



El sector inmobiliari és una de les zones més afectades pel pla de foment de l'habitatge.



TONI ALBIR / EFE

# Un pla estèril per a l'habitatge

## Els experts no creuen que els ajuts anunciats per a la compra i el lloguer tinguin cap impacte

JÚLIA MANRESA  
MADRID

No hi ha hagut cap projecte de pressupostos de l'Estat en l'última dècada que en el capítol de foment de l'habitatge no destaqués com a primera prioritat estimular el lloguer, sobretot des de l'escarment de l'esclat de la bombolla. Aquest any no és una excepció, però té matisos. El govern de Mariano Rajoy ha presentat recentment l'esborrany del pròxim pla de foment d'accés a l'habitatge per al període 2018-2021, focalitzat en major part en l'arrendament, però que recupera els controvertits ajuts a la compra.

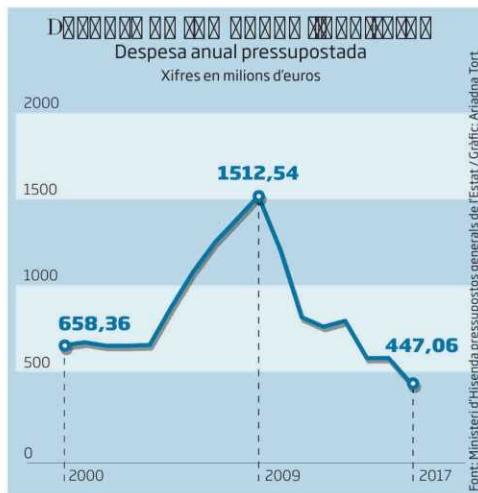
Això enmig d'una escalada històrica dels preus del lloguer i l'accelerat repunt de la compravenda, que ha provocat que s'alcin veus avisant del possible impacte a l'alça en els preus que pot provocar el pla, i del retrocés que suposa tornar a incentivar la compra d'habitatges. Al mateix temps, però, en molts casos l'única via d'accés a l'habitatge per als joves, les persones grans i les famílies amb dificultats és comptar amb algun tipus de suport públic. Per tant, convé estimular així el mercat immobiliari o no?

El pla es basa en la concessió d'ajuts al lloguer per a menors de 35 anys, famílies amb uns ingressos inferiors a 22.300 euros tres vegades l'IPREM, l'indicador de referència per accedir als ajuts públics i persones desnonades o persones més grans de 65 anys que paguen una quota màxima de 900 euros al mes.

L'ajut varia en funció de cada una de les categories anteriors, però en el cas dels joves és de fins a un 40% de la renda. A més, en la línia del pla anterior, inclou ajuts a les promotores que construeixin habitatge destinat al lloguer i ajuts diversos a la rehabilitació. El que més crida l'atenció, però, és el retorn a les subvencions per comprar habitatge per als menors de 35 anys i amb un límit màxim de 10.800 euros.

Vist això, doncs, les crítiques van ser dobles. Una de les primeres reaccions va ser afegir alarma a l'actual situació del mercat del lloguer al conjunt d'Espanya, que es troba en màxims històrics, sobretot a Barcelona i Madrid. Segons Fernando Encinar, cap d'estudis d'Idealista, do-

El consens: incentivar la compra anys després de la bombolla és un "retrocés"



nar ajuts als menors de 35 anys per llogar una casa provocarà un augment artificial dels preus del lloguer. En posicionament clarament interessat des del punt de vista de l'economista de la PF José García Montalvo, que considera que per a plataformes com Idealista és positiu que hi hagi una sensació d'augment constant dels preus perquè hi hagi pressa per tancar contractes.

En aquest sentit, Montalvo assegura que la mida del pla d'habitatge del govern espanyol és tan petita que és molt difícil que tingui cap impacte. La dotació exacta d'aquest pla no s'ha detallat, però, si ens fixem en el projecte de pressupostos generals de l'Estat, s'hi preveu una despesa de 447 milions en foment de l'habitatge per a aquest any, 328 dels quals són directament subvencions de l'Estat. Per això, scar Gorgues, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, apunta en la mateixa direcció que Montalvo: la xifra que es va presupostar aquest any no pot modificar substancialment el sector.

Però, segons els experts consultats per l'ARA, l'abast del pla no és suficient en cap sentit: ni en el sentit negatiu, que seria l'encariment de preus, ni en el positiu, que seria la facilitació de l'accés a l'habitatge per a una quantitat significativa de gent que actualment té dificultats.

Beatriz Toribio, cap d'estudis de Fotocasa, admet que el pla és benvingut perquè és millor que res, però apunta que el veritable problema

del sector és la manca d'habitatges de lloguer. El mateix diu Gorgues, que assenyalava que la demanda supera el parc d'habitatges: el que cal és sòl i promotores que el vulguin convertir en habitatges de lloguer. També recorda que aquests ajuts no tenen la mateixa aplicació a Madrid o Barcelona que a Lleida: un lloguer de 600 euros a Barcelona no té res a veure amb un lloguer de 600 euros en qualsevol altra ciutat i, per tant, l'impacte serà mínim allà on més falta fa. Per això, Toribio proposa recuperar l'opció que els propietaris que lloguin pisos a menors de 35 anys puguin desgravar-se fins a un 100% de l'import i no el 50% com actualment. Montalvo, però, recorda que quan les polítiques públiques sí que van influir en la bombolla va ser quan es descomptava fins a un 20% dels pagaments d'interessos hipotecaris.

La segona crítica és que s'inclouguin subvencions perquè els joves comprin habitatges. Segons el portaveu d'Idealista, es genera la falsa expectativa que tothom ha de ser propietari i es torna a incentivar l'endetament. Aquí sí que Montalvo hi està d'acord. Ho considera un retrocés i recorda que just ara és quan els bancs estan tenint més dificultats per signar hipoteques. Ara bé, De la Serna responia a les crítiques que assegurant que el més important del pla és el lloguer.

Tot i això, malgrat que els governants semblen tenir-ho clar sobre el paper, Espanya torna a incentivar la compra tot i que encara és un dels països europeus amb més percentatge d'habitatges en propietat.