

ECONOMIA BARCELONA - 25 gener 2017 2.00 h

El sector posa en dubte l'índex de preus de lloguer

- Promotors i administradors no creuen que eviti enfilades grans en les rendes
- Avisen que penalitzar fiscalment els propietaris reduirà l'oferta
- Critiquen la falta d'un parc públic



Promotors i administradors de finques recelen dels beneficis del futur índex Foto: ARXIU.

BERTA ROIG - BARCELONA

El govern té previst aprovar abans de dos mesos el decret que donarà forma a un índex de referència de preus de lloguer. L'objectiu, explicava fa uns dies la consellera de Governació, Meritxell Borràs, és donar transparència al mercat i “modular els increments exagerats del lloguer que es puguin produir”. El sector, però, posa en dubte que això pugui ser així.

El primer que es qüestiona és com es farà aquest índex, ja que, com explica el president del Col·legi d'API de Barcelona i Província, Joan Ollé, “és molt difícil valorar les particularitats de cada habitatge”. Tot i que des del govern s'ha explicat la voluntat d'introduir elements discriminatoris, també el president de l'APEI, associació que aplega més de 1.200 agències immobiliàries a l'Estat, Óscar Martínez, indica que “no és fàcil comparar pisos, raó per la qual no serà fàcil tampoc crear un índex realista”. En tot cas, i a pesar d'aquesta primera dificultat evident, pel professor d'Economia de la UPF i expert en el sector immobiliari, José García Montalvo, el futur índex té la part positiva d'aportar certa transparència al mercat, “i això sempre és positiu, tant per als futurs llogaters com per als propietaris”.

El problema, assenyala el sector, és que l'índex per si sol no canviarà l'actual tendència alcista de preus del lloguer. El govern confia que la major transparència i l'obligació dels propietaris de publicar a l'anunci si el preu demanat supera el de referència, servirà per contenir les ànsies d'aquests propietaris d'apujar els preus.

García Montalvo creu que es donarà més capacitat de negociar a les parts, “i potser penalitzarà aquell que vulgui inflar un 20% el preu del lloguer respecte del que marca l'índex”, però hi afegeix que aquest no frenarà la tendència alcista de les rendes. No ho farà, perquè, com explica el president de l'associació de promotors, APCE, Lluís Marsà, “el que s'ha de fer és apostar per incrementar l'oferta de lloguer”.

El problema que viuen algunes ciutats on les rendes pugen amb força, especialment Barcelona i la seva àrea metropolitana, és que en els darrers mesos s'ha generat un

fort desequilibri entre oferta i demanda: “Si els preus estan així a Barcelona és perquè la gent els paga”, diu Ollé. Això a Barcelona, explica el conseller delegat de la firma RtV, Vicenç Ramon Tur, “recull en part la pressió de la demanda que ve de fora, estudiants, treballadors de *start-up* tecnològiques que estan disposats a pagar més perquè, comparat amb Londres o París, aquí el preu encara és baix”.

La demanda puja però l'oferta no ho fa, fins i tot minva una mica, i això fa que els preus pugin: “La solució és que els propietaris treguin més pisos de lloguer al mercat”, diu Martínez, i això, indica el sector, demana seguretat jurídica: “Si ens dediquem a penalitzar fiscalment, farem el problema més gran, el propietari ja està prou preocupat pensant si li pagaran a final de mes o no”, destaca García Montalvo.

Ollé hi afegeix, en aquest punt, que, si els municipis acceptessin aquesta penalització a l'IBI, “difícilment es podria justificar la seva legalitat; vigilem perquè podem acabar trencant la joguina; si el propietari no sap què es trobarà demà, s'ho pensarà dos cops”. El president dels API també posa en dubte que es plantegi una mesura com aquesta “per solucionar un problema que només es dona a Barcelona”.

A més, el sector es mostra molt crític amb la mancança històrica d'una aposta clara per la promoció d'un parc públic de lloguer, “i ara sembla que es vulgui que els privats ho compensin”, diu Marsà. Uns privats que són sobretot particulars (un 85% del mercat a Barcelona), i no gran operadors, com passa a ciutats com ara París o Berlín, i aquesta atomització també fa que el mercat sigui més sensible a pujades brusques.

“Al final, el que sembla és que es prenen decisions en calent o buscant més el titular”, diu Turó.

LES FRASES

Fer l'índex costarà perquè és difícil per les particularitats de cada habitatge

Joan Ollé

PRESIDENT COL·LEGI API DE BARCELONA I
PROVÍNCIA

Per incidir en el preu el que s'ha de fer és incrementar l'oferta de lloguer

Lluís Marsà

PRESIDENT DE L'APCE

“Ningú es queixava quan es negociava a la baixa”

Les rendes de lloguer pugen, en algunes zones de Catalunya a ritmes molt elevats en els darrers mesos, i es disparen totes les alarmes. Potser perquè el canvi ha estat brusc, ja que fa poc més de dos anys els preus del lloguer baixaven, com ho feien els de venda. El sector recorda que entre el 2008 i el 2014 les rendes de lloguer es van desplomar i durant aquest període, diu el president dels API, Joan Ollé, “els llogaters renegociaven a la baixa els seus contractes, i un 80% aconseguien quites”. Ara els papers han canviat i, a mesura que els contractes finalitzen, el més fàcil és que el llogater es trobi amb un augment del preu, “i ara és quan comencen les queixes, però mai ningú s'havia queixat per aconseguir descomptes”, indica José García Montalvo.

Des de l'APCE també es posa l'accent en el fet que les estadístiques publicades per portals immobiliaris “no tenen credibilitat”, diu Lluís Marsà: “El lloguer mitjà a Barcelona és de 765 euros el metre quadrat, que no és tan alt, potser s'està fent una anàlisi precipitada de la situació”, hi afegeix.

Ningú, a més, vol sentir a parlar de bombolla al sector. Pel president de l'APEI, Óscar Martínez, el lloguer encara té recorregut “si no s'aconsegueix més oferta”, però alhora el soci de la firma RtV, Vicenç Ramon Tur, creu que ja s'està arribant al topall “perquè al final la gent pot pagar el que pot pagar, i hi ha poca demanda capaç d'assumir lloguers per sobre dels 1.200 euros”.

**El Punt Avui.
Comarques Gironines**

25-01-2017, Pàgina 34

**El Punt Avui.
Barcelona**

25-01-2017, Pàgina 18

**El Punt Avui. Camp i
Ebre**

25-01-2017, Pàgina 18

El Punt Avui. Lleida

25-01-2017, Pàgina 18

**El Punt Avui.
Maresme**

25-01-2017, Pàgina 18

**El Punt Avui.
Catalunya Central**

25-01-2017, Pàgina 18

