



Economia Regulació del mercat de l'habitatge

Evitar una bombolla al

RENDES El govern estudia amb el grup de treball per a la futura llei un índex de preus de referència voluntari

CONTRACTES Es plantegen amb opció a la llarga durada **CALENDARI** Presentarà el text a principis del 2017

Berta Roig
BARCELONA

La crisi ha fet augmentar la demanda de lloguer a una velocitat molt més ràpida del que ho ha fet l'oferta. Aquesta pressió es fa especialment visible a l'àrea metropolitana, amb Barcelona al capdavant, on l'afegit dels pisos turístics ha portat a un augment de rendes de dos dígits en algunes zones. De moment ningú vol parlar de bombolla: "No oblidem que del 2008 al 2013 les rendes van baixar un 19% a Barcelona", destaca el professor d'economia de la UPF José García Montalvo.

Però tampoc hi ha dubtes que si el ritme d'increment de preus es manté en el temps el mercat s'inflarà més que perillosament. Aquest és un dels escenaris que vol atacar el govern amb l'elaboració d'un nou marc legislatiu. L'executiu no té competències en la matèria, però pretén, si més no, elaborar uns criteris que, en paraules del secretari d'Habitatge, Carles Sala, "construeixin un model que faci del lloguer una opció atractiva i no una obligació quan no es pot comprar".

Entre els 18 aspectes que inclourà el text que l'executiu treballa junt amb organitzacions socials, universitats, Ajuntament de Barcelona i sector privat, hi ha la possibilitat d'elaborar un índex de referència de preus per a aquelles poblacions de més de 100.000 habi-

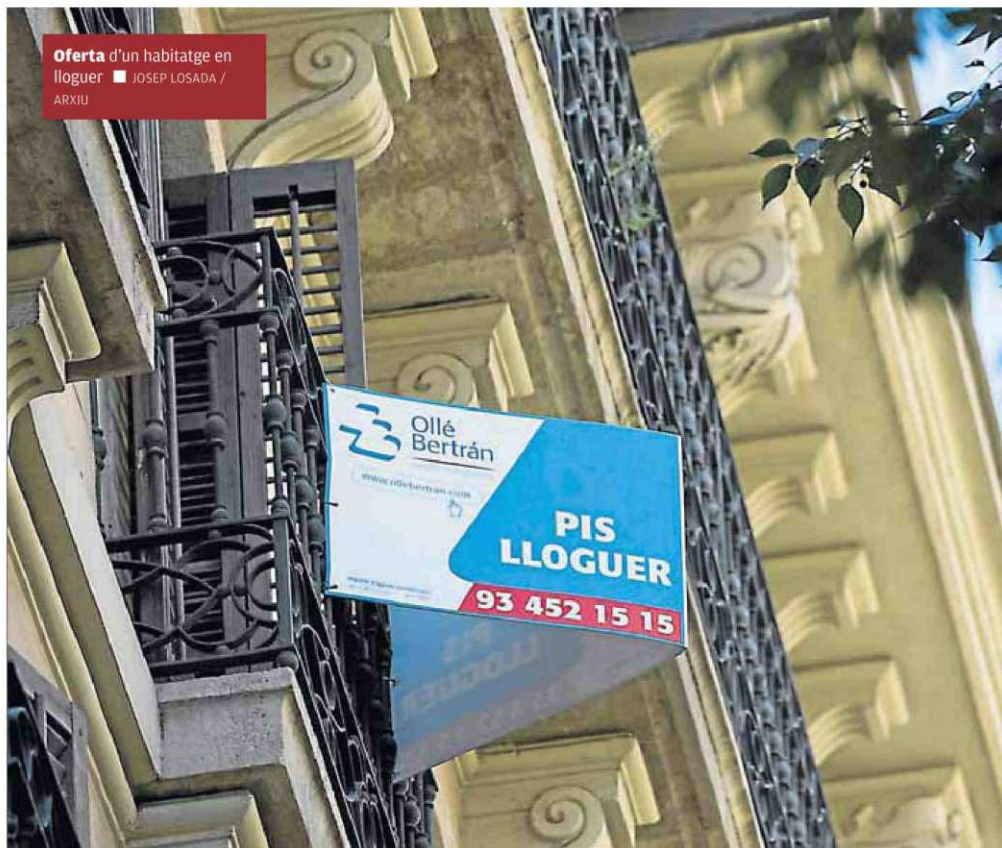
tants. Això no vol dir que es plantegi una renda limitada, "perquè el que hem d'evitar de totes totes és que al propietari del pis li resulti més atractiu vendre-se'l", diu Sala, però sí un marc de referència voluntari. Per a García Montalvo aquest pot ser un camí interessant perquè si el llogater té informació sobre el preu de referència podrà valorar millor l'oferta, "però el problema és si es donen missatges que facin al mercat percebre això com un primer pas per marcar per llei els preus", alerta.

