

Consell de ministres Mesures contra la crisi

Revolució per sacsej

El govern espanyol aprova un avantprojecte de llei que dóna més flexibilitat a inquilins i propietaris i amplia les ajudes fiscals per a qui llogui habitatges

Crònica



JOAN FAUS
MADRID

La llarga ressaca immobiliària a Espanya continua traient a la llum dades sorprenents, una de les quals és que només un 17% de la població viu en un habitatge de lloguer. Una xifra molt per sota de la mitjana europea, cosa que converteix Espanya en el país dels 27 que integren la Unió Europea (UE) amb menys cases o pisos en lloguer (uns 1,8 milions). La situació encara és més paradoxal quan, alhora, hi ha més de tres milions d'habitatges buits, dels quals una cinquena part són de nova construcció.

Una anomalia preocupant que sembla que vol eradicar d'una vegada el govern espanyol, que ahir va presentar un avantprojecte de llei per dinamitzar el mercat de lloguer. La norma, que comença la seva tramitació al Congrés, inclou mesures significatives de caràcter liberalitzador, que beneficien els inquilins, però sobretot els propietaris particulars i les immobiliàries. Uns canvis que, segons la ministra de Foment, Ana Pastor –que en la roda de premsa posterior al consell de ministres semblava avergonyida per la situació del sector–, busquen “l'equilibri” i augmentaran l'oferta d'habitatges per permetre “trobar pis de lloguer a més bons preus”.

Desnonament exprés

El procés comença al cap de 10 dies
Una de les novetats més destacades és que s'agilitza el procés de desnonament d'un inquilí morós. Un cop el propietari presenti una demanda d'impagament, l'arrendatari tindrà deu dies per pagar el lloguer o al·legar els motius que en justifiquen l'impagament. Si passat aquest termini no fa cap de les dues coses el contracte es rescindirà i el jutge iniciarà el procés de desnonament. Pastor va explicar que actualment l'arrendador es veu obligat a acudir a la via jurisdiccional i obtenir una sentència declarativa perquè l'impagament de la renda pugui donar lloc a un desnonament. “A més, el llogater té la possibilitat de pagar a l'últim moment i evitar l'execució”, va afegir. L'executiu considera que el procés actual de desnonament és

“lent i complex” i constitueix una de les causes que allunya els propietaris a destinar al lloguer bona part dels habitatges buits. Conclusió: es vol guanyar seguretat jurídica.

El preu no depèn de l'IPC

Les reformes es restaran del preu
La futura llei dóna prioritat a la voluntat de les parts en diverses qüestions, com l'actualització del preu del lloguer, que ja no s'ha de basar en la inflació; la renúncia al dret d'adquisició preferent de l'habitatge per part del llogater, a què ara no pot accedir en contractes de menys de cinc anys, i que les reformes que facin els inquilins es dedueixin del preu. Aquesta última qüestió és una de les novetats que s'ha afegit al text d'ençà que el consell de ministres el va estudiar al maig.

Contractes més flexibles

Marxar sense pagar fiança
Una altra modificació profunda és que el llogater podrà rescindir el contracte, independentment de la seva durada, sense pagar una fiança si ho comunica amb un mes d'antelació. Tot i així, en el contracte es podrà especificar que si no s'arriba a un acord l'arrendatari haurà de pagar un lloguer mensual per cada any que li queda. Avui en dia en un contracte de més de cinc anys l'inquilí només pot marxar quan hagi expirat, i en els de durada inferior si paga una indemnització.

La mateixa llibertat tindrà el propietari, que podrà recuperar la casa avisant amb dos mesos d'antelació si ha passat el primer any de contracte i la necessita com a habitatge habitual per a ell o els seus familiars, encara que aquesta possibilitat no estigui recollida a l'acord. “Abans el propietari només podia recuperar casa seva per utilitzar-la com a residència habitual si s'havia pactat prèviament en el contracte”, va dir la ministra de Foment.

