

El preu del lloguer s'autoregula



Mitjana Lloguer any 2008

663,69 euros*

*Crisi Immobiliària
any 2009 - 2014
descens de preu fins:*

488,97 euros*

*Millora Econòmica
2015 - 2020
pujada de preu fins:*

683,98 euros*

*Font: Contractes registrats Institut Català del Sòl (INCASÒL) període 2007 - 2020 a la ciutat de Sabadell

1 i 2. Els preus de lloguer oscil·len en funció de la capacitat econòmica dels arrendataris

9 i 10. El Racó del President: Reflexions i legislació sobre el fenomen de l'ocupació

12. Què és un contracte de lloguer temporal i quins elements el fan diferent a la resta?

3 a 7. Entrevista a l'Alcalde de Granollers, l'Il·lustríssim Sr. Josep Mayoral i Antigas

11. Què entenem com a gran reforma en un procés de millora del nostre habitatge?

13. Notícies recents relacionades amb la propietat privada i el sector immobiliari

La construcció d'habitatge públic: una aposta imprescindible per garantir drets a les persones

En les hores decisives per tal d'establir el futur nou govern de la Generalitat de Catalunya, ara sí que toca començar a posar fil a l'agulla per establir polítiques públiques que serveixin per millorar la situació d'aturada i retrocés social que patim des de fa un any. En primer lloc per donar solucions reals i directes a totes aquelles persones que, encara avui, pateixen els efectes devastadors en l'àmbit econòmic provocats per la pandèmia de la Covid-19. I, també, per posar totes les eines per fer girar la roda de l'economia que ens permeti mantenir un creixement sostingut, durant els pròxims anys, que de retruc serveixi per millorar les expectatives de tothom.

Per tant, fer valdre, més que mai, la vocació de servei per part dels servidors públics, inherent als seus càrrecs, i també d'aquells professionals que cada dia, com fem des de la Cambra, donem respostes a la gent (petits i mitjans propietaris) que ens fan confiança, per ajudar-los en els seus dubtes i incerteses i acompanyar-los en el compliment del seu deure i defensar els seus drets sempre que sigui necessari, sempre que entenguem que aquests són vulnerats de manera flagrant.

Un sector de l'habitatge que cal situar al centre del debat amb urgència, fent un debat a fons de la situació de la mateixa i intentant cercar entre tots els actors que en formen part, solucions perdurables en el temps, i no com fins ara, fent pedaços de tipus legislatiu que només serveixen per tensar més la corda entre els petits i mitjans propietaris, i aquells ciutadans que reclamen, el seu dret constitucional, a tenir accés a un habitatge digne i assequible.

Una aposta per canviar les polítiques públiques d'inversió que hauria d'arribar acompanyada, entre d'altres mesures, per una gran aposta econòmica i decidida en la creació i construcció d'un parc públic de pisos important per tal de revertir-los a les persones amb més dificultat d'accés a l'habitatge. En aquest sentit, des de la Cambra celebrem que, les darreres setmanes s'han conegut que l'Ajuntament de Sabadell s'ha compromès a finalitzar la construcció de fins a cinc-cents nous espais per a famílies, els pròxims tres anys com una mesura d'urgència per pal·liar la manca d'oferta de pisos assequibles a la capital del Vallès Occidental.

Per últim, però en el mateix sentit, en un recent reportatge emès per la televisió pública catalana (TV3) vam escoltar testimonis dels responsables d'habitatge públic de diferents països de la Unió Europea i els percentatges que deien disposar d'oferta residencial queden molt lluny de la xifra existent, en l'actualitat, a l'estat espanyol. Cal destacar, que es parlava també de la cessió de terrenys públics i la construcció privada (col·laboració publicoprivada) com una bona eina per intentar revertir la situació de manca d'habitatge públic a Espanya. Ens posarem a treballar, amb caràcter d'urgència, o seguirem com fins ara?.

Idea original: Joan Poch i Xavier Calvó

Textos - col·laboracions: Xavier Calvó, Joan Poch, Jaume Torras, Miquel Àngel Vicente, Antoni Quintana, Jaume Auró.

Disseny gràfic i maquetació: Xavier Calvó

la Cambra

Cent anys al servei dels propietaris

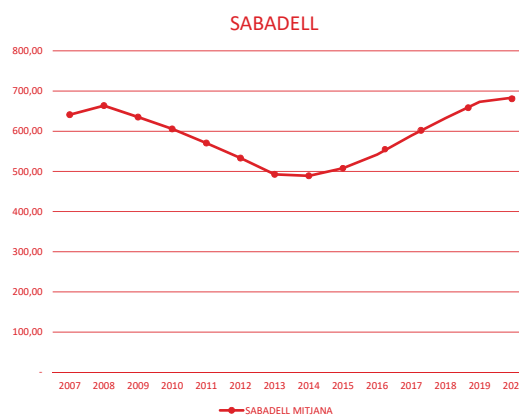
Les xifres oficials i el 'mirall' alemany qüestionen la regulació de preus de lloguer d'habitatge

El preu del lloguer s'ha situat des de fa un temps, un cop superada la crisi immobiliària financera que s'inicia l'any 2008 i que ens va acompanyar fins a l'any 2015, en primera línia de discussió en el sector de l'habitatge, sobretot perquè la demanda ha crescut molt els darrers anys, en gran manera, per la manca d'accés a crèdit mitjançant entitats bancàries que facilitin hipoteques que facin possible l'adquisició d'un habitatge en propietat.

