

La por del propietari al lloguer és, segons els experts, una de les causes principals de l'existència de borses de pisos buits. Sempre mal quantificats, aquests habitatges desocupats són el repte principal de la política d'habitatge tant per al Govern català com per a l'administració estatal. Mitjançant la fórmula d'agències de mediació entre propietaris i arrendataris, l'ens públic intenta trencar així l'animadversió al lloguer, una fórmula àmpliament estesa en el mercat immobiliari d'altres països de la Unió Europea.

Omplir els pisos buits

Amb l'encariment constant del preu dels pisos com a problema de fons, les administracions públiques tracten d'afrontar la manca d'una cultura de lloguer. Actualment es calcula que a la resta dels països europeus el 35% dels ciutadans viuen en règim de lloguer, mentre que a l'estat espanyol la xifra s'inverteix radicalment: només un 15% de les propietats immobiliàries són arrendades a un llogater, enfront del 80% de la població, que es decanta per comprar el seu habitatge. Pere González, president de l'Agrupació d'Arquitectes Perits de Catalunya, explica que la causa d'aquest fenomen invers és la mentalitat d'inversió, que fa que "la gran majoria de famílies posi els seus estalvis en el totxo", en perjudici d'altres possibles

fonts d'inversió com seria la borsa. El 5% restant per completar les estadístiques el conformen el que anomenem pisos buits, aquells habitatges que, podent ser principals o secundaris o destinar-se al lloguer, es consideren habitualment desocupats. Tot i que les xifres d'aquest tipus d'habitatge sovint no són fàcils de quantificar, s'estima que a l'estat espanyol hi ha més de tres milions de pisos buits. A Catalunya, la xifra pot superar els 450.000 habitatges, un nombre similar al del País Valencià. A les Illes Balears, les estadístiques parlen de més de 85.000 pisos no ocupats, d'un parc immobiliari que supera els 500.000 habitatges familiars. Tot i això, segons el president del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària, Joan Ollé Bertran, aquestes

dades són "inflades", ja que inclouen diversos criteris com el cas de pisos temporalment deshabitats per altres circumstàncies "que no podem tenir en compte si no volem caure en una mena de sovietització de la propietat immobiliària". Si descomptem els habitatges que presenten aquests criteris, com podria ser una absència temporal de la llar o la posada a punt d'un pis per a viure-hi a curt termini, "ens queda potser només un 10% de la quantitat que es tracta estadísticament". Per a Ollé Bertran resten, doncs, aquells propietaris "que tenen por al risc, que no volen vendre ni llogar i que, davant el dubte, s'abstenen de fer res". Un col·lectiu que cada cop preocupa més l'administració pública, que hi veu un factor decisiu a l'hora de potenciar el lloguer i de donar sortida a un parc immobiliari estancat en la filosofia de la compra i la venda.

L'aval públic. Davant la problemàtica que planteja l'animadversió al lloguer, el Govern estatal ha volgut presentar-se com a aval mitjançant la Societat Pública de Lloguer (SPA), promoguda per la ministra d'Habitatge, María Antonia Trujillo, que vol oferir als arrendadors les garanties bàsiques perquè posin els seus pisos en la borsa de lloguer. Segons dades del Ministeri, l'agència treballa amb un parc de més de 2.000 habitatges que es troben, sobretot, en les ciutats principals.

Aquest tipus d'iniciatives ja funcionen des de fa un cert temps a Catalunya, on la Generalitat ha previst, dins del Pla per al Dret a l'Habitatge, la creació de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, formada per les borses d'habitatge de lloguer municipals i comarcals. En aquest cas, la finalitat del programa és incloure el parc de pisos buits en la borsa de lloguer per sota dels preus de mercat. D'aquesta manera, a més de donar sortida als habitatges desocupats, que a Catalunya ja sumen el 13,7% del total d'habitatges familiars, el Departament d'Habitatge dona prioritat als col·lectius amb més dificultats d'accés a un pis. A més de respondre per l'arrendatari amb ajuts com una assegurança multirisc i de caució durant dos anys, aquesta societat ofereix ajudes de fins a 6.000 euros en concepte d'obres de rehabilitació, una proposta que vol engrescar els que encara no ho

