

El mercat de l'habitatge a Catalunya

Després de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008 i la crisi econòmica de la primera meitat de la segona dècada del segle XXI, el preu de l'habitatge ha tornat a pujar de manera important en els darrers cinc anys. L'*Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2018*¹ apunta a un augment del preu de compra de l'habitatge del 4,6% respecte a l'any anterior i del 48,2% respecte el 2015. Entre el 2015 i el 2018, doncs, el preu per metre quadrat construït a Catalunya va pujar un 16,3% (de 1.782 € a 2.072,85 €). Mentrestant, segons l'Enquesta de Condicions de Vida de l'Institut Nacional d'Estadística, la renda mitjana per llar ha pujat tan sols un 6,9% (de 30.655 a 32.763 € nets anuals).

Tanmateix, les dinàmiques del sector immobiliari català no són homogènies en el territori. El preu de l'habitatge ha pujat de manera considerablement més pronunciada als nuclis urbans, especialment a Barcelona. Per exemple, mentre que a escala de Catalunya la mitjana del preu de l'habitatge de nova construcció és de 2.103,64 € per metre quadrat construït, a Barcelona se situa en 4.415,91 €, per tant, més del doble. En el cas de l'habitatge de segona mà, la situació és similar. En l'àmbit de Catalunya, la mitjana és de 2.067,49 € per metre quadrat construït, mentre que a Barcelona se situa en 3.948,39 €. Si comparem amb el 2015, aquesta xifra ha pujat un 34,6% a la capital.

D'altra banda, el mercat de lloguer mostra indicis de tensió i saturació. Entre el 2015 i el 2018, el preu mitjà del lloguer a Catalunya va pujar de 572,38 €/mes a 698,36 €, un increment del 22%. De nou, hi ha diferències territorials importants. L'any 2018, mentre que en el conjunt de municipis de fora de l'àmbit metropolità de Barcelona el lloguer mitjà va ser de 462,95 € al mes, a Barcelona va ser de 929,57 €.

En resum, ens trobem davant d'un mercat immobiliari segmentat; d'una banda, per la distinció entre els contextos més urbanitzats i la resta de municipis, i de l'altra, pel règim de tinença. També cal destacar la notable escassetat d'habitatge social, on viuen només el 2% de les llars catalanes segons l'Enquesta de condicions de vida 2017, xifra que contrasta amb el 21% que lloguen a preu de mercat. Si prenem com a referència els ingressos mitjans de les llars que lloguen a preu de mercat i les dades de l'Institut Català del Sòl (INCASOL) del 2017, els inquilins, a Catalunya, gasten de mitjana el 34,9% dels ingressos de la llar a pagar el lloguer. En el cas de les llars encapçalades per persones de nacionalitat no europea, aquesta mitjana puja al 46,4% de la renda.

Entre el 2015 i el 2018, el preu per metre quadrat construït a Catalunya va pujar un 16,3% (de 1.782 € a 2.072,85 €). El preu mitjà del lloguer va augmentar de 572,38 €/mes a 698,36 €, un increment del 22%.

Mentrestant, la renda mitjana per llar ha pujat tan sols un 6,9% (de 30.655 a 32.763 € nets anuals).

1. Informe elaborat anualment pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge. Disponible a: http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_2018.pdf

La trajectòria d'integració i adquisició d'autonomia de les persones sol·licitants és inestable atès que depèn en gran mesura del procediment jurídic: una resolució negativa de la sol·licitud de protecció internacional significa la revocació del permís de residència i treball.

L'habitatge en l'acollida de les persones sol·licitants de protecció internacional

Cal destacar que el sistema d'asil espanyol consta de dues parts diferenciades. D'una banda, trobem el procediment jurídic de sol·licitud de protecció internacional, tràmit que duu a terme l'Oficina d'Asil i Refugi (OAR) del Ministeri de l'Interior. De l'altra, existeix el SAI, el Sistema Nacional d'Acollida i Integració (gestionat, des de l'any 2020, pel Ministeri d'Inclusió, Seguretat Social i Migracions, i amb anterioritat a aquesta data, pel Ministeri de Treball, Migracions i Seguretat Social), que té per objectiu facilitar l'autonomia i la integració sociolaboral de les persones usuàries.² Ambdues branques es desenvolupen de manera paral·lela però estan interrelacionades. Així, mentre dura la tramitació de la sol·licitud de protecció internacional, la persona sol·licitant rep un permís de residència temporal i, al cap de sis mesos des de l'admissió a tràmit, un permís de treball, que es renoven conjuntament cada sis mesos. En cas que no disposi de recursos econòmics propis per tal de satisfer les seves necessitats bàsiques, tot sol·licitant d'asil pot accedir als serveis socials que ofereix el SAI. Tanmateix, la trajectòria d'integració i adquisició d'autonomia de les persones sol·licitants és inestable atès que depèn en gran mesura del procediment jurídic: una resolució negativa de la sol·licitud de protecció internacional significa la revocació del permís de residència i treball i, si el sol·licitant es troba dintre d'un dispositiu d'acollida, el seu abandonament en un termini de quinze dies.³

El SAI consta d'un itinerari amb diverses etapes dirigides a una adquisició progressiva de l'autonomia de les persones sol·licitants i beneficiàries de protecció internacional. El recorregut s'inicia amb una Fase prèvia (0), també anomenada d'*Avaluació i derivació* o de *Primera acollida*, que comença després d'haver formalitzat la sol·licitud d'asil i no forma part encara del còmput general de l'itinerari. Amb aquesta fase, que en principi ha de durar un màxim de 30 dies, es vol donar cobertura a les necessitats urgents d'aquelles persones que no tinguin recursos bàsics per subsistir mentre l'OAR valora la tramitació de la seva sol·licitud de protecció internacional i s'avalua la derivació al recurs d'acollida que més s'adeqüi al seu perfil. L'any 2019 s'oferien a Espanya 3.801 places en albergs, hostals i hotels per a l'allotjament provisional dels sol·licitants de protecció internacional amb necessitats més urgents que es trobessin a la Fase prèvia, 642 de les quals, a Catalunya. Més enllà d'aquestes places, alguns municipis ofereixen sistemes d'acollida paral·lels (com el programa Nausica, de l'Ajuntament de Barcelona) que complementen els recursos estatals. Tanmateix, hi ha un nombre creixent de persones a l'espera de formalitzar la seva sol·licitud o que no tenen encara una plaça assignada i han de subsistir amb els seus propis mitjans.

Un cop acabada aquesta primera etapa d'avaluació i derivació, els usuaris entren a la Primera fase (1) del SAI, també anomenada *Fase d'acollida*. En aquest moment, els sol·licitants o beneficiaris de protecció internacional ingressen en un dispositiu d'acollida, bé sigui un centre d'acollida de refugiats (CAR) de titularitat pública, o bé un allotjament compartit (centre o pis tutelat) gestionat per alguna de les entitats socials del sistema. Aquesta Primera fase té una duració màxima de sis mesos (o fins a nou en casos de vulnerabilitat), i busca l'adquisició

2. Segons consta a la versió del *Manual de Gestió del Sistema de Acogida de Protección Internacional*, de novembre del 2018 (v3.3), vigent durant la recerca. Aquest document marca les bases a seguir per les entitats socials encarregades de gestionar el sistema d'acollida. Disponible a: http://extranjeros.mitramiss.gob.es/es/Subvenciones/ArealIntegracion/proteccion_internacional/sociosanitaria_cetis_2019/documentos/Manual_gestion.pdf
3. Val a dir que durant l'any 2019 es van atorgar quasi 40.000 permisos de residència i treball per raons humanitàries a persones principalment veneçolanes a qui s'havia denegat la sol·licitud de protecció internacional. Aquests permisos, que tenen una duració de dotze mesos i són prorrogables anualment, no donen, però, accés al SAI.