Un debat de la regulació de preus de lloguer, que s'ha vist incrementat els darrers anys, en primer lloc per la pressió exercida a ciutats com Barcelona, que han fet que l'oferta d'habitatges de lloguer hagi disminuït de manera evident, a favor dels pisos turístics, i que de retruc el preu dels lloguers existents d'habitatge habitual hagin fet créixer les rendes mensuals a satisfer per part dels arrendataris. Una situació que ha empitjorat, de manera exponencial, per l'afectació que ha tingut a les nostres vides la pandèmia provocada per la Covid-19, i les repercussions econòmiques d'aquesta, ja que el percentatge que destinen les famílies al lloguer en molts casos suposa gairebé la meitat dels seus ingressos mensuals.

Una dificultat sobrevinguda i afegida que s'ha traduït, per l'efecte dominó, en una manca d'oferta de pisos a preus assequibles per a la gent amb dificultats econòmiques i que no poden fer front al preu existent al mercat de lloguer actual. Amb aquest pretext el Sindicat de Llogateres (entitat que representa a 3000 persones) va promoure una regulació exprés dels preus de lloguer, amb intenció de regular el mercat i congelar els preus existents al mercat immobiliari, que el Parlament de Catalunya va aprovar el 19 de setembre passat i que a hores d'ara regula tots els contractes de lloguer que es formalitzen a territori català.

MITJANA PREUS LLOGUER A SABADELL PERÍODE DE 2007 A 2020					
	1T	2T	3T	4T	MITJANA
2007	607,44	623,13	659,33	669,19	641,09
2008	Inici Crisi Immobiliària				683,69
2009	659,02	644,55	613,47	626,78	635,15
2010	621,18	596,95	607,57	598,36	605,62
2011	584,24	584,21	580,67	538,60	570,51
2012	556,43	529,40	536,44	512,08	533,11
2013	510,78	480,48	504,27	477,38	492,57
2014	Preu mínim de mitjana				488,97
2015	502,74	495,73	507,60	524,34	507,99
2016	525,27	529,73	547,24	564,72	542,01
2017	583,52	585,25	577,86	610,92	589,20
2018	628,63	623,39	646,62	632,85	632,54
2019	649,03	666,94	693,24	685,04	673,16
2020	Pujada preu a xifres anteriors				683,98



Les dades contradiuen les motivacions de la regulació de preus de lloguer

La Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca ha tingut accés a les dades, que s'han fet públiques, de tots els contractes establerts d'habitatge habitual durant el període de l'any 2007 fins l'any 2020, bé ja sigui de manera presencial a les nostres oficines (Sabadell, Cerdanyola del Vallès o Granollers) o també mitjançant tramitació directament amb l'INCASÒL.

Unes xifres que com es pot observar al GRÀFIC 1 determina que l'any 2008 tot just quan s'inicia la crisi per culpa de la crisi financera provocada per la bombolla immobiliària el preu mitjà d'un lloguer a Sabadell, se situava en poc més de 640 euros/mes, i com es pot veure de manera evident van anar ajustant-se i baixant fins a un mínim de 490 euros/mes l'any 2014 per la llei de l'oferta i la demanda i sobretot per la lògica del mercat, que diu que el petit i mitjà propietari determina el seu preu sobretot en funció de la capacitat econòmica i poder adquisitiu existent al mercat de lloguer per part dels possibles arrendataris. I és a partir d'aquell moment, segons els experts, quan es fa evident que hi ha una recuperació econòmica que els preus dels contractes de lloguer tornen a incrementar el seu preu fins a arribar a un màxim de 684 euros/mes.

El model Berlín: un any de regulació sense resultats positius

La regulació de preus de lloguer que es va establir fa mesos enrere a Catalunya té un mirall legislatiu a Alemanya, on la ciutat de Berlín va establir una regularització a tots aquells pisos construïts abans de l'any 2019 també per intentar frenar la pujada de preus que s'havia evidenciat, també en part, com a Barcelona, per la pujada de demanda de pisos turístics que van fer minvar l'oferta de pisos per residir-hi amb contractes de llarga durada.

Al país germànic, l'Institut IFO de Munich, ha publicat les seves conclusions un cop han conviscut amb aquesta regulació durant tot un any. En primer lloc, sembla que s'ha segmentat en dos parcs immobiliaris diferenciats: habitatges construïts abans del 2014 que no poden veure incrementat el seu preu, i els de nova construcció que tenen llibertat de preus. En aquest sentit, els primers (regulats) han vist com es produïen una caiguda substancial de l'oferta, i de retruc ha portat que el mercat no regulat (habitatge nou) creixi en demanda molt per sobre d'altres ciutats alemanyes sense regulació de preus de lloguer.

Una altra conclusió que porta la regulació de preus de lloguer a Berlín, ha estat que els pisos de nova construcció encara s'ha encarit més i s'han fet més inassequibles per a una gran part de la població, i alhora hi ha hagut una creixuda de venda de pisos regulats, ja que els propietaris han decidit deixar d'invertir en el sector de l'habitatge.

I d'altra banda, hi ha un efecte inesperat, el de la caiguda en un percentatge molt important de l'oferta de pisos de lloguer, pel fet que aquelles persones que viuen en un pis regulat, i veuen com els pisos no regulats s'ha disparat de preu, i no tenen capacitat econòmica per canviar d'habitatge, esgoten la durada pactada. Una decisió que de retruc, segons els sociòlegs alemanys, també frena altres factors importants com l'emancipació dels joves alemanys de Berlín, o la necessària arribada de persones de l'estranger com a mà d'obra especialitzada, per la manca evident i d'oferta.

Per últim, en l'àmbit inversor tal com va anticipar el nostre president, Antoni Quintana a l'INFOCAMBRA N°7 al 'Racó del president', el primer any de legislació de preus a Berlín, pronostica segons els estudis econòmics presentats que aquesta incertesa legislativa, més enllà que s'acabi declarant inconstitucional (recorregut al TC també com a Espanya) pot fer que la inversió en construcció d'habitatges caigui de manera evident en aquestes ciutats on es regula el preu de lloguer.

