



El mercat residencial

Una tercera via per a l'habitatge

NORMA El govern impulsa noves figures d'accés a una residència amb la propietat compartida i temporal
OBJECTIU Busca oferir alternatives a la compra i a un lloguer amb escàs pes

B. Badrinas
BARCELONA

Espanya es troba entre els deu estats europeus amb un percentatge més gran d'accés a l'habitatge a través de la propietat. El lloguer és residual i, segons les últimes dades del Ministeri de Foment, arriba actualment a només el 17% del parc d'habitatges. Un percentatge que altres fonts situen fins i tot per sota d'aquesta xifra, encara que sí que sembla clar que ha crescut en els últims anys, ja que abans d'esclatar la crisi i en ple boom immobiliari el lloguer amb prou feines superava l'11% del parc residencial. En la banda contrària trobem països del nord d'Europa –Alemanya, Holanda, Suècia o Dinamarca–, on el lloguer té un pes de més del 50% com a via d'accés a l'habitatge. En qualsevol cas, i també segons dades de Foment, la mitjana europea d'habitatges en lloguer se situa en el 30%, una xifra que duplica l'espanyola.

Per revertir aquesta situació i facilitar l'accés a l'habitatge, el govern va aprovar recentment una modificació del Codi Civil per crear les figures de propietat temporal i propietat compartida com una tercera via o fórmula intermèdia entre la propietat i el lloguer. Actualment aquestes figures es troben en tramitació parlamentària amb l'objectiu que estiguin plenament vigents a partir de l'1 de gener.

"El lloguer no sembla que sigui una alternativa per a moltes famílies i la

propietat, després del que ha passat amb les hipoteques i els desnonaments, tampoc", explica Sergio Nasarre, director de la càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, qui ha assessorat el govern en la implantació d'aquestes noves tipologies d'accés a una residència. "Hem creat formes de tinençes alternatives –afegeix– a la propietat i al lloguer que, a més, estan per quedar-se a llarg termini i aconseguir la seva quota de mercat."

Compra progressiva

La propietat compartida afavoreix la compra d'un habitatge a través d'un percentatge inicial, ampliable progressivament amb el pas del temps, que es complementa amb el pagament d'un lloguer per la part de la residència de la qual no s'és propietari. La propietat temporal, d'altra banda, permet esdevenir propietari d'un immoble per un mínim de sis anys i un màxim de 99, quan reverteix al propietari inicial.

"Volem deixar molt clar que la persona que accedeix a un habitatge sota alguna d'aquestes fórmules esdevé propietari de l'habitatge amb tots els efectes i d'acord al compromís contractual signat", assenyala Carles Sala, secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat. Sala apunta que, a través d'aquestes noves figures, la Generalitat vol donar una estabilitat més gran a les persones que opten per accedir a un habitatge per una via diferent a la tradicional propietat. "Creiem

Noves tinençes per a l'habitatge



Propietat compartida

Afavoreix l'adquisició de la propietat a partir de la compra d'una quota inicial.
El propietari material adquireix progressivament les quotes restants del propietari formal i, per a la resta que no poseeix, paga un lloguer



Propietat temporal

El propietari temporal gaudeix d'un poder jurídic idèntic al propietari clàssic durant el temps fixat en el contracte, que és d'un mínim de 6 anys i un màxim de 99 anys



Les frases

“Hem creat tinençes alternatives a la propietat i al lloguer que tindran la seva quota de mercat”

Sergio Nasarre
CATEDRA D'HABITATGE DE LA URV

“Em sembla difícil que la propietat compartida i temporal calin: el futur és el lloguer”

José García Montalvo
CATEDRÀTIC D'ECONOMIA DE LA UPF

“Què aporten la propietat compartida o la temporal que no aportin el lloguer o la propietat?”

Gonzalo Bernardos
PROFESSOR D'ECONOMIA DE LA UB

que aquestes noves fórmules són del tot necessàries en vista dels últims canvis en la llei del lloguer, que disminueix l'estabilitat del logater”, diu Sala.

No pensa igual José García Montalvo, catedràtic d'economia de la Uni-

versitat Pompeu Fabra. Tot i valorar de manera positiva les alternatives que ofereixen aquestes noves figures, considera que el lloguer té un bon futur. “Em sembla difícil que la propietat compartida i temporal calin entre els

ciudadans, perquè jo crec que el futur és el lloguer, que, d'aquí a un parell d'anys, representarà entre el 20% i el 25% de l'accés a l'habitatge”, diu. García Montalvo considera que amb la nova llei d'arrendaments es pot aconseguir la

flexibilitat necessària per fer atractiu el lloguer tant per a l'inquilí com per al propietari. “Abans del boom immobiliari, potser sí que tenien sentit, però ara s'està produint un moviment molt fort cap al lloguer”, afirma.

