

HPO: bo, bonic i car, molt car



El president de la Generalitat Valenciana, Francesc Camps, acompanyat pel conseller de Territori i Habitatge, José Ramon García Antón, en un acte de lliurament d'habitatges de protecció oficial.

Els mateixos promotors i constructors que fa un any presentaven beneficis milionaris ara reclamen mesures a les administracions públiques per no caure en la bancarrota. La Generalitat Valenciana n'ha atès les reclamacions i aquesta setmana dóna via lliure a l'augment del preu de l'habitatge de protecció oficial. Al Principat, hi ha casos d'augment de més de 700 euros.

Se sol dir que els bons amics són aquells que et fan costat en els bons moments però també, i sobretot, en els dolents. La Generalitat Valenciana i els promotors i constructors tenen una amistat ben consolidada, que frega el maridatge. Això, almenys, caldria concloure de l'última acció del govern valencià, que acaba de llançar un flotador als patrons del sector, ni que siga a costa d'afonar

aquells qui aspiren a adquirir un pis. En concret, el govern valencià, que té les competències en matèria d'habitatge, ha previst d'aprovar un decret pel qual s'encareix el preu del metre quadrat dels pisos de protecció oficial entre 121 euros i 409. La mesura significa, a parer de CCOO i UGT, "quasi igualar" el preu dels habitatges de protecció oficial "amb els de renda lliure". L'increment de preu va acompanyat, a més,

d'una rastellera de mesures que, en opinió dels sindicats, dificultarà l'accés a la llar ara que l'escalada de preus dels últims anys s'aturava i donava una treva als compradors. Les xifres són esclaridores (vegeu gràfic): amb l'aprovació del decret aquesta setmana, un habitatge concertat de 90 metres quadrats, amb garatge i traster a Elx, per exemple, passarà de costar 152.819 euros a 199.519; a València, una llar amb les mateixes característiques passarà de 182.937 a 238.937 euros.

La decisió de la Generalitat Valenciana arriba quan el Ministeri espanyol de l'Habitatge ha donat carta blanca a les comunitats autònomes —que tenen transferides les competències en matèria d'habitatge— per pujar els preus de l'habitatge protegit amb l'objectiu oficial de fomentar-ne la construcció, "ja que amb els nous preus serà més rendible per als promotors", segons que va declarar al gener Carme Chacón, que aleshores era ministra del ram. Es tracta, per tant, d'una mesura pensada més per als promotors que no pas per als compradors, que a partir d'ara hauran de fer un esforç econòmic més gran per accedir a comprar un habitatge. Durant el darrer lustre, fins a la segona meitat de l'any passat, promotors i constructors s'havien girat d'esquena a la construcció de pisos de protecció oficial, que, com que tenien un preu taxat, resultaven molt poc atractius. El coet en què s'havien enfilat els índexs de preus dels habitatges des del 2002 deixava marges de beneficis molts alts per habitatge construït. La fortalesa de la demanda —fonamentada en una necessitat real d'habitatge, però també amb molts elements especulatiu— reportava uns alts ingressos als empresaris del sector, poc interessats a promoure la construcció d'una mena d'habitatge que no deixa tants beneficis. "Que construesquen ells!", semblava la frase més repetida entre els promotors quan es parlava d'HPO. I, mentrestant, l'adquisició d'una llar de preu taxat esdevenia una odissea per a un estrat important de la població, especialment entre els més joves, en

un mercat on l'oferta no s'adaptava a la demanda real. La desfeta de la bombolla immobiliària arran de la crisi financera ha deixat al descobert amb tota cruessa els desequilibris del mercat: escassíssima oferta d'habitatges de protecció oficial i milers de pisos de renda lliure sense comprador potencial, amb els gemecs que això ha desfermat entre els promotors immobiliaris, que no han tardat pas gaire a reclamar ajut dels mateixos poders públics que anys enrere havien menystingut. Un dels més sincers a mostrar les cartes va ser Guillermo Chicote, president de l'Associació de Promotors i Constructors d'Espanya: "Volem fer habitatge protegit, però si la promoció no arriba a un mínim lliandar de rendibilitat, no en farem." Sense embuts. Chicote va dir açò durant la signatura d'un acord entre la Federació Espanyola de Municipis i Províncies, promotors públics i privats i sindicats per a construir 150.000 pisos d'HPO. I va afegir que l'administració ha d'establir les "condicions necessàries" perquè els promotors es llancen a la construcció d'HPO, començant perquè l'administració establezca preus màxims de venda que compensen "suficientment" les seues despeses.

