



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut



BALANÇ DE FUNCIONAMENT
(DEL 29-03-06 AL 20-12-2006)



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

INTRODUCCIÓ

La Borsa d'Habitatge Jove de l'Ajuntament de Lleida va néixer com un servei per donar un impuls al lloguer d'habitatges com a alternativa a la compra. El servei ofereix garanties tant a llogaters com a propietaris.

Cal tenir en compte que l'emancipació és un aspecte important de la vida d'un jove en el seu trànsit al món dels adults, vital per a la seva maduració personal i el seu projecte de vida.

No en va, Segons estudis estadístics de la Generalitat de Catalunya¹, el 53% dels joves pensen que el principal problema que els afecta és l'habitatge, i que és l'administració qui ha de prioritzar les seves actuacions per solucionar aquest tema.

Aquesta problemàtica unida a un alt índex de contractes temporals i sovint sous baixos, comporta dificultats als joves a l'hora de dibuixar el propi projecte de vida independent.

La regidoria de Joventut de l'Ajuntament de Lleida vol fer balanç, doncs, del funcionament de la Borsa d'Habitatge Jove de Lleida. Deu mesos després de la seva posada en funcionament.

¹ Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya (Departament de Medi Ambient i Habitatge)



CONSIDERACIONS GENERALS

1: ESTALVI: La intervenció de la borsa en la intermediació entre llogaters i propietaris ha suposat fins ara **un 25% d'estalvi** pel jovent lleidatà que ha llogat el pis a la borsa d'habitatge respecte al que està costant actualment a un jove llogar un pis a través d'una immobiliària.

Aquest estalvi es deriva del fet de que el jove que acudeix a la borsa s'estalvia la comissió de l'agent immobiliari (generalment equival a un mes de renda). La quota de la comunitat de propietaris (el valor mig de la B.H.J. d'aquest concepte és de 30 euros mensuals), la taxa d'escombraries i, sobretot, l'import de l'Impost Sobre Béns Immobles (I.B.I) que en la pràctica habitual del mercat es repercuteix a la part arrendatària i que al B.H.J. ho fa assumir al propietari com condició no negociable del programa. En nombres podríem sentenciar que **l'estalvi mitjà anual** aproximat per a un inquilí de B.H.J arriba a situar-se en una quantitat de **2.000 euros**.

2: PISOS DE QUALITAT: Pel que fa a la **qualitat** dels pisos a l'hora de la captació d'habitatge via negociació amb la propietat, l'eficiència del B.H.J es situa al voltant del 80%, no obstant això el nostre servei ha desestimat un percentatge d'aproximadament el 10% dels habitatges que han ofert els propietaris, sent els motius més habituals: que el servei consideri que les condicions del pis són perjudicials i desestabilitzadores pel llogater (rendes massa elevades, habitatges mal condicionats, etc..) perquè la propietat intenti que el programa s'adapti a les seves necessitats en detriment dels drets del llogater i en aquests casos preferim no crear precedents que incideixin



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

negativament en les inèrcies del món de lloguer (sent objectiu primordial del servei la implantació de les **bones pràctiques** a l'hora de llogar un habitatge). Els joves que s'han adreçat a la borsa buscant un pis, han trobat habitatges de molt alta qualitat –pisos d'obra nova, pisos rehabilitats recentment, pisos amb prestacions afegides, com, per exemple, servei de menjador comunitari; a un preu de mercat raonable.

3: CONTRACTES EQUILIBRATS: Oferim **models de contracte** en els quals s'assegura **l'equilibri** entre propietari i llogater, s'evita l'abús entre les parts que intervenen i per tant també el possible futur conflicte. Referent a això, la mediació que es realitza des del programa no finalitza amb la signatura del contracte d'arrendament sinó que s'allarga durant tot el període de vigència del contracte i fins al final de mateix.

4: CRIDA ALS PROPIETARIS: Aprofitar l'oportunitat per fer una crida als **PROPIETARIS** per a que posin el seu pis a lloguer a través del servei, ja que l'important al món de l'arrendament és cobrar, i el servei dóna les **màximes garanties** que els arrendadors cobraran puntualment cada mes la renda. A través de la mediació dels propis tècnics de la borsa i a través d'una **assegurança de caució** gratuïta durant el primer any.



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

Un cop vistes les dades d'aquests mesos de funcionament de la Borsa d'Habitatge Jove, es poden extreure les següents...

CONCLUSIONS:

.- Més de 2.500 persones han confiat en la Borsa d'Habitatge Jove per rebre assessorament i informació sobre qüestions relacionades amb l'habitatge. Des de l'inici del servei (29 de març de 2006).

.- Un total de 420 propietaris s'han adreçat a la Borsa d'Habitatge Jove en aquests mesos de funcionament.

.- La mitjana d'edat dels joves que s'adrecen a la borsa per a sol·licitar un pis de lloguer és de 26,2 anys.

