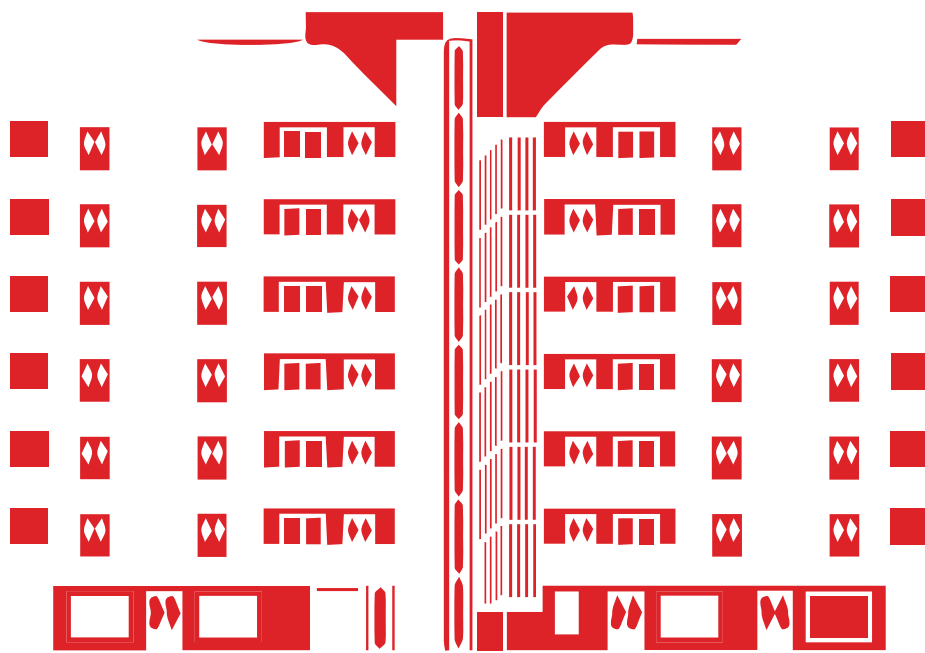


INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

Butlletí n°16 - Novembre/Desembre 2021

Fons Europeus d'Impuls Social



'Next Generation'

Una bona oportunitat per l'habitatge del segle XXI

1 i 2. El fons europeu 'Next Generation' una oportunitat per fer llars més eficients

3 a 7. Entrevista: Sr. Heriberto Muñoz, responsable Pla Mobilitat Viària Barcelona

8 i 9. El Govern vol créixer l'habitatge social a xifres d'Europa en poc més d'una dècada

10. La Cambra i altres entitats demanen la congelació dels impostos i taxes municipals

11. Com serà la fiscalitat immobiliària els anys vinents i com afectarà els propietaris?

12. Notícies breus relacionades amb el sector de l'habitatge i la propietat privada

EMPATIA, RESPECTE I TOLERÀNCIA els nostres desitjos per a l'any 2022 per intentar millorar la nostra societat

L'any que tot just deixarem enrere en pocs dies ha continuat amb un actor principal a la pel·lícula de les nostres vides, la Covid-19 i les seves diferents onades, que han continuat essent les màximes protagonistes per com ens afecten a les nostres vides des de tots els punts de vista, i de manera evident el nostre dia a dia. Una situació, però que si li volem veure el got mig ple podem dir que, com a mínim a casa nostra, s'ha pogut mig estabilitzar, el darrer any, per l'efecte de les vacunes que han fet minvar de manera important els casos greus i morts provocades per aquesta malaltia.

Una situació de major protecció sanitària, amb uns nivells elevats de vacunació a tot l'estat espanyol, superior a la d'altres països europeus, que servirà també perquè les previsions econòmiques per l'any vinent segons tots els indicadors d'organismes europeus i internacionals (FMI) marquin valors positius i, per tant, es calculi a l'alça la recuperació econòmica per l'any 2022 a l'estat espanyol, amb un percentatge per damunt del 6% del PIB, un dels més rellevants arreu del món.

Unes previsions en positiu, però que no ens han de fer oblidar que la situació viscuda els darrers dos anys per culpa de la pandèmia ha servit per agreujar encara més, en molts casos, les situacions de desigualtat social, també als nostres barris i ciutats. Una tensió social que a més, malauradament, de retruc ha creat els darrers mesos una onada de violència gratuïta, dirigida contra determinats col·lectius i l'espai públic, fet que qüestiona de manera evident el civisme i la tolerància de gent del nostre entorn més pròxim en el que vivim i que evidencia que hem de canviar moltes coses a l'hora de relacionar-nos amb els nostres veïns i amb la societat de la qual formem part.

Aprofitant doncs aquestes darreres setmanes de l'any, i l'esperit nadalenc que tot ho envaeix, des de la nostra entitat ja hem començat a escriure la nostra particular carta les Reis Mags d'Orient i hem demanat tres coses, en forma de desitjos cap a la societat, que ens semblen imprescindibles de cara a l'any vinent: **EMPATIA, RESPECTE I TOLERÀNCIA**. Tots ells elements que tot i semblar evidents i necessaris, s'han tornat cada cop més difícils de trobar en una societat que es diu tolerant i democràtica.

Des de la CAMBRA entenem que entre tots cal fer un esforç per respectar els drets de tothom i ser més empàtics amb les situacions dels nostres veïns; que no titllem aquell que té interessos i opinions diferents de les nostres com un enemic sinó com algú amb qui intentar establir ponts de diàleg futurs, respectant sempre el seu dret a la discrepància, i sobretot entendre que la pluralitat ens fa més rics i ens obre la ment al món i al coneixement global, i, per tant, cal ser molt més tolerants amb tothom.

BON NADAL I FELIÇ ANY 2022!!!

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

El fons europeus 'NEXT GENERATION' una possibilitat per fer més eficients i sostenibles els nostres habitatges

El juliol del 2020, el Consell Europeu va acordar un instrument excepcional de recuperació temporal conegut com a **NEXT GENERATION EU** (Pròxima Generació EU) dotat amb 750.000 milions d'euros per al conjunt dels Estats Membres. Un fons de recuperació que vol garantir una resposta europea coordinada amb tots els països que en formen part per fer front a les conseqüències i socials de la pandèmia i fer un salt endavant en la recuperació econòmica i social, i alhora treballar de manera decidida cap a una transició ecològica i digital real.

Una aposta amb repercussió en l'àmbit europeu, per part de la UE, que segons els seus impulsors busca, a més de donar resposta directa a les dificultats generades arreu per la pandèmia de la Covid-19 i la consegüent caiguda del consum i inversió en diferents àmbits productius, busca impulsar un seguit d'accions per fer un salt de qualitat en diferents àrees per intentar garantir una major creació de riquesa i apostar a més per dotar als diferents països d'eines per la millora dels diferents aspectes en els quals tinguin més mancances i es pugui amb aquesta ajuda econòmica fer un salt de qualitat.

En aquest sentit, sembla que també el sector de l'habitatge tindrà un paper destacat i serà un dels principals protagonistes de les ajudes que arribaran per part d'Europa, sobretot per tal d'apostar d'una manera clara per a la rehabilitació d'un parc residencial que s'ha quedat antiquat i que no compleix, en un percentatge molt important, moltes de les normatives europees referents a l'eficiència energètica. Cal destacar, que del total de 25,2 milions d'habitatges que es calcula que hi ha a tot l'estat espanyol, gairebé la meitat és superior l'any 1980, any en el qual va entrar en vigència diferents normes bàsiques en les edificacions com: aïllament tèrmic de les construccions mitjançant finestres i portes homologades a tal efecte, o la valoració del consum energètic dels edificis.

I és ara, que el Govern espanyol vol aprofitar aquesta arribada del fons NEXT GENERATION per fer una aposta decidida en el sector de l'habitatge, ja que ha informat que del total del 2253 milions d'euros que s'han introduït en els propers pressupostos generals de l'Estat, fins a 1651 tindran aquest origen europeu i aniran en gran manera a la rehabilitació d'habitatges, i a més, dins del 'Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana', que disposarà d'uns 6820 milions d'euros fins a finals de l'any 2023 i tindrà com a principals objectius: rehabilitació d'edificis antics i habitatges particulars i rehabilitar també edificis públics buscant una millora energètica, i construir nous habitatges de caràcter respectuosos amb el medi ambient i respectant els barems europeus.

L'eficiència energètica: un problema a resoldre

A Espanya cal dir que la qualificació mitjana dels certificats energètics que s'expedeixen per part dels arquitectes o enginyers tècnics tenen una resultant de E, en una escala que va des de la A fins a la lletra G, per tant, lluny del que seria desitjable tenint en compte els estàndards marcats a escala europea, que tot i les diferents situacions climatològiques existents als diferents països que conformen la Unió Europea a l'estat espanyol s'està força per sota del que seria desitjable.

Una situació de manca d'eficiència energètica que a més deriva amb un problema encara més important, el de la pobresa energètica que ha suposat situacions de vulnerabilitat amb efectes inclús dramàtics en alguns casos, ja que la manca d'aïllament tèrmic de determinades construccions, fan que es necessiti un consum més elevat d'energia per tal d'escalfar els habitatges i no tothom té capacitat econòmica per donar resposta a aquestes necessitats calòriques i energètiques per fer confortables les seves llars.

Els principals beneficiaris: Propietaris i Comunitats de Veïns

Una inversió econòmica fonamental que segons els impulsors tindrà als propietaris i a les Comunitats de Veïns com els grans beneficiaris per tal de poder millorar les seves edificacions, tot i que encara no es coneixen del tot quins seran els tràmits burocràtics i mitjançant quins organismes es podran rebre aquestes ajudes i si arribaran de manera directa, en determinats casos, o caldrà anar acompanyades d'alguna fiscalització o estudi o revisió prèvia per part dels organismes públics, per tal de cerca l'objectiu final que seria el d'aconseguir uns habitatges eficients i socialment responsables.



D'altra banda, també s'apunta que l'impacte directe que tindran els fons NEXT GENERATION a l'economia immobiliària i que de retruc generarà a la construcció al voltant de gairebé 200.000 llocs de treball nets centrats en nova construcció i rehabilitació d'edificis. A més, també el Govern espanyol mitjançant el 'Plan de Vivienda' te pensat dotar amb 1.000 milions d'euros la construcció de fins a 20.000 nous habitatges destinats a lloguers socials, destinats principalment a la gent amb més dificultats d'accés a un habitatge assequible com són: els joves sense recursos econòmics; les persones grans amb problemes de mobilitat o amb alguna minusvàlua.

El sector immobiliari expectant

Des del sector immobiliari es veu amb bons ulls l'arribada d'aquests fons europeus per tal de fer un esforç en sobretot la rehabilitació d'habitatges i adequar-los a les necessitats reals del mercat, però es reclama com imprescindible un ampli consens entre tots els actors implicats (Administració, propietaris, administradores finques, entitats financeres, constructors i tècnics) per dur-ho a bon terme. I sobretot, es demana que es faci un exercici d'agilitat en la tramitació de les ajudes, i que aquestes arribin de manera àgil i directa, i que no hagin de fer els beneficiaris grans inversions inicials i esperar a la finalització de les obres per recuperar els diners invertits.



**ENTREVISTA: Sr. Heriberto Muñoz Vegas,
responsable Pla Local Seguretat Viària Barcelona**

“La societat reclama ciutats amb menys vehicles i que aquestes siguin més verdes, netes, caminables i respectuoses amb el medi ambient. Cal treballar per una mobilitat més sostenible, però també més saludable”

En l'àmbit dels arrendaments i les compravendes d'habitatges, un dels factors que es valora molt a l'hora d'escollir pis és la "comunicació" del pis vers el seu entorn, és a dir, la major o menor dificultat per accedir a la mobilitat urbana: facilitat d'estacionament, que el transport públic o les escoles o els serveis públics estiguin propers, espais verds, comerços, etc. En molts casos aquest factor pot esdevenir clau perquè un immoble tingui més o menys sortida en el mercat. Però no sempre s'aconsegueix la complementarietat perfecta entre residència i connectivitat amb la mobilitat urbana. En aquesta línia, la mobilitat urbana, entesa com la necessitat o el desig dels ciutadans de moure's, és un dret social que cal preservar i garantir a tots els ciutadans.

Cada dia moltes persones han d'accedir a la ciutat o desplaçar-s'hi per realitzar qualsevol de les activitats del seu dia a dia, ja sigui per treballar, assistir a l'escola, per anar al metge, a comprar o simplement a passejar. Així, al cap del dia, es produeixen milions de desplaçaments, més llargs o més curts, en els nostres pobles i ciutats. A més, cada vegada proliferen més noves formes sostenibles de mobilitat, tals com les bicicletes o, els patinets elèctrics, que moltes vegades acaben provocant confusió sobre les normes que regulen el seu ús. En aquest sentit és imprescindible que l'espai urbà i interurbà sigui apte i equitatiu per a la mobilitat interna de tots els habitants.

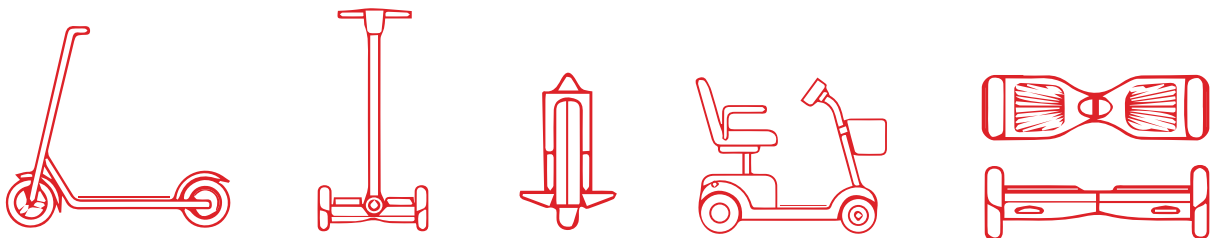
Heriberto Muñoz Vegas és un sabadellenc de quaranta-quatre anys que treballa a l'Ajuntament de Barcelona com a responsable del Pla Local de Seguretat Viària de Barcelona i és Tècnic en el Departament d'Estratègia de la Mobilitat. Enginyer de camins, canals i ports, compta amb més de 20 anys d'experiència en el sector de la mobilitat urbana i la seguretat viària. Des de la seva experiència professional li hem plantejat una sèrie de qüestions que ens poden ajudar a entendre la mobilitat del futur en les nostres ciutats.

1.- És habitual veure per les notícies grans congestions de trànsit, tant a dins les ciutats com en vies de comunicació interurbanes. En quin punt es troba la mobilitat urbana? Hem tocat sostre pel que fa a volum de vehicles?

Quan parlem de congestió en el món de la mobilitat, de fet estem parlant d'una externalitat negativa, allò que pateixen tots els ciutadans d'un àmbit urbà degut a la mobilitat d'uns quants. Hi ha unes altres externalitats negatives del transport, com poden ser el soroll, les vibracions, la sinistralitat viària o la contaminació atmosfèrica provocada pels motors de combustió....aquesta darrera molt present contínuament als mitjans de comunicació.

Per tant, com ja pots veure, la mobilitat urbana es troba en un punt de replantejament desde fa uns quants anys. Fa uns anys, quan la capacitat de les vies s'esgotaven els enginyers miràvem d'augmentar aquesta realitzant noves infraestructures més àmplies o encabint en aquesta més carrils de circulació per tal de permetre la circulació de més i més vehicles i donar fluïdesa al trànsit. Però també és veritat, que molt ràpidament aquestes infraestructures tornaven a tenir les capacitats minvades i el problema tornava a aparèixer. Peraixò, en els darrers anys, a partir de l'entrada del nou segle, els enginyers ens hem donat compte que aquesta manera d'actuar no és la correcta. La societat ha pres consciència i reclama un nou model de convivència en vers la mobilitat.

Per tant, actualment s'ha produït un canvi profund de mentalitat a la societat. Llavors, simplement ja no hem de plantejar-nos si hem tocat sostre pel que fa al volum de vehicles, sinó si volem viure a unes ciutats on les externalitats negatives del transport es mengin la salut de la població. La societat reclama menys vehicles a les ciutats, unes ciutats més verdes, més netes, menys sorolloses, més caminables i respectuoses amb el medi ambient. En definitiva, una mobilitat més sostenible...sí...però també més saludable. En aquest cas, els modes de transport que ens donen garanties de ciutats més sostenibles són aquells com anar a peu, anar en bicicleta (ara també molt de moda els VMP...els vehicles de mobilitat personal...com patinets elèctrics, monorodes elèctriques, segways, etc.) i l'ús del transport públic (busos, metro i tramvia). D'aquests els més saludables són anar a peu i en bicicleta. L'espai públic té un valor incalculable, l'hem de preservar i l'espai que ocupen els modes de transport públics és molt més reduït en comparació amb el vehicle privat.



- Els nