei d'habitatges de protecció oficial, de 1963, activen el sector de la construcció d'habitatges incorporant-hi el sector privat

gràcies als instruments i als incentius anomenats «ajuts a la pedra», que aporten l'accés al finançament, subvencions directes a promotors i exempcions fiscals.²⁴

Amb l'inici de la democràcia, i arran de la nova estructuració de l'Estat en autonomies, es posa un nou ordre en l'actuació en matèria d'habitatge social, s'estableixen paràmetres de disseny i qualitat, un control més estricte de les adjudicacions, una distribució territorial més equilibrada. També es tenen en compte problemàtiques especials de subgrups de població i relatives a les condicions de vida dels usuaris dels habitatges.

Així, les inquietuds per afavorir la creació d'un parc públic d'habitatges adreçat a col·lectius específics són relativament noves, i pel que fa als joves no es planteja fins a principis dels anys noranta. Aquesta focalització d'una part de les polítiques d'habitatge cap a aquest col·lectiu sorgeix d'una nova realitat econòmica; ja no es tracta de fer front a la insuficiència global d'habitatges, sinó a la incipient desproporció entre el cost de l'habitatge i els salaris. Aquesta desproporció s'accentua en els sectors de població més precaris, cosa que en el cas de la joventut adquireix una dimensió política i social, perquè comporta conseqüències socials i demogràfiques importants que afecten l'estructura social i familiar. Aquestes conseqüències es tradueixen en retards —retard en l'edat d'emancipació, retard en la formació de la llar i retard en la natalitat— que, alhora, comporten la reducció del nombre de fills. (Trilla, 2007).

Aquests fets que ja es manifestaven quinze anys enrere semblen no haver canviat, perquè el problema de l'accés a l'habitatge per part dels joves continua present i en terreny de debat i és una preocupació política, social i demogràfica —ho constata el fet que ja a principis dels noranta es van fer ponències i congressos sobre la matèria: al CCCB l'any 1997 sobre emancipació i el 1998 sobre el preu de l'habitatge—. Així doncs, el problema de l'accés a l'habitatge és un problema d'actualitat, però especialment de la joventut. Ara bé, així com les causes són similars a les d'antany, el que les ha fet incrementar és la marcada disminució de la construcció d'habitatges de protecció oficial, la inseguretat en el mercat laboral —inseguretat que avui s'ha convertit en temporalitat i inestabilitat—, el retraïment del mercat de lloguer, paral·lel a una evolució alcista dels preus de lloguer que es manté exponencialment, així com la dificultat d'accedir a un habitatge en règim de propietat per l'elevat cost que suposa l'estalvi previ per sufragar els costos de constitució de la hipoteca, entre d'altres.

I és que no és fins a principis de la primera dècada del 2000 quan s'inicia una marcada intencionalitat en les polítiques públiques d'habitatge. La dificultat del mercat, com a principal mecanisme de provisió d'habitatges, per incidir en la protecció i el caràcter social d'aquest requereix l'actuació pública. Ara que, com bé apunta Carme Trilla (2003), la intervenció pública directa en forma de provisió d'habitatge públic ha estat i encara és residual, però sobretot limitada als estrats de població radicalment exclosos del mercat de l'habitatge, mentre que els estrats intermedis que es troben entre la radical exclusió i la dificultat d'accés al mercat lliure estan deseparats de la política pública d'habitatges i encara no són prou autosuficients per accedir al mercat lliure.

És en aquest context que les actuacions en matèria d'habitatge d'aquest nou període seran determinants, ja que, contràriament a les polítiques europees, no hi ha hagut neutralitat en els instruments d'intervenció pública entre el foment de l'accés a l'habitatge en règim de propietat o de lloguer,²⁵ ans al contrari, històricament els ajuts públics han estimulat de manera exclusiva la compra. I les polítiques de foment de l'habitatge responen més a criteris econòmics i fiscals que socials. La política d'habitatge s'ha desenvolupat bàsicament a través del finançament públic de la promoció privada de nova construcció per a la seva posterior cessió en propietat, gràcies a un sistema de préstecs qualificats, subsidis als mateixos, subvencions i ajudes diverses, tant al promotor com a l'adquirent, depenent dels seus ingressos, de la definició de les característiques tipològiques de l'habitatge i d'un control del preu màxim de venda (Terrones, 2007).

Les conseqüències de la intervenció pública afavorint la propietat i les desgravacions fiscals ha estat l'estructuració del mercat privat d'habitatges, que ha situat l'oferta de lloguer com a forma subsidiària i pràcticament marginal d'accés a l'habitatge reservada per als col·lectius amb rendes més baixes; d'altra banda,

24 Garcia, P., Garcia, A., Fullaondo, A. (2005): *Problemàtica de l'habitatge dels joves a Catalunya*. Centre de Política de Sòl i Valoracions (CPSV) de la UPC, Secretaria de Joventut de la Generalitat de Catalunya.

25 Prova d'aquest foment de l'habitatge de propietat, fins i tot en els habitatges públics, és el fet que, mentre l'habitatge social a Europa s'associa a la provisió d'habitatge, normalment de lloguer, per part de les administracions públiques, a Catalunya tan sols el 3% dels habitatges socials respondria a aquest concepte (Trilla, 2003).

el caràcter liberal de la política d'habitatge basada en el mercantilisme, en el moment que desprotegeix els habitatges passat el període de protecció, deixa l'administració sense instruments ni capacitat per incidir en la política d'habitatge.

La manca d'actuació i de voluntat política per part de l'administració durant els darrers anys per canviar aquest tipus d'intervenció pública i adreçar-la a la veritable política d'habitatges socials, amb la protecció real de tota la vida útil de l'habitatge, ha actuat en perjudici de la població en general i dels sectors menys solvents en concret. No és fins l'any 2004 que, davant l'agreujament de la situació, davant la inaccessibilitat a l'habitatge per part ja no només de la població en situacions econòmiques més precàries, sinó també d'un elevat i cada cop superior percentatge de persones pertanyents a classes mitjanes, es comença a rectificar.

En matèria legislativa i normativa s'ha produït una manca de previsió en l'actuació en matèria de política d'habitatge, que ha deixat fora de control el mercat immobiliari. El mercat immobiliari ha resolt la demanda per si mateix fins al moment en què els preus han arribat a ser tan inaccessibles i l'oferta s'ha adreçat a una demanda solvent que cada cop és inferior. Sembla que s'hagin oblidat els lligams entre l'activitat urbanística, els instruments de gestió i els seus efectes per la creació de patrimonis de sòl orientats a facilitar actuacions d'habitatge assequible, i això a Catalunya no s'ha fet palès fins a les recents regulacions en matèria d'urbanisme.

Les competències i directrius d'actuació en matèria d'habitatge, competència autonòmica, tan sols s'han desenvolupat mitjançant regulacions específiques en determinades autonomies. En són un referent el País Basc²⁶ o Madrid,²⁷ on l'obligatorietat de constituir patrimonis públics de sòl²⁸ permet anticipar-se i moderar en alguns àmbits els forts increments del mercat residencial. Aquesta actuació, que ja es portava a terme des de mitjans dels noranta, a Catalunya no es produeix fins al 2002 amb la Llei catalana d'urbanisme 2/2002, modificada l'any 2004 (Llei 10/2004)²⁹, actuació que no només es produeix amb un retard aberrant, sinó també amb timidesa i manca de determinació, ja que Catalunya introdueix les reserves de sòl per a habitatge protegit més baixes, de tan sols el 20%, i només per a municipis que revisin el seu pla general.

Amb el nou govern de la Generalitat, l'any 2004, comença una etapa de canvis normatius i legislatius al voltant de l'habitatge que, tot i la rellevància que tenen, arriben més tard que en altres comunitats i són retallats i qüestionats sobre manera en els punts més transcendents, cosa que dificulta un veritable canvi en la política d'habitatges públics que solucionin de debò el problema de l'accés a l'habitatge. Els canvis comencen en la referència que fa el nou Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006 respecte a l'habitatge,³⁰ i tenen continuïtat amb el Pla pel Dret a l'Habitatge 2004-2007. És en aquest moment en què es dona especial rellevància i competència a ajuntaments i entitats sense ànims de lucre per tal que actuïn en la matèria, bé creant borses i/o fent de mediadors de lloguer públic, bé atorgant ajuts per pagar el lloguer... Però, malgrat la novetat en la matèria, malgrat la incipient insistència del registre únic de la borsa de sol·licitants d'habitatge públic, de les cada cop més presents oficines locals d'habitatge, les actuacions sovint no van més enllà de les ajudes i subvencions esmentades.

No és fins gairebé la finalització del període del Pla pel Dret a l'Habitatge que es comença a parlar seriosament de la Llei pel dret a l'habitatge. Malgrat que la incipient reflexió sobre el projecte de llei data de l'inici de 2005, el procés de gestació i transformació ha estat ardu i lent. Del projecte de llei en surten els primers esborranys

26 Llei 17/1994 del País Basc, de 30 juny, de mesures urgents en matèria d'habitatge i tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística.

27 Llei 9/1995 de la Comunitat de Madrid, de 28 març, de mesures de política territorial, sòl i urbanisme.

28 Es tracta de reservar una part proporcional dels terrenys que es transformen en urbans —per mitjà del planejament— en sostre equivalent destinat a habitatge protegit que se cedeix als ens municipals, en una proporció del 20% al 50% o fins al 60%. Això, ha de tenir una traducció directa en habitatge social, perquè quan es crea un nou àmbit urbà amb cinquanta habitatges de dos-cents metres quadrats, el sostre total és de deu mil metres quadrats, i la cessió aplicable, de dos mil metres quadrats, cosa que podria servir per edificar quaranta habitatges de cinquanta metres quadrats.

29 Llei 10/2004, de 24 desembre, que modifica la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

30 L'Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006 obliga els poders públics del país a tenir una política pròpia, regula l'accés a un habitatge digne per a totes les persones sense recursos suficients, i obliga els poders públics a promoure polítiques públiques que afavoreixin l'emancipació de les persones joves (art. 40.4). A més, els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i protegit, amb atenció especial als joves i als col·lectius necessitats (art. 47) (Clavell, 2007).

i titulars periodística, que, lluny d'analitzar-ne els continguts reals, no van més enllà del pur efecte mediàtic. Per primer cop un projecte de llei s'atreveix a atacar la propietat en favor i defensa de la seva funció social, i per aquest motiu és jutjada i sentenciada a constants retallades arcaiques que el transformen en un sense sentit, perquè perd tota contundència i rellevància normativa.

L'aprovació d'aquesta nova llei pel dret a l'habitatge posa de manifest l'inici d'un canvi de mentalitat respecte a l'habitatge, no només considerat un dret, sinó també legislat com a tal. Del text definitiu aprovat pel Parlament cal destacar-ne la rellevància que posa en l'esment dels diferents col·lectius als quals va dirigit l'habitatge públic, que es detallen per primer cop i es distingeixen a favor de les seves necessitats.

A més, la llei pel dret a l'habitatge defineix explícitament els habitatges socials i les seves tipologies posant un èmfasi especial en la rehabilitació i la utilització dels instruments urbanístics, entenent per *habitatges socials* els que estan destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió. Això inclou els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge. Tal com especifica la llei, són habitatges socials:

- **Habitatges amb protecció oficial, de règim general i de règim especial:** Habitatges de nova construcció que compleixen els requisits que estableixi la llei i que són qualificats d'aquesta manera per la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- **Habitatges de titularitat pública:** Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- **Habitatges de dotació pública:** Habitatges destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.
- **Allotjaments d'acollida per a immigrants:** Allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- **Habitatges cedits per l'administració:** Habitatges privats cedits a l'administració pública per posar-los en lloguer a canvi de la garantia del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- **Habitatges d'inserció:** Habitatges gestionats per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o en altres formes d'ocupació, es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- **Contractes de copropietat:** La Generalitat, o, subsidiàriament, qualsevol altra administració de caràcter local o supramunicipal, per incrementar les possibilitats d'accés a l'habitatge dels i les joves de menys de 35 anys, les famílies nombroses i les persones amb discapacitat, entre d'altres, pot establir contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent. L'aportació de les administracions públiques com a ajuda a la compra que figuri en els contractes de copropietat no pot superar el 20% del cost de l'habitatge.
- **Habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social:** Sistema de concertació pública i privada per estimular els propietaris i els inversors privats a posar en el mercat de lloguer habitatges adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat de l'habitatge.
- **Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:** Habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord amb el que disposa el Reial decret 27/1085, i en aquells en què de manera explícita així figuri al contracte.
- **Habitatges cedits en règim de masoveria urbana:** Contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- **Habitatges d'empreses destinats als seus treballadors.**
- **Altres habitatges promoguts per operadors públics:** Es refereix a habitatges de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

D'aquests, els habitatges amb protecció oficial queden condicionats a estar protegits durant el còmput de la vida útil de l'habitatge, distingint el procés d'adquisició i gaudi de l'habitatge, sigui a través de la venda —amb diferents preus màxims en relació amb els ingressos dels destinataris—, del lloguer o de la cessió d'ús —diferenciant el període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants—. A més, aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents. Així, mentre que els *HPO de règim general* estan destinats a les persones que hagin manifestat un interès per participar en l'adjudicació d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial i que no siguin objecte d'atenció dins dels contingents especials de reserva, es reserva un percentatge d'aquests per a *HPO de règim especial*, que, en promocions d'iniciativa pública, no pot ésser inferior al 10% i està destinat als col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social —inclòs el de les persones amb mobilitat reduïda.

De la resta cal destacar la inclusió d'altres tipologies més flexibles a les diferents situacions i característiques habitacionals i residencials tant de l'espai o habitatge en si com de les característiques intrínseques dels seus habitants. Es tracta dels habitatges dotacionals pel seu caràcter temporal, els habitatges d'acollida i els d'inserció pel fet de respondre a característiques específiques d'un col·lectiu determinat. Però el que és realment significatiu de la taula d'habitatges socials definits per la llei és el fet que, a més, inclou diferents tipus d'habitatges per la seva subjecció al règim de tinença i d'ocupació. És el cas de la inclusió dels habitatges amb contractes de copropietat, que atenen col·lectius concrets en situacions vulnerables, dels habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social i dels de lloguer de pròrroga forçosa. I fins i tot s'especifiquen els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, cosa que suposa un veritable avenç que caldrà complementar amb instruments que permetin la seva vehiculació i sistematització.

Paral·lelament, es defineixen les *actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge* com aquelles que tenen la finalitat de donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge.³¹ Alhora, es complementen amb un seguit de *mesures per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del conjunt del parc d'habitatges amb protecció oficial, públics i privats*, a partir dels quals les administracions públiques competents han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial mitjançant els *principis i instruments de control* següents (article 86 de la Llei pel dret a l'habitatge):

- Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Per aconseguir un ús eficient dels recursos i una gestió adequada del conjunt del parc d'habitatges amb protecció social, públics i privats, les administracions han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les fórmules següents:
 - El dret d'opció de l'administració.
 - El deure de notificació de les transmissions d'habitatges.
 - El dret de retracte de l'administració.
 - La creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
 - La regulació del sistema d'adjudicació dels habitatges que es promouin.

El simple esment dels principis i instruments com els esmentats en tant que mesures per a una bona gestió dels habitatges socials és rellevant pel fet que suposa un canvi en la mentalitat de la seva conservació

31 Entre d'altres:

- La compra o la urbanització de sòl per destinar-lo a habitatge protegit.
- La promoció de nous habitatges amb protecció oficial.
- Els contractes de copropietat.
- L'adquisició d'habitatges lliures o protegits per a ús propi o per destinar-los a lloguer.
- L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per destinar-los a lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatge.
- Les altres que determinin els plans d'habitatge.
- Accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial, entre d'altres:
 - La mediació social en l'àmbit del lloguer.
 - La gestió d'habitatges d'inserció.

i gestió a partir del qual es posa de manifest la voluntat de l'administració per, més enllà d'incrementar el parc d'habitatges socials, gestionar-lo per tal de mantenir-ne la titularitat tot anticipant-se al comportament de la ciutadania i evitar així el malversament dels recursos públics i socials per a altres finalitats.³² La finalitat d'aquestes mesures és interposar l'administració en les transmissions d'habitatges per tal que aquestes compleixin els requisits legals de transparència, i poder exercir el dret de retracte, que atorga a l'administració un paper actiu i participatiu més enllà de la simple observació.

És en aquest context que es desenvolupa un *nou model de política urbana* en què més enllà de l'urbanisme es vol incidir en els diferents elements i instruments que el conformen d'una manera integral a partir de tres eixos: la *política d'habitatge* (a partir de la Llei pel dret a l'habitatge), la *política urbana* (Decret llei 1/2005) i la *política de renovació urbana* (Llei 2/2004) es promou una creixent interrelació entre les diferents problemàtiques urbanes i d'habitatge. S'integra així un escenari de l'habitatge format per una trama d'elements i factors complexa i diversa que aborden el problema de l'habitatge d'una manera integral. Es tracta, doncs, d'ampliar el punt de mira i el camp d'actuació del problema de l'habitatge: des de l'habitabilitat i la sobreocupació d'habitatges, llars i zones marginals, fins als problemes d'adequació dels habitatges i l'assetjament immobiliari indiscriminat, que ha afectat especialment els col·lectius més vulnerables.

Es reorganitzen així les competències i responsabilitats en matèria de gestió urbana i d'habitatge partint d'una perspectiva local, amb una major rellevància de l'ens local al qual s'atorga més centralitat, amb una perspectiva integral que amplia i diversifica el punt de mira i l'actuació i que requereix una bona interrelació i coordinació entre les diferents polítiques i administracions per abordar uns objectius que requereixen nous compromisos. S'integren en aquest apartat de la problemàtica de l'habitatge i l'accessibilitat les formes de vida i de ciutat, d'urbanisme i de cohesió social en favor de la diversitat i la sostenibilitat, que requeriran alhora noves estratègies i instruments com la mobilització i adequació del parc d'habitatges vacant, el foment de la rehabilitació tant d'habitatges com de zones urbanes —mitjançant mesures urbanístiques com ara el Pla de Millora Urbana—, tot promovent reserves de sòl per habitatge protegit en sòls urbans consolidats, i afavorir el règim de lloguer com a modalitat més econòmica per a col·lectius vulnerables mitjançant ajudes per al pagament, etcètera.

32 Quadre resum de formes d'obtenció del patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH) per a llur destinació d'habitatges públics protegits a partir de la legislació vigent:

| | |
|------------------------------------|---|
| PPSH des del planejament | 20% sostre en sòl urbà i urbanitzable |
| | Municipis > 10.000 hab. i capitals de comarca: 10% sostre residencial |
| | 10% de l'aprofitament urbanístic |
| | Habitatge dotacional: fins al 5% del sòl destinat a equipaments |
| Expropiacions reserves PPSH | Habitatges protegits de reposició |
| | 25% del total d'habitatges previstos |

Quadre d'ajuts i programes de caràcter autonòmic que regulen els decrets i estructures de proximitat previstes perquè les gestionin els municipis i consells comarcals

| Actuacions en matèria de rehabilitació | Normativa | Ajuts i programes | Estructures locals de gestió |
|---|--|--|---|
| | Decret 455/2004 Pla de rehabilitació | TEDI Infor. interns idoneïtat Ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges | Oficina Local de Rehabilitació |
| Actuacions en matèria d'habitatge | Decret 454/2004 Pla de l'habitatge | - Ajuts al promotor - Ajuts a l'adquisició - Ajuts al pagament del lloguer - Ajuts al propietari - Xarxa de mediació per al lloguer social | - Registre únic - Borsa de Lloguer Social - Borsa de Lloguer Jove |
| | Decret 244/2005 Pla de l'habitatge (actualització) | Xarxa d'habitatges d'inclusió | Oficina Local d'Habitatge (OLH) |

La legislació que es desenvolupa a partir de 2004 representa un canvi d'orientació en la forma d'intervenció pública sobre els problemes d'habitatge, que respon a una consciència de les noves característiques dels problemes residencials a Catalunya, de la ineficàcia dels instruments aplicats fins al moment, i del caràcter integral que ha d'adoptar una intervenció sobre els problemes d'habitatge contemporanis. Comença amb el Pla pel Dret a l'Habitatge (2004-2007)³³ i es complementa en termes de rehabilitació amb el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

La Llei pel dret a l'habitatge suposa la culminació de les iniciatives legislatives que ja apareixien al Pla pel Dret a l'Habitatge (2004-2007), tot elevant-les a la categoria de llei —és el cas de les ajudes al pagament del lloguer o la xarxa de mediació—. I en comparació amb la fins ara Llei de l'habitatge de 1991, posa de manifest un veritable canvi en la concepció i actuació dels problemes d'habitatge, mitjançant la diversificació d'aquest amb la inclusió d'aspectes com la segregació urbana, el risc de sobreendeutament de les famílies, els prejudicis de la ciutat dispersa o la insuficiència i poca competitivitat de l'oferta de lloguer. També es fa referència al fracàs de les polítiques d'habitatge tradicionals —basades en el foment de la construcció i de l'adquisició d'habitatges en el mercat lliure a través de mesures fiscals— com una de les causes de la situació actual en relació amb l'habitatge.

Resumint les estratègies que proposa la llei per solucionar els problemes d'accés a l'habitatge, la principal aposta és la creació d'un parc específic d'habitatge assequible que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un habitatge en un horitzó de vint anys. Però el que és veritablement rellevant és la manera en què permet aconseguir aquest horitzó, ja que no només comporta la creació i construcció de nous habitatges, sinó també la rehabilitació i gestió del parc existent, amb la voluntat d'intervenir en el mercat lliure de l'habitatge a partir de la consideració de la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general. D'aquesta manera se supera el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i s'adopta el compromís de prendre mesures adreçades a garantir l'existència d'un habitatge assequible suficient i adequat, tot assegurant una distribució equilibrada sobre el territori de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular per evitar la segregació. Així es proposa un nou model de ciutat i s'amplia l'abast de la Llei d'habitatge a àmbits territorials superiors. Es tracta d'un model de política d'habitatge que amplia la intervenció pública en la garantia del dret a l'habitatge.

Per tant, ens trobem davant un mercat immobiliari que lluita per mantenir l'anomenada bombolla immobiliària i les actuacions al pur estil de corrupció, tan corrents a finals dels noranta i dels governs més conservadors, i d'una administració que no aconsegueix fer front a aquest mercat cada cop més elitista amb un bé de primer ordre i que encara ara lluita per fer un vertader canvi estructural i conceptual de l'habitatge. El canvi no arribarà si no s'actua d'una manera transversal i amb un interès comú per sobre de l'interès individual, tal com proposa la Llei pel dret a l'habitatge; amb el temps caldrà avaluar l'acompliment dels seus objectius.

Síntesi

La funció social de la propietat es consolida amb l'Estat social de dret, quan passa a atorgar un valor social i plural a l'habitatge, més enllà de la satisfacció individual, a servir la societat. A partir d'aquest moment l'Estat adquireix el paper d'interventor, limitant el dret de propietat per garantir el dret a l'habitatge per motius d'interès social.

La legislació que es desenvolupa a partir de 2004 representa un canvi d'orientació en la forma d'intervenció pública sobre els problemes d'habitatge, que respon a una consciència de les noves característiques dels problemes residencials a Catalunya, de la ineficàcia dels instruments aplicats fins al moment i del caràcter integral que ha d'adoptar una intervenció sobre els problemes d'habitatge contemporanis.

33 Que es desenvolupa en el Decret 454/2004, de desenvolupament del Pla pel Dret a l'Habitatge (2004-2007), i s'actualitza en el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel Dret a l'Habitatge.

La *Llei pel dret a l'habitatge* (18/2007) suposa la culminació d'aquest procés de canvi de la intervenció pública, més enllà de les meres propostes dels diferents *habitatges socials*, per donar resposta a les necessitats d'habitatge dels col·lectius més vulnerables; es caracteritza per l'amplitud del ventall d'opcions que ofereix, especialment pel que fa a règims de tinença —en favor del lloguer— i de les formes de gestió. Són rellevants les *actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge* per la voluntat de control i de prevenció del malbaratament dels recursos públics, amb l'objectiu d'aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada dels habitatges protegits, públics i privats. Tot plegat configura un nou model de política urbana.

Són *habitatges socials*:

- Els habitatges amb protecció oficial, de règim general i de règim especial
- Els habitatges de titularitat pública
- Els habitatges de dotació pública
- Els allotjaments d'acollida per a immigrants
- Els habitatges cedits per l'administració
- Els habitatges d'inserció
- Els habitatges amb contractes de copropietat
- Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social
- Els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa
- Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana
- Els habitatges d'empreses destinats als seus treballadors
- Els altres habitatges promoguts per operadors públics

Actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge:

- Principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social per a l'adjudicació dels habitatges protegits.
- Control de l'adjudicació i la transmissió dels habitatges protegits mitjançant: el dret d'opció de l'administració, el deure de notificació de les transmissions d'habitatges, el dret de retracte de l'administració; la creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, i la regulació del sistema d'adjudicació dels habitatges que es promoguin.
- Cal destacar sobretot la integralitat que suposa la nova legislació catalana a partir de tres eixos: la *política d'habitatge* (a partir de la Llei 18/2007), la *política urbana* (Decret Llei 1/2005) i la *política de renovació urbana* (Llei 2/2004), i l'amplitud i diversitat d'opcions que aquests eixos suposen.

3. Anàlisi de la Regió Metropolitana de Barcelona. Dades secundàries

Aquesta primera anàlisi quantitativa a partir de dades secundàries proporciona una imatge objectiva del procés d'emancipació. Es fa per a la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) com una anàlisi descriptiva de la realitat juvenil davant l'emancipació i els elements considerats rellevants per al seu desenvolupament, i després serveix com a primera aproximació a la determinació de la rellevància d'aquests mitjançant una anàlisi de regressió logística.

S'analitzen els factors demogràfics, econòmics i laborals de la gent jove i es quantifica l'esforç econòmic de les llars joves per pagar l'habitatge, que es complementa amb una modelització d'aquest que permet analitzar quins d'aquests elements incideixen en major mesura en l'esforç econòmic i que alhora permeten fer una projecció sobre la situació futura de les llars pel que fa al pagament de l'habitatge.

Tot seguit es fa una anàlisi de correlació i una de regressió logística a partir de la qual explicar la variació de la taxa d'emancipació dels dos grups de joventut en una sèrie temporal i mitjançant variables de caràcter econòmic, laboral, familiar, etcètera, que influeixen en el procés d'emancipació i la seva consolidació. D'altra banda, i per acabar l'anàlisi dels elements més determinants en el procés d'emancipació, es fa una *regressió múltiple* amb la finalitat de quantificar la importància de la relació entre cada covariable i la probabilitat d'emancipació i classificar els individus emancipats dels que no ho estan.

3.1. El procés d'emancipació

L'experiència de la joventut en les societats contemporànies consisteix en un canvi en les condicions de dependència dels espais vitals més bàsics de les persones. És el període de transició que es produeix entre la dependència de la família d'origen i els seus lligams, fruit de la dependència fisiològica, jeràrquica, relacional i econòmica dels adults, i l'establiment dels propis lligams. Aquesta transició a la vida adulta es porta a terme d'una manera esglaonada a partir de l'obtenció de les diferents adquisicions que la fan possible. Així, l'adquisició d'alguns actius opera com a condició necessària per poder disposar d'altres; així, per exemple, no es concep normalment la possibilitat de tenir un domicili propi si no es disposa d'una renda amb la qual mantenir-lo. A més, la consecució d'una determinada ocupació laboral depèn molt directament de les credencials educatives que s'han adquirit en el període formatiu (Garrido i Requena, 1996).³⁴

Encara que l'educació i el procés formatiu és previ a qualsevol altra adquisició, per a la majoria de persones la integració adulta comença per la inserció laboral. I l'emancipació es porta a terme i es consolida mitjançant la disposició d'un habitatge i la formació d'una nova llar. Malgrat els canvis estructurals i familiars que hi ha hagut en els darrers temps, encara es produeix majoritàriament arran de la formació d'una parella, ja sigui mitjançant el matrimoni o com a parella de fet o cohabitació. Així doncs, amb indicadors referents a les llars, com les característiques i tipologia de les mateixes, i amb indicadors demogràfics, com la taxa de matrimonialitat i l'edat de primonupcialitat, així com l'Índex Sintètic de Fecunditat i els naixements segons l'edat de la mare, s'explicarà el canvi estructural i familiar que s'ha produït i, sobretot, la manera com viuen les persones joves, distingint les característiques de les emancipades de les no emancipades per tal de distingir els factors més determinants en el procés i la voluntat d'emancipació.

La població jove s'incrementa durant les darreres dècades, però no es produeix un paral·lelisme pel que fa a la proporció d'emancipats, ja que la taxa d'emancipació³⁵ de la població jove d'entre 15 i 34 anys és tan sols del 50,15%; és a dir, només un de cada dos joves està emancipat. Ara bé, si dividim els joves en dos grups el comportament és diferent: pel que fa als joves d'entre 15 i 24 anys, la proporció d'emancipats es redueix fins el 8,9%, a causa sobretot de l'allargament dels estudis i del fet de posposar la incorporació al mercat laboral. Entre els joves de 25 a 34 anys, amb una emancipació més estable que el primer grup, només se n'han emancipat

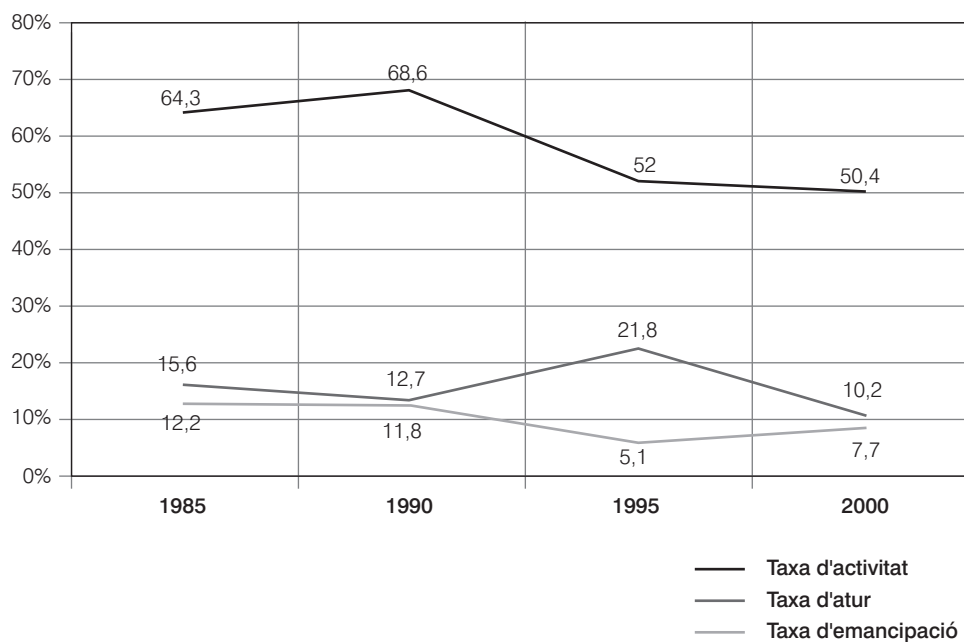
34 Garrido, L.; i Requena, M. (1996). *La emancipación de los jóvenes en España*, Instituto de la Juventud.

35 La taxa d'emancipació en un grup d'edat s'obté pel quocient entre la població d'aquell grup d'edat que en el seu parentiu respecte al cap de família no és fill respecte al total de població d'aquell grup d'edat. Font: Miralles, C.; Donat, C.; Encimas, I. (2006). *Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità*, Barcelona, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, pàg. 49.

el 57,4%. En aquest cas, els motius cal cercar-los en la combinació entre el nivell d'ingressos i les despeses de pagament de l'habitatge; per tant, en la renda neta disponible (Miralles, Donat i Encinas, 2006).

Com que les dades de l'INE no s'ofereixen per àmbits territorials, malgrat que les primeres taxes d'emancipació s'han calculat mitjançant les dades de 2001 i per a la Regió Metropolitana, la resta de taxes faran referència a les calculades per Miralles, Donat i Encinas (2006) amb les dades extretes de l'*Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població* de 1985, 1990, 1995 i 2000 de l'IERMB. Tot i que el grup d'edat de la població jove en edat de primera emancipació en aquest cas correspon als i les joves d'entre 18 i 24 anys —i no de 15 a 24 anys, com hem dit fins ara—, la poca representativitat dels seus membres emancipats fa que la diferència no sigui gaire rellevant. La taxa d'emancipació de la joventut de la RMB en edat de primera emancipació calculada a partir de les dades del cens de 2001 de l'INE és del 8,9%, i divergeix en 1,2 punts percentuals de la calculada per l'IERMB a partir de l'*Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població* de 2000 per al grup de joves d'entre 18 i 24 anys. Com que la diferència és tan poc significativa, es consideraran les dades de l'IERMB per la seva referència a l'àmbit territorial i la seva periodicitat, anomenant igualment els i les joves d'entre 18 i 24 anys joves en edat de primera emancipació,³⁶ ja que significativament fa esment al mateix fenomen social i familiar.

Gràfic 8. Evolució dels indicadors d'activitat i de la taxa d'emancipació dels i les joves en edat de primera emancipació (%). Barcelona, 1985-2000



Font: Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població, 1985, 1990, 1995 i 2000. IERMB.³⁷

Si bé es cert que els membres de menys edat del grup en edat de primera emancipació són força joves per emancipar-se i influeixen en el pes relatiu que tinguin per al conjunt del grup en el mateix procés, la reducció en la taxa d'emancipació d'aquest col·lectiu durant els darrers tres quinquennis per als quals es disposa de dades és del 38%. El 1985, el 12,2% dels joves en edat de primera emancipació estaven emancipats; al cap d'un quinquenni la reducció és molt poc significativa —mig punt percentual, l'11,8% del total—, però entre 1990 i 1995 el percentatge d'emancipats es redueix a més de la meitat (un 57%), passant de l'11,8% al 5,1%, per incrementar-se lleugerament en el darrer quinquenni.

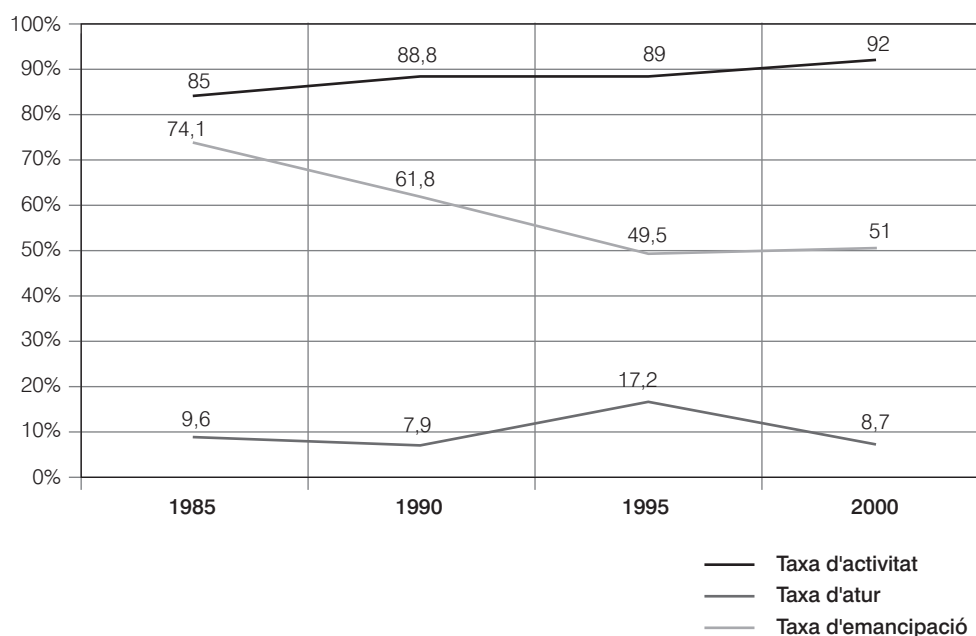
36 A partir d'ara, joves en edat de primera emancipació —igual que si es tractés de la població jove d'entre 15 i 24 anys—, donant per descomptada l'edat compresa entre els 18 i els 24 anys en citar la font de les dades de la RMB.

37 Miralles, C.; Donat, C.; Encinas, I. (2006). *Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità*. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), pàg. 50.

Tal com s'ha dit anteriorment, els principals factors pels quals els i les joves en edat de primera emancipació s'emancipen en un percentatge molt baix es troben en l'allargament dels estudis i en el fet de posposar la incorporació al mercat laboral. Aquest fet queda palès amb la reduïda taxa d'activitat: l'any 2000 tan sols la meitat dels joves en edat de primera emancipació està activa. És sobretot la reducció de la taxa d'activitat de tot el període el que denota un progressiu retard en la incorporació al mercat laboral. Del 64% o 69% de la població jove activa d'aquest grup el 1985 i el 1990, respectivament, es passa a una taxa 15 punts percentuals inferior a mitjan dels noranta i l'any 2000, malgrat la reducció en la taxa d'atur —del 10% l'any 2000— durant el darrer quinquenni.

D'altra banda, la taxa d'emancipació es manté al límit inferior del gràfic, inversament proporcional a la taxa d'atur, amb una reducció de gairebé la meitat des de l'inici al final del període, tot i la incipient recuperació del darrer quinquenni. Ara bé, la reduïda taxa d'emancipació, paral·lela a la reducció de l'atur i la taxa d'activitat, fan pensar que la principal causa del retard en l'edat d'emancipació és l'allargament dels estudis i una incorporació més tardana al mercat laboral.

**Gràfic 9. Evolució dels indicadors d'activitat i de la taxa d'emancipació de la població de 25 a 34 anys (%).
Barcelona, 1985-2000**



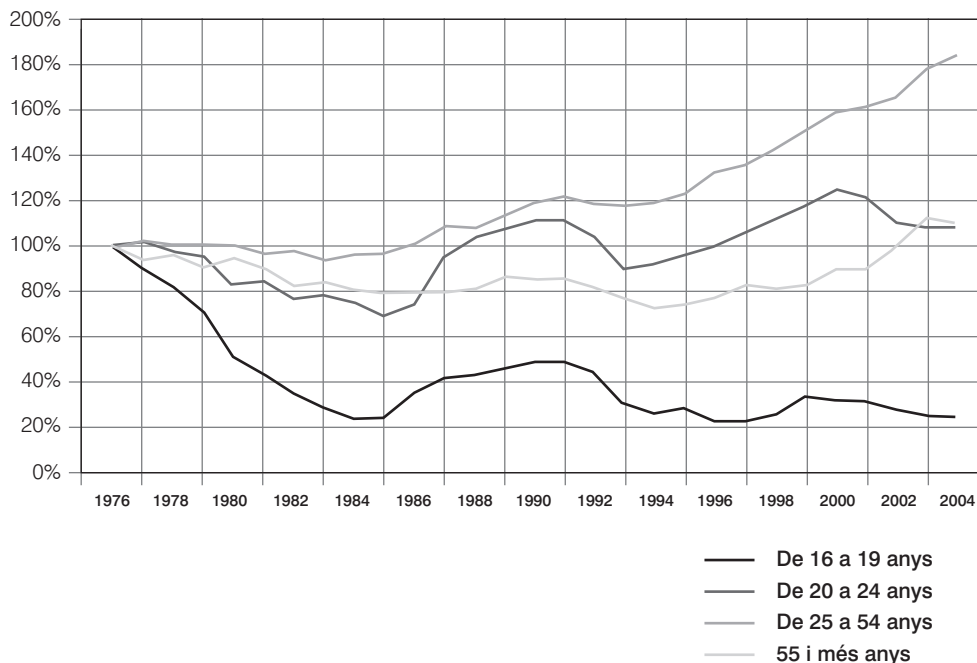
Font: Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població, 1985, 1990, 1995 i 2000. IERMB.³⁸

En els joves de més de 24 anys, malgrat emancipar-se en major proporció que el grup anterior, la seva taxa també ha disminuït: se n'emancipen un 31% menys entre l'inici i el final del període. Així, mentre l'any 1985 dels joves en edat d'emancipació estable tres quartes parts (el 74%) estaven emancipats, l'any 2000 només ho estan la meitat (el 51%). Però el principal decrement (del 20%) es produeix en el primer quinquenni dels noranta, quan els emancipats passen de ser el 61,8% al 49,5%. En canvi, en aquest cas la taxa d'activitat s'incrementa progressivament durant tot el període, i malgrat que es tracti d'un increment molt lleu —del 8% en tot el període— és constant. En el conjunt del període la taxa d'atur es redueix, i només mostra un increment de deu punts percentuals en el primer quinquenni dels noranta.

38 Miralles, C.; Donat, C.; Encimas, I. (2006). *Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità*. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), pàg. 50.

Per tant, si la població jove en edat d'emancipació estable retarden el seu procés d'emancipació i la taxa es redueix, i si no és causat per l'allargament del període formatiu ni pel retard en la incorporació al mercat laboral —l'any 2000 el 92% de la població d'aquest grup d'edat és activa i tan sols un 8,7% està aturada—, cal buscar els motius de la reducció de l'emancipació en altres factors.

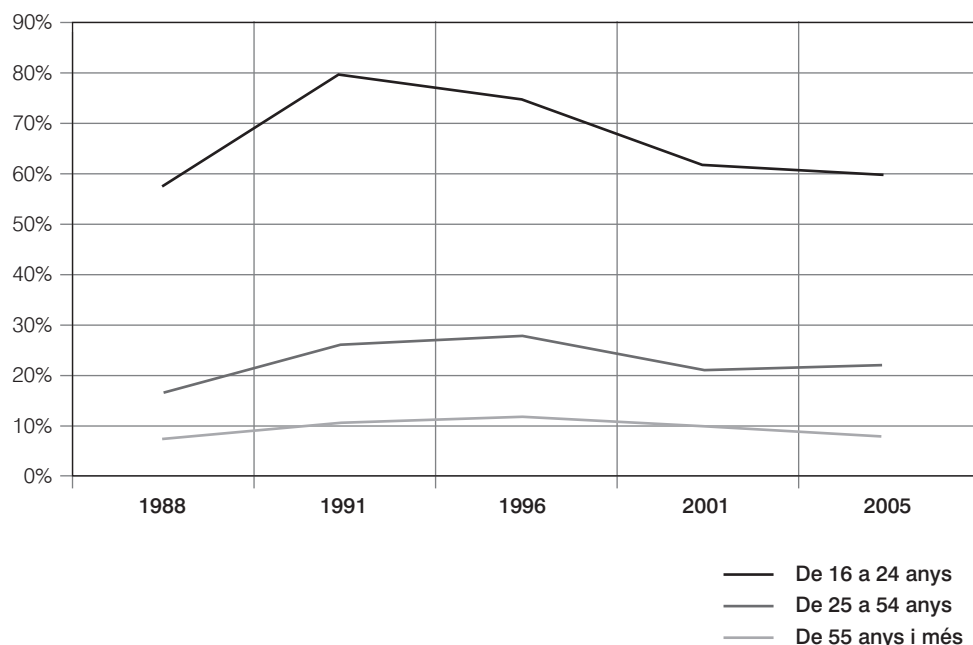
Gràfic 10. Evolució de l'ocupació per grups d'edat (%). Catalunya, 1976-2004



Font: IDESCAT, dades de l'EPA. Elaboració pròpia.

Un altre dels factors que posa de manifest que la reducció de la taxa d'emancipació per al grup de joves de més edat no és fruit del retard en la incorporació al mercat laboral és el fet que l'ocupació s'ha incrementat progressivament des de finals dels vuitanta, sobretot per als majors de 24 anys i en menor mesura per als d'entre 20 i 24 anys —tot i que les dades del gràfic corresponen a l'agrupació per edats que fa l'INE i no es pot separar només el grup d'edat de referència—. Així doncs, si l'ocupació incrementa i l'emancipació disminueix els factors que la determinen són altres que l'ocupació.

Gràfic 11. Evolució dels contractes temporals per grups d'edat (%). Catalunya, 1988-2005



Font: IDESCAT, dades de l'EPA. Elaboració pròpia.

Un dels factors que pot incidir en l'emancipació, tot i que relacionat amb el mercat laboral, però no per la quantitat d'oferta i d'ocupació sinó per la qualitat, és la temporalitat del contracte laboral. Si bé és cert que la població més jove té més contractes temporals que la resta, també ho és que des de 1996 la proporció d'aquests es redueix en favor dels indefinits, que es corresponen molt lleugerament amb la taxa d'emancipació. Així, la temporalitat del contracte laboral, si bé pot ser un element rellevant en el factor d'emancipació no és determinant, o almenys no ha comportat un increment de la taxa d'emancipació inversament proporcional a la reducció de la temporalitat en els contractes laborals.

Taula 2. Ingressos mitjans per grups d'edat i variació de l'IPC. Catalunya, 1995-2002

| | Ingressos mitjans | | | Variació IPC |
|-----------------|-------------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 1995 | 2002 | Evolució | 1995-2002 |
| <20 anys | 4.991 € | 9.686 € | 94,06 | |
| De 20 a 29 anys | 11.074 € | 14.362 € | 29,70 | |
| De 30 a 39 anys | 17.482 € | 19.618 € | 12,21 | |
| De 40 a 49 anys | 21.739 € | 22.995 € | 5,78 | |
| De 50 a 59 anys | 22.645 € | 25.347 € | 11,93 | |
| >59 anys | 21.486 € | 23.104 € | 7,53 | |
| Totes | 17.844 € | 19.802 € | 10,98 | 26,60 |

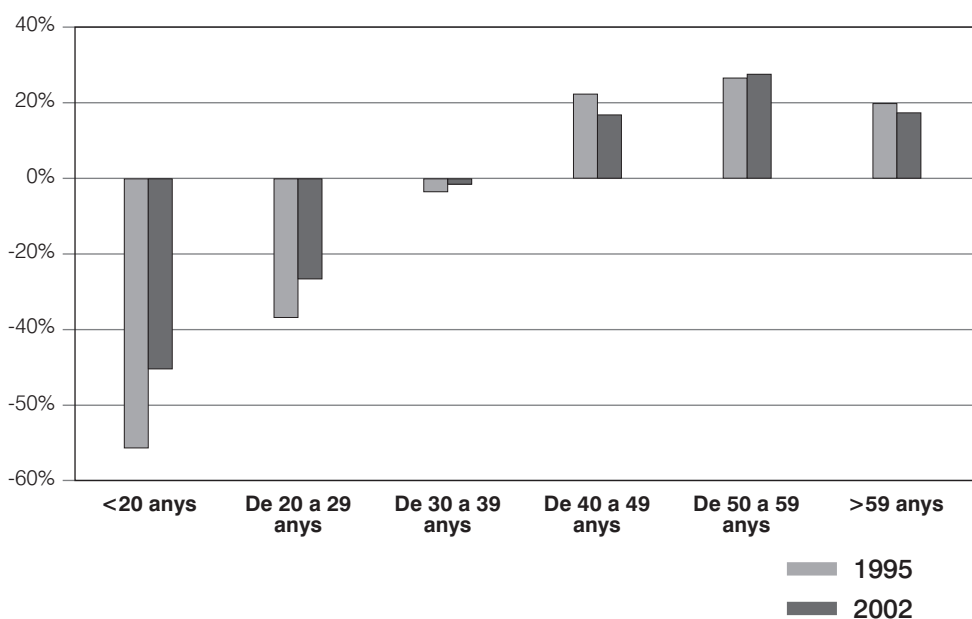
Font: INE, dades de l'EPA. Elaboració pròpia.

Un altre dels factors que poden influir en la taxa d'emancipació és el nivell d'ingressos. Tal com mostra la taula 2, els ingressos mitjans de la població catalana s'han incrementat un 11% entre 1995 i 2002, però l'IPC ho ha fet un 26,6%. Així, malgrat l'increment en els ingressos, de fet són un 58% inferiors a l'increment del nivell de vida. Pel que fa l'evolució dels ingressos per grups d'edat, s'aprecia un increment molt més elevat que la mitjana en els grups joves, ja que els de menys edat incrementen els ingressos fins a un 94%; els de

20 a 29 anys els incrementen un 29,7%, i el grup de 30 a 39 anys —la meitat dels quals encara es consideren joves— els incrementa un 12,21%. Els grups d'entre 40 i 49 anys i els de més de 59 anys són els que menys incrementen els seus ingressos (un 5,78% i un 7,53% respectivament).

Però, si bé és cert que les persones més joves han incrementat en major proporció els seus ingressos, això passa perquè tenien uns ingressos molt inferiors als adults. Així, al gràfic 21 s'aprecia quin percentatge dels ingressos de cadascun dels grups d'edat representa respecte al total, és a dir, quantes vegades de més o de menys cobra cada grup d'edat respecte al total.

Gràfic 12. Percentatge d'ingressos mitjans per grups d'edat respecte al total. Catalunya, 1995 i 2002



Font: INE, dades de l'EPA. Elaboració pròpia.

Així, si bé els joves de menys de 20 anys han incrementat els seus ingressos un 94%, aquests encara són un 51% inferiors a la mitjana d'ingressos totals; el que passa és que l'any 1995 la diferència respecte al total era del 72%: d'uns ingressos de 4.991 euros l'any 1995 s'ha pujat a 9.686 euros l'any 2002. El grup de 20 a 24 anys ha incrementat els seus ingressos un 30%, però encara suposen un 27,5% menys que la mitjana total. No és fins al següent grup d'edat, de 30 a 39 anys que les diferències entre els ingressos del grup i la mitjana total es minimitzen: malgrat que s'han incrementat un 12,2% —molt poc més que la mitjana total—, encara estan una mica per sota de la mitjana.

Pel que fa a la resta de grups d'edat, en tots els casos tenen uns ingressos per sobre de la mitjana, tot i que només el grup de 50 a 59 anys ha incrementat els ingressos per sobre de la mitjana total, mentre que el grup precedent i el posterior ho han fet per sota, amb la consegüent disminució de les diferències positives dels ingressos respecte al total entre tots dos períodes.

Per tant, si els grups més joves han incrementat tant els seus ingressos és perquè el 1995 eren molt baixos: un 72% més baixos que per al total de grups, sense arribar als 5.000 euros, i l'any 2002 eren de 9.686 euros, encara un 51% més baixos que la mitjana total. Però per valorar la importància dels ingressos i la seva evolució per pagar l'habitatge cal analitzar el preu d'aquest i l'evolució que ha experimentat durant els darrers anys.

La taula 3 mostra el preu mitjà dels habitatges per metre quadrat de la Regió Metropolitana de Barcelona i la taxa de creixement. Per fer l'anàlisi s'han utilitzat dos períodes: el primer respon a la valoració global del període i el segon, 1995-2002, respon al mateix període que els ingressos mitjans de la taula anterior. Durant

el període 1991-2004 el preu mitjà de l'habitatge (per metre quadrat) gairebé s'ha triplicat —s'ha incrementat un 195%—, i entre 1995 i 2002 s'ha duplicat.

Taula 3. Preu mitjà de l'habitatge (per m²) i taxa de creixement. Regió Metropolitana de Barcelona, 1991-2004 i 1995-2002

| | Valor | Taxa de creixement (%) |
|------|---------------------------|------------------------|
| 1991 | 796,79 €/m ² | 195,17 |
| 2004 | 2.351,86 €/m ² | |
| 1995 | 843,65 €/m ² | 99,41 |
| 2002 | 1.682,33 €/m ² | |

Font: Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Ara bé, i en comparació amb la taula 2, si el preu de l'habitatge entre 1995 i 2002 s'ha duplicat, els ingressos mitjans de la població tan sols s'han incrementat un 10,9%, i el nivell de vida ho ha fet un 26,6%. Això significa que l'increment dels preus dels habitatges és quatre cops superior a l'IPC i deu cops superior a l'increment dels ingressos mitjans de la població. Per tant, hi ha algun altre factor que fa possible i/o que dificulta l'accés de les persones a l'habitatge.

Si aquesta diferència entre ingressos i preu de l'habitatge es desagrega per grups d'edat, les diferències es maximitzen en el cas dels més joves i es minimitzen en el cas dels més grans a causa del seu diferencial d'ingressos. Per valorar-ho d'una manera global —ja que l'esforç econòmic de les llars joves s'analitza més endavant— s'han utilitzat les dades dels ingressos mitjans per grups d'edat de la taula 2, i els preus dels habitatges de la Regió Metropolitana de Barcelona, i calculant els anys en què cal destinar els ingressos íntegres per assumir el cost de l'habitatge. Tot i que es tracta d'una anàlisi poc aprofundida i que no té en compte l'esforç de les llars sinó el de les persones, sí que mostra la importància de l'increment dels ingressos en el pagament de l'habitatge respecte a l'evolució de tots dos i per grups d'edat. L'esforç econòmic de les llars joves per pagar l'habitatge, tenint en compte altres factors determinants, s'analitza al capítol següent.

Taula 4. Ingressos mitjans i anys de dedicació del salari íntegre per pagar l'habitatge (suposant que la despesa l'assumeix una sola persona) per grups d'edat. 1995-2002

| | Ingressos mitjans | | | Dedicació en anys del salari íntegre per pagar l'habitatge | |
|-----------------|-------------------|----------|----------|--|-------|
| | 1995 | 2002 | Evolució | 1995 | 2002 |
| <20 anys | 4.991 € | 9.686 € | 94,06 | 16,90 | 17,37 |
| De 20 a 29 anys | 11.074 € | 14.362 € | 29,70 | 7,62 | 11,71 |
| De 30 a 39 anys | 17.482 € | 19.618 € | 12,21 | 4,83 | 8,58 |
| De 40 a 49 anys | 21.739 € | 22.995 € | 5,78 | 3,88 | 7,32 |
| De 50 a 59 anys | 22.645 € | 25.347 € | 11,93 | 3,73 | 6,64 |
| >59 anys | 21.486 € | 23.104 € | 7,53 | 3,93 | 7,28 |
| Totes | 17.844 € | 19.802 € | 10,98 | 4,73 | 8,50 |

Font: EPA (INE) i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.³⁹

³⁹ Aquesta taula serveix d'orientació per mostrar que, malgrat l'increment dels ingressos entre 1995 i 2002, i atès l'increment dels preus dels habitatges, l'esforç per pagar l'habitatge —en aquest cas en anys de dedicació del salari íntegre— no s'ha reduït, sinó al contrari, s'ha incrementat. Per a aquest càlcul s'han utilitzat les dades dels ingressos mitjans de les persones per grups d'edat que proporciona l'EPA (INE) per

Així doncs, i després dels aclariments metodològics oportuns, com que els ingressos s'incrementen amb l'edat, els més joves han de destinar més anys del seu salari íntegre a pagar l'habitatge. Malgrat que els ingressos s'han incrementat una mitjana d'un 10%, l'esforç en anys de dedicació del salari íntegre per assumir el pagament de l'habitatge gairebé s'ha duplicat per l'elevat increment dels preus dels habitatges —que s'han duplicat— durant el mateix període, de manera que, si el cost de l'habitatge l'ha de suportar una sola persona, el cost corresponent en anys de dedicació del salari íntegre el 1995 era de 4,7 anys, mentre que el 2002 era de 8,5 anys.

Però si es té en compte el grup d'edat que més ha incrementat els ingressos —la població de menys de 20 anys—, un 94%, i si bé la diferència en anys de dedicació del salari íntegre ha disminuït entre tots dos períodes més que per a la resta, l'esforç en anys segueix sent superior el 2002 que el 1995. Així, dels 16,9 anys del salari íntegre que el 1995 havien de dedicar a pagar l'habitatge, es passa als 17,37 anys del 2002, mig any més.

Per tant, és cert que un dels factors que incideixen en el procés d'emancipació és el nivell d'ingressos. Però el fet que l'increment d'ingressos no signifiqui la reducció dels anys de dedicació dels ingressos íntegres per al pagament de l'habitatge, i com que la taxa d'emancipació entre els 1995 i 2000 s'incrementa —encara que lleugerament— per als dos grups de joves, hi ha d'haver algun altre factor que incideixi en el cost per tal que sigui possible l'accés a l'habitatge.

Prestant atenció només al col·lectiu jove, aquest cop mitjançant les dades d'ingressos mitjans per llars i persones joves, però considerant el conjunt de joves sense desagregar-lo que proporciona l'enquesta que l'any 2003 va fer DEP Consultoria Estratègica⁴⁰ a 600 joves d'entre 20 i 34 anys,⁴¹ es pot analitzar l'esforç econòmic per pagar l'habitatge en règim de propietat mitjançant la contractació d'una hipoteca del 80% del valor total de l'immoble. Com que les darreres dades quedaven força desfasades, s'ha fet l'anàlisi ampliant les dades mitjançant altres fonts i fent un exercici no només per a un tipus d'habitatge sinó establint diferents criteris de tria. Com que una de les estratègies per reduir l'esforç econòmic amb uns preus dels habitatges elevats és reduir-ne la superfície, s'han inclòs quatre hipòtesis segons la superfície. A més, la durada del préstec s'ha situat en els màxims que permeten les ofertes hipotecàries, ja que és una estratègia pròpia de les llars joves per poder assumir hipoteques per valors elevats; així, per als dos darrers anys de l'anàlisi es compta amb un préstec de fins un màxim de quaranta anys.

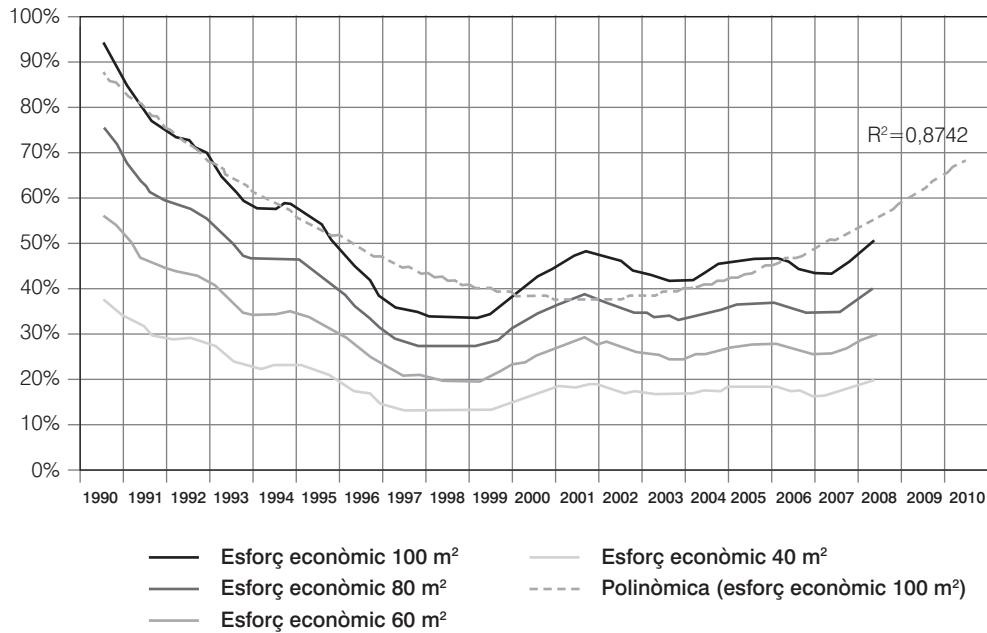
Tal com s'aprecia al gràfic, l'esforç econòmic que han de fer les llars joves per accedir a un habitatge de propietat és molt elevat, fins i tot per sobre del 30-35% desitjable que estimen les entitats bancàries. Però, a més, cal destacar una evolució amb tendència a la baixa des del principi del període analitzat fins a l'actualitat, fruit d'una banda de la coincidència de l'inici del període analitzat amb un moment inflacionari i d'increment dels preus de l'habitatge, i de l'altra d'uns elevats tipus d'interès (del 16%). L'esforç econòmic es redueix progressivament gràcies a la reducció del tipus d'interès i a l'allargament del període de retorn del préstec —cal tenir present que es tenen en compte períodes de retorn una mica superiors a la mitjana—, i des de finals del segle XX comença un procés de recuperació de l'esforç que el fa repuntar.

al conjunt de Catalunya, ja que les dades dels ingressos mitjans de les llars joves no estan desagregades per grups d'edat. Per tant, cal tenir en compte que aquest esforç en anys de dedicació del salari íntegre per pagar l'habitatge és inferior en el cas que hi hagi més d'una persona a la llar que assumeixi aquesta despesa —la majoria de casos—. A més, les dades dels preus dels habitatges sí que corresponen a la RMB, però, malgrat tot, la taula serveix d'orientació per analitzar l'increment d'ingressos i del preu de l'habitatge de manera global. Per veure'n l'anàlisi detallada i analitzar la influència relativa dels ingressos i del preu de l'habitatge en l'esforç econòmic, vegeu la taula 16 i el gràfic 24 amb el model de variació de l'esforç econòmic de les llars joves.