.- El perfil de sol·licitant es tracta, majoritàriament, de parelles que abans d'adquirir un pis en propietat busquen un lloguer assequible que li suposi un estalvi substancial. El 90% dels sol·licitants procedeixen de Lleida ciutat o pobles del voltant.

.- Fins al moment s'han allotjat 40 joves (29 arrendataris titulars del contracte. La resta són companys que ocupen d'altres habitacions del pis).

.- Com a habitatge estàndard, els joves l'han demanat de 2 dormitoris, moblat i amb una renda mitja entre 351 y 400 euros/mes.



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

.- La Borsa mou actualment un total de 40 habitatges. 27 habitatges captats. 13 pre-captats (és a dir, que s'està negociant amb el propietari del pis la introducció d'aquest a la borsa).

.- La Borsa d'Habitatge Jove ha signat 20 contractes. Aquest s'ha de valorar com un molt bon resultat, si tenim en compte que es tracta d'un servei nou, i que ha calgut una gran tasca per donar-lo a conèixer i per captar els propietaris.

Finalment, cal destacar que des de la borsa **s'han gestionat 22 sol·licitus d'Ajudes al Lloguer per a joves fins a 35 anys**, a més de **7 sol·licituts de crèdits a l'habitatge** dins dels programa de Crèdits a l'Emancipació, respecte aquest últim projecte hem atès (presencialment i telefònicament) aproximadament a 70 joves des de l'inici d'aquest (juliol de 2006).



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

RESUM DE DADES DE LA BORSA D'HABITATGE JOVE:

Les dades engloben la informació generada per la Borsa d'Habitatge Jove des de la seva posada en funcionament el 29 de març de 2006, fins el 20 de desembre de 2006:

Atencions Realitzades

<i>Atenció a Joves</i>	<i>Atencions</i>	<i>%</i>
1.- Consultes en oficina	692	32.9
2.- Trucades efectuades	888	42.2
3.- Trucades rebudes	450	21.4
4.- Sortides fora de l'oficina	75	3.6
Total	2105	100%

<i>Atenció a Propietaris</i>	<i>Atencions</i>	<i>%</i>
1.- Consultes en oficina	93	22.1
2.- Trucades efectuades	172	41.0
3.- Trucades rebudes	107	25.5
4.- Sortides fora de l'oficina	48	11.4
Total	420	100%

<i>Altres atencions</i>	<i>Atencions</i>	<i>%</i>
Total	59	100%



Perfil de sol·licitants

Total 375

Edats	Total	%
17	1	0.2667
18	13	3.4667
19	11	2.9333
20	17	4.5333
21	14	3.7333
22	20	5.3333
23	29	7.7333
24	34	9.0667
25	45	12.0000
26	40	10.6667
27	28	7.4667
28	36	9.6000
29	23	6.1333
30	19	5.0667
31	22	5.8667
32	10	2.6667
33	4	1.0667
34	4	1.0667
35	5	1.3333

Trams d'edat	Total	%
0 - Menors de 18 anys	1	0.2667
1 - Entre 18 y 25 anys	183	48.8000
2 - Entre 26 y 30 anys	146	38.9333
3 - Entre 31 y 35 anys	45	12.0000

Mitjana d'edat 26.2

Sexe	Total	%
Dones	199	53.1
Homes	175	46.7
FALTEN DADES	1	0.3

Ingressos bruts mensuals	Total	%
1º >= 0 < 300	98	26.1
2º >= 300 < 600	21	5.6
3º >= 600 < 900	58	15.5
4º >= 900 < 1200	99	26.4
5º >= 1200	99	26.4

Mitjana d'ingressos bruts mensuals 796 €

Nivell d'estudis	Total	%
SUPERIORS	181	48.3
MITJANS	126	33.6
GRADUAT ESCOLAR	54	14.4
NO REGLATS	14	3.7



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

<i>Situació laboral</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
FIXE	132	35.2
EVENTUAL	120	32.0
ESTUDIANT	63	16.8
ALTRES	44	11.7
SUBSIDI D'ATUR	7	1.9
SENSE SUBSIDI D'ATUR	5	1.3
PER COMPTE PROPI	4	1.1

<i>Tipus d'unitat</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
PARELLA	143	38.1
AMICS	113	30.1
SOL/A	100	26.7
GERMANS	18	4.8
FALTEN DADES	1	0.3

Perfil d'allotjats

Total 29

Edats	Total	%
18	1	3.4
19	1	3.4
20	1	3.4
21	1	3.4
22	3	10.3
23	3	10.3
24	1	3.4
25	8	27.6
26	5	17.2
28	2	6.9
31	1	3.4
34	1	3.4
35	1	3.4

Mitjana d'edat	Total	%
1 - Entre 18 y 25 años	19	65.5
2 - Entre 26 y 30 años	7	24.1
3 - Entre 31 y 35 años	3	10.3