**Opinió
Cambra**

A favor de la regulació de preus de lloguer consensuada i ajustada a Llei amb participació de tots els actors del sector de l'habitatge, i situant al centre del debat elements essencials com: l'estat dels habitatges de manera individualitzada o les capacitats econòmiques del propietaris i arrendataris per afavorir tothom i no legislar en contra de ningú.

**ENTREVISTA:**

Il·lm. Sr. Josep Mayoral i Antigas, Alcalde de Granollers

“La ciutat s’ha emplaçat a no quedar atrapada en el dia a dia, i hem apostat per la mirada llarga pensant en la finalització de la Covid-19, i fer-nos preguntes pensant en garantir el futur de tothom”

En primer lloc, vostè té una llarga trajectòria política al capdavant del consistori de Granollers, i ha viscut com a alcalde dues grans crisis socials i econòmiques, una provocada pel daltabaix del sector immobiliari cap al 2008 i l'actual per la pandèmia de la Covid-19. Quina creu vostè que ha afectat o afectarà el futur de la gent?

Jo crec que s'ha de contextualitzar precisament amb el canvi que es produeix amb motiu de la crisi del 2008. L'any 2007 Granollers tenia uns 31.000 llocs de treball i 2200 persones a l'atur, la cosa va canviar bruscament i ens vam situar a finals del 2013 amb 24000 llocs de treball, per tant vàrem perdre 7000 llocs de treball i amb 6100 aturats/es, aquesta va ser l'afectació.

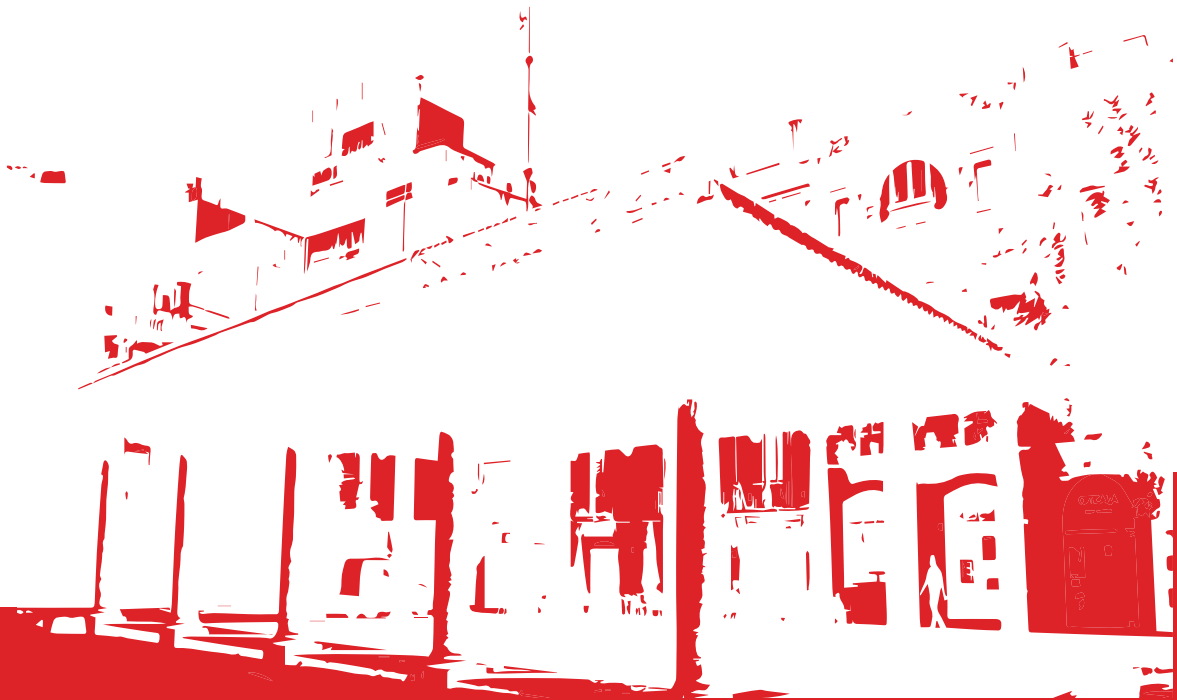
A partir d'aquell moment ens estabilitzem a partir de l'any 2017 amb una xifra d'unes tres mil persones sense feina, però aquestes tenen una característica en comú, ja que molts d'ells són aturats de llarga durada que no cobren un subsidi i que tenen més de quaranta-cinc anys, i per tant, difícils de reciclar la seva presència al mercat de treball, per tant, sortim de la crisi més desiguals i amb més diferències de les que vàrem entrar, i per tant amb l'afectació del 2020 podem dir que "plou sobre mullat" per tant la situació és complicada socialment, perquè, per exemple els nostres serveis socials, tenien la mateixa feina l'any 2019 com tenien sis anys enrere perquè els col·lectius que s'havien quedat fora del mercat de treball estaven molt consolidats en aquesta situació tan complexa, i per tant s'havien d'establir molts mecanismes de suport.

L'any 2020 passa el que tots sabem, els sectors entren en crisi com: restauració, Hostaleria, sectors vinculats a l'esport o al lleure o vinculats a la cultura i per tant, avui tenim 4.500 aturats/es més que abans de començar aquesta pandèmia i a més tenim 10.000 persones en ERTO, per tant en aquest moment crec que no hi ha ningú capaç de fer la diagnosi com estarem un cop ens puguem treure les mascaretes, perquè ens mirarem al mirall i veurem que tenim més ferides de les que ens pensàvem.

