

Economia

Nou escenari amb un govern PSOE-Podem

L'immobiliari confia que el pla d'habitatge social impulsarà el sector

Els empresaris esperen més recursos públics per a promoció i rehabilitació

ROSA SALVADOR
Barcelona

Sens dubte és millor veure l'ampolla mig plena que mig buida. Els empresaris del sector immobiliari han fet de la necessitat virtut i valoren positivament que l'acord de govern entre el PSOE i Unides Podem suposarà una mobilització de recursos públics per promoure habitatge social que pot donar un nou impuls al sector. "És positiu que l'acord posi l'habitatge en el centre del debat públic i que no només tingui voluntat de regular, sinó de destinar recursos públics al sector", assenyala Ferran Font, director del servei d'estudis de Pisos.com.

Eduard Mercader, director general de la socimi Quonia, assenyala que el programa de govern de les dues formacions "parteix de reconèixer el fracàs de les polítiques públiques per promoure habitatge social, un àmbit en què tots els governs han incomplert els seus compromisos els últims anys. I és aquest fracàs el que ens ha portat a la situació actual". A parer seu, no només serà positiu per al sector l'augment "progressiu" del pressupost d'habitatge que preveu l'acord, sinó algunes de les mesures que l'acompanyen, com ara la mobilització de sòl públic per promoure habitatge de lloguer social o assequible, que obre específicament a la participació dels promotors privats, i l'agilitació dels tràmits de concessió de llicències. "Aquesta pot ser una mesura molt important per abaixar els preus de l'habitatge, perquè els inversors institucionals no valoren tant el marge de benefici d'una inversió com la seva rendibilitat anual, de manera que, si es redueixen els terminis per fer una obra, els promotors podrien mantenir la seva rendibilitat amb preus més baixos", afegeix.

El Ministeri d'Habitatge, una peça clau

Les negociacions entre el PSOE i Unides Podem han tingut un dels punts clau en el repartiment dels ministeris i especialment en l'àmbit en què quedaran les competències d'habitatge. El president en funcions, Pedro Sánchez, ha acceptat que Pablo Iglesias ocupi la vicepresidència segona, amb competències en drets socials, i fonts pròximes a les negociacions asseguren que Podem tindrà tres ministeris, segons el preacord a què van arribar al juliol. Aquests seran compartiments estancs, de manera que no es barrejaran càrrecs dels dos partits en cada ministeri. Podem sembla que s'ha garantit el d'Igualtat, amb Irene Montero com a favorita per dirigir-lo, però el seu desig d'assumir un Ministeri d'Habitatge, com el que va crear el govern de Rodríguez Zapatero el 2004, ha topat amb l'oposició frontal dels sectors més liberals del PSOE i de la ministra d'Economia, Nadia Calviño, que serà vicepresidenta primera, segons va anunciar Sánchez en el debat electoral, que rebutgen les propostes més intervencionistes del programa de Podem, com els límits als preus del lloguer.



El sector valora que l'acord de govern posa l'habitatge al centre del debat públic

Els topalls als lloguers, una mesura que crea malestar

R. SALVADOR Barcelona

"Amb l'acord PSOE-Podem ja sabem que ens hi tocaria el rebre", reconeix Guifré Homedes, director general d'Amat Immobiliaris, referint-se sobretot als acords de les dues formacions per fixar sostre a les pujades del preu del lloguer, el punt que aixeca més polseguera al sector immobiliari. L'acord de govern limita inicial-

ment la possibilitat de marcar un topall als lloguers als casos en què les pujades hagin estat "abusives i sostingudes", a "determinades zones de mercat tensat" i al fet que es fixin segons "criteris tècnics, amb caràcter temporal i excepcional".

"Tothom sap que els límits no han funcionat a les ciutats on s'han implantat", assenyala Homedes, una observació en què co-

incideix Ferran Font, director d'estudis de Pisos.com, que destaca que en ciutats com París i Berlín amb prou feines han reduït l'oferta de lloguer, perquè totes dues tenen enormes carteres d'habitatges socials en renda, però que no és clar que a Espanya, on falta habitatge de lloguer, els topalls redueixin l'oferta i, per tant, a mitjà termini facin baixar els preus.



