



HABITATGE

Regular el preu del lloguer, la pròxima batalla en habitatge

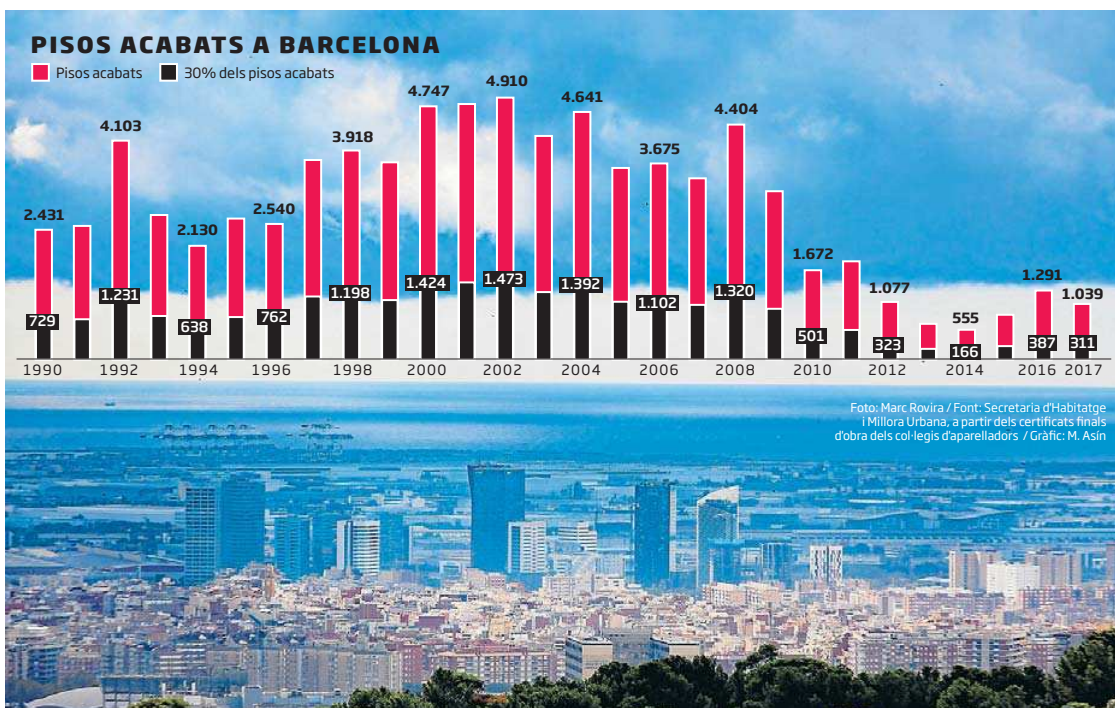
Els promotors estudien portar als tribunals la norma que els obliga a destinar el 30% a pisos públics

NATÀLIA VILA
BARCELONA

Després d'un 2018 convuls, el mercat de l'habitatge afronta un inici del 2019 que no es preveu ni més tranquil ni tampoc gaire millor pel que fa a les xifres. Després de la lluita de les associacions contra els desnonaments, de la batalla contra els recursos del PP a la llei de l'habitatge catalana i de la norma aprovada a Barcelona que obliga els promotors a cedir el 30% de les obres que fan a la ciutat per fer habitatges socials, el sector encara el nou any amb la vista posada en el debat sobre la regulació del preu del lloguer.

"El 2019 estarà marcat per la petició d'algunes associacions de controlar els preus i les reticències del sector privat a aquesta mesura", apunta l'investigador i catedràtic de la UPF José García-Montalvo, expert en el sector immobiliari. "El sector privat ha d'entendre que també cal regular els preus en el mercat del lloguer, és a dir, dels pisos que ja existeixen", avança Jaime Palomera, el portaveu del Sindicat de Llogaters.

Les dades corroboren aquesta tesi. La crisi habitacional deixa un rastre imparable de damnificats. Fins al tercer trimestre del 2018, a Catalunya es van fer un 6% més de desnonaments que l'any anterior, segons les últimes dades del Consell General del Poder Judicial. En total, se'n van fer més de 10.500, dels quals sis de cada deu van ser per no poder fer front al lloguer. A més, segons un estudi recent de Càritas,



gairebé un milió de persones estan en exclusió residencial a Barcelona, i els ciutadans d'aquesta àrea ja destinen més de la meitat del sou a pagar el pis, quan la mitjana europea és del 25%.

Per això, la regulació dels preus del lloguer és el nou cavall de batalla, perquè tant les associacions

com el sector admeten que amb la norma del 30% "no se solucionarà el problema".