Una dada, el juliol de l'any passat els serveis socials havien gastat tants diners en suport a la gent amb problemes com durant tot l'any 2019, i quan vàrem tancar l'exercici estàvem en un 64% d'increment de recursos en matèria de serveis socials, això és l'indicador d'on estem, i per tant, crec que encara no hi ha un indicador clar d'on estem ni tenim la perspectiva definitiva.

En aquest sentit, quines actuacions directes s'han fet o s'estan fent, des de l'Ajuntament de Granollers per donar resposta a les necessitats dels seus veïns i veïnes que s'han vist afectades en diferents àmbits del seu dia a dia (laboral, residencial, assistencial, etc.) per garantir-los els seus drets imprescindibles?

El mes de maig vam aprovar per unanimitat un pla de xoc contra aquesta situació complicada que viu la gent, però també amb molt consens social, vàrem emplaçar-nos com a col·lectiu, a partir també de la presència dels agents econòmics i socials, i vàrem aprovar una partida especial de 3MEUR per fer front a aquestes dificultats socials, per acompanyar a la gent que pitjor s'ho passava amb plans d'ocupació, suport a les famílies que tenien més problemes, en l'àmbit de serveis socials també en matèria d'habitatge a aquelles persones que tenien problemes per fer front a lloguer i estaven afectats per la Covid-19 o bé també per donar suport a aquelles persones propietaris que volguessin ajudar facilitant els seus habitatges per posar-los a disposició de la gent mitjançant la borsa de l'habitatge que tenim com un servei que funciona molt bé, una borsa on nosaltres gestionem els habitatges que ens faciliten els propietaris, i sobretot ajudes a suport als col·lectius més afectats.

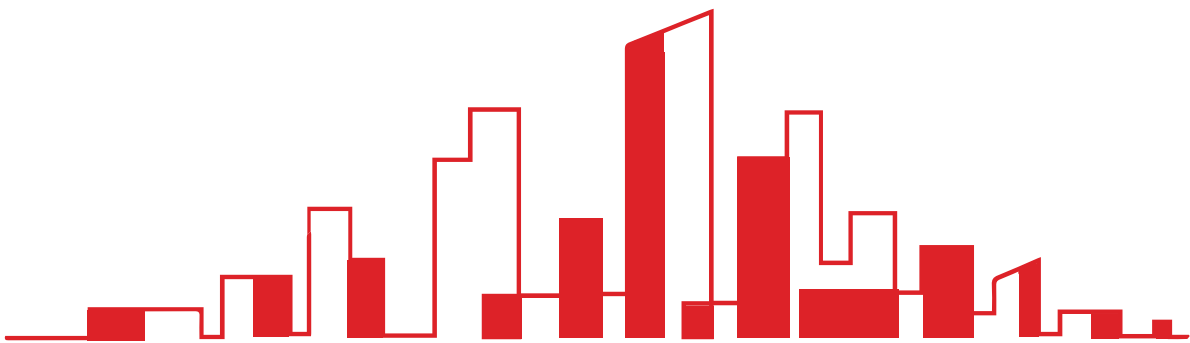


La Porxada

La ciutat s'ha emplaçat a no quedar atrapada en el dia a dia, i a obrir la mirada, nosaltres demanem mirada llarga, i intentem posar sobre la taula de la ciutadania aquesta mirada llarga perquè hem de superar els moments que vivim, però sobretot hem de tenir molt clar quins camins seguirem en la mesura que puguem, i treure les herbes del camí. Cal fer-se bé les preguntes i hem de mirar d'ensopegar les respostes: com volem que sigui el nostre comerç?, tots els temes de transició energètica, com facilitem la digitalització de l'administració i l'empresa, o com fer-ho per apostar per l'economia circular, tot ells titulars prou coneguts, però que requereixen decisions fermes fetes des de la proximitat i amb molt consens amb la ciutadania.

I més enllà, d'aquesta situació provocada per la Covid-19 quins són els pilars bàsics de la política de l'Ajuntament de Granollers en tot allò que té a veure amb el dret a l'habitatge. S'ha construït d'habitatge públic per facilitar l'accés a persones amb menys recursos? S'aposta a Granollers per la col·laboració publicoprivada en favor de la gestió de l'habitatge?

Fa tres o quatre anys, amb els plans de xoc que sorgien per fer front a la crisi dels anys 2008-2009, cap a l'any 2014 ja vam incloure un pla de xoc específic sobre habitatge, amb una inversió important per a nosaltres per afrontar diversos temes. Un centrat sobretot en el tema de la precarietat i d'acompanyar sortides en situacions de vulnerabilitat, un segon, similar també al que va impulsar, fa alguns anys, la ministra Chacón, per facilitar als joves l'accés a l'habitatge, per tant subvencions als joves que busquessin un lloguer en determinades condicions, i en aquest programa hi havia incentius per als propietaris per tal de participar en la nostra borsa d'habitatge, i ajuts específics per a rehabilitació, i això s'està aplicant des de l'any 2015-2016 i ho hem anat adaptant a les circumstàncies i als moments.



“Cal una inversió pública en matèria de d’habitatge per part de les administracions per generar lloguer assequible”

Josep Mayoral, alcalde de Granollers

Dir també, que durant aquests anys, hem passat d'un petit parc de tretze habitatges inicial a un parc de quaranta-set i ara també hem obert la via per construir disset habitatges més de protecció oficial. I això, ens ha servit per obrir l'anàlisi de com buscar espais publicoprivats per tal que el sòl municipal destinat a habitatges de protecció oficial pugui resoldre amb aquestes aliances publicoprivades els problemes de finançament d'una operació com aquesta i també de les dificultats de gestió que pot tenir un ajuntament per gestionar habitatges de lloguer.

