



© Carlos Vidal

Cada vegada més es parla sobre els efectes de la gentrificació i de l'augment dels preus de lloguer i de compra dels habitatges, especialment a les grans capitals europees. A Frankfurt i la seva àrea metropolitana, aquest canvi s'ha accelerat els últims anys i ha entrat en una fase en la qual són necessàries noves propostes per mantenir una certa estabilitat entre les diferents classes socials presents a la metròpolis. Resumidament, la gentrificació es dona quan als barris més barats comença a instal·lar-s'hi gent amb un poder adquisitiu més alt, provocant un canvi en el teixit del barri que afavoreix als més adinerats i repercuteix negativament en aquells amb menys recursos. A diferència de Barcelona, on el turisme és una de les principals raons i motors de la gentrificació, en el cas de Frankfurt aquest canvi té un origen més vinculat al creixement econòmic de la ciutat i a la necessitat d'allotjament dels treballadors, que busquen un habitatge cèntric i amb bones infraestructures.

I és que a Frankfurt trobem grues i tanques per tot arreu. A un ritme de creixement que l'any passat va arribar a la xifra d'11.500 persones, es necessiten nous habitatges amb urgència. Aquesta tendència es preveu encara més pronunciada en els pròxims anys a causa de l'efecte del Brexit, donat que Frankfurt es considera la capital financera d'Europa i moltes empreses del Regne Unit miren cap a Frankfurt en cas de canviar les seves seus i oficines centrals. Però precisament els directius d'aquests bancs i empreses relacionades amb el sector financer són els que menys problemes tindran a l'hora de trobar un habitatge a Frankfurt. I és que d'habitatge car sí que n'hi ha, i cada vegada més. De fet, en els últims anys, ja no són només les classes socials més pobres o desfavorides les que tenen problemes per trobar un habitatge assequible, sinó també la classe mitjana té problemes per trobar un habitatge que es pugui pagar amb un sou normal, especialment a les ciutats grans com Frankfurt.

Les persones amb menys recursos han tingut des de fa dècades accés a habitatges socials subvencionats per l'estat. El preu de lloguer d'aquests habitatges oscil·la, en la seva variant més subvencionada, entre 5 €/m² i 6,5 €/m². No obstant això, per accedir a habitatges socials els ingressos familiars han de ser extremadament baixos per l'estàndard alemany, de l'ordre de 15.500 € anuals nets per sol·licituds individuals i 23.500 per dues persones. La franja de població amb ingressos que sobrepassen lleugerament el màxim per accedir a l'habitatge social té molts problemes per arribar a final de mes, donat que han de pagar preus no subvencionats que suposen un percentatge important dels ingressos mensuals d'aquestes famílies. Per tractar de contrarestar aquest fenomen, la ciutat de Frankfurt ha posat en marxa altres plans d'habitatge subvencionat dirigits precisament a la classe mitjana, a persones que tenen uns ingressos bruts de fins a 58.000 € bruts anuals (per dues persones). Els preus de l'habitatge subvencionat per la classe mitjana es situa, depenent dels ingressos familiars, entre un 15% i un 35% per sota del preu de mercat.

Així i tot, aquestes iniciatives suposen un percentatge anecdòtic si ho comparem amb les necessitats reals de la població. El 2016 hi havia a Frankfurt 26.000 habitatges socials. L'Institut per l'Habitatge i el Medi Ambient de Darmstadt (Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt) calcula que entorn del 49% de totes les llars a Frankfurt tindrien dret a un habitatge social. En el cas de l'habitatge subvencionat per la classe mitjana el percentatge que hi tindrà accés seria del 19%. En conjunt, només un 8,5 % dels habitatges de lloguer a Frankfurt compleixen aquests requisits. Les dades posen de manifest la necessitat urgent de crear més habitatges subvencionats a la ciutat de Frankfurt, la qual cosa ha portat al fet que sorgeixin iniciatives ciutadanes que exigeixen als dirigents polítics quotes mínimes per la construcció d'habitatges socials, com la iniciativa "Mietentscheid", un joc de paraules en alemany entre "Miete" que vol dir lloguer i "Entscheid" que vol dir decisió i que es podria traduir com "participació en les decisions sobre el lloguer?".

Un cas apart però no menys important són els estudiants. Gairebé 17.000 estudiants varen començar l'any passat els seus estudis a Universitats de Frankfurt, Wiesbaden i la seva àrea metropolitana. Molts d'aquests estudiants necessiten un espai per viure si venen de regions més allunyades. A la llista d'espera per obtenir una plaça a una de les residències que gestiona l'associació d'estudiants de Frankfurt hi ha més de 3.000 persones. La manca d'habitatge assequible per estudiants, fa que alguns -els que s'ho poden permetre- paguin fins a 700 € per una habitació de 25 m² a Frankfurt. Altres opten per llogar una habitació als afores de la metròpolis, però han d'adaptar-se a la despesa de temps i els retards que implica l'ús del transport públic a les hores puntes. Molts d'aquests estudiants es queixen que els hi queden molt pocs diners per viure, fins hi tot aquells que treballen als anomenats

"Studentenjobs", que són treballs per estudiants.

En conjunt doncs, ens trobem a Frankfurt amb un panorama complicat pel que fa a l'habitatge assequible, almenys en els pròxims anys, tot i els esforços de l'administració per controlar aquest fenomen. En aquest sentit, a Frankfurt també hi ha diverses iniciatives populars de co-habitatge i de construcció autogestionada d'habitatges (Baugemeinschaften), un tema que explica en detall la nostra companya Guida Maymó en el seu recent article sobre el co-habitatge a Hamburg.

Carlos Vidal, Corresponsal del COAC a Frankfurt, Alemanya. Octubre 2018



[1]

[Tornar](#)

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/mon/frankfurt-o-el-luxe-de-viure-una-metropolis>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/17041>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>