Més oferta

Per a la codirectora general d'Amat Immobiliaris, Joana Amat, un límit als preus no l'espanta, però afegeix que "el límit real als preus és treure més oferta al mercat". Aquesta és la clau, coincideixen tots, i implica trobar l'equilibri perfecte entre garantir la seguretat jurídica per al propietari i evitar l'abús cap al llogater. Sala reconeix que aquest és l'objectiu: "Pensar en el dret a l'habitatge però sense oblidar en cap cas el dret a la propietat".

García Montalvo apunta en aquest sentit que augmentar la sensació de seguretat per al propietari és crucial per a un mercat molt atomitzat, on a pesar del paper dels grans tenidors com ara entitats financeres, domina el petit propietari d'un o dos pisos, "i aquest sí no ho veu clar no el llogarà".

De fet, un altre dels aspectes més vistosos que



Les frases

“No plantegem limitacions als preus per evitar que el propietari prefereixi vendre el pis”

Carles Sala
SECRETARI D'HABITATGE

“El límit real als preus és treure més oferta al mercat per equilibrar-la amb la demanda”

Joana Amat
COPROPIETÀRIA D'AMAT
IMMOBILIARIS

voldria canviar el govern és la durada dels contractes. L'executiu estatal va passar al de 3+1 actual "pensant a beneficiar les entitats financeres que s'havien quedat molts pisos, però el sector no estava demanant el canvi perquè al propietari petit el que li interessa és fidelitzar el llo-

gater que paga", destaca Amat. Sala va més enllà i diu que el model actual és "un escàndol".

A partir d'aquí el grup de treball per al nou text està donant voltes a un sistema on es pugui triar entre un contracte estàndard de 5+3 i un de llarga durada (s'ha de definir quants anys) que generi

un marc de major estabilitat però alhora amb nous criteris de rescissió ben estipulats per oferir flexibilitat suficient a les dues parts: "Hem de defugir del concepte de contracte indefinit que ens remunta al desastre de la llei estatal del 64, però als països on hi ha més lloguer els contractes tendeixen a la llarga durada", destaca el secretari d'Habitatge.

De moment el govern treballa amb la resta d'agents per mirar com establir aquest índex de referència de preus voluntari, que a més, recorda Sala, es podria aplicar més enllà de tenir una llei o no perquè aquí no hi ha cap límit competencial. Buscar fó-

mules per fer que aquest índex voluntari sigui atractiu per a tots els propietaris podria ser un següent pas, tot i que encara verd.

Per contra, canviar la durada dels contractes sí dependrà de disposar d'un marc polític diferent, tot i que Sala també preveu que es puguin portar les propostes per negociar-les a Madrid com a alternativa. En tot cas el secretari d'Habitatge preveu tenir el text a punt el primer trimestre del 2017 i deixa clar que "serà la proposta del govern, escoltarem a tothom i on hi hagi consens no el trencarem, però no pretenem accontentar tothom". ■



Lloguer



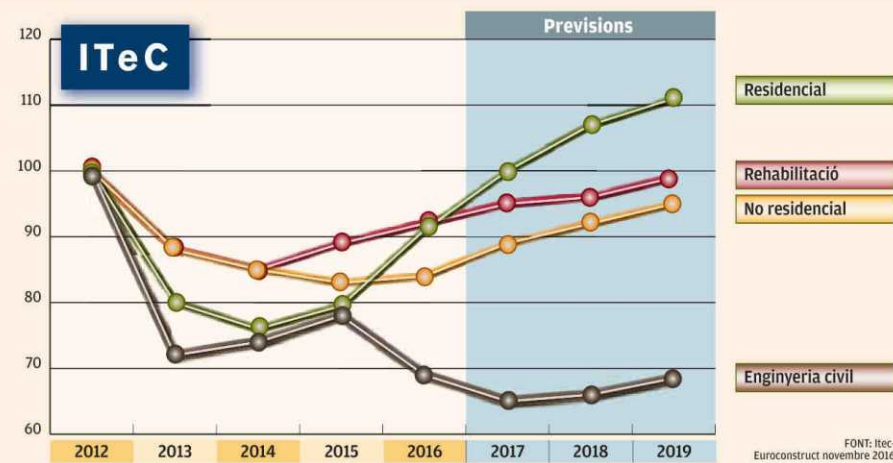
Berlín, un mirall amb interrogants

Quan es parla d'establir fórmules de lloguer de renda limitada i actuar sobre els preus d'alguna manera s'acostuma a posar sempre sobre la taula l'exemple de Berlín. Allà es parteix d'un preu de referència per zones sobre el qual s'aplica un marge d'increment màxim.