Com entitat que treballem en defensa dels drets dels mitjans i petits propietaris vàrem denunciar que el Decret Llei 50/2020 aprovada pel Parlament de Catalunya el passat 9 de setembre del 2020 situa aquests com els principals causants de la manca d'oferta d'habitatge assequible. Quina opinió té d'aquesta nova regulació?

En tots cas, aquesta és una norma controvertida, però nosaltres el que ens ha tocat fer és acompanyar la norma que és el que pertoca, si el Parlament de Catalunya marca un criteri nosaltres, hi estem al costat. En tot cas, sigui quin sigui, el final d'aquesta història crec que, en un moment o altre, cal que hi hagi una regulació dels lloguers, però crec més en polítiques d'incentivació no pas en d'altres, molt marcades de caràcter més sancionador, per tant, segur que hem de buscar una moderació del preu del lloguer, i donar una estabilitat a les persones que volen viure o necessita aquesta opció per viure.

Però en tot cas és un problema real, perquè hi ha molta gent que necessita un lloguer assequible, perquè si no és impossible continuar endavant, i per mi el dret a l'habitatge és un dret fonamental, i cal qui hi hagi mesures que permetin un accés digne per a tothom, però per fer-ho possible és imprescindible que les administracions competents Estat i Generalitat exercitin les seves competències, i per tant, es torna fonamental la inversió pública en matèria d'habitatge i sobretot en habitatge de lloguer. És fonamental també el suport a polítiques publicoprivades que ens permetin generar lloguer assequible, i polítiques públiques de rehabilitació d'habitatges, que en parlem poc d'aquesta última, però que és clau.

En aquest sentit, nosaltres tenim experiència en l'àmbit local, com el Pla de Barris, que van constituir una manera esplèndida de regenerar teixits urbans però també enfocats a l'habitatge, i per tant defensem que hi hagi una llei similar a la que va existir a la primera dècada d'aquest segle a Catalunya, en el qual a través de fons europeus, però també de la Generalitat i de fons dels ajuntaments per poder rehabilitar espais que tenien tendència a la degradació, i cal incloure també a l'adaptació dels habitatges a una situació energètica millor.



Dret a l'Habitatge per a tothom

Les ocupacions han crescut molt els darrers anys, i són un element de preocupació per als propietaris que veuen vulnerats els seus drets, i que a més hem vist com es promouen des de determinades organitzacions juvenils de partits polítics. Que n'opina al respecte? Què es fa per combatre-la des de l'Ajuntament?

Les ocupacions afecten el petit propietari i per tant a la ciutadania, per tant, aquesta és una qüestió que és bo distingir entre aquelles ocupacions fetes per persones que no tenen cap més oportunitat, és evident, que es va produir un trencament brutal en el moment que la crisi bancària va expulsar dels seus habitatges a molta gent. I precisament, aquí cal preguntar-se què cal fer amb els grans tenidors, que van ser rescatats per l'economia de tots/es i s'hauria de veure com reverteix tot aquest parc d'habitatges de grans tenidors, i em refereixo a fons d'inversió vinculada a entitats bancàries van entrant en la necessària solució de molts dels problemes que tenen d'ocupació per la via del lloguer social, i aquesta és una via que treballem i a més de manera intensa. I d'altra banda, no cal obviar que hi ha ocupacions d'un altre mena, i per tant combatre molt i molt les ocupacions que tenen a veure que no responen a situacions d'emergència residencial, sinó a altres conceptes.

Nosaltres treballem molt aquesta segona vessant de les ocupacions, en els darrers anys hem intervingut en un centenar d'habitatges evitant ocupacions, en els quals amb els nostres serveis d'inspecció, civisme o convivència hem detectat moviments poc amables i a través d'aquesta relació fluida de l'Ajuntament de Granollers amb les comunitats de veïns i a través de les alertes que elles poden generar, hem intentat donar respostes ràpides, però aquest òbviament és un problema que existeix a la ciutat, com a tot arreu.

Com entitat que tenim presència als dos Vallesos, crèiem que caldria sumar esforços per crear noves sinèrgies que suposin un motor de canvi per aquestes dues comarques amb més d'un milió i mig de persones? Ho veu factible? Quins serien els àmbits en els quals caldria aprofundir a parer seu?

Jo aniria, fins i tot, més enllà, a la regió metropolitana hi ha dues realitats, la que fa referència a l'àrea metropolitana estricta i tot un altre àmbit que som els municipis que venim d'una llarga història també d'articulació territorial (Sabadell, Terrassa, Granollers, Martorell, Vilanova, Vilafranca) i per tant nosaltres estem parlant amb els alcaldes i alcaldesses de totes aquestes localitats per buscar aquests espais de definició que requereix unes accions administratives i de lideratge territorial específiques i que també hauran de tenir l'habitatge com un element clau.

Articular aquest arc metropolità és fonamental, nosaltres fa algunes dècades que volem anar a Sabadell en tren, sense haver de fer "coses rares" a Montcada i afortunadament el pla de rodalies que es va presentar, fa dos mesos, recull aquesta reivindicació, i estic convençut que no tardarem gaire a disposar d'un "bypass" entre l'R4 i l'R8 que permeti a la gent de Granollers anar tranquil·lament a passejar per Sabadell o Terrassa.