40 DEP Consultoria Estratègica; Trilla, C. (2004). *Els joves catalans i l'habitatge 1999-2003*, Generalitat de Catalunya, Departament de la Presidència, Secretaria General de Joventut, col·lecció «Estudis», núm. 12.

41 Cal tenir present que en aquest cas no es tenen en compte els joves d'entre 15 i 20 anys, però com que és un col·lectiu amb una taxa d'emancipació molt baixa el biaix és escàs i poc significatiu.

Gràfic 13. Esforç econòmic de les llars joves per fer front al pagament de l'habitatge segons la superfície. Registre Metropolità de Barcelona 1991-2007



Font: Banc d'Espanya. Ministeri de l'Habitatge. Trilla, C. (2004). Elaboració pròpia.

Així, l'esforç econòmic que suposa la hipoteca pel valor del 80% del preu de mercat d'un habitatge de cent metres quadrats a principis dels anys noranta requeria gairebé tots els ingressos de la llar —el 95% l'any 1991 i el 77% el 1992—, mentre que el mateix habitatge en el moment en què és més accessible econòmicament requeria una tercera part dels ingressos —el 34% l'any 1998—. No és fins a finals dels anys noranta i el començament del segle XXI, quan el preu de l'habitatge inicia un període de creixement econòmic —el *boom immobiliari*— que les entitats bancàries s'han d'enginyar tota mena d'ofertes hipotecàries per pal·liar aquest increment dels preus dels habitatges en l'economia domèstica, cosa que situa l'esforç econòmic entre el 40 i el 50%, amb un 51% l'any 2007. Ara bé, què passarà els propers anys o com evolucionaran les hipoteques contractades a principis del nou segle és difícil de predir, però el comportament de l'esforç econòmic dels darrers anys i l'evolució recent del tipus d'interès a l'alça dels darrers mesos fan pensar en un increment d'aquest esforç, que ja a dia d'avui ha fet créixer les llistes d'impagaments dels bancs. Com que l'exercici era de difícil quantificació i menys fiabilitat, mitjançant la recta polinòmica del gràfic s'aprecia una evolució alcista durant els dos anys següents del període; ara bé, cal tenir present que està fortament influïda pels valors de principis dels anys noranta, de manera que es pot creure en aquest increment però de manera menys accentuada.

Taula 5. Esforç econòmic de les llars joves. Regió Metropolitana de Barcelona, 1991-2007

| Any | Ingressos llar jove | Preu de l'habitatge (€/m ²) | Tipus d'interès | Durada (anys) | Esforç econòmic 100 m ² | Esforç econòmic 80 m ² | Esforç econòmic 60 m ² | Esforç econòmic 40 m ² |
|------|---------------------|---|-----------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1991 | 11.889 € | 797 € | 16,00% | 16 | 94,59 | 75,67 | 56,75 | 37,83 |
| 1992 | 12.784 € | 743 € | 15,00% | 17 | 76,84 | 61,47 | 46,10 | 30,74 |
| 1993 | 13.747 € | 780 € | 14,00% | 17 | 71,20 | 56,96 | 42,72 | 28,48 |
| 1994 | 13.897 € | 817 € | 10,40% | 18 | 58,80 | 47,04 | 35,28 | 23,52 |
| 1995 | 14.271 € | 844 € | 11,00% | 21 | 58,57 | 46,85 | 35,14 | 23,43 |
| 1996 | 15.657 € | 858 € | 9,50% | 22 | 48,17 | 38,54 | 28,90 | 19,27 |
| 1997 | 16.189 € | 886 € | 6,90% | 26 | 36,68 | 29,35 | 22,01 | 14,67 |
| 1998 | 16.655 € | 950 € | 5,70% | 26 | 34,09 | 27,27 | 20,45 | 13,63 |
| 1999 | 17.083 € | 1.090 € | 4,70% | 25 | 35,13 | 28,10 | 21,08 | 14,05 |
| 2000 | 17.601 € | 1.262 € | 5,80% | 26 | 43,26 | 34,61 | 25,96 | 17,31 |
| 2001 | 18.313 € | 1.473 € | 5,80% | 26 | 48,52 | 38,82 | 29,11 | 19,41 |
| 2002 | 19.170 € | 1.682 € | 4,80% | 30 | 44,64 | 35,71 | 26,78 | 17,85 |
| 2003 | 19.968 € | 1.917 € | 3,70% | 31 | 42,06 | 33,65 | 25,24 | 16,82 |
| 2004 | 20.683 € | 2.352 € | 3,36% | 33 | 46,03 | 36,83 | 27,62 | 18,41 |
| 2005 | 21.154 € | 2.705 € | 3,28% | 35 | 43,68 | 34,94 | 26,21 | 17,47 |
| 2006 | 21.789 € | 2.921 € | 4,17% | 40 | 36,33 | 29,06 | 21,80 | 14,53 |
| 2007 | 22.442 € | 3.086 € | 5,24% | 40 | 50,64 | 40,51 | 30,38 | 20,26 |

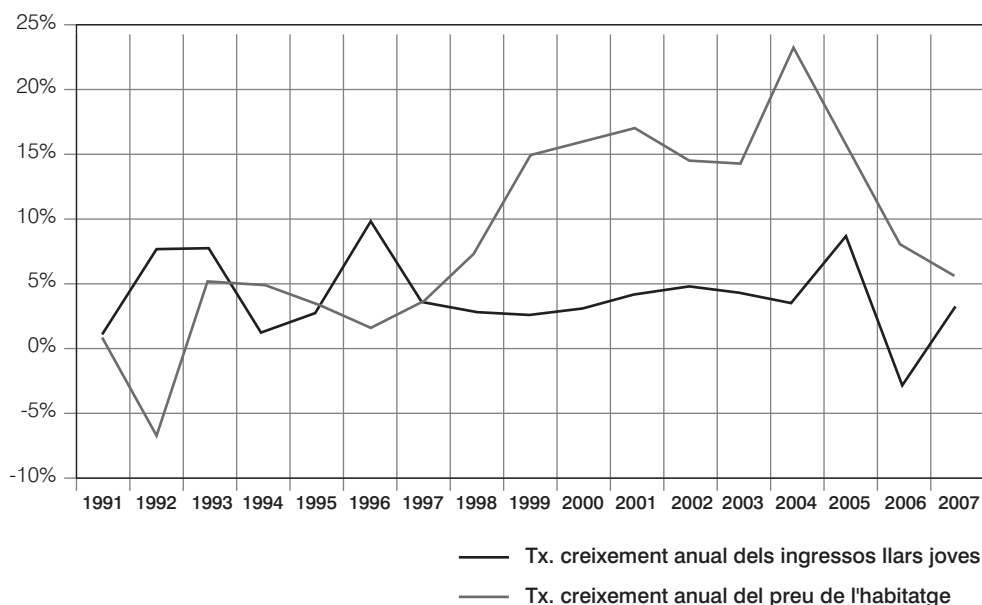
Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment.⁴² Elaboració pròpia.

Mitjançant les altres hipòtesis d'habitatge, amb superfícies més reduïdes, s'entén com s'han emancipat moltes llars joves, recorrent a pisos més petits que els han permès accedir a un habitatge de propietat. Tot i que la reducció de la superfície tan sols afecta el valor del préstec econòmic, ja que només té efectes en el valor de l'habitatge, i tampoc no redueix excessivament l'esforç, en els casos extrems (1991) l'arriba a rebaixar vint punts percentuals, malgrat que en els casos mínims (1998) tan sols el fa variar set punts percentuals. Per tant, la reducció de la superfície, que és una estratègia molt freqüent, és d'utilitat però percentualment es perden metres d'habitatge per esforços encara molt elevats; fins a quin punt és rellevant aquest fet és una qüestió individual de cada llar en la seva presa de decisions.

Durant el període analitzat s'observa una reducció de l'esforç econòmic com a conseqüència de la conjunció de diferents factors que determinen la quota mensual i el percentatge que representa dels ingressos. L'increment dels ingressos, d'una banda, i de l'altra les condicions del crèdit —reducció del tipus d'interès i augment dels anys per tornar-lo— possibiliten aquesta reducció de l'esforç econòmic malgrat l'elevat increment dels preus dels habitatges. Ara bé, quina incidència té cadascun d'aquests factors en el pagament de l'habitatge i en quina mesura l'afecten serà el següent objecte d'anàlisi.

42 Per fer aquest exercici s'ha utilitzat com a punt de partida l'anàlisi que Carme Trilla i Jofre López van fer l'any 2004. D'aquesta anàlisi s'utilitzen les dades dels ingressos de les llars joves (1991-2003) i mitjançant les dades dels ingressos mitjans de les llars totals de l'IDESCAT (1991-2005) es calcula la relació entre els ingressos de les llars joves i les totals, amb la qual cosa s'obtenen les dades fins a 2005. Per utilitzar el mateix criteri i la mateixa font estadística —ja que utilitzant-ne d'altres es produeixen variacions— es calcula la variació interanual dels ingressos de les llars i s'aplica el supòsit d'un increment del 3% interanual a les dades dels ingressos de les llars joves de 2006 i 2007. D'altra banda, les dades del preu de l'habitatge fan referència a les dades en €/m² del Ministeri de Foment i les dades referents als préstecs hipotecaris són les que proporciona el Banc d'Espanya per a cada any analitzat —pel que fa al tipus d'interès i la durada del préstec—. El criteri de contractació de la hipoteca ha estat el mateix en tots els casos: el 80% del valor de l'habitatge.

Gràfic 14. Taxes de creixement anual dels ingressos de les llars joves i del preu de l'habitatge. 1991-2007

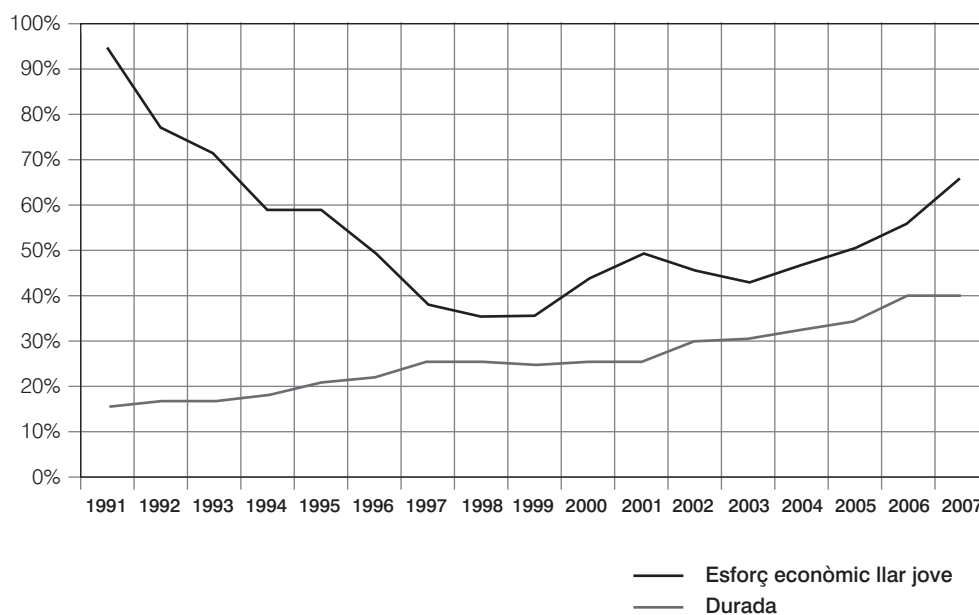


Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Per entendre els canvis que hi ha hagut en l'esforç econòmic, en primer lloc cal analitzar els dos factors més determinants: d'una banda el valor que tenen els ingressos, i per tant les possibilitats de la demanda, respecte al valor que té l'oferta, i el més important en l'anàlisi temporal, les seves taxes de creixement. En aquest cas es poden identificar els tres moments que es distingien en el cas de l'esforç econòmic avançant-los tres anys, de manera que l'evolució de les dues taxes provoca, amb un retard de tres anys, l'evolució de l'esforç econòmic.

Fins al 1994 hi ha una situació de desequilibri entre els ingressos i el cost dels habitatges de la qual se'n desprèn un elevat esforç econòmic que comença a baixar amb l'increment més acusat dels salaris i l'evolució inversa del preu de l'habitatge entre 1994 i 1998. Aquesta situació porta a l'estabilització de l'esforç econòmic de 1997 a 2000, i és a partir d'aleshores que l'esforç econòmic es ressenteix de l'elevat increment dels preus que hi ha a partir de 1997. Ara bé, aquests no són els únics factors que tenen influència en l'esforç econòmic: les condicions del préstec també amorteixen les fluctuacions dels preus i fan possible accedir a l'habitatge.

Gràfic 15. Esforç econòmic de les llars joves i durada del préstec. Regió Metropolitana de Barcelona, 1991-2007



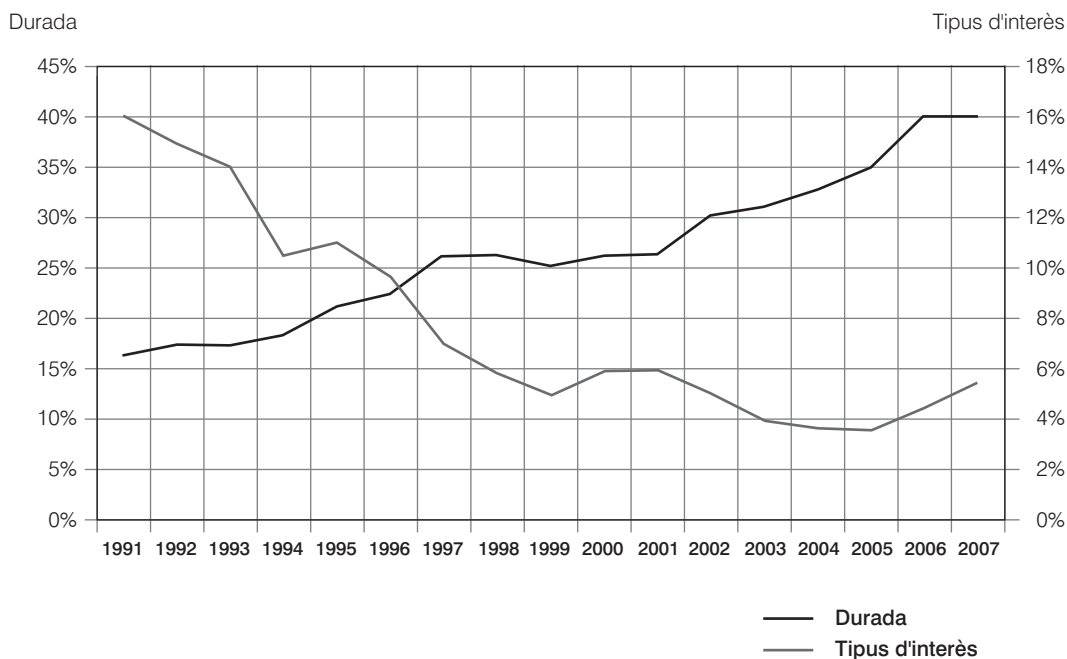
Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Una hipoteca es caracteritza per dos factors: la durada del préstec i el tipus d'interès que se li aplica.⁴³ Així, per un mateix import pel qual es constitueix la hipoteca, un termini de retorn del préstec més llarg comporta un import a pagar mensualment més baix, però durant un període més llarg i amb la repercussió dels interessos. No és d'estranyar que, per tal de facilitar l'accés a l'habitatge quan el seu preu s'ha incrementat una mitjana del 9% anual —el doble que els ingressos—, i sobretot tenint en compte que els darrers cinc anys ho ha fet al voltant del 16% —mentre els ingressos s'incrementaven un 3,6% anual—, i per compensar aquest desequilibri entre la possibilitat d'endeutament de la demanda i l'elevat preu de l'oferta, el factor temporal de les hipoteques actua d'amortidor de l'esforç econòmic.

D'altra banda, la durada del préstec també fa variar l'esforç econòmic, que baixa a mesura que s'incrementa la durada del crèdit, que gairebé arriba a duplicar-se. Però el factor temporal no és l'únic que l'explica, perquè malgrat l'increment de la durada del préstec durant els darrers cinc anys del període, l'esforç econòmic segueix una evolució paral·lela al temps de retorn del préstec.

43 Tipus d'interès: percentatge que hom paga per l'ús del capital manllevat a: Diversos autors. (1999): *Gran Diccionari de la Llengua Catalana*, Enciclopèdia Catalana).

Gràfic 16. Durada i tipus d'interès del préstec. Regió Metropolitana de Barcelona, 1991-2007



Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

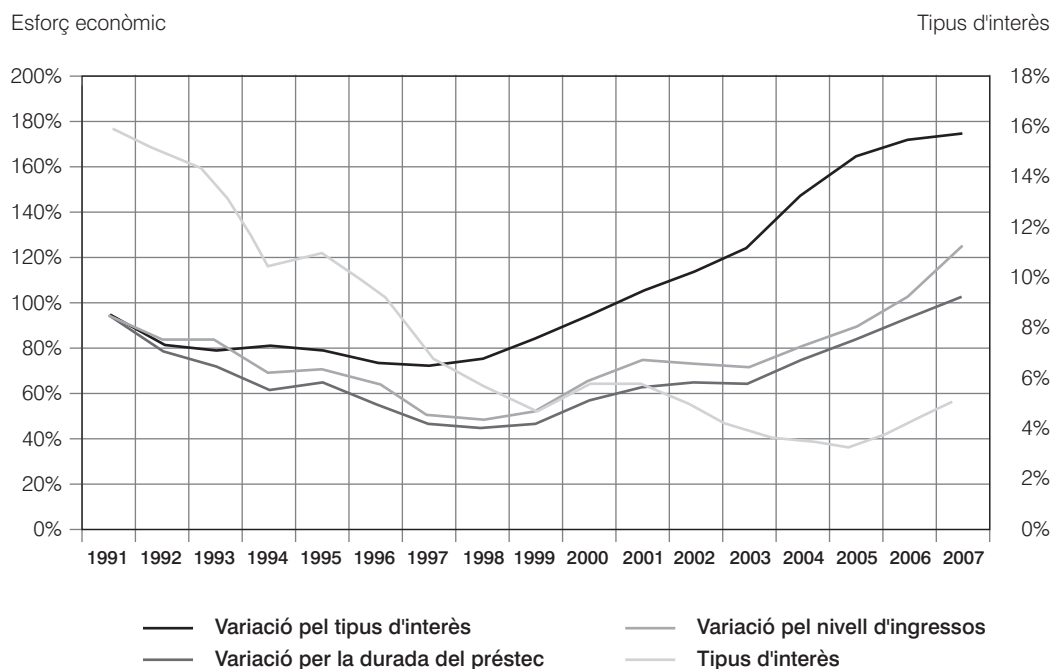
L'altre factor que, juntament amb la durada del crèdit, determina l'import de la lletra mensual a pagar de la hipoteca és el tipus d'interès. Malgrat la reducció del tipus d'interès, s'incrementa el termini de pagament del préstec per fer front al pagament dels habitatges, amb un preu en creixement exponencial i constant.

S'ha creat un diferencial molt elevat entre el valor dels habitatges i la capacitat de pagament de les llars, cosa que ha provocat una falsa imatge de negoci a través del mercat immobiliari, reforçada pels baixos tipus d'interès de les hipoteques. Com que la majoria de les hipoteques es contracten amb un interès variable, aquest és l'únic factor que pot fer variar la quota a pagar, i condiciona la qualitat de vida de la població hipotecada a l'evolució dels tipus d'interès. I és que es tracta d'un element molt sensible als canvis i les perspectives econòmiques i de mercat; davant una possible situació inflacionària com la que hi podria haver arran de la bombolla immobiliària que s'ha creat durant els darrers anys, el banc central podria pujar el tipus d'interès i com a conseqüència el valor de mercat de l'habitatge es reduiria, amb la consegüent destinació dels recursos d'inversió a altres mercats com el borsari. Tot i que la pujada dels tipus d'interès afectaria igual a tothom, i a diferència dels qui obtenen el préstec amb un objectiu inversionista que sempre poden invertir en altres mercats, els qui l'obtenen per satisfer una necessitat com l'adquisició d'un habitatge no tenen més remei que adaptar-se a la nova quota a pagar per la pujada de tipus d'interès o bé fer una modificació de la hipoteca i incrementar el termini de retorn —amb els costos que comporta l'operació bancària.

Per avaluar els factors que incideixen en el pagament de la hipoteca i l'esforç econòmic que comporta —el percentatge d'ingressos destinats a aquesta finalitat—, es proposa el següent model explicatiu que valora l'elasticitat i la repercussió de cadascun dels factors analitzats anteriorment en l'esforç econòmic i en quina mesura l'afecten.

Per a una mateixa situació cronològica, l'increment dels preus dels habitatges, s'ha mantingut en primer lloc el valor inicial del nivell d'ingressos, en segon lloc el temps de retorn del préstec i finalment el tipus d'interès, com si no haguessin variat des de 1991. Així, per a una mateixa evolució dels preus de l'habitatge, i establint per a tota la sèrie cronològica els valors de 1991 de cadascuna de les tres variables explicatives i influents en l'esforç econòmic, se'n deriva el model explicatiu (gràfic 17).

Gràfic 17. Model explicatiu de l'esforç econòmic de les llars joves. Regió Metropolitana de Barcelona, 1991-2007



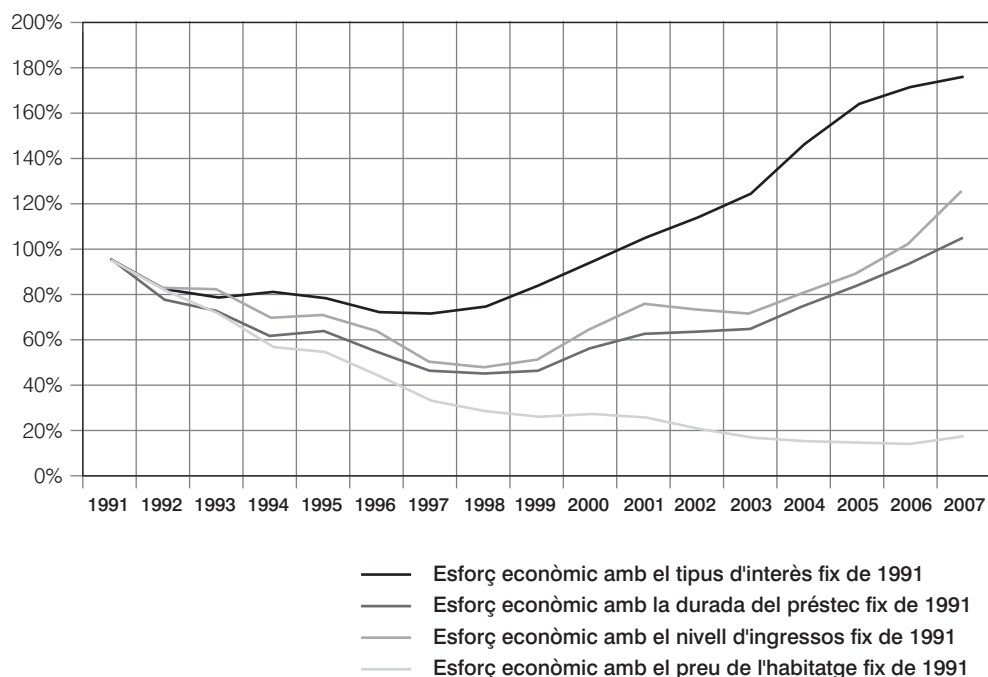
Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Per tant, del gràfic 18 se'n conclou que el factor més determinant en l'esforç econòmic és el tipus d'interès, en segon lloc el nivell d'ingressos i finalment la durada del préstec. Això significa que si es mantingués el mateix tipus d'interès del 16% de 1991 per a tot el període analitzat, malgrat que s'incrementin els ingressos i la durada del préstec, l'any 2004 les llars haurien de fer un esforç per pagar la hipoteca de gairebé un 50% més alt que l'any 1991 —i gairebé un 10% més l'any 2007—. En segon lloc hi ha els ingressos, tot i que fins als darrers anys se situen a molt poca distància de la durada del préstec, que són el darrer factor que influeix en l'esforç econòmic.

Una variació en el tipus d'interès determina en major mesura que la resta de factors la quota a pagar. A més, com que cap dels factors —i menys la variació d'aquests— està en mans de la persona que sol·licita la hipoteca, només pot combinar el factor «preu de l'habitatge» i mirar de disminuir-lo reduint la superfície de la llar o empitjorant les condicions de l'habitatge i la seva ubicació, i allargant el termini de retorn del préstec. Per aquest motiu moltes persones que no podien assumir la despesa d'una hipoteca han optat per comprar un habitatge més petit i/o més lluny i/o de pitjor qualitat del lloc on el volien i han combinat aquest factor amb l'allargament del període de retorn del préstec. D'aquí el creixement exponencial de petites poblacions convertides en ciutats dormitori i les hipoteques a quaranta i cinquanta anys.

A banda d'aquesta anàlisi, es fa el mateix exercici explicatiu de l'esforç econòmic i la variació que ha tingut al llarg del temps suposant el manteniment de cadascun dels valors que hi influeixen prenent com a punt de partida diferents anys (1991, 1994, 1998 i 2000) i analitzant el pes de cadascun d'aquests factors.

Gràfic 18. Model explicatiu de l'esforç econòmic (a partir de les dades de 1991⁴⁴)

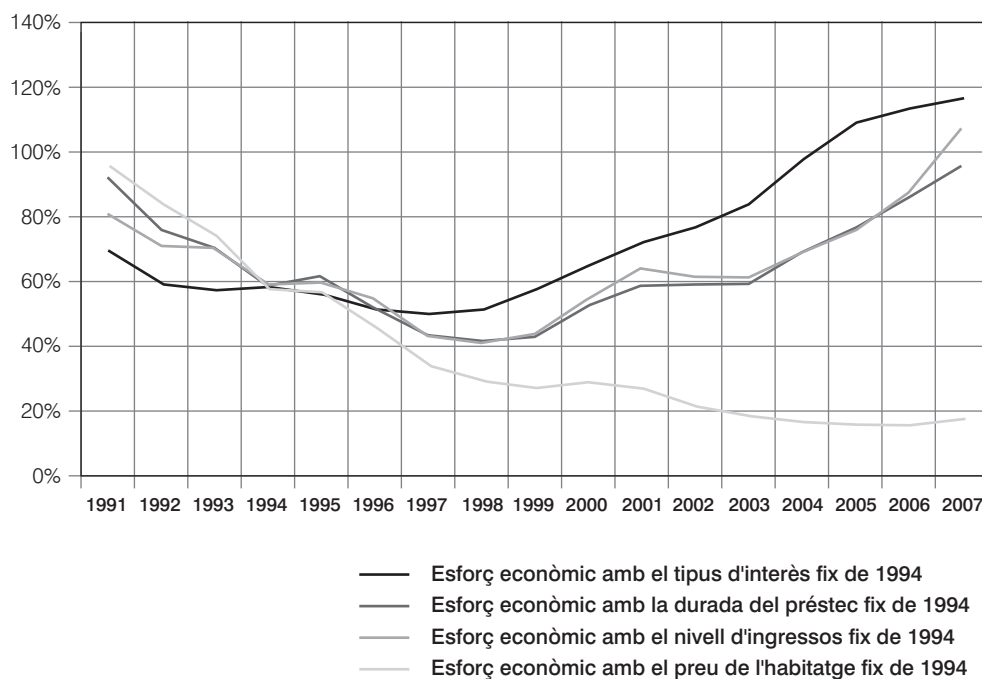


Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

Tot i que el cas de 1991 ja s'ha analitzat anteriorment, i s'ha vist que el tipus d'interès és el factor més determinant de l'increment de l'esforç econòmic, ara s'hi afegeix el preu de l'habitatge, que dona una visió més àmplia de l'evolució. Així, s'aprecia una evolució gairebé inversament proporcional entre el tipus d'interès i el preu de l'habitatge. Això vol dir que si s'hagués mantingut el tipus d'interès de 1991 (del 16%) l'esforç econòmic actual per assumir el cost de l'habitatge seria del 180%, mentre que si el factor que s'hagués mantingut hagués estat el preu de l'habitatge l'esforç actual seria del 18%. Això vol dir que *el mercat hipotecari ha corregit els seus productes i els ha orientat a pal·liar els increments del preu de l'habitatge* i les nefastes conseqüències que hauria tingut si no fos perquè darrere hi ha un mercat hipotecari que permet l'accés a l'habitatge.

44 El model explicatiu a partir de les dades de 1991 explica l'evolució de l'esforç econòmic que s'hauria produït si s'haguessin mantingut les condicions originals. Per fer-ho i avaluar la repercussió de cadascun dels factors perpetus durant el temps, s'ha mantingut estable un dels factors segons correspongui. Així, la línia blava suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el tipus d'interès (de 1991); la línia vermella suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut la durada del préstec hipotecari (de 1991); la verda suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el nivell d'ingressos (de 1991), i la groga, si s'hagués mantingut el preu de l'habitatge (de 1991).

Gràfic 19. Model explicatiu de l'esforç econòmic (a partir de les dades de 1994⁴⁵)

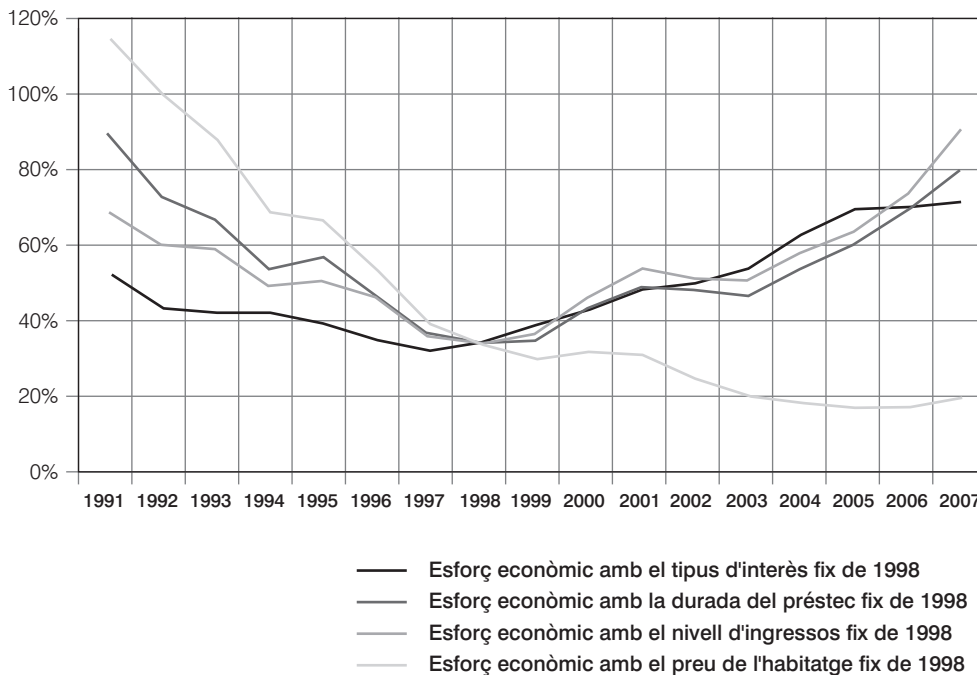


Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

El manteniment de les condicions de 1994 mostra la mateixa situació que l'any 1991 pel que fa a la proporcionalitat inversa entre mercat hipotecari i mercat immobiliari, però en aquest cas es redueixen les distàncies amb els altres dos factors —durada del préstec i ingressos de la llar—, que cada cop tenen més incidència en l'increment de l'esforç econòmic, ja que són els que més s'han incrementat durant els darrers anys.

45 El model explicatiu a partir de les dades de 1994 explica l'evolució de l'esforç econòmic que s'hauria produït si s'haguessin mantingut les condicions originals. La línia blava suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el tipus d'interès (de 1994); la línia vermella suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut la durada del préstec hipotecari (de 1994); la verda suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el nivell d'ingressos (de 1994), i la groga, si s'hagués mantingut el preu de l'habitatge (de 1994).

Gràfic 20. Model explicatiu de l'esforç econòmic (a partir de les dades de 1998⁴⁶)

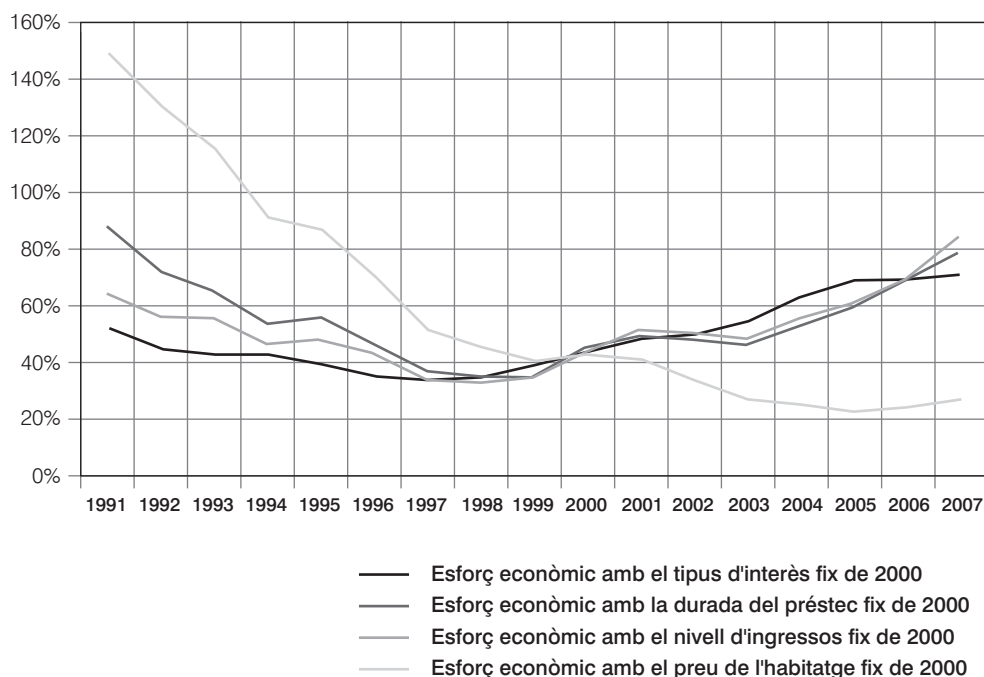


Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

El 1998 és un any interessant, un any d'impàs que mostra clarament un abans i un després. En aquest cas s'aprecia una evolució del període previ en què el preu de l'habitatge és el factor més rellevant de l'elevat esforç econòmic, seguit de la durada del préstec hipotecari, el nivell d'ingressos i el tipus d'interès. Aquests factors després evolucionen d'una manera molt diferent, entre ells i en relació amb els mateixos càlculs per als anys 1991 i 1994. El preu de l'habitatge cada cop dista més de la resta d'elements, fet que posa de manifest l'elevat increment del preu de l'habitatge; per tant, si s'haguessin mantingut els valors de 1998, l'esforç s'hauria reduït a poc menys del 20% dels ingressos. Ara bé, de la resta d'elements el que pren més rellevància és el nivell d'ingressos, seguit per la durada del préstec hipotecari, que fins ara eren els factors que menys havien afectat. En darrer lloc queda el tipus d'interès, perquè l'any 1998 el tipus d'interès era força baix (del 5,7%). En aquest moment comença el boom immobiliari; d'aquí la major repercussió del preu de l'habitatge i el nivell d'ingressos, que és molt més elevat que als anys considerats anteriorment. Però no és tant el fet que els ingressos siguin més elevats sinó que les condicions hipotecàries, més semblants a les d'ara, passen més desapercibudes.

46 El model explicatiu a partir de les dades de 1998 explica l'evolució de l'esforç econòmic que s'hauria produït si s'haguessin mantingut les condicions originals. La línia blava suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el tipus d'interès (de 1998); la línia vermella suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut la durada del préstec hipotecari (de 1998); la verda suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el nivell d'ingressos (de 1998), i la groga, si s'hagués mantingut el preu de l'habitatge (de 1998).

Gràfic 21. Model explicatiu de l'esforç econòmic (a partir de les dades de 2000⁴⁷)



Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

L'any 2000 (gràfic 21) es dona una situació similar a la de 1998, tot i que l'habitatge pren més rellevància al començament del període analitzat pel fet que es troba en el punt més àlgid de l'anàlisi. En canvi, el fet que la durada del préstec passi per davant del tipus d'interès s'explica pel fet que aquest últim es troba en mínims històrics.

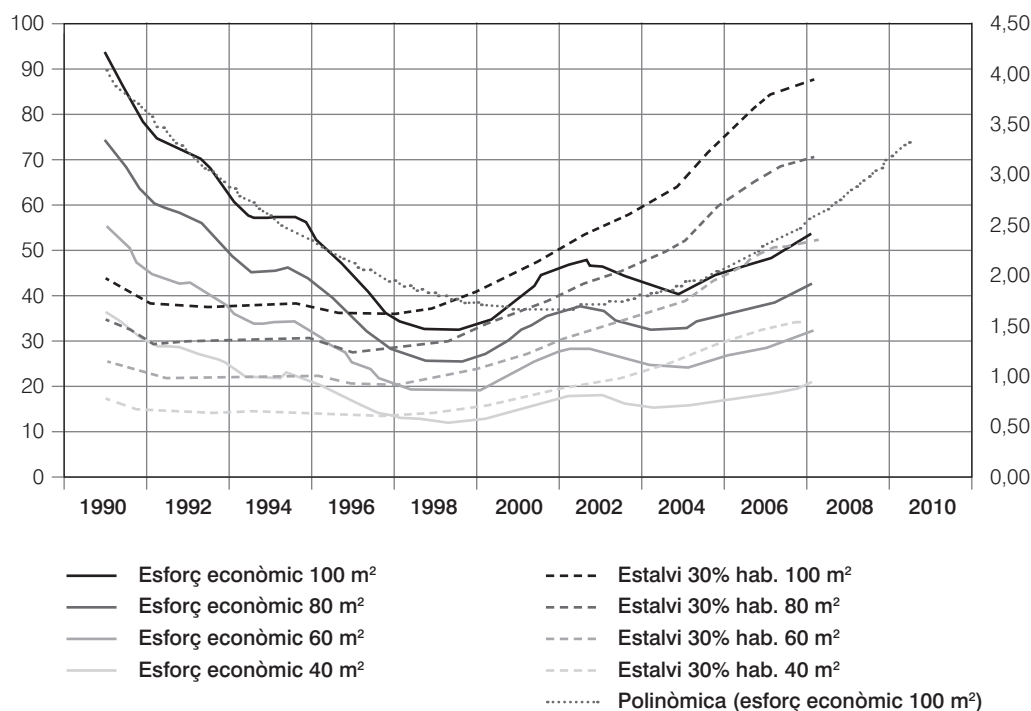
Com a conclusió d'aquests càlculs sobre l'esforç econòmic l'evolució dels darrers anys de cadascun dels factors que hi ha incidit, hem de pensar que cap d'aquests dos factors —ingressos de la llar i preu de l'habitatge— és la solució a la demanda d'habitatge, ja que cal valorar més coses que el percentatge de dedicació dels ingressos. No és el mateix viure en un altre lloc que el triat inicialment; els costos socials, familiars i econòmics dels desplaçaments quotidians —tant laborals com d'oci— sovint no es tenen en compte i són els més patits. A més, l'allargament de la hipoteca redueix la quota mensual a costa d'incrementar els interessos totals, ja que aquests repercuteixen durant el període total de duració de la hipoteca, i per tant també són més sensibles a una variació del tipus d'interès, ja que es farien repercutir durant més temps.

De tota aquesta anàlisi se'n conclou que, més enllà del preu de l'habitatge, és la combinació dels diferents elements que determinen l'esforç econòmic el que realment determina la capacitat d'accés a l'habitatge i la capacitat i l'esforç mensual que suposa per a la llar. És, per tant, *la combinació dels ingressos, el tipus d'interès del crèdit i la durada d'aquest els que determinen l'esforç econòmic de la llar*. I la superfície de l'habitatge o el percentatge del seu valor que s'inclou a la hipoteca són factors complementaris que redueixen i ajusten l'esforç econòmic a les possibilitats individuals.

Ara bé, cal tenir en compte que tots aquests càlculs i anàlisis s'han fet a partir del supòsit d'hipoteques contractades pel 80% del valor de l'habitatge; per tant, s'ha suposat no només l'estalvi previ del 20% restant del valor de l'immoble sinó també el del 10% adicional que suposen les despeses de constitució de la hipoteca, els impostos, etcètera, que caldria afegir.

47 El model explicatiu a partir de les dades de 2000 explica l'evolució de l'esforç econòmic que s'hauria produït si s'haguessin mantingut les condicions originals. La línia blava suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el tipus d'interès (de 2000); la línia vermella suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut la durada del préstec hipotecari (de 2000); la verda suposa l'evolució de l'esforç econòmic si s'hagués mantingut el nivell d'ingressos (de 2000), i la groga, si s'hagués mantingut el preu de l'habitatge (de 2000).

Gràfic 22. Esforç econòmic per pagar l'habitatge i anys de destinació dels ingressos íntegres per a l'estalvi del 30%



Font: Trilla, C. (2004), Banc d'Espanya i Ministeri de Foment. Elaboració pròpia.

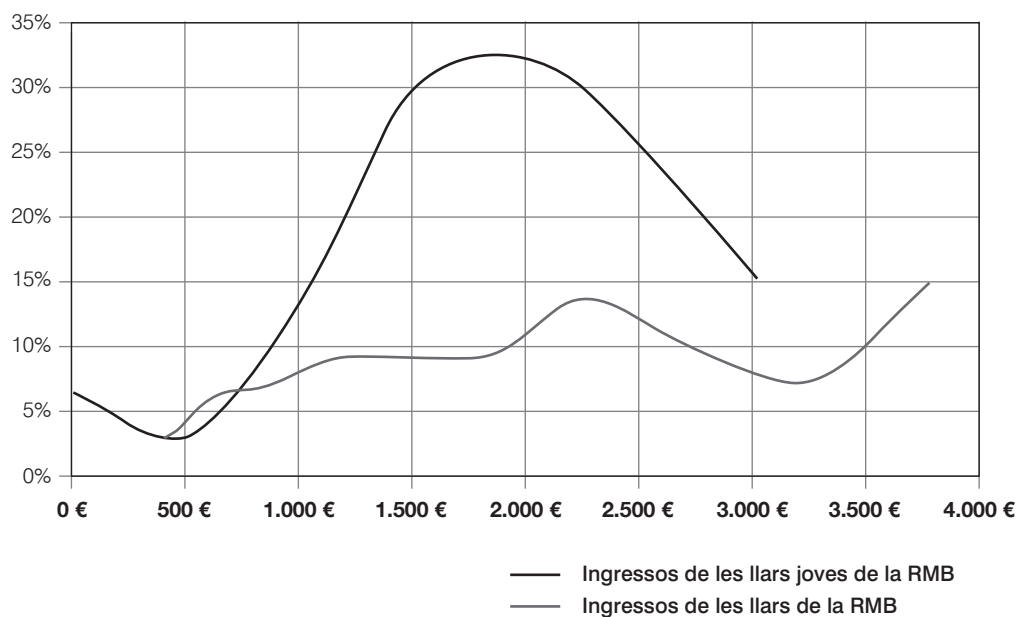
Així, al gràfic 22, a l'esforç econòmic per pagar l'habitatge s'hi afegeixen els anys de dedicació dels ingressos íntegres de la futura llar per aconseguir l'estalvi del 30% del valor de l'habitatge. Per mantenir el mateix criteri anterior es fan servir les quatre hipòtesis sobre la superfície de l'habitatge, que faran variar de la mateixa manera la quantitat a estalviar i el període de temps anterior. Així, per a un habitatge tipus de 100m², l'any 1991 calia haver estalviat durant dos anys per poder fer front al 30% del seu cost per constituir la hipoteca i donar una entrada del 20% de l'habitatge. En canvi, l'any 2007 els anys d'estalvi necessaris per accedir a un habitatge de les mateixes característiques eren un 50% superiors, ja que caldrien tres anys de dedicació dels ingressos íntegres de la llar. Ara bé, la variació d'aquest esforç d'estalvi —en anys— durant el període és inversament proporcional a l'esforç econòmic mensual per pagar la hipoteca, fet que posa de manifest l'elevat increment en els preus de l'habitatge durant aquests anys. El gràfic fins i tot arriba a insinuar un possible malbaratament de recursos durant els primers set anys de la dècada dels noranta, ja que ateses les condicions hipotecàries d'aquell moment potser era més factible estalviar un percentatge superior del valor de l'habitatge que incloure'l al préstec hipotecari, ja que els interessos i els curts períodes de retorn demanaven un elevat esforç econòmic. L'any 1997 és el punt d'inflexió, ja que a partir d'aquell moment les condicions hipotecàries comencen a millorar respecte al preu de l'habitatge, que comença a créixer, de manera que l'increment del percentatge del cost de l'habitatge podria suposar un esforç d'estalvi més elevat (en anys).

L'altra alternativa, la d'accedir a un habitatge de dimensions més reduïdes per canviar a un de més gran quan les condicions econòmiques de la llar millorin o bé quan s'aconsegueixi estalviar un capital més elevat gràcies a l'amortització d'una primera hipoteca, tan habitual al principi del segle XXI gràcies a les condicions hipotecàries del moment, s'ha d'avaluar per saber fins a quin punt és veritat aquest discurs. Quant de temps cal per amortitzar els interessos d'una hipoteca i les despeses que ha generat la seva constitució per canviar d'habitatge mitjançant una nova hipoteca o la contractació d'una de nova? I és que la variable clau d'aquest canvi és el preu de l'habitatge: en cas de revaloritzar-se —com ha passat en els darrers anys— la transacció genera més beneficis que els costos que suposa la hipoteca del primer habitatge i permet accedir a un habitatge més car. Per tant, sí que és certa i possible l'estratègia d'emancipar-se en un habitatge de dimensions reduïdes per després canviar-lo per un de més gran. Però cal tenir presents els temps en què es produeixen aquests canvis, bé amortitzant les despeses de la primera hipoteca i pagant-ne els interessos, bé perquè el preu de l'habitatge s'ha revaloritzat tant que la transacció assumeix aquestes despeses i interessos.

Però, més enllà d'aquests supòsits, si es té en compte que l'habitatge no hauria de generar costos superiors al 30 o el 35% dels ingressos de la llar, i fins i tot allargant el percentatge a un màxim del 40%, quina població no pot accedir-hi? Com mostraven els gràfics de l'evolució de l'esforç econòmic per pagar l'habitatge, en gairebé tots els casos la quota mensual de la hipoteca superava el 40%. Quina és la població jove que queda exclosa d'aquest mercat immobiliari?

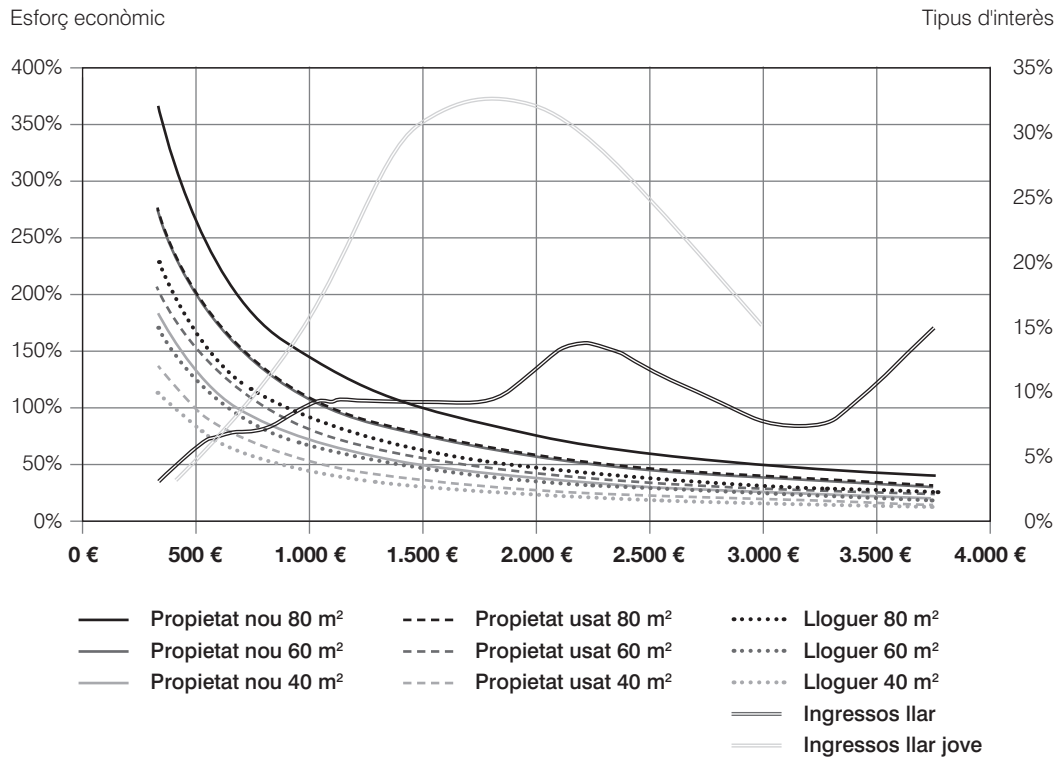
A continuació es fa el càlcul de l'esforç econòmic de les llars joves, no pels seus ingressos mitjans sinó per la funció de distribució dels ingressos de les llars joves el 2006, amb l'objectiu de quantificar el percentatge de llars que queden excloses del mercat immobiliari pel fet d'haver de destinar més del 40% dels ingressos a pagar la hipoteca. Per fer-ho s'han utilitzat les dades de distribució d'ingressos de la llar de la darrera edició de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'IERMB (de l'any 2006) i s'han ajustat a les llars joves mitjançant la ràtio de variació dels ingressos de la població total respecte a la població jove de l'enquesta d'estructura salarial de 2004, i suposant la distribució per a les llars joves que exposa l'ECVHP, encara que amb menys intervals. D'altra banda, s'han tingut en compte els preus dels habitatges de compra i de lloguer de 2006 que proporciona el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, utilitzant de nou diferents hipòtesis segons la superfície de l'habitatge —en aquest cas, de 40, 60 i 80 metres quadrats—. Tot plegat està calculat per a l'àmbit territorial de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Gràfic 23. Funció de distribució dels ingressos de les llars i de les llars joves. Regió Metropolitana de Barcelona, 2006



Font: ECVHP (IERMB). Elaboració pròpia

Gràfic 24. Esforç econòmic mensual de les llars totals i joves per pagar l'habitatge segons el règim de tinença i la superfície de l'habitatge. Regió Metropolitana de Barcelona, 2006



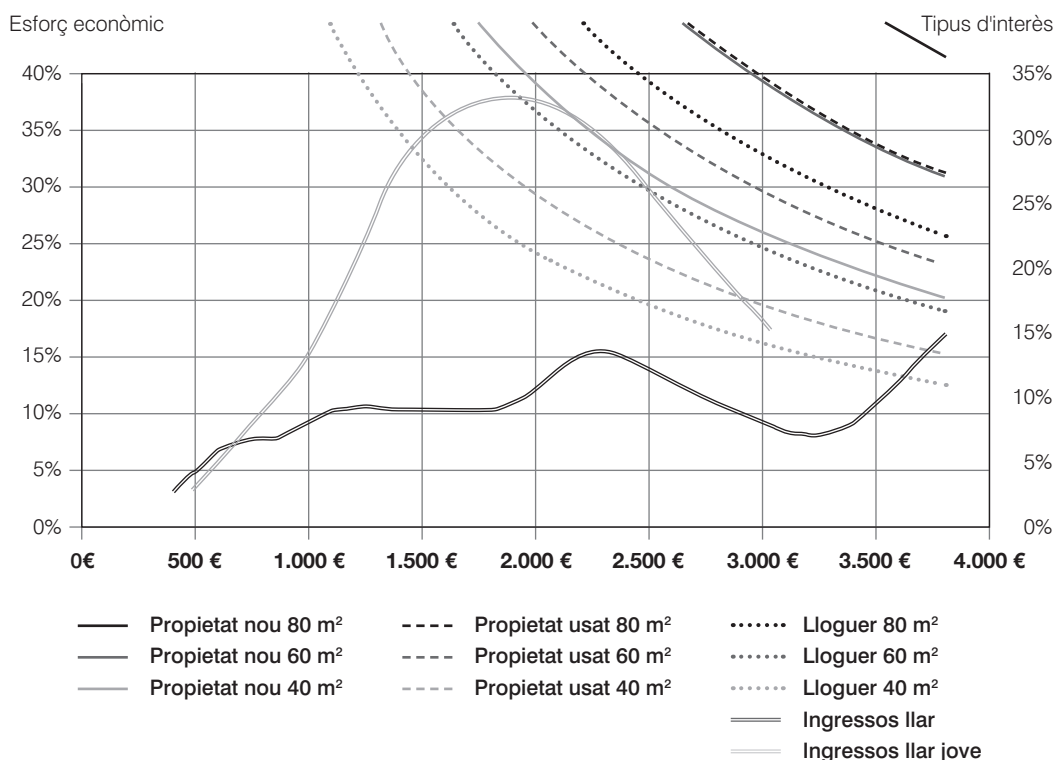
Font: Guia de Plans Locals d'Habitatge de la Diputació de Barcelona (2008); dades de l'ECVHP 2006 de l'IERMB, preus dels habitatges per m² del DMAH de la GC i dades hipotecàries del Banc d'Espanya⁴⁸

Al gràfic 24 s'aprecia la distribució d'ingressos de les llars joves i totals, amb una major dispersió d'ingressos en el cas de les llars totals, ja que les joves tenen uns ingressos inferiors i agrupen les majors concentracions d'ingressos —amb percentatges al voltant del 30%— entre els 1.500 i els 2.500 euros. A més, hi ha l'esforç econòmic que suposa per a les llars el pagament de l'habitatge segons la distribució d'ingressos i per a cada tipus d'habitatge segons el règim de tinença —de propietat o de lloguer— i la superfície —de 80, 60 i 40 metres quadrats—. Les llars joves han de fer un esforç superior perquè tenen uns ingressos més baixos; aquest

48 El gràfic mostra l'esforç econòmic mensual de les llars per pagar l'habitatge —percentatge d'ingressos destinats a pagar l'habitatge— segons el règim de tinença —lloguer i propietat— i la superfície de l'habitatge —a partir de tres exemples: 80, 60 i 40 metres quadrats. Per fer aquests càlculs s'han utilitzat les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) de 2006 de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), que proporciona la distribució dels ingressos nets de la llar; els preus dels habitatges per metre quadrat del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i les dades hipotecàries del Banc d'Espanya de 2006 (tipus d'interès: 4,17% i durada del préstec hipotecari: 30 anys). Ara bé, les dades referents a la distribució dels ingressos de l'ECVHP fan referència únicament a les llars en termes generals i a la població jove emancipada. A més, la distribució dels ingressos de les llars és superior a la de les persones joves. Per tant, cal fer els càlculs pertinents per obtenir la distribució dels ingressos de les llars joves amb el màxim detall possible per equiparar-los als de les llars en termes generals. En aquest cas s'ha aplicat el diferencial entre el salari mitjà de la població catalana l'any 2004 (14.862 euros) i els ingressos nets de les llars (24.781 euros) per obtenir la relació entre salari (de la persona) i ingrés (de la llar) (167%). Aquest percentatge s'ha aplicat als ingressos de les persones joves per obtenir els ingressos de les llars (un 167% superiors als de la població), i per diversificar la distribució en més valors dels que ofereix l'ECVHP s'ha calculat l'equació de la recta de línia de tendència polinòmica que més s'ajusta a la funció de distribució dels ingressos. Finalment, el gràfic mostra les dues funcions de distribució dels ingressos de les llars (joves i totals) i l'evolució de l'esforç econòmic que suposa per a la llar el pagament de cadascun dels habitatges segons el règim de tinença i la superfície per a cadascun dels grups d'ingressos. La línia discontinua vermella que marca el límit màxim permès de l'esforç econòmic (40%) dimensiona la grandària del problema. Malgrat la dificultat de llegir el gràfic, és el que millor quantifica i dimensiona la realitat del problema de l'accés a l'habitatge de les llars i, especialment, de les llars joves. En tot cas, el gràfic següent, que és una ampliació d'aquest, mostra de més a prop la realitat de les llars que poden accedir a l'habitatge amb menys del 40% dels seus ingressos per pagar-lo, però no dimensiona el problema de les llars que queden excloses.

esforç supera en la majoria dels casos el màxim desitjable del 30% i fins i tot del 40%. Tot i que l'habitatge més accessible és el de menys superfície i en règim de lloguer, els preus de mercat de la Regió Metropolitana de Barcelona deixen un bon gruix de joves fora de joc, ja que les llars amb uns ingressos anuals inferiors a 14.700 euros han de fer esforços molt elevats per accedir a l'habitatge.

