



Els experts avisen que l'índex dels lloguers podria encarir els preus

El sector veu el risc que les mesures previstes redueixin encara més l'oferta

XAVIER GRAU
BARCELONA

El sector immobiliari considera que la creació per part de la Generalitat d'un índex de referència dels preus del lloguer és una bona mesura, ja que pot aportar més transparència al mercat. Tot i això, la majoria d'experts i actors del sector immobiliari consideren que per frenar l'escalada de preus cal seguretat jurídica i mesures d'estímul que animin els propietaris a posar els seus habitatges al mercat i augmentar l'oferta, perquè en cas contrari encara podria reduir-se més el nombre de pisos de lloguer i els preus pujarien.

La consellera de Governació i Habitatge, Meritxell Borràs, va explicar ahir a Catalunya Ràdio que la mesura pretén moderar l'encariment "desproporcionat" del preu dels lloguers. La consellera ha indicat que el decret de creació d'aquest índex es començarà a aplicar a la primavera de manera progressiva, començant pels 115 municipis amb més demanda, bàsicament de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Des del sector es destaca com a positiva la transparència que dona l'índex de referència. Així ho han explicat el professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo; el president de la Cambra de Propietaris de Barcelona, Joan Ràfols, i el president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida, Enrique Vendrell. També alerten, però, que posar límits legals al preu és contraproduent. "Posar restriccions i la inseguretat jurídica són factors que redueixen l'oferta", assegura García Montalvo, que a més destaca que si es penalitza els propietaris que lloguin per sobre el preu de referència la diferència es pagarà en negre.

Les mesures coercitives, diu aquest expert, provocaran una reducció de l'oferta i, per tant, un augment de preus, i recorda que el control de preus durant el franquisme i fins al 1994 el que va provocar va ser una "cultura de la propietat a Espanya" que va reduir dràsticament el parc d'habitatges de lloguer. "Una de les causes que el mercat de lloguer pràcticament desaparegués a Espanya és que els preus no es podien actualitzar", afirma. Una visió que comparteix amb el president de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Joan Ràfols, que diu que l'oferta reduïda actual de lloguers és "una conseqüència del control dels preus des del 1920 fins al 1994".

Ràfols assegura que congelar els preus pot reduir l'oferta perquè no fomenta la rehabilitació dels pisos ni la rendibilitat dels propietaris. I si no hi ha rendibilitat "ningú construirà habitatge de lloguer". No obstant, indica que l'índex donarà transparència al mercat i "aquesta és una feina que s'ha de fer".

També defensa aquesta eina el president del Col·legi d'Administradors de Finques, Enrique Vendrell, perquè si es basa en les fiances depositades a l'Incasòl és "objectivament correcta". No obstant, Vendrell recorda que s'ha d'anar amb compte amb l'ús que se'n faci. Segons diu, si s'utilitza per estimular preus inferiors als de l'índex, donant incentius fiscals al propietari o l'accés a ajuts per a la rehabilitació o l'aval de la Generalitat, pot ser positiu. Però creu que no es pot penalitzar el que llogui per sobre de l'índex: "Ni l'Ajuntament ni ningú podrà aplicar un recàrrec a l'IBI perquè la llei no ho permet i el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ja s'ha pronunciat en aquest sentit".

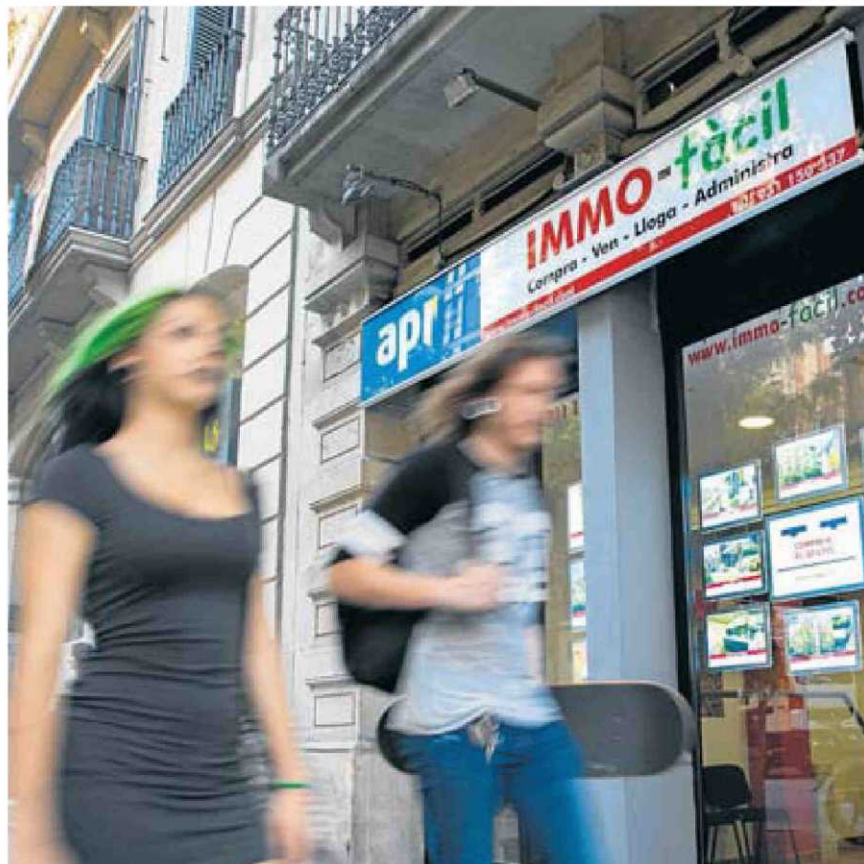
Precedent
El control de preus fins al 1994 va impulsar la cultura de la compra

Mercat
"Les restriccions i la inseguretat jurídica redueixen l'oferta"

Entre les immobiliàries, però, les crítiques eren més dures ahir. El cap d'estudis de Pisos.com, Manuel Gandarias, lamentava que la mesura de la Generalitat "és intervencionista" i va en contra del "principi constitucional de la seguretat jurídica". Gandarias recorda que fa uns anys es van prendre mesures per limitar l'augment dels preus del lloguer i van provocar "la disminució del parc d'habitatges".

L'Ajuntament, amb model propi

El govern municipal d'Ada Colau va celebrar la decisió. La tinent d'alcalde de Drets Socials, Laia Ortiz, va assenyalar que es tracta "d'una bona notícia". No obstant, va especificar que caldrà definir què vol dir un lloguer abusiu i va obrir la porta a "explorar la possibilitat que Barcelona tingui una regulació pròpia". "Ens agradaria poder treballar des de la singularitat de Barcelona", va dir, i va recordar que la gentrificació i les inversions que tenen lloc a la capital catalana "no tenen res a veure" amb les de la resta de Catalunya.



El Col·legi d'Administradors de Finques advertia ahir que aplicar recàrrecs a l'IBI no està previst per la llei. JÚLIA RODRÍGUEZ