Per tant hem de reconfigurar les realitats territorials, és evident, que si parlem específicament dels Vallesos, que el motor industrial de Catalunya, està aquí i si afegim la banda nord del Baix Llobregat, podríem incloure la SEAT, i fariem un "salt d'escala", però hi ha algun estudi que explica, que si suméssim les dues comarques (Vallès Occidental i Vallès Oriental) i comptem les empreses més exportadores només ens superaria la comarca del Barcelonès, perquè hi tenen les seues les empreses, però si parlem de producció, som el primer entorn industrial de Catalunya, i el futur del nostre país té en la indústria un element fonamental.



Vallesos - Motor de Canvi **(Oriental - Occidental)**

Per últim, ara que sembla que la vacuna arribarà amb força les setmanes vinents, i per tant, que les nostres vides podrien tornar, més aviat que tard, a la tan volguda normalitat anterior. Quins són els desitjos de futur de l'alcalde de Granollers pels seus veïns?

Granollers és una ciutat amb un teixit associatiu fort, també amb un bon teixit industrial i econòmic, i per tant, jo crec que serem capaços a fer front als canvis que ens esperen, i hauré de liderar aquests canvis futurs, i estic convençut que aquesta societat i país millor que hem de construir, es fa bàsicament des dels carrers i les places, i des del diàleg directe amb la ciutadania.

I també apostant per la qualitat (dels serveis i l'organització) buscant l'excel·lència d'uns serveis que han de ser per tothom i amb unes ciutats que facin de la cura un element essencial, però de la cura no només de l'ajuntament envers la gent sinó aquesta vocació col·lectiva de saber que ens tornem a mirar als ulls, i que tornem a tenir compromisos amb la nostra societat, i que sabem que si tenim algun problema, aquesta ciutat està disposada a buscar solucions, per tant una societat que ha de tenir aquesta vocació col·laborativa, com un element essencial.

Sabadell ha estat escollida Capital de la Cultura Catalana de l'any 2024

La capital del Vallès Occidental ha estat bressol històric de cultura amb una llarga llista de personalitats referents arreu del territori català en el món de la literatura i poesia, interpretatiu i teatral o musical, entre d'altres. Noms emblemàtics com els del poeta Joan Oliver (Pere Quart) i molts d'altres ens han servit per portar el nom de Sabadell arreu del món i per prestigiar i mostrar la força de la cultura a la ciutat.

En aquest sentit, les darreres setmanes s'ha conegut que l'Associació Capital de la Cultura Catalana, l'ha escollit entre altres candidatures, com a Capital de la Cultura Catalana de l'any 2014. Una elecció que des del consistori local s'apunta com una bona manera de mostrar la capacitat creativa i el talent que neix i es desenvolupa a Sabadell, i es presenta com una bona oportunitat per fomentar també la creació cultural, i a través d'ella també la cohesió social i projectar la seva bona imatge exterior.

Un cop coneguda la notícia, l'alcaldeessa de Sabadell, Marta Farrés, ha apuntat que: "rebem la notícia amb una gran il·lusió i tenint molt clar que aquest no és un projecte de l'Ajuntament sinó un projecte compartit amb les entitats culturals i que han de sentir-se cridades a fer-se'l seu totes les entitats de Sabadell, perquè aquest és un repte i un projecte de tota la ciutat".

Ara, un cop confirmada la designació, es continuarà treballant a través de les comissions sectorials i en coordinació amb el Consell Consultiu format per experts de la ciutat en cadascun dels sectors i representants dels grups municipals, per elaborar la proposta concreta d'esdeveniments i d'activitats.

Cerdanyola participa del projecte 'Activa Vallès+55' per reactivar l'economia i promoure l'ocupació

La Diputació de Barcelona en el marc del programa '*Treball, Talent i Tecnologia*' finançarà un nou projecte que amb el nom d' '*Activa Vallès+55*' agermana les localitats de Cerdanyola del Vallès, Sabadell, Castellar del Vallès, Barberà del Vallès per tal de treballar de manera conjunta per promoure l'ocupació de qualitat i competitivitat de les empreses que treballen en serveis o productes adreçats a persones majors de 55 anys.

El període d'execució del projecte serà de dos anys i s'hi portaran a terme accions de promoció de l'ocupació i de reactivació econòmica, basades en l'impuls de la tecnologia i en l'acompanyament a la transició digital de les persones, les empreses i les institucions.

Entre les primeres actuacions s'analitzarà la cadena de valor de serveis i productes per a sèniors dins el territori per identificar reptes estratègics i propostes d'actuacions, detectar les necessitats reals que tenen les persones i les empreses i fer partícip el teixit socioeconòmic tot fomentant la col·laboració publicoprivada i entre institucions. Així, s'establiran i reforçaran les aliances entre ajuntaments i altres agents públics i privats per desenvolupar una estratègia comuna que impulsi les ocupacions tecnològiques.

Reflexions en veu alta sobre l'actual pressió que pateix la Propietat Urbana a casa nostra

La lectura del BOE o del DOGC no deixa de sorprendre'ns darrerament. Aquest cop amb motiu d'una pretesa protecció al vulnerable per part dels Governes, amb una contrapartida que no és sinó una agressió als propietaris de finques urbanes. A causa d'això ens veiem en l'obligació de formular una ferma protesta.

En primer lloc, hem de manifestar que els propietaris de finques urbanes són ciutadans afectats per la Covid-19 com a qualsevol altre. Però no se'ls tracta igual, essent paradigmàtica la desigualtat dels propietaris en l'ordre fiscal, tant en termes absoluts com en altres relatius segons la ciutat o Comunitat Autònoma a la qual tributen.

La malaltia dóna origen a situacions imprevistes i inevitables; aquestes situacions que ni imaginàvem ni podem remeiar, provoquen dificultats al compliment d'obligacions, perquè en moltes ocasions les relacions jurídiques segueixen un curs inexorable que no podem detenir.