Gràfic 25. Esforç econòmic mensual de les llars totals i les llars joves per pagar l'habitatge segons el règim de tinença i la superfície de l'habitatge. RMB 2006 (ampliació del gràfic anterior)



Font: ECVHP 2006 de l'IERMB, preus dels habitatges per metre quadrat del DMAH de la GC i dades hipotecàries del Banc d'Espanya⁴⁹

Tal com mostra aquest gràfic, ampliació de l'anterior —i amb els valors de l'eix invertits per facilitar la lectura—, a mesura que creix el nivell d'ingressos de la llar són accessibles més habitatges, per règim de tinença i grandària. Per accedir a l'habitatge que suposa un major esforç —l'habitatge nou de propietat de 80 metres quadrats— cal disposar de més de 29.400 euros anuals. Per tant, no és d'estranyar que les llars joves residin en major proporció que la resta en habitatges de lloguer o de propietat de segona mà i amb superfícies inferiors a la mitjana, ja que són més accessibles per al seu nivell d'ingressos.

Així, segons el gràfic hi ha un percentatge que queda fora de l'accés al mercat immobiliari, però quina part d'aquest percentatge és demanda real exclosa? I amb quins barems es quantifica? Doncs, com mostraven els gràfics anteriors, no és el mateix l'esforç econòmic que cal fer per accedir a un habitatge de propietat d'obra nova que el que cal per accedir a un habitatge de propietat de segona mà, i encara és més diferent l'esforç que cal fer per accedir a un habitatge de lloguer; aquestes diferències s'incrementen en variar les superfícies i les característiques dels habitatges.

Per tant, caldrà tenir en compte quins criteris es consideren a l'hora de quantificar la demanda exclosa del mercat, requisit indispensable per desenvolupar els plans locals d'habitatge arran de l'aprovació de la Llei

49 Aquest gràfic és una ampliació de l'anterior. Per consultar el detall de les fonts utilitzades vegeu la nota número 48.

18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; aquesta llei, a més, passa a tenir caràcter vinculant a l'hora de preveure el creixement en necessitats d'habitatge total i, sobretot, d'habitatge protegit. Les previsions es fan a partir de les dades de creixement que estimen les projeccions demogràfiques i la disponibilitat de sòl del planejament, així com de la disponibilitat del patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH), tot i que en última instància les actuacions en matèria de protecció de l'habitatge depenen de la voluntat política. Les polítiques que afavoreixin i promoguin el lloguer donaran més accessibilitat a l'habitatge, ja que hi podran accedir majors percentatges de població.

És per aquest motiu que cal tenir presents els diferents criteris en la valoració i quantificació de la demanda exclosa i del tipus de solucions residencials que requereixen. Com mostra el gràfic 24, segons els criteris de règim de tinença i superfície que es triïn i l'oferta d'habitatges de l'àmbit territorial en qüestió els percentatges d'exclusió varien i, per tant, també variaran les necessitats de nous habitatges amb protecció. Igualment, el gràfic mostra com, a una mateixa proporció de demanda exclosa, els habitatges segons el règim de tinença i la superfície poden donar resposta a les necessitats residencials de més població.

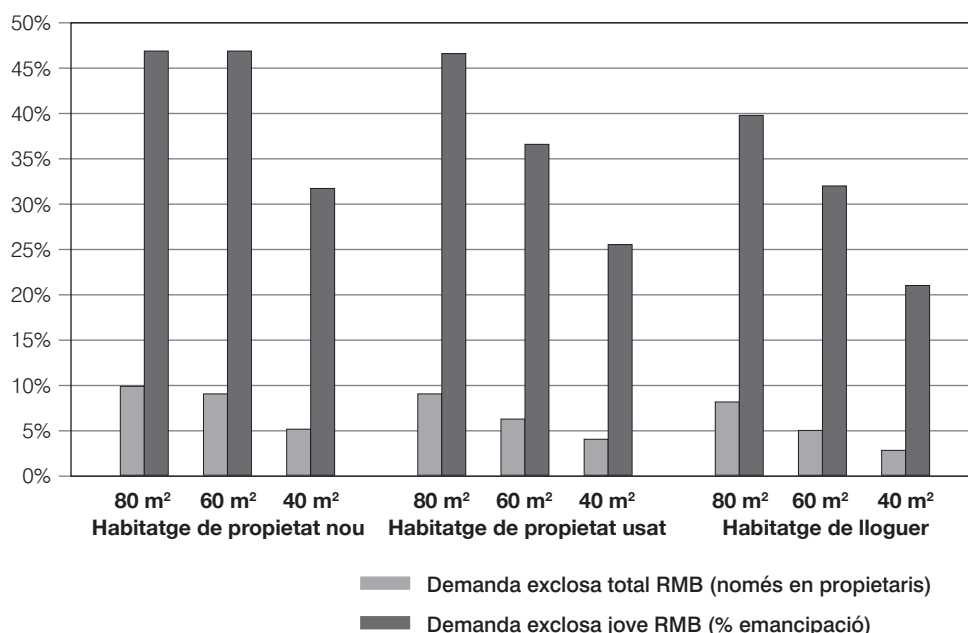
El gràfic de barres resumeix els dos anteriors quantificant la demanda exclosa de les llars en general i de les llars joves específicament. Per al càlcul s'ha estimat com a criteri d'exclusió el fet d'haver de destinar més d'un 40% dels ingressos de la llar a la despesa en cadascun dels tipus d'habitatge —segons el règim de tinença i la superfície—. S'ha considerat com a possible demanda exclosa el percentatge de les llars en què creixi un àmbit territorial concret que no disposen d'un habitatge en propietat segons la distribució d'ingressos que proporciona l'ECVHP de l'IERMB. Pel que fa a la demanda jove exclosa, s'ha dimensionat respecte a la total aplicant la taxa d'emancipació de l'any 2005 (el 47%) i el percentatge de població jove sobre el total i amb uns ingressos insuficients per fer front a la despesa mensual de l'habitatge dedicant-hi menys d'un 40%. Ara bé, en aquest cas s'està considerant que forma part de la demanda tota la població amb uns ingressos insuficients per fer front a la despesa mensual de l'habitatge dedicant-hi com a màxim un 40% dels ingressos, però no tota la població que té uns ingressos inferiors a aquest 40% és demandant d'habitatge.

És rellevant incloure la condició de no-propietat de l'habitatge com a criteri general per poder ser considerat demanda exclosa. Malgrat les dificultats econòmiques per afrontar el pagament de l'habitatge en propietat i les variacions actuals dels tipus d'interès, que podrien fer pensar en necessitats d'un altre tipus, es considera llar accessible al mercat de l'habitatge —i per tant no pot ser considerada exclosa del mercat independentment dels seus ingressos— aquella que disposa d'un habitatge de propietat. D'aquesta manera es considera la propietat una forma de finançament de l'habitatge en si mateixa, ja que l'habitatge es pot vendre i accedir a un de més econòmic o de lloguer. Així doncs, es considera demanda exclosa del mercat residencial aquella que, en no disposar d'un habitatge de propietat, ha de destinar més d'un 40% dels seus ingressos a fer front al pagament mensual de l'habitatge.

D'altra banda, pel que fa a les llars joves, com que es considera que han d'accedir al primer habitatge s'obvia el règim de tinença d'un habitatge previ perquè es considera que no el tenen. Es consideren els ingressos nets de la població jove emancipada de 25 a 34 anys de l'ECVHP, perquè té uns ingressos superiors als de la no emancipada, que té uns ingressos més variables perquè no necessita uns ingressos fixos per pagar l'habitatge. Aquest fet canvia davant la necessitat i/o la perspectiva d'haver de fer front a aquesta despesa. Però, com que es tracta d'ingressos de la persona i no de la llar, mitjançant la relació entre els ingressos de la població —en termes generals— de l'enquesta anual d'estructura salarial de 2004 i els ingressos mensuals de les llars, s'han ajustat aquestes variacions a les de la població jove per obtenir la variació dels ingressos d'aquesta als de les llars joves.⁵⁰ La resta de criteris són homogenis, però caldrà dimensionar-los, perquè s'està considerant que és demanda el còmput total de les llars segons les característiques descrites. Per fer-ho, en el cas dels plans locals d'habitatge s'utilitzen les projeccions demogràfiques, a partir de les quals s'obté el nombre de llars per grups d'edat en què s'estima que s'incrementarà l'àmbit concret, però en aquest cas s'ha utilitzat la taxa d'emancipació d'aquest grup d'edat —estimada en un 47% l'any 2006, segons l'ECVHP—. D'aquesta manera es redueix el percentatge d'exclusió del gràfic de barres anterior, ja que es dimensiona segons les necessitats col·lectives i globals.

50 Variació que en el cas de la RMB s'estima en un 167%. És a dir, les llars joves tenen uns ingressos un 67% superiors al de la població jove.

Gràfic 26. Percentatges de demanda exclosa del mercat immobiliari segons el règim de tinença i la superfície de l'habitatge⁵¹. Regió Metropolitana de Barcelona, 2006



Font: ECVHP 2006 de l'IERMB, cens del 2001, preus dels habitatges per m² del DMAH de la GC i dades hipotecàries del Banc d'Espanya.

Així, dels percentatges d'exclusió que mostraven els gràfics anteriors, el de barres els dimensiona segons la demanda real màxima, a partir de la qual estableix que el 47% dels habitatges de propietat de 80 metres quadrats destinats a les llars joves haurien de tenir algun règim de protecció, ja que són inaccessibles per a aquests col·lectius, mentre que en el cas de la població adulta el percentatge es redueix al 10%, ja que la major part de les llars adultes tenen un habitatge de propietat. D'altra banda, els habitatges més accessibles són els de lloguer, sobretot a mesura que se'n redueix la superfície: així, el 79% de les llars joves i el 97% de les adultes poden accedir als habitatges de lloguer de 40 metres quadrats.

Aquest càlcul permet apropar i dirigir les polítiques públiques d'habitatge cap al sector més desfavorit del seu àmbit segons les característiques de l'oferta immobiliària de què disposin, ja que no és igual d'accessible econòmicament un habitatge de propietat que un de lloguer, i encara menys si es tenen en compte les diferents superfícies i tipologies d'edificis.

D'aquests càlculs se'n dedueix la necessitat d'una diversificació del parc d'habitatges en diferents tipologies, règims de tinença i superfícies, ja que si al percentatge de llars excloses del mercat residencial se'ls pogués donar accés a habitatges de lloguer protegits mitjançant la implementació dels recursos per a programes socials de mediació i cessió, o fórmules intermèdies de propietat o de masoveria urbana, es reduirien considerablement els percentatges de llars excloses del mercat residencial. Per tant, cal una veritable voluntat política i legislativa que vetlli pel compliment d'aquestes premisses; és l'objectiu de la llei pel dret a l'habitatge, i amb el temps es veurà en quina mesura ha intervingut en el mercat privat de l'habitatge i quines repercussions té.

51 El gràfic 26 recull els percentatges de les llars totals i joves que queden excloses del mercat de l'habitatge per a cadascun dels tipus d'habitatge —segons el règim de tinença i la tipologia— pel fet d'haver de destinar més d'un 40% dels ingressos a pagar-lo. Ara bé, a aquest percentatge se li han aplicat els correctors corresponents per tal d'ajustar-los al màxim a la realitat. Així, al percentatge total de llars excloses se li ha aplicat el percentatge d'habitatges que no són de propietat —segons dades del cens de 2001—, suposant una equidistribució de la propietat amb independència del nivell d'ingressos per la manca de dades. Igualment, a les llars joves se'ls ha aplicat la taxa d'emancipació de l'ECVHP per ajustar-les a la realitat (47%).

3.2. Determinants de l'emancipació

Un cop analitzades les característiques dels joves respecte la població adulta i dels joves emancipats respecte els no emancipats, i després de categoritzar-los mitjançant dades econòmiques i laborals específiques per als seus grups d'edat i dades genèriques com el preu de l'habitatge, els tipus d'interès dels préstecs hipotecaris o l'evolució de l'IPC, cal determinar quins són els factors que possibiliten i/o impedeixen l'emancipació.

Per fer aquesta anàlisi s'han utilitzat les dades procedents de diferents institucions públiques i privades que ja s'han analitzat per separat als apartats anteriors per a la sèrie cronològica 1985-2001. S'ha cercat l'explicació de la variació de la taxa d'emancipació⁵² de tots dos grups d'edat a partir de variables econòmiques i laborals de cadascun, com la taxa d'ocupació,⁵³ la temporalitat dels contractes laborals,⁵⁴ l'edat de primonupcialitat⁵⁵ i les variables que comprenen tots dos grups: ingressos mitjans de les llars joves, esforç econòmic per pagar la hipoteca,⁵⁶ preu de l'habitatge⁵⁷ i esforç econòmic en anys per pagar l'habitatge.⁵⁸

Com que es tracta de dades extretes del cens, l'EPA i l'enquesta de l'IERMB, s'han utilitzat totes les dades disponibles, però en tractar-se d'una anàlisi cronològica només ha estat possible obtenir disset casos, que corresponen als anys 1985 a 2001, explicats per set variables, de les quals només dues són diferents per a cada grup d'edat. Aquesta primera anàlisi mostra alguns dels elements que determinen l'emancipació, i l'anàlisi de les dades obtingudes de les enquestes proporcionaran més informació i una fiabilitat més elevada.

La correlació per al grup de joves de primera emancipació⁵⁹ mostra dos factors altament correlacionats: la taxa d'ocupació positivament⁶⁰ i el percentatge de temporalitat dels contractes negativament (-0,804). Així doncs, com més alta és la taxa d'ocupació més alta és la taxa d'emancipació i, contràriament, a major temporalitat laboral menor taxa d'emancipació. D'altra banda, com més elevat és el preu de l'habitatge i l'esforç econòmic en anys de destinació íntegra dels ingressos anuals per pagar-lo, més baixa és la taxa d'emancipació.

El fet que l'esforç econòmic (percentatge d'ingressos mensuals per pagar la hipoteca) tingui una correlació positiva significaria que a major esforç major emancipació. Aquest fet el causen els factors que condicionen l'import hipotecari —el tipus d'interès i la durada del préstec—, que l'han fet disminuir en baixar el primer i créixer el segon. Pel que fa als ingressos, contràriament al que s'espera la correlació de Pearson mostra que a major nivell d'ingressos menor és la taxa d'emancipació (-0,677). El fet que malgrat l'elevat increment dels ingressos dels joves aquests no s'hagin emancipat més és conseqüència de la intervenció d'altres factors més determinants, com ara l'elevada temporalitat dels contractes, l'increment del preu dels habitatges o l'increment de l'esforç econòmic en anys de dedicació dels ingressos íntegres per pagar l'habitatge, que es veuen altament afectats per l'increment dels preus de l'habitatge, que ha estat molt superior al dels ingressos.

52 La taxa d'emancipació per a cadascun dels grups de joves s'obté de l'enquesta de l'IERMB i correspon als anys 1985, 1990, 1995 i 2000, i les taxes de la resta d'anys s'han obtingut a partir de les equacions corresponents a les tendències.

53 La taxa d'ocupació és el percentatge de població ocupada sobre el total de població activa. Com que la divisió per grups d'edat de l'EPA només recull els grups de 16 a 19 anys, de 20 a 24 anys i de 25 a 54 anys, en aquest cas s'ha calculat la taxa per al grup de 16 a 24 anys, que s'ha utilitzat per la correlació per al grup de joves en edat de primera emancipació, i s'ha mantingut la taxa dels joves de 20 a 24 anys per al grup de joves en edat d'emancipació estable.

54 La temporalitat dels contractes laborals és el percentatge de contractes temporals sobre el total de contractes laborals. En aquest cas s'ha calculat la taxa per al grup de 16 a 24 anys i s'ha correlacionat amb el grup de joves en edat de primera emancipació. La taxa dels joves de 25 a 29 anys s'ha utilitzat per als joves en edat d'emancipació estable.

55 L'edat de primonupcialitat és l'edat en què s'accedeix al primer matrimoni.

56 L'esforç econòmic per pagar la hipoteca és el percentatge dels ingressos de la llar que cal destinar per pagar la hipoteca. Aquest càlcul té en compte el preu mitjà de de l'habitatge per metre quadrat i els ingressos mitjans de la llar jove i suposa una hipoteca del 80% del valor de l'habitatge —tenint en compte que aquest té 100 metres quadrats—, amb un tipus d'interès i una durada reals extrets del Banc d'Espanya. Com que el preu de l'habitatge i els ingressos mitjans de les llars joves només els tenim des de l'any 1987 i 1986 respectivament, les dades anteriors s'han calculat mitjançant l'equació corresponent a la tendència.

57 El preu de l'habitatge és el preu mitjà dels habitatges per metre quadrat. Com que només tenim les dades des de l'any 1987, les dades anteriors s'han calculat mitjançant l'equació corresponent a la tendència.

58 L'esforç econòmic en anys per pagar l'habitatge correspon als anys necessaris per pagar el preu total de l'habitatge destinant-hi el total d'ingressos anuals.

59 Vegeu l'annex estadístic.

60 Amb una correlació de Pearson de 0,766.

Finalment, la correlació negativa de l'edat de primonupcialitat (-0,847) ratifica la hipòtesi, i és que a més retard (o edat) en l'accés al primer matrimoni més baixa és la taxa d'emancipació, cosa que és una obvietat.

En la correlació per al grup de joves de més edat⁶¹ s'aprecien els mateixos signes de les correlacions però amb valors diferents; hi prenen més importància altres factors diferents als dels més joves. Aquesta correlació també té els seus dos factors extrems altament correlacionats:⁶² la taxa d'ocupació positivament i el percentatge de temporalitat dels contractes negativament (-0,965; per a l'altre grup era de -0,804). Així doncs, com més alta és la taxa d'ocupació més alta és la taxa d'emancipació i, contràriament, a major temporalitat laboral menor taxa d'emancipació. En aquest cas, però, més que la taxa d'ocupació, que gairebé ha reduït a la meitat la seva significativitat respecte al grup anterior, el que té més rellevància és la temporalitat laboral.

D'altra banda, es manté la correlació negativa amb el preu de l'habitatge i l'esforç econòmic en anys de destinació íntegra dels ingressos anuals per pagar-lo, de manera que com més elevats són aquests més baixa és la taxa d'emancipació. En aquest cas, però, aquests dos factors estan més altament correlacionats i, per tant, són més determinants que en el cas anterior. També es manté la correlació positiva amb l'esforç econòmic per pagar la hipoteca, però en aquest cas és molt inferior: si bé l'evolució del tipus d'interès i la durada del préstec afecten la quantitat mensual que es pagarà de la hipoteca, aquesta és menys significativa que en el cas anterior, atesa la major rellevància de la relació entre els ingressos i el preu de l'habitatge.

En aquest cas el nivell d'ingressos és més significatiu, és a dir, que els altres factors incideixen en major mesura en l'emancipació, ja que malgrat l'increment dels ingressos en aquest cas aquest grup de joves s'emancipa encara menys que l'anterior.

Així doncs, els factors correlacionats més significativament amb la taxa d'emancipació per a tots dos grups són els relacionats amb el mercat laboral —la taxa d'ocupació i l'estabilitat laboral—, seguits del preu de l'habitatge i l'esforç econòmic en anys de destinació íntegra dels ingressos anuals per pagar-lo. Però com que aquestes dues darreres variables estan altament correlacionades amb la temporalitat dels contractes laborals i, en menor mesura, amb la taxa d'ocupació, s'han creat les regressions múltiples següents prenent com a variables independents les dues més correlacionades amb la taxa d'emancipació.

Per a tots dos grups de joventut s'ha utilitzat la mateixa hipòtesi, a saber: la taxa d'ocupació i l'estabilitat laboral expliquen la taxa d'emancipació; les dues primeres són les variables independents i la darrera, la dependent. La significativitat de les dues regressions⁶³ mostra el model amb una perfecta significativitat, cosa que demostra que la relació entre les variables independents amb la dependent no és casual en cap dels dos casos.

En la regressió per al grup de joves en edat de primera emancipació,⁶⁴ la *R quadrada* mostra una predicció en la qual, coneixent les variables independents, la incertesa es redueix un 74,9%, que és un percentatge molt elevat. Els coeficients estandarditzats beta mostren com les variables d'ocupació i temporalitat dels contractes laborals estan correlacionades amb la taxa d'emancipació, la primera amb una beta de 0,472 i la segona, tot i que negativa, més explicativa, amb una beta -0,531.

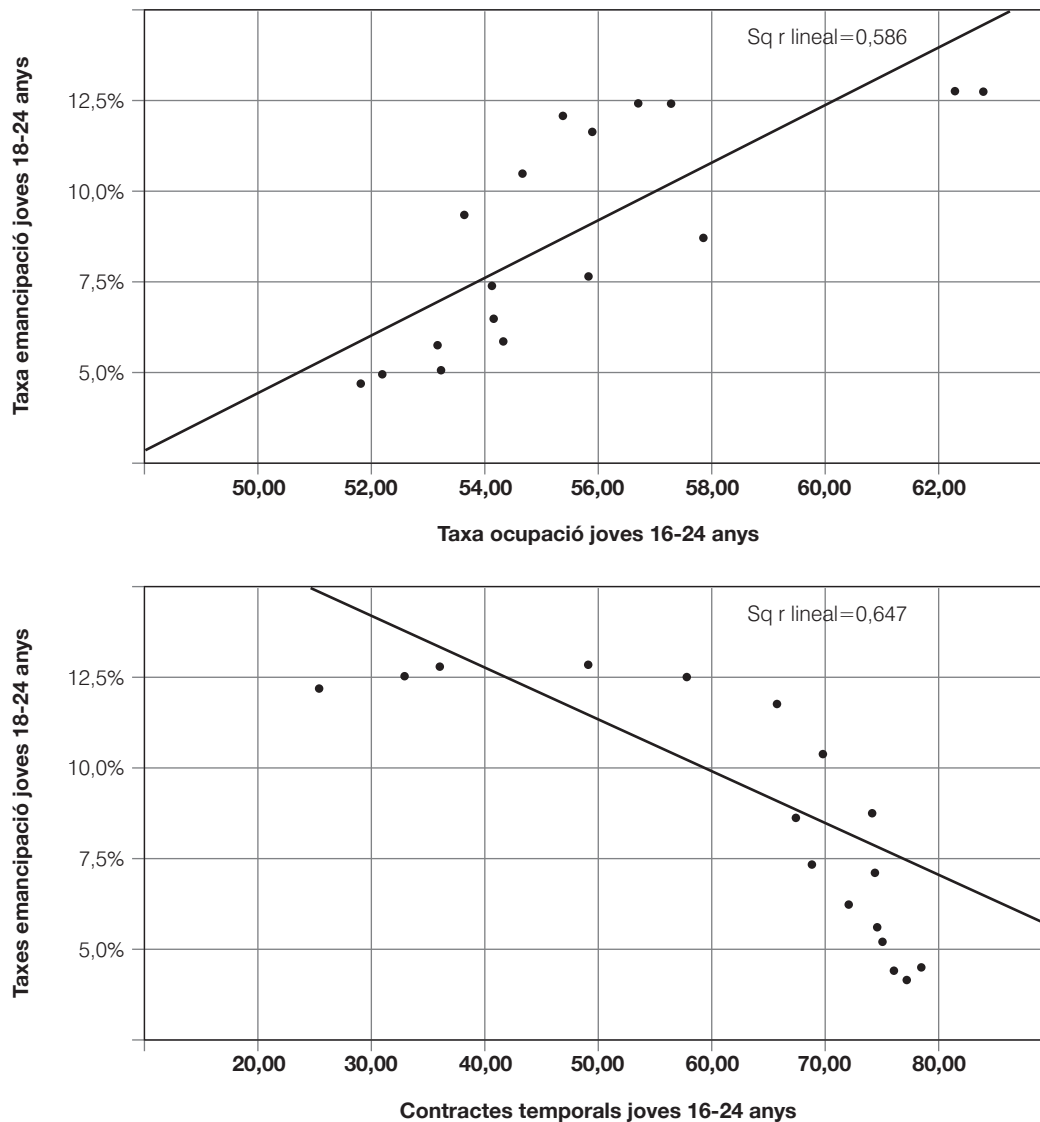
61 Vegeu l'annex estadístic.

62 Amb una correlació de Pearson de 0,411, que per al grup anterior era del 0,766.

63 Que s'aprecia a les respectives taules ANOVA (en tots dos casos 0,000); vegeu l'annex estadístic.

64 Vegeu l'annex estadístic.

Gràfic 27 i Gràfic 28. Regressions lineals de les variables d'ocupació i temporalitat respecte a l'emancipació per al grup de joves de 15 a 24 anys



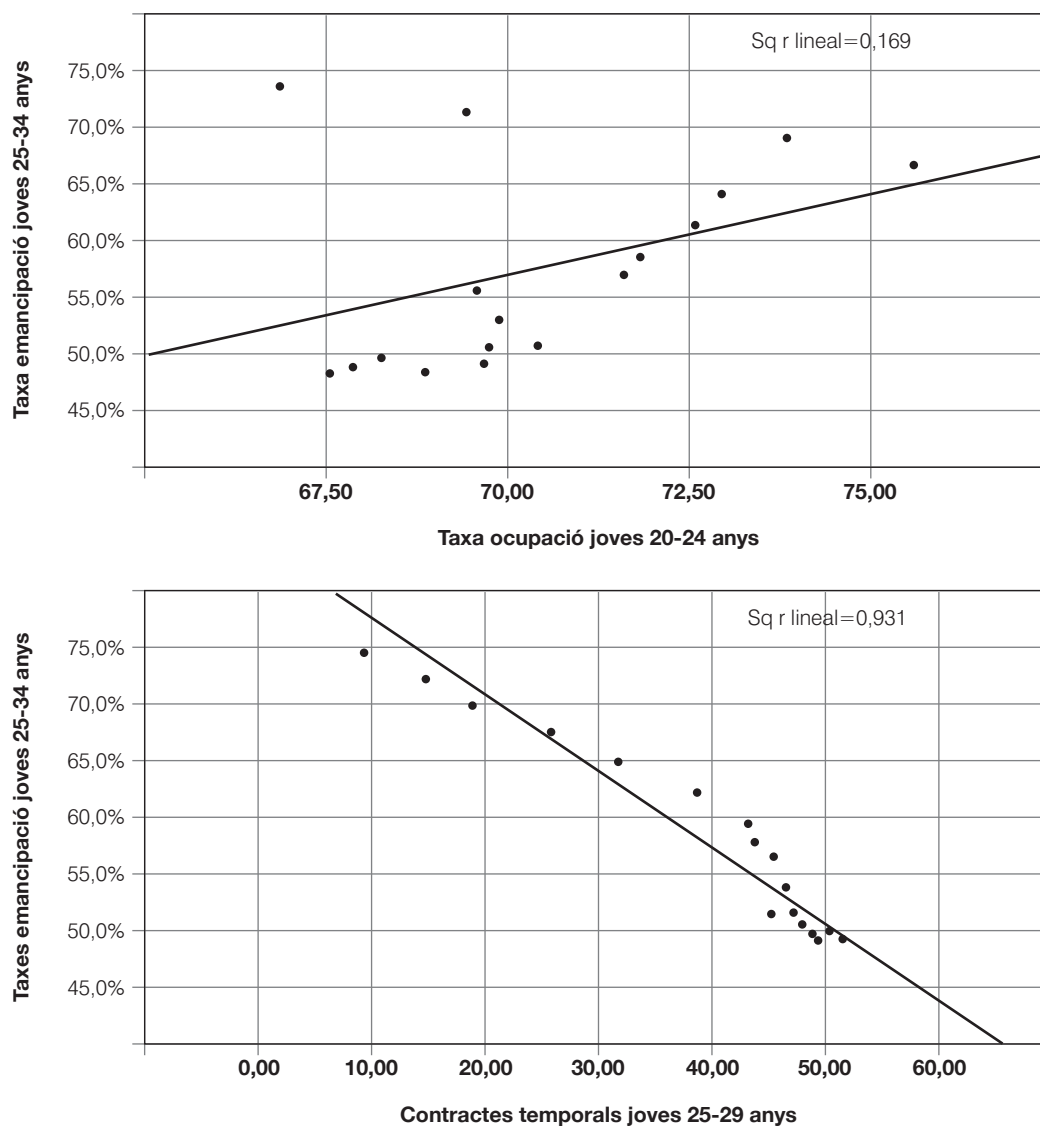
Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB i Trilla, C. (2004). Elaboració pròpia

Tal com mostren els gràfics 27 i 28, la taxa d'ocupació està relacionada positivament amb l'emancipació, és a dir, a mesura que creix la primera també ho fa la segona, i el percentatge de contractes laborals està relacionat negativament amb l'emancipació.

La regressió per al grup de joves en edat d'emancipació estable⁶⁵ té una R quadrada de 0,980, on la incertesa coneixent les variables independents es redueix un 98%, superior al del grup anterior. Per tant, la predicció és més exacta per a aquest grup que per a l'anterior, cosa que igualment confirma la significança de cadascuna de les variables, que en aquest cas són més properes a zero que en l'anterior. Els coeficients estandarditzats beta mostren com les variables d'ocupació i temporalitat dels contractes laborals estan correlacionades amb la taxa d'emancipació, la primera amb una beta de 0,176 i la segona, més explicativa, amb una beta -0,920.

65 Vegeu l'annex estadístic.

Gràfic 29 i Gràfic 30. Regressions lineals de les variables d'ocupació i temporalitat respecte a l'emancipació per al grup de joves de 25 a 34 anys



Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de les condicions de vida i hàbits de la població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB i Trilla, C. (2004). Elaboració pròpia

Tal com mostren els gràfics i les equacions lineals de cadascuna de les línies, la taxa d'ocupació està relacionada positivament amb l'emancipació, i la temporalitat dels contractes laborals hi està relacionada negativament però d'una manera més forta.

4. Anàlisi del Maresme

4.1. Introducció

L'àmbit d'anàlisi de la investigació s'emmarca en un territori, la Regió Metropolitana de Barcelona, que permet analitzar el procés d'emancipació des d'una perspectiva general a partir de la qual s'apunten les primeres reflexions sobre el procés d'emancipació i les variables més determinants. Ara bé, l'àmbit territorial d'estudi en profunditat és el Maresme, que és rellevant per la importància i les oportunitats d'aquesta comarca.

La seva importància històrica data de mitjan segle XIX, el 1848, quan s'inaugura la línia fèrria Barcelona-Mataró, que dona a la comarca una embranzida industrial i comercial que la va situar com a capdavantera en la Catalunya d'aquella època, que tot just encetava la Revolució Industrial. Així, a la riquesa agrícola s'hi va afegir la industrial, protagonitzada pel sector tèxtil, per, posteriorment, afegir-s'hi les plantacions de clavells i més tard el turisme.

Es tracta, per tant, d'una terra d'oportunitats que ha transformat progressivament els seus sistemes productius, econòmics i demogràfics. I és en aquest darrer factor, en l'elevat creixement que ha viscut els darrers anys arran de les migracions intermunicipals de caràcter residencial, quan s'ha produït el major canvi estructural, però sobretot urbanístic i residencial. I és que la tipologia residencial típica ha quedat curta pel desmesurat creixement de la població, que alhora ha configurat una nova tipologia residencial que deixa al marge la població jove de la comarca i la que disposa de pocs recursos, ja que els xalets adossats, la urbanització en dispers i l'estructura residencial de les antigues famílies burgeses estiuejants a la comarca no s'adiuen a les necessitats i possibilitats del jovent maresmenc.

Per comprendre aquesta situació cal endinsar-se en la comarca amb tots cinc sentits, i finalment analitzar-ne l'evolució urbanística, que, juntament amb els factors socials i econòmics, l'han convertit en l'actual terra d'oportunitats on el jovent no és capaç de residir.

4.2. Dades primàries

4.2.1. Introducció

Tal com s'especifica en l'apartat de metodologia, l'anàlisi quantitativa a partir de dades primàries s'ha fet mitjançant una enquesta telefònica⁶⁶ duta a terme el mes d'abril de 2007 a 410 joves del Maresme d'entre 15 i 34 anys. 315 dels quals ja s'han emancipat i 95 encara no però que manifesten la voluntat de fer-ho en els propers dos anys. Així, la informació no només fa referència a la situació i perspectiva de futur de la mostra emancipada, sinó també a la demanda potencial, i ofereix la possibilitat d'actuar a les administracions competents per resoldre el problema en un futur.

Per a l'explotació de l'enquesta s'han fet diferents anàlisis, tenint en compte la situació davant l'emancipació (mostra emancipada vs no emancipada) i l'edat d'emancipació —aquí s'ha distingit entre els dos grups d'edat que ja s'utilitzaven en l'anàlisi quantitativa: l'edat de primera emancipació (15-24 anys) i la d'emancipació estable (25-34 anys)—. S'han analitzat les característiques dels dos col·lectius distingint el tipus i la naturalesa de la variable a considerar, i s'han distingit així dos tipus de variables: el primer està format per les variables objectives —les característiques sociodemogràfiques, la tipologia de la llar i les característiques dels habitatges i les llars segons la situació davant l'emancipació, el règim de tinença, el grup d'edat i la situació en el

66 L'enquesta es fa a la comarca del Maresme, com a mostra de comarca de la regió metropolitana de Barcelona que ha experimentat un creixement molt elevat en els darrers anys —és la tercera comarca que més ha incrementat la població total i jove entre 1986 i 2006, amb un 52% i un 43% respectivament— com a conseqüència, en gran part, del procés descentralitzador de les grans ciutats cap a la perifèria i, per tant, com a receptora d'aquest. Per analitzar la realitat del procés d'emancipació amb la màxima fidelitat, s'han establert quotes de representació per municipi —i no per sexe ni edat—, amb un error mostral del 5%.

moment de l'emancipació i en el moment en què es va fer l'enquesta⁶⁷—, cosa que ha permès extreure les principals característiques d'ambdues mostres. El segon tipus de variable està format per les característiques de l'emancipació i la manera com s'ha produït; es tracta, per tant, de variables majoritàriament de caràcter subjectiu que mostren com s'ha produït el procés d'emancipació, la importància que hi ha tingut cadascun dels factors externs i la visió que té del procés la mostra no emancipada.

Si bé és cert que el fet de no establir estrats de representació per edat proporciona una imatge més real del procés d'emancipació, també és veritat que això comporta una manca de representativitat en l'anàlisi per grups d'edat, ja que la mostra de persones no emancipades és considerablement més jove que la d'emancipades. Ara bé, per pal·liar aquest fet i, alhora, visualitzar la realitat de la mostra emancipada en el moment de l'emancipació, en aquest cas s'utilitza com a referent l'edat en el moment de l'emancipació, ja que, a més, respon al procés més fidelment.

Un cop analitzades les característiques de la mostra enquestada, dels seus habitatges i llars, s'analitzen els elements que determinen el procés d'emancipació, bé afavorint-lo, bé dificultant-lo. Aquests elements es determinen mitjançant una anàlisi de regressió logística que inclou els elements comuns de les dues submostres per així avaluar els factors més determinants per veure les seves condicions davant l'emancipació. Aquesta anàlisi permet, doncs, avaluar les condicions de l'emancipació i fer les propostes necessàries per facilitar el procés d'emancipació i donar resposta a futures demandes d'habitatge.

Finalment, mitjançant l'anàlisi de k-mitjanes es classifica l'emancipació segons els motius que es consideren més i menys importants per tirar endavant el procés. Així s'amplia i s'aprofundeix en la concepció i els coneixements d'aquest procés i els elements que l'afecten.

4.2.2. Emancipats vs no emancipats (variables objectives)

L'emancipació és un procés d'independència personal, familiar i residencial que afecta la població d'una manera diferent; no es tracta, per tant, d'un procés homogeni per condició sociodemogràfica ni de gènere. Per aquest motiu no s'han establert estrats de representació per sexe ni edat, ja que segons la bibliografia les dones s'emancipen uns dos anys abans que els homes, fet que condiciona el col·lectiu de joves en edat d'emancipació.

La probabilitat que indica el sexe de la persona enquestada en un univers jove amb una probabilitat de succés —estar emancipat/ada— del 47%⁶⁸ quan les dones s'emancipen una mitjana de dos anys abans que els homes dona més opcions a les dones que als homes. Així ho corroboren les dades de l'enquesta, ja que el 63,2% de les respostes de la submostra emancipada són de dones. Però, a més, aquest percentatge s'incrementa si es distribueix la mostra per grups d'edat: així, en el grup de menys edat (15-24 anys) els homes que responen l'enquesta són una mica més (un 54%), enfront el 65% de dones per al grup de més edat, però el que és realment significatiu de l'emancipació més primerenca en el cas de les dones és el fet que observant el sexe i l'edat d'emancipació trobem un percentatge de dones emancipades en edat de primera emancipació superior al dels homes (un 67%, pel 33% dels homes). Per contra, en el cas de la mostra no emancipada és a l'inrevés: com més jove és la persona enquestada en major proporció és de sexe femení (67%), mentre que el col·lectiu no emancipat de més edat està format per més homes que dones (58%).

Per tant, la major proporció de dones emancipades en edats d'emancipació primària (67%) i la d'homes no emancipats en edat d'haver-ho fet de manera estable (58%) corroboren la hipòtesi d'una emancipació més tardana en el cas dels homes.

L'altra variable que tampoc respon als estrats de representació és l'edat; per tant, no és d'estranyar que la

67 Per fer una anàlisi amb més rigor i profunditat s'han inclòs preguntes referents no només a la situació actual, sinó també referents al moment en què hi va haver l'emancipació. El cas de la mostra emancipada fa referència a un moment del passat, l'edat de la qual serveix en la major part de l'anàlisi d'aquesta submostra, però la mostra no emancipada fa referència a la situació que esperen tenir en un moment futur —que dista un màxim de dos anys, ja que és condició *sine qua non* de la mostra no emancipada per respondre l'enquesta—. Així es valoren no només els canvis que hi ha hagut en la consolidació del procés d'emancipació, sinó també les expectatives de la mostra no emancipada com a potencial demanda d'habitatge.

68 Taxa d'emancipació dels joves de menys de 35 anys a la Regió Metropolitana de Barcelona (47%). Font: Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) de 2005 de l'IERMB i l'IDESCAT.

mostra emancipada sigui més gran que la que no ho està. Per aquest motiu s'analitza la mostra emancipada a partir de l'edat que tenia en el moment en què es va emancipar, ja que interessa analitzar el moment de l'emancipació i, paral·lelament, l'evolució que ha fet la submostra fins al moment. En el cas de la mostra no emancipada, interessa la situació actual i la que espera tenir en el moment que s'emancipi.

No és d'estranyar, doncs, que el gros de la mostra emancipada es trobi en el grup de més edat —en edat d'emancipació estable, això és entre els 25 i els 34 anys—, i la no emancipada, en el de menys edat —en edat de primera emancipació, 15-24 anys—. Així, mentre que el 38% i el 54% de la mostra emancipada té entre 25 i 29 anys i entre 30 i 34 anys, aquests percentatges es corresponen amb els grups quinquennals de 15-19 i 20-24 anys de la mostra no emancipada —el 35% i el 40% respectivament.

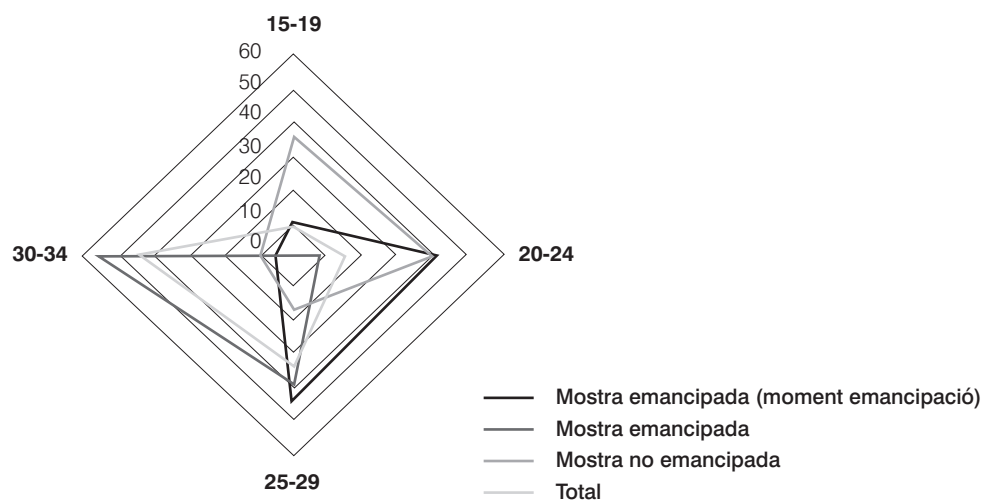
Taula 6. Edat agrupada de la mostra enquestada i edat mitjana

| | Edat de primera emancipació | | Edat d'emancipació estable | | Total | Edat mitjana |
|--|-----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|------------|--------------|
| | 15-19 | 20-24 | 25-29 | 30-34 | | |
| Mostra emancipada (moment emancipació) | 30 | 132 | 139 | 14 | 315 | 24,17 |
| | 9,52 | 41,90 | 44,13 | 4,44 | 100 | |
| Mostra emancipada | 1 | 23 | 120 | 171 | 315 | 29,32 |
| | 0,32 | 7,30 | 38,10 | 54,29 | 100 | |
| Mostra no emancipada | 33 | 38 | 16 | 8 | 95 | 21,95 |
| | 34,74 | 40,00 | 16,84 | 8,42 | 100 | |
| Total | 34 | 61 | 136 | 179 | 410 | 27,61 |
| | 8,29 | 14,88 | 33,17 | 43,66 | 100 | |

Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

La primera mostra que posa de manifest el retard en l'edat d'emancipació és, d'una banda, la reduïda taxa d'emancipació en els grups en edat de primera emancipació (8%), i de l'altra, la presència d'una quarta part de la mostra de joves en edat d'emancipació estable que no s'ha emancipat (el 25%, dels quals un 8,4% tenen 30 anys o més).

Gràfic 31. Edat de la mostra enquestada agrupada en grups quinquennals



Font: Dades provinents de l'enquesta. Elaboració pròpia

Ara bé, malgrat l'edat actual de les persones joves emancipades, l'edat que tenien en el moment en què ho van fer mostra una major diversitat, amb edats inferiors a l'actual. Tenen una rellevància especial els dos grups quinquennals intermedis, que engloben la pràctica totalitat de la mostra emancipada (el 86%), amb un 9,5% de la mostra que es va emancipar amb menys de 20 anys i un 4,4% que ho va fer passada la trentena, que contrasta amb el 8% de la mostra no emancipada amb aquesta edat; aquest fet posa de manifest el retard en el procés d'emancipació, especialment en els darrers anys.

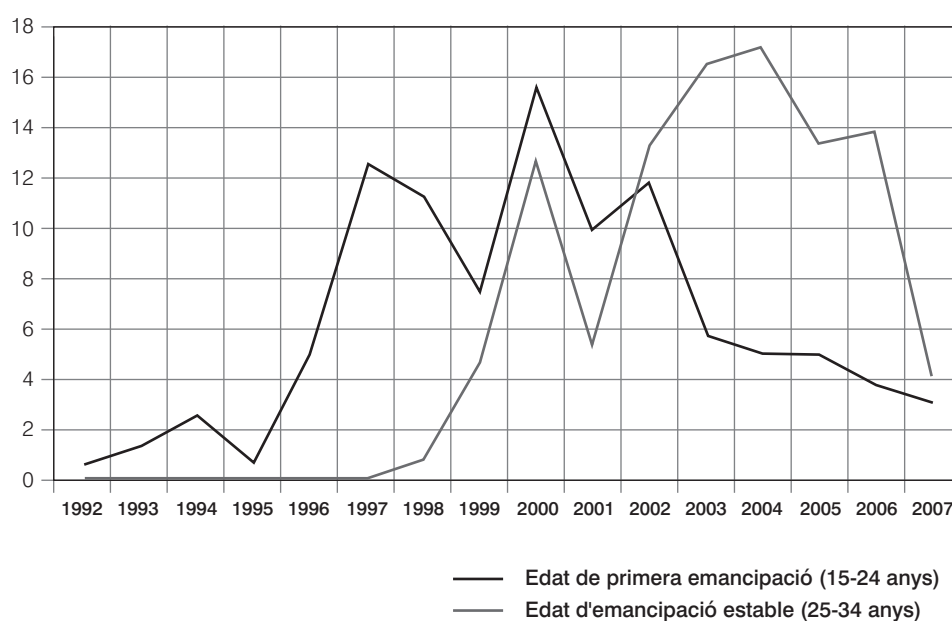
Taula 7. Quan es voldrien emancipar els i les joves de la mostra no emancipada

| | Voldria emancipar-se ara | Voldria emancipar-se en els propers 2 anys | Total |
|--|---------------------------------|---|--------------|
| Edat de primera emancipació (15-24 anys) | 40 | 31 | 71 |
| | 56,34 | 43,66 | 100 |
| Edat d'emancipació estable (25-34 anys) | 22 | 2 | 24 |
| | 91,67 | 8,33 | 100 |
| Total joves no emancipats | 62 | 33 | 95 |
| | 65,26 | 34,74 | 100 |

Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

Aquest retard queda palès en el fet que, mentre que una mostra es va emancipar majoritàriament (en un 51,4%) en edat d'emancipació primària (abans dels 25 anys), en el moment de l'enquesta tan sols la meitat de membres d'aquest grup d'edat que no estan emancipats se'n voldrien anar de casa en aquest moment. S'aprecia un retard en l'edat d'emancipació, però també és cert que tan sols interessava l'univers no emancipat que ho volgués fer en els propers dos anys. D'altra banda, el col·lectiu de més edat no emancipat voldria fer-ho majoritàriament en aquest moment (91,7%), tot i que el fet que un 8% no ho vulgui fer ara, sinó abans de dos anys, posa de manifest aquest retard i els canvis en els valors i les consideracions que tenen en compte per portar a terme l'emancipació.

Gràfic 32. Any d'emancipació de la mostra emancipada per grups d'edat segons l'edat que tenien en el moment de l'emancipació



Font: Dades provinents de l'enquesta. Elaboració pròpia

D'acord amb el que s'ha dit fins ara, *l'any en què es va emancipar* la mostra posa de manifest que, òbviament, la que es va emancipar més jove ho va fer abans en el temps, mentre que la que s'ha emancipat més gran ho ha fet més tard. Però, sobretot, destaca com a punt màxim d'any d'emancipació dels més joves l'any 2000, quan els tipus d'interès comencen a baixar, amb un 59% d'aquestes llars en edat més primària emancipades al segle XXI.

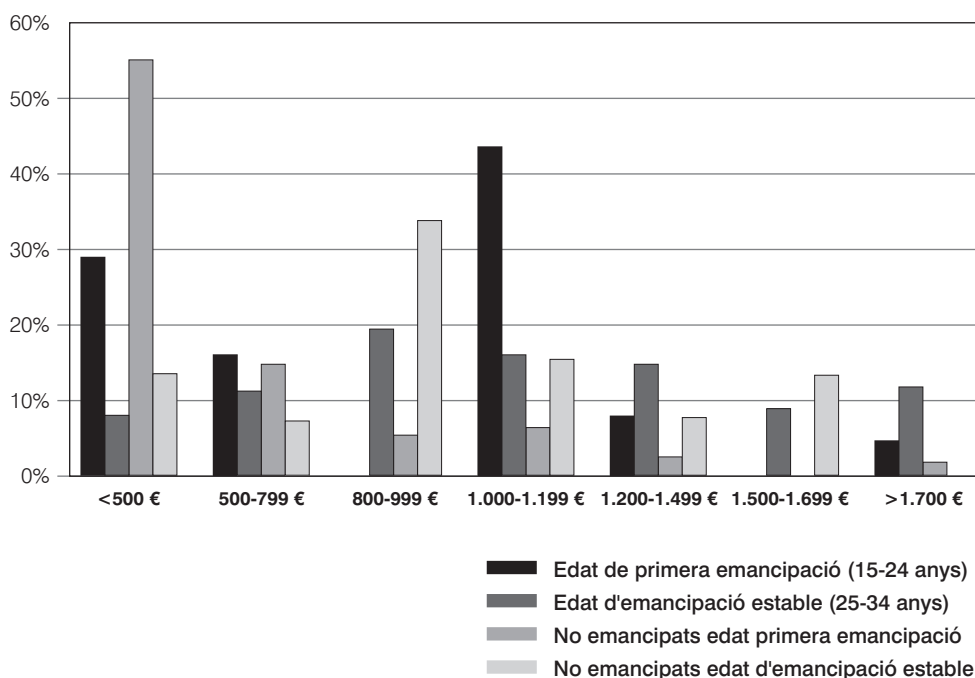
Les *característiques* de la joventut pel que fa al *nivell d'instrucció*, la *categoria socioprofessional* i el *nivell d'ingressos* presenten una mostra emancipada amb un nivell d'instrucció més baix —tan sols el 30% té estudis superiors al batxillerat—, una taxa d'atur més elevada —el 21% no treballa— i una categoria socioprofessional més baixa com més jove és la persona enquestada. Aquestes característiques milloren a mesura que creix l'edat de la persona, en part pel desenvolupament propi de la biografia personal i pels temps i ritmes de consolidació en el mercat laboral. Per tant, la mostra emancipada de més edat té unes característiques més favorables que la més jove.

Ara bé, la situació de la mostra emancipada segons l'edat que tenia en el moment de l'emancipació mostra unes categories més altes com més tard ha portat a terme l'emancipació. Pel que fa a la categoria socioprofessional, destaquen sobretot el sector serveis i les feines no qualificades, situació més pròpia de les edats més joves, tant en el moment actual com en el moment de l'emancipació. D'altra banda, i com a situació més pròpia de la mostra emancipada de més edat, destaquen els tècnics i professionals de suport i els empleats administratius.

La mostra no emancipada presenta unes característiques més precàries i més baixes que les de la mostra emancipada. Independentment de l'edat, però sempre entre coetanis, el nivell d'instrucció és més baix que en el cas de la mostra emancipada, tant pel que fa a les submostres en edat de primera emancipació com pel que fa a les d'edat d'emancipació estable. Passa el mateix de manera més exagerada amb la feina i el nivell socioprofessional, ja que les proporcions de població no emancipada aturada són superiors, i els nivells socioprofessionals més baixos que els de la mostra emancipada i per als dos grups d'edat.

Amb aquesta categorització de mostres i grups d'edat no estranya la relació contractual i el nivell d'ingressos que se'n desprèn. Pel que fa a la primera, s'aprecia una major proporció de contractes indefinits (al voltant del 65%), seguits dels temporals (19%), i en tercer lloc dels autònoms (12%), amb poc marge per a la resta del ventall d'opcions; el percentatge varien a favor de l'increment de la diversitat paral·lelament a l'edat. En canvi, la mostra no emancipada presenta més varietat contractual en favor d'una major temporalitat i precarietat, especialment en el col·lectiu més jove. El nivell d'ingressos mostra les mateixes diferències que la resta de característiques, amb uns nivells més elevats per a la mostra emancipada respecte a la que no ho està, i amb uns nivells més elevats per al grup de més edat en totes dues mostres.

Gràfic 33. Nivell d'ingressos de la mostra emancipada (segons l'edat actual) i la mostra no emancipada, per grups d'edat



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

Les *característiques sociodemogràfiques de la llar d'origen*, com el nombre de germans/es, el nivell d'instrucció del pare i de la mare, els seus nivells socioprofessionals i el lloc de naixement de l'individu enquestat i dels seus progenitors es van demanar amb l'objectiu de comprovar si hi havia alguna relació entre ells i l'edat d'emancipació. Els resultats no mostren diferències significatives ni pel que fa a l'edat d'emancipació ni pel que fa al fet de no haver-se emancipat. Tan sols destaca el fet que la mostra no emancipada té menys germans/es: es tracta de famílies formades en un 69% dels casos per un o dos fills i en una quarta part (el 24%) per tres, mentre que la mostra emancipada prové majoritàriament de famílies de dos i tres fills (67%), i fins i tot de quatre (16%).

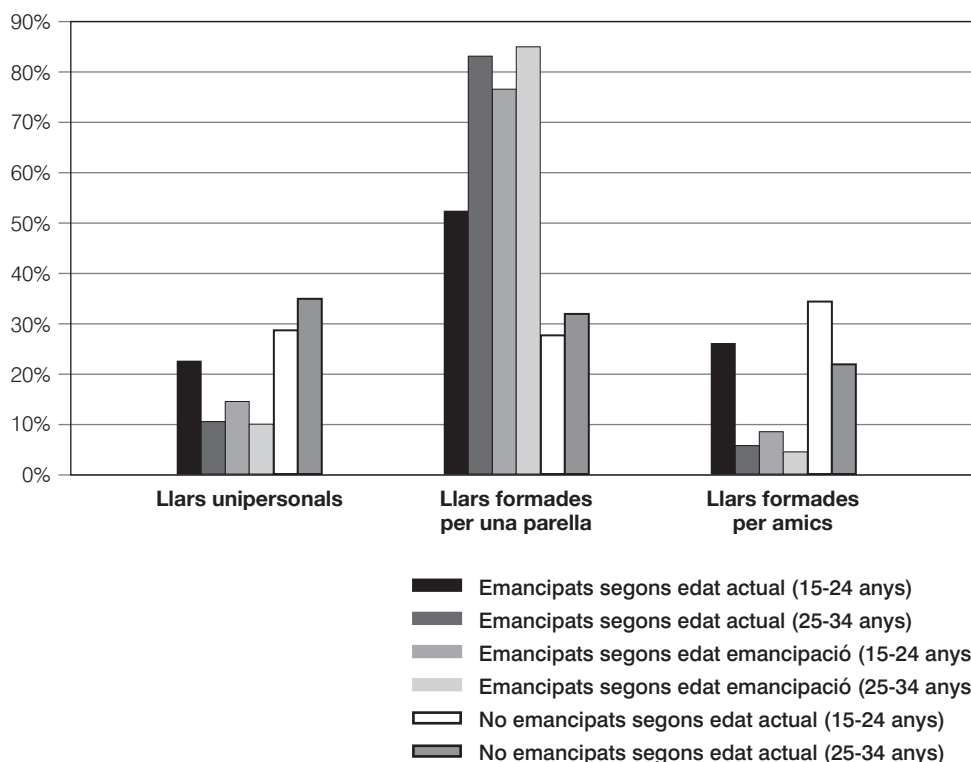
D'altra banda, el lloc de naixement del pare i/o de la mare de les persones enquestades, tant les emancipades com les no emancipades, en la meitat dels casos és fora de Catalunya, d'una manera més accentuada en el cas dels pares que en el de les mares. Malgrat tot, la majoria de joves enquestats han nascut a Catalunya (el 87% dels joves emancipats i el 93% dels que no ho estan).

4.2.3. Estructura de les llars

Tal com s'ha fet a l'apartat anterior, aquest punt s'articula a partir d'un tema concret —en aquest cas l'estructura de la llar— i compara la mostra emancipada amb la que no ho està, per grups d'edat. Ara bé, mentre que la mostra emancipada ja ha format la seva llar i respon a la qüestió amb dades i informació reals, la que no ho està respon amb les preferències que té a l'hora de plantejar-se l'emancipació.

L'anàlisi quantitativa a partir de dades secundàries mostrava més diversitat de llars quan es tractava de persones joves, i sobretot com més joves eren aquestes persones. La diversitat queda palesa amb l'enquesta, que presenta la major part de les llars formades per parelles (81%), un 12% de llars unipersonals i un 7% de les llars formades per amics i companys de pis. Aquestes darreres categories incrementen el seu pes en detriment de les llars formades per parelles com més jove és la llar. Així, tan sols en la meitat dels casos les llars actuals del grup de joves en edat de primera emancipació estan formades per parelles, amb un 22% de llars unipersonals i un 26% de llars formades per amics o companys de pis; en el cas de les llars que es van emancipar en aquest grup d'edat les diferències no són tan grans, ja que el 77% de les llars estan formades per parelles.

Gràfic 34. Estructura de les llars segons l'estat de l'emancipació, per grups d'edat



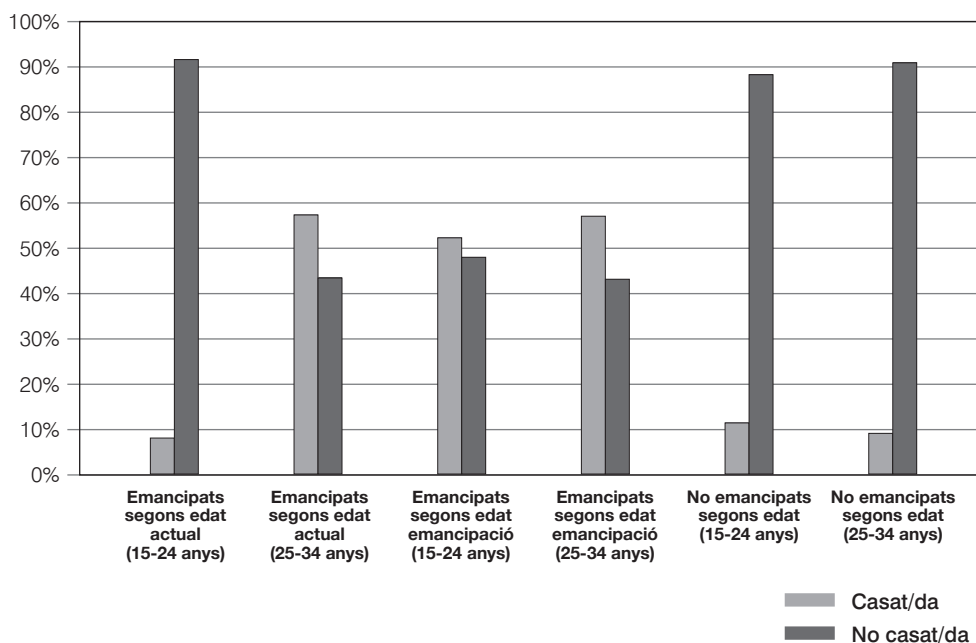
Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

En canvi, les llars que formaria la joventut no emancipada tindrien una estructura més semblant a la de les llars en edat de primera emancipació, però amb encara menys presència de llars formades per parelles. Tot i que la convivència en parella continua sent l'opció majoritària —en un 38% dels casos—, la resta d'opcions adquireixen més rellevància, amb un 30% de llars unipersonals i un 31% de casos de cohabitació amb amics o companys de pis. Aquestes diferències es redueixen i s'amplien, segons el grup d'edat, per a les llars en edat d'emancipació estable i per a les de primera emancipació respectivament; a mesura que s'incrementa l'edat guanyen més pes les llars formades per parelles i les unipersonals en detriment de les llars d'amics.

Aquesta major diversitat de respostes i el menor pes de les llars formades per parelles és fruit, en gran part, del fet que la mostra no emancipada és majoritàriament d'aquest grup d'edat més jove i en edat de primera emancipació, però sobretot del fet que no es tracta d'una pregunta amb resposta excloent. Així doncs, malgrat que el gràfic presenta una distribució percentual del total de respostes, la mostra ha contestat més d'una opció de convivència. Així, el 88% de les persones enquestades viurien amb la parella, el 71% viurien soles i un elevat 73% de la mostra viurien amb amics —el 82% de les persones en edat de primera emancipació i el 46% de les que tenen edat d'emancipar-se de manera estable—, cosa que implica una disposició a compartir habitatge molt superior a la realitat dels seus coetanis emancipats.