gradual d'aquelles habilitats que permetin un cert grau d'autonomia a les persones beneficiàries quan surtin del dispositiu. Així doncs, s'hi proporciona un nivell de protecció material alt, que inclou no només l'allotjament, la manutenció i les ajudes de primera necessitat (despeses de butxaca), sinó també formació per a l'aprenentatge dels idiomes oficials, atenció psicològica, assistència jurídica, traducció i interpretació i assessorament sociolaboral. També reben acompanyament per a la cerca d'habitatge al mercat privat de cara al seu pas a la fase següent. Per regla general, els usuaris han de dur a terme la resta de l'itinerari d'acollida a la província on se'ls hagi assignat plaça durant la Primera fase de l'itinerari. En total, l'any 2019 es van oferir a Espanya 9.129 places d'acollida de Primera fase, de les quals 1.106 eren a Catalunya.

Un cop finalitzada l'estada al dispositiu d'acollida, comença la Segona fase (2), anomenada de *Preparació per a l'autonomia*, que té una duració màxima de dotze mesos (o divuit en el cas de les persones més vulnerables). Com dèiem, en aquesta fase s'espera que els usuaris visquin de manera independent en un habitatge llogat, i reben ajudes econòmiques per al lloguer i la manutenció gestionades a través de les entitats del SAI. La quantia de les ajudes varia en funció de la composició de la unitat familiar. Durant aquesta fase també s'ofereix el suport en gestions administratives (incloent-hi l'empadronament), i se segueixen proporcionant serveis transversals a tot l'itinerari, com ara formació per a l'aprenentatge de les llengües oficials, atenció psicològica, assistència jurídica, traducció i interpretació i assessorament sociolaboral.

És, per tant, en el pas a la Segona fase que els destinataris del SAI s'han d'enfrontar a una triple dificultat en relació amb l'accés a l'habitatge. En primer lloc, trobem les dificultats habituals a què s'enfronta la població sol·licitant i beneficiària de protecció internacional, que sovint experimenten unes trajectòries d'integració complexes i no lineals marcades per situacions administratives inestables, barreres idiomàtiques, experiències de discriminació i xenofòbia, manca de xarxa social i de suport, i dificultat per accedir al treball regular, entre d'altres. En segon lloc, sorgeixen els obstacles afegits d'un sistema d'asil altament col·lapsat per l'augment exponencial de sol·licituds durant els últims anys i per la manca de recursos materials i immaterials. Aquesta situació no només causa llargues demores en la tramitació de les sol·licituds i restringeix l'entrada de sol·licitants al SAI, sinó que ha generat un desfasament entre les dues parts del sistema d'asil (la procedimental i la d'acollida), amb un nombre creixent de persones que passen a la Segona fase sense haver rebut encara el permís de treball. Finalment, els sol·licitants s'han d'enfrontar a les dificultats estructurals del mercat català, entre les quals s'inclouen el continu encariment de l'habitatge malgrat l'estancament salarial i l'augment de la precarietat laboral, i un parc d'habitatge públic pràcticament inexistent, que representa al voltant del 2% del parc català. D'aquesta manera, l'accés a l'habitatge és actualment un dels principals reptes per a l'acollida de les persones sol·licitants i beneficiàries de protecció internacional, que sovint genera dinàmiques de segregació residencial i exclusió social en el col·lectiu, ja d'entrada altament vulnerable.

En el pas a la Segona fase, els destinataris del SAI s'han d'enfrontar a una triple dificultat en relació amb l'accés a l'habitatge: les barreres administratives i sociolaborals habituals que pateixen les persones sol·licitants d'asil, els obstacles d'un sistema d'asil altament col·lapsat i les dificultats estructurals del mercat català.