Ens fixem en la propietat Immobiliària urbana per exemplificar algunes de les anomalies existents. L'habitatge és un bé de primera necessitat que es pot gaudir en virtut de diversos títols:

Propietat - Arrendament Usdefruit - Mera Llibertat Posseïdor



Aquests títols que donen el dret a gaudir d'un habitatge generen obligacions: el propietari, fins al completament del preu o fins a la devolució del préstec obtingut per comprar l'habitatge, ha de continuar pagant el preu o tornar el préstec; del pagament del preu no s'ha disposat res, si bé dels terminis del préstec, d'acord amb la darrera legislació sobre crèdits amb garantia hipotecària s'ha determinat que no es pot demanar fins passades dotze (o quinze) mensualitats, sense que succeeixi res.

El que aquestes reflexions volen denunciar és el fet relatiu a la suspensió dels llançaments a conseqüència dels desnonaments. El darrer 20 de gener es va publicar al BOE un "Real Decreto" sobre els consumidors vulnerables, al que fins i tot es protegeix als okupes que s'hagin introduït a una casa aliena, sempre que ho hagin fet sense violència.

Les 'okupacions' i els drets dels propietaris

Al propietari que li impedeixen recuperar el seu habitatge, el situen a una situació de no poder cobrar la renda amb què fer front a les seves obligacions, de forma que ha de seguir complint la seva obligació de proporcionar la possessió pacífica de la cosa arrendada a l'inquilí. Però, com a propietari (també afectat per la pandèmia) té les obligacions derivades de la seva condició i haurà de fer front al pagament de l'Impost de Béns Immobles, a les taxes municipals de recollida de brossa, a les obligacions derivades de la seva condició de propietari en règim de propietat horitzontal...

Tot això es fa en virtut d'un suposat dret a l'habitatge (solució habitacional, diu el Real Decret) del consumidor vulnerable. És el tercer Real Decreto que ataca decididament i directa als propietaris urbans. L'okupa és considerat consumidor vulnerable. Però l'okupa com a tal, quan okupa no consumeix, no és consumidor, i molt menys vulnerable; és més aviat un personatge agressiu i potent, contrari al concepte de vulnerabilitat.

No és violència entrar a una propietat aliena sense cap títol que ho justifiqui?



Tractar a l'okupa com a un consumidor vulnerable és una aberració jurídica sense precedents en el món jurídic en què ens movem els espanyols. L'okupa d'un habitatge (amb entrada pacífica) no pot ser considerat consumidor a aquesta situació d'okupació, ni tan sols atenent a la definició del consumidor vulnerable que dóna el mateix Real Decreto.

Però és que tampoc encaixa a l'accepció comuna de vulnerabilitat, usualment relacionada amb la discapacitat i amb la dependència. Aquest okupa vulnerable hem de suposar que ho és perquè no té solució residencial per poder fer front a la seva necessitat d'habitatge. Però això no hauria de ser qüestió que hagin de solucionar els propietaris privats, sinó els poders públics amb una política d'habitatge social i d'ajudes al lloguer que han de plantejar-se a curt, mitjà i a llarg termini.

Antoni Quintana Petrus
(President Cambra Propietat Urbana Sabadell i Comarca i del Consell General Cambres Propietat Urbana Catalunya)

Què és un procés de gran rehabilitació?

Des de l'entrada en vigor de la **Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge**, a les diverses oficines de la Cambra hem rebut consultes sobre la **possibilitat d'aplicació de la disposició final quarta**, que determina que *"l'aplicació del règim de contenció de rendes en els cas dels habitatges de nova edificació o dels habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació entrarà en vigor en el termini de tres anys a comptar de l'entrada en vigor de la llei present."*

Són diverses les consultes en torn a aquesta disposició, contemplant la possibilitat de quedar exempts de la regulació degut a la realització de diverses reformes a la finca. La resposta tècnica la trobem en l'article 3 de la Llei 18/2007 de Dret a l'Habitatge i en l'article 119.3 del Decret 35/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Val a dir que **la majoria d'obres i reformes que es realitzen en els habitatges no compleixen els requisits exigits per llei per ser considerats una gran rehabilitació** i poder aplicar per tant aquesta exempció temporal a la regulació.

De manera resumida, hem d'entendre que **una gran rehabilitació és el conjunt d'obres que constitueixen una actuació global en tot l'edifici**, fins i tot les que suposen l'enderrocament total, salvant només les façanes i que afecten a l'estructura o a l'ús d'aquest edifici. Aquest conjunt d'obres han de comportar alguna d'aquestes actuacions:



1) Increment de volum o sostre edificable de la propietat.

2) Increment nombre departaments (habitacions) o unitats funcionals anteriorment existents a la finca.

3) Redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.

També es pot considerar gran rehabilitació **l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació** (diferents a les mencionades anteriorment) però **que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars** i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

Què és un contracte d'habitatge per temporada? (Part 1)

En primer lloc cal tenir clar que la consideració legal d'un contracte de temporada no és la mateixa que la d'un contracte d'habitatge habitual. A l'article 3 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans, que és el que fa referència als contractes d'us diferent del d'habitatge, en el seu apartat 2 es disposa que "tindran aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra, i els celebrats per a exercir-se en la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, qualsevol que siguin les persones que els celebrin inclou aquest tipus de contractes dins dels arrendaments diferents dels d'habitatge habitual.

Quina diferència hi ha amb un contracte habitual?

És primordial entendre que la LAU distingeix entre 2 tipus d'arrendaments urbans: els d'habitatge habitual i tota la resta, inclosos els de temporada.

