

MERCAT IMMOBILIARI

El decret de l'habitatge: més un problema que una solució

Opinió



ÒSCAR GORGUES
GERENT DE LA CAMBRA DE
LA PROPIETAT URBANA

El cens d'habitatges buits fet per l'Ajuntament de Barcelona el 2019 va revelar que únicament l'1,52% dels habitatges de la ciutat estaven en aquesta situació. És acceptat que hi ha una crisi d'accés quan el parc d'habitatge buit d'una ciutat és inferior al 5%. I això és el que passa a Barcelona: hi falta habitatge per a una demanda creixent. En conseqüència, els preus pugen, especialment els lloguers. És un problema que comparteixen les grans ciutats dels països desenvolupats. Aquestes ciutats ofereixen serveis, treball i oferta formativa, i això fa que la població tendeixi a concentrar-se en aquests nuclis urbans en detriment de les àrees rurals i urbanes menys desenvolupades.

Cal incrementar el parc d'habitatges per poder donar cabuda a tota la població que ho demana. I especialment, fer incidència en el parc d'habitatge social que hauria de permetre solucionar el problema habitacional dels més desafavorits. Pensar que la regulació de preus de lloguer pot solucionar el problema de la falta d'oferta no sembla realista.

¿Per quina raó s'incrementarà l'oferta d'habitatge lliure i privat en un mercat que limiti els preus, especialment en un mercat com el de Barcelona en el qual els propietaris són, majoritàriament, petits tenidors no professionals?

Normativa

El decret llei extralimita la funció social de la propietat i no s'adequa a l'ordenament constitucional

Més greu encara, el recent decret llei 17/2019, de 23 de desembre, està causant una gran alarma. Aquesta norma qualifica de grans tenidors aquelles persones físiques o jurídiques propietàries de més de 15 habitatges i els obliga a oferir un lloguer social, per un període que pot arribar fins als 14 anys, calculada en funció dels ingressos dels llogaters en risc d'exclusió social, sense tenir en compte el cost de manteniment, funcionament, IBI o finançar que estigui suportant la propietat.

Tampoc es té en compte l'esforç previ que estan fent aquells propietaris amb habitatges sotmesos al règim de pròrroga forçosa amb lloguers per sota del mercat i fins i tot inferiors als del règim de protecció oficial, que a Barcelona el mateix Ajuntament estima en el 20-22% del parc en arrendament.

Finalment, no es limita el nombre d'habitatges que poden quedar vinculats a lloguers socials, de forma que un propietari pot acabar tenint tot el seu patrimoni afectat per aquesta mesura.

El decret llei extralimita la funció social de la propietat, no s'adequa a l'ordenament constitucional, i serà, sens dubte, objecte de fortaligiositat. Tindrà efectes econòmics negatius al reduir l'oferta de lloguer, i davant d'una oferta demanda en arrendament incrementarà els preus de lloguer, fet que agreujarà encara més la crisi de l'allotjament a Catalunya. —