Gonzalo Bernardos, director del màster d'assessoria i consultoria immobiliària de la Universitat de Barcelona, creu que aquestes noves figures aporten poc: “Què aporten la propietat temporal o la compartida que no aportin el lloguer o la propietat? Jo crec que no tindran cap èxit.” ■



abitatge



Fredor entre els promotors privats

Els promotors privats han rebut amb una certa fredor els plans del govern d'introduir la propietat compartida i temporal en el Codi Civil català. "L'actitud de l'associació és de prudència i d'espera, ja que, per ara, no tenim cap informació de com es podrien finançar aquestes noves figures", explica un portaveu de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Barcelona, la principal patronal catalana del sector. "Aquí les entitats bancàries hi tindran molt a dir, ja que les ga-

ranties no seran, per força, les mateixes", afegeix.

I és que per les seves particulars característiques, aquestes promocions s'allunyen de les fetes per les promotores immobiliàries tradicionals, que es limiten a construir per, tot seguit, vendre els habitatges gràcies –en la gran majoria de casos– a una hipoteca. Per aquest motiu, el lligam inherent de la propietat compartida i temporal a la banca fa que sigui un producte més propi per a aquest tipus d'empresa.



'Shared ownership' a Leicester

La promotora Metropolitan oferta actualment en aquest edifici –al segon pis– del municipi britànic de Leicester és un habitatge de propietat compartida o 'shared ownership' amb dues habitacions. L'oferta valora la totalitat de l'habitatge en 107.500 lliures esterlines o 135.000 euros i Metropolitan reclama que, com a mínim, el nou inquilí accedeixi al 25% de la propietat.

Inspiració en el model britànic

TINENCES • Unes 170.000 famílies angleses han accedit a una residència per vies diferents del tradicional lloguer o propietat **TESTIMONI** • "Sense aquestes fórmules mai no hauria pogut accedir a un habitatge a Londres"

B.B.
BARCELONA

Silvia Castro és una tarraçonina que exerceix de professora d'espanyol a Londres. Va arribar a la capital britànica l'any 1999 i, al cap de sis anys, va optar per la propietat compartida com a via per accedir a un habitatge. "Vaig comprar un 40% del pis, un percentatge que dos anys després vaig poder ampliar fins al 50%, i pel restant 50% que no és meu pago un lloguer", explica.

Castro assegura que sense aquesta fórmula difícilment hauria pogut accedir a una propietat en una ciutat com a Londres i, de fet, no descarta augmentar el percentatge que posseeix en els propers anys. "Estic pagant menys que un lloguer, però és que jo, per les meves possibilitats financeres, mai no podré accedir a la compra d'un habitatge en la seva totali-

tat", diu. Els seus plans són continuar residint molts anys en el seu habitatge i, quan se'l vulgui vendre, només cal que es posi en contacte amb el grup immobiliari amb què comparteix la propietat de l'immoble, que disposa d'una llarga llista d'espera de persones i famílies que volen accedir a una residència amb aquestes característiques. "Cada cop que hi ha canvis en el percentatge de propietat es realitza una taxació de l'habitatge i s'actua en funció del resultat", assenyala Castro.

La Secretaria d'Habitatge de la Generalitat s'ha inspirat en el model britànic –per bé que introduint-hi elements propis del país– per tal d'incorporar les figures de la propietat compartida i temporal al dret civil català. Així, i segons dades facilitades per l'administració catalana, des del 1979 fins al 2009 unes 170.000 famílies a Anglaterra viuen en un habitatge de propietat compartida i 170.000

més estan en llista d'espera per accedir-hi. De les primeres, el 2009 prop d'un 25% ja havien assolit progressivament el 100% de la propietat de l'habitatge.

Aquest tipus de fórmules estan generalment lligades a programes socials, un fet que permet posar al mercat habitatges a un cost per sota del lliure mercat i, per tant, amb una gran demanda. Per tant, segons dades del 2009, el 44% de les famílies beneficiàries tenien uns ingressos de menys de 31.250 euros anuals i un 25%, de menys de 25.000 euros. Només el 13% de les famílies que han accedit a un habitatge de propietat compartida tenen uns ingressos de més de 50.000 euros anuals.

"A Catalunya aquesta fórmula facilitaria l'absorció de l'estoc d'habitatges buits després del boom, a més de reduir els riscos hipotecaris d'una adquisició tradicional", diu, Carles Sala, secretari d'Habitatge de la Generalitat. ■