També es redueix de cinc a tres anys la pròrroga forçosa dels contractes i de tres anys a un la tàcita. En cas de venda de l'habitatge, el comprador només haurà de mantenir l'arrendatari si l'acord està inscrit en el Registre de la Propietat. En la normativa vigent, en els contractes de menys de cinc anys el comprador està obligat a mantenir l'inquilí durant els cinc anys “estigui o no inscrit” en el Registre. En els acords de lloguer superiors a cinc anys, si no estan registrats, el comprador ha de mantenir l'arrendatari els cinc anys, i si ho estan n'ha de respectar la durada.

Més incentius fiscals

Ajudes per impulsar el lloguer
El govern sembla que és conscient que més enllà de les mesures anteriors qui realment pot fomentar el lloguer són les immobiliàries, fins i tot les vinculades a bancs, intoxicats d'habitatges buits que es podreixen. Per això, l'avantprojecte promou un règim fiscal “favorable” per a les empreses que posin immobles de lloguer al mercat. Per exemple, redueix del 10% al 8% l'impost de societats que paguen amb caràcter general per llogar pisos i retalla el nombre de requisits necessaris per acollir-se a aquesta deducció. També ajuda les companyies estrangeres eliminant el gravamen especial de béns immobles, excepte per a les que estiguin en paradisos fiscals.

A més, flexibilitza la normativa de les societats anònimes cotitzades del mercat immobiliari (Socimis), que, segons Pastor, des de la seva creació, el 2009, han tingut un èxit “més que discutible”. Per exemple, cotitzaran al 0% en lloc del 19% actual, amb l'excepció del gravamen per al dividend, i rebran nombroses facilitats per a la seva creació i funcionament. L'objectiu de Foment és que comprin pisos i els lloguin. Hi ha més de tres milions d'habitatges buits que els esperen. —

Divisió d'opinions al sector sobre els nous canvis

Les diverses associacions de consumidors i les vinculades amb el sector immobiliari no van reaccionar de manera uniforme a l'avantprojecte de l'executiu. Facua va considerar que les mesures anunciades ahir protegeixen els propietaris, desproveeixen els inquilins i impossibiliten la baixada de preus del lloguer. Sí que veu amb bons ulls l'agilització del desnonament dels morosos, de la mateixa manera que

l'OCU, que demana, però, que no es pugui reduir la duració del lloguer. En canvi, Alquiler Seguro creu que poder rescindir abans el contracte per impagament no tindrà efectes, perquè la justícia no té prou recursos per actuar amb més rapidesa. Per la seva banda, el portal Idealista creu –com la ministra de Foment, Ana Pastor– que la reforma augmentarà l'oferta i reduirà el preu dels lloguers.



Parar el mercat de lloguer

OBJECTIU: MÉS LLOGUERS
Una immobiliària anuncia pisos de lloguer al seu aparador, a Barcelona, a prop de la Sagrada Família.

MANOLO GARCÍA

Montse Agustí

FARMACÈUTICA

“El pis llogat cinc anys i vam perdre diners”

Montse Agustí i el seu home van llogar un pis a Sant Joan Despí per cinc anys i mig a una família a través d'una immobiliària. “Els tres primers anys tot va anar bé, però de cop van començar a pagar a destemps i mai el lloguer complet, fins que finalment van deixar de pagar”. A través dels veïns van saber que la família que ocupava el pis s'havia separat i la dona hi vivia amb la seva germana i la seva família, i també amb la mare, que aprofitava el pis per fer de cangur a quatre criatures. “Ens vam posar en contacte amb un advocat per desnonar-los. El judici va trigar vuit mesos a celebrar-se i després de la sentència vam haver d'esperar mig any a poder entrar al pis. Entre el judici, que va costar 1.500 euros; els impagats, que no vam cobrar perquè tots s'havien declarat insolvents, i les reparacions del pis, que estava destrossat, en cinc anys encara hi vam perdre diners”.