Oferta immobiliària a Barcelona

Eduard Mercader, director general de la socimi Quonia, destaca la inexactitud de l'índex de referència dels lloguers, en el qual segons l'acord es basaran els límits, ja que "tothom sap que dos pisos en un mateix edifici poden tenir un preu per metre quadrat molt diferent". A parer seu, intervenir el mercat és contraproductiu perquè s'autoregula sol, "com ha passat a Barcelona, on ja han arribat al topall i ara fins i tot baixen".

La decisió de limitar les pujades de les rendes es deixa en mans de comunitats autònomes i ajuntaments i, a parer de Font, produirà una redistribució territorial de l'activitat immobiliària,

L'acord també preveu crear un Pla Estatal per a la Rehabilitació d'Habitatges, que "inclourà finançament específic per a l'habitatge destinat al lloguer, incloent petits propietaris que rehabilitin els seus pisos i els posin de lloguer a preus assequibles" i també a empreses. Fonts pròximes al Col·legi d'Arquitectes recorden que aquesta és una de les reivindicacions més importants del col·lectiu. Segons va explicar recentment Assumpció Puig, degana del Col·legi de Catalu-

MOBILITZAR SÒL PÚBLIC

Es preveu oferir el sòl de les administracions a firmes privades per fer pisos de lloguer social

CANVIS EN LES SOCIMIS

L'obligació de tributar a un 15% pel benefici que no es distribueix qüestiona les finances d'aquestes societats

nya, el 2018 la rehabilitació va caure un 3%, per primera vegada des del 2014, de manera que la despesa mitjana en rehabilitació és de 700 euros per habitant, la meitat que la mitjana europea.

Eduard Mercader explica que una altra mesura positiva, a parer seu, podria ser l'impuls de l'Observatori de l'Habitatge per diagnosticar la situació. "Si incorpora experts i professions de tots els sectors i analitza la situació sense apriorismes dogmàtics, pot ser un bon instrument per consensuar una política d'habitatge que sigui veritablement eficaç i no es basi només en la intervenció del mercat amb mesures poc realistes".

Leandro Martínez-Zurita, soci del bufet MZ advocats, també destaca que l'acord preveu dotar d'un blindatge legal l'habitatge públic perquè només es pugui explotar de lloguer social i evitar que es pugui vendre a fons voltor. Martínez-Zurita recorda que l'acord va en la línia de les resolucions judicials contra la venda dels habitatges socials de Madrid a fons voltor, vulnerant el dret de tanteig i retracte dels inquilins. L'acord també preveu mesures per reforçar la transparència en la contractació d'hipoteques, "en línia amb el que està fent el Tribunal de Justícia de la UE, que considera consumidor no expert pràcticament tots els que no siguin empresaris o professionals de les finances".

L'acord inclou un canvi en el règim jurídic i fiscal de les socimis, perquè tributin un tipus d'un 15% sobre els beneficis no distribuïts. Mercader, que també és vicepresident de la patronal Asocimi, lamenta que aquesta mesura es pren "des del desconeixement del sector" i hauria d'obligar a repensar aquesta figura jurídica. "Aquestes firmes distribueixen un 80% dels seus beneficis en dividendes, de manera que un canvi en la fiscalitat dels beneficis no distribuïts generarà tensions de tresoreria, els quals destinen al manteniment dels immobles i a pagar els interessos del deute". Mercader recorda que les socimis no paguen menys impostos, ja que els seus accionistes tributen quan reben els dividendes, a tipus que van d'un 19% a un 23%. Com que aquestes firmes assumeixen despeses addicionals pel fet de cotitzar a la borsa, "als accionistes no els suposa en absolut un estalvi fiscal". ●



XAVIER CERVERA

"que en part ja passa, de manera que promotors i inversors se'n van cap a zones com Màlaga i València on no hi ha les traves que hi ha a Barcelona, per exemple".

Els límits de renda, com les obligacions que el nou decret de mesures urgents d'accés a l'habitatge de la Generalitat imposa als propietaris de més de quinze habitatges, acaben creant un mercat immobiliari més ineficient, assenyala Homedes. El directiu recorda que al mercat hi predominen els petits propietaris (la majoria té un o dos pisos de lloguer), que es veuen temptats a buscar fórmules alternatives com els lloguers de temporada (per un any)

INSEGURETAT JURÍDICA

A Catalunya en un any hi ha hagut vuit canvis legals i els propietaris ja no saben a què s'han d'atenir

ÚTIL O CONTRAPRODUENT?