Els arrendaments d'habitatge són aquells que:

- 1 - Recauen sobre una edificació habitable i...
- 2 - Serveixen per a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'inquilí.
- 3 - Queden sotmesos amb caràcter imperatiu al que es disposa en els títols I i IV de la LAU i, després, als pactes, clàusules i condicions del contracte.

En contraprestació, per tant, els lloguers d'habitatge per temporada seran aquells que es produeixin en una edificació habitable però que no tinguin la finalitat de ser destinats a habitatge permanent per als seus ocupants.

De manera resumida doncs, les principals especificitats del contracte de temporada vers el d'habitatge habitual es poden resumir en els següents punts:

- 1- Els inquilins d'un contracte de temporada han de disposar d'un habitatge habitual en el que residir i aquesta circumstància s'ha de fer constar de manera específica en el contracte.
- 2- El contracte ha de contenir el motiu d'aquesta temporalitat, que ha de quedar degudament justificada i delimitada. No és cert que existeixi una temporalitat màxima prevista en els contractes de temporada (hi ha la falsa creença que els contractes han de ser de durada inferior a 1 any). La qualificació d'arrendament de temporada no deriva del termini concertat, sinó de la finalitat de l'ocupació, que no pot tenir la finalitat de residència habitual de l'arrendatari.
- 3- En els arrendaments de temporada regeixen en primer lloc els pactes que s'incloguin en el contracte i en el que no es pacti expressament, es regiran pel que es disposa en el Títol III de la LAU.



- 1.- Capçalera del document, especificari fer evident que parlem d'un contracte específic temporal, i no pas d'un habitatge habitual.
- 2.- Establir les direccions habituals (on són empadronats) de tots els arrendataris del contracte.
- 3.- Especificar i motivar la temporalitat pactada (per estudis, per motius laborals, etc.)
- 4.- Delimitar el període concret d'aquesta temporalitat.
- 5.- Sotmetiment al Títol III de la LAU.

El PSOE aposta per una regulació de preus mitjançant la bonificació fiscal als propietaris

El ministre de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana del govern espanyol, José Luis Ábalos va presentar fa un parell de setmanes l'esborrany de proposta per la nova llei d'habitatge que caldrà portar al Congrés dels Diputats perquè sigui votat. Una nova normativa que, tot i els pactes previs amb Podemos, on es deia que s'apostaria per la realització d'un model similar al que s'aplica des del setembre del 2020 a Catalunya, amb un índex de preus que marqui el topall del preu del lloguer, sembla que finalment no hi serà. Des del govern que encapçala el PSOE, però, segons s'ha conegut, s'apostaria per una proposta d'incentivar la rebaixa del preu del lloguer mitjançant una bonificació fiscal per aquells propietaris que rebaixin de manera voluntària un 10% els preus dels futurs contractes d'arrendament, i a més acumulatius, si les persones beneficiades d'aquests nous arrendaments són joves menors de trenta-cinc anys, famílies amb pocs recursos. Uns beneficis tributaris que, segons s'ha apuntat, podrien arribar gairebé al 90% del total del que pagaven d'IRPF els propietaris fins ara llogant els seus habitatges.

La dificultat d'accedir al crèdit hipotecari porta als futurs compradors a haver d'estalviar durant gairebé vuit anys

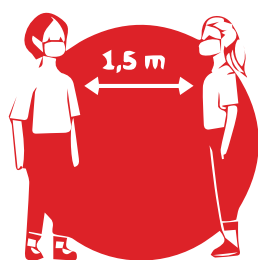
La situació provocada per la crisi immobiliària i de retruc financera de l'any 2008 i que va perdurar en el temps fins a l'any 2015, encara avui provoca situacions complicades, com en el cas de la dificultat en creixement de l'accés dels futurs compradors al crèdit hipotecari. Una realitat que pateixen moltes persones, que amb la voluntat de ser propietaris, i segons la situació actual porta a què com a mínim hi hagin de disposar d'un 20% del total de l'habitatge que volen adquirir, perquè les entitats financeres, en la seva gran majoria, no aportaran més del 80%. A més, els experts apunten a la necessitat de disposar d'un 10% extra estalviat per tal de fer front a l'establiment de la documentació necessària en la compravenda de la nova propietat. Una situació que segons, diferents estudis recents, obliga a estalviar qui vulgui comprar un habitatge més de set anys del seu sou per tal de fer front a les despeses. Amb l'afegit, que el preu pot variar perquè no parlem d'un bé que tingui un estancat i pot fluctuar amb el pas del temps d'estalvi.

La gent aposta per cercar habitatges amb terrassa i s'està creant un parc de pisos amb poca demanda de mercat

La situació provocada per la pandèmia de la Covid-19 també ha afectat en la tria de nous habitatges per viure, i el mercat de lloguer ha sofert una allau de petició de persones interessades en finques que disposin d'un pati, terrassa o balcó. Una situació la de cercar llocs oberts després que moltes persones hagin vist modificats els seus hàbits, bé sigui, laborals o familiars, i que de retruc provoca una situació complicada per aquells habitatges interiors o que no disposen d'espais a l'exterior i que han estat relegats a favor dels més espaiosos. A més, també la superfície ha estat un element que s'ha tornat indispensable, així en el sector de la compravenda, la majoria de pisos de més de noranta metres han estat els més adquirits i demandats, mentre que els pisos de nova construcció, però de seixanta m2 o menys han caigut en gairebé un 20% en les finques adquirides pels nous compradors. Segons, els experts, la majoria de persones que volen apostar per una nova propietat amb aquestes característiques específiques acostumen a ser propietaris, i volen millorar les seves condicions d'habitabilitat.

BONA SETMANA SANTA!

Descans i prevenció



Distància

Mans

Mascareta

Ventilació