De moment el govern no va tan enllà, i es queda en la voluntarietat per al propietari. Ara bé, per al professor de la UPF José García Montalvo, el perill és voler emmirallar-se en un model que té un recorregut de poc més d'un any: "A banda de plantejar-lo com la panacea per al proble-

ma potser caldria saber quin efecte ha tingut allà." A més, a Berlín el mercat no està tan atomitzat com aquí, on predominen els propietaris petits, i per tant, alerta, "l'efecte aconseguit pot ser diferent". Es parla també de París com a model de rendes limitades, però el cert és que els preus allà tampoc fan pensar que sigui la solució definitiva. I a més potser, diu García Montalvo, el referent pot estar molt més a prop: "Al País Basc s'estan fent molt bé les coses, com ara establir assegurances per al cas que calguin obres al pis en finalitzar el contracte."

Previsions de creixement del sector de la construcció a l'Estat



El col·lapse de l'obra pública rebaixa el repunt del sector de la construcció

■ L'enginyeria civil cau un 11% aquest any i marcarà mínims històrics el 2017, segons l'Itec ■ La construcció creixerà un 2,1% gràcies a l'obra residencial

B.R.
BARCELONA

La caiguda de l'obra pública està deslluïnt la recuperació del sector de la construcció. De fet, segons el darrer informe d'Euroconstruct, elaborat per l'Itec per al mercat espanyol, es recull una rebaixa de la previsió de creixement del sector per a aquest 2016 d'un 3,7% (que s'apuntava fa sis mesos) al 2,1%. Això és així perquè el segment de l'enginyeria civil preveu un retrocés important, de l'11% aquest any, i del 6% el 2017, quan marcarà el seu mínim històric en volum de producció.

Segons l'Itec, l'enginyeria civil està fortament afectada per les conseqüències del retard en la formació de govern a l'Estat i per les exigències de Brussel·les de reduir el de-

La frase

“No només es posen a licitació menys projectes, sinó que es posen pals a les rodes als ja aprovats”

Francisco Diéguez
DIRECTOR GENERAL DE L'ITEC

feit, que s'estan complint bàsicament amb una reducció de la inversió en obra pública. "I a això cal afegir que també s'estan posant pals a les rodes als projectes ja adjudicats, amb retards i revisions sobre el pressupost inicial", explica Francisco Diéguez, director general de l'Itec. Amb tot, l'informe preveu una tímida recuperació d'aquesta activitat per al 2018 i 2019, quan tancarà amb percentatges de creixement positiu de l'1,2% i del 3,5%.

La xifra

11 percent és el que es preveu que caigui l'obra d'enginyeria civil en aquest exercici en el conjunt de l'Estat.

En aquest context, la que està actuant com a motor de la construcció és l'edificació residencial, que aquest any està previst que creixi un 14%, un salt més que important respecte del 3,8% que va créixer el 2015. L'Itec espera també un 2017 positiu (+10%). Entre el 2017 i el 2019 s'estima un augment mitjà anual per a l'habitatge del 7%. Això és així, expliquen els responsables de l'Itec, pel fort impuls d'inversors estrangers (bàsicament fons) que estan apostant

per aquest sector a la recerca d'altres rendibilitats: "És una demanda circumstancial, avui hi és però no està clar si hi serà demà", sosté el cap del departament de mercats de l'Itec, Josep R. Fontana. Aquests promotors internacionals aniran guanyant pes en el sector perquè els locals se centren en promocions més petites, hi afegeix. Però, malgrat les bones dades, Fontana recorda que encara estem en volums molt baixos respecte d'Europa: "Per arribar al nivell de França, per exemple, hauríem de triplicar les xifres."

Pel que fa a l'edificació no residencial (hotels, centres comercials, oficines), l'informe preveu una evolució més moderada, amb un increment mitjà del 4% entre el 2017 i el 2019. I encara més minsa, del 2,5%, es preveu l'augment en la rehabilitació. ■