Entrant una mica més en el detall de l'estructura majoritària de les llars, en el cas de les *formades per parelles*, que és la forma de cohabitació i residència majoritària, s'ha analitzat la seva relació amb el *matrimoni* i la *descendència* per valorar-ne les diferències i les correlacions amb l'edat i la consolidació del procés d'emancipació. Ara bé, cal tenir en compte que la pregunta en qüestió fa referència, en el cas de la mostra emancipada, a l'estat civil actual segons l'edat actual i l'edat en el moment de l'emancipació, i en el cas de la mostra no emancipada, davant la possibilitat de preguntar-los què farien abans d'emancipar-se, a l'opció de casar-se abans de conviure amb la parella.

Gràfic 35. Llars formades per parelles vs matrimoni

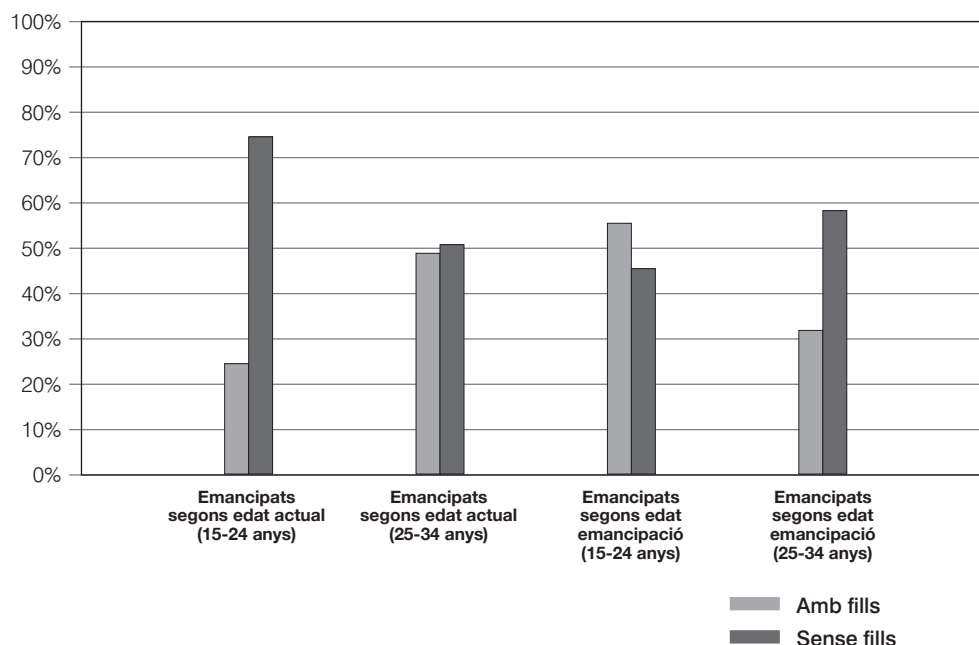


Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

S'aprecia així que l'estructura majoritària de les llars, malgrat ser la més tradicional i freqüent en les llars adultes, gairebé en la meitat dels casos no depèn ni està correlacionada amb el matrimoni, ja que el 45,5% de les llars joves emancipades que viuen en parella no s'han casat —enfrent d'un 54,5% que sí que ho ha fet—. A més, aquests percentatges varien segons l'edat —tan sols el 8% de les llars en edat de primera emancipació formades per parelles estan casades, pel 57% de les més grans— i del temps, ja que la mateixa anàlisi feta per l'edat en el moment de l'emancipació mostra resultats diferents, amb més pes del matrimoni a les llars formades en edats més joves —el 52% de les llars que viuen en parella formades en edat de primera emancipació actualment estan casades—. D'aquesta breu anàlisi se'n conclou la independència de l'estat civil amb la forma de cohabitació, i per tant una major diversitat i flexibilitat a l'hora de conviure en parella, i una possible relació del matrimoni amb la consolidació de la parella i de la llar.

El poc pes que té el matrimoni abans de l'emancipació en les respostes de la mostra no emancipada que viuria en parella —l'11% es casaria abans de viure en parella— corrobora la independència de l'estat civil amb la forma de cohabitació, tot i que sorprèn el fet que, contràriament a la situació dels seus coetanis emancipats, la mostra no emancipada en edat de primera emancipació es casaria en major proporció del que ho faria la de més edat —un 11% i un 9% respectivament.

Gràfic 36. Llars formades per parelles vs descendència



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

D'altra banda, la descendència es comporta d'una manera similar al matrimoni: es dona en majors proporcions a les llars de més edat —el 51% de les llars en edat d'emancipació estable tenen fills—, i com a conseqüència del temps i la consolidació de la parella i l'emancipació, ja que en les llars que es van emancipar més joves és més habitual tenir descendència —el 56% de les llars que es van emancipar en edat de primera emancipació tenen fills—. Així ho corrobora la correlació de les variables de les llars formades per parelles, que mostra una relació positiva entre l'edat en el moment de l'emancipació i la descendència, cosa que, alhora, contrasta amb una correlació negativa amb l'edat d'emancipació. Malgrat que les correlacions són molt baixes, són altament significatives, fet que acredita els resultats obtinguts.

Taula 8. Correlació de les variables de les llars formades per parelles (estat civil, descendència, edat actual i edat en el moment de l'emancipació)

| | | Parella casada | Parella amb fills | Edat actual | Edat en el moment de l'emancipació |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------|------------------------------------|
| Parella casada | Correlació Pearson | 1 | 0,314 | -0,206 | -0,041 |
| | Sig. (bilateral) | | 0,000 | 0,001 | 0,516 |
| | N | 255 | 255 | 255 | 255 |
| Parella amb fills | Correlació Pearson | 0,314 | 1 | -0,103 | 0,144 |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | | 0,100 | 0,021 |
| | N | 255 | 255 | 255 | 255 |
| Edat actual | Correlació Pearson | -0,206 | -0,013 | 1 | 0,279 |
| | Sig. (bilateral) | 0,001 | 0,100 | | 0,000 |
| | N | 255 | 255 | 315 | 315 |
| Edat en el moment de l'emancipació | Correlació Pearson | -0,041 | 0,144 | 0,279 | 1 |
| | Sig. (bilateral) | 0,516 | 0,021 | 0,000 | |
| | N | 255 | 255 | 315 | 315 |

* La correlació és significativa al nivell 0,05 (bilateral)

** La correlació és significativa al nivell 0,01 (bilateral)

Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

A més, la taula mostra una correlació positiva entre el matrimoni i la descendència, fet que posa de manifest l'existència d'una relació entre aquests dos fets del cicle de vida, que, com s'ha vist, es consoliden i es porten a terme amb el temps. Però el fet que la correlació sigui baixa posa de manifest l'existència de fills i filles nascuts fora del matrimoni, cosa que, com es veia en el marc teòric amb les aportacions de Cabré, Domingo i Miret (1994) a la revista *Fòrum*, és característica de la transició demogràfica.

De les llars formades per amitats o companys/es de pis només se n'ha de destacar el fet que majoritàriament hi viuen tres persones o menys, que en el 77% dels casos es coneixien amb anterioritat, i que a mesura que creix l'edat es redueix el nombre de persones amb qui es comparteix l'habitatge.

4.2.4. Característiques de l'habitatge

Les preguntes i variables referents a l'habitatge i les seves característiques, pel que fa al règim de tinença, la tipologia, la superfície, el nombre d'habitacions, el cost, etcètera, que s'extreuen de l'enquesta fan referència a altres factors. D'una banda, es consulta sobre la tipologia i les característiques de l'habitatge actual, i de l'altra sobre les de l'habitatge ideal o desitjat. Però, a més, per a la mostra no emancipada, que no disposa d'habitatge, hi ha les mateixes variables però fan referència a l'habitatge que creuen que tindran. Aquestes qüestions també es poden analitzar segons el règim de tinença de l'habitatge.

Per tant, aquest apartat s'estructura de la manera següent: en primer lloc s'analitzaran les característiques de l'habitatge actual —i de l'habitatge que creu que tindrà la mostra no emancipada— segons el règim de tinença, després s'analitzaran les característiques de l'habitatge ideal o desitjat de la mostra emancipada, que permetrà avaluar la correspondència o no dels habitatges joves reals amb els ideals, i finalment, s'analitzarà el coneixement dels habitatges protegits i l'opinió que se'n té.

A. L'habitatge actual

L'habitatge actual és aquell on resideix la mostra emancipada en el moment de l'emancipació. Les dades d'aquest apartat de la mostra no emancipada fan referència a l'habitatge que creuen que tindran. L'apartat s'estructura en diferents parts: en primer lloc s'analitzen les dades que contextualitzen l'habitatge i la seva ubicació: el lloc de residència abans d'emancipar-se, la voluntat de permanència o el desig de canviar de

municipi de residència i els motius que originen aquest canvi. Un cop ubicat l'habitatge i els motius de tria del municipi, s'analitzen les característiques generals de l'habitatge: règim de tinença, superfície, nombre d'habitacions... i la imatge que se'n té en el temps —si serà perdurable o temporal—. Finalment, s'analitzen aquestes i altres característiques segons el règim de tinença de l'habitatge.

La ubicació del *lloc de residència abans de l'emancipació* i els *motius pels quals s'ha canviat de municipi*, en els casos en què s'ha fet, s'han analitzat en aquest apartat i no en un altre pel fet que moltes vegades determinaran les característiques de l'habitatge i proporcionaran una imatge del context i les característiques de la recerca d'habitatge prèvia. Per tant, pel que fa a aquesta primera qüestió val a dir que la majoria de les llars joves (el 60%) resideix al mateix municipi on ho feia abans d'emancipar-se, un percentatge que s'amplia en els grups d'edat més joves —un 79% de les llars en edat de primera emancipació i un 65% de les que es van emancipar amb aquesta edat— i es redueix en els de més edat amb percentatges del voltant del 55%. Ara, si bé com més jove és la mostra emancipada en major mesura resideix al mateix municipi, en el cas de la mostra no emancipada el comportament és invers: com més jove és la persona emancipada en major proporció considera que no residirà al mateix municipi.

El lloc de provenença de la mostra emancipada és bàsicament el Barcelonès (42,5%) o un altre municipi del Maresme (35%), seguit d'algun altre municipi de Catalunya (14%), mentre que la mostra que no està emancipada vol fer-ho en un altre municipi diferent de l'actual: presenta una elevada atracció per Barcelona (el 37%), seguida d'altres municipis del Maresme, de Catalunya i d'Espanya (tots en un 17%). Ara bé, el que és realment determinant d'aquestes qüestions és el *motiu que origina el canvi de municipi*; hi predomina el preu de l'habitatge i la relació de parella. Així, el 28% dels canvis s'originen pel preu de l'habitatge, a la recerca d'un habitatge més assequible, seguit pels motius de parella (el 20% i el 12%), bé perquè la parella és del municipi de destí, bé perquè es van casar; en tercer lloc hi ha altres motius (19%), seguits de la qualitat (li agrada el municipi: 11%) i, en darrer lloc, la feina o els estudis.

Aquest canvi en els valors i prioritats d'ubicació de l'habitatge en favor de la parella i el preu i en detriment de la feina mostren un canvi de prioritats socials: d'una banda, perpetuen l'imaginari social de la propietat, que justifica les migracions residencials fins on calgui —o almenys dins la comarca del Maresme i el Barcelonès, que agrupen el 77% dels moviments—. De l'altra, mostren un canvi de tendència en el mercat laboral: anys enrere la durada i la perpetuïtat de la feina per llargs períodes de la vida activa de la població justificava i determinava la ubicació i el centre on establir les arrels. En canvi en l'actualitat, davant un mercat de treball més flexible, temporal i inestable, les llars prioritzen en la seva ubicació el preu de l'habitatge o les relacions socials per davant de la proximitat al lloc de treball, ja que, mentre aquest darrer pot canviar al llarg del temps, la propietat immobiliària i els vincles socials i afectius perduren en el temps.

A més, cal destacar que, a mesura que s'incrementa l'edat d'emancipació de la persona enquestada creixen també els factors econòmics en la recerca d'habitatges més assequibles (32%) i els motius de parella (24% en el cas de lloc d'origen de la parella i 14% en el cas de matrimoni); en detriment, sobretot, dels estudis i la feina. Per tant, aquest canvi en l'ordre de prioritats de la societat actual es perpetua amb l'edat. En canvi, observant tan sols la mostra no emancipada els motius que fan preveure un canvi de municipi són gairebé exclusivament econòmics, ja que el 89% de la mostra no emancipada que voldria emancipar-se al seu municipi d'origen i considera que no podrà fer-ho culpa d'aquesta impossibilitat el preu de l'habitatge; un 5% té en compte la feina o els estudis, i un altre 5% considera altres motius. En aquest cas, en tractar-se de persones més joves i que encara no s'han emancipat no consideren els vincles afectius —amb una suposada parella.

El *règim de tinença* (taula 9) de l'habitatge és un element d'especial rellevància, ja que s'aprecien diferències respecte a la població adulta, amb una major proporció d'habitatges de lloguer que els del conjunt del Maresme —tan sols el 13,7% dels habitatges del Maresme són de lloguer⁶⁹—. Així, les llars joves resideixen en major proporció que les adultes en habitatges de lloguer (23,8%), un 70,5% ho fan en habitatges de propietat, i un 6%, en habitatges cedits. Ara bé, tal com s'apreciava en l'anàlisi quantitativa amb dades secundàries, les llars més joves resideixen en major proporció en habitatges de lloguer: la meitat de les llars en edat d'emancipació primària resideixen en habitatges de lloguer, un 46% en habitatges de propietat i el 4% restant en habitatges

69 Dades del cens de 2001. El 81,47% dels habitatges del Maresme són de propietat; el 13,7%, de lloguer i el 4,83%, cedits. En contrast, a la RMB creix la proporció d'habitatges de lloguer (un 17,81%), en detriment dels de propietat (el 78,55%) i els cedits (3,65%).

cedits; en llars emancipades amb aquesta edat les diferències no són tan significatives —el 25% resideixen en habitatges de lloguer, mentre que el 70% viuen en pisos de propietat—, ja que com s'ha vist anteriorment es van emancipar en moments en què el mercat hipotecari pal·liava els efectes de l'increment dels preus de l'habitatge.

Taula 9. Règim de tinença dels habitatges joves per grups d'edat en el moment de l'emancipació

| | Propietat | Lloguer | Cedit | Total |
|---|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Edat de primera emancipació (15-24 anys) | 113 | 40 | 9 | 162 |
| | 69,75 | 24,69 | 5,56 | 51,43 |
| Edat d'emancipació estable (25-34 anys) | 19 | 35 | 9 | 153 |
| | 71,24 | 22,88 | 5,88 | 48,57 |
| Total | 222 | 75 | 18 | 315 |
| | 70,48 | 23,81 | 5,71 | 100 |

Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

D'altra banda, la resposta de la mostra no emancipada respecte al règim de tinença en què creu que residirà quan s'emancipi té un comportament intermedi entre els anteriors grups de llars emancipades. Per descomptat, l'opció majoritària és la propietat (66%), seguida en un terç de les opcions pel lloguer (31%), però amb percentatges més baixos que els dels seus coetanis emancipats pel fet que la mostra no emancipada més jove —i amb més pes— considera en major proporció que la de més edat el lloguer (el 37% enfront el 12,5%). Per tant, *la propietat també respon a l'edat*, tant pel que fa a la mostra emancipada com a la que no ho està.

La resta de característiques mostren una *tipologia d'habitatges* majoritàriament plurifamiliars (84%), seguits dels unifamiliars (9%) i en renglera (7%), diversificació que respon no tant a l'edat com al moment d'emancipació, ja que les llars joves que es van emancipar amb menys edat tenen una major diversitat de tipologies. En canvi, la mostra no emancipada respon a la tipologia de l'habitatge d'una manera contrària al comportament dels seus coetanis emancipats, amb una reducció de l'habitatge plurifamiliar (79%) i en renglera (2%) i a favor de l'unifamiliar aïllat (16%), però aquests canvis els produeixen, sobretot, les respostes de la població jove no emancipada en edat d'emancipació estable, que espera tenir uns habitatges tipològicament més dispersos en el territori.

Pel que fa a la *superfície dels habitatges*, tan sols s'ha de destacar que la majoria tenen entre 60 i 90 metres quadrats (el 48%) o entre 75 i 90 metres quadrats (35%), i que predominen els habitatges de més de 120 metres quadrats per davant dels de menys de 60 metres quadrats. Amb relació a l'edat, cal destacar que com més recent i jove és la llar més petita és la superfície de l'habitatge on resideix; la majoria de les llars més joves (el 54%) resideixen en habitatges de menys de 75 metres quadrats. Per tant, altre cop es posa de manifest la importància de les característiques de l'habitatge segons el moment en què s'accedeixi al mercat residencial, per sobre de l'edat en què es faci. Tant és així que la percepció de la mostra no emancipada és més negativa, amb habitatges de dimensions més petites, que la dels seus coetanis emancipats. Passa el mateix amb el *nombre d'habitacions de l'habitatge*, que té un comportament idèntic al de la superfície, amb habitatges predominantment de tres habitacions (48%), de dues (24%) o de quatre (21%), i amb una imatge pessimista per part de la mostra no emancipada, que considera que el seu habitatge tindrà tres o dues habitacions (el 44% i el 39% respectivament).

L'anàlisi del *preu de l'habitatge*, com s'ha vist en preguntar sobre el motiu del canvi de municipi de residència, és determinant. Així, el 56% de les llars joves destinen entre 500 i 1.000 euros mensuals a pagar l'habitatge —bé de propietat, bé de lloguer—; tan sols el 5% hi destinen menys de 300 euros; un 27%, entre 300 i 500 euros, i un més que significatiu 3,4%, més de 1.000 euros. Ara bé, contràriament al que ha passat fins ara, però també previsiblement, les llars més joves emancipades més recentment —llars joves amb edat de primera emancipació— fan les despeses més grans —el 44% paga entre 700 i 1.000 euros mensuals per l'habitatge—, i això que és el col·lectiu que resideix en major proporció en habitatges de lloguer. Per tant, el moment de l'emancipació de nou és d'importància cabdal. Així ho demostra la resposta a la qüestió de la quota que

espera destinar al pagament mensual de l'habitatge la mostra no emancipada, amb un 40% de les respostes que parlen d'importos superiors als 700 euros. A més, com més jove és la mostra no emancipada enquestada més pessimista és la resposta, amb quantitats superiors a destinar al pagament de l'habitatge.

Finalment, s'ha inclòs una pregunta sobre la *imatge de l'habitatge* i la seva temporalitat o perdurabilitat en el temps, i més que en el temps, en els canvis estructurals de la llar. Així, la majoria de respostes de la mostra emancipada (el 62%) consideren que el seu habitatge és adequat per al moment present i un 37% el considera bo per al futur. Però en aquest punt es veuen comportaments molt diferents segons el col·lectiu enquestat: així, les llars més joves emancipades més recentment presenten uns percentatges de temporalitat de l'habitatge més elevats; en canvi, en la mostra segons l'edat d'emancipació la temporalitat de l'habitatge respon majoritàriament al col·lectiu de més edat. No és d'estranyar que, si les característiques de l'habitatge varien segons el moment de l'emancipació, en aquest cas també passi, ja que la concepció de l'habitatge també és conseqüència de les seves característiques físiques. En aquesta qüestió, però, l'edat pren més rellevància de la que ha tingut fins ara, sobretot perquè la referència sobre la visió de l'habitatge per al futur té a veure amb l'estabilització i amb una hipotètica ampliació de la llar, més pròpia de les llars de més edat. D'altra banda, la imatge de la mostra no emancipada contrasta amb la que sí que ho està, amb una visió de l'habitatge més perdurable en el temps —el 48% considera que tindrà un habitatge pensat per al moment present, i el 50,5%, pensat per al futur.

A.1. Habitatge de propietat

De les qüestions i característiques de l'habitatge de propietat cal destacar-ne dos tipus de variables. En primer lloc es descriuen les que ja s'han analitzat per als diferents règims de tinença, però en aquest cas exclusivament per a l'habitatge de propietat, i en segon lloc es descriuen les variables que fan referència a la forma d'accés pròpia d'aquest règim de tinença. Per tant, les primeres variables, en ser repetides però exclusivament per a la propietat, tan sols fan referència a la mostra emancipada, mentre que en les segones també hi ha la percepció de la mostra no emancipada.

La *tipologia dels habitatges* mostra una majoria d'habitatges plurifamiliars (83%), seguits dels habitatges en renglera (9%) i dels unifamiliars aïllats (8%), amb la mateixa distribució per col·lectius que s'apreciava abans. Les llars joves emancipades més recentment resideixen en habitatges plurifamiliars, i les que es van emancipar més joves tenen la major variabilitat de tipologies, però amb menys diferències que les que ho van fer amb més edat.

La *superfície i el nombre d'habitacions* dels habitatges de propietat presenta habitatges més grans, majoritàriament de 75-120 metres quadrats (60%) i amb menys diferències entre els grups d'edat i el moment de l'emancipació, tot i que les llars emancipades en edat d'emancipació primària i que, per tant ho han fet més recentment, tenen habitatges més petits que la resta.

On s'aprecien diferències és en la *quota mensual de la hipoteca*, amb uns valors més elevats en les llars més joves i emancipades més recentment. Mentre que la quota mitjana mensual de les llars en edat d'emancipació estable és al voltant dels 720 euros, la de les llars en edat de primera emancipació ronda els 805 euros, quan més de la meitat (el 55%) destinen entre 700 i 1.000 euros al pagament de l'habitatge.

Canviant a les variables pròpies dels habitatges de propietat i afegint de nou la mostra no emancipada, sorprèn el fet que tan sols el 3% dels habitatges de propietat són protegits, enfront el 71% de la mostra no emancipada que preferiria un habitatge protegit. Per tant, és obvi pensar que, amb les dades actuals, la mostra no emancipada majoritàriament no podrà satisfer el seu desig d'obtenir un habitatge protegit.

Tal com s'ha anat veient fins ara, i com caldrà comprovar, l'*any de compra de l'habitatge* té molta importància per la forma de finançament, que limitarà o afavorirà l'accés a la compra, i per tant, les millors o pitjors característiques de l'habitatge. S'aprecien així unes majors distribucions en el temps d'adquisició de l'habitatge en el cas de la mostra emancipada en edat d'emancipació estable, tant pel que fa a l'edat actual com pel que fa a l'edat d'emancipació, mentre que les llars més joves s'emancipen majoritàriament entre el 2003 i el 2007, quan els tipus d'interès hipotecaris comencen a créixer. Aquest és un fet rellevant, ja que el 95% de la mostra emancipada en habitatges de propietat ha recorregut a una hipoteca. A més, cal destacar el fet que la durada del préstec bancari és majoritàriament per un període d'entre 30 i 40 anys (65%); en un 25% de casos, inferior als 30 anys, i en un més que significatiu 8,5%, a retornar en més de 40 anys. Tant és així que

la percepció del mercat hipotecari i del preu de l'habitatge han jugat a favor de l'allargament dels préstecs que considera que demanarà la mostra no emancipada, amb un 34% dels préstecs a 30 anys, un 27% a 40 i un 9% a 50 anys. Els resultats posen de manifest la situació actual del mercat hipotecari i la percepció que en té la població jove.

Com a conclusió de les formes d'accés i de finançament de l'habitatge, cal tenir en compte la *percepció sobre quina quota mensual a pagar per la hipoteca serà permisible o assequible*. Aquí hi destaca una major permissivitat en la percepció de l'habitatge com més jove és la persona enquestada, ja que les llars més joves o en edat de primera emancipació són les que tenen més la percepció que la quota mensual de l'habitatge de propietat no serà permisible (el 56%). Ara bé, aquesta percepció també varia segons el moment en què s'ha produït l'emancipació; així, la mateixa qüestió per a les llars emancipades en edat de primera emancipació dóna un resultat menys permisible que per a les llars emancipades amb més edat, però en menor proporció del que suposa per a les llars emancipades més joves actualment.

Per tant, la influència de la consolidació en el mercat laboral i dels ingressos que es produeix amb el temps per a totes les llars contrasta amb l'efecte del mercat immobiliari i l'increment dels preus dels habitatges, que afecten en major proporció les llars més joves actuals, emancipades en l'etapa alçista dels preus dels habitatges. Prova d'això és el fet que la mostra no emancipada manifesta una visió més pessimista i menys assequible del preu de l'habitatge, quan el 59% considera que la quota que creu pagaria de l'habitatge no li resultaria còmoda o no se la podria permetre —enfront del 39% de la mostra emancipada.

A.2. Habitatge de lloguer

Les qüestions i característiques de l'habitatge de lloguer es descriuran de la mateixa manera que les dels habitatges de propietat: primer, les que ja s'han analitzat per als diferents règims de tinença però només per a l'habitatge de lloguer de la mostra emancipada, i després, les que fan referència a la forma d'accés pròpia del lloguer per a les dues mostres. Cal tenir en compte que, en aquest cas, per a la mostra emancipada es tracta d'una submostra de setanta-cinc casos, quaranta dels quals es van emancipar en edat de primera emancipació, però, a més, actualment tan sols dotze tenen aquesta edat. A més, tres quartes parts preferirien viure en un habitatge de propietat, però les qüestions sobre els seus habitatges mostren una realitat prou diferenciada amb el règim de lloguer per considerar-les. D'altra banda, la mostra no emancipada està formada per vint-i-nou individus, el 90% dels quals té menys de 25 anys.

La *tipologia dels habitatges de lloguer* mostra una majoria d'habitatges plurifamiliars (89%) superior als de propietat, seguits dels habitatges en renglera (3%) i dels unifamiliars aïllats (8%). Les llars joves emancipades més recentment resideixen en habitatges plurifamiliars en major proporció del que ho fan les que s'han emancipat amb més edat, i les que es van emancipar més joves tenen la major variabilitat de tipologies, fins i tot —i contràriament a les que resideixen en habitatges de propietat— amb més diferències que les que ho van fer amb més edat.

La *superfície i el nombre d'habitacions* dels habitatges de lloguer presenta habitatges més petits en relació amb els de propietat. Tot i que la majoria dels habitatges són de 75-120 metres quadrats (52%), el 40% té menys de 75 metres quadrats, i d'aquests, el 13% en tenen menys de 60; en relació amb les dimensions dels habitatges de la comarca del Maresme, són molt més petits. A més, les diferències entre els grups d'edat i el moment de l'emancipació són molt grans; les llars emancipades amb edat d'emancipació primària, i que per tant ho han fet més recentment, tenen habitatges més petits que la resta —un 25% viuen en habitatges de menys de 60 metres quadrats.

En canvi, on s'aprecien diferències significatives és en el *lloguer mensual*, diferències marcades pel recent increment del preu de l'habitatge i pel moment de l'emancipació de la llar, però també en comparació amb el règim de tinença de l'habitatge. Així, no és d'estranyar que, a causa de l'increment dels preus de l'habitatge les llars que s'han emancipat més recentment destinin uns imports superiors al pagament de l'habitatge, però també és important el moment en què s'hi accedeix: mentre que el lloguer mitjà de les llars en edat d'emancipació estable està al voltant dels 538 euros, el de les llars en edat de primera emancipació ronda els 603 euros.

Pel que fa a les variables pròpies dels habitatges de lloguer, i afegint de nou la mostra no emancipada, sorprèn el fet que tan sols el 3% dels habitatges de lloguer són protegits, enfront del 86% de la mostra no emancipada

que preferiria un habitatge protegit. Ara bé, mentre que el percentatge de protecció de l'habitatge de la mostra emancipada és el mateix en el cas de la propietat que en el del lloguer, el desig de tenir un habitatge protegit és superior en el cas de l'habitatge de lloguer, altre cop amb percentatges molt allunyats de la realitat.

Per avaluar les dificultats i facilitats en l'accés a l'habitatge, s'avalua la *necessitat o no d'un aval per signar el contracte i la durada* que tindrà. Així, sobta el fet que la necessitat d'un aval respon més a l'edat de la llar que al moment de l'emancipació, ja que són les llars més joves les que l'han necessitat més sovint. Aquesta realitat fins i tot és extensible a la mostra no emancipada que també considera imprescindible la figura de l'aval en un hipotètic contracte de lloguer, tot i que en aquest cas la mostra de més edat el considera més necessari que els seus coetanis emancipats.

A manera de resum de la percepció de l'esforç econòmic que suposa l'habitatge, cal tenir en compte la *percepció que el lloguer mensual a pagar per l'habitatge és permisible o assequible*. Destaca una major permissivitat en la percepció de l'habitatge com més jove és la llar —tant actualment com, sobretot, en el moment de l'emancipació—. Així, les llars en edat d'emancipació estable són les que consideren en major proporció que el lloguer mensual de l'habitatge no és permisible (el 76%). Ara bé, aquesta percepció dista molt de la que tenen les llars emancipades en habitatges de propietat: el 59% de les llars emancipades en règim de propietat consideren que la quota de la hipoteca que paguen els és còmoda o permisible, mentre que en el cas de les llars emancipades en habitatges de lloguer aquest percentatge arriba a més de tres quartes parts de la mostra (el 76%). Per la seva banda, la mostra no emancipada continua tenint una imatge més pessimista del pagament de l'habitatge i l'esforç que li suposaria, tot i que són més pessimistes els i les joves que prefereixen la propietat que el lloguer —el 55% de la mostra no emancipada que preferiria un habitatge de propietat considera que la hipoteca no li resultaria còmoda o assequible enfront del 30% que la considera no assequible en el cas de tractar-se del lloguer—. *Es confirma per tant, la major accessibilitat al lloguer que a la propietat, especialment com més jove és la llar en qüestió, però també cal tenir en compte, com s'ha vist, el moment en què es troba el mercat immobiliari i les ofertes hipotecàries del moment.*

A.3. Habitatge cedit

Les característiques de l'habitatge cedit, per la seva naturalesa i poc pes, tan sols responen a tres qüestions, a saber: el pagament o no per utilitzar-lo, la propietat i la seva perdurabilitat. Així, es tracta tan sols del 6% de la mostra emancipada i del 3% de la mostra no emancipada, que al seu torn perd representativitat per als grups d'edat actuals i en el moment de l'emancipació. Per tant, en aquest cas, a excepció de la primera qüestió, referent al pagament de l'habitatge, es consideren les dues mostres, la de població emancipada i la de no emancipada.

L'habitatge cedit és un habitatge la titularitat del qual no es vulnera; tan sols se'n cedeix el dret d'ús i gaudi. Ara bé, tot i que majoritàriament no cal pagar res per aquest dret, un 17% de les llars emancipades que resideixen en aquest tipus de règim —o en absència del mateix— fan algun tipus de pagament. D'altra banda, com que es tracta d'un tipus de cessió poc habitual, majoritàriament la cessió l'ha fet algun familiar molt proper —pares i/o sogres— en concepte d'ocupació del parc vacant, i en menor proporció en concepte de regal o per la tinença de diferents habitatges de propietat. Així doncs, en aquests casos es trobaria l'estratègia d'emancipació que Anna Alabart (2007) donava al jovent que s'emancipa a les segones residències dels progenitors, o fins i tot en altres residències que tinguin disponibles. Finalment, cal considerar de debò la proposta d'Anna Alabart quan explica que és una estratègia d'emancipació, ja que en la meitat dels casos es tracta de cessions provisionals.

B. L'habitatge ideal

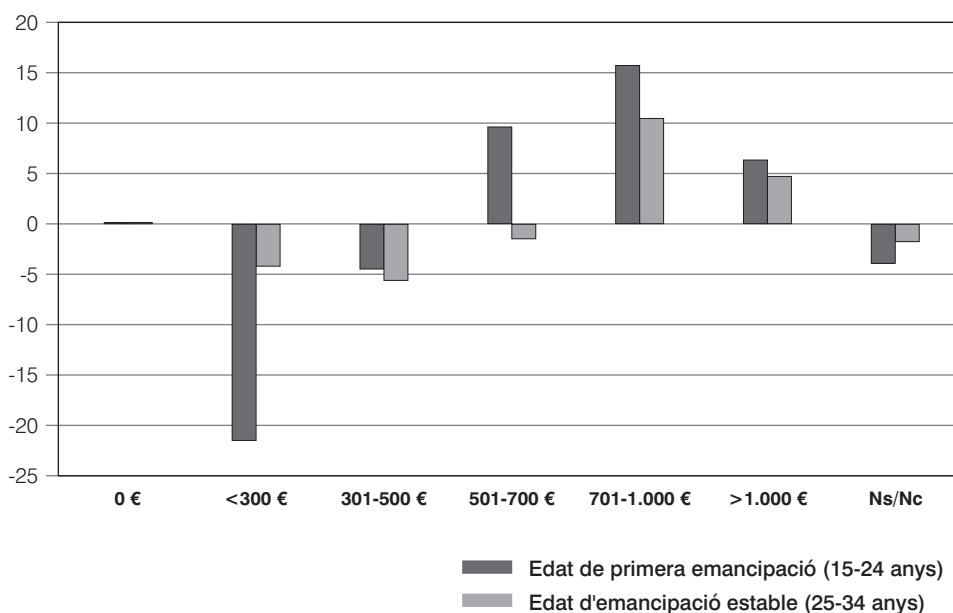
L'habitatge ideal és el que voldrien tenir les persones de la mostra enquestada, amb independència de l'habitatge actual i real on resideixen. Podem contrastar-ho amb l'habitatge real i veure la satisfacció o no dels desitjos del jovent amb el mercat real o, almenys, amb el mercat al qual accedeixen. Ara bé, les qüestions i característiques estructurals de l'habitatge ideal —tipologia, superfície, nombre d'habitacions i imatge de l'habitatge— són exclusives de la mostra emancipada, ja que responen a aquestes característiques en paral·lel a les del seu habitatge real. A les qüestions sobre el valor màxim que podrien pagar per l'habitatge i sobre el valor ideal a pagar mensualment, que es plantegen al final de l'enquesta, hi responen les dues mostres.

Pel que fa a la *tipologia dels habitatges* ideals majoritàriament plurifamiliars, les persones enquestades mostren un major desig de dispersió en habitatges unifamiliars (60%), seguits dels plurifamiliars (27%) i en renglera (13%). Les *superfícies* també es tornen superiors —un 53% desitgen habitatges d'entre 91 i 120 metres quadrats, i el 33%, de més de 120 metres quadrats, i els habitatges de menys de 75 metres quadrats són pràcticament inexistentes (3,6%)—. Però el *nombre d'habitacions*, malgrat que creix en nombre, no és proporcional a la superfície; desapareixen els habitatges de menys de dues habitacions i pràcticament també els de dues (3%), amb un 23% per als de tres habitacions i un 58% per als de quatre. Per tant, si bé el canvi en l'estructura familiar i en el nombre de fills s'aprecia en el desig d'habitatges de dues habitacions, no és cert que el jovent vulgui habitatges petits i amb cap o una habitació, ja que segueix predominant el desig de tenir un habitatge clàssic de quatre habitacions, si bé és cert que els habitatges de menys habitacions i superfície més reduïda són l'habitatge ideal en major proporció en les llars més joves.

D'altra banda, i en fort contrast amb l'habitatge real, el 86% de les llars desitjarien que el seu *habitatge fos per al futur* i la consolidació i ampliació de la llar, en contrast amb el reduït percentatge que compleix aquestes característiques —tan sols el 36,5% dels habitatges actuals responen a aquesta perdurabilitat.

Finalment, pel que fa als aspectes econòmics del pagament de l'habitatge, mentre la quota ideal a pagar és a la vora dels 500 euros, la quota real, amb una mitjana de 679 euros, dista d'aquest ideal. Així, les llars joves fan un esforç econòmic de gairebé 200 euros més del que desitjarien, sobretot les llars més joves, que destinen gairebé 700 euros mensuals a pagar l'habitatge, quan voldrien destinar-ne menys de 500 euros. Així, tal com mostra el gràfic els imports més desitjats, i alhora els menys freqüents, són els inferiors a 500 euros.

Gràfic 37. Diferencial estructural entre la despesa real mensual i la despesa ideal mensual destinada a l'habitatge segons l'edat en el moment de l'emancipació (mostra emancipada)



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

D'altra banda, l'import màxim que les llars joves estarien disposades a destinar al pagament mensual de l'habitatge és encara 100 euros superior al que destinen, especialment com més edat té la llar, ja que alhora disposa de més ingressos. Aquest fet posa en risc l'economia de les llars joves perquè han de destinar percentatges molt elevats dels seus ingressos a pagar l'habitatge, tot i que estarien disposades a fer-ho en major proporció del que ho fan, i posa de manifest la importància de l'imaginari social de l'habitatge i la sobrevaloració de la propietat —tres quartes parts de les persones joves que viuen en habitatges de lloguer preferirien tenir-ne un de propietat.

4.2.5. Coneixement i opinió dels habitatges protegits i socials

Atesa l'elevada importància que tenen els habitatges socials i protegits per facilitar l'accés al mercat immobiliari als col·lectius amb més dificultats econòmiques, com és el cas dels joves, i com a recull de l'opinió del jovent en un moment en què comencen uns canvis polítics determinants per a la implementació del parc d'habitatges protegits i socials —és el cas del Pla d'Habitatge 2004-2007, de la Llei pel dret a l'habitatge, del Pacte Nacional per l'Habitatge...—, s'analitza breument el coneixement del jovent sobre aquest tipus d'habitatge i les polítiques que les acompanyen i se'ls pregunta l'opinió que en tenen, tant per a la mostra emancipada com per a la que no ho està.

La primera dada que sorprèn és que gairebé la meitat de la mostra —el 41% de la mostra emancipada i el 46% de la mostra no emancipada— no coneix els habitatges protegits de l'administració. Malgrat la manca de coneixement, aquest pertany en major proporció als grups que més dificultats han trobat en emancipar-se —en el cas dels que ho han fet— i que més probabilitat tenen d'emancipar-se —en el cas dels que no ho han fet—. Així, el 70% dels joves emancipats de menys de 25 anys —i el 62% dels que es van emancipar amb aquesta edat— tenen coneixement dels habitatges protegits, juntament amb el 75% dels joves no emancipats en edat d'emancipació estable.

Ara bé, malgrat la voluntat majoritària de tenir un habitatge protegit, tan sols el 26% de la mostra emancipada n'ha sol·licitat un —un percentatge molt similar al del col·lectiu no emancipat de més edat (22%)—. Però encara més sorprenent és el fet que la majoria d'opinions són positives: el 27% consideren que estan bé, i un 37%, que n'haurien de fer més, especialment en el cas de la mostra no emancipada —el 37% consideren que estan bé, i el 39%, que n'haurien de fer més—; entre les opinions negatives destaca el 13% que no n'especifica el motiu, el 8% considera les condicions d'accés molt estrictes, el 5% no confia en el sistema d'adjudicació i tan sols el 2% es queixa d'aspectes estructurals de l'habitatge, ja que els considera molt petits.

Com es pot comprovar, malgrat que l'opinió positiva sobre els habitatges protegits és majoritària, tan sols una quarta part n'ha sol·licitat, i és que quan s'entra en detall en la disposició o la voluntat real de residir en un habitatge protegit els percentatges dels joves que ho volen disminueix. Així ho demostra el fet que gairebé la meitat de la mostra emancipada (el 47%) no viuria en un habitatge protegit de lloguer. Ara bé, abans de fer judicis de valor al respecte cal tenir present que es tracta de la mostra que té resolt el primer accés a l'habitatge —perquè ja s'ha emancipat—, i que en la majoria de casos es tracta d'un procés consolidat. En canvi, si es té en compte l'edat actual les preferències i disponibilitats canvien: la majoria (67%) del col·lectiu emancipat més jove —i que per tant també ho ha fet més recentment— viuria en un habitatge protegit de lloguer. Igualment, tres quartes parts de la mostra no emancipada també hi viuria, especialment els més joves. I és que són els col·lectius més propers a l'emancipació en el moment present i els més joves —que alhora tenen una situació més precària en el mercat laboral— els qui més han patit l'increment dels preus de l'habitatge i la dificultat de trobar habitatges assequibles en l'ampli mercat de l'habitatge lliure i de propietat i amb poc parc de lloguer i/o públic. Per tant, no és d'estranyar que, davant les dificultats per emancipar-se per culpa de l'elevat increment dels preus dels habitatges dels darrers temps, siguin més flexibles pel que fa a la disponibilitat residencial, fins i tot en detriment del règim de propietat.

Tant és així que quan es planteja la mateixa qüestió sobre l'habitatge protegit de compra la resposta majoritària és oposada. Així, el 85% de la mostra emancipada —i el 88% de la no emancipada— estaria disposada a viure en un habitatge protegit de compra. I, contràriament al cas del lloguer, com més edat té la persona enquestada, més gran és la seva disponibilitat per la propietat —tant en el cas de la mostra emancipada com en el de la que no ho està—. Queda palesa, per tant, la influència que té l'imaginari social de la propietat en la voluntat i la disponibilitat del règim de tinença, fins i tot quan es tracta d'habitatges protegits, que per la seva naturalesa són més assequibles.

Finalment, la tipologia d'habitatges amb serveis comuns, entenent per serveis comuns sales comunes de reunions, zona de rentadores, calefacció, etcètera, tampoc no és una tipologia gaire atractiva, ja que tan sols el 34% de la mostra emancipada viuria en habitatges d'aquest tipus. En aquest cas l'edat no hi influeix gaire, tot i que les llars més joves hi són lleugerament més favorables; però el que sí que té importància és l'emancipació en si. La mostra no emancipada residiria en un habitatge d'aquestes característiques en major proporció del que ho faria l'emancipada, i sobretot les persones més joves —el 44% de les persones joves en edat d'emancipació primària que no s'han emancipat viuria en habitatges amb serveis comuns—. Es constata així una major flexibilitat en la tipologia i el règim de tinença de l'habitatge en les persones més joves.

D'altra banda, sorprèn el desconeixement de les borses de lloguer jove: menys d'una quarta part de la mostra emancipada (el 23%) i encara menys en el cas de la que no ho està (el 18%) les coneixen. Ara bé, el fet de parlar de borses de lloguer jove és probable que hagi distorsionat la realitat, tot i que igualment posa de manifest el desconeixement de les polítiques públiques pel foment i l'accés a l'habitatge. A més, d'aquelles persones que les coneixen, tan sols el 15% s'hi ha inscrit. Ara bé, una mesura recent per facilitar l'accés a l'habitatge com és l'ajut per pagar el lloguer és més coneguda —una cinquena part de la mostra emancipada la coneix— i alhora sol·licitada —el 13% l'han sol·licitat.

S'aprecia així una manca d'informació del jovent sobre les polítiques públiques que es porten a terme per facilitar l'accés a l'habitatge i al seu pagament. Tot i que l'opinió és positiva i la demanda, efectiva, l'enquesta mostra un desig general que s'ampliïn les polítiques públiques de foment de l'habitatge assequible mitjançant habitatges protegits, tal vegada més grans —és una de les opinions a destacar pel que fa a les seves característiques—. A més, el fet que els col·lectius més joves i els emancipats més recentment, juntament amb els col·lectius no emancipats, estiguin disposats a una major flexibilitat i disponibilitat per residir en habitatges de diferents tipologies ha d'estimular la promoció d'aquesta flexibilitat.

4.2.6. Variables de l'emancipació (variables subjectives)

Les variables obtingudes a partir de l'enquesta es distingeixen en dos grups segons la seva naturalesa. Fins aquí s'han analitzat les variables objectives de les dues mostres, les seves característiques sociodemogràfiques, l'estructura de la llar i les característiques de l'habitatge actual i del que desitjarien. En aquest segon apartat s'analitzen les variables de caràcter més subjectiu, és a dir, les característiques de l'emancipació i la manera com s'ha produït. Es tracta, per tant, de variables majoritàriament de caràcter subjectiu que mostren com s'ha produït el procés d'emancipació, la importància que hi ha tingut cadascun dels factors externs i la visió que té la mostra no emancipada del mateix procés. Però aquesta anàlisi és de caràcter genèric, ja que la rellevància de cadascun d'aquests factors en el procés d'emancipació, com a limitador o afavoridor del mateix, s'analitza a través de la regressió logística de l'apartat següent.

La descripció de les variables es fa, com s'ha fet fins ara, mitjançant l'explotació sistematitzada de cadascuna de les qüestions i les respostes que ha obtingut, distingint la mostra emancipada segons l'edat actual, altre cop la mostra emancipada però segons l'edat en el moment de l'emancipació i la mostra no emancipada segon l'edat; sempre distingint entre els dos grups d'edat, d'emancipació primària (menys de 25 anys) i d'emancipació estable (25-34 anys). Per avaluar cadascuna de les respostes amb més deteniment es pot consultar l'annex de l'explotació de l'enquesta, on hi ha els gràfics de cadascuna de les respostes i segons cada grup d'edat i mostra.

Per tant, aquesta descripció genèrica serveix de caracterització general del procés d'emancipació i, quedant-se a un nivell molt genèric i superficial, serveix com a pas previ a l'anàlisi en detall mitjançant la regressió logística de l'apartat següent.

Les qüestions pròpies determinants de l'emancipació mostren una distribució de valors en les respostes sovint diferent segons l'agrupació de cada col·lectiu. Així, entre la mostra emancipada el fet d'*haver acabat els estudis* no es considera important per emancipar-se —el 39% de la mostra no ho considera gens important—, però es tracta d'una resposta polaritzada, amb els dos valors extrems contraposats, tot i que predomina el «gens important» per sobre del «molt important» (28%). En canvi, la mostra no emancipada dóna una clara importància a la finalització dels estudis —el 20% i el 43% respectivament consideren important o molt important haver acabat els estudis—, especialment entre el col·lectiu de més edat.

La segona variable qüestionada per la seva rellevància en el procés d'emancipació, *tenir feina*, rep una resposta majoritàriament positiva. Així, en tots els casos és molt important tenir feina per emancipar-se,⁷⁰ sobretot per a la mostra no emancipada, que sobrevalora aquest aspecte per sobre del que ho fa la mostra emancipada.

70 El 10% i el 63% de la mostra emancipada considera important o molt important tenir feina, mentre que en el cas de la mostra no emancipada els percentatges són del 13% i el 72% respectivament.

La tercera i quarta variables fan referència a l'habitatge; així, la rellevància de l'elevat preu dels habitatges en el procés d'emancipació presenta una distribució polaritzada de la mostra emancipada, contrària a la resposta de la que no ho està. Així, la mostra emancipada considera el preu de l'habitatge molt important de manera majoritària (44%) i, en menor proporció, l'extrem contrari, gens important (24%), enfront del 65% de la mostra no emancipada que el considera molt important i el reduït 14% que el considera gens important. Així es distribueixen més les respostes, amb una major importància del preu de l'habitatge com més edat té la persona tant en el moment present com en el moment de l'emancipació. I, contràriament, com més jove és, més polaritza la resposta atribuint més pes a la resposta gens important. Per tant, el preu de l'habitatge es considera més determinant com més edat té la persona enquestada, cosa que respon al procés d'estabilització de l'emancipació; la mostra de menys edat dona una major flexibilitat i precarietat al seu procés d'emancipació i a l'estructura de la seva llar, que permet unes formes de cohabitació més diverses que sovint redueixen la importància del preu de l'habitatge, ja que es poden establir llars més flexibles per reduir el pes d'aquest factor. La variable referent a la possibilitat de *tenir accés a un habitatge assequible* es comporta d'una manera similar, amb menys variacions entre grups d'edat però donant una clara importància a aquest fet, i menys polaritzada que l'anterior. Per tant, és més important l'accessibilitat a un habitatge assequible que el preu en si mateix, ja que, malgrat que es tracti de valoracions subjectives de la rellevància de tots dos factors en el procés d'emancipació, el preu respon a unes característiques quantitatives i l'assequibilitat de l'habitatge és una valoració subjectiva.

L'*ajuda de la família* en el procés d'emancipació, que malgrat la manca de concreció i especificitat atorga un major ventall de possibilitats, presenta una àmplia distribució de respostes. Així, com més jove és la persona enquestada i com més jove s'ha emancipat més importància dona a l'ajuda de la família, tot i que també té força pes la valoració de la família com a gens important. Per tant, com més jove és la persona i més jove s'emancipa més valora l'ajuda de la família, i com més gran és i/o s'emancipa menys la valora en el seu procés d'emancipació.

Les tres darreres qüestions tenen a veure amb la manera com s'ha produït l'emancipació i la cohabitació a la llar. Les dues primeres, *tenir parella* i *casar-se*, són pròpies de les persones de més edat i, sobretot, de les emancipades, que donen molta importància al fet de tenir parella, ja que és l'estructura majoritària de les seves llars. En canvi, *casar-se*, que també és una variable pròpia de les llars de més edat, majoritàriament es considera gens important, i sorprèn el fet que siguin les persones no emancipades més joves les que atorguin més importància al matrimoni. Aquesta variable posa de manifest el canvi estructural de les llars i de la segona transició demogràfica, quan el matrimoni perd importància en el procés d'emancipació consolidat, però, alhora, la mostra no emancipada més jove el continua veient com una forma de consolidació de l'emancipació, no tant per la importància del matrimoni en si mateix com per la rellevància de les llars nuclears simples. Finalment, la darrera variable, *tenir amics o companys de pis*, és una estratègia d'emancipació i una estructura de la llar més pròpia de les persones més joves, que són les que la consideren important en major grau.

Canviant de tipologia de variable, un altre element important, o almenys a tenir en compte, per la seva rellevància en el procés d'emancipació, és la relació amb la família i la llibertat de l'individu a la llar d'origen. A través d'aquestes qüestions es constaten els canvis que hi ha hagut en les llars familiars d'origen amb la consolidació de la segona transició demogràfica, amb una major llibertat individual que s'estén no només de l'individu cap enfora, sinó també de l'individu cap a l'interior de la llar familiar, ja que les relacions i les llibertats canvien al mateix nucli familiar.

Les dues primeres qüestions fan referència a llibertats individuals. La primera, la *llibertat de decidir l'hora de tornada a casa*, constata que hi ha llars amb molta llibertat amb relació als horaris. Ara bé, entrant en detall s'aprecia que a les llars d'origen de la mostra emancipada de menys edat hi ha menys restriccions, fet que posa de manifest un lleuger increment de les llibertats, però, contràriament, les llars d'origen de les persones emancipades més joves són més restrictives pel que fa a l'hora de tornada a casa, cosa que podria fer pensar que aquest factor pot haver estat determinant per al seu procés d'emancipació en edats de primera emancipació. I, comparant aquestes amb les llars d'origen de la mostra no emancipada s'aprecia una major llibertat, sobretot pel fet que a les llars de la mostra no emancipada el 92% dels joves tenen una llibertat màxima per decidir l'hora de tornada a casa. Per tant, sembla que amb el temps les famílies es tornen comprensives i més liberals en els horaris, especialment a partir dels 25 anys del jove, actitud que facilita la relació i la convivència intergeneracional, i que tal vegada l'allarga. D'altra banda, la segona variable, referent a la possibilitat d'*administrar els propis diners*, s'aprecia altre cop una àmplia llibertat, que es consolida amb el temps i l'edat de la persona; es comporta igual que la variable anterior però amb menys variacions i maximitzant les llibertats individuals.

Les variables tres i quatre fan referència a les llibertats pel que fa a les relacions socials dins i fora de la llar familiar. La primera, la possibilitat de *portar amics a casa*, presenta unes llars d'origen molt similars amb independència de l'edat i l'estat d'emancipació, amb llars familiars molt obertes a acollir les amistats del jovent. En canvi, la segona, *poder dormir fora de casa*, sí que presenta diferències, malgrat que la majoria de les llars d'origen donen llibertat per fer-ho, i que com més edat té la persona enquestada i més tard s'ha emancipat, més llibertats té/tenia per dormir fora de casa. En canvi, les llars d'origen de les persones emancipades en edats més joves tenien menys llibertat per dormir fora de casa, situació que es dona en proporcions més elevades en les llars actuals de la mostra no emancipada de la mateixa edat (menys de 25 anys). Per tant, les llibertats que es tenen dins la llar no són les mateixes que les que es tenen fora, lluny del control i la supervisió de la família.

La cinquena qüestió té a veure amb el control —amb més o menys llibertat— a la llar d'origen; es tracta del *control dels llocs que es freqüenten, les companyies, etcètera*. En aquest cas cal destacar un comportament similar en tots els casos, ja que, malgrat que es tinguin més o menys llibertats en altres aspectes, se segueix preguntant on i amb qui es relaciona l'individu i els llocs que freqüenta. Tot i així, cal destacar que hi ha menys control a mesura que creix l'edat —actual i del moment d'emancipació— en totes dues mostres.

Les dues variables següents fan referència a les decisions importants. La primera, poder *decidir coses importants seguint el criteri propi*, presenta uns elevats percentatges de confiança en l'individu, amb més llibertat a mesura que creix l'edat. La segona, *demanar consell a la família*, posa de manifest que majoritàriament hi ha una bona relació jove-família basada en la confiança, ja que la majoria demanen consell.

Les variables set i vuit fan referència altre cop a les llibertats en les relacions socials, però en aquest cas exclusivament a les llibertats individuals amb la parella. A la primera pregunta, *portar la parella a casa esporàdicament*, la majoria responen que ho feien o ho fan, però destaca el fet que un ampli percentatge no la portava o la porta a casa —el 21% de la mostra emancipada i el 36% de la que no ho està—. Per tant, no és d'estranyar que en la segona variable, *portar la parella a dormir a casa*, encara creixin més els percentatges dels que no ho fan. Ara bé, en aquest punt cal destacar que la mostra emancipada més jove portava la parella a dormir a casa en un elevat percentatge, fins i tot superior al de la mostra no emancipada. D'altra banda, i d'acord amb la tendència que mostren les diferents variables, la mostra no emancipada té més llibertats a la llar d'origen, sobretot la de més edat.

Finalment, la darrera variable fa referència al fet de si *ha millorat la relació a partir de l'emancipació* —o si creu que millorarà en el cas de la mostra no emancipada—. La mostra emancipada de més edat i la que es va emancipar més jove són les que més han millorat la relació familiar, ja que també són les que tenien més control —sobretot les darreres—, però destaca el fet que la mostra no emancipada de més edat, que és la que té més llibertats, és la que considera en una proporció més gran que millorarà la relació (50%), fet que posa de manifest les dificultats de convivència intergeneracional a les llars d'origen malgrat l'increment de les llibertats.

Un cop analitzats els factors consultats específicament per la seva rellevància en el procés d'emancipació i la incidència o no que la relació familiar a la llar d'origen ha pogut tenir en el procés d'emancipació, s'analitzen breument alguns aspectes de caràcter subjectiu que poden haver facilitat o dificultat el procés.

Com que la majoria de les persones enquestades viuen o volen fer-ho en un habitatge de propietat i, a més, és la forma d'accés a l'habitatge més costosa, a la qüestió sobre *l'ajuda de la família per assumir les despeses inicials* cal destacar que en la majoria dels casos (59%) no n'hi ha hagut. En canvi, la mostra no emancipada preveu que la família l'ajudi en el 77% dels casos, especialment com més jove és la persona enquestada.

Una qüestió bàsica de l'enquesta i del procés d'emancipació és la valoració que en fa l'individu mateix. En primer lloc, en demanar *l'opinió respecte a la dificultat en la recerca d'habitatge en el moment de l'emancipació* sorprèn el fet que la majoria de la mostra emancipada (el 59%) considera que no els va costar, enfront d'una àmplia majoria del jovent no emancipat que consideren que sí que costa trobar habitatge (88%). Ara bé, aquesta variació s'explica per la consolidació de l'emancipació de la mostra emancipada, que va fer la recerca de l'habitatge fa alguns anys, quan els preus no havien crescut tant, fet que no redueix la dificultat però sí la percepció que se'n té. Això es constata amb la resposta de les llars emancipades més recentment —llars emancipades més joves segons l'edat actual—, ja que el 71% considera que els va costar trobar habitatge.

La segona valoració és l'opinió sobre fins a quin punt l'oferta d'habitatge s'ajusta a les seves necessitats, i en aquest cas les respostes són pràcticament idèntiques, amb una àmplia majoria —el 76% de la mostra emancipada i el 78% de la que no ho està— que considera que l'oferta d'habitatges no s'hi ajusta. El motiu pel qual es considera que l'oferta d'habitatges no s'ajusta a les seves necessitats dona un pes molt rellevant al preu, ja que el 88% de la mostra emancipada i el 84% de la que no ho està considera que els habitatges són molt cars. El segon motiu, amb un 8% de les respostes, és la superfície, ja que consideren els habitatges molt petits. La resta de respostes són pràcticament irrelevantes pel pes que té el preu de l'habitatge.

Finalment, quan se'ls demana la valoració que fan les dues mostres del grau de dificultat del procés d'emancipació diuen que suposa una àmplia dificultat. Ara bé, la mostra emancipada considera que és difícil emancipar-se, però en menor proporció que la mostra no emancipada, que té una visió més pessimista i ho considera més difícil. A més, com més jove és la persona enquestada, tant si està emancipada com si no ho està, més difícil considera que és emancipar-se, ja que també té més dificultats per les seves precàries condicions laborals i econòmiques, que encara no han tingut temps de consolidar-se.

4.2.7. Resum de l'explotació

A grans trets, des del moment en què es va emancipar fins al present la mostra emancipada ha millorat la seva situació, tant pel que fa al nivell d'estudis com pel que fa a la situació laboral, l'estabilitat, la categoria socioprofessional i la retribució econòmica, però la quota mensual de lloguer o hipoteca ha crescut en major proporció que el nivell d'ingressos. El fet que, malgrat aquest increment de la quota mensual per pagar l'habitatge —per sobre de l'increment del nivell d'ingressos—, l'esforç econòmic mensual per assumir el cost de l'habitatge no només no s'incrementi sinó que es redueix, és fruit de la reducció del tipus d'interès dels darrers anys.