En aquesta tessitura, l'administració ha escoltat les demandes dels constructors. El Ministeri de l'Habitatge va donar uns marges de variació de preus uniformes per a totes les comunitats autònomes, de manera que cada govern autonòmic decidira els nous preus a aplicar. "Els increments que proposa l'administració són increïbles", admet un promotor valencià, que es mostra molt crític amb les xifres proposades per la conselleria. Des del sindicat UGT atribueixen la mesura a "un acord entre el govern i una part de la patronal, per a col·locar una part dels habitatges que ara tenen com a habitatge lliure", explica Elvira Ródenas. Des de la conselleria, per contra, refusen aquestes crítiques. El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, José Ramón García Antón va dir fa dues setmanes a les Corts que l'augment de preus era "imprescindible" perquè es cobriren els costos de construcció, i va recordar que totes les comunitats autònomes revisen els preus.

Amb aquest increment de preus, el govern de Francesc Camps ressegueix el camí de la seua companya de partit, Esperanza Aguirre. Madrid va ser una de les primeres autonomies a establir nous preus, a principi d'abril, amb uns augments entre un 31% i un 20%, segons la zona. L'increment proposat pel govern Aguirre és semblant al que ara té previst l'executiu de Camps. Ara bé, ambdues comunitats autònomes tenen punts de partida molt diferents, segons que assenyala la professora de la Universitat d'Alacant, i experta en mercat de l'habitatge, Paloma Taltavull. Prenent com a referència els preus de l'any passat, un HPO costava a Madrid el 36% del que costava un habitatge de renda lliure. A l'estat espanyol, la proporció era del 52%; i a Catalunya un 51%. Per contra, al País Valencià, un pis de protecció oficial costava fins ara el 65% del que en costava un de renda lliure. És a dir, l'increment que s'aplica ja a Madrid ha servit per a situar els preus de l'HPO en la mitjana estatal. Per contra, al País Valencià, un HPO resultava car abans de l'augment de preus i encara ho serà més a partir d'ara. "No m'estranya que Madrid faça això, però que ho faça el País Valencià no em sembla gens lògic", conclou Taltavull, per a qui "el que es llig entre

línies" és que aquest increment es fa "a la mesura dels promotors".

Metres a preu d'or a Catalunya.

Al Principat, el document de signatura del Pacte Nacional de l'Habitatge calculava que actualment hi ha a tot Catalunya una demanda retinguda, és a dir, no satisfeta, de 200.000 HPO, i que aquesta demanda s'haurà duplicat l'any 2016. Ara, també el govern Montilla ha aprofitat la revisió de preus d'HPO per a augmentar considerablement el que els compradors hauran de pagar, especialment, en alguns sectors de mercat. Així, l'habitatge de protecció oficial de règim general i especial (destinat a les persones més desfavorides) augmenta en marges molt minsos, que van des dels 20 euros als 150 i fins i tot disminueix per als sectors de població més vulnerables. Per contra, les pujades més acusades les tenen, doncs, els habitatges de preu concertat (destinats principalment a primer habitatge de gent jove) de les capitals i de la zona metropolitana. El metre quadrat d'habitatge concertat a la ciutat de Barcelona passarà de valer 2.489 euros a 3.001, és a dir, una diferència de 512 euros. A Tarragona i a Girona s'augmenta des dels 2.096 actuals a 2.728; però és a ciutats com ara Badalona,

El preu dels HPO*

Euros/m² dels municipis

	HABITATGE EN RÈGIM GENERAL		HABITATGE EN RÈGIM ESPECIAL		HABITATGE AMB PREU CONCERTAT	
	Preu abans de la modificació	Preu després de la modificació	Preu abans de la modificació	Preu després de la modificació	Preu abans de la modificació	Preu després de la modificació
València	1.697	1.819	1.485	1.705	1.910	2.319
Castelló	1.576	1.697	1.379	1.591	1.773	2.183
Alacant	1.576	1.697	1.379	1.591	1.773	2.183
Barcelona	1.863	1.705	1.630	1.705	2.489	3.001
Girona	1.863	1.705	1.630	1.705	2.096	2.728
Tarragona	1.863	1.705	1.630	1.705	2.096	2.728
Lleida	1.514	2.183	1.324	1.478	1.703	2.183

* Hi ha tres tipus d'habitatge de protecció oficial, segons els ingressos i recursos dels seus destinataris.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i CCOO del País Valencià.