Amb aquest escenari, l'ambient entre els empresaris del sector immobiliari és tens. "Preferim no parlar més d'aquestes mesures", assegurava divendres a l'ARA un directiu del sector. Altres fonts immobiliàries expli-

Barcelona
Prop d'un milió de persones estan en exclusió residencial

quen que la norma del 30% "no soluciona res" perquè cada vegada es construeixen menys pisos a Barcelona (vegeu el gràfic). "[Ada Colau] veu que no arriba a construir els 4.600 pisos promesos durant el seu mandat i ha adoptat aquesta mesura, però el sector ja paga els seus impostos i ja fa tot el que ha de fer", asseguren aques-

Creixen els desnonaments, empesos sobretot pels que no poder pagar el lloguer

Menys hipoteques

Fa pocs anys la lluita contra els desnonaments es dirigia als impagaments de l'hipoteca, però ara la tendència és una altra. Segons les últimes dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), entre el gener i el setembre més de sis de cada deu desnonaments a Catalunya han sigut per no poder pagar el lloguer. En els nou primers mesos d'enguany, els impagaments del lloguer han crescut quasi un 4% respecte a l'any passat. En canvi, els casos dels que no poden pagar l'hipoteca s'han incrementat menys d'un 1%.

Catalunya, al capdavant

Catalunya s'ha mantingut aquest any com la comunitat autònoma de l'Estat on més desnonaments hi ha hagut (gairebé un de cada quatre entre el gener i el setembre). A continuació s'han situat Andalusia, el País Valencià i la Comunitat de Madrid, amb prop del 17%, el 13% i l'11%, respectivament. Els nou primers mesos d'enguany s'han produït 10.508 desnonaments a Catalunya -per no poder pagar el lloguer, l'hipoteca o altres motius-, un 6% més que l'any passat. Tornen a ser xifres del nivell dels pitjors anys de la crisi.



FRANCESC MELCION

Sense data concreta

Diverses entitats han impulsat els últims dies un manifest en contra dels desnonaments oberts; és a dir, aquells casos en què es dicten els desnonaments sense fixar una data o una hora. Segons el text, els últims mesos s'ha detectat un augment dels casos d'aquest tipus, cosa que fa que els afectats "pateixen la inseguretad de no saber si quan tornin de la feina, de l'escola o del mercat, continuen tenint una llar". El manifest parla de "por" i "ansietat", fins i tot de "tancar-se a casa i esperar que la comitiva judicial desvetlli el moment".



tes fonts. “Són els arguments de sempre del sector privat, però si aquesta norma s’hagués tirat endavant fa 10 anys ara tindríem 5.000 pisos més de protecció”, assegura Palomera. El Sindicat de Llogaters admet que la mesura, “potser no soluciona tota l’emergència habitacional, però sí que corresponsabilitza el sector privat”, cosa que era molt necessària, diu.

L’Associació de Promotors de Catalunya (APCE) respon que el sector privat ja és el que fa més habitatge protegit. “Més del 50% dels pisos de protecció oficial dels últims anys els ha fet el sector privat”, contesta el director de l’APCE, Marc Torrent, que afegeix: “La sensibilitat ja la tenim, el que demanem són normes clares i seguretat jurídica”. De fet, els serveis jurídics d’aquesta associació estan revisant la norma al detall i no descarten portar-la als tribunals.

Més pisos socials via compra

Segons els promotors privats, l’administració aconseguiria molts més habitatges socials amb mesures com la que va anunciar Colau dijous, quan va fer pública la compra d’un bloc de 114 pisos per destinar-los a habitatge assequible. L’APCE també proposa una altra alternativa: “L’Ajuntament té la possibilitat d’edificar fins a 20.000 pisos en terrenys de la seva propietat, per això ens sembla que en lloc de generar incerteses en el mercat seria més productiu que edifiqués aquestes reserves”, llança Torrent, que aposta per fer-ho a través de la col·laboració público-privada.

El catedràtic de la UPF García-Montalvo hi coincideix. “Construir és més car, però jo veig fantàstic que l’administració compri pisos en bon estat per a habitatge social”. “No tinc especial simpatia per al món promotor, però tampoc és encertat utilitzar l’habitatge com a eina electoralista”, diu l’expert, que adverteix dels riscos que pot suposar per als ciutadans, llogaters i propietaris: “Els fons d’inversió controlen menys d’un 5% del mercat del lloguer, ells no controlen els preus; la majoria està a mans de particulars que van preferir invertir en un pis abans que deixar els diners al banc perquè no els donaven res”. ■

El “soroll” de les xifres

El catedràtic de la UPF i expert en el sector José García-Montalvo denuncia que no hi ha cap estadística “decent” per avaluar l’estat real del mercat immobiliari. “Es diuen xifres falses pel boc gros, sense comprovar-les, i hi ha molt missatge confós i interessant”, assegura. “El cens es fa cada 10 anys, comptar els pisos buits és molt complicat i l’estadística dels registradors també té decalcatges”, afegeix. La més fiable, diu, és la de compravendes del ministeri, però “ni tan sols discrimina les operacions entre individus de les empresarials”.