Milà vol expropiar habitatges buits

El conseller català de Medi Ambient i Habitatge, Salvador Milà, ha presentat tot just fa una setmana el projecte de llei que vol fomentar el dret a l'habitatge digne. El text del nou Estatut ja recull la prioritat del Govern català per fomentar una política de sòl que faciliti la promoció d'habitatges protegits de compra i lloguer. A més, per aconseguir aquest objectiu, Milà ha proposat obligar els propietaris de pisos buits a vendre'ls a l'administració en zones de forta demanda. Una mesura que, segons el conseller, només s'aplicaria en última instància i en el cas de pisos que faci molt de temps que són desocupats.

tenen gaire clar. ADIGSA, empresa pública de la Conselleria, és l'encarregada de coordinar les diferents borses de lloguer incloses en el projecte de cessió d'habitatges. Actualment, 19 municipis ja s'han adscrit a la proposta i està previst que, a final d'any, la llista s'hagi ampliat fins a aconseguir una cobertura del 80% del territori català.

A favor i en contra. Molts experts han vist amb bons ulls les propostes d'habitatge social promogudes per l'administració pública. Pere González considera que es tracta d'una "política molt intel·ligent" i afegeix que "el que seria absurd seria construir més pisos per llogar". Per la seva banda, en representació dels agents de la propietat immobiliària, Ollé Bertran aplaudeix la iniciativa de l'administració pública, però troba que la proposta "hauria d'haver rebut el suport i el guiatge dels operadors de la propietat immobiliària, que són la corretja de transmissió per donar garanties als propietaris" i apunta el risc que aquest procés "ple de bones intencions" acabi entrant en la burocratització pròpia dels organismes públics. De fet, a l'estat espanyol ja s'han començat a sentir les primeres veus dissidents amb l'agència pública de lloguer de la ministra Trujillo. Alguns propietaris han decidit fer-se enrere després de saber el preu pel qual l'agència ha taxat el lloguer del seu pis, molt inferior, segons ells, al preu de mercat.

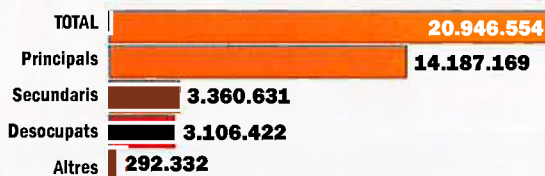
Laura de Andrés

Les darreres iniciatives de l'administració tenen com a objectiu reactivar el mercat de pisos de lloguer.

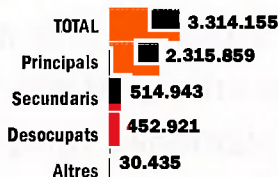
XAVIER GÓMEZ

Habitatges familiars segons la seva tipologia

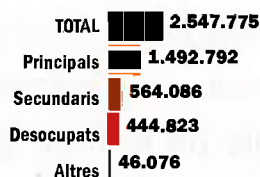
ESTAT ESPANYOL



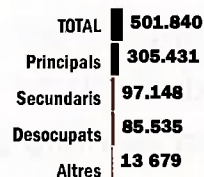
CATALUNYA



PAIS VALENCIÀ



ILLES BALEARS



Font: Institut Nacional d'Estadística

Breus

Sis àrees dels Països Catalans, protegides de la grip aviària

El Ministeri d'Agricultura va decidir el dimarts 25 d'octubre prohibir la cria d'aviram en un radi de 10 quilòmetres a la rodona entorn de les 18 àrees de pas d'ocells migratoris més importants de tot l'estat. Als Països Catalans aquesta prohibició, feta amb l'objectiu de prevenir el contagi del virus de la grip aviària a través dels ocells migratoris, afecta sis zones. Al País Valencià aquestes àrees són l'albufera de València (Horta), les salines de Santa Pola (Baix Vinalopó) i el parc nacional del Fondo (Baix Vinalopó); al Principat les

RAFA GIL



L'albufera de València.

zones protegides són el delta de l'Ebre (Baix Ebre) i el delta del Llobregat (Baix Llobregat). Pel que fa a les Illes Balears, el Ministeri d'Agricultura va prohibir la cria d'aviram prop de l'albufera de Mallorca.

El Ministeri de Foment tanca l'aeroport de Sabadell

El Ministeri de Foment va decidir, el dimarts 25 d'octubre, el tancament provisional de l'aeroport de Sabadell (Vallès Occidental) després d'un nou accident d'aviació que s'havia produït el dia abans. En concret, una avioneta es va estavellar contra la grua d'un edifici en construcció proper a l'aeroport. Segons fonts de l'aeroport la grua no complia tots els requisits. L'accident va provocar de nou les protestes dels veïns de les poblacions properes a l'aeroport. A més, el tancament va afectar els serveis d'emergències.