Mitjana d'edat dels allotjats 25.4

Sexe	Total	%
HOMES	13	44.8
DONES	16	55.2

Ingressos bruts mensuals	Total	%
1º >= 0 < 300	9	31.0
3º >= 600 < 900	2	6.9
4º >= 900 < 1200	10	34.5
5º >= 1200	8	27.6

Mitjana d'ingressos bruts mensuals 834.9 €

Nivell d'estudis	Total	%
SUPERIORS	16	55.2
MITJANS	10	34.5
GRADUAT ESCOLAR	2	6.9
NO REGLATS	1	3.4



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut

<i>Situació laboral</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
<i>FIXE</i>	10	34.5
<i>EVENTUAL</i>	9	31.0
<i>ESTUDIANT</i>	7	24.1
<i>ALTRES</i>	3	10.3

<i>Tipus d'unitat</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
<i>AMICS</i>	18	62.1
<i>PARELLA</i>	6	20.7
<i>SOL/A</i>	5	17.2



Perfil d'habitatges captats

Total 27

<i>Dormitoris</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
2	9	33.3
1	7	25.9
3	6	22.2
4	5	18.5
<i>Mitjana de dormitoris</i>		2.3
<i>Mobiliari</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
MOBLADA	25	92.6
BUIDA	2	7.4
<i>Barri</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
CAP- PONT	8	29.6
BALÀFIA	5	18.5
ZONA ALTA	4	14.8
CENTRE	4	14.8
FERRÁN- ESTACIÓ	2	7.4
UNIVERSITAT	1	3.7
PLAÇA PAGESOS	1	3.7
PARDINYES	1	3.7
ZONA RAMBLA FERRAN	1	3.7
<i>Municipi</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
LLEIDA	27	100.0
<i>Renda mensual</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
ENTRE 0 Y 200 €/MES	1	3.7
ENTRE 251 Y 300 €/MES	1	3.7
ENTRE 301 Y 350 €/MES	4	14.8
ENTRE 351 Y 400 €/MES	11	40.7
ENTRE 401 Y 450 €/MES	6	22.2
ENTRE 451 Y 500 €/MES	3	11.1
ENTRE 501 Y 550 €/MES	1	3.7
<i>Mitjana de renda mensual</i>		386.1 €



Perfil d'habitatges sol·licitats

Total 295

<i>Dormitoris</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
2	136	46.1
1	100	33.9
3	40	13.6
4	16	5.4
5	3	1.0

Mitjana de dormitoris **1.9**

<i>Mobiliari</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
MOBLADA	194	65.8
INDIFERENT	81	27.5
BUIDA	11	3.7
SEMIMOBLADA	4	1.4
BUIDA AMB ELECTRODOMÈSTICS	4	1.4
FALTEN DADES	1	0.3

<i>Barri</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
INDIFEREN	169	57.3
CENTRE	38	12.9
CAP- PONT	21	7.1
ZONA ALTA	20	6.8
BALÀFIA	17	5.8
PARDINYES	10	3.4
ESCORXADOR	7	2.4
CAMP D' ESPORTS	5	1.7
FERRÁN- ESTACIÓ	3	1.0
LA BORDETA	2	0.7
UNIVERSITAT	1	0.3
SECÀ DE SANT PERE	1	0.3
CIUTAT JARDI	1	0.3

<i>Municipi</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
LLEIDA	295	100.0

<i>Preu màxim</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
ENTRE 201 Y 250 €/MES	5	1.7
ENTRE 251 Y 300 €/MES	13	4.4
ENTRE 301 Y 350 €/MES	12	4.1
ENTRE 351 Y 400 €/MES	142	48.1
ENTRE 401 Y 450 €/MES	16	5.4
ENTRE 451 Y 500 €/MES	8	2.7
ENTRE 501 Y 550 €/MES	21	7.1
ENTRE 551 Y 600 €/MES	61	20.7
ENTRE 600 Y 650 €/MES	7	2.4
MAS DE 651 €/MES	10	3.4



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Regidoria de Joventut**Mitjana de preu màxim****450.2 €**

Perfil d'habitatges llogats

Total 20

Assegurances	Total
Amb les dues assegurances	18
Només assegurança multirisc	2
Només assegurança de caució	0
Sense assegurança	0

Dormitoris	Total
1	5
2	6
3	4
4	5

Mitjana de dormitoris 2.5

Mobiliari	Total
MOBLADA	19
BUIDA	1

Barri	Total
CAP- PONT	6
ZONA ALTA	4
BALÀFIA	4
FERRÁN- ESTACIÓ	2
PARDINYES	1
CENTRE	2
ZONA RAMBLA FERRAN	1

Municipi	Total
LLEIDA	20

Renda mensual	Total
ENTRE 301 Y 350 €/MES	3
ENTRE 351 Y 400 €/MES	7
ENTRE 401 Y 450 €/MES	5
ENTRE 451 Y 500 €/MES	3
ENTRE 501 Y 550 €/MES	2

Mitjana de renda mensual 405 €