Fina López

JUBILADA

“Em fa por posar un altre llogater al pis”

La primera persona a qui va llogar el seu pis al centre de Girona només va pagar els dos primers mesos. “Tot i que des de la immobiliària m'havien assegurat que no hi hauria cap problema, després que deixés de pagar i no respongués a les peticions perquè ho tornés a fer, vaig haver de contractar un advocat per desnonar-lo. Tot el procés va durar un any, en el qual no va pagar ni cinc del lloguer i a mi el judici i l'advocat em van costar 4.500 euros”. Quan va poder entrar, després d'esbotzar la porta, va descobrir que l'inquilí s'havia endut l'escalfador de gas. Després d'això, el va tornar a llogar a una noia musulmana amb un contracte per un any. “Va pagar religiosament, però els veïns es van començar a queixar quan, pel Ramadà, va sacrificar un xai i el va penjar al balcó”. Quan va avisar la inquilina que hauria de deixar el pis al cap de dos mesos, li va deixar de pagar el lloguer, l'equivalent al que havia deixat de fiança.

José García Montalvo

PROFESSOR D'ECONOMIA DE LA UNIVERSITAT POMPEU FABRA

Necessària “Calia ampliar la seguretat jurídica dels propietaris davant dels llogaters” **Equilibri** “Hi ha molta demanda i s'ha d'estimular l'oferta” **Finances** “Els bancs han de llogar els seus pisos”

“Els preus no baixaran, tot i que pugui l'oferta”



García Montalvo creu que d'aquí 5 o 10 anys es doblaran els pisos llogats. ARA

D.S.U.

Quin efecte tindrà la nova llei en el preu dels lloguers?

D'immediat no n'hi haurà cap. La reforma va encaminada a fer més fàcil que la gent tregui pisos a lloguer, per tant, hi haurà més oferta. Però la demanda serà molt forta, perquè els bancs no donen hipoteques per comprar i la gent encara espera que els preus baixin més. Per tant, es compensarà aquest increment amb més demanda i els preus no baixaran, tot i que pugui l'oferta.

Serà més segur tenir un pis?

Si només en deu dies ja es pot desnonar el morós, sí, donarà més seguretat. Però hi ha un perill, el de sempre amb aquest tipus de reformes. Per molt que agilitis els tràmits legals, si ha de passar per un jutjat, allà topa amb la saturació i s'estanca. Aquesta llei no elimina el tràmit judicial, i això és una amenaça.

Queden desprotegits els llogaters?

Fins ara els llogaters estaven molt protegits i els propietaris molt poc. Al contrari que als Estats Units, per exemple. Aquesta reforma ho equilibra.

¿Servirà per omplir els milions de pisos buits que hi ha a Espanya?

Hi ha molta gent buscant pisos per llogar i cal arribar a un equilibri entre l'oferta i la demanda. Per això és necessari trobar mesures que incen-

tivin l'oferta, com les que han aprovat, i el mercat de lloguer tindrà un impuls molt important i necessari. D'aquí 5 o 10 anys tindrem un 25% o un 30% de lloguer, perquè gran part de l'estoc sortirà d'aquesta manera. I això ens situarà en una posició de normalitat, més en la línia dels països del nostre voltant.

Com afectarà això els bancs, uns dels principals propietaris dels habitatges?

És la solució per als problemes que tenen amb els actius immobiliaris. Ara és molt difícil vendre, haurien d'adonar-se que el lloguer és la millor sortida per a aquest estoc. Però la majoria no ho fan, prefereixen vendre amb un descompte del 70% o del 80% i perdre molts diners abans que tenir-los llogats. I això és un error.

Per què?

Comptablement és molt millor tenir un pis llogat que sense vendre, i els bancs estan en la millor posició per treure els pisos al mercat del lloguer. La majoria dels pisos que s'han quedat són promocions senceres, que generen economies d'escala, i si es posen en lloguer són un negoci profitós.

Però ara que algunes passaran al banc dolent s'hauran de vendre.

Als EUA hi ha empreses que compren barris sencers per llogar-los. Els pisos buits del *banc dolent* es podrien vendre a empreses així. ■