Limitar rendes pot reduir l'oferta de pisos i impulsar els lloguers de temporada o per habitacions

o el lloguer per habitacions, o poden tornar pràctiques que ja eren poc freqüents, com els pagaments en negre. Alhora, les obligacions que la Generalitat imposa als propietaris de més de quinze pisos, equiparant-los als bancs i als fons d'inversió, poden fer que els propietaris mitjans reparteixin el seu patrimoni en diverses firmes petites o, si són particulars, a donar-ne uns quants als seus fills. "Són pràctiques que fan el sector més petit i menys professional, menys eficient". Tot i això, a parer seu, el pitjor és la inseguretat jurídica. "En un any hem viscut vuit canvis legals. Els propietaris ja no saben a què s'han d'atenir". ●

TRIBUNA

Enric Llarch

Economista

Habitatge progressista

Al calaix de sastre, desestructurat i desequilibrat, del *Nou acord per a Espanya*, de la *coalició progressista* del PSOE i Unides Podem, l'habitatge apareix a l'apartat "Drets socials, regeneració democràtica, ciència i innovació", just després de "Compromís d'Estat amb la ciència i la inversió en R+D+I" i abans de "Prevenició d'addiccions".

Està bé que l'habitatge es consideri un dret social, però esperem que la política d'habitatge estigui una mica més incardinada en el conjunt de la política econòmica, fiscal i territorial del que el poti-poti del document deixa entreveure. La mesura més immediata i més efectiva per facilitar l'accés a l'habitatge no és a l'apartat corresponent, sinó quan es planteja augmentar el salari mínim per situar-lo en un 60% del salari mitjà, tal com recomana Europa. L'èxit de les polítiques per crear una demanda solvent i llocs de treball de qualitat és la pota que sovint s'oblida quan es parla d'habitatge. Que els preus de l'habitatge a Barcelona o a Madrid s'acostin als de París o Londres, quan es pretén competir a la Lliga de Campions de les ciutats europees, no ens ha d'amoïnar tant com el fet que els salaris s'assemblin més als d'Atenes o Varsòvia.

Qualsevol solució a mitjà i llarg termini de la problemàtica de l'habitatge passa primer per dedicar més, i més ben gastats, recursos públics al sector. El primer compromís del document en

Crear bons llocs de treball i una demanda solvent és la pota que s'oblida quan es parla d'habitatge

parla, però no estableix cap objectiu. Ho veurem als pressupostos. I, abans, en la configuració del nou govern si és que es recupera, encara que sigui a títol enunciatiu, el Ministeri de l'Habitatge que, des del 2010, ha estat subsumit en el magma d'un Foment molt més preocupat pels famosos cables d'acer que relligarien Espanya que per una altra cosa.

L'apartat reflecteix un equilibri inclinat cap a les tesis podemites entre la creació de nova oferta –sòl públic per al lloguer social– i la regulació del sector, sempre complexa i de resultats limitats –rehabilitació, control dels preus dels lloguers, lloguer turístic–. Hi ha iniciatives concretes –que ja estan en marxa a Catalunya– com ara l'observatori de l'habitatge i l'índex de referència de preus de lloguer, amb l'objectiu que els ajuntaments puguin "regular les pujades abusives" dels lloguers. No diuen com. D'altres propostes ja són operatives, tot i que es podrien fomentar i agilitar, com ara la potestat de les comunitats de veïns per prohibir els lloguers turístics.

La mancança més important, però, és l'absència de mesures contra els comportaments especulatiu, sobretot de societats i fons d'inversió, locals i forans. Tot i que hi ha una lleugera revisió a l'alça dels importants avantatges fiscals de les societats d'inversió immobiliària (socimis) –ja prevista fa quinze mesos a l'acord pressupostari per al 2019–, la proposta de govern s'absté totalment d'emprar instruments fiscals com a eina de política d'habitatge. Convindria que hi comencessin a pensar.