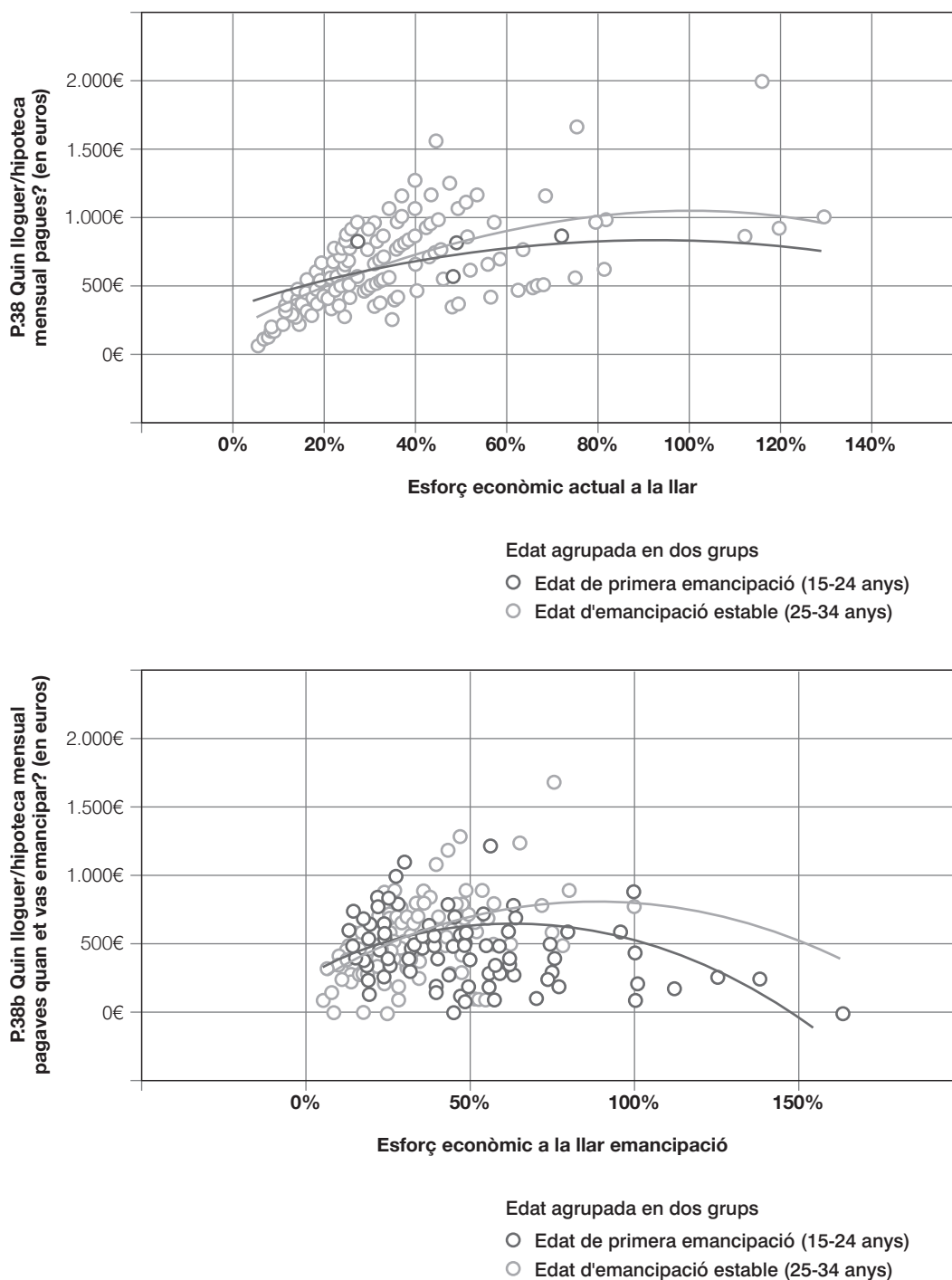
Ara bé, a diferència de la mostra emancipada, la que no ho està té una situació més precària pel que fa al món laboral, una taxa d'ocupació més baixa, més precària, amb menys ingressos i de categories inferiors als seus coetanis emancipats, amb un nivell d'instrucció més baix, però l'expectativa de millora per al moment en què s'emancipin és molt superior a l'actual i a la que té i tenia la mostra emancipada. A més, donen més importància al nivell d'estudis que la mostra que ja s'ha emancipat. I, mentre que l'expectativa de millora de la seva situació és molt optimista, fins i tot per sobre de la realitat dels seus coetanis emancipats, la percepció que tenen del procés d'emancipació és més pessimista que la dels emancipats,⁷¹ ja que esperen que el cost de l'habitatge serà més elevat —consideren que el cost mensual de l'habitatge és un 27% superior.

Mentrestant, la major part de la mostra no emancipada que voldria anar-se'n de casa en aquest moment no ha buscat habitatge: tan sols ho ha fet una tercera part (39%), sobretot el grup de més edat, tot i que només en la meitat dels casos (54%). Per tant, a aquesta voluntat d'emancipar-se en aquest moment no hi correspon una recerca d'habitatge per aconseguir la seva fita. En canvi, de la mostra emancipada una tercera part se n'hauria volgut anar de casa abans del que ho va fer, sobretot els que es van emancipar més grans, però un prou significatiu 20% dels que ho van fer en edat de primera emancipació també ho haurien volgut fer abans; en tots dos casos, el motiu del retard de l'emancipació va ser l'economia (72%).

Així, el procés d'emancipació, que en un principi requereix un esforç econòmic i personal elevat, amb el temps es consolida, no només en termes econòmics, sinó també pel que fa a la percepció que se'n té.

71 Quan se'ls demana que valorin de l'1 al 9 el grau de dificultat del procés d'emancipació, li donen una valoració 1,45 punts més alta que els emancipats.

Gràfic 38 i Gràfic 39. Esforç econòmic de la llar segons la quota mensual a pagar



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

Ara bé, això és més cert en el cas del grup de més edat, perquè la situació que es dona en el moment de l'emancipació és menys complexa, ja que té un major nivell d'ingressos i per tant pot córrer un risc més elevat —destina una mitjana del 40% dels ingressos de la llar a pagar l'habitatge—, que es redueix en el moment present (34%). Però en el cas de la mostra emancipada més jove (menys de 25 anys), si bé en el moment de l'emancipació fa un esforç econòmic més baix —del 37% dels ingressos de la llar per pagar l'habitatge—, en el moment present no només incrementa el percentatge d'ingressos per al pagament de l'habitatge (39%),

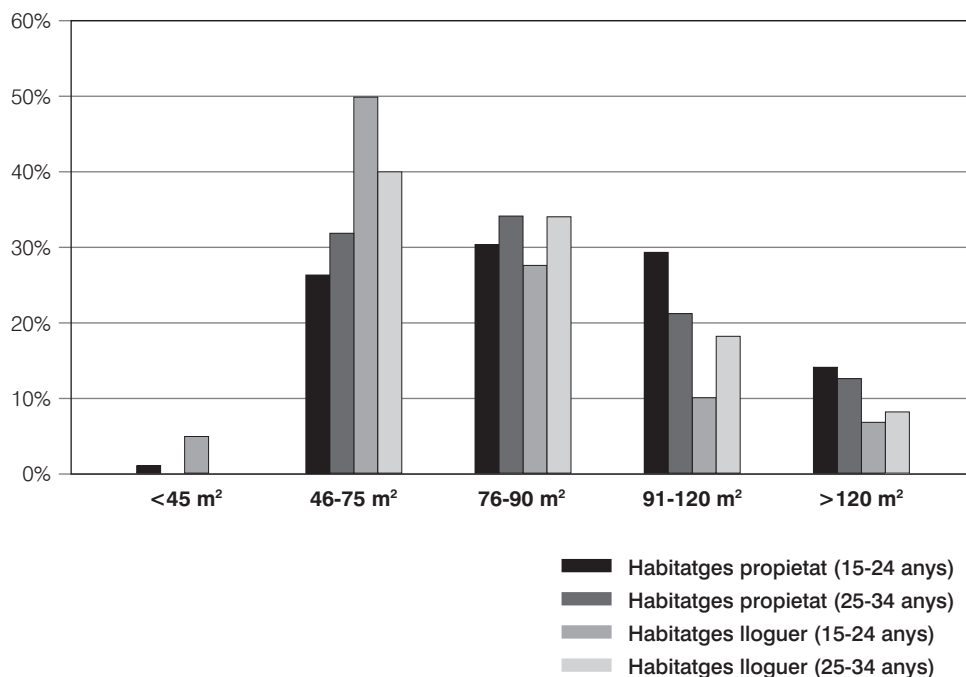
sinó que a més ho fa per sobre del grup de més edat, que té un nivell d'ingressos superiors. Per tant, com més jove és la persona emancipada més elevat és el risc i l'esforç econòmic per pagar l'habitatge, que supera els llindars màxims assequibles, establerts al voltant del 30%. A més, la situació serà de més risc quan s'actualitzin les hipoteques amb el recent i continuat increment del tipus d'interès.

Així doncs, tal com mostren les dades, el procés d'emancipació segueix un patró tradicional en què l'emancipació equival, en la majoria de casos, a la formació d'una nova llar nuclear. Tot i que les llars joves resideixen en major proporció que les adultes en habitatges de lloguer (24%) i, igualment, les més joves tenen una major proporció d'habitatges de lloguer (25%) que les d'emancipació estable (23%), la propietat continua sent el règim de tinença majoritari (70%).

Les llars més joves, en trobar-se en un moment del procés més precari, sovint subjecte a situacions i processos canviants, formen llars més variades, amb estructures i tipologies menys tradicionals. És per això que hi ha una major proporció d'habitatges de lloguer que de propietat, perquè la facilitat per canviar d'habitatge és superior a la del règim de propietat —econòmicament, fiscalment, per tipologia, localització, característiques...—, i per tant es torna més flexible. Per contra, el grup de més edat, que ja comença una emancipació domiciliària més estable, sovint lligada al cicle vital i la formació de la llar familiar, resideix en major proporció en llars nuclears simples i en habitatges de propietat, tot i que la resta de tipologies de llars i de règims de propietat hi són presents en major proporció que a les llars adultes.

Si bé les divergències entre les característiques de les llars segons l'edat no afecten al règim de tinença, les característiques dels habitatges responen a les dues variables.

Gràfic 40. Superfície dels habitatges joves segons règim de tinença i grup d'edat en el moment de l'emancipació



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

La primera pregunta (gràfic 40) diferencia els habitatges de lloguer dels de propietat; els segons solen tenir més superfície (88 metres quadrats de mitjana) que els primers (76,5 metres quadrats). Ara bé, cal tenir en compte que els habitatges en règim de lloguer són de caràcter més temporal i majoritàriament responen a les necessitats del moment present; en aquest cas es pot canviar més fàcilment que el de propietat. La segona diferència es refereix a l'edat de la persona, amb una superfície lleugerament superior per als ha-

bitatges més joves (85,4 metres quadrats per 84 metres quadrats), especialment en els pisos de propietat, que maximitzen les diferències, amb una superfície mitjana de les llars més joves de 90 metres quadrats i de 86 metres quadrats per a les de més edat. Ara bé, l'ordre s'inverteix quan es tracta d'habitatges de lloguer, amb superfícies més grans per als habitatges joves de més edat (amb 80 metres quadrats) i superfícies més reduïdes (73 metres quadrats) per als més joves.

Però cal tenir en compte que les superfícies estan molt condicionades pel moment d'adquisició de l'habitatge en règim de propietat, ja que, en tractar-se de l'edat d'emancipació i no de l'edat actual, no és d'estranyar que els habitatges joves de més superfície siguin els de les persones més joves, ja que són les que fa més temps que es van emancipar, quan el preu de l'habitatge no havia ascendit fins als límits en què ho ha fet els darrers anys.⁷² La superfície dels habitatges joves segons el règim de tinença i el grup d'edat actual és inferior per als grups més joves, amb una mitjana de 15,6 metres quadrats menys que les llars dels joves de més edat.

Finalment, amb la percepció de comoditat i/o permissibilitat econòmica per pagar l'habitatge segons l'edat i el règim de tinença es tanca l'apartat de les característiques de l'habitatge i les llars joves davant el procés d'emancipació. Es demana tant la percepció subjectiva com l'esforç econòmic real, en termes de percentatge dels ingressos mensuals nets destinats a pagar l'habitatge.

Taula 10. Comodat/permissibilitat en el pagament de l'habitatge per règim de tinença i grups d'edat en el moment de l'emancipació

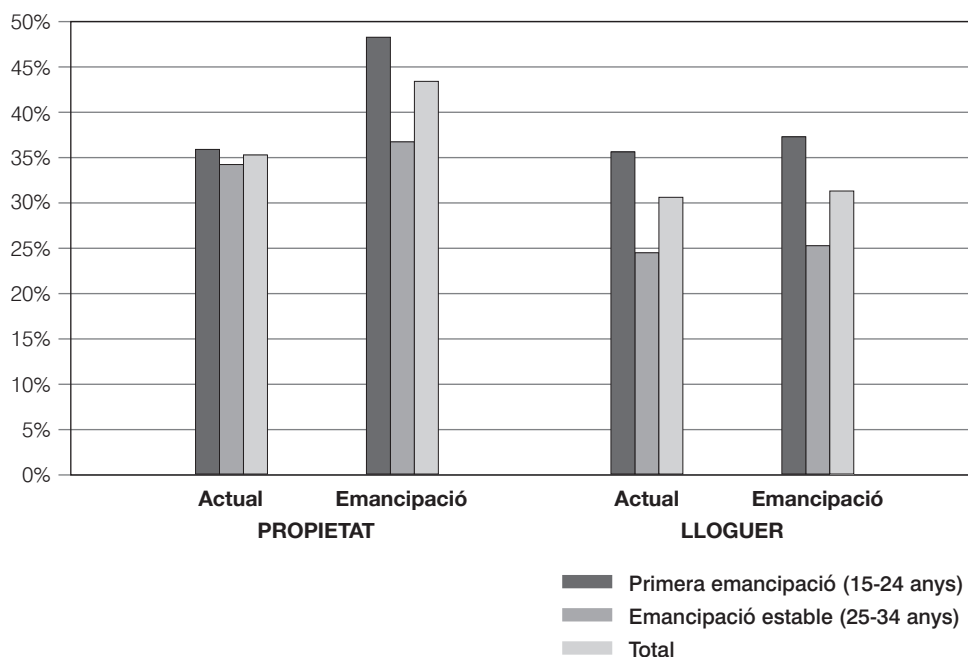
| | Propietat | | Lloguer | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Sí | No | Sí | No |
| Edat de primera emancipació (15-24 anys) | 59 | 45 | 29 | 10 |
| | 56,73 | 43,27 | 74,36 | 25,64 |
| Edat d'emancipació estable (25-34 anys) | 65 | 38 | 26 | 9 |
| | 63,11 | 36,89 | 74,29 | 25,71 |
| Total | 124 | 83 | 55 | 19 |
| | 59,90 | 40,10 | 74,32 | 25,68 |

Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

Tal com mostra la taula, s'aprecia una major comoditat en el pagament de l'habitatge quan es tracta d'un habitatge en règim de lloguer: el 74% de la mostra que viu en habitatges d'aquest tipus considera que la quota mensual que paga li resulta còmoda, mentre que en el cas de la propietat el percentatge baixa al 60%. Ara bé, si fem la distinció per edats en el cas del lloguer gairebé no hi ha diferència entre tots dos grups d'edat, mentre que en el cas de la propietat els grups de menys edat tenen més dificultats, amb un 43% de la mostra que considera que la quota mensual no li resulta còmoda o assequible.

72 De les 162 persones joves emancipades que tenien entre 15 i 24 anys en el moment en què ho van fer, només 24 (el 15%) continuen pertanyent a aquest grup d'edat en el moment actual.

Gràfic 41. Esforç econòmic mitjà de les llars joves per pagar l'habitatge segons el règim de tinença



Font: Dades provinents de l'enquesta *ad hoc*. Elaboració pròpia

El gràfic 41 corrobora que, efectivament, l'esforç econòmic mitjà que ha de fer una llar per pagar l'habitatge és superior quan es tracta d'un habitatge de propietat (35%) que de lloguer (30%). Ara bé, també és superior en el moment de l'emancipació que en el moment present i, igualment, en l'etapa d'emancipació primària que en el moment en què s'ha consolidat i estabilitzat —a partir dels 25 anys—. L'esforç econòmic més gran el fan les persones joves del primer grup d'edat quan s'emancipen, especialment si opten pel règim de propietat —en aquest cas és 48%, mentre que si ho fan en règim de lloguer baixa al 38%—. Ara bé, la reducció d'aquest esforç en el moment present és superior en el règim de propietat que en el de lloguer, tot i que aquest continua sent inferior a l'anterior; això és fruit de l'increment de preus dels darrers anys, que afecta d'una manera especial la mostra emancipada més recentment.

Per tant, la forma d'accés a l'habitatge més còmoda és el lloguer, que, a més, proporciona més flexibilitat, amb una major facilitat per canviar-lo per un altre a mesura que les necessitats ho requereixin. Malgrat l'elevat esforç que fan les llars per pagar un habitatge en règim de propietat, un 52% no el considera perdurable, ans al contrari, el canviaria en un futur si les necessitats —com ara l'ampliació de la família— ho requerissin.

Però, a més, la diferència que amaga l'esforç econòmic expressat al gràfic i la taula anteriors amb la percepció subjectiva d'aquest esforç és el fet que, a part de la quota mensual de la hipoteca, l'habitatge de propietat porta incloses una sèrie de despeses provinents d'impostos, despeses comunitàries, etcètera, que no es comptabilitzen en l'esforç econòmic però que sí que són presents en la percepció de la comoditat o incomoditat del pagament de l'habitatge, i que, a més, sovint no es tenen en compte a l'hora de prendre la decisió sobre el règim de tinença de l'habitatge de residència, de manera que la quota mensual que en un primer moment era assumible deixa de ser-ho en sumar-s'hi el conjunt de despeses agregades a la propietat. Així doncs, si bé es tenen en compte les desgravacions fiscals dels habitatges de propietat, per valorar-ne el cost real cal comptabilitzar igualment les despeses agregades a la compra, així com l'esforç i la capacitat de reposició o d'intercanvi en cas d'haver de canviar d'habitatge.

4.2.8. Determinants de l'emancipació

La complexitat i amplitud de l'enquesta pel que fa a la valoració dels aspectes que influeixen en el procés d'emancipació, les opinions subjectives al respecte i la duplicitat de dades en observar la situació actual i en el moment de l'emancipació per a les dues submostres fa que sigui difícil treballar-la. Per tant, a causa d'aquests factors i del fet que la valoració de cadascun d'aquests elements per separat no té rellevància estadística i no és significativament rellevant, s'analitzen els resultats conjuntament mitjançant regressions logístiques. Les regressions distingeixen en dos grups els elements més que més influeixen en el procés d'emancipació: d'una banda, els que més influeixen en la mostra emancipada —per tant, els que faciliten el seu procés—, i de l'altra, els de la mostra no emancipada, els que més el dificulten.

Per a aquesta anàlisi s'han fet diversos tipus de regressions segons la qualificació de les variables. En primer lloc, s'han distingit les variables segons si es tracta de variables objectives o subjectives —valoracions i opinions personals— i s'han fet les regressions pertinents per a cada tipus de variables, i en segon lloc se n'han fet amb totes les variables. Com que en el primer cas només es consideren unes o altres variables la representativitat de la regressió es redueix, però s'inclouen els principals resultats perquè són explicatius del procés d'emancipació i complementen la regressió conjunta.

Per identificar els *elements objectius*⁷³ més determinants s'han considerat dues regressions logístiques que es complementen. Totes dues expliquen vora el 70%⁷⁴ de la mostra amb una probabilitat d'encert del 55% a partir de tres variables explicatives; ara bé, mentre que les dues regressions coincideixen en els dos punts més significatius, l'edat i el nivell d'estudis en el moment de l'emancipació, la tercera és la que complementa ambdues anàlisis: la primera considera com a tercer factor determinant el nivell d'ingressos mensuals nets, i la segona, el tipus de contracte laboral en el moment de l'emancipació.

A més, el signe de les variables divergeix de la mateixa manera en totes dues anàlisis: mentre que la primera i la tercera variables expliquen l'emancipació, la segona explica la no-emancipació. És a dir, l'edat, el nivell d'ingressos i/o la relació contractual en el moment de l'emancipació —segons es consideri la primera o la segona regressió logística— són elements determinants en el procés d'emancipació. Per tant, com més edat i més ingressos i/o un contracte laboral més estable en el moment en què es porta a terme l'emancipació, més probabilitat d'emancipar-se, ja que es tracta de factors que l'afavoreixen. Per la seva banda, el nivell d'instrucció en el moment de l'emancipació és un element característic de la mostra no emancipada; és el nivell d'instrucció que esperen i/o volen tenir en el moment en què s'emancipin —com ja s'ha comentat en l'apartat de característiques de la joventut, és un element sobrevalorat per la mostra no emancipada, amb una expectativa molt superior als seus coetanis emancipats.

Per tant, aquesta primera aproximació per explicar el procés d'emancipació corrobora les hipòtesis plantejades amb anterioritat, en què l'edat i l'ocupació són elements determinants. Però a l'anàlisi feta abans a partir de les dades estadístiques, que donava com a determinants de l'emancipació l'ocupació i l'estabilitat del contracte laboral, s'hi afegeix el nivell d'ingressos. I, com a factor limitador de l'emancipació, el nivell d'estudis esperat, amb la qual cosa es corrobora la hipòtesi que en allargar el procés de formació es retarda l'emancipació. Considerant complementaris els resultats de les dues regressions, cal tractar a part les variables subjectives per valorar-ne la importància, ja que en considerar-les totes juntes passen més desapercebudes per la major rellevància d'altres variables.

D'altra banda, els *elements subjectius de l'emancipació*,⁷⁵ a partir de les opinions i valoracions personals, complementen l'anàlisi anterior aportant els elements que no proporcionen les estadístiques tradicionals. En aquest cas només s'inclou una regressió logística que per si mateixa ja és prou significativa, ja que explica el 85%⁷⁶ de la mostra amb una probabilitat d'encert del 52%. Les variables subjectives determinants en el procés d'emancipació són, per ordre de significació: la dificultat per trobar habitatge, el fet d'acabar els estudis abans d'emancipar-se, la valoració del grau de dificultat en el procés d'emancipació, el fet de tenir

73 Vegeu l'annex estadístic.

74 La primera inclou 291 casos en l'anàlisi, el 71% de la mostra, i la segona n'inclou 279, el 68%.

75 Vegeu l'annex estadístic.

76 Inclou 349 casos, el 85% de la mostra. Però, igual que les regressions objectives, explica en major proporció l'emancipació que la no-emancipació.

amics/companys de pis, el control familiar de les companyies i llocs que es freqüenten, la llibertat a la llar d'origen per portar la parella a casa esporàdicament, la possibilitat de tenir accés a un habitatge assequible, la consideració sobre si l'oferta d'habitatge s'ajusta a les seves necessitats i l'ajuda de la família.

| Emancipació | No-emancipació |
|--|--|
| Dificultat en el procés d'emancipació | Dificultat per trobar habitatge |
| Control familiar (companys, llocs freqüentats) | Acabar els estudis abans d'emancipar-se |
| Llibertat a la llar d'origen (portar la parella) | Tenir amics/companys de pis |
| Ajuda de la família | Tenir accés a un habitatge assequible |
| | Ajustament de l'oferta d'habitatge a les necessitats |

Per tant, el fet de considerar que el procés d'emancipació és relativament fàcil o, almenys, més fàcil del que considera la mostra no emancipada, el fet que la família d'origen controlï més o menys les companyies i els llocs que es freqüenten tot i la llibertat per portar la parella a casa esporàdicament i requerir menys ajuda de la família per a l'emancipació són els elements subjectius més determinants, amb una clara incidència de la relació que tenien amb la família i una valoració més positiva i optimista del procés d'emancipació. En canvi, la mostra no emancipada en té una visió més negativa, hi veu més traves per portar-la a terme i apareixen amb molta recurrència els aspectes relacionats amb l'habitatge: considera que és difícil trobar pis, que és important acabar els estudis abans d'emancipar-se —punt que coincideix amb la regressió logística amb variables objectives—, que és important tenir amics o companys de pis i tenir accés a un habitatge assequible i que l'oferta d'habitatges no s'ajusta a les seves necessitats.

Així doncs, els elements més determinants de l'emancipació que hem trobat fins aquí són: l'edat, la relació contractual i el nivell d'ingressos —com a variables objectives—, la relació amb la família i una valoració més positiva i optimista del procés d'emancipació —com a variables subjectives—, que serien els punts més importants perquè es produeixi l'emancipació. Els elements limitadors de l'emancipació serien el nivell d'estudis en el moment de l'emancipació —com a variable objectiva— i una valoració negativa i pessimista del procés d'emancipació, amb molta rellevància dels aspectes relacionats amb l'habitatge —com a variables subjectives.

Ara bé, la *regressió logística amb totes les variables*⁷⁷ —tant objectives com subjectives— mostra els elements més determinants en el procés d'emancipació, incloent-ne de nous a les regressions anteriors i exclouent-ne d'altres que passen més desapercebuts i perden significativitat en afegir-se el conjunt de variables. En aquest cas l'anàlisi explica el 72%⁷⁸ de la mostra amb una probabilitat d'encert del 70%, i per tant és la més fiable de les tres, i amb una major proporció de variables determinants de l'emancipació que de la no-emancipació a partir de les variables següents:

| Emancipació | No-emancipació |
|--|---|
| Edat | Acabar els estudis abans d'emancipar-se |
| Dificultat en el procés d'emancipació | Tenir feina |
| Control familiar (companys, llocs freqüentats) | |
| Ingressos mensuals nets | |
| Tenir parella | |

Per tant, l'edat, el fet de considerar el procés d'emancipació relativament fàcil o, almenys, més fàcil del que considera la mostra no emancipada, el control de la família d'origen sobre les companyies i els llocs que es freqüenten, el nivell d'ingressos i tenir parella són els elements més determinants del procés d'emancipació.

77 Vegeu l'annex estadístic.

78 Inclou 295 casos, el 72% de la mostra.

L'edat és el factor principal, que, a més, condiciona tots els altres, ja que la molèstia que ocasiona l'excessiu control familiar creix amb l'edat. També van lligats a l'edat —que afavoreix la consolidació en el món laboral— el nivell d'ingressos i la probabilitat de tenir parella; aquests factors determinen l'emancipació, que alhora és més probable que arribi a mesura que creix l'edat, amb una valoració més positiva del procés que és fruit, en part, de la major estabilitat i les millors condicions.

D'altra banda, com a elements limitadors de l'emancipació, els que més representen la mostra no emancipada són les consideracions sobre el final del període de formació i la importància de l'ocupació per emancipar-se. No és que la mostra emancipada no consideri l'ocupació una variable important, sinó que la mostra no emancipada, a causa de la seva visió pessimista i de les dificultats que veu en el procés d'emancipació, la considera més important.

Així doncs, són rellevants l'edat, la situació familiar i el nivell d'ingressos, així com el fet de tenir parella, que suposa una reducció de la càrrega individual del cost de l'habitatge i les despeses domiciliàries i familiars —a més, la llar nuclear simple és el model de llar jove més significativa—, així com la valoració del procés amb més optimisme i facilitat, no tant com a punt que fomenti l'emancipació sinó com a aspecte que no la limiti. A més, s'inclouen indirectament les variables sobre el nivell d'instrucció i la taxa d'ocupació, que representen la mostra no emancipada, i que corroboren les hipòtesis anteriors; igualment, la inclusió de la parella com a variable determinant del procés d'emancipació porta implícit el repartiment de la càrrega econòmica i personal de l'emancipació, així com la variable subjectiva que apareixia a l'anàlisi anterior sobre la importància de tenir amics o companys de pis, que també són un ajut a l'hora de repartir les càrregues econòmiques. També s'afegeixen variables referents a la relació familiar a la llar d'origen i les llibertats personals i a la valoració subjectiva del procés d'emancipació.

4.2.9. Classificació de l'emancipació

A l'apartat anterior s'han analitzat els elements determinants per a l'emancipació i, a partir d'aquests, per complementar l'anàlisi i aprofundir en l'explotació estadística de l'enquesta s'han fet diferents càlculs i anàlisis per classificar l'emancipació basant-se en les seves característiques. Per portar a terme aquesta anàlisi s'han utilitzat les variables que ofereixen respostes que divergeixen en major proporció, amb una manca de coherència entre les diferents preguntes de l'enquesta. La manca de coherència entre les diferents valoracions dels elements determinants en el procés d'emancipació, tant en respostes concretes a determinades preguntes com en la relació d'aquestes amb d'altres, indiquen diferents perfils.

Així doncs, amb la voluntat d'analitzar aquests perfils de la mostra emancipada, es fa aquesta anàlisi amb les preguntes referents a dos aspectes determinants, a saber: els elements més determinants en el procés d'emancipació —a partir de la valoració del grau d'importància de vuit factors diferents— i la relació que hi havia a la llar familiar d'origen —a partir de la valoració de deu elements—. A més, aquestes variables són molt determinants en el procés d'emancipació, ja que tenen molta rellevància en la regressió logística.

El grau d'afectació dels vuit elements respecte al procés d'emancipació corresponen a una valoració de l'1 al 5 (on 1 és gens i 5 molt) del grau d'influència que han tingut els vuit factors en el fet que la mostra emancipada s'hagi emancipat a l'edat a què ho ha fet.⁷⁹ Els factors valorats responen a la incidència dels estudis, la feina, l'habitatge, la família i la forma de convivència.

79 Correspon a la pregunta 5 de l'enquesta, que diu així:

«5. Ara et preguntaré fins a quin punt els factors següents han influït en el fet que t'hagis emancipat a l'edat a què ho has fet. Respon valorant-los de l'1 al 5 (1 = gens i 5 = molt):

»P05.a. Haver acabat els estudis?

»P05.b. Tenir feina?

»P05.c. L'elevat preu dels habitatges?

»P05.d. Tenir accés a un habitatge assequible?

»P05.e. L'ajuda de la família?

»P05.f. Tenir parella?

»P05.g. Casar-te?

»P05.h. Tenir amics/companys de pis?»

S'han d'apreciar les diferències entre els tres components.⁸⁰ El primer valora com a més important el fet de tenir parella o casar-se, i en menor proporció, el d'acabar els estudis i tenir feina. El segon, en canvi, valora com a més importants les qüestions relacionades amb l'habitatge i el seu cost —els preus, la possibilitat d'accedir a un habitatge assequible...— i en menor proporció valora com a rellevant la feina i acabar els estudis. Finalment, el darrer barreja diferents aspectes, però es caracteritza per l'elevada importància que atorga als possibles companys de pis i en segon lloc l'ajuda de la família.

Mitjançant la classificació a partir de l'anàlisi de k-mitjanes⁸¹ s'estableixen tres categories de l'emancipació. Les dues primeres són molt clares, i la tercera barreja característiques de les dues anteriors. Ara bé, així com l'anàlisi de components principals agrupava les respostes en tres grups diferenciats —parella, característiques i preus dels habitatges, i compartir pis i despeses—. l'anàlisi de k-mitjanes distribueix les respostes en tres grups però en canvia l'ordre, reduint la rellevància de les característiques i el preu de l'habitatge com a element diferenciador de l'emancipació. Això no vol dir que no sigui rellevant, sinó que no actua com a element determinant en la diferenciació de respostes, ja que està present en totes, sobretot en el grup que atorga més importància als amics o companys de pis, ja que amb la seva presència —i, en menor mesura, amb la parella— es redueixen les despeses, que són compartides per la unitat convivencial.

La primera classificació de l'emancipació (que representa el 36% de la mostra) conté els i les joves que han considerat com a elements determinants per emancipar-se el fet de tenir amics o companys de pis per compartir les despeses de l'habitatge amb independència de la parella, ja que és el grup que la considera menys important. El fet que a la taula es mostri el valor més elevat i amb signe negatiu pel que fa a les característiques i el preu de l'habitatge no vol dir que no ho valorin, ans al contrari: és el grup que més valora el preu de l'habitatge, però mitjançant les k-mitjanes queda contraposat per la rellevància que prenen els companys de pis amb qui compartir les despeses de l'habitatge.

El segon grup d'emancipats (el 26%) està format per les persones que consideren més important la parella i el fet de casar-se, però no el preu de l'habitatge o la possibilitat de compartir pis, ja que la característica que els diferencia és que donen un valor molt superior a la parella que no pas la resta. Finalment, el tercer grup està format per una barreja dels dos anteriors, ja que consideren important el preu de l'habitatge i la seva assequibilitat, però també consideren important la parella per sufragar aquestes despeses. Es tracta del grup majoritari (amb el 38% de la mostra) i alhora el més clàssic, que considera vàlides gairebé totes les opcions —la parella, l'ajuda familiar, la importància dels estudis i la feina— i els dóna un valor intermediari, però no té en compte la possibilitat de compartir pis amb amics o companys.

4.2.10. Segona classificació de l'emancipació⁸²

A causa de la importància d'alguns aspectes de la relació familiar a la llar d'origen que s'extreuen de la regressió logística, es consideren els diferents aspectes d'aquesta com a objecte de la segona classificació. En aquest cas es tracta de deu valoracions diferents respecte a la relació familiar abans de l'emancipació.⁸³ Es tracta de valoracions que fan referència no només a la relació familiar, sinó també a les llibertats que es tenien a la llar d'origen i la millora o no de la relació des del moment de l'emancipació. L'increment de llibertats que ofereix la llar d'origen és un dels elements que més condiciona el retard de l'emancipació; així ho demostra la bibliografia al respecte i la regressió logística dels determinants de l'emancipació.

80 Vegeu l'annex estadístic.

81 Vegeu l'annex estadístic.

82 Vegeu l'annex estadístic.

83 Correspon a la pregunta 7 de l'enquesta, que diu així:
«7. Respecte la teva família i la relació que hi tenies, m'agradaria que valoressis aquests aspectes de l'1 al 7 (1 = gens i 7 = molt):
»P07.a. Decidies a quina hora tornaves a casa?
»P07.b. Administraves els teus propis diners?
»P07.c. Portaves amics a casa?
»P07.d. Podies dormir fora de casa?
»P07.e. Et preguntaven on anaves, amb qui...?
»P07.f. Decidies coses importants segons el teu propi criteri?
»P07.g. Demanaves consell a la família?
»P07.h. Portaves la parella a casa esporàdicament?
»P07.i. Portaves la parella a dormir a casa?
»P07.j. Des que t'has emancipat la relació ha millorat?»

De l'anàlisi de components principals se n'extreuen tres components que expliquen el 25%, el 14% i l'11% de la mostra, respectivament. El primer dels components dóna una especial rellevància a les llibertats personals a la família d'origen pel que fa qüestions personals i la presa de decisions; es tracta de qüestions i llibertats relacionades directament amb la persona o amb els seus amics —com la llibertat d'horari, la pròpia administració econòmica,... o la possibilitat de portar amitats a casa—. El segon, per la seva banda, dóna rellevància únicament a les qüestions de llibertat relacionades amb la parella, com portar la parella esporàdicament a casa o a dormir, en contraposició amb les llibertats personals pel que fa a l'administració econòmica i la presa de decisions.

Finalment, el darrer component està format per les preguntes que indiquen manca de llibertats, és a dir, control de les amitats i els llocs que es freqüenten, juntament amb els valors més negatius pel que fa a portar els amics o la parella a casa, fets que porten a una valoració positiva de la relació a partir de l'emancipació.

L'anàlisi de k-mitjanes reparteix la mostra emancipada en tres grups. Ara bé, igual que en l'anàlisi de la pregunta 5, en aquest cas, i a causa de la comptabilització del conjunt de respostes per classificar la mostra, canvia l'ordre dels conglomerats i la seva representativitat. L'anàlisi de components principals donava tres conglomerats segons la importància que tenien les llibertats personals a la llar d'origen, les llibertats per a qüestions relacionades amb la parella i finalment els elements de control. En aquest cas destaca un major predomini del primer i el tercer conglomerats, que són els determinants de la distinció i diferenciació dels grups de persones emancipades. Per tant, les llibertats referents a la parella queden diluïdes en els dos grups anteriors, tot i que els afecten d'una manera indirecta.

S'aprecia un primer grup format per 114 joves (el 38%)⁸⁴ amb moltes llibertats personals a la llar d'origen, que no els controlava gaire, però que no hi portaven la parella —amb el valor més alt i negatiu del conglomerat 2—. El segon grup és el que mostra una clara repercussió del control familiar, però, a més, una clara manca de llibertats personals. Es tracta del grup més minoritari, que tan sols conté el 13% de la mostra, però és el més radical en les respostes, perquè ha viscut les condicions més estrictes a la llar d'origen, amb un control molt elevat i una manca de llibertats, tant personals com pel que fa a portar amitats o la parella a la llar d'origen.

Finalment, el tercer grup és el més nombrós, amb un 49% de la mostra, i té característiques comunes dels dos anteriors. Es tracta d'un grup intermediari, amb una llar familiar que ni destaca per les llibertats i la permissivitat ni per l'elevat control i la manca de llibertats. Ara que, si bé caldria esperar una major rellevància de les llibertats, aquest grup destaca pel major control familiar. Així es desmenteix la idea de la importància de les llibertats familiars; si bé és cert que tenen el seu pes, no són un element tan determinant per al retard en l'emancipació com ho és el control familiar per deixar la llar d'origen.

Així doncs, una tercera part de la mostra enquestada residia en llars amb moltes llibertats personals i poc control. Un 13% ho feia en llars amb llibertats restringides i amb molt control, i la majoria residia en llars intermèdies, amb menys llibertats i més control.

4.3. Propostes

4.3.1. Particularitats habitacionals

Per respondre a la realitat amb la màxima fidelitat, i amb l'objectiu de no caure en generalitats banals, en comptes de parlar d'habitatges, de cases, pisos, unifamiliars, etcètera, es parla de les realitats i les peculiaritats habitacionals del Maresme. No només per englobar el conjunt de propostes típicament residencials, sinó per estendre'l al conjunt de realitats i possibilitats que donen lloc a l'habitacionalitat i la residencialitat amb independència de la seva condició residencial, valgui la redundància.

84 Vegeu l'annex estadístic.

El problema de *l'accessibilitat a l'habitatge*, del manteniment i el cost han arribat a extrems d'inestabilitat i insostenibilitat per a gairebé qualsevol de les joves, i cada cop menys joves, butxaques. Els problemes d'accés i manteniment s'agregen en determinades estructures de llar: com menys membres ocupats i remunerats més dificultats hi ha. Així, les més vulnerables són les llars monoparentals —especialment les encapçalades per dones—, les llars unipersonals i les llars que, malgrat que hi hagi més d'una persona ocupada i remunerada, la proporció de persones de la llar que hi conviuen i no tenen ocupació és elevada. Aquestes estructures cada cop són més freqüents en una etapa de consolidació de la segona transició demogràfica, quan les llars són més temporals i cada cop més flexibles.

És en aquest context, en un moment de canvi en les formes d'emancipació i de convivència, de consolidació i estabilitat de les llars, que es posen de manifest les dificultats per al conjunt de joves —i no tan joves—. Però especialment perjudicades són les llars de grandària i estructura menys freqüent. Per tant, caldrà pensar les respostes a aquestes necessitats creixents, amb espais i estructures adaptades als col·lectius als quals van destinats, amb formes flexibles i adaptades a les seves necessitats.

Així doncs, les particularitats de la residencialitat que es proposen aquí i en l'apartat següent sovint s'escapen de la clàssica i típica oferta immobiliària, perquè responen a particularitats concretes i característiques intrínseques que les fan una oportunitat en si mateixes, no només per la promoció d'habitatges de diferents característiques, sinó també com a manteniment del patrimoni. Aquestes i altres qüestions referents a les propostes i alternatives d'usos i conversions es faran en l'apartat de propostes de gestió social de l'habitatge; en aquest apartat s'especifiquen les particularitats residencials del Maresme.

Tal com s'aprecia en l'anàlisi de l'habitatge del Maresme⁸⁵, els habitatges unifamiliars tenen un pes rellevant, un 30%, vuit punts percentuals per sobre de la mitjana de Catalunya i el doble que a la regió metropolitana de Barcelona⁸⁶. Paral·lelament, i estretament relacionats amb aquests, s'aprecia una forta presència de segones residències, ja que el 16% dels habitatges són secundaris, el mateix percentatge que al conjunt de Catalunya i el doble que a la Regió Metropolitana de Barcelona (amb el 8% dels habitatges secundaris).

D'aquesta tipologia d'habitatges, amb una elevada presència d'unifamiliars i secundaris, a més del 13% del parc vacant —segons les dades del cens de 2001—, en resulta un parc d'habitatges de grans dimensions i de cost elevat que no s'adequa a les necessitats del jovent. Aquestes necessitats, com mostra l'enquesta, majoritàriament es veuen resoltes de manera provisional, amb un habitatge de propietat i plurifamiliar d'entre 75 i 90 metres quadrats, però en el 62% dels casos caldrà canviar-lo en un futur per un de diferents característiques⁸⁷.

Ens trobem així davant un parc d'habitatges que no resol les necessitats del jovent, especialment les de les llars més joves, que, davant la menor consolidació de la seva situació econòmica i laboral, resideixen en major proporció en habitatges de lloguer —el 50% de les llars en edat d'emancipació primària—. Amb independència de la tipologia i el règim de tinença de l'habitatge, una opció per abaratir-ne el cost és reduir-ne la superfície. Però aquesta mesura, contràriament al que podria semblar, sovint és menys pal·liativa del que es desitjaria, ja que el preu del metre quadrat es redueix a mesura que augmenta la superfície. Així, *els habitatges proporcionalment més cars són els de menors dimensions*, fet que dificulta l'estratègia de reduir la superfície com a manera d'adquirir un habitatge assequible.

Els habitatges de lloguer mostren la mateixa relació, de manera que els habitatges de menys superfície tenen preus proporcionalment molt elevats en relació amb els més grans. Es donen ofertes d'habitatges de reduïdes dimensions —de menys de 50 metres quadrats— amb preus desorbitats, ja que les ofertes d'habitatges de lloguer de menys de 500 euros són pràcticament inexistentes. Pel que fa als lloguers cal tenir presents els

85 Vegeu els capítols VI, dades secundàries del Maresme (apartat 3, «Habitatge»), i el capítol VII.

86 El 14% dels habitatges de la RMB són unifamiliars davant el 30% del Maresme. Font: IDESCAT, dades del cens de 2001.

87 Les llars joves resideixen en major proporció que les adultes en habitatges de lloguer (23,8%), però tot i així predomina el règim de propietat: el 70,5% de la mostra enquestada viu en un habitatge de propietat, mentre que un 6% resideix en habitatges cedits. Els habitatges són majoritàriament plurifamiliars (84%), seguits dels unifamiliars (9%) i, en menor proporció, els habitatges en renglera (7%).

darrers encariments, del 4,7% al febrer i del 4,2% a l'agost, a poques dècimes de l'IPC.⁸⁸ A més, arran de l'aprovació de l'ajuda a l'emancipació per part del govern espanyol,⁸⁹ en molts casos a aquests preus caldrà afegir-hi els increments abusius i injustificats de fins a 210 euros de més, que els propietaris dels immobles llogats a persones joves s'apoderen.⁹⁰

Malgrat tot, l'evolució ascendent dels preus dels darrers anys es comença a alentir amb una evolució cada cop més pausada, amb increments cada cop més propers a l'evolució de l'IPC. *L'alentiment és fruit de la desacceleració del mercat immobiliari*, saturat per l'excés d'oferta i l'increment dels tipus d'interès, que afecten tant promotors i constructors com compradors. Aquest increment dels tipus d'interès afecta la liquiditat i els costos de manteniment dels habitatges, quan, incrementades les quotes mensuals dels capitals hipotecats, sovint es tornen excessives tant per a particulars com per a promotors i constructors. És en aquest moment que es produeix una inflexió en el model econòmic i financer dels darrers anys, quan es comença a desaccelerar l'economia i es frena el consum. I amb això arriben les primeres dificultats i impagaments, tant de les llars hipotecades amb unes quotes excessives com de promotors i constructors, sobretot els de menor grandària i liquiditat, que en molts casos preferiran vendre a preu de cost abans de fer front a les despeses de manteniment durant períodes més llargs.

D'aquesta manera arriba un alentiment econòmic que afecta la construcció i el finançament i a partir del qual les transaccions de compravenda requereixen més temps per l'excés d'oferta i una demanda d'habitatge cada cop més baixa. La conseqüència immediata és el progressiu i lent descens dels preus dels habitatges en venda, que, sumats a l'increment dels tipus d'interès i les restriccions en les condicions d'accés a una hipoteca, es tradueixen en una menor demanda d'habitatge. Les condicions bancàries s'agregen amb la crisi financera internacional i se sumen a la crisi immobiliària. És així com, arran de les dues crisis i de l'acceptació pública que se'n fa a partir del primer trimestre de 2008, s'alenteix el sector, que està saturat i a més no troba possibles compradors perquè aquests no tenen el suport financer del sector bancari, cada cop més endeutat.

Es crea així un cercle viciós, agreujat per una crisi financera d'abast internacional, que deixa el sector bancari endeutat davant els cada cop més freqüents impagaments de les hipoteques com a conseqüència dels increments en les quotes arran de la pujada dels tipus d'interès. La crisi i l'increment dels tipus d'interès perjudiquen els sectors que requereixen finançament per vendre els seus productes, com el sector automobilístic i l'immobiliari, i de retruc els sectors i serveis que en depenen. D'aquesta manera al començament de 2008 es va visualitzant la lenta incubació «expressament oculta»⁹¹ d'aquests elements, que es manifesta

88 «El alquiler de vivienda se encareció un 4,1% en febrero». *Expansión*, 17 de març. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, 2 de maig de 2008, any 8, setmana 17: «Los alquileres en España subieron el 4,1% interanual en febrero tres décimas por debajo del IPC, que se situó en el 4,4%, según datos del INE. Las comunidades autónomas en las que más se encarecieron los alquileres han sido Aragón (5,2%), Madrid (4,8%) y Cataluña (4,7%).» «El precio del alquiler crece un 4,2% en agosto, siete décimas por debajo del IPC». *El País*, 11 de setembre de 2008. Recollit a idealista.com, 12 de setembre de 2008, any 8, setmana 33: «El precio medio del alquiler de una vivienda subió un 4,2% en el mes de agosto, siete décimas por debajo del índice de precios de consumo general (4,9% en tasa interanual), según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).»

89 Reial decret 1472/2007, de 2 de novembre de 2007, pel qual es regula la renda bàsica d'emancipació dels joves, que va entrar en vigor l'1 de gener de 2008.

90 Pellicer, 2008: «Las ayudas a jóvenes dan pie a subidas en los alquileres», *El País*, 27 de maig de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, divendres 30 de maig de 2008, any 8, setmana 21: «Las ayudas para el pago de los alquileres de 210 euros y destinadas a jóvenes de entre 22 y 30 años que ingresen menos de 22.000 euros están dando pie a abusos. Organizaciones de consumidoras e inquilinos denuncian haber recibido numerosas consultas por subidas de alquiler injustificadas. Algunos propietarios piden a las agencias incluso que les busquen inquilinos jóvenes que, al cobrar más, serán más solventes y se les podrá pedir más por el mismo piso...»

91 El govern amaga la crisi per por que reconèixer-la el perjudiqués en les eleccions generals del 9 de març de 2008. Trobem així una situació en què els diaris estrangers publiquen els primers indicis de la davallada del boom immobiliari mentre a Espanya s'amaga la situació de crisi. Un exemple d'aquest antagonisme: «Ni el maquillaje del Gobierno oculta la crisis. La mentira y la huida hacia delante sigue siendo la respuesta de este Gobierno ante una situación económica que pide a gritos una reforma liberalizadora en profundidad» www.libertaddigital.es. Editorial, 3 d'abril de 2008: «A pesar de los laxos —por no decir engañosos— criterios que utilizar el gobierno para contabilizar el número de parados en nuestro país [...] que España haya registrado en los últimos doce meses el mayor ascenso del paro de toda la Unión Europea, como remarca el último informe de Eurostat, es un hecho que debería suscitar algo más que una ligera y retórica "preocupación" en el Gobierno, por mucho que esta sea un avance frente a la negación absoluta de la realidad económica que mostraba el Ejecutivo antes de las elecciones. Más aun cuando hasta el Banco de España acaba de reducir sus previsiones iniciales de crecimiento al 2,8% en 2008, y al 2,1% en 2009...» «La economía española pierde fuelle». *Financial Times Deutschland*, 8 de gener de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, 11 de gener de 2008, any 8, setmana 2: «La actividad económica española se ha visto impulsada hasta ahora por el boom del mercado inmobiliario. Pero esta situación podría haber llegado a su fin: unas condiciones crediticias más estrictas como consecuencia de la crisis financiera internacional, la alta inflación y, no menos importante, la fortaleza del euro acosan la economía española. En los primeros nueve meses del año 2007 el número de autorizaciones para la construcción se ha hundido un 42% en comparación con el año anterior [...] La combinación de propietarios de viviendas atormentados por las deudas y el retroceso en el empleo gravan el consumo privado.»

amb un increment de l'atur i un decreixement del PIB, fortament afectat per la construcció. Si a aquests factors s'hi afegeix la crisi financera, amb la manca de liquiditat dels bancs i l'increment dels tipus d'interès, no és d'estranyar que arribi una davallada dels preus dels habitatges que semblava impossible. Es trenca així l'expectativa de revalorització de l'habitatge que tant ha incidit en l'imaginari social de la propietat i que en tantes hipoteques s'ha convertit durant el darrer període d'expansió econòmica.

És així com s'ha passat d'un període de consumisme desmesurat amb unes expectatives que anaven més enllà de les possibilitats reals a una situació de crisi global: crisi econòmica per l'increment de l'atur, immobiliària per l'alentiment del sector i financera arreu del món, a la qual s'afegeix una elevada inflació. I és que durant el procés expansiu s'ha creat una imatge poc fidel de la realitat gràcies, en gran part, als reduïts tipus d'interès. S'ha estès així una falsa imatge d'accessibilitat i de benestar econòmic finançat a través dels crèdits de les entitats bancàries, i en aquest context s'ha produït el major consum dels darrers anys gràcies a les condicions bancàries, que han ofert préstecs de grans quantitats a retornar en llargs períodes i amb un interès variable que en el moment de contractació era molt reduït. No és d'estranyar que, davant unes expectatives tan engrescadores i amb tan poques mesures restrictives per part de l'administració i la banca tot i els riscos reals d'aquests préstecs, l'ànim de consumir s'incrementés i encegués el país, fins a trobar-se immers en la crisi.

Però la crisi no afecta només la demanda d'habitatge i els constructors i promotors, conscients del risc que té una empresa. Els principals perjudicats són les llars familiars, que, en veure incrementades les quotes mensuals, no poden fer front al cost de la hipoteca, o les llars que, en plena eufòria consumista i davant l'expectativa de revalorització de l'habitatge, van accedir a hipoteques pont per canviar d'habitatge i s'han vist immerses en la crisi mantenint tots dos habitatges. Infinites casuístiques, no tan casuals com podria semblar, omplen els titulars dels diaris i dels butlletins immobiliaris.

Tot plegat es tradueix en un progressiu ajustament del preu de l'habitatge i desinflament de la bombolla immobiliària, amb la reducció de la demanda d'habitatge i la dificultat d'aquesta demanda davant la crisi financera i amb el consegüent *increment de la demanda de lloguer*. I, atesa l'escassetat del parc de lloguer, suposa l'immediat increment dels preus, que es manté fins i tot amb el creixement de l'oferta de lloguer: la dificultat de vendre els pisos sovint comporta que entrin al mercat de lloguer, però com que l'oferta encara és escassa —sobretot en relació amb la creixent demanda— arriba aquest abusiu increment de preus, generalitzat en tots dos règims.

Ara bé, no es tracta de solucionar el problema de l'accés a l'habitatge únicament a partir dels règims de tinença clàssics —propietat i lloguer—, i el Maresme té un característic i peculiar parc constructiu, amb una elevada presència de fàbriques en (des)ús, especialment del sector tèxtil. S'inclouen imatges de fàbriques que són d'especial rellevància en *la rehabilitació i conversió d'ús per a la promoció d'habitatges i fórmules habitacionals més flexibles i dinàmiques d'acord amb les necessitats de la població*. Aquests espais i construccions, a més, es localitzen als centres de les ciutats, que, en créixer, les inclouen als seus nuclis urbans cohesionades amb el seu entorn i faciliten l'actuació en sòls d'aquestes característiques per fer-hi habitatges de diferents tipus, amb diferents proteccions, règims de tinença...

L'interès d'aquestes propostes és el desenvolupament i transformació de nous sectors, com el Rengle de Mataró, que passarà d'estar qualificat com a zona industrial a ser zona residencial, amb un planejament que inclou diferents activitats, usos i classificacions però que fa témer un possible aglutinament dels habitatges protegits de la ciutat. Es proposen a més, *actuacions i solucions habitacionals a la ciutat ja consolidada* per promoure una major diversificació del parc d'habitatges i afavorir la cohesió i la sostenibilitat social i econòmica del municipi a partir de la transformació de zones tradicionalment industrials que amb el creixement de la ciutat han quedat immerses en el teixit urbà consolidat i que pel seu valor patrimonial seria bo conservar, ja que formen part de la memòria del passat industrial i tèxtil de Mataró,⁹² rehabilitant l'edifici i reconvertint-lo d'acord amb les necessitats i demandes socials.

92 Tatjer, M.; Urbiola, M. (2005). «Can Ricart. Estudi patrimonial» (síntesi). *Geo Crítica*. Biblio 3W. Universitat de Barcelona, vol. X, núm. 598, 30 de juliol de 2005.

Al Maresme hi ha una elevada presència de fàbriques en (des)ús que en alguns casos han estat ocupades i (re)utilitzades. És en aquest context, quan el parc d'habitatge predominant és de característiques i preus poc adients per a les joves butxaques, quan la manca d'habitatge assequible és manifesta per al conjunt de la població i especialment per al col·lectiu jove, que es proposa reutilitzar espais consolidats en (des)ús mitjançant formes de gestió i tinença flexibles.

Cal tenir present la necessitat d'emprendre aquestes actuacions amb urgència per mantenir el patrimoni industrial —especialment tèxtil—, atesa la reiterada ocupació d'algunes d'aquestes fàbriques en (des)ús per col·lectius de joves, artistes, etcètera, dels darrers anys i les reivindicacions i mobilitzacions socials que han portat a terme per mantenir-les, que troben un paral·lelisme amb la situació viscuda últimament en diverses fàbriques de Barcelona —és el cas de Can Ricart, la Nau 21, etcètera—. Però, sobretot, és preocupant la recent i freqüent demolició d'algunes fàbriques ubicades al mapa de localització mentre es redactava aquesta investigació.

Res dista més del judici social que sovint es fa d'aquests espais, ja que és perfectament lícit utilitzar-los en la mesura que sigui necessari i donar-los l'ús més convenient. Ans al contrari, l'administració hauria d'afavorir aquestes actuacions facilitant els tràmits administratius i reconeixent la complexitat de les construccions urbanes, promovent la flexibilitat i compatibilitat en la xarxa d'(id)entitats d'aquests edificis.

4.3.2. Propostes per a una gestió social de l'habitatge

La hipòtesi del mercat immobiliari i la rigidesa que el caracteritza com a elements determinants del retard i la dificultat en l'emancipació es confirma en l'anàlisi quantitativa a partir de dades primàries, especialment en el supòsit de l'increment dels preus dels habitatges i la dificultat per accedir a un habitatge assequible. Igualment, malgrat l'elevada presència del règim de propietat, la població jove resideix en major proporció que l'adulta en règim de lloguer, sobretot en el primer grup d'edat (15-24 anys), ja que el lloguer és l'opció que menys esforç econòmic requereix, i alhora és més fàcil canviar d'habitatge, perquè no s'està subjecte a cap hipoteca. El lloguer és l'opció més flexible, i per això sovint s'utilitza una estratègia d'emancipació fonamentada en un primer lloguer fins que s'aconsegueix prou estabilitat laboral i econòmica per fer el canvi cap a un habitatge de propietat. Aquest canvi, a més, sovint coincideix amb l'ampliació dels membres de la llar —amb el naixement dels fills—; així s'aprecia en el document que apareix en la darrera edició de la revista *Papers*, número 46 (Miralles, 2007) i en les dades analitzades anteriorment.

Per tant, més enllà de les recents i innovadores propostes que s'han presentat en les darreres edicions de la fira Meeting Point de Barcelona, més enllà dels minipisos del 2005, de les ofertes en les hipoteques i els regals de cotxes que es presentaven en l'edició del 2007, cal flexibilitzar l'oferta habitacional introduint una nova diversitat de modalitats i no entenent-la només com un mercat immobiliari i residencial d'acord amb l'estructura clàssica i rígida basada en la propietat i el lloguer. A més, un teixit residencial flexible i divers no només és enriquidor i dona resposta i solució a la creixent demanda diversificada dels col·lectius amb més dificultats d'accés, sinó que, a més, promou la cohesió social de les ciutats, ja que l'habitatge, i més encara la diversitat d'habitacionalitats, fan ciutat tot integrant i cohesionant la població i reduint el que Irune Sacristán⁹³ anomena *islarios defensivos frente a la otredad*. Una major relació i cohesió social, amb més nivells d'interacció i utilitzant l'amplitud d'espectres de la (id)entitat habitacional, redueix els *islarios defensivos*, reduint la percepció del risc en la interacció (Beck, 1982).

La forma d'accés a l'habitatge que afavoreix una màxima comoditat i/o que es pot permetre de pagar més gent és el lloguer, però, a més, cal tenir en compte que malgrat l'elevat esforç que fan les llars per pagar un habitatge en règim de propietat, la majoria no el considera perdurable, ans al contrari, el canviaria en un futur en què les necessitats —com ara l'ampliació de la família— ho requerissin. Hi ha, doncs, una confrontació entre la capacitat adquisitiva, les necessitats residencials presents i futures i la sobreestimació de la propietat com a bé d'inversió, oblidant el valor d'ús de l'habitatge.

93 Sacristán, I. (2007). «Ciudad ensimismada. Islarios defensivos frente a la otredad» a *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, número 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Per pensar en una gestió social —pública o privada— que faciliti el procés d'emancipació i l'accessibilitat a l'habitatge cal tenir en compte els elements més determinants en el procés d'emancipació, a saber: l'edat, que porta implícita l'estabilitat laboral, econòmica i personal; la situació familiar —la llibertat que es té i el control dels pares, el nivell d'ingressos i el fet de tenir parella, cosa que suposa una reducció de la càrrega individual del cost de l'habitatge—, i les despeses domiciliàries i familiars; també s'ha de tenir present que la llar nuclear simple és el model de llar jove més significativa.

Les diferents polítiques que cal portar a terme per solucionar el problema ja no només de l'emancipació, sinó de l'estabilització d'aquesta i la millora en l'accessibilitat a un habitatge en condicions dignes, tot flexibilitzant i diversificant el mercat immobiliari, són d'ampli abast i no només beneficien el col·lectiu jove, sinó que serveixen per al conjunt de la societat. Per tant, cal distingir entre les diferents polítiques i els seus objectius: per eliminar o, si més no, reduir els factors limitadors de l'emancipació és necessari actuar, d'una banda, en el nivell d'instrucció i el mercat laboral, i de l'altra, en el mercat residencial, que alhora són les principals diferències entre la població emancipada i la que no ho està. En primer lloc cal portar a terme polítiques d'orientació, ocupació i formació laboral, estenent-les a l'àmbit acadèmic i creant una veritable orientació en l'àmbit acadèmic que tingui continuïtat en el laboral, amb borses ocupacionals accessibles i d'abast supra-municipal, alhora que s'afavoreix la contractació estable i la flexibilització horària. Tot plegat facilitaria una major integració de l'àmbit acadèmic amb el laboral, afavorint una mobilitat i flexibilitat laboral que gràcies a la flexibilitat horària permet la continuïtat i ampliació del nivell d'instrucció; els problemes que creen avui tots aquests factors són l'element més limitador de l'emancipació. En segon lloc, cal actuar sobre el mercat immobiliari tant pel que fa a l'oferta d'habitatges com als règims de tinença i les formes gestió, aplicant les noves legislacions i promovent una major flexibilitat.

D'acord amb el principi de desenvolupament urbà sostenible cal, abans de res, mobilitzar el parc d'habitatges desocupat. D'acord amb Josep M. Montaner,⁹⁴ en un país amb un greu problema d'accés a l'habitatge i d'exclusió social com el nostre sobta el nombre d'habitatges infrautilitzats, amb 414.234 habitatges buits i 600.000 segones residències a Catalunya. És per tant una necessitat social, i arran de l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge s'aprecia, si no una voluntat, almenys una consciència política per afavorir la reutilització i la bona utilització d'aquest parc perquè compleixi la funció social de la propietat. Ara bé, per fer efectiva aquesta reutilització cal una nova legislació que no potencii la destrucció dels edificis, ja que si reconstruir-los té un cost superior al 50% del seu valor se'n permet la destrucció. No és d'estranyar que, davant aquesta premissa i tenint en compte que es tracta d'edificis envellits amb poc valor de mercat, siguin molts els inversionistes amb ànim especulatiu els que els deixen deteriorar per poder-los derruir.

Així doncs, la rehabilitació és la principal proposta de gestió i oferta d'habitatge, mobilitzant el parc d'habitatges desocupat —i no només d'habitatges, sinó també de locals, fàbriques i indústries en (des)ús susceptibles de ser rehabilitades i reutilitzades mitjançant el lloguer o un altre règim assequible—. A més de complir els objectius de sostenibilitat i conservació del patrimoni arquitectònic, històric i, si escau, industrial, aquestes mesures fomenten la cohesió social i territorial, ja que als nuclis urbans de les ciutats la major part del parc està envellit, desocupat i en desús. Serà a partir de la gestió d'aquest patrimoni, tant arquitectònica com administrativa, que es consensuin noves formes de gestió, tinença i habitació.

Un cop proposada la línia principal de desenvolupament de les propostes. Aquestes s'estructuren en tres blocs, segons la titularitat dels edificis i en estreta relació amb el marc legislatiu i les opcions i alternatives a les limitacions que dona la Llei pel dret a l'habitatge.

Titularitat pública: es tracta dels habitatges que, amb independència de la forma de gestió i el règim de tinença i ús, són propietat de l'administració o d'un altre ens social que actua en nom seu. Aquesta és la manera més freqüent que té l'administració d'intervenir en el mercat immobiliari, mantenint el seu patrimoni mitjançant el títol legal que l'atorga. Són exemples d'habitatges de titularitat pública els habitatges de protecció oficial, els habitatges d'inclusió, els dotacionals, etcètera.

Règims intermedis: es tracta de règims de tinença i de formes de gestió que combinen els interessos, patrimonis i eines de diferents parts en benefici del conjunt. En aquest cas hi participen diferents entitats, públiques o

94 Montaner, J.M. (2004). «Viviendas vacías» a *El País*, 13 de febrer de 2004.

privades, de cooperatives o d'altres menes, entre elles i/o amb particulars. Aquests règims són poc freqüents i es caracteritzen per la flexibilitat i versatilitat que ofereixen. Malgrat l'esforç que fa la Llei pel dret a l'habitatge apuntant tímidament algunes formes de tinença i gestió d'aquesta mena, tan sols les esmenta, sense entrar en detalls ni treure profit de les potencialitats i virtuts que comporten. Així doncs, aquesta és una altra de les línies de desenvolupament de propostes per la versatilitat que ofereixen aquestes formes de tinença, per la participació i implicació que comporten. Malgrat que es desenvolupa més endavant, ja apuntem que els dos règims intermedis més destacats i alhora inclosos a la Llei 18/2007 són, pel que fa a la tinença, els contractes de copropietat, i pel que fa a la gestió, la masoveria urbana.

Titularitat privada: es tracta d'habitatges privats que, mitjançant la gestió i intermediació pública o privada, poden formar part del parc d'habitatges socials. En aquest cas cal tant la voluntat privada, que en la majoria dels casos requereix una consciència social, com una remuneració rendible. Així doncs, és la forma més complexa i menys freqüent, ja que demana una consciència social i uns mecanismes que assegurin la rendibilitat i la seguretat que qualsevol persona privada desitja per al seu patrimoni. És susceptible d'acollir-se a aquesta fórmula tot aquell patrimoni que hagi perdut valor de mercat perquè ha quedat obsolet, bé arquitectònicament, bé per l'ús per a què va ser concebut. Són exemples d'aquesta fórmula les rehabilitacions i les conversions d'ús dels edificis en (des)ús, especialment els que configuren el patrimoni històric i arquitectònic del territori, o les cessions de drets de superfície. Ara bé, aquestes fórmules sovint acabaran sent intermèdies per les dificultats de coordinació i gestió entre persones o entitats privades i per la necessària intermediació de l'administració o d'altres ens que facilitin el caràcter social dels habitatges en qüestió.

Quadre 1. Habitatges socials segons la titularitat susceptibles de gestió social

| Habitatge social (art. 74 LI 18/2007) | Titularitat | | |
|---|-------------|------------|---------|
| | Pública | Intermèdia | Privada |
| Habitatges amb protecció oficial: Règim general, règim especial i preu concertat | ✓ | X | X |
| Habitatges de titularitat pública | ✓ | X | X |
| Habitatges de dotació pública | ✓ | X | X |
| Allotjaments d'acollida d'immigrants | ✓ | X | X |
| Habitatges cedits | ✓ | ✓ | ✓ |
| Habitatges d'inserció | ✓ | X | X |
| Habitatges amb contractes de copropietat | ✓ | ✓ | ✓ |
| Habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social (públiques o privades) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa | ✓ | X | X |
| Habitatges cedits en règim de masoveria urbana | ✓ | ✓ | ✓ |
| Habitatges d'empreses destinats als seus treballadors | ✓ | ✓ | ✓ |
| Altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'HPO i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure | ✓ | ✓ | ✓ |

Tal com s'aprecia al quadre, la meitat dels habitatges socials que proposa la Llei 18/2007 són susceptibles d'altres formes de gestió més flexibles. Els únics que no són susceptibles de passar per règims intermedis i de propietats privades per la gestió social són els habitatges que són estrictament públics, i malgrat tot caldria avaluar-ho en detall, ja que probablement hi ha altres maneres de fer-ho. Es tracta, per tant, d'expressar al màxim les opcions que deixa entreveure la llei per donar solucions a un problema de primer ordre com és l'accés a l'habitatge. L'objectiu del capítol és precisament aquest: apuntar altres formes de gestió social de l'habitatge alternatives a les tradicionals formes públiques per facilitar l'accés a l'habitatge a aquells col·lectius

més necessitats, entre els quals hi ha el jovent, que concentra el gruix de necessitats habitacionals, tot i que el problema s'estén cada cop més a altres col·lectius.

Ara bé, així com no es marquen límits a les formes i titularitats, s'estableixen com a únics requisits indispensables per fomentar l'habitatge social tres característiques que configuren el caràcter pluridisciplinari de la investigació i del problema. Es tracta així de fomentar, des de la sociologia, l'urbanisme i l'arquitectura, la cohesió social, la integració urbana i territorial dels habitatges —amb els equipaments i serveis que requereixen— i la promoció i construcció de solucions habitacionals flexibles i adaptables a les necessitats dels col·lectius als quals van adreçades. Es defineix així com una tasca que va més enllà dels habitatges socials i de les actuacions susceptibles que cita, i en moltes ocasions només cita, la Llei 18/2007.

En molts casos caldrà el foment i la col·laboració d'entitats i particulars que, talment com la xarxa de mediació social pública, gestionin els habitatges. Si bé la inclusió dels habitatges a la xarxa pública seria una manera d'optimitzar els recursos públics, probablement caldrà incorporar modificacions a aquestes xarxes per tal que la resta d'habitatges no intermediats públicament hi puguin ser inclosos. Però, independentment d'això, cal complementar les oficines d'habitatge amb borses digitals consultables públicament des d'internet, especialment quan es tracti d'habitatges privats, per facilitar les ofertes i les dades de contacte del propietari en qüestió. No es tracta de crear noves eines, sinó de flexibilitzar les opcions i els espais disponibles per aconseguir una gestió millor, més lliure i accessible a tothom.

Tot plegat comporta la resocialització de la ciutadania davant el valor d'ús de l'habitatge, de les potencialitats que té com a patrimoni sense necessitat d'abusos. Igualment, i en estricta dependència d'aquesta socialització, cal fomentar l'autogestió, ja que és tan sols des de l'interior de l'edifici que es coneixen les sinergies que els governen. Mitjançant una societat civil crítica, conscient i conseqüent amb el valor —en el sentit més ampli— de l'habitatge, es pot autogestionar l'habitatge social amb règims i tipologies flexibles a les necessitats individuals més enllà de la pertinença a qualsevol col·lectiu.

A. Propostes pràctiques de gestió social de l'habitatge a partir de la Llei pel dret a l'habitatge

En aquest apartat s'exposen, en primer lloc, les noves opcions referides a l'habitatge que permet la Llei pel dret a l'habitatge, que malgrat quedar-se curta en alguns aspectes i haver estat retallada i observada i criticada amb excessiu detall durant la seva redacció i tramitació, manifesta una veritable voluntat de canvi en les polítiques d'habitatge. En segon lloc es proposen formes de gestió i actuació urbanística per la promoció i l'increment de l'habitatge social per, finalment, a partir de diferents propostes arquitectòniques i constructives, cohesionar els diferents camps que engloben la promoció i gestió social de l'habitatge i hi interactuen.

A partir dels diferents tipus d'habitatge social que proposa la Llei pel dret a l'habitatge susceptibles de gestionar-se mitjançant altres règims diferents als públics es proposen algunes fórmules bàsiques. Els propòsits parteixen, sobretot, de la cessió —tant de l'habitatge com de drets de superfície— i de règims intermedis com la masoveria urbana o els contractes de copropietat. Ara bé, el fet que parteixen de dos conceptes no els limita, ans al contrari, ja que la seva flexibilitat tant conceptual com pràctica els fa extensibles a gairebé qualsevol altre format, dels quals també se'n farà un apunt en forma de de proposta.

Mobilització del parc vacant (article 42 i disposició addicional quarta de la Llei 18/2007). La llei defineix l'habitatge buit com aquell que està desocupat permanentment i sense causa justificada durant més de dos anys (article 3), i preveu actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges (article 42) impulsant polítiques de foment per potenciar la incorporació dels habitatges buits al mercat, preferentment de lloguer, donant garanties als propietaris sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes; fomentant la rehabilitació; donant suport als contractes de masoveria urbana, i gestionant-los a través de l'administració en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes destinats específicament a aquesta finalitat en els plans locals d'habitatge.

Els *habitatges cedits* (articles 74 i 69 de la Llei 18/2007) en qualsevol de les modalitats es poden estendre a qualsevol àmbit, fins i tot al privat, amb l'avantatge que, per la naturalesa de la cessió, poden ser més flexibles en el temps, i donar solucions a necessitats temporals.

Els habitatges cedits en règim de *masoveria urbana* ofereixen un gran potencial (articles 42.3 i 74 de la Llei 18/2007). Es tracta d'una varietat poc usual del lloguer en què, mitjançant un contracte, la propietat cedeix

el dret d'ús i gaudi de l'habitatge a canvi de determinades reparacions o rehabilitacions de l'habitatge en qüestió, que es poden complementar amb un lloguer més assequible que el de preu de mercat. Per tant, es promou la rehabilitació i l'ocupació del parc vacant i alhora es dona resposta a les necessitats d'allotjament de les persones que no disposen de prou recursos per fer front a un habitatge de mercat. Fomentant aquesta mesura no tan sols es resol el problema del manteniment de l'habitatge i les necessitats d'allotjament de qui ho requereix, sinó que a més s'incideix de ple en la funció social de la propietat i en el valor d'ús de l'habitatge. A més, aquest règim també es pot estendre a qui, amb independència del seu nivell adquisitiu, estigui disposat/ada a portar a terme les reparacions i el manteniment especificats al contracte.

Per tant, si es vol exercir una autèntica política d'habitatge i adoptar mesures contra la desocupació permanent —recollida a la llei com una situació anòmla ja que implica fer un mal ús de l'habitatge— cal adoptar mesures d'aquesta mena, que tenen l'avantatge d'actuar en benefici de la consciència social sobre el valor d'ús de l'habitatge i de la funció social de la propietat i, alhora, de donar una opció legal i legítima a determinats col·lectius okupes que estan disposats a residir en habitatges amb contractes de masoveria urbana.⁹⁵

Els habitatges promoguts per cooperatives (article 50.4 i disposició addicional divuitena de la Llei 18/2007), en el seu format tradicional i en la forma de *cooperatives d'usuaris* que segueixen el model Andel danès; aquests habitatges els poden portar a terme cooperatives ja existents o de nova creació. A partir d'aquest model l'associació s'encarrega de promocionar i gestionar habitatges per a qui ho necessita; es tracta d'habitatges construïts en sòl cedit en dret de superfície la propietat dels quals correspon a la cooperativa d'usuaris que crearan els inquilins i seran ocupats mitjançant un règim intermedi entre la propietat i el lloguer. El llogater té dret a utilitzar un habitatge un temps indefinit mitjançant un primer pagament o entrada inicial i un lloguer tou —que depèn de la renda de cadascú—, que es pot transmetre als fills i filles.

En aquest cas trobem la simbiosi de dues de les fórmules de gestió de l'habitatge: el dret de superfície, en què el superficiari és la cooperativa que explota la superfície cedida, i el superficiant, la persona propietària del sòl, que no en perdrà la titularitat. D'altra banda, es tracta d'una titularitat compartida entre el propietari del sòl —o l'administració, si és el cas—, el propietari de la construcció —la cooperativa de propietaris—, qui gestiona els habitatges —l'associació— i els qui en fan ús —els usuaris—. Aquesta fórmula és positiva per a tots tres actors: el propietari del sòl, que no en perdrà la titularitat, es beneficiarà de les plusvàlues del sòl un cop acabat el termini del dret de superfície i s'estalviarà les despeses d'urbanització de les cessions d'aprofitament en cas que el termini sigui d'un mínim de trenta anys, a més d'estalviar-se la gestió dels habitatges, que correspondrà a la cooperativa. Per la seva banda, el superficiari té la possibilitat de construir sense abonar el cost del sòl, mitjançant finançament hipotecari, que recaptarà amb l'entrada inicial i una part del lloguer tou, i l'associació gestionarà els habitatges i especificarà moltes de les seves característiques així com el perfil dels qui hi accediran, cosa que promou la cohesió social. El principal benefici dels llogaters és l'ús d'un habitatge en règim de lloguer indefinit —o per la durada del dret de superfície— a un preu adaptat a la seva disponibilitat econòmica mitjançant un lloguer tou i una entrada inicial.

Els *contractes de copropietat* (recollits a l'article 71 de la Llei 18/2007) són contractes a partir dels quals la propietat de l'habitatge és compartida entre un particular i qualsevol administració, que l'ajuda a comprar un habitatge destinat a la residència habitual i permanent. L'administració és propietària d'un màxim del 20% de l'habitatge, que els beneficiaris d'aquest contracte podran comprar en qualsevol moment, i ho hauran de fer en tot cas en el moment de la transmissió de la propietat. Malgrat els avantatges que aporten a les persones amb dificultats aquesta mena de contractes, encara manquen els reglaments que els regulin.

Si a més de prioritzar, com fa la llei, les persones amb dificultats per accedir a l'habitatge,⁹⁶ s'estengués com una manera d'actuar freqüent, fins i tot entre particulars o entitats, esdevindria una forma més de règim compartit. En aquest cas seria útil en casos d'habitatges la propietat dels quals estigués compartida amb entitats sense ànim de lucre, fundacions, administracions públiques i fins i tot inversors. Caldria, per tant, un

95 Malgrat que la masoveria urbana és una forma de gestió de l'habitatge sense precedents al territori català, a Mataró a l'octubre de 1999 es va presentar un projecte de masoveria urbana que va fracassar. (Reportatge del *30 minuts* de TV3, diumenge, 2 d'abril de 2000). D'acord amb el que diu el reportatge, segons «les dades del padró d'habitants de l'any 1996 hi ha més de cinc mil habitatges buits, gairebé un quinze per cent del total en una ciutat de 104.000 habitants. Al centre històric, el percentatge arriba gairebé al trenta per cent. Possiblement hi ha errors de mètode en aquestes xifres, però són les úniques dades oficials pel que fa al nombre d'habitatges no ocupats» (http://www.tvcatalunya.com/30minuts/arxiu/notcap_351.htm).

96 La llei cita expressament els joves de menys de 35 anys, les famílies nombroses i les persones amb dificultats.

reglament específic i flexible que possibilités aquestes mesures, i que beneficiés les dues parts contractuals. Fins i tot, en el cas dels inversors i especuladors, es podrien beneficiar de la inversió i l'estalvi a través del mercat immobiliari fent la compravenda en un període determinat, i fins en aquell moment l'habitatge estaria ocupat. Fins i tot podria ser una mesura per fomentar la mobilització del parc vacant, i en casos extrems es podria arribar a «obligar» a aplicar aquesta mesura a qui vulneri la funció social de la propietat.

Ara bé, per portar a terme aquestes mesures es requereixen unes *xarxes de mediació* (article 69 de la Llei 18/2007) i d'unes *borses de lloguer* eficients no només de caràcter públic a través del registre únic, sinó també de caràcter privat i d'accés públic. Les xarxes de mediació públiques són un bon precedent, però per gestionar i mobilitzar —en cas que passés— totes les propostes cal implementar els recursos de la xarxa actual mitjançant borses de lloguer o xarxes privades, però sobretot fomentant l'accessibilitat pública i gratuïta a la informació, talment com un bloc o com un espai telemàtic autogestionat. Cal explotar els recursos telemàtics com una eina de difusió i de coneixement que, a partir d'un mateix espai, pot incloure diferents llistats i borses segons la forma de gestió i tinença. Mitjançant eines d'aquesta mena es pot promoure l'autogestió de la xarxa, promocionant la igualtat d'accés a la informació amb independència de les característiques personals i econòmiques, per difondre, publicar i cercar diferents espais i formes habitacionals d'acord amb les necessitats de cadascú.

L'*autogestió* de l'habitatge consisteix en la gestió i administració dels habitatges d'una manera més inclusiva, primer a través de xarxes que ofereixen un accés públic i gratuït a la informació, i després en la realitat *in situ* de l'habitatge per maximitzar recursos i actuacions. Només des de la consciència individual, consensuada col·lectivament, i amb la consegüent socialització del valor de l'habitatge s'aconsegueix una veritable funció social de l'habitatge. I és de l'habitatge i no de la propietat perquè aquest no és un requisit necessari ni rellevant per atorgar a l'habitatge un valor en si mateix.

Aquestes són algunes de les propostes que es poden portar a terme d'acord amb els propòsits de la Llei 18/2007. Ara bé, per fer-ho cal una autèntica voluntat que actuï de manera més activa. Les novetats que ha introduït aquesta llei, malgrat la pèrdua de molts continguts substancials proposats de bon principi, són molt rellevants pel que fa a la voluntat d'actuar en el tarannà immobiliari dels darrers anys. Així, presenta com a propòsits l'actuació i la penalització davant les utilitzacions anòmales de l'habitatge, fent especial èmfasi en la desocupació i la consegüent mobilització del parc vacant en benefici dels col·lectius que tenen més dificultats per accedir-hi. La novetat és, doncs, que la llei entra en els drets i deures de la tan protegida propietat privada i defineix els col·lectius amb més dificultats d'accedir a l'habitatge, atorgant-los protagonisme i ajuts per facilitar-los l'accés.

La llarga i lenta tramitació de l'aprovació de la llei i la intromissió dels diferents partits polítics per reduir les propostes més punyents i atrevides l'han convertida en una llei descafeïnada respecte a la versió original, amb algunes incongruències arran de les modificacions introduïdes i necessitada d'un desplegament normatiu i reglamentari encara pendent. Malgrat tot, és la llei vigent que regula l'habitatge, i en un moment com el present, de crisi econòmica i financera i de crisi immobiliària, té l'oportunitat de demostrar la voluntat d'eficiència dels principis reguladors dels mals usos de l'habitatge.

És el moment de fomentar l'*objectiu de solidaritat urbana* de la llei (article 73), ja esmentat, que en comptes d'exigir-se a tots els municipis tan sols es fa als que tenen més de cinc mil habitants. Ara bé, per complir aquest objectiu tot reduint l'increment del parc d'habitatges, cal una ferma voluntat de mobilització del parc vacant per destinar-lo a caràcter social. Més enllà de les necessitats del sector de la construcció, actualment en crisi, del recent decret d'habitatge concertat,⁹⁷ que inclou els habitatges afectats per la crisi en una nova tipologia de protecció, més cara que la protecció oficial i poc més accessible que el preu de mercat, cal actuar d'una manera contundent. Les mesures adoptades pel govern per fer front a la crisi⁹⁸ seran tan insuficients

97 Decret 152/2008, de 29 de juliol de 2008, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

98 «Las medidas del gobierno son insuficientes», *breakingviews.com*, 14 de setembre de 2008. Recollit a *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, divendres 19 de setembre de 2008, any 8, setmana 34: «Las dos medidas aprobadas por el gobierno español (créditos por 3.000 millones a promotores a cambio de que alquilen sus viviendas y la introducción de sociedades de inversión inmobiliaria para fomentar la inversión en el sector) no curarán el sector. Los 3.000 millones son una gota en el océano frente a la enorme reserva de casas sin vender. Con un precio medio por vivienda de 200.000 euros y asumiendo que están financiadas al 50% con deuda, el dinero del gobierno sólo afectará a 30.000 viviendas, es decir, apenas el 3% del millón de casas sin vender que existen. Respecto a la introducción de sociedades, la experiencia británica muestra que podrían tardar años en desarrollarse... La triste verdad es que la burbuja inmobiliaria española es demasiado grande

com injustes, ja que, tot i tenir l'ànim de protegir el sector de la construcció aprovant crèdits a promotors, les magnituds de la crisi immobiliària faran necessaris altres recursos més enginyosos. I són injustes pel fet que la competència del lliure mercat i les inversions econòmiques i financeres tenen uns determinats riscos: el fet que s'ajudi uns sectors, que a més són els que han obtingut més beneficis durant els darrers anys, i no d'altres no és equitatiu. Però és que, amb independència de la responsabilitat d'assumir els riscos que comporten les operacions immobiliàries i urbanístiques talment com s'assumeixen els beneficis, les immobi-

liàries que cotitzen en borsa tan sols han perdut un terç dels beneficis del darrer quinquenni.⁹⁹ Ara bé, també és cert que els més perjudicats són els petits constructors i promotors, que han assumit riscos excessius amb pocs recursos. En aquests casos, i atesa la magnitud de la crisi, el més productiu és donar alternatives constructives i no crèdits insuficients.

És en aquest context, i amb la llei aprovada i pendent de la redacció i aprovació dels reglaments, que es pot actuar afavorint els sectors més afectats, des dels petits constructors fins als petits consumidors, en favor de l'objectiu de la solidaritat urbana. El foment de la mobilització del parc vacant, la rehabilitació d'habitatges i la conversió d'usos dels edificis, indústries i locals que han quedat desfasats són mesures que implementen el parc objecte de la solidaritat urbana. Però, a més, ho fan d'una manera sostenible, aprofitant els recursos i el parc existent, mobilitzant-lo i (re)utilitzant-lo; si, a més, es fa mitjançant règims de gestió flexibles, també serveix per donar resposta a col·lectius que tenen més dificultats. Alhora, se sensibilitza la població sobre els recursos existents, la funció social de la propietat i el valor d'ús de l'habitatge.

Per portar a terme aquestes mesures cal aplicar la Llei 18/2007 amb especial contundència pel que fa a les sancions per infraccions de caràcter residencial i immobiliari. Amb una bona gestió i control dels recursos i amb el foment de l'autogestió i els règims flexibles i intermedis s'ha de poder fer front al problema oferint solucions més enginyoses que les actuals. Promovent usos i cessions temporals i flexibilitzant els recursos i les formes de gestió es permet un ventall de solucions més ampli —aquests punts es tractaran als dos darrers apartats de les propostes de gestió social de l'habitatge, dels quals són més propis.

B. Propostes pràctiques de gestió social de l'habitatge. Urbanisme i cohesió social

Les propostes de caire més urbanístic i per promoure la cohesió social també es fonamenten en la Llei pel dret a l'habitatge, tot i que en alguns casos la porten a l'extrem i incorporen altres opcions. En aquest cas són d'especial rellevància tant els mecanismes de gestió urbanística com les formes de control d'adjudicació i transmissió dels habitatges protegits i les actuacions susceptibles de ser protegides en matèria d'habitatge que recull la llei. Es tracta, per tant, de portar al màxim exponent els recursos de què disposa l'administració. Mitjançant el bon ús i control de la gestió urbanística es pot fer una planificació eficient del territori, comptant amb una pluralitat i diversitat d'usos i promovent la cohesió i social i la diversitat cultural.

Primerament, i servint-se de les eines que proporciona el planejament i la normativa urbanística, cal controlar les *cessions d'aprofitament urbanístic* i els *percentatges de sostre per a habitatge protegit* en les zones qualificades com a residencials. Si bé s'han incrementat les reserves de sòl per a habitatge protegit a les zones qualificades com a residencials amb la modificació de la Llei d'urbanisme¹⁰⁰ (LU 2004), que té un efecte immediat des de l'aprovació i sense necessitat de revisió del planejament, com preveia la Llei d'urbanisme de 2002,¹⁰¹ malgrat tot, encara es tracta de les reserves més baixes de l'Estat.

como para encontrar una solución sencilla y que el sector necesita una dolorosa reestructuración después de que los precios de las viviendas se hayan triplicado en una década. Su reducción de valor devolverá el equilibrio al sector y cuanto más rápidamente caigan, más rápida será la recuperación.»

99 «Las inmobiliarias ganaron cuatro veces más en el boom de lo que llevan perdido en la crisis», *Público*, 13 de setembre de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, divendres 19 de setembre de 2008, any 8, setmana 34: «Sólo en los últimos cinco años —entre 2003 y 2007, cuando comenzó el declive—, las principales empresas promotoras ganaron 8.114 millones de euros. Ahora, la época de vacas flacas, ahondada por la crisis de las hipotecas basura, se ha llevado por delante un tercio de las ganancias logradas en ese periodo. Entre enero y junio, las trece inmobiliarias que cotizan han perdido 2.711 millones.»

100 LU-2004, de 24 de desembre, de modificació de la LU-2002, de 14 de març, d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

101 LU-2002, de 14 de març, d'urbanisme.

És important que tant les cessions com els habitatges protegits es facin a les mateixes zones on hi ha les noves construccions per promoure així la cohesió social i la diversificació del teixit residencial a la trama urbana. En nombroses ocasions aquests «peatges» en favor de l'administració s'han produït en diferents formes i/o ubicacions mitjançant intercanvis d'edificabilitat o pagaments en concepte del valor de l'habitatge, cosa que crea noves zones de creixement intensiu de les ciutats on es concentren els col·lectius amb més recursos, mentre els peatges socials es deixen en segon terme i es concentren en la mesura del possible en zones menys valuoses. Si no s'eviten aquesta mena d'intercanvis i es promou la mixtura residencial es crearan zones monofuncionals i amb estructures socials compactes i homogènies, cosa que crearà zones més devaluades davant la concentració d'habitatges socials i de determinats col·lectius.

El problema recau en les zones consolidades i els nuclis urbans quan, arran d'un planejament poc sensible a les conjuntures socials, s'han convertit en zones degradades. És a través dels mecanismes urbanístics que es pot incidir en les zones consolidades mitjançant les cessions en zones de nova construcció, però especialment en les àrees de millora urbana i en les zones de reforma interior, que es veuen igualment sotmeses a aquests mecanismes de col·laboració i cessió a l'administració. I és en aquest context que cal servir-se d'aquests mecanismes per incidir en el sòl urbà consolidat, tan difícil de modificar.

Quan es produeixen les especialitzacions de caràcter monofuncional als nuclis urbans hi ha processos de degradació. És el cas dels polígons residencials creats als anys seixanta i setanta, que, a més de situar-se en determinats llocs estratègics de la ciutat,¹⁰² es caracteritzen per una mala qualitat dels materials constructius. Igualment es produeixen processos de degradació en contextos més favorables: és el cas dels nuclis urbans, oblidats en períodes de forta expansió. I és que les actuals dinàmiques urbanitzadores tendeixen a desplaçar la població amb més recursos cap a àrees de nova urbanització, deixant algunes de les àrees urbanes existents en processos de deteriorament, pèrdua de població i pèrdua de la qualitat de vida. A aquesta situació s'hi suma l'arribada de nous habitants de procedències i cultures diverses, que s'instal·len a les àrees que han estat abandonades per la població local.

Per a la *rehabilitació integral* d'espais urbans degradats es creen els plans de millora urbana,¹⁰³ així com els projectes d'intervenció integral. S'entén per *millora urbana* el resultat del procés de transformació d'àrees urbanes a partir de la formulació i implementació de plans i projectes locals des d'una perspectiva integral. Per la seva banda, els projectes d'intervenció integral,¹⁰⁴ com el seu nom indica, volen intervenir en una determinada àrea deteriorada mitjançant projectes pluridisciplinaris que actuïn de forma transversal en les diferents àrees que afecten l'urbanisme i la planificació.

En aquest context es planteja la intervenció integral, de caràcter urbanístic, des de diferents perspectives mitjançant *la implicació social en projectes d'interès comú*. És el cas de la perspectiva ciutadana que, mitjançant la seva participació, intervé en la definició del model de ciutat a desenvolupar, amb ànim democràtic de configurar-la i definir-la des de la ciutadania mateix. En introduir la perspectiva de gènere¹⁰⁵ i les consideracions ambientals i socials en la definició dels projectes es plantegen qüestions no resoltes respecte a alguns aspectes que configuren l'organització urbana: la presa de decisions, la gestió del temps, l'ús de l'espai públic, la mobilitat i les condicions d'habitabilitat dels espais comuns...¹⁰⁶

És, per tant, un requisit imprescindible per iniciar un procés de transformació cap a la millora urbana, la planificació de les polítiques locals en equips pluridisciplinaris amb la incorporació dels agents implicats, des de les administracions públiques i els agents locals fins a la ciutadania i les xarxes socials.

Fins aquí una breu introducció del que volen ser les propostes de gestió social de l'habitatge a partir de l'urbanisme i en favor de la cohesió social. Són propostes que opten per un *urbanisme dinàmic* que promogui

102 Generalment es localitzen als voltants dels nuclis, habitualment mal comunicats.

103 Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització poden determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

104 A través de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.

105 D'acord amb Duran, 2007, a *El valor del temps: ¿cuantas horas te faltan al día?*, les dones, a més de desenvolupar una feina remunerada, continuen fent una feina invisible per a les estadístiques (la cura d'infants, adults, etcètera).

106 CPSV i UB, 2007, inèdit: *Vers un model de ciutat a l'abast de les dones: diagnosi i directrius per a l'acció municipal*.

la recuperació del sòl urbà, de les àrees urbanes existents i del patrimoni arquitectònic, històric i urbà. Per fer-ho cal una actualització constant de l'instrumental urbanístic, establint les bases per a la pràctica d'un urbanisme integral que incorpori com a valor la capacitat social comunitària. En aquest context, el dret a un habitatge digne i el deure de conservació i rehabilitació justifiquen la *intervenció administrativa en àrees urbanes degradades*. És així com les administracions locals, en l'exercici de les competències que li són pròpies, poden i han d'intervenir en el mercat local del sòl i l'habitatge, mitjançant la gestió urbanística, utilitzant els instruments que es deriven del marc normatiu vigent. És possible també la *recuperació d'espais abandonats* dins el teixit urbà, amb la programació d'usos temporals que donin vida a l'àrea en la qual s'ubiquen durant el termini en què es planifiquen, redacten, consensuen i avaluen els plans i programes, guanyant temps i espai per a la millora urbana.

En aquest context es relacionen algunes propostes que impliquen la coordinació intersectorial i que poden resultar motor de transformacions urbanes, amb la participació necessària d'experts dels diferents sectors.

Propostes a partir d'instruments urbanístics

Canvis en els paràmetres reguladors de l'edificació (densitat, aprofitament, ocupació...).

Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació¹⁰⁷ mitjançant programes de gestió integral urbana.

Disseny, manteniment i gestió dels espais públics amb participació de les comunitats locals.

(Re)utilització d'edificis en desús, habitatges, fàbriques o locals per a activitats i usos socials/
(re)habilitació amb finalitat social.

(Auto)rehabilitació.

Programació i promoció d'usos temporals en solars, edificis i recintes abandonats.¹⁰⁸

Participació ciutadana en la definició del model de ciutat a desenvolupar.

Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.¹⁰⁹

Divisió de les reserves de sòl destinades a habitatge protegit en zones per règims de tinença i de gestió específics.

Mitjançant aquests instruments urbanístics i la bona disponibilitat de l'administració es proposa la millora de les àrees urbanes existents com una alternativa possible, i reciclar la ciutat construïda a partir de la interacció dels agents implicats i de la ciutadania fomentant espais de relació, centres socials i habitatges assequibles. Ara bé, per portar a terme aquests objectius socials és necessari un canvi en el paradigma urbanístic i de planificació. Cal la interacció dels diferents agents implicats amb un objectiu comú, la resolució de problemes socials i la finalitat de l'interès comú, per als quals és imprescindible la intervenció i el control de l'administració.

Es fomenten així les fórmules de creixement i consolidació de les reserves de sòl i d'habitatge social i protegit distingint diferents períodes i règims. Així, la força d'aquestes recau en la *temporalitat de la programació* i la versalitat que aquesta comporta, ja que mitjançant la programació d'usos temporals, bé sobre el territori —és el cas dels solars en desús—, bé sobre edificis —habitatges, locals, fàbriques...— es pot donar resposta i solució d'una manera assequible a la majoria de les dificultats que comporta la gestió i modificació de la ciutat consolidada. Cal una programació i una visió temporal dels problemes i les dificultats, especialment en una

107 Dinamització de les mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Ajuts a la rehabilitació (test de l'edifici i informe d'idoneïtat), ordenances i ajuts per al foment de la rehabilitació i conservació dels edificis i habitatges. Detecció i abolició de situacions d'infrahabitatge.

108 Mitjançant la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i/o establiment del sistema i modalitat d'actuació i/o els terminis d'execució, o canvis en aquestes determinacions en un polígon ja delimitat.

109 Mitjançant la delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte, la delimitació de reserves de terrenys per a la possible adquisició per a PMSH, mitjançant la constitució i funcionament del registre de solars sense edificar, l'adquisició de sòl o d'habitatges per expropiació i/o adquisició al mercat lliure, alienació de béns afectes al PMSH, constitució del dret de superfície sobre béns del PMSH, concessió administrativa del sòl procedent del sistema d'habitatge dotacional públic o de la gestió de sòl patrimonial.

societat com l'actual, canviant i versàtil, igual que les necessitats habitacionals del jovent per a l'emancipació. Així, mitjançant programes temporals durant el termini de planificació i redacció dels plans i programes definitius es poden donar respostes a problemes puntuals tot donant vida a l'àrea en la qual s'ubiquen. En el darrer apartat es detallen alguns exemples concrets d'aquests usos temporals i de millora urbana mitjançant instruments urbanístics, que es complementen amb les solucions arquitectòniques i constructives.

Una segona forma de gestió social de l'habitatge són les *formes de control d'adjudicació i transmissió dels habitatges protegits* i les actuacions susceptibles de ser protegides en matèria d'habitatge que recull la llei. Al quadre següent es detallen les opcions que esmenta la llei i a partir de les quals es pot portar a terme una gestió social de l'habitatge.

És en aquest punt quan la intervenció de l'administració, a través del *control*, esdevé clau per al bon funcionament de la gestió i implementació del parc d'habitatges socials. Mitjançant les primeres l'administració adquireix la propietat i la possibilitat de controlar tant els preus com l'estoc dels habitatges. Així, mitjançant el *dret de tanteig i retracte* l'administració competent assumeix els drets d'adquisició preferent de l'habitatge,¹¹⁰ però en cas de no poder-lo fer efectiu pot fer-ho en favor d'entitats sense ànim de lucre. Pot actuar, per tant, en el control de les transmissions dels habitatges socials i dels habitatges lliures que quedin inclosos en zones subjectes a aquest dret, i pot mediar per tal que sigui una altra entitat la que exerceixi aquest dret.

La proposta, en aquest context, s'adreça a l'ampliació dels drets de tanteig i retracte en les zones i àmbits subjectes a aquests drets, i en la diversificació dels ens socials a qui afavorir. Si, a més, es diversifica el règim de transmissió, podent-s'hi incloure també el lloguer i no només les transmissions de propietat, s'enriquirà el parc d'habitatges socials, tant de l'administració com d'altres entitats.

També cal promoure els habitatges amb *venda a carta de gràcia*, a partir de la qual la persona venedora o, en aquest cas, l'administració o l'ens es reserva la facultat de redimir la compravenda recomprant el bé (facultat que pot exercir durant un màxim de trenta anys).

Pel que fa a les *actuacions susceptibles de ser protegides*, arribat aquest punt en què ja s'han citat, si no d'una manera expressa sí indirectament, tan sols destacar que cal posar-les a la pràctica amb voluntat d'incidir en el mercat de l'habitatge, promovent especialment la *rehabilitació i la conversió d'usos*, tant de manera temporal com permanent, fent un ús eficient dels espais i les zones consolidades.

És només amb la voluntat de l'administració i la implicació dels diferents agents afectats en el disseny i la construcció de la ciutat que es pot portar a terme una autèntica política d'habitatge. I una de les fórmules més econòmiques de promoció d'habitatges socials amb un control real de preu, tant per a l'administració com per als propietaris, és la *cessió del dret de superfície*, perquè a més de mantenir la propietat del sòl o de l'edifici o una altra opció del qual sigui objecte, en el cas d'edificis històrics o arquitectònics en permet l'ús i la rehabilitació mentre es manté com a patrimoni.

Finalment, i per tancar les propostes d'aquest apartat per la cohesió social, cal reforçar la implicació dels diferents agents en la configuració i definició de la ciutat, especialment la de la ciutadania, mitjançant una *participació* efectiva i real amb la implicació dels agents i donant una resposta a les propostes ciutadanes.

C. Propostes pràctiques de gestió social de l'habitatge. Arquitectura i construcció de solucions habitacionals

En aquest punt parlem d'alternatives arquitectòniques per a la construcció de solucions habitacionals. En un primer apartat recollim exemples arquitectònics i constructius susceptibles d'aplicar-se al Maresme, i en un segon moment incorporem exemples pràctics en llocs concrets, i finalment recollim a manera de conclusió els suggeriments i les propostes tractats amb anterioritat, que veuran en aquest punt final el seu exemple pràctic i, en alguns casos, la seva possible ubicació.

110 I no només de l'habitatge social, sinó també dels habitatges lliures de les zones subjectes a aquest dret, constituïdes amb l'objectiu d'evitar el sobrepreu.

Aquestes propostes tenen per objectiu actuar i gestionar els recursos habitacionals existents, trencant amb el tarannà privatitzador de les darreres dècades, fet que comporta una actuació integral en urbanisme i habitatge. Es requereix un canvi en la manera d'entendre i plantejar els projectes i la gestió urbanística, així com la promoció i la construcció d'habitatges. Tots dos, urbanisme i habitatge, s'han d'adreçar a les persones, han de promoure la satisfacció de les seves necessitats i dels seus drets fonamentals i no actuar només en benefici del sector privat. Cal aplicar un nou *modus operandi* a partir del qual l'objectiu sigui la resolució dels problemes habitacionals amb la participació i *implicació de la ciutadania*, com a agent afectat. La participació, els acords i el consens han de ser vinculants, ja que la ciutat i l'habitatge no són tant dels qui les planifiquen sinó dels qui hi resideixen, que, a més, són els qui més en coneixen els problemes, les mancances i les necessitats i, alhora, sovint tenen propostes i solucions.

Per portar a terme aquest nou *modus operandi* cal la implicació de l'administració, però també la mobilització social, que ha de trobar espais d'autogestió i informació per aconseguir una participació ciutadana en igualtat de condicions. Un cop definida la ciutadania com a part implicada i activa en la definició i planificació de les seves ciutats i solucions habitacionals, cal una estratègia arquitectònica i constructiva que, mirant pel benestar i el benefici social, resulti igualment beneficiosa. Perquè no és just, ni tampoc positiu, deixar tot el pes de la construcció de solucions habitacionals en mans de l'administració. Cal fomentar, així, la participació de promotors i constructors privats, d'ens socials i entitats sense ànim de lucre, però també de la ciutadania, fins i tot en la fase de construcció.

Així doncs, les mesures amb què més joc pot tenir la definició i planificació de solucions habitacionals per a la gestió social són en el camp de la *rehabilitació i reutilització d'espais, edificis* i diferents elements. Com que es tracta d'un «producte» social més assequible que l'habitatge de mercat lliure, però que requereix igualment una bona ubicació dins la ciutat —cohesió territorial— i la mixtura social —cohesió social— per evitar la proliferació d'espais i zones urbanes degradades, cal trobar solucions enginyoses per reduir els costos de promoció, gestió i construcció.

Per il·lustrar el que s'acaba de dir, es detallen algunes de les propostes arquitectòniques de caràcter social que s'han utilitzat per donar resposta a necessitats habitacionals. Posteriorment, i mitjançant alguns dels recursos ja utilitzats, es proposaran solucions concretes.

Propostes de disseny arquitectònic i constructiu amb finalitats socials:

Viikki (a Hèlsinki)¹¹¹ és un districte format per una àmplia diversitat d'habitatges, rodejats de jardins, eixos verds, etcètera, que destaca per l'explícita voluntat de plurifuncionalitat —treball, investigació, universitat, oci, comerç i habitatge— adreçada cap al benefici de la societat i la sostenibilitat sense oblidar el benefici econòmic. Es tracta d'una arquitectura ecològica i humana, formalment atractiva i que utilitza materials per a l'autoabastiment energètic i l'aprofitament tèrmic i ambiental. Però també ofereix varietat quant a l'estructura i les opcions d'accés: el 50% són de renda lliure; el 25%, de protecció oficial, i el 25%, de lloguer. A més, els habitatges comparteixen alguns espais comuns per optimitzar l'ús de l'energia, cosa que redueix els costos inicials i de manteniment.

Finlàndia és un bon exemple en el qual parar atenció pel que fa a les estratègies de construcció, ja que a principis dels noranta va viure la crisi d'una bombolla immobiliària i arran d'això ha fet un canvi que permet posar el país d'exemple com a cas de bones pràctiques. Va reforçar el sistema públic de control i va posar al mercat una oferta d'habitatges realment assequibles tot imposant uns estrictes criteris de sostenibilitat en la construcció. Va ser tot un canvi en la manera de pensar i de projectar el territori des d'una perspectiva múltiple i per a diferents grups socials, compatibilitzant la planificació i la innovació, el territori i les infraestructures, l'ecologia i la tecnologia.

Però, si bé Vikki és un exemple de bones pràctiques, cal tenir en compte que Finlàndia disposa d'uns recursos territorials, pel que fa a solars urbanitzables, que nosaltres ja hem esgotat. Per tant, cal tenir present Vikki en les zones de nova construcció, però abans de fer-ho cal pensar a implementar i construir en les zones consolidades abans d'acaparar més territori al sòl rural.

111 Montaner i Muixí, 24 de desembre de 2003: «La vivienda como proyecto social de futuro». *La Vanguardia. Culturas*, 16. «Espacios».

Les *Villes Nouvelles*,¹¹² igual que la ja esmentada Casa Bloc del GATPAC, responen a les necessitats residencials d'un moment determinat. Ara bé, malgrat la qualitat organitzativa de les plantes dels habitatges socials dels *Grands Ensembles* francesos dins l'espai privat, l'espai públic estava mancat de tot: de bones comunicacions, equipaments suficients... Posteriorment van sorgir les *Villes Nouvelles*, amb més previsions en el planejament, però tot i així es van convertir en guetos.

Cal aprendre dels fracassos del passat, ja que l'aglomeració d'habitatges no és sinònim de ciutat. I cal tenir-ho present, en contra del que semblen demostrar molts i grans urbanistes contemporanis que volen donar solucions habitacionals a través de noves i grans promocions d'habitatge social que, desconnexes del conjunt de la ciutat, perden tot sentit i raó de ser, ja que el dret a l'habitatge digne és alguna cosa més que el dret a sostre.

La **superposició de fragments**¹¹³ és una proposta atrevida creada per l'equip MVRDV a partir de la superposició de diferents objectes fragmentats, entenent la realitat com a suma, superposició i xoc de peces, i creant edificis en altura conformats per la diversitat. El complex de Silodam, a Amsterdam (1995-2002), consta de 157 habitatges, i és una interpretació postmoderna de la Unité d'Habitation de Le Corbusier, amb la diferència que la Unité d'Habitation es basava en la repetició d'un únic tipus d'habitatge en dúplex, mentre que MVRDV crea unitats veïnals menors, agrupacions de diferents tipus d'habitatges que s'expressen a través de les façanes mitjançant materials diferenciats.

De MVRDV cal aprendre la versalitat creativa i la separació de la funció de l'estructura i la forma, ja que és la funció i el seu objecte el que dóna sentit a l'edifici, i en aquest cas resol les necessitats habiacionals. També cal tenir en compte l'entorn en què es produeix, ja que la funció no sempre és una justificació suficient; vegeu el cas de la correspondència madrilenya d'aquesta proposta, amb un bloc de 125 habitatges al barri de Sanchinarro projectat per Blanca Lleó.

Les **fàbriques de producció d'arquitectura social** de João Filgueiras Lima.¹¹⁴ L'arquitecte Joao Filgueiras (Lelé) ha fundat fàbriques de producció d'arquitectura social partint de la reducció de tot edifici públic a una sèrie de mòduls o elements bàsics en una fàbrica al Salvador. Malgrat que es tracta de fàbriques per a la producció d'edificis i equipaments socials, especialment hospitals i elements urbans, la reducció dels edificis en mòduls i la producció en sèrie faciliten i economitzen la construcció d'edificis de caràcter social. A més, lluny de la repetició, permeten una construcció ràpida, eficaç, versàtil i econòmica, ajustant-se sempre a l'ús per al qual ha estat pensada i proporcionant un confort tèrmic ambiental.

Aquesta producció en sèrie a partir de mòduls reinventables i versàtils permet agilitzar i economitjar costos en la construcció d'habitatges socials. Si a aquesta producció en sèrie s'hi afegeix un component de reciclatge, construint mòduls a partir de materials reciclats o, com fa Santiago Cirugeda, reutilitzant materials pensats prèviament per a altres usos, s'obté la màxima reducció de costos quant a matèria prima.

Fins aquí s'han descrit alguns dels habitatges que han fet diversos arquitectes i equips en diferents països. Tot i tractar-se de propostes suggerents, en tots els casos es tracta d'habitatges de nova construcció, en terrenys habilitats per al seu ús i mitjançant materials expressament utilitzats per a la fita. Nogensmenys, les propostes es poden adreçar a fites més socials, mitjançant l'aprofitament i la (re)utilització de recursos i materials.

Les *Recetas Urbanas de Santiago Cirugeda*¹¹⁵ són un conjunt d'actuacions, en forma d'unitats d'execució, portades a terme per l'arquitecte sevillà. La característica comuna i rellevant d'aquestes actuacions és que es tracta en tots els casos de models enginyosos per fer la ciutat més habitable, mitjançant estratègies que reinventen l'habitatge, l'espai públic —entre d'altres—, a partir de l'autogestió. Cirugeda construeix així una arquitectura immediata i portàtil creada a partir de pressupostos limitats i materials reciclats.

112 Montaner i Muixí, 29 de novembre de 2006: «Francia: Las Villes Nouvelles». *La Vanguardia. Culturas*, 22. «Espacios», 9. «Ciudades del siglo xx. La herencia del urbanismo moderno».

113 Montaner, 2 de febrer de 2005: «La superposición de fragmentos». *La Vanguardia. Culturas*, 18. «Espacios».

114 Montaner, 19 de maig de 2004: «Belleza modular». *La Vanguardia. Culturas*, 22. «Espacios».

115 Cirugeda, S. (2007). *Situaciones urbanas*, Editorial Tenov, Barcelona.

La rellevància de la seva obra és el desarrelament de l'arquitectura, la construcció mitjançant recursos materials, legals i teòrics que permeten crear una arquitectura urbana que no necessita arrels per complir la seva funció. Recorre així a l'autoconstrucció amb l'objectiu de construir a partir de la pràctica de l'autogestió.

A continuació es mostren algunes de les *Recetas Urbanas de Santiago Cirugeda* que es poden aplicar com a solucions habitacionals mitjançant les formes de gestió social. Cal tenir en compte que moltes de les actuacions d'aquest arquitecte tenen com a principi la reutilització de solars per a equipaments efímers i temporals —és el cas de SU 06—,¹¹⁶ fet que abarateix les despeses, perquè no cal comprar sòl i els materials que s'utilitzen són reciclats.

Imatge 1. La casa rompecabezas



Imatge 2. El labo en el exilio



La casa rompecabezas (SU 10)¹¹⁷ és un habitatge portàtil que s'aixeca en un solar en desús de Sevilla. Mitjançant aquesta mena d'actuacions, que serien possibles amb un canvi en les ordenances municipals que permeti que espais tapiats i en desús es transformin en places i jardins, es permetrien instal·lacions d'equipaments efímers, com a espais de reunió per a associacions de veïns o habitatges temporals. Es tracta d'espais que temporalment estan en desús i que, mentre es porta a terme la gestió i planificació del projecte, es poden utilitzar de manera temporal en lloc de ser un contenidor urbà.

En aquest cas, l'actuació que es porta a terme és la construcció temporal d'una casa amb una experiència habitativa, utilitzant el prototip de casa trencaclosques en les diferents configuracions possibles. S'han ocupat diferents solars del nucli antic, i s'ha aconseguit una forma nòmada, dispersa i impermanent de viure una trama urbana que tendeix a la momificació temporal.

El labo en el exilio (SU 09)¹¹⁸ consisteix en una estructura que durant el certamen d'art contemporani MAD 03 va formar part d'un centre cultural i social autogestionat pel col·lectiu *El Laboratorio de Ideas*. Aquest muntatge serveix per mostrar la viabilitat d'ocupar solars i optimitzar recursos econòmics, ja que es construeix mitjançant una partida de cassetons per encofrat que s'utilitzen per tancar el mòdul i amb mà d'obra voluntària per a la recerca i recollida de materials.

¹¹⁶ Aldo Van Eyck a Sevilla, carrer del Sol números 80 i 114, Sevilla. Situació Urbana 06.

¹¹⁷ Carrer Barco número 9, Sevilla. Situació Urbana 06.

¹¹⁸ Carrer Olivar, número 48, Lavapiés, Madrid. Situació Urbana 09.

Així, el col·lectiu *El Laboratorio de Ideas*, que en aquell moment es deia *El Labo en el Exilio*, aconsegueix la gestió del mòdul habitable al marge de qualsevol institució —inclòs el mateix MAD 03—, posant de manifest la capacitat d'autoorganització de la ciutadania, que permet dotar de sentit els espais en desús. Els resultats van mostrar una capacitat d'autogestió més enllà del col·lectiu, ja que no van ser els únics a utilitzar-lo, sinó

que va servir com a lloc de reunió per a altres associacions del barri que preferien aquest espai perquè el consideraven més afí a les seves ideologies, abans d'utilitzar el Centre Cívic de Lavapiés de la Comunitat de Madrid, al costat del solar ocupat.

Mitjançant aquesta proposta es demostra, de nou, la viabilitat de l'estratègia d'ocupació temporal dels solars. Però, a més, es demostra la viabilitat de l'autogestió i la col·laboració de la ciutadania per a la construcció i recollida de materials. Aquesta mena d'habitatges autoconstruïts poden ser una solució autogestionada al constant increment del preu de l'habitatge. Només cal pensar en la quantitat d'habitatges temporals que es poden construir i en la quantitat de solars que hi ha, que es poden aprofitar, sense cap cost, d'una manera transitòria. Per fer-ho només cal desenvolupar una regulació per a l'ús temporal de solars i per protegir un tipus d'habitatge que no aspira a la propietat del sòl.

Arran de la Fira Construmat de Barcelona, l'abril de 2005, es proposa un tipus d'habitatge susceptible de muntar-se col·lectivament i d'agrupar-se en nuclis residencials (*Chicken Antimediatíco SU 12*).¹¹⁹ En aquest cas se'n verifica el funcionament independent en un solar de propietat pública de Barcelona, però amb gestió privada, fet que el converteix en reclam i oferta alternativa d'habitatge per a col·lectius amb escassos recursos econòmics i/o disposats a arrendar un habitatge sense aspirar a la propietat, que poden participar activament en el muntatge físic del prototip amb la doble intenció d'abaratir costos i personalitzar l'habitatge a través de l'autoconstrucció.

El *Chicken Antimediatíco* consisteix en un mòdul habitacional urbà de trenta metres quadrats desmuntable i plenament funcional que permet reutilitzar-lo. L'avantatge d'aquest tipus d'habitatge és el fet que el preu del sòl no repercuteix en el preu de l'habitatge, i com que el constructor és un mateix se saben els preus dels materials i de la mà d'obra per avançat, sense necessitat d'afegir altres costos provinents del sòl ni els marges dels intermediaris. A més, el fet que es tracti d'un habitatge desmuntable i efímer el converteix en una solució nòmada i adaptable a diferents espais segons els terminis establerts, així com a les situacions canviants durant el cicle vital de la llar.

Una prova de la manca d'interès que tenen diverses institucions per aquesta mena d'habitatges i d'usos temporals és el fet que l'Ajuntament de Barcelona, malgrat tenir una regulació clara sobre usos temporals —per a carpes, etcètera—, va rebutjar explícitament que es pogués viure al mòdul. Aquesta mena de rebutjos sistemàtics de l'administració quan es tracta de promoure iniciatives socials que surten de la «normalitat» és la principal dificultat perquè es portin a terme solucions reals a problemes de primer ordre com ara l'accés a l'habitatge.

4.3.3. Propostes pràctiques de gestió social de l'habitatge al Maresme

Fins aquí s'han exposat alguns exemples d'actuacions portades a terme en alguns indrets. L'objectiu és resoldre un problema social de caire genèric al voltant de l'accés a l'habitatge protagonitzat pel jovent, que és el principal col·lectiu que accedeix a un habitatge, i que té uns recursos i una situació laboral i econòmica poc estable i es troba en un moment en què els preus dels habitatges estan sobrevalorats per culpa de la bombolla immobiliària. La situació s'agreuja per la incipient crisi econòmica, i sobretot financera, i deixa poc marge a les llars aspirants a accedir a un habitatge. L'escàs parc d'habitatge protegit deixa la solució en mans del sector privat, amb habitatges lliures de propietat molt cars i una crisi financera que deixa els bancs sense liquiditat i sense possibilitat de concedir préstecs i hipoteques, ni tan sols per adquirir habitatges de protecció oficial. A més, els habitatges de lloguer, amb una escassa representativitat del parc total, tenen uns preus elevats i amb tendència a l'alça per l'estancament del sector immobiliari.

119 Festival eme3, carrer Àlaba números 11-17, Barcelona.

És en aquest context que es plantegen solucions i alternatives habitacionals en el marc territorial que comprèn l'enquesta i l'estudi de cas (el Maresme). Les propostes tenen l'objectiu conjunt de la gestió social de l'habitatge, amb independència de la propietat i la gestió, sigui pública i/o privada, i vol afavorir un accés econòmic i factible a l'habitatge sense aspiracions especulatives.

El primer factor que cal tenir en compte és, en tot cas, la reducció de costos, que estan marcats per l'elevat preu del sòl —determinat sempre pel sobrevalorat preu de l'habitatge—, pels materials o per la mà d'obra i per la intermediació en la gestió i construcció de l'habitatge. En segon lloc, cal tenir en compte la gestió i tinença dels elements que configuren una solució habitacional —sòl, edifici, dret d'ús, etcètera—, i la previsió temporal i territorial d'aquesta solució, és a dir, si es tracta de solucions efímeres i temporals o perdurables, i també si es tracta de solucions territorialment rígides i vinculades a l'emplaçament o mòbils i traslladables.

Tenint en compte aquestes premisses, es proposen diferents solucions per a ciutats i viles socialment i territorialment cohesionades i inclusives, que fomenten la diversitat d'usos i espais promovent la integració de la ciutadania. Per portar a terme aquesta plena integració, en tots els casos es requereix de la participació i la vinculació activa de la ciutadania en els processos de definició i modificació territorial i urbanística, ja que repercutiran en el dret i l'ús de la ciutat.

Com que el Maresme és una comarca que ha experimentat un fort creixement demogràfic i urbanístic basat en l'expansió territorial, es proposen diferents opcions per fomentar la gestió social de l'habitatge mitjançant un quadre resum que després es desenvoluparà per a cada apartat.

Quadre 2. Resum de les propostes socials de gestió

| | Aprofitament i ús dels sectors de nova consolidació | Aprofitament i ús a la ciutat consolidada | | |
|--------------------|--|--|--|--|
| | Parcel·les urbanitzades | Solars | Rehabilitació i conversió d'usos | Terrats |
| Sòl | Ordenança reguladora | Ordenança / cessió dret de superfície | Cessió del dret de superfície | Ordenança / cessió dret de superfície |
| Materials | Materials reciclables i reutilitzables | Materials reciclables i reutilitzables | Materials produïts en cadena, reciclatge i autoabastiment | Materials reciclables i reutilitzables |
| Ús | Dret d'usdefruit | Dret d'usdefruit | Règim de cooperativa d'ús | Dret d'usdefruit |
| Gestió | Autogestió | Autogestió | Autogestió / cooperativa | Comunitats de veïns |
| Tinença i pagament | Lloguer inexistent o molt baix | Lloguer inexistent o molt baix | Lloguer baix | Lloguer baix |
| Avantatges | | | | |
| Espai | Ús intensiu de la ciutat, aprofitament temporal dels solars | Ús intensiu de la ciutat, mobilització, ús i manteniment de solars | Ús intensiu de la ciutat, manteniment del patrimoni arquitectònic, industrial i històric | Ús intensiu de la ciutat |
| Temps i material | Ús temporal, mòdul traslladable, reciclable i flexible en el temps, l'espai i l'ús | Ús temporal, mòdul traslladable, reciclable i flexible en el temps, l'espai i l'ús | Ús temporal a mitjà termini, espais diàfans, divisions flexibles, possible intensificació de l'habitatge | Ús temporal o a mitjà termini, regulació de pràctiques habituals |
| Despeses | Despeses mínimes | | Reverteixen en la societat | Despeses mínimes |

Font: bibliografia específica, model Andel, Santiago Cirugeda, Llei pel dret a l'habitatge. Elaboració pròpia

Aprofitament i ús dels sectors de nova consolidació: aquests sectors de nova creació són als límits de la ciutat consolidada, mancats de serveis i equipaments, allunyats del centre i propers a la perifèria sovint industrial. Es tracta de la forma de creixement més extensiva i de proporcions més grans, amb una gestió urbanística sovint poc problemàtica ja que es tracta de terrenys sense ús ni ocupació.

Imatge 3. Solar en (des)ús tancat i delimitat per una reixa metàl·lica i murs artístics. Mataró



Fotografia i edició pròpies. Setembre de 2008

En aquests sectors, ja urbanitzats, es poden crear habitatges temporals com els que proposa Cirugeda. Els solars, amb un passeig nou paral·lel al front marítim i pendents d'edificar-se, amb comptades obres iniciades i una àmplia extensió de verd anàrquic limitat per la urbanització de carrers, disposen d'un ampli terreny erm i desert durant pràcticament tot el dia.

És en aquest context de desapropiament urbanístic que es proposa l'obertura i la gestió dels solars a disposició per obtenir-ne un benefici social conjunt, ni que sigui per ocupar-los amb propostes temporals per evitar la impressió d'abandonament i d'inseguretat que obliga a tancar un terreny tan extens. Coneixent prèviament la voluntat municipal de construir habitatges innovadors i de característiques suggerents, es proposa utilitzar aquests solars per construir-hi solucions habitacionals temporals. Mitjançant una ordenança municipal que reguli els solars i el seu ús, es proposa construir mòduls al pur estil contenidor londinenc, que ha cridat l'atenció de l'Ajuntament de Mataró, mitjançant materials reciclats i reutilitzables i estructures desmuntables.

Es tracta de cessions del dret de superfície o de l'aprofitament urbanístic durant períodes delimitats per l'execució de les obres, amb la qual cosa es redueix el preu del sòl —inexistent en cas que es tracti de sòl públic—. Per a aquestes construccions s'aprofiten materials procedents de les demolicions dels edificis adjacents i es fan servir materials reciclats pensant en la seva reutilització posterior, així com estructures desmuntables i flexibles, reutilitzables més endavant en altres sectors de nova expansió o en solars tancats inscrits en el teixit urbà consolidat.

Finalment, cal aprofitar el teixit associatiu dels municipis —en el cas de Mataró amb una elevada presència de joves okupes i de grups i associacions juvenils que reivindiquen el dret a l'habitatge— per proposar-los l'autogestió, i fins i tot l'autoconstrucció dels mòduls habitacionals per ocupar-los i viure-hi. És manifest que l'autoconstrucció crea un sentiment de participació i implicació més profund i arrelat, i satisfà la tan desitjada creativitat artística, que a Mataró es veu impedita per la manca d'espais habilitats amb aquest objectiu. Fins i tot es pot aprofitar l'amplitud d'aquests solars per habilitar-hi espais socials de trobada i creació artística autogestionats pels col·lectius implicats.

Imatge 4. Solar en (des)ús tancat i delimitat per una reixa metàl·lica i murs artístics. Mataró



Fotografia i edició pròpies. Setembre de 2008

Amb tot, són solucions temporals que es poden portar a terme en sòls públic i/o privats, de reduïdes càrregues econòmiques que pot assumir l'administració i que amb la reutilització queden amortitzades amb facilitat. Es tracta a més, de solucions que, en ser autogestionades, no generen despeses de gestió i intermediació, ja que de ben segur el jovent mataroní trobarà la manera d'organitzar-se com ho ha fet en tantes altres ocasions. Així es donaran solucions habitacionals i associatives o creatives de manera temporal, que es finançaran cobrant un lloguer tou i molt assequible gràcies a l'escassa inversió que suposa. Però la rellevància de la proposta recau en la possible reutilització tant dels espais i sòls per a l'execució i construcció que preveu el planejament com dels mòduls construïts, que es poden traslladar tant a altres zones de nova construcció com a solars inscrits en el teixit urbà consolidat.

Aprofitament i ús a la ciutat consolidada. Solars: igual que en el cas anterior, els solars inscrits al teixit urbà es poden utilitzar de manera temporal regulant-ne l'ús i protegint l'habitatge que no aspira a la propietat del sòl. S'aconsegueix així obtenir solucions habitacionals de caràcter social efímeres inscrites al nucli urbà de la ciutat, on l'elevat preu del sòl dificulta l'accés a particulars i a administracions per fer-hi habitatge social de nova creació. D'aquesta manera s'arriba a una manera nòmada, dispersa i no permanent, de viure una trama urbana que tendeix a la momificació temporal.

Imatge 5. Solar. Vilassar de Mar



Fotografia i edició pròpies. Setembre de 2008

Una altra proposta per als solars és la cessió del seu dret de superfície i la construcció d'habitatges en règim de cooperativa d'ús, al pur estil Andel. Mitjançant aquest tipus d'habitatges la cooperativa d'usuaris té el dret a utilitzar-los; la cooperativa mateixa en du a terme la promoció mitjançant una entrada inicial que permet construir-los i un lloguer tou assequible —al voltant de tres-cents euros— que permet el manteniment de l'edifici. Aquesta fórmula, esmentada a la Llei 18/2007, com ja s'ha explicat anteriorment, permet l'accés a l'habitatge sense que el propietari perdi la titularitat del sòl —per la naturalesa del dret de superfície—, que recuperarà en tot cas amb la construcció dels habitatges un cop acabat el termini de la cessió.

Aquesta proposta, de caràcter més permanent que l'anterior, requereix cessions més llargues per amortitzar les despeses de construcció. Però, tot i així, és una fórmula flexible que permet una major o una nul·la gestió per part de l'administració, segons es desitgi, que promou habitatge social en règims intermedis i sense costos de gestió ni construcció, mitjançant els quals es diversifica el teixit arquitectònic i social de la ciutat per una major cohesió social i territorial.

Aprofitament i ús a la ciutat consolidada. (re)habilitació i (re)utilització: és en aquestes propostes on recau la força i l'interès d'aquesta investigació. En aquest cas es tracta de relligar les propostes d'arquitectes de renom —i de no tant renom— amb les possibilitats que obre la Llei pel dret a l'habitatge, promovent la recuperació i la (re)habilitació i (re)utilització del patrimoni arquitectònic i històric per a finalitats socials.

El Maresme, amb una forta presència del sector tèxtil, té un patrimoni industrial molt potent, especialment a Mataró i Vilassar de Dalt. Es tracta de recintes, fàbriques i petites viles fabrils d'unes dimensions desorbitants que es localitzen als nuclis urbans i configuren una imatge del passat industrial i tèxtil de les ciutats, de la història del seu creixement, però que en la majoria de casos han deixat de funcionar de manera activa. Amb el tancament de les empreses que les feien funcionar han quedat abandonades i sovint s'han degradat amb el pas del temps. Aquest patrimoni recull bona part de la magnificència de les ciutats amb diferents nivells de protecció, tot i que els interessos privats i especuladors porten a descatalogar-lo i a demolir edificis històricament emblemàtics.

Aquest és el cas de la fàbrica de Can Fàbregas i de Caralt, que, tot i estar inclosa al catàleg del patrimoni arquitectònic amb la màxima protecció (A), ha estat desprotegida (F) i víctima de les especulacions urbanístiques i administratives que suposa que s'hi emplaci un centre comercial de molt renom. Aquest és un cas clar d'abús de l'autoritat per part de l'administració, que ha tingut en compte els seus interessos per sobre dels de la ciutadania, que s'ha associat en un moviment en contra de la demolició de la fàbrica —la plataforma Salvem Can Fàbregas i de Caralt—. Fins al darrer dels seus dies la fàbrica va estar oberta i s'hi van fer un gran nombre d'espectacles promoguts per un grup de joves artistes —actors i dansaires— que tenien llogat un espai a la fàbrica i que n'utilitzaven els patis per fer esdeveniments festius d'aquesta mena.

Així doncs, la reivindicació i reutilització del patrimoni, més enllà de l'anecdòtica situació d'aquesta fàbrica, consisteix en la (re)utilització de les que resten en peu, que s'han reduït dràsticament en el procés de redacció d'aquesta investigació. Es proposa, doncs, una rehabilitació integral dels edificis que ho requereixin per adaptar-los a noves funcions, no només de caràcter residencial, sinó també com a centres socials i espais de trobada. Amb aquest objectiu es podrien utilitzar les dues fàbriques okupades a Mataró: la Fibra i Secopal.

Aquestes fàbriques podrien viure una (re)conversió de manera informal com l'edifici subdividit en habitatges sense cèdula d'habitabilitat que es mostrava al capítol anterior, i en molts casos sense la deguda (re)habilitació. *Le Figaro* publica una notícia en què es parla de l'okupació de naus industrials en (des)ús per destinar-les a habitatge mitjançant un lloguer assequible, cosa que satisfà les necessitats habitacionals dels joves i les necessitats de conservació dels propietaris.¹²⁰ Així doncs, si a França es permet aquesta forma laxa d'okupació, no seria possible aplicar-la també al Maresme i a la resta de Catalunya? És més, no es podria permetre l'okupació entesa com a tal en favor de la tan publicitada —i poc protegida— funció social de la propietat?

120 «Lofts de bajo precio contra los ocupas». *Le Figaro*, 21 de gener de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, 25 de gener de 2008, any 8, setmana 4: «Muchos jóvenes europeos residen actualmente en antiguas naves industriales o almacenes parcialmente rehabilitados por un precio significativamente más económico que el de los centros de las ciudades (entorno a los 200 euros mensuales). El sistema adoptado es el alquiler provisional de residencias en inmuebles desocupados, aunque quienes allí viven son considerados residentes y no inquilinos. El propietario del inmueble puede decidir en todo momento si quiere venderlo o alquilarlo para otro uso, así que la garantía para los residentes es de sólo cuatro meses. Este tipo de alojamiento genera una seguridad en el propietario, ya que el inmueble está a salvo de okupas y goza de un mantenimiento frente a su degradación natural.»

Deixant de banda l'okupació, es tracta de mantenir i recuperar el patrimoni industrial en el seu conjunt, perquè el manteniment de només una part dels recintes i naus que engloben aquestes petites viles perd la seva raó de ser quan perden les formes i funcions que els definien.¹²¹ És el cas de Vilassar de Dalt, que ha rehabilitat una part de la fàbrica de Can Manyé per fer-hi el museu tèxtil derruïnt les naus adjacents per aixecar-hi habitatge protegit i deixant —de moment— darrere la nau museu rehabilitada una altra nau amb un futur incert.

Imatge 6. Can Manyé (Vilassar de Dalt, 2008). Nau rehabilitada per a la futura ubicació del museu tèxtil



Fotografia i edició: Òscar Garcia Masiá (setembre de 2008)

Aquests són alguns exemples de les actuacions que l'ajuntament de Mataró i Vilassar de Dalt, respectivament, han portat a terme amb el patrimoni industrial. Ara bé, les propostes que aquí s'assenyalen tenen la voluntat d'afavorir una veritable i integral (re)habilitació i (re)utilització de les fàbriques. Es tracta d'edificis en desús, d'unes característiques estructurals i arquitectòniques peculiars per la magnitud i centralitat del seu emplaçament, que s'han de conservar amb la voluntat de mantenir el patrimoni industrial i històric de les ciutats i d'aprofitar-lo per donar resposta a les necessitats habitacionals de la ciutadania; és per això que se'n proposa la (re)habilitació i (re)utilització.

Imatge 7. Can Manyé. Vilassar de Dalt, 2008



Fotografia i edició: Òscar Garcia Masiá (setembre de 2008)

121 Tatger, M. (1998). «Solucions a la crisi de l'habitatge popular a Barcelona: les primeres experiències a Sant Andreu 1909-1937». A *Scripta Veterea* (sv-57).

Ara bé, les dues característiques més rellevants que les caracteritzen les fan desitjables per a inversors i especuladors: d'una banda, la seva centralitat i una localització privilegiada, ja que són als nuclis urbans consolidats, i de l'altra de les dimensions que els configuren, ja que es tracta de recintes de grans superfícies subdividits per diferents sectors al servei dels diferents processos de producció industrial a què responien. Es tracta, per tant, d'un producte en (des)ús, inscrit al teixit urbà i de grans dimensions, que es converteix en objecte de desig de qualsevol especulador.

Per l'objecte que ens ocupa, es tracta igualment d'una oportunitat no especulativa de donar solucions habitacionals a qui ho requereix mitjançant el manteniment i la conservació del patrimoni arquitectònic i industrial que configura la història del Maresme. En aquest cas, els grans i diàfans espais interiors de les naus industrials es poden subdividir a voluntat i mercè de les necessitats habitacionals, amb grans finestrals que il·luminen l'interior i estructures fortes i preparades per al suport de maquinària industrial. Així s'aprofiten les estructures i materials amb què es van construir i es poden (re)adaptar a les necessitats i usos futurs, estalviant gran part dels costos de construcció.

Imatge 8. Interior de la Nau de Can Manyé. Vilassar de Dalt, 2008



Fotografia i edició: Òscar Garcia Masiá (setembre de 2008)

Aquesta transformació i (re)utilització la poden portar a terme diferents agents i es pot recórrer a diverses formes de gestió, transmissió i ús, però per poder obtenir habitatges socials cal reduir els costos al mínim. Descartada la compra com a primera opció, la forma més assequible és la cessió del dret de superfície, que estalvia les despeses de la compra i permet un ús a llarg termini, i que permet al constructor i/o usufructuari la realització i amortització de l'operació i a la propietat de recuperar, un cop acabat el termini de la cessió, l'edifici rehabilitat i transformat en habitatges socials —cal tenir present que, en cas de tractar-se d'un habitatge catalogat i protegit amb un nivell elevat, la propietat té uns deures de conservació que no permeten gaires marges de transformació—. Aquesta, doncs, és una bona solució per a totes dues parts, que poden participar de la transformació i ús en diferents graus i moments segons la seva voluntat.

Resolta la qüestió prèvia de disposició i dret d'ús del sòl i l'estructura, cal estalviar també en els materials i la mà d'obra per portar a terme la (re)habilitació. Tenint en compte que els materials més abundants que configuren la forma, l'estructura i els fonaments de l'edifici ja estan donats d'entrada, sempre que sigui possible cal utilitzar materials reciclats per a la rehabilitació, procedents de runes d'edificis enderrocats, de deixalleries, etcètera. O bé, igual que Lelé fa a Lima, optar per la producció en cadena de materials per a habitatges socials, que podrien servir per a tota mena d'habitatges d'aquesta mena i que si es basen en

el reciclatge de ben segur que seran més econòmics. Igualment útils, tot i que de nova adquisició, són els materials que proveeixen l'edifici de les eines necessàries per al seu autoabastiment i per a l'optimització dels recursos. Es tracta de transformar l'ús i la font d'energia de l'edifici tornant-lo sostenible per aprofitar de manera passiva l'energia solar i tèrmica, però també per aprofitar-se de les dimensions de l'edifici i proveir-lo de recursos comuns per a tots els habitatges —calefacció central, zona de rentadores, etcètera—. Per a les divisions interiors són especialment útils els materials més flexibles, ja que permeten crear habitatges amb divisions fàcilment modificables segons les necessitats, el cicle de vida i les dimensions de la llar.

Si bé aquesta part és la més costosa de la (re)habilitació, es pot estalviar mà d'obra promovent la reinserció laboral de col·lectius en risc d'exclusió social, mitjançant tallers de formació d'aquests col·lectius o de les persones que es dedicaven al tèxtil i que, després del tancament de moltes indústries del ram, s'han quedat a l'atur amb els coneixements d'un ofici cada cop més obsolet. Hi ha moltes maneres, a través de la formació i el (re)ciclatge, per aconseguir un ús més intensiu dels recursos en benefici de col·lectius necessitats. D'aquesta manera es resolrien tres problemes paral·lels: el manteniment del patrimoni, la reducció de l'atur —especialment en el col·lectiu del sector tèxtil, amb una edat propera a la jubilació i amb dificultats per incorporar-se al mercat laboral en una altra especialitat— i l'accés a l'habitatge.

Ara bé, cal protegir aquest tipus d'habitatge i evitar les possibilitats d'especulació. Així doncs, cal un lloguer assequible per a un ús temporal renovable, mitjançant una xarxa d'accés i gestió transparent, mediada per l'administració o un altre ens social que garanteixi la transparència o el bon ús de l'habitatge. D'altra banda, també és possible fer la gestió en forma cooperativa, d'una similar o igual a la del model Andel, que permetria abaratir costos de construcció i rehabilitació ja que la cooperativa seria la promotora de l'obra.

Aquesta mena d'actuacions permeten un marge d'intervenció i d'implicació i una llibertat i flexibilitat de gestió que les converteix en mesures amb una elevada potencialitat. Tot seguit es mostren els exemples de dos recintes fabrils que conserven l'estructura i les dimensions originals, que estan en (des)ús i que es podrien (re)habilitar i transformar en solucions habitacionals per facilitar l'accés a l'habitatge. En tots dos casos s'inclou la imatge de la fàbrica recollida al Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i la imatge actual (al setembre de 2008).

El primer exemple correspon a la fàbrica de Can Marfà, una fàbrica del darrer terç del segle XIX localitzada al carrer Jordi Joan, 5, de Mataró, al barri de l'Eixample. Es tracta d'un conjunt industrial format per dues naus de planta baixa i dos pisos en cada una, connectades mitjançant ponts coberts, i un tercer edifici de planta baixa i dos pisos i una xemeneia. Segons el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, els edificis tenen una estructura de pilars de fosa, sostres de voltes de maó de pla atirantades i jàsseres metàl·liques.

Imatge 9. Fàbrica de Can Marfà. Mataró, 1999



Fotografia: Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró (1999)

La fàbrica va començar sent l'establiment de Gaietà Marfà, l'any 1851, un fabricant de punt del Camí Ral, que va anar creixent i va anar canviant de nom fins que el 1984 la fàbrica va passar a mans dels treballadors en forma de societat anònima laboral. El juny de 1996 es va signar un conveni entre l'Ajuntament de Mataró i el Patronat Municipal de Cultura i l'Associació Promotora de la Fundació Jaume Vilaseca per fer de Can Marfà el futur museu del gènere de punt. Però l'any 2008 la fàbrica continuava tancada i sense cap rehabilitació ni obra de manteniment. És per aquest motiu que, com que es tracta d'una propietat de l'Ajuntament de Mataró, s'hi pot facilitar la flexibilitat d'usos i compartir museu i habitatge amb les tres naus de què consta, amb les quals es pot finançar la (re)habilitació. També es pot promoure la mobilització i la participació activa de joves artistes de la ciutat que reivindiquen un espai de creació artística.

Imatge 10. Fàbrica de Can Marfà. Mataró, 2008



Fotografia i edició: Òscar Garcia Masiá (setembre de 2008)

El segon exemple, cal Garbat, és una fàbrica tèxtil del segle XIX —pels volts de 1840— que és al carrer de les Balears de Vilassar de Dalt. Està formada per quatre grans naus de planta rectangular unides pels extrems que formen un conjunt de planta quadrada amb pati central. De les quatre naus, tres són de planta baixa i dos pisos i l'altra d'un pis; al costat de la fàbrica —al carrer Llibertat— hi ha una sèrie de cases de cós que formen part del projecte industrial originari.

Imatge 11. Fàbrica de Cal Garbat. Vilassar de Dalt, 1997



Fotografia: Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Vilassar de Dalt (1997)

Va ser fundada per Jaume Vives i Bonamusa, de sobrenom Garbat, cap als anys 1840. L'any 1900 disposava de setanta-sis telers mecànics, dotze de manuals, manyeria pròpia, tint i blanqueig. Després de la Guerra Civil s'hi van instal·lar trenta-quatre telers que van mantenir la seva activitat fins als anys setanta. Durant els darrers anys hi ha hagut diverses activitats relacionades amb el sector tèxtil, posteriorment l'edifici l'han ocupat diferents indústries, i des de fa poc temps està tancada i sense activitat.

Imatge 12. Fàbrica de Cal Garbat. Vilassar de Dalt, 2008



Fotografia i edició: Òscar Garcia Masiá (setembre de 2008)

La possibilitat de (re)habilitar i (re)convertir l'ús d'aquestes fàbriques abans no s'enderroquin com tantes altres genera unes expectatives de resolució de problemes habitacionals que caldria portar a la pràctica, ja que permeten un ús intensiu de la ciutat i el manteniment del patrimoni arquitectònic, industrial i històric mitjançant un ús temporal a mitjà termini amb finalitats socials. Així es generarien solucions habitacionals gràcies als espais diàfans, que possibiliten la intensificació de l'habitatge mitjançant divisions flexibles. Alhora, les despeses, sempre que s'utilitzin formes de construcció i de gestió social, reverteixen en la societat.

Aprofitament i ús a la ciutat consolidada. Terrats: el planejament i les ordenances municipals són els encarregats de definir l'ús i la intensitat amb què s'utilitza cada sector de la ciutat. Aquesta fórmula vol optimitzar l'aprofitament mitjançant ocupacions temporals en espais comunitaris com són els terrats. Es tracta així de regular, mitjançant ordenances municipals, els drets d'ús i de cessió del dret de superfície dels terrats per construir-hi habitatges temporals. Es tracta d'una mesura per promoure la gestió i l'accés a l'habitatge social per aquells col·lectius que ho requereixen, a baix cost, quan l'administració i/o les entitats socials no tenen prou habitatges per donar resposta a les necessitats.

És una mesura extrema, si es vol, però que facilita la ràpida incorporació d'habitatges socials al parc en moments puntuals. Ara bé, la qualitat i la tipologia dels materials i la temporalitat a la qual estan sotmesos els converteix en una mesura efectiva i poc compromesa —almenys en el temps— per donar respostes assequibles a necessitats reals. La clau de l'èxit d'aquesta mesura consisteix en la utilització de materials reciclables i reutilitzables, de fàcil muntatge i desmuntatge. D'aquesta manera es dona allotjament aquelles persones que més ho requereixen, incloses en una comunitat de veïns ja formada i inscrita al teixit urbà, cohesionada territorialment i socialment. Tan sols cal l'acord de la comunitat de veïns i la voluntat municipal.

A més, aquesta mena de solucions es poden portar a terme sense l'aprovació de l'administració, tal com s'ha fet des de sempre, esperant que el termini d'incompliment de l'ordenança municipal per a usos no autoritzats als terrats prescrigui.

Conclusions

Aquesta investigació explica els factors externs que determinen el procés d'emancipació i com l'afecten, ja sigui directament o indirectament; també analitza la forma, l'estructura i les característiques de les llars joves i com es consoliden en el temps i amb l'edat i les seves diferències respecte a les llars adultes. A través d'una enquesta *ad hoc*, s'analitza la importància de cadascun dels factors que influeixen no només en la seva consolidació i execució, sinó també en la seva limitació i perspectiva de futur. És en aquestes darreres mesures, a través de l'anàlisi no només del col·lectiu jove emancipat, sinó de la complementarietat de l'anàlisi amb el col·lectiu jove que encara no s'ha emancipat, que hi ha la rellevància de la investigació, perquè no només s'analitzen els elements que afecten el procés d'emancipació —tant per facilitar-lo com per dificultar-lo— i la mesura en què hi incideixen, sinó que, a més, s'inclouen les perspectives de futur, els desigs i el grau de satisfacció de tots dos col·lectius per, després, fer les propostes de gestió social de l'habitatge i satisfer les necessitats joves d'habitatge.

Al llarg de l'estudi ha quedat palès el retard de l'emancipació, que respon a diferents factors. D'acord amb les hipòtesis de partida, aquests factors tenen relació amb tres aspectes de l'emancipació —el social, l'econòmic i el mercat immobiliari—, que, si bé s'analitzen per separat, estan estretament relacionats entre ells.

En primer lloc l'aspecte *social* es defineix en les hipòtesis com les situacions, sentiments i factors de caràcter subjectiu, com ara la imatge i percepció del procés d'emancipació, l'imaginari social de la propietat —en tant que imaginari—, el desig d'emancipació —o de no-emancipació—, la situació familiar i les llibertats a la llar d'origen, i com aquestes influeixen en el desig d'emancipació. És el més rellevant dels aspectes analitzats, ja que es tracta d'una informació subjectiva que les dades de les estadístiques oficials no proporcionen, i s'obté mitjançant una enquesta que s'ha fet no només a joves emancipats, sinó també a una petita mostra de joves que no s'han emancipat. Les preguntes que es plantegen fan referència a la seva situació en el moment present i en el moment de l'emancipació —que per a la mostra que ja s'ha emancipat forma part del passat i per a la que no ho està forma part de la perspectiva de futur—, tant pel que fa a la imatge i percepció del procés d'emancipació —l'hagin portat a terme o no— com a la valoració dels diferents tipus d'habitatge —per tant, l'imaginari social de la propietat—, entre d'altres. També es demana fins a quin punt estan satisfets els seus desitjos i expectatives de futur. Es tracta d'un aspecte complex per les dimensions temporals i la naturalesa de les variables, ja que s'analitzen les mateixes situacions en el moment actual i en el moment de l'emancipació, la situació real i la situació ideal i les perspectives i expectatives de futur.

De tot plegat se n'extreu una *imatge del procés d'emancipació* molt més pessimista per la dificultat que suposa en el cas de la mostra no emancipada, que preveu que necessitarà unes millors condicions, respecte al moment present i a la situació dels seus coetanis emancipats, per portar-la a terme. Aquest, doncs, és un element determinant de l'emancipació, ja que actua com a limitador d'aquesta, perquè l'anàlisi de regressió logística li atorga un paper rellevant en el cas de la mostra no emancipada. Però, a més, corrobora la seva rellevància pel fet que la situació laboral, professional i econòmica de la mostra no emancipada és pitjor que la de la mostra que sí que ho està, cosa que limita fàcticament el procés d'emancipació.

La perpetuació de l'*imaginari social de la propietat* —i no tenint en compte el valor de canvi— queda palesa en l'evolució d'aquesta imatge al llarg de la segona meitat del segle XX —vegeu el capítol el marc teòric— i la preferència manifesta de la mostra enquestada per un habitatge de propietat. I no només pel valor d'aquest, sinó també per la indisposició o manca de voluntat per residir en habitatges d'altres tipus. Aquesta rigidesa, però, és més pròpia de la mostra emancipada que de la que no ho està, que és més flexible a altres tipologies d'habitatges. Si bé aquest no és un element determinant del procés d'emancipació, sí que ho és de la classificació de l'emancipació, perquè una de les categories es caracteritza pel valor que atorga a l'habitatge i les variacions de la tipologia de llars per assumir i reduir les despeses.

L'aspecte més propi d'aquest apartat social, i alhora el més subjectiu, és el *desig d'emancipació* —o de no-emancipació— i dels factors que hi han influït. Aquest, que és l'aspecte fonamental de l'anàlisi de la nostra investigació, posa de manifest una voluntat d'emancipació més primària de les taxes actuals d'emancipació;¹²²

122 L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'IERMB de 2006 estableix la taxa d'emancipació jove en el 47%.

un terç de la mostra emancipada se n'hauria anat de casa abans del que ho va fer. Ara bé, malgrat que l'economia és el factor que ha pesat més en aquesta emancipació —s'analitzarà amb més detall en parlar dels aspectes econòmics—, cal destacar el paper que tenen els aspectes socials i relacionals que s'extreuen de les regressions logístiques. Les regressions logístiques ofereixen resultats molt diferents segons el col·lectiu; s'han de destacar, en el cas de la mostra emancipada, les relacions familiars i la millor valoració del procés d'emancipació, i en el cas de la mostra no emancipada, la preocupació manifesta per l'habitatge i la manera de reduir la despesa, juntament amb la importància d'acabar els estudis.

D'aquesta manera s'aprecia que el desig d'emancipació és més estès i va més enllà del grup de persones que finalment s'emancipen; les *relacions familiars a la llar d'origen* són més determinants per a l'emancipació que per a la no-emancipació. Per tant, malgrat que s'esmenta aquest aspecte social i familiar i el desig d'emancipació com a element determinant, no es fa cap hipòtesi al respecte. La hipòtesi es podria plantejar en aquest apartat de conclusions, després d'haver-ho corroborat mitjançant el treball de camp, i vindria a dir que el control familiar a la llar d'origen precipita l'emancipació; també ho fa, en menor proporció, l'ajuda que dóna la família perquè l'emancipació es materialitzi. Una segona hipòtesi vindria a dir que la imatge pessimista del procés d'emancipació, especialment pel que fa als aspectes relacionats amb l'habitatge i el seu cost, dificulta el fet d'anar-se'n de casa, i és més pròpia de la mostra que no s'ha emancipat.

En segon lloc, l'*aspecte econòmic* citat a les hipòtesis —entès en el sentit ampli del terme, amb la intervenció d'elements relacionats amb el mercat laboral i la situació econòmica— inclou la situació laboral, el nivell socioprofessional, la precarietat i l'estabilitat de la situació laboral, mesurada a partir del tipus de contracte laboral, i finalment el nivell d'ingressos. Aquest aspecte es correspon amb la primera de les hipòtesis que s'estableixen en un principi, que considera que la precarietat laboral, que la població jove pateix especialment, i la situació socioeconòmica que se'n deriva dificulten el seu accés al mercat de l'habitatge i retarden la seva emancipació. Per aquest motiu el cost d'accedir al mercat per a una llar jove és molt superior al d'una llar adulta.

Aquest aspecte i la consegüent hipòtesi emmarquen molts factors. En primer lloc, val a dir que la seva rellevància queda palesa tant en l'anàlisi a partir de les dades secundàries com, sobretot —i expressament—, en l'anàlisi a partir de dades primàries. Així, les dades secundàries ja mostren una estreta relació entre l'activitat —especialment la taxa d'atur— i el retard en l'emancipació —o taxa de nupcialitat—, així com la relació entre l'evolució d'un indicador econòmic com és el Producte Interior Brut i la major vulnerabilitat del jovent davant l'atur. A més, la distribució dels ingressos segons el grup d'edat posa de manifest que no és fins a la trentena que s'aconsegueixen uns índexs d'ingressos mitjans equivalents als del total de la població. Aquesta desigualtat en els ingressos repercuteix en la desigualtat pel que fa al pagament de l'habitatge; el càlcul de l'esforç econòmic que han de fer les llars joves posa de manifest aquestes dificultats.

L'anàlisi de les dades primàries permet comprovar que el *nivell d'ingressos* és un dels factors que incideix en el procés d'emancipació. Però el fet que l'increment d'ingressos no correspongui a una reducció equiparable dels anys de dedicació dels ingressos íntegres per al pagament de l'habitatge significa que hi ha d'haver algun altre factor que incideixi en el cost perquè sigui possible accedir-hi. Així doncs, la combinació dels ingressos, el tipus d'interès del crèdit i la durada d'aquest el que determina l'esforç econòmic de la llar. La superfície de l'habitatge o el percentatge del valor del pis pel qual es contracta la hipoteca són mesures complementàries que serveixen per reduir i ajustar a les possibilitats individuals l'esforç econòmic.

L'ocupació i la relació contractual demostren que són uns elements determinants de l'emancipació, tant a partir de les dades secundàries com a partir de les dades primàries. Així, de les primeres dades se n'extreu que els factors correlacionats més significativament amb la taxa d'emancipació per a tots dos grups són els relacionats amb el mercat laboral: la taxa d'*ocupació* i l'*estabilitat laboral*. En canvi, per a les segones són més rellevants els ingressos mensuals que l'ocupació, tot i que, en menor mesura, també són determinants del procés d'emancipació.

També cal tenir en compte la situació de les dues mostres enquestades, ja que l'emancipada té una millor situació socioprofessional, laboral i uns ingressos més elevats, que a més es consoliden amb l'edat, i la que no ho està té unes característiques més precàries i inestables, a més d'un nivell d'ingressos molt inferior. D'aquesta manera es corrobora la primera hipòtesi, tant pel fet de dificultar l'accés al mercat de l'habitatge i retardar l'emancipació, com pel fet que com més jove és la llar superior és l'esforç econòmic que cal fer per pagar l'habitatge.

En tercer lloc es destaca el factor del *mercat immobiliari*, que, tal com es deia a l'apartat d'hipòtesis, fa referència a l'estructura i la tipologia dels habitatges i els preus que tenen. La relació entre els habitatges lliures i protegits, els de lloguer i els de compra i els seus preus, i la incidència d'aquests factors en relació amb el nivell d'ingressos —vegeu l'apartat anterior— determinen l'esforç econòmic que suposa pagar l'habitatge per una llar jove. Aquesta anàlisi, feta tant a partir de les dades primàries com de les secundàries, permet comprovar que la majoria d'habitatges —i el règim de tinença predominant entre la població, i en menor mesura del jovent— són de propietat, amb un petit percentatge per al lloguer i encara més petit per als habitatges cedits o d'altres tipus; aquest fet, juntament amb la minoritària i reduïda proporció d'habitatges protegits, deixen molt poc marge de maniobra pel que fa al règim de tinença.

Es constata així un clar predomini del *règim de propietat*, que reforça i perpetua l'imaginari social de la propietat. Ara bé, les llars joves resideixen en major proporció que les adultes en habitatges de lloguer, cedits i d'altres tipus, i com més jove és la llar —en edat de primera emancipació, és a dir, de menys de 25 anys— més variat és el règim de tinença. En un segon pas, fent l'exercici de comparar les dades d'aquest apartat immobiliari —preu de l'habitatge— amb les de l'apartat econòmic —nivell d'ingressos— es comprova que l'*esforç econòmic* per pagar-lo és superior com més jove és la llar en qüestió. Ara bé, aquest exercici, fet per als habitatges de propietat —que són els majoritaris—, posa de manifest una reducció de l'esforç que s'ha de fer malgrat l'increment de preus gràcies a la conjuntura, amb uns préstecs hipotecaris més assequibles gràcies a l'allargament del període de retorn i a la reducció del tipus d'interès, que fan baixar les quotes que s'han de pagar.

Aquest mateix exercici, fet a partir de les dades primàries que aporta l'enquesta i del a tots dos règims de tinença, posa de manifest que l'imaginari social de la propietat es perpetua amb el temps i la major voluntat de residir en habitatges de propietat que de lloguer —tal com mostra l'enquesta en la pregunta que demana si preferirien viure en un habitatge de propietat a aquelles llars en règim de lloguer—. Però, a més, malgrat la reducció de les quotes hipotecàries mensuals que s'han de pagar amb la reducció del tipus d'interès i l'ampliació del període de retorn, i malgrat l'elevat preu dels lloguers —que en determinats moments ha posat al mateix nivell (en euros) propietat i lloguer—, les dades primàries demostren que l'esforç econòmic és superior en el cas de la propietat. I no només és superior quantitativament, sinó que també ho és subjectivament —tenint en compte la percepció que se'n té.

El fet que en determinats moments s'hagin equiparat els preus de la propietat i el lloguer —les quotes de la hipoteca i els lloguers mensuals— és cert quantitativament, però no geogràficament —per la localització— ni des del punt de vista estructural i qualitatiu. A la mateixa quota hipotecària que un lloguer mensual, no li correspon el mateix tipus d'habitatge ni per localització ni per característiques físiques i estructurals. Així, en determinats casos s'ha optat per canviar de municipi —allunyant-se de les grans urbs— a la recerca d'habitatges més econòmics i amb millors característiques. Una de les estratègies que se segueixen sovint —especialment en el cas del jovent— per accedir a l'habitatge de propietat desitjat és accedir a un habitatge també de propietat de menys grandària —superfície en metres quadrats—, de pitjor qualitat o més allunyat per fer una primera emancipació de caràcter més precari amb l'expectativa que, un cop revaloritzat l'habitatge —hi ha una expectativa de valor sobre l'evolució previsible i esperada del preu de l'habitatge— i consolidada l'economia familiar —amb unes expectatives econòmiques familiars o individuals òptimes— i també el procés d'emancipació —amb llars més consolidades i sovint amb la perspectiva d'ampliar la llar—, poder canviar a un habitatge de majors dimensions i més adient a les pròpies necessitats.

Així ho demostren les dades primàries de l'enquesta, amb habitatges més petits i més provisionals que suposen un esforç econòmic superior com més jove és la llar i menys temps fa que s'ha emancipat —fruit dels recents increments del preu de l'habitatge—. Malgrat que en la majoria dels casos els habitatges són temporals, el desig és un habitatge pensat per al futur, per a la consolidació de la llar o per a una possible ampliació, de més superfície i més econòmic que no pas l'actual, però l'element que limita aquest habitatge ideal és el preu. Una estratègia utilitzada sovint és posposar l'emancipació, accedir a un primer habitatge de lloguer —o de compra, de menors dimensions i pitjors característiques— per després accedir a un altre de millors condicions, o bé canviar de municipi per cercar un habitatge més econòmic i de millors característiques.

Per tant, es corroboren les dues hipòtesis que es recollien al principi, tant pel que fa al mercat immobiliari com a la *mobilització residencial* a la recerca d'habitatges més assequibles. D'aquesta manera es consolida i es perpetua l'imaginari social de la propietat. No és d'estranyar, doncs, que tant les regressions logístiques com una de les classificacions de l'emancipació girin al voltant de l'habitatge i la preocupació que suposa

pagar-lo per a les llars joves, que donen una importància especial al repartiment de despeses entre els membres de la llar i a la possibilitat de tenir un habitatge assequible. Aquests factors, si bé són rellevants per a la mostra emancipada, ho són en major mesura per a la mostra no emancipada, que té una visió més negativa del procés d'emancipació.

Finalment, l'escassetat del parc d'*habitatges protegits* i la manca de polítiques en aquest sentit dels darrers anys dificulten l'accés a un habitatge assequible. Així ho demostren les dades primàries de l'enquesta, amb percentatges pràcticament insignificants de llars que resideixen en habitatges protegits. Ara bé, malgrat aquesta reduïda presència d'habitatges protegits el desig d'accedir-hi és molt elevat, i l'opinió que se'n té és molt positiva. S'aprecia una manca de polítiques socials i d'habitatge per facilitar l'accés a un pis, i això, sumat a la rigidesa del mercat immobiliari, amb pocs pisos de lloguer i a preus molt elevats, dificulta l'accés a l'habitatge, especialment a les llars més joves i a aquelles que no tenen un habitatge de propietat amb el qual finançar l'accés i/o la compra d'un altre.

Es corroboren així les hipòtesis inicials, però més matisades i amb alguns factors més que en un principi no s'apreciaven i que, malgrat les diferències, afecten conjuntament el procés d'emancipació. S'aprecia una urgent necessitat de diversificació del parc d'habitatges en diferents tipologies, règims de tinença i superfícies, perquè, si al percentatge de llars excloses del mercat residencial se'ls pogués donar accés a habitatges de lloguer protegits mitjançant la implementació dels recursos per a programes socials de mediació i cessió o fórmules intermèdies de propietat o de masoveria urbana, es reduirien considerablement els percentatges de llars excloses del mercat residencial. Per tant, cal una autèntica voluntat política i legislativa que vetlli pel compliment d'aquestes premisses; és l'objectiu de la Llei pel dret a l'habitatge, que, amb el temps, es veurà en quina mesura ha intervingut en el mercat privat de l'habitatge i quines repercussions té.

La principal tasca a desenvolupar és aquesta intervenció en el mercat privat de l'habitatge, promovent el lloguer privat, que, com s'ha vist, és la forma d'accés a l'habitatge més còmoda de pagar i que dóna més flexibilitat, ja que és més fàcil canviar-lo per un altre a mesura que les necessitats ho requereixin. A més, així com es tenen en compte les desgravacions fiscals dels habitatges de propietat, cal comptabilitzar igualment les despeses afegides al fet de comprar un pis per valorar-ne el cost real, així com l'esforç i la capacitat de reposició o d'intercanvi en cas d'haver de canviar d'habitatge.

Cal una intervenció integral en el mercat de l'habitatge per diversificar-ne les tipologies i règims de tinença tot cohesionant les ciutats i els barris, atorgant-los una major sostenibilitat social, econòmica i immobiliària per al seu desenvolupament i creixement d'una manera sostenible i cohesionada.¹²³ Aquest procés requereix una veritable voluntat administrativa d'intervenció en el parc privat i en la ciutat consolidada a partir de la rehabilitació i cohesió dels centres urbans. Cal promoure aquest atreviment mitjançant la rehabilitació i la conversió d'usos amb ànim més social que especulatiu, integrant els diferents col·lectius en lloc d'excloure'ls, i evitant la gentrificació,¹²⁴ cada cop més visible a les grans ciutats.

Mitjançant les opcions proposades es fomenten les fórmules de creixement i consolidació de les reserves de sòl i d'habitatge social i protegit. Però la força d'aquestes opcions recau en la temporalitat de la programació i la versalitat que aquesta comporta. Així, mitjançant la programació d'usos temporals, bé sobre el territori —és el cas dels solaris en desús—, bé sobre edificis —habitatges, locals, fàbriques...— es pot donar resposta i solució d'una manera assequible a la majoria de les dificultats que comporta la gestió i modificació de la ciutat consolidada. Cal una programació i una visió temporal dels problemes i les dificultats, especialment en una societat com l'actual, canviant i versàtil, igual que les necessitats habitacionals del jovent per a l'emancipació. Així, mitjançant programes temporals durant el termini de planificació i redacció dels plans i programes definitius es poden donar respostes a problemes puntuals i donar vida a l'àrea en la qual s'ubiquen.

123 Pareja, M.; Ponce, J.; Garcia, L. (2004). *Urbanisme i habitatge com a eina de desenvolupament sostenible. La necessitat d'anàlisi i actuacions integrades*. Estudis II. Fundació Carles Pi i Sunyer. Barcelona

124 Borja, J.; Castells, M. (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, Editorial Taurus, Madrid.

Les propostes es poden implementar amb altres formes de gestió i altres mecanismes, com els que s'han comentat anteriorment que disposa la Llei pel dret a l'habitatge. Però en darrera instància es tracta de planificar les actuacions amb objectius i estratègies clares que donin solucions als problemes reals del moment, sense fer especulacions de futur ni carregar de burocràcia l'execució de les mesures. S'ha d'actuar pensant en les necessitats del present i tenint en compte el futur, apostant per l'autogestió i les formes de gestió intermèdies i pel foment de les formes que deixa entreveure la Llei 18/2007.

S'ha de flexibilitzar el mercat immobiliari des del punt de vista de la tipologia, l'estructura, la fiscalitat, la gestió i la tinença, creant diferents ofertes d'habitatge alternatives a la tradicional i gestionades per diferents entitats, amb un autèntic control de preus dels habitatges que, un cop incrementat el parc i diversificat el mercat residencial, sigui un veritable limitador i controlador del preu de l'habitatge lliure. També s'han de fomentar les mesures menys restrictives, amb lloguers tous per facilitar l'accés al mercat de l'habitatge a les persones més joves, i promoure mesures que diversifiquin l'actual mercat residencial de propietat com a alternatives a aquesta, tornant a l'habitatge el seu valor d'ús per sobre del valor de canvi.

Ara bé, aquestes mesures han d'afavorir la cohesió social i l'accessibilitat al conjunt de la població, amb la integració d'aquestes i altres alternatives en el teixit urbà i, quan es tracti de zones de nova construcció, fomentant igualment la cohesió social i la integració de la diversitat tipològica tant des del punt de vista estructural com de gestió en la nova trama urbana. A més, cal complementar-les amb una millora fiscal de l'habitatge de lloguer i la consideració dels habitatges autogestionats, facilitant-ne la gestió i ús. I en l'àmbit local cal complementar aquestes actuacions amb una veritable gestió local i de cooperació supramunicipal, creant borses de lloguer joves d'habitatges públics, privats, en cooperativa... Sovint, a les ciutats mitjanes i petites la gestió local és complexa i requereix la cooperació intermunicipal en benefici de la ciutadania.

És mitjançant aquesta diversificació de l'habitatge que es produirà una resocialització de la ciutadania davant el valor d'ús de l'habitatge, de les seves potencialitats com a patrimoni sense necessitat d'abusos. I igualment, i en estricta dependència amb aquesta socialització, cal fomentar l'autogestió, ja que és tan sols des de l'interior de l'edifici que es coneixen les sinergies que els governen. Mitjançant una societat civil crítica, conscient i conseqüent amb el valor —en el sentit més ampli— de l'habitatge, es pot autogestionar l'habitatge social amb règims i tipologies flexibles a les necessitats individuals més enllà de la pertinença a qualsevol col·lectiu.

Cal, per tant, fomentar la capacitat d'autoorganització de la ciutadania, que permet dotar de sentit els espais en desús, acceptant formes alternatives a l'ús i la tinença de l'habitatge, especialment quan es tracta de formes i règims creatius que implementen l'ús, el sentit i la raó de ser de l'habitatge. És el cas de la masoveria urbana, dels habitatges, centres socials, etcètera, temporals i/o rehabilitats per la ciutadania. Aquesta actuació s'ha de dur a terme tant si es tracta de col·lectius joves com si es fa mitjançant tallers formatius i/o ocupacionals per reubicar població aturada o incloure col·lectius en risc d'exclusió social.

Aquestes mesures facilitaran l'accessibilitat al mercat laboral i residencial promovent un mercat residencial més ampli i diversificat que, a més, servirà com a controlador i limitador real del mercat residencial actual i dels seus preus en favor del valor d'ús. Aquesta diversificació, alhora, comportarà una major facilitat en el procés d'emancipació, tant en la percepció subjectiva com en termes reals d'elasticitat en l'oferta i la demanda, i permetrà l'acompliment de la màxima per la qual una oferta més àmplia i més diversificada i competent comportarà una reducció del preu de l'habitatge.

A banda del parc existent, cal crear zones de nova construcció, bé com a creixement, extensió i ampliació de les ciutats, bé en zones urbanes afectades pel planejament; cal promoure un parc públic d'habitatges que diversifiqui l'actual mercat residencial. En tots dos casos cal utilitzar la fórmula de l'aprofitament urbanístic i les cessions a l'administració per promoure un parc d'habitatges públics real, sòlid i, sobretot, perdurable. Per tant, s'ha de mantenir el patrimoni públic de sòl i habitatge mitjançant fórmules d'autogestió o de cessions de drets —de superfície, de gestió...— que en tots els casos repercuteixi en benefici de la comunitat.

Així doncs, cal evitar el malbaratament dels recursos i instruments, la venda de l'habitatge protegit si existeix la possibilitat d'abolir-ne la protecció, la construcció d'habitatges en sòls públics per a la venda i l'autofinançament de l'administració. S'han de fer les actuacions necessàries per incrementar el parc d'habitatges públics els anys vinents i compensar la manca d'actuació política al respecte durant els anys noranta.

La creació d'un parc públic d'habitatges, així com l'increment dels habitatges de lloguer a preus raonables, afavorirà l'accessibilitat de la població, ja no només jove, a l'habitatge. Ara bé, malgrat que el lloguer és una opció real d'accés a l'habitatge, i a més és la més assequible, sobretot en el moment de l'emancipació, l'imaginari social creat al voltant de la propietat té una força real que fins que no hi hagi un mercat diversificat quant a règims i tipologies no desapareixerà. Per tant, per facilitar l'emancipació i la consolidació d'aquesta cal recórrer als recursos que proposa la Llei pel dret a l'habitatge.

Les formes de tinença i de gestió proposades són socialment positives perquè diversifiquen l'oferta d'habitatge segons la demanda existent. A més, promouen la diversitat social, cultural i constructiva dels habitatges, oferint habitatges que responguin a les necessitats de la població a uns preus inferiors als del mercat lliure i donant lloc a la possibilitat de crear un parc d'habitatges assequibles, de qualitat i no especulatiu.

Annex 1. Marc normatiu

Legislació autonòmica catalana

LU-2004 LU-2004, de 24 de desembre, de modificació de la LU-2002, de 14 de març, d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local

LU-2002 LU-2002, de 14 de març, d'urbanisme

D 287/03 Decret legislatiu 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la LU-2002, de 14 de març, d'urbanisme

Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial

D 369/04 Decret 369/2004, de 7 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2004, de 4 de juny

Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació

D 454/04 Decret 454/2004, de 14 de desembre (derogat, excepte els articles 28 i 29.3 i la disposició transitòria 4)

D 455/04 Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya

D 157/02 Decret 157/2002, d'11 de juny (derogat, excepte els articles 31 i 32.1)

D 244/05 Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007

LH 18/07 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

D 152/08 Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra

D 153/08 Decret 153/2008, de 29 de juliol, pel qual es crea la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte nacional per a l'habitatge

Normativa estatal

Reial decret 1472/2007, de 2 de novembre, pel qual es regula la renda bàsica d'emancipació dels joves

Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl

Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans

Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de règim del sòl i ordenació urbana

Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge

Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març. (Afecta la LS 92.)

Pla Estatal de l'Habitatge del Ministeri de l'Habitatge.

Annex 2. Annex estadístic

4.2.8. Determinants de l'emancipació

Taula 11. Correlació per al grup de joves en edat de primera emancipació

| | | Taxa emancipació joves 18-24 anys | Taxa ocupació joves 16-24 anys | Contractes temporals joves 16-24 anys | Contractes temporals joves 16-24 anys | Ingressos mitjans llars joves | Esforç econòmic pagament hipoteca | Preu habitatge | Esforç econòmic pagament habitatge |
|---|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Taxa d'emancipació dels joves de 18-24 anys | Correlació | 1 | 0,766 ** | -0,804 ** | -0,847 ** | -0,677 ** | 0,208 | -0,660 ** | -0,619 ** |
| | Pearson Sig. (bilateral) | | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,003 | 0,422 | 0,004 | 0,008 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Taxa d'ocupació dels joves de 16-24 anys | Correlació | 0,766 ** | 1 | -0,650 ** | -0,550 * | -0,332 | -0,064 | 0,383 | -0,474 |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,000 | | 0,005 | 0,022 | 0,193 | 0,808 | 0,129 | 0,055 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Contractes temporals dels joves de 16-24 anys | Correlació | -0,804 ** | -0,650 ** | 1 | -0,809 ** | -0,686 ** | 0,278 | -0,766 ** | 0,906 ** |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,005 | | 0,000 | 0,002 | 0,281 | 0,000 | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Contractes temporals dels joves de 16-24 anys | Correlació | -0,847 ** | -0,550 * | -0,809 ** | 1 | 0,953 ** | -0,254 | 0,948 ** | 0,800 ** |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,022 | 0,000 | | 0,000 | 0,325 | 0,000 | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Ingressos mitjans de les llars joves | Correlació | -0,677 ** | -0,332 | -0,686 ** | 0,953 ** | 1 | -0,337 | 0,959 ** | 0,730 ** |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,003 | 0,193 | 0,002 | 0,000 | | 0,186 | 0,000 | 0,001 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Esforç econòmic pel pagament de la hipoteca | Correlació | 0,208 | -0,064 | 0,278 | 0,254 | -0,337 | 1 | -0,112 | 0,352 |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,422 | 0,808 | 0,281 | 0,325 | 0,186 | | 0,667 | 0,165 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Preu de l'habitatge | Correlació | -0,660 ** | 0,383 | 0,766 ** | 0,948 ** | 0,959 ** | -0,112 | 1 | 0,875 ** |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,004 | 0,129 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,667 | | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Esforç econòmic anys pagament habitatge | Correlació | -0,619 ** | -0,474 | 0,906 ** | 0,800 ** | -0,730 ** | 0,352 | 0,875 ** | 1 |
| | Pearson Sig. (bilateral) | 0,008 | 0,055 | 0,000 | 0,000 | 0,001 | 0,165 | 0,000 | |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |

* La correlació és significativa al nivell 0,05 (bilateral)

** La correlació és significativa al nivell 0,01 (bilateral)

Font: IDESCAT, cens i padró, INE, EPA, Banc d'Espanya, Ministeri de l'Habitatge, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població IERMB, Trilla, C. (2004). Elaboració pròpia

Taula 12. Correlació per al grup de joves en edat d'emancipació estable

| | | Taxa emancipació joves 18-24 anys | Taxa ocupació joves 16-24 anys | Contractes temporals joves 16-24 anys | Contractes temporals joves 16-24 anys | Ingressos mitjans llars joves | Esforç econòmic pagament hipoteca | Preu habitatge | Esforç econòmic anys pagament habitatge |
|---|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|---|
| Taxa emancipació joves 25-34 anys | Correlació Pearson | 1 | 0,411 | -0,965 ** | -0,897 ** | -0,773 ** | 0,025 | -0,782 ** | -0,795 ** |
| | Sig. (bilateral) | | 0,101 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,925 | 0,000 | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Taxa ocupació joves 20-24 anys | Correlació Pearson | 0,411 | 1 | -0,256 ** | -0,416 | -0,261 | -0,425 | 0,207 | -0,060 |
| | Sig. (bilateral) | 0,101 | | 0,322 | 0,097 | 0,311 | 0,089 | 0,426 | 0,820 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Contractes temporals joves 25-29 anys | Correlació Pearson | -0,965 ** | -0,256 ** | 1 | 0,859 ** | 0,742 ** | 0,190 | 0,804 ** | 0,900 ** |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,322 | | 0,000 | 0,001 | 0,465 | 0,000 | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Edat primonupcialitat | Correlació Pearson | -0,897 ** | -0,416 | 0,859 ** | 1 | 0,953 ** | -0,254 | 0,948 ** | 0,800 ** |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,097 | 0,000 | | 0,000 | 0,325 | 0,000 | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Ingressos mitjans llars joves | Correlació Pearson | -0,773 ** | -0,261 | -0,742 ** | 0,953 ** | 1 | -0,337 | 0,959 ** | 0,730 ** |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,311 | 0,001 | 0,000 | | 0,186 | 0,000 | 0,001 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Esforç econòmic pagament hipoteca | Correlació Pearson | 0,025 | 0,425 | 0,190 | 0,254 | -0,337 | 1 | -0,112 | 0,353 |
| | Sig. (bilateral) | 0,925 | 0,089 | 0,465 | 0,325 | 0,186 | | 0,667 | 0,165 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Preu habitatge | Correlació Pearson | -0,782 ** | -0,207 | 0,804 ** | 0,948 ** | 0,959 ** | -0,112 | 1 | 0,875 ** |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,426 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,667 | | 0,000 |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Esforç econòmic anys pagament habitatge | Correlació Pearson | -0,795 ** | -0,060 | 0,900 ** | 0,800 ** | -0,730 ** | 0,352 | 0,875 ** | 1 |
| | Sig. (bilateral) | 0,000 | 0,820 | 0,000 | 0,000 | 0,001 | 0,165 | 0,000 | |
| | N | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |

** La correlació és significativa al nivell 0,01 (bilateral)

Font: IDESCAT, cens i padró, INE, EPA, Banc d'Espanya, Ministeri de l'Habitatge, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població IERMB, Trilla, C. (2004). Elaboració pròpia

Taula 13. Regressió múltiple per al grup de joves en edat de primera emancipació

Resum del model

| Model | R | R quadrat | R quadrat corregida | Error típic de l'estimació |
|-------|---------|-----------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 0,865 * | 0,749 | 0,713 | 1.647,04 |

* Variables predictores: (constant), contractes temporals joves 16-24 anys
taxa ocupació joves 16-24

Coeficients*

| Model | Coeficients no estandaritzats | | Coeficients estandaritzats | t | Sig. |
|------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------|--------|-------|
| | B | Error típ. | Beta | | |
| 1 (Constant) | -10,944 | 12,414 | | 0,882 | 0,393 |
| Taxa ocupació 16-24 | 0,472 | 0,198 | 0,421 | 2,387 | 0,032 |
| Contractes joves 16-24 | -0,101 | 0,033 | -0,531 | -3,014 | 0,009 |

* Variables dependent: taxa emancipació joves 18-24

Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB, Trilla (2004). Elaboració pròpia

Taula 14. ANNOVA de la regressió múltiple per al grup de joves en edat de primera emancipació

ANOVA**

| Model | Suma de quadrats | gl. | Mitjana quadràtica | F | Sig. |
|-------------|------------------|-----|--------------------|--------|--------|
| 1 Regressió | 113,290 | 2 | 56,645 | 20,881 | 0,000* |
| Residual | 37,978 | 14 | 2,713 | | |
| Total | 151,268 | 16 | | | |

* Variables predictorres: (constant), contractes temporals joves 16-24 anys, taxa ocupació joves 16-24

** Variables dependent: taxa emancipació joves 18-24

Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB, Trilla (2004). Elaboració pròpia

Taula 15. ANNOVA de la regressió múltiple per al grup de joves en edat d'emancipació estable

ANOVA**

| Model | Suma de quadrats | gl. | Mitjana quadràtica | F | Sig. |
|-------------|------------------|-----|--------------------|---------|--------|
| 1 Regressió | 1.181,804 | 2 | 590,902 | 166,461 | 0,000* |
| Residual | 49,697 | 14 | 3,550 | | |
| Total | 1.231,502 | 16 | | | |

* Variables predictorres: (constant), contractes temporals joves 25-29 anys, taxa ocupació joves 20-24

** Variables dependent: taxa emancipació joves 25-34

Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB, Trilla (2004). Elaboració pròpia

Taula 16. Regressió múltiple per al grup de joves en edat d'emancipació estable

Resum del model

| Model | R | R quadrat | R quadrat corregida | Error típ. de l'estimació |
|-------|---------|-----------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 0,980 * | 0,960 | 0,954 | 1.884,09 |

* Variables predictores: (constant), contractes temporals joves 20-25 anys
taxa ocupació joves 20-24

Coefficients*

| Model | Coefficients no estandaritzats | | Coefficients estandaritzats | t | Sig. |
|------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|---------|-------|
| | B | Error típ. | Beta | | |
| 1 (Constant) | 34,233 | 15,063 | | 2,273 | 0,039 |
| Taxa ocupació 20-24 | 0,661 | 0,208 | 0,176 | 3,178 | 0,007 |
| Contractes joves 25-29 | -0,594 | 0,036 | 0,920 | -16,558 | 0,000 |

* Variables dependent: taxa emancipació joves 25-34

Font: INE, dades de l'EPA, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, 1985, 1990, 1995 i 2000 IERMB, Trilla (2004). Elaboració pròpia

Regressions logístiques amb variables objectives:

Taula 17. Variables a l'equació. Regressió logística amb variables objectives 1

| | | B | E.T. | Wald | gl | Sig. | Exp(B) |
|----------|--|--------|-------|-------|----|-------|--------|
| Pas 3(c) | Edat agrupada | 1,843 | 0,290 | 40,49 | 1 | 0,000 | 6,314 |
| | Nivell d'estudis en el moment de l'emancipació | -0,341 | 0,115 | 8,737 | 1 | 0,003 | 0,711 |
| | Ingressos mensuals nets | 0,254 | 0,126 | 4,057 | 1 | 0,044 | 1,289 |
| | Constant | -2,484 | 1,003 | 6,139 | 1 | 0,013 | 0,083 |

a Variable(s) introduïda(es) al Pas 1: EDAT_AGR. (Edat agrupada)

b Variable(s) introduïda(es) al Pas 2: P06A_EM. (Nivell d'estudis en el moment de l'emancipació)

c Variable(s) introduïda(es) al Pas 3: P36. (Ingressos mensuals nets)

Taula 18. Variables a l'equació. Regressió logística amb variables objectives 2.

| | | B | E.T. | Wald | gl | Sig. | Exp(B) |
|----------|--|--------|-------|-------|----|-------|--------|
| Pas 3(c) | Edat agrupada | 2,036 | 0,276 | 54,46 | 1 | 0,000 | 7,664 |
| | Nivell d'estudis en el moment de l'emancipació | -0,350 | 0,113 | 9,521 | 1 | 0,002 | 0,705 |
| | Contracte en el moment de l'emancipació | 0,521 | 0,254 | 4,216 | 1 | 0,040 | 1,684 |
| | Constant | -3,119 | 1,021 | 9,325 | 1 | 0,002 | 0,044 |

a Variable(s) introduïda(es) al Pas 1: EDAT_AGR (Edat agrupada).

b Variable(s) introduïda(es) al Pas 2: P06A_EM. (Nivell d'estudis en el moment de l'emancipació)

c Variable(s) introduïda(es) al Pas 3: P06C_EM (Contracte laboral en el moment de l'emancipació)

Regressions logístiques amb variables subjectives:

Taula 19. Variables a l'equació. Regressió logística amb variables subjectives

| | | B | E.T. | Wald | gl | Sig. | Exp(B) |
|----------|--|--------|-------|--------|----|-------|--------|
| Pas 9(i) | Acabar els estudis abans d'emancipar-se | -0,438 | 0,113 | 15,054 | 1 | 0,000 | 0,645 |
| | Tenir accés a un habitatge assequible | -0,346 | 0,143 | 5,817 | 1 | 0,016 | 0,708 |
| | Ajuda de la família | -0,212 | 0,106 | 3,952 | 1 | 0,047 | 0,809 |
| | Tenir companys de pis | -0,416 | 0,114 | 13,235 | 1 | 0,000 | 0,659 |
| | Control familiar de companyies, llocs... | 0,199 | 0,060 | 10,969 | 1 | 0,001 | 1,220 |
| | Dificultat per trobar habitatge | -2,690 | 0,472 | 32,444 | 1 | 0,000 | 0,068 |
| | Oferta hab. i ajustament necessitats | -0,956 | 0,423 | 5,123 | 1 | 0,024 | 0,384 |
| | Dificultat del procés d'emancipació | 0,284 | 0,068 | 17,382 | 1 | 0,000 | 1,329 |
| | Portar la parella a casa esporàdicament | 0,150 | 0,054 | 7,821 | 1 | 0,005 | 1,162 |
| | Constant | 4,883 | 1,009 | 23,410 | 1 | 0,000 | 131,96 |

a Variable(s) introduïda(es) al Pas 1: P14. (Dificultat per trobar habitatge)

b Variable(s) introduïda(es) al Pas 2: P05_A. (Acabar els estudis abans d'emancipar-se)¹²²

c Variable(s) introduïda(es) al Pas 3: P25. (Grau de dificultat en el procés d'emancipació)

d Variable(s) introduïda(es) al Pas 4: P05_H. (Tenir amics/companys de pis)

e Variable(s) introduïda(es) al Pas 5: P07_E (Control familiar de les companyies, els llocs que es freqüenten)¹²³

f Variable(s) introduïda(es) al Pas 6: P07_H (Llibertat per portar la parella a casa esporàdicament)

g Variable(s) introduïda(es) al Pas 7: P05_D. (Tenir accés a un habitatge assequible)

h Variable(s) introduïda(es) al Pas 8: P17. (Valoració sobre l'oferta d'habitatges i com s'ajusta a les seves necessitats)

i Variable(s) introduïda(es) al Pas 9: P05_E. (Ajuda de la família)

122 La pregunta 5 consisteix a valorar de l'1 al 5 el grau en què ha influït cadascun dels factors en el fet que el jova s'hagi emancipat/s'emancipi en el moment en què ho ha fet/ho farà (on 1 és gens important i 5, molt important).

123 La pregunta 7 fa referència a la relació amb la família d'origen; consisteix a valorar diferents aspectes de l'1 al 7 (on 1 és gens i 7, molt).

Taula 20. Variables a l'equació. Regressió logística amb variables objectives i subjectives

| | | B | E.T. | Wald | gl | Sig. | Exp(B) |
|----------|--|--------|-------|--------|----|-------|--------|
| Pas 7(g) | Acabar els estudis abans d'emancipar-se | -0,451 | 0,162 | 7,803 | 1 | 0,005 | 0,637 |
| | Tenir feina | -0,531 | 0,257 | 4,272 | 1 | 0,039 | 0,588 |
| | Tenir parella | 0,347 | 0,151 | 5,257 | 1 | 0,022 | 1,415 |
| | Control familiar de companyies, llocs... | 0,315 | 0,083 | 14,429 | 1 | 0,000 | 1,371 |
| | Dificultat en el procés d'emancipació | 0,413 | 0,100 | 16,987 | 1 | 0,000 | 1,511 |
| | Ingressos mensuals nets | 0,318 | 0,145 | 4,813 | 1 | 0,028 | 1,375 |
| | Edat agrupada | 2,102 | 0,326 | 41,581 | 1 | 0,000 | 8,183 |
| | Constant | -5,980 | 1,621 | 13,606 | 1 | 0,000 | 0,003 |

a Variable(s) introduïda(es) al Pas 1: EDAT_AGR. (Edat agrupada)

b Variable(s) introduïda(es) al Pas 2: P05_A. (Acabar els estudis abans d'emancipar-se)¹²⁴

c Variable(s) introduïda(es) al Pas 3: P25. (Grau de dificultat en el procés d'emancipació)

d Variable(s) introduïda(es) al Pas 4: P07_E (Control familiar respecte a les companyies, llocs freqüentats...) ¹²⁵

e Variable(s) introduïda(es) al Pas 5: P36. (Nivell d'ingressos mensuals nets)

f Variable(s) introduïda(es) al Pas 6: P05_F. (Tenir parella)

g Variable(s) introduïda(es) al Pas 7: P05_B. (Tenir feina)

4.2.9. Classificació de l'emancipació

Anàlisi factorial i k-mitjanes de la pregunta 5: «Fins a quin punt els factors següents han influït en el fet que t'hagis emancipat a l'edat en què ho has fet, de l'1 al 5?» (1 = gens, 5 = molt)

Taula 21. Anàlisi factorial (P5) Variança total explicada

| Component | Autovalors inicials | | | Sumes de les saturacions al quadrat de l'extracció | | | Sumes de les saturacions al quadrat de la rotació | | |
|-----------|---------------------|------------------|---------|--|------------------|--------|---|------------------|--------|
| | Total | % de la variança | % acum | Total | % de la variança | % acum | Total | % de la variança | % acum |
| 1 | 1,738 | 21,731 | 21,731 | 1,738 | 21,731 | 21,731 | 1,551 | 19,389 | 19,389 |
| 2 | 1,687 | 21,092 | 42,822 | 1,687 | 21,092 | 42,822 | 1,530 | 19,124 | 38,512 |
| 3 | 1,093 | 13,661 | 56,484 | 1,093 | 13,661 | 56,484 | 1,438 | 17,971 | 56,484 |
| 4 | 0,985 | 12,312 | 68,796 | | | | | | |
| 5 | 0,744 | 9,299 | 78,094 | | | | | | |
| 6 | 0,665 | 8,317 | 86,411 | | | | | | |
| 7 | 0,567 | 7,084 | 93,495 | | | | | | |
| 8 | 0,520 | 6,505 | 100,000 | | | | | | |

Mètode d'extracció: Anàlisi de components principals.

124 La pregunta 5 consisteix a valorar de l'1 al 5 el grau d'influència de cadascun dels factors en el fet que el jove s'hagi emancipat/s'emancipi en el moment en què ho ha fet/ho farà (on 1 és gens important i 5, molt important).

125 La pregunta 7 fa referència a la relació amb la família d'origen; consisteix a valorar diferents aspectes de l'1 al 7 (on 1 és gens i 7, molt).

Taula 22. Anàlisi factorial (P.5) Matriu de components(a)

| | Component | | |
|---|-----------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 |
| P05.a. Haver acabat els estudis? | 0,500 | 0,413 | 0,149 |
| P05.b. Tenir feina? | 0,413 | 0,566 | 0,082 |
| P05.c. Elevat preu dels habitatges? | -0,148 | 0,728 | -0,356 |
| P05.d. Tenir accés a un habitatge assequible? | -0,210 | 0,727 | -0,225 |
| P05.e. Ajuda de la família? | 0,403 | 0,195 | 0,417 |
| P05.f. Tenir parella? | 0,710 | -0,176 | -0,187 |
| P05.g. Casar-te? | 0,727 | -0,107 | -0,067 |
| P05.h. Tenir amics/companys de pis? | -0,238 | 0,236 | 0,821 |

Mètode d'extracció: Anàlisi de components principals.
a 3 components extrets

Taula 23. Anàlisi de K-mitjanes (P.5). Centres dels conglomerats finals¹²⁶

| | Component | | |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 |
| REGR factor score 1 for analysis 3 | 0,00116 | -1,26430 | 0,84544 |
| REGR factor score 2 for analysis 3 | 0,91602 | -0,56304 | -0,48327 |
| REGR factor score 3 for analysis 3 | 0,39107 | -0,03119 | -0,34638 |

Anàlisi factorial i k-mitjanes pregunta 7: «Valoració de l'1 al 7 de la relació familiar a la llar d'origen a partir dels aspectes següents» (1 = gens i 7 = molt)

Taula 24. Anàlisi factorial (P.7) Variança total explicada

| Component | Autovalors inicials | | | Sumes de les saturacions al quadrat de l'extracció | | | Suma de les saturacions al quadrat de la rotació | | |
|-----------|---------------------|------------------|---------|--|------------------|--------|--|------------------|--------|
| | Total | % de la variança | % acum | Total | % de la variança | % acum | Total | % de la variança | % acum |
| 1 | 2,548 | 25,481 | 25,481 | 2,548 | 25,481 | 25,481 | 2,061 | 20,613 | 20,613 |
| 2 | 1,363 | 13,634 | 39,115 | 1,363 | 13,634 | 39,115 | 1,743 | 17,435 | 38,047 |
| 3 | 1,127 | 11,265 | 50,380 | 1,127 | 11,265 | 50,380 | 1,233 | 12,333 | 50,380 |
| 4 | 0,918 | 9,184 | 59,564 | | | | | | |
| 5 | 0,819 | 8,192 | 67,756 | | | | | | |
| 6 | 0,812 | 8,123 | 75,879 | | | | | | |
| 7 | 0,768 | 7,681 | 83,560 | | | | | | |
| 8 | 0,640 | 6,404 | 89,965 | | | | | | |
| 9 | 0,575 | 5,746 | 95,711 | | | | | | |
| 10 | 0,429 | 4,289 | 100,000 | | | | | | |

Mètode d'extracció: Anàlisi de components principals.

¹²⁶ De l'anàlisi de k-mitjanes de la pregunta 5 se n'extreuen tres grups de persones emancipades amb el 95% de la mostra i tan sols el 5% dels valors perduts. La representativitat per grups és del 36%, amb 108 casos; del 26%, amb 77, i del 38%, amb 115 casos.

Taula 25. Anàlisi factorial (P.7) Matriu de components(a)

| | Component | | |
|--|-----------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 |
| P07.a. Decidies a quina hora tornaves a casa? | 0,573 | -0,355 | 0,250 |
| P07.b. Administraves els teus propis diners? | 0,626 | -0,300 | 0,282 |
| P07.c. Portaves amics a casa? | 0,496 | 0,205 | -0,260 |
| P07.d. Podies dormir fora de casa? | 0,627 | -0,158 | -0,088 |
| P07.e. Et preguntaven on anaves, amb qui...? | -0,076 | 0,519 | 0,536 |
| P07.f. Decidies coses importants seguint el teu criteri propi? | 0,656 | -0,268 | 0,220 |
| P07.g. Demanaves consell a la família? | 0,464 | 0,227 | 0,212 |
| P07.h. Portaves la parella a casa esporàdicament? | 0,487 | 0,518 | -0,328 |
| P07.i. Portaves la parella a dormir a casa? | 0,544 | 0,398 | -0,381 |
| P07.j. Des que t'has emancipat la relació ha millorat? | 0,057 | 0,510 | 0,524 |

Mètode d'extracció: Anàlisi de components principals.
a 3 components extrets

Taula 26. Anàlisi k-mitjanes (P.7) Centres dels conglomerats finals¹²⁷

| | Component | | |
|------------------------------------|-----------|----------|---------|
| | 1 | 2 | 3 |
| REGR factor score 1 for analysis 4 | 0,38346 | -2,09161 | 0,24498 |
| REGR factor score 2 for analysis 4 | -0,70182 | -0,24575 | 0,61196 |
| REGR factor score 3 for analysis 4 | -0,57091 | -0,13941 | 0,48206 |

127 De l'anàlisi de k-mitjanes de la pregunta 7 se n'extreuen tres grups de persones emancipades amb el 94,6% de la mostra i tan sols el 6% dels valors perduts. La representativitat per grups és del 38%, amb 114 casos; del 13%, amb 38, i del 49%, amb 146 casos.

Annex 3. Qüestionaris

3.1. Qüestionari de l'enquesta *ad hoc* a 315 joves emancipats/des del Maresme

Presentació:

Som la Universitat Politècnica de Catalunya. Estem fent un estudi sobre el procés d'emancipació dels joves del Maresme amb l'objectiu d'identificar les vostres necessitats i proposar les solucions més pertinents per solucionar-les i facilitar el vostre accés a l'habitatge i l'emancipació dels joves que encara no han marxat de casa els pares.

Hem localitzat el teu telèfon mitjançant les dades del padró, però aquesta informació restarà en l'anonimat; qualsevol informació que ens facilitis es tractarà amb la màxima confidencialitat.

Totes les preguntes fan referència al procés d'emancipació, al moment en què vas marxar de casa dels teus pares per anar a viure en un habitatge per compte propi. Les preguntes fan referència als factors que més et van facilitar i/o dificultar aquest procés.

1. Emancipat/No

| | Sí | No |
|--|----|----|
| 1. Vius amb els pares? | | |
| 2. Abans vivies en aquest municipi? | | |
| 2.a.) Si la resposta és no, on vivies? | | |
| 2.b.) Si la resposta és no, per què vas canviar de municipi? | | |
| 3. En quin any et vas emancipar? | | |
| 4. Ho hauries fet, abans? | | |
| 4.a.) Si la resposta és sí, quan? | | |
| 4.b.) Si la resposta és sí, per què no ho vas fer? | | |

5. Ara et preguntaré fins a quin punt els *factors següents han influït* en el fet que t'hagis emancipat a l'edat que ho has fet, de l'1 al 5 (1 = gens, 5 = molt):

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5.a.) Haver acabat els estudis | | | | | |
| 5.b.) Tenir feina | | | | | |
| 5.c.) L'elevat preu dels habitatges | | | | | |
| 5.d.) Tenir accés a un habitatge assequible | | | | | |
| 5.e.) L'ajuda de la família | | | | | |
| 5.f.) Tenir parella | | | | | |
| 5.g.) Casar-te | | | | | |
| 5.h.) Tenir amics/companys de pis | | | | | |

6. Ara et faré un seguit de preguntes sobre la teva *situació en el moment en què et vas emancipar i l'actual*. Primer em contestaràs referint-te a la situació d'abans i després a la d'ara.

| | Abans | Ara |
|--|-------|-----|
| 6.a). Nivell d'estudis: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3r cicle | | |
| 6.b). Treballaves? | | |
| 6.b.2). De què? | | |
| 6.b.3). Es corresponia amb els teus estudis? | | |
| 6.c). Quin tipus de contracte tenies?: Indefinit / temporal / autònom / pràctiques / beca / negre | | |
| 6.c.2). Si tens o tenies contracte temporal, de quina durada? (total) | | |
| 6.c.3). Si tens o tenies contracte temporal, tens sensació d'estabilitat? | | |
| 6.d). Tenies parella? | | |

7. Respecte a la teva *família* i la relació que hi tenies, m'agradaria que valoressis aquests aspectes de l'1 al 7 (1 = gens, 7 = molt):

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.a). Decidies a quina hora tornaves a casa | | | | | | | |
| 7.b). Administraves els teus propis diners | | | | | | | |
| 7.c). Portaves amics a casa | | | | | | | |
| 7.d). Podies dormir fora de casa | | | | | | | |
| 7.e). Et preguntaven on anaves, amb qui... | | | | | | | |
| 7.f). Decidies coses importants seguint el teu criteri propi | | | | | | | |
| 7.g). Demanaves consell a la família | | | | | | | |
| 7.h). Portaves la parella a casa esporàdicament | | | | | | | |
| 7.i). Portaves la parella a dormir a casa | | | | | | | |
| 7.j). Des que t'has emancipat la relació ha millorat | | | | | | | |

8. Preguntes referents als *membres de la llar*.

| | Sí | No |
|--|----|----|
| 8. Vius sol/a? | | |
| 8.a). Si vius sol/a, quan et vas emancipar també vivies sol/a? | | |
| 9. Vius amb la teva parella? | | |
| 9.a). Si vius amb la parella: esteu casats? | | |
| 9.b). Si vius amb la parella: teniu fills? | | |
| 10. Vius amb amics? | | |
| 10.a). Quants sou? | | |
| 10.b). Els coneixies abans de viure amb ells? | | |
| 10.c). Et vas emancipar amb ells? | | |

11. Respecte a l'habitatge on vius, m'agradaria saber si és de propietat, de lloguer o cedit:

| | Sí | No |
|---|----|----|
| 11. Vius en un habitatge <i>teu</i> (de propietat)? | | |
| 11.a). Si és de propietat, és un habitatge protegit? | | |
| 11.b). Si és de propietat, quin any el vas comprar? | | |
| 11.c). Vas demanar una hipoteca? | | |
| 11.c.1). A quants anys és, la hipoteca? | | |
| 11.d). Per a les despeses inicials (préstec, entrada...) et va ajudar la família? | | |
| 11.e). La quota que pagues t'és còmoda (assequible / permissible)? | | |
| 11.f). Tens pensat canviar d'habitatge? | | |
| 11.f.1). Si tens pensat canviar-lo, per què ho faries? | | |
| 12. Vius en un habitatge de <i>lloguer</i> ? | | |
| 12.a). Si és de lloguer, és un habitatge protegit? | | |
| 12.b). Et van demanar aval? | | |
| 12.c). Quina durada té el contracte del lloguer? | | |
| 12.d). Preferiries un habitatge de propietat? | | |
| 12.e). El lloguer que pagues t'és còmode (assequible / permissible)? | | |
| 12.f). Tens pensat canviar-lo? | | |
| 12.f.1). Si tens pensat canviar-lo, per què ho faries? | | |
| 13. Vius en un habitatge <i>cedit</i> (que no és teu)? | | |
| 13.a). Si vius en un habitatge cedit, pagues? (a part de les despeses) | | |
| 13.b). De qui és? | | |
| 13.c). Com és que te l'han cedit? | | |
| 13.d). És provisional? | | |
| 13.d.1). Si és provisional, per quant de temps? | | |

14. Com vas trobar l'habitatge?

| | Sí | No |
|--|----|----|
| 14. Et va costar trobar pis? | | |
| 15. Quant temps va passar des que vas començar a veure'n fins que el vas trobar? | | |
| 16. Com el vas trobar? (Particular / API / familiar / amic) | | |
| 17. Creus que l'oferta d'habitatges s'ajusta a les teves necessitats? | | |
| 17.a). Si creus que no s'hi ajusta, per què? | | |

18. *Alternatives i ajuts a l'habitatge i/o als inquilins:*

| | Sí | No |
|--|----|----|
| 18. Coneixes els habitatges protegits de l'administració? | | |
| 18.a). Si els coneixes, n'has demanat mai cap? | | |
| 18.b). Què en penses? | | |
| 19. a). Viuries en un habitatge protegit de lloguer? | | |
| 19. b). I en un habitatge protegit de propietat? | | |
| 20. I en un habitatge amb serveis comuns (rentadores, calefacció, sales...)? | | |
| 21. Coneixes les borses de lloguer jove? | | |
| 21.a). T'hi has inscrit? | | |
| 22. Coneixes els ajuts per pagar el lloguer? | | |
| 22.a). Si els coneixes, els has demanat? | | |

23. *Característiques del teu habitatge i del teu ideal d'habitatge:*

| | Habitatge real | Habitatge ideal |
|---|----------------|-----------------|
| 23. Tipologia (unifamiliar aïllat, en renglera, plurifamiliar...) | | |
| 24. Superfície (en metres quadrats) | | |
| 25. Nombre d'habitacions. | | |
| 26. Un habitatge pensat en el moment present | | |
| 27. Un habitatge pensat en el futur (ampliació de la família, fills...) | | |

28. *Lindars de pagament: ideal i màxim*

| | ideal | Màx. |
|--|-------|------|
| 28. Quin lloguer / hipoteca mensual estaries disposat/ada a pagar? | | |

29. *Grau de dificultat en el procés d'emancipació de l'1 al 7 (1 = molt fàcil, 7 = molt difícil)*

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29. Valora d'1 a 7 el grau de dificultat en el procés d'emancipació | | | | | | | |

30. Sociodemogràfiques

| | |
|---|--|
| 30. Sexe | |
| 31. Quin any vas néixer? | |
| 32. Municipi de residència | |
| 33. Quants germans tens? | |
| 34. Nivell d'estudis del pare: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3r cicle | |
| 35. Nivell d'estudis de la mare: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3r cicle | |
| 36. De què treballa el teu pare? | |
| 37. De què treballa la teva mare? | |
| 38. On has nascut? | |
| 39. I els teus pares, on han nascut? | |

40. Ingressos i pagaments

| | Abans | Ara |
|--|-------|-----|
| 40. Quins ingressos mensuals nets tens? | | |
| 40.a). < 500 € (< 85.000 ptes.) | | |
| 40.b). 500 – 800 € (85.000 – 135.000 ptes.) | | |
| 40.c). 800 – 1.000 € (135.000 – 165.000 ptes.) | | |
| 40.d). 1.000 – 1.200 € (165.000 – 200.000 ptes.) | | |
| 40.e). 1.200 – 1.500 € (200.000 – 250.000 ptes.) | | |
| 40.f). 1.500 – 1.700 € (250.000 – 283.000 ptes.) | | |
| 40.g). > 1.700 € (> 283.000 ptes.) | | |
| 41. Quins ingressos mensuals nets teniu tots els de la mateixa casa? | | |
| 41.a). < 1.000 € (< 165.000 ptes.) | | |
| 41.b). 1.000 – 1.500 € (165.000 – 250.000 ptes.) | | |
| 41.c). 1.500 – 2.000 € (250.000 – 333.000 ptes.) | | |
| 41.d). 2.000 – 2.500 € (333.000 – 416.000 ptes.) | | |
| 41.e). 2.500 – 3.000 € (416.000 – 500.000 ptes.) | | |
| 41.f). 3.000 – 3.500 € (500.000 – 583.000 ptes.) | | |
| 41.g). > 3.500 € (> 583.000 ptes.) | | |
| 42. Quin lloguer / hipoteca mensual pagues? | | |

3.2. Qüestionari de l'enquesta ad hoc a 95 joves no emancipats/des del Maresme

Presentació:

Som la Universitat Politècnica de Catalunya. Estem fent un estudi sobre el procés d'emancipació dels joves del Maresme amb l'objectiu d'identificar les vostres necessitats i proposar les solucions més pertinents per solucionar-les i facilitar el vostre accés a l'habitatge i l'emancipació d'aquells que encara no han marxat de casa els pares.

S'ha localitzat el teu telèfon mitjançant les dades del padró però aquesta informació restarà en l'anonimat; qualsevol informació que ens facilitis es tractarà amb la màxima confidencialitat.

Totes les preguntes fan referència al procés d'emancipació, el moment en què marxaràs de casa dels teus pares per anar a viure en un habitatge per compte propi. Les preguntes fan referència als factors que consideris que més et poden facilitar i/o dificultar aquest procés.

1. Emancipat/No

| | Sí | No |
|---|----|----|
| 1. Vius amb els pares? | | |
| 2. T'agradaria emancipar-te ara? | | |
| 2.a.) Si la resposta és sí: has buscat pis? | | |
| 2.b.) Si la resposta és no: t'agradaria emancipar-te abans de dos anys? SI NO ES VOL EMANCIPAR <2 ANYS ABANDONA ENQUESTA | | |
| 3. Quan marxis de casa els pares, t'agradaria viure en aquest municipi? | | |
| 3.a.) Si la resposta és sí, creus que serà possible? | | |
| 3.b.) Si la resposta és no, per què? | | |
| 3.c.) Si la resposta és no, on? | | |
| 3.d.) Si la resposta és no, per què canviaries de municipi? | | |

4. Ara et preguntaré fins a quin punt creus que els factors següents poden influir en el fet que vulguis emancipar-te en abans de dos anys, de l'1 al 5 (1 = gens, 5 = molt):

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.a). Haver acabat els estudis | | | | | |
| 4.b). Tenir feina | | | | | |
| 4.c). L'elevat preu dels habitatges | | | | | |
| 4.d). Tenir accés a un habitatge assequible | | | | | |
| 4.e). L'ajuda de la família | | | | | |
| 4.f). Tenir parella | | | | | |
| 4.g). Casar-te | | | | | |
| 4.h). Tenir amics/companys de pis | | | | | |

5. Ara et faré un seguit de preguntes sobre la teva *situació actual* i la que esperes tenir en el moment que t'emancipis. Primer em contestaràs parlant de la situació d'ara i després, de la que esperes tenir quan t'emancipis.

| | Ara | Esperada |
|---|-----|----------|
| 5.a). Nivell d'estudis: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3er cicle | | |
| 5.b). Treballes? | | |
| 5.b.2). De què? | | |
| 5.b.3). Es correspon amb els teus estudis? | | |
| 5.c). Quin tipus de contracte tens?: | | |
| 5.c.1) Indefinit / temporal / autònom / pràctiques / beca / negre | | |
| 5.c.2). Si té contracte temporal, de quina durada? (total) | | |
| 5.c.3). Si té contracte temporal, té sensació d'estabilitat? | | |
| 5.d). Tens parella? | | |

6. Respecte a la teva *família* i la relació que hi tens, m'agradaria que valoressis aquests aspectes de l'1 al 7 (1 = gens, 7 = molt):

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6.a). Decideixes a quina hora tornes a casa | | | | | | | |
| 6.b). Administres els teus propis diners | | | | | | | |
| 6.c). Portes amics a casa | | | | | | | |
| 6.d). Pots dormir fora de casa | | | | | | | |
| 6.e). Et pregunten on vas, amb qui... | | | | | | | |
| 6.f). Decidir coses importants seguint el teu criteri propi | | | | | | | |
| 6.g). Demanes consell a la família | | | | | | | |
| 6.h). Portes la parella a casa esporàdicament | | | | | | | |
| 6.i). Portes la parella a dormir a casa | | | | | | | |
| 6.j). Creus que la relació millorarà quan t'emancipis | | | | | | | |

7. Preguntes referents als *membres de la llar amb qui t'agradaria viure*.

| | Sí | No |
|---|----|----|
| 7.a). Viuries sol/a? | | |
| 7.b). Viuries amb la teva parella? | | |
| 7.b.1). Si viuria amb la parella: et casaries abans d'anar a viure junts? | | |
| 7.c). Viuries amb amics? | | |
| 7.c.1). Amb quants? | | |
| 7.c.2). Amb amics que ja coneguis? | | |
| 7.c.3). O compartint pis amb gent que no coneguis? | | |

8. Respecte a l'habitatge, m'agradaria saber si preferiries que fos de propietat, de lloguer o cedit:

| | Sí | No |
|---|----|----|
| 8.a). <i>Teu</i> (de propietat) | | |
| 8.a.1). Si és de propietat, protegit? | | |
| 8.a.2). Demanaries una hipoteca? | | |
| 8.a.2.a). A quants anys seria la hipoteca? | | |
| 8.a.3). Per a les despeses inicials (préstec, entrada...), t'ajudaria la família? | | |
| 8.a.4). Creus que la quota et resultarà còmode (assequible / permissible)? | | |
| 8.b). De <i>lloguer</i> | | |
| 8.b.1). Si és de lloguer, protegit? | | |
| 8.b.2). Creus que et demanaran aval? | | |
| 8.b.3). Creus que el lloguer et resulta còmode (assequible / permissible)? | | |
| 8.b.4). Creus que el canviaràs? | | |
| 8.b.4.a). Si el canviaràs, per què ho faries? | | |
| 8.c). <i>Cedit</i> (no és teu) | | |
| 8.c.1). De qui seria? | | |
| 8.c.2). Com és que te'l cedirien? | | |
| 8.c.3). Seria provisional? | | |
| 8.c.3.a). Si és provisional, per quant de temps? | | |

9. Com trobar l'habitatge:

| | Sí | No |
|--|----|----|
| 9. Creus que costa trobar pis? | | |
| 10. Quant temps creus que passarà des que comencis a veure'n fins que el trobis? | | |
| 11. Creus que l'oferta d'habitatges s'ajusta a les teves necessitats? | | |
| 11.a). Si creus que no s'hi ajusta, per què? | | |

12. Alternatives i ajuts a l'habitatge i/o als inquilins:

| | Sí | No |
|---|----|----|
| 12. Coneixes els habitatges protegits de l'administració? | | |
| 12.a). Si els coneixes, n'has demanat mai cap? | | |
| 12.b). Què en penses? | | |
| 13.a). Viuries en un habitatge protegit de lloguer? | | |
| 13.b). I en un habitatge protegit de compra? | | |
| 14. I en un habitatge amb serveis comuns (rentadores, calefacció, sales...) | | |
| 15. Coneixes les borses de lloguer jove? | | |
| 15.a). T'hi has inscrit? | | |
| 16. Coneixes els ajuts per pagar el lloguer? | | |

17. *Característiques* de l'habitatge que creus que tindràs (no de l'ideal o del que voldries sinó del que creus que tindràs):

| | Característiques |
|--|------------------|
| 17. Tipologia (unifamiliar aïllat, en renglera, plurifamiliar...) | |
| 18. Superfície (en metres quadrats) | |
| 19. Nombre d'habitacions | |
| 20. Serà per satisfer les necessitats del present o pensant en el futur (família, fills...)? | |

21. *Lindars de pagament*: ideal i màxim

| | Ideal | Màx. |
|--|-------|------|
| 21. Quin lloguer / hipoteca mensual estaries disposat/ada a pagar? | | |

22. *Grau de dificultat* en el teu procés d'emancipació de l'1 al 7 (1 = molt fàcil, 7 = molt difícil)

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22. Valora d'1 a 7 el grau de dificultat en el procés d'emancipació | | | | | | | |

23. *Sociodemogràfiques*

| | |
|--|--|
| 23. Sexe | |
| 24. Quin any vas néixer? | |
| 25. Municipi de residència | |
| 26. Quants germans tens? | |
| 27. Nivell d'estudis del pare: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3r cicle | |
| 28. Nivell d'estudis de la mare: No sap llegir o escriure / Primària incompleta / EGB / Batxillerat / FP I o CFGM / FP II o CFGS / Diplomatura / Llicenciatura / 3r cicle | |
| 29. De què treballa el teu pare? | |
| 30. De què treballa la teva mare? | |
| 31. On has nascut? | |
| 32. I els teus pares, on han nascut? | |

33. *Ingressos i pagaments*

| Quins ingressos mensuals nets tens? | |
|---|--|
| 33. 33.a). < 500 € (< 85.000 ptes.) | |
| 33.b). 500 – 800 € (85.000 – 135.000 ptes.) | |
| 33.c). 800 – 1.000 € (135.000 – 165.000 ptes.) | |
| 33.d). 1.000 – 1.200 € (165.000 – 200.000 ptes.) | |
| 33.e). 1.200 – 1.500 € (200.000 – 250.000 ptes.) | |
| 33.f). 1.500 – 1.700 € (250.000 – 283.000 ptes.) | |
| 33.g). > 1.700 € (> 283.000 ptes.) | |
| 34. Quin lloguer / hipoteca mensual creus que pagaries? | |

Bibliografia

- Abrams, CH.; Dean, J. (1970). *La vivienda y la familia. A la familia*, Barcelona, Ediciones Península.
- Ajuntament de Barcelona. (2003). *L'habitatge: un dret vulnerat. Estudi d'aproximació a les discriminacions en l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona*. Jornades Habitatge i Discriminació. Propostes i conclusions, Barcelona, abril de 2002. Regidoria de Dona i Drets Civils.
- Alabart, A.; Cabré, A.; Domingo, A.; Fabre, A.; Stolcice, V. (1988). *La cohabitación en España: un estudio en Madrid y Barcelona*, Madrid, Centro de Investigaciones Sociológicas, Serie «Estudios y Encuestas», núm. 8.
- Alabart, A. (2007). «El mercat de l'habitatge». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Albaigés, B. (2007). «Construcción de valores en los procesos de emancipación juvenil». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, número 5, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Arza, J. (2007). «El timo de la reunificación de créditos». A *Revista Chispas*, número 54, pp. 48-49. Unificación Comunista de España.
- Asens, J. (2000). *El moviment okupa a Catalunya*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill.
- Baizán, P. (2003): *La difícil integración de los jóvenes en la edad adulta*, Madrid, Fundación Alternativas.
- Beck, U. (1986): *La sociedad del riesgo*, Buenos Aires, Editorial Paidós.
- Beck, U.; Beck-Germstein, E. (1998). *El normal caos del amor*, Barcelona, El Roure.
- Benedek, T. (1970). «Estructura emocional de la familia», A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.
- Bettini, G. (1982). *Los sociólogos de la ciudad*, Barcelona, Gustavo Gili.
- Bohigas, O. (2004). *Contra la incontinència urbana. Reconsideració moral de l'arquitectura i la ciutat*. Barcelona, Institut d'Estudis de la Diputació de Barcelona. Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge, «Espai Públic Urbà», núm. 8.
- Borja, J.; Castells, M. (1999). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, Madrid, United Nations for Human Settlements (Habitat) / Taurus
- Borràs, A.; Gallifa, M. (1999). *Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró*, Aprovat definitivament el desembre de 2002, Ajuntament de Mataró.
- Borràs, A.; Gallifa, M. (1998). *Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Mataró*. Mataró: Ajuntament de Mataró.
- Borràs, A.; Gallifa, M. (1997a). *Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt*, Vilassar de Dalt, Ajuntament de Vilassar de Dalt.
- Borràs, A.; Gallifa, M. (1997b). «Annex 2. Les cases de cós. Un patrimoni a protegir», Treball corresponent a la proposta de delimitació d'una àrea de rehabilitació a Vilassar de Dalt. A *Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt*, Vilassar d Dalt, Ajuntament de Vilassar de Dalt, febrer de 1996.
- Bosch, J.; Gibarja, O. (2003). *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent*, Barcelona, Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònomic i Locals.
- Breakingviews (2008). «Las medidas del gobierno son insuficientes», 14 de setembre de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, divendres 19 de setembre de 2008, any 8, setmana 34.

- Cabré, A. (1992). *Volverán tórtolos y cigüeñas*, Madrid, Alianza Editorial.
- Cabré, A. «Tensions imminents en els mercats matrimonials». A Nadal Oller, J. (coord.). *El món cap a on anem*, Vic, Eumo, pp. 31-56.
- Cabré, A.; Domingo, A.; Miret, P. (1994). «La formació de les famílies a Catalunya: la nupcialitat de 1975 a 1989». A *Fòrum. Revista d'Informació i Investigacions Socials*, núm. 1 (1994), pp. 10-23.
- Cabré, A.; Módenes, J. A. (1997). «Dinàmiques demogràfiques recents a la Regió Metropolitana de Barcelona». A *Revista Econòmica de Catalunya*, núm. 33.
- Cabré, A., et al. (2000). *Demografía: una cuestión de dos sexos y cuatro generaciones*, Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics. A López, C. (2003). *Transformaciones de los hogares y las familias en la sociedad de la información*, Barcelona, Fundació Pere Tarrés / Universitat Ramon Llull.
- Cañada, J. A. (1997), «Emancipación, primer matrimonio e inserción laboral de los jóvenes españoles». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Capgròs. (2007). *Teixint la ciutat. El gènere de punt a Mataró*. [Documental amb testimonis inèdits sobre la història del tèxtil a la capital del Maresme. Mataró]. <<http://capgros.com>>
- Capel, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*, Barcelona, Amelia Romero Editor. A «Realidad Geográfica», núm. 4.
- Capel, H. (2005). *El modelo Barcelona: un examen crítico*, Barcelona, Ediciones del Serbal.
- Casals, J.; Garcia, M.; Merino, R.; Quesada, M. (2004). *Enquesta als joves de Catalunya 2002*, Barcelona, Secretaria de Joventut, Col·lecció «Estudis», núm. 13.
- Castells, M. (1981). *Crisis urbana y cambio social*, Madrid, Siglo XXI.
- Castells, M. (1997/1998). *La era de la información. Economía, sociedad y cultura*. Vol. 1: *La sociedad red*. Vol. 2: *El poder de la identidad*. Vol. 3: *El fin del milenio*. Madrid: Alianza.
- Castoriadis, C. (1993). *La institución imaginaria de la sociedad*. Buenos Aires: Tusquets.
- Caz, R.; Gigosos, P.; Saravia, M. (1999). *Ciudades civilizadas. Lecciones de urbanismo*, Valladolid, Ediciones ETSAV, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid.
- Chispas. (2007). *Crisis hipotecaria y capital especulativo*. A *Revista Chispas*, núm. 54, pp. 66-71, Unificación Comunista de España.
- Chueca Goitia, F. (1980). *Breve historia del urbanismo*, Madrid, Alianza Editorial.
- Cirugeda, S. (2007). *Situaciones urbanas*, Barcelona, Editorial Tenov.
- Clavell, D. (2003). «Instruments urbanístics per a una política de sòl i habitatge a Catalunya». A *Qüestions d'habitatge*, núm. 11, Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, Ajuntament de Barcelona.
- Clavell, D.; Trilla, C. (2004). «Propostes alternatives de promoció per a una nova orientació de l'oferta d'habitatge protegit de la societat urbanística metropolitana de rehabilitació i gestió». A *Qüestions d'habitatge*, núm. 12, Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.
- Clavell, D. (2007). «Una política de vivienda innovadora: la experiencia de Catalunya». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Coll, J. I.; Guarner, V.; Hosta, Ll. (1992). *La pràctica de la gestió urbanística*. Barcelona, Barcelona, Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Direcció General d'Urbanisme.

Consell Comarcal del Maresme. (2004). *Estudi de la diagnosi i desenvolupament estratègics del Maresme*, Consell Comarcal del Maresme, <http://www.ccmaresme.es/document.php?id=2689>

Consell Comarcal del Maresme. (2006). *Informe estratègic de Mataró*. Pla estratègic Maresme 2015. Notes d'una entrevista del 17 de juliol de 2006, MCRIT i Ajuntament de Mataró.

Cortés, L. (1995a). «Bases para una sociología de la vivienda: El concepto sociológico del habitar». A Cortes Alcalá, L. (1995). *Pensar la vivienda*, Madrid, Talasa, pp. 121-140.

Cortés, L. (1995b). *La cuestión residencial: bases para una sociología del habitar*, Madrid, Fundamentos.

Cortés, L. (1995c). «La vivienda como objeto de comprensión». A Cortes Alcalá, L. (1995) *Pensar la vivienda*, Madrid, Talasa, pp. 7-13.

Cortés, L. (2002). Modelos de desarrollo urbano / modelos de ciudad. La ciudad como un organismo sujeto a procesos constantes de transformación». A Jornadas Ciudad, vivienda y ciudadanía, Madrid, 25 de juny de 2002.

CPSV, UB (2007). *Vers un model de ciutat a l'abast de les dones: diagnosi i directrius per a l'acció municipal*, Barcelona, Agència de Gestió d'Ajuts Universitaris i de Recerca. Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya. Inèdit.

Cuadrada, C. (1988). *El Maresme medieval: les jurisdiccions baronals de Mataró i Sant Vicenç/Vilassar (hàbitat, economia i societat, segles X-XIV)*, Mataró / Barcelona, Caixa d'Estalvis Laietana [Rafael Dalmau Editor].

De Fusco, R. (1981). *Historia de la arquitectura contemporánea*, Madrid, Blume, pp. 291-311 i 335-339.

Delgado, M. (1997). «Los jóvenes españoles y su permanencia en el hogar de origen». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Diputació de Barcelona (2008a). *Guia de plans locals d'habitatge*, Barcelona, Diputació de Barcelona. Direcció de Serveis, Habitatge, Urbanisme i Activitats.

Diputació de Barcelona (2008b). *Catàleg d'instruments tècnics*, Barcelona, Diputació de Barcelona. Direcció de Serveis, Habitatge, Urbanisme i Activitats.

Diversos autors. «Algunos apuntes sobre la especulación y violencia inmobiliarias», dossier sobre la violència urbanística i immobiliària, Barcelona, Coordinadora contra la Especulación del Raval.

Domingo, A. (1992). «El amor en los tiempos de crisis». A Verd, V. (ed.) *Nuevos amores, nuevas familias*, Barcelona, Tusquets, pp. 149-178.

Domingo, A.; Miret, P. (1996). «Un dubtós retorn: evolució de la família a Catalunya 1975-2001». *Revista Catalana d'Etnologia*, núm. 8, pp. 54-61. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics.

Domingo, A. (2002). «Reflexiones demográficas sobre la inmigración internacional en los países del sur de la Unión Europea». *Papers de Demografia*, 215. Centre d'Estudis Demogràfics.

Duran, M. A. (2007). *El valor del tiempo: ¿cuántas horas te faltan al día?*, Madrid, Espasa-Calpe.

EARHA. (1993). *Una demanda social dels joves: els habitatges protegits*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill.

EARHA. (1996). *Balanç de la política d'habitatge a Catalunya*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill.

EARHA. (2001). *Estudi dels mètodes aplicables a la política de rehabilitació de centres urbans*, Barcelona, Diputació de Barcelona.

Einstein, A. (2006). *Mi visión del mundo*, Barcelona, Tusquets Editores.

El País. (2008). «El precio del alquiler crece un 4,2% en agosto, siete décimas por debajo del IPC». A *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, 12 de setembre de 2008, any 8, setmana 33. *El País*, 11 de setembre de 2008.

El Periódico de Catalunya. (2008). «El 63% de los españoles considera los inmuebles la mejor inversión». A *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, 25 de gener de 2008, any 8, setmana 4. *El Periódico de Catalunya*, 22 de gener de 2008.

Escudero, A. (1997). «La relación entre el precio de la vivienda nueva y la tensión entre oferta y demanda». A *Seminari Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pàg. 31.

Espriu, S. (1978). *Cementiri de Sinera*. Edició consultada: *Cementiri de Sinera. Les hores*, Barcelona, Edicions 62, «El Cangur», 1996.

Estatut d'autonomia de Catalunya. (2006). Barcelona, Institut d'Estudis Autònoms.

Esteban, J. (2007). *L'ordenació urbanística: conceptes, eines i pràctiques*, Barcelona, Diputació de Barcelona, col·lecció «Estudis», sèrie «Territori», núm. 2.

Expansión (2008). «El alquiler de vivienda se encareció un 4,1% en febrero». A *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, 2 de maig de 2008, any 8, setmana 17. *Expansión*, 17 de març de 2008.

Faura, J. (1997). «Emancipación de los jóvenes y la transición familiar. Entrevista con Anna Cabré». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Federación Estatal de CCOO de Construcción, Madera y Afines. (1996). *FECOMA – CCOO y el problema de la vivienda*. Publicació de les Jornades de Debate sobre la Vivienda, Madrid, 15 i 16 de novembre de 1996.

Fernández, J. A. (1997). «Actividades y emancipación de los jóvenes: un estudio comparativo». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Financial Times Deutschland. (2008). «La economía española pierde fuelle». A *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, 11 de gener de 2008, any 8, setmana 2. *Financial Times Deutschland*, 8 de gener de 2008.

Flaquer, Ll.; Solsona, M. (1995). «La situació de la família a Barcelona». A *Barcelona Societat*, núm. 3.

Font, A. (2003). «Planeamiento urbanístico. De la controversia a la renovación». A *Territorio y Gobierno. Visiones*, núm. 2, Barcelona, Diputació de Barcelona.

Fressard, O. (2005): «El imaginario social o la potencia de inventar de los pueblos». *Revista Transversales*, núm. 2, primavera de 2006. Original en francès publicat a la revista *Sciences de l'Homme & Sociétés*, núm. 50, setembre de 2005.

Fromm, E. (1956). *L'art d'estimar*, Barcelona, Edicions 62.

Fromm, E. (1970). «Sexo y carácter». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

Gallifa, M. (1996). *Inventari del patrimoni industrial de Mataró*, Mataró, Ajuntament de Mataró.

Garcia, P.; Renau, A. (1993). *L'emigració de Barcelona: causes i característiques. El mercat de l'habitatge com a factor incentivador de l'emigració*, Barcelona, Centre de Política del Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya.

Garcia, P.; Garcia, A.; Fullaondo, A. (2005). *Problemàtica de l'habitatge dels joves a Catalunya*, Barcelona, Centre de Política del Sòl i Valoracions de la UPC / Secretaria de Joventut de la Generalitat de Catalunya.

- García, P. (2007). «La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.
- García-Durán, J. A. (1993). Conferencia inaugural del Master de Valoraciones Inmobiliarias de la Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona.
- Garrido, L.; Gil, E. (1993). *Estrategias familiares*, Madrid, Alianza Universidad.
- Garrido, L.; Requena, M. (1997a). *La emancipación de los jóvenes en España*, Madrid, Ministerio de Cultura, Instituto de la Juventud.
- Garrido, L.; Requena, M. (1997b). «Proyección de hogares y familias». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Generalitat de Catalunya (2004). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2004*, Barcelona Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Direcció General d'Habitatge.
- Generalitat de Catalunya (2004). *Dossiers comarcals, Maresme*, Generalitat de Catalunya. Departament de Comerç, Turisme i Consum.
- González, R.; Gomà, R. (2004). *Joventut, okupació i polítiques públiques a Catalunya*. Barcelona, Generalitat de Catalunya, Secretaria de Joventut, Col·lecció "Estudis", núm. 11.
- Gomà, R.; Subirats, J. (2001). *Govern i polítiques públiques a Catalunya 1980-2000*, Barcelona, Edicions de la Universitat de Barcelona / Edicions de la Universitat Autònoma de Barcelona.
- Habermas, J. (1999). *Teoría de la acción comunicativa*, Madrid, Taurus.
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid, Siglo XXI.
- Hammer, E. (2004). *Tests proyectivos gráficos*, Buenos Aires, Paidós.
- Hernández, M. (2008). «La emancipación en España se retrasa. Los jóvenes no abandonan el nido». A *Realidad Social, Grupo hna*, pp. 16-19.
- Horkheimer, M. (1970). «La familia y el autoritarismo». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.
- Iglesias, A.; Vendrell, J. (2003). *Habitatge protegit metropolità: 1995-2003*, Barcelona, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Kaa, D. J. van de. (1988). «Europe's Second Demographic Transition». *Population Bulletin, Population Reference Bureau*, núm. 41, Washington DC. A Domingo, A.; Miret, P. (1996). «Un dubtós retorn: evolució de la família a Catalunya 1975-2001». A *Revista Catalana d'Etnologia*, núm. 8, Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.
- Lavastre, P.; Mas, R. (2005). «Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad». Seminari fet a la Casa Velázquez, febrer de 2002, Universidad Autónoma de Madrid.
- Le Figaro (2008). «Lofts de bajo precio contra los ocupas». A *idealista.com*, resum de notícies immobiliàries, 25 de gener de 2008, any 8, setmana 4. *Le Figaro*, 21 de gener de 2008.
- Leal, J. (1997). «Emancipación y vivienda». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Lesthaeghe, R. «The Second Demographic Transition in Western Countries: An Interpretation». Ponència presentada al simposi internacional «Mutació del sistema de valors en les societats europees i magribines», organitzat per l'Institut Català d'Estudis Mediterranis, Barcelona, 12-14 de novembre de 1991.

Libertad Digital (2008). «Ni el maquillaje del Gobierno oculta la crisis. La mentira y la huida hacia delante sigue siendo la respuesta de este Gobierno ante una situación económica que pide a gritos una reforma liberalizadora en profundidad». *www.libertaddigital.es* Editorial, 3 d'abril de 2008.

Linton, R. (1970). «La historia natural de la familia». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

López, C. (2003). *Transformaciones de los hogares y las familias en la sociedad de la información*, Barcelona, Fundació Pere Tarrés / Universitat Ramon Llull.

López, J. (2007). «Algunes qüestions sobre l'anomenat "problema dels joves i l'habitatge"». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Lleonart, P.; Macías, P.; Ardèvol, R. (1981). *El Maresme: les claus de la seva contínua transformació*, Barcelona, Banca Catalana, Servei d'Estudis.

Lleonart, P.; Fabregat, V. (1994). *El gènere de punt. El motor industrial del Maresme*, Mataró, Caixa Laietana.

Llewellyn, K. (1970). «La educación y la familia». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

Merton, R. K. (1963). *Sociología de la vivienda*, Buenos Aires, Ediciones 3.

Merton, R. K. (1970). «Estructura social y anomia: revisión y ampliación». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

Miralles, C. (2006). *Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità*, Barcelona, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Miralles, C.; Donat, C. (2007a). «Característiques de la demanda jove d'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Miralles, C.; Donat, C. (2007b): «Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona». *Revista Papers*, núm. 46, Barcelona, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Miret, P. (1997). «Pasado y presente de las pautas de emancipación juvenil en España». A *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Miret, P. (2000): *Jóvenes solteros en casa de sus padres: España 1991*. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics.

Miret, P.; Martorell, V.; Segon, J. (2002). *Emancipació juvenil a la ciutat de Barcelona*. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics.

Miret, P. (2004). *Emancipació domiciliària, laboral i familiar dels joves a Catalunya*, Barcelona, Observatori Català de la Joventut, Col·lecció «Aportacions», núm. 25.

Miret, P. (2007). «Vivir en casa o tener casa propia: emancipación residencial en España, 1976-2007». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Módenes, J. A. (2001). *Habitatge i característiques socials i demogràfiques: elements per a una comprensió de la mobilitat residencial a l'àrea barcelonina*, Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.

Módenes, J. A.; López, J. (2001). *Els joves catalans en el 2011: els canvis que vénen*, Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics, Col·lecció «Estudis», núm. 4.

Montaner, J. M. (2004). «Belleza modular». A *La Vanguardia*, 19 de maig de 2004. *Suplement Culturas*, núm. 22, «Espacios».

Montaner, J. M. (2005). «La superposición de fragmentos». A *La Vanguardia*, 2 de febrer de 2005. Suplement *Culturas*, núm. 18, «Espacios».

Montaner, J. M.; Muixí, Z. (2003). «La vivienda como proyecto social de futuro». A *La Vanguardia*, 24 de desembre de 2003. Suplement *Culturas*, núm. 16, «Espacios».

Montaner, J. M.; Muixí, Z. (2006). «Hacia la ciudad ecológica». A *La Vanguardia*, 12 de juliol. Suplement *Culturas*, núm. 16, «Espacios 5. Nuevas ciudades. La herencia del urbanismo moderno».

Montaner, J. M.; Muixí, Z. (2006). «Francia: las Villes Nouvelles». A *La Vanguardia*, 29 de novembre de 2006. Suplement *Culturas*, núm. 22, «Espacios 9. Ciudades del siglo XX. La herencia del urbanismo moderno».

Observatorio Joven de Vivienda en España. (2004). *El acceso de los y las jóvenes a la vivienda libre y protegida*, Boletín núm. 7, segundo trimestre de 2004, Consejo de la Juventud de España.

Pareja, M.; Ponce, J.; Garcia, L. (2004). *Urbanisme i habitatge com a eina de desenvolupament sostenible. La necessitat d'anàlisi i actuacions integrades*, Barcelona, Fundació Carles Pi i Sunyer, «Estudis», II.

Parsons, T. (1970). «La estructura social de la familia». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

Pellicer, Ll. (2008). «Las ayudas a jóvenes dan pie a subidas en los alquileres». *El País*, 27 de maig de 2008. Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, divendres 30 de maig de 2008, any 8, setmana 21.

Pérez, G. (1997). «Las alternativas de las nuevas familias en el mercado de la vivienda». A *Seminari Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Ponce, J. (2001). «Derecho urbanístico y segregación espacial». A *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, núm. 130, pp. 667-686.

Ponce, J. (2004a). «Habitatge, ciutat i guetos urbans» A *Nous Horitzons*, núm. 176, pp. 20-24.

Ponce, J. (2005). «Estructura y objetivos de la Jornada sobre los Nuevos Desarrollos Normativos en materia de vivienda y urbanismo». *Cuadernos de derecho local*, núm.7, pp. 7-9.

Público (2008). «Las inmobiliarias ganaron cuatro veces más en el boom de lo que llevan perdido en la crisis». Recollit a idealista.com, resum de notícies immobiliàries, divendres 19 de setembre de 2008, any 8, setmana 34. *Público*, 13 de setembre de 2008.

Pujadas, I.; López, C. (2005). «Hogares y cambios residenciales: La diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona 1986-2001». A *Cuadernos Geográficos*, núm. 36, Universidad de Granada.

Ràfols, J. (1997). «Ciclo económico y accesibilidad a la vivienda en España». A *Seminari Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Recio, A. (2007). «La situación laboral de los jóvenes». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Riba, A.; Sintés, E. (2002). *Condicions de vida dels joves de la província de Barcelona*, Barcelona, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona / Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Diputació de Barcelona.

Roca, J. (1997). «¿Reducción en la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos?» A *Seminari Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Roca, J. (2008, inèdit). *El marco urbanístico*, Fundación Pablo Iglesias.

Rodríguez, R. (2004). «Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias». A Boletín CF+S 29/30 *Habitat, Ciudades para un Futuro más Sostenible*, Madrid.

Roussel, L. (1995). «La solidaridad intergeneracional. Ensayo de perspectivas». *REIS*. CSIC Madrid, pp. 11-24.

A López, C. (2003). *Transformaciones de los hogares y las familias en la sociedad de la información*, Barcelona, Fundació Pere Tarrés / Universitat Ramon Llull.

Sacristán, I (2007). «Ciudad ensimismada. Islarios defensivos frente a la otredad». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

San Martín, I. (1997): «Precios y accesibilidad familiar a la vivienda». A *Seminaris Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Schrecker, P. (1970). «La familia como institución transmisora de la tradición». A «La familia», Barcelona, Ediciones Península.

Sen, A. (1999). *Nuevo examen de la desigualdad*, Madrid, Alianza.

Serracant, P. (2001). *Viure al dia. Condicions d'existència, comportaments i actituds dels joves catalans. Informe sobre la joventut catalana al 2001*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, Secretaria de Joventut, Col·lecció «Estudis», núm. 6.

Serrano, J. (2004). *L'emancipació dels joves catalans. El camí que cal recórrer*, Barcelona, Fundació Francesc Ferrer i Guàrdia.

Serrano, P. (1997). «La vivienda como determinante de la emancipación juvenil». A *Seminaris Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Sostrecívic (2007). *Document marc per a la política d'habitatge a Cerdanyola del Vallès. Habitatge i model de ciutat: anàlisi, propostes i eines*, SostreCívic. [Inèdit].

Susser, I. (2001). *La sociología urbana de Manuel Castells*, Madrid, Alianza.

Swift, A. (1970). «Los valores religiosos». A *La familia*, Barcelona, Ediciones Península.

Taltavull, P. (2007). «Los jóvenes y la accesibilidad a la vivienda». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Tatjer, M. (1998). «Solucions a la crisi de l'habitatge popular a Barcelona: les primeres experiències a Sant Andreu 1909-1937». A *Scripta Veterea (sv-57)*.

Tatjer, M.; Vilanova, A.; Insa, Y. (2005). *Les Corts: Memòria del passat industrial*, Barcelona, Ajuntament de Barcelona.

Tatjer, M.; Urbiola, M. (2005). «Can Ricart. Estudi patrimonial (síntesi)». A *Geo Crítica*. Biblio 3W, Universitat de Barcelona, Vol. X, núm. 598, 30 de juliol de 2005.

Terrones, A. (2005). *Vivienda e inmigración. Una aproximación a los factores explicativos de las condiciones residenciales de las personas inmigradas*, Memòria de doctorat, Departament de Sociologia, Universitat Autònoma de Barcelona.

Terrones, A. (2007). *L'impacte del Projecte de Llei pel dret a l'habitatge sobre la política d'habitatge dels governs locals*, Memòria per a la Diputació de Barcelona. [Inèdit].

Tópalov, Ch. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*, Madrid, Siglo XXI.

Trilla, C. (1993a). *Un nou marc per la política d'habitatge a Catalunya, 1982-1992*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill.

Trilla, C. (1997). «Incidencia de los planes de vivienda en el comportamiento de los precios del mercado inmobiliario». A *Seminaris Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Trilla, C.; DEP (2000). *Els joves catalans i l'habitatge*, Barcelona, Secretaria de Joventut, Col·lecció «Estudis», núm. 3.

Trilla, C. (2003b). «L'estat del benestar i la família. L'habitatge per als joves». A Navarro, V. *L'estat del benestar a Catalunya*, Barcelona, Diputació de Barcelona.

Trilla, C.; López, J. (2003). *Observatori Jove d'Habitatge a Espanya*, Consejo de la Juventud de España. A www.cje.org.

Trilla, C.; DEP (2004). *Els joves catalans i l'habitatge*, Barcelona, Secretaria de Joventut, Col·lecció «Estudis», núm. 12.

Trilla, C. (2007). «Polítiques d'habitatge social i de joves». A *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, núm. 5, Universitat Politècnica de Catalunya.

Turmo, R. (2004). *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill.

Vallbona, R. (1993). *El Maresme*, Les comarques de Catalunya, Barcelona, Blume, núm. 11.

Valls, J. (1997). «El precio de compraventa de viviendas en Barceona (1972-1996)». A *Seminaris Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Valls, X. (2001). *Quan l'habitatge fa ciutat*, Barcelona, Aula Barcelona, Quaderns de Gestió.

Televisió de Catalunya (2000). *30 minuts*, 2 d'abril de 2000, <http://www.tvcatalunya.com/30minuts/arxiu/notcap_351.htm>

Verd, V. (1992). *Nuevos amores, nuevas familias*, Barcelona, Tusquets.

Vergés, R. (1997a). «El retraso en la edad de la emancipación». A *Seminaris Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Vergés, R. (1997b). «Hacia un modelo acumulativo del stock de hogares». A *Seminaris Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Vergés, R. (1997c). «El precio de la vivienda urbana». A *Seminaris Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Vergés Escuin, R. (ed.). (1997). *Seminaris Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Vergés Escuin, R. (ed.). (1997). *Seminaris Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Vilanova, J. M. (2002). *Instrumentos de gestión de sòl i habitatge en els municipis*, Barcelona, Diputació de Barcelona, Col·lecció «Habitatge i Desenvolupament», núm. 3.

ISBN 978-84-393-8194-5



9 788439 381945

e!



Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Social i Ciutadania
Secretaria de Joventut