També a Catalunya han pujat els preus. El metre quadrat d'habitatge concertat augmenta de 700 euros a Badalona, Sabadell o l'Hospitalet de Llobregat

Cinc mil habitatges protegits a les Balears

La construcció d'habitatges de protecció oficial (HPO) a les Balears ha estat molt minsa tradicionalment. No eren bon negoci per als promotors. Tanmateix, ara, amb la crisi de la construcció, tot ha canviat. Els interessa. I, a més, el govern balear ha decidit de donar un impuls a l'habitatge protegit com no havia passat mai a les Illes. El 6 de maig proppassat, el Parlament balear aprovà per unanimitat la llei d'habitatge que promourà la construcció de 5.000 HPO i a preu taxat.

L'objectiu del govern, tal com han manifestat reiteradament tant el president, Francesc Antich, com el conseller d'Habitatge, Jaume Carbonero, és de construir totes les promocions durant aquesta legislatura. És a dir, amb prou feines en tres anys. Es tracta d'una aposta bàsica de la política social del govern. Considera que el problema de l'accés a l'habitatge en propietat és un dels més greus –tal com diuen les enquestes– que tenen els ciutadans illencs.

A les Illes, especialment al voltant de Palma –que és on més es necessiten aquesta mena d'habitatges– el problema fonamental per a construir HPO és el terreny. Perquè n'hi ha poc, discontinu i a un cost d'adquisició molt elevat, fruit de l'increment exponencial del preu aquests darrers anys. Per això la llei preveu que, com a últim recurs, alguns terrenys rústics –continus a l'urbà– puguin ser canviats d'ús urbanístic i aprofitats per a construir-hi HPO. Però possiblement no caldrà perquè el simple anunci de la llei –segons que ha explicat a aquest setmanari el mateix president– ha fet que molts promotors, que tenen comprats els terrenys urbans, els ofereixin al govern a preus “més raonables”. Una vegada aprovada la llei, el govern ha fet les passes administratives per poder començar a adquirir terrenys i, posteriorment, iniciar-hi les construccions. Els temps corre, però Antich ha afirmat



Construcció d'un bloc de pisos a la ciutat de Palma.

que continua vigent l'objectiu de tenir els 5.000 habitatges construïts abans d'acabar la legislatura.

Val a dir que seran 5.000 pisos no tots estrictament HPO. Aquesta tipologia és la mateixa que a la resta de comunitats. A les Balears, de moment, no consta que hi hagi increment de preus d'aquests habitatges, com ha passat al País Valencià i a Catalunya. Sí, emperò, que l'IBAVI (Institut Balear de la Vivenda), segons que ha publicat la premsa local, ha endurit els requisits –de residència legal per als immigrants i mínims i màxim d'ingressos econòmics– per als ciutadans que vulguin accedir-hi. L'altra tipologia és nova i autòctona. El govern en diu *pisos a preu taxat*: seran més cars que els HPO, però no tant com els que surten al mercat lliure, i s'adreçaran a ciutadans que no podrien entrar en les condicions que es requereix per optar als HPO.

Miquel Payeras

Sabadell, Cornellà i l'Hospitalet on l'augment serà més fort, de 708 euros per metre quadrat, ja que passarà d'un preu de 2.293 euros a 3.001. Les pujades, al contrari que al País Valencià, no han trobat crítica entre els partits de l'oposició ni entre els sindicats.

Els increments espectaculars planificats per l'habitatge concertat contrasta amb l'anunci fet la setmana passada per la Generalitat i els promotors

d'impulsar aquesta mena d'habitatge per tal de reactivar el mercat immobiliari. Els plans dels uns i dels altres passen per convertir en pisos concertats una part dels habitatges de venda lliure que hi ha al mercat, però no troben comprador, possibilitat que ja era prevista al Pacte Nacional per l'Habitatge. La legislació, de fet, permet de convertir en HPO pisos construïts per ser venuts en règim de renda

lliure, sempre que no hagen trobat comprador després d'un any d'haver-se'n donat la cèdula d'habitabilitat. La idea és oferir pisos a un preu que no supere els 300.000 euros i que els compradors puguin acollir-se a unes condicions especials a l'hora de contractar la hipoteca o, fins i tot, accedir a subvencions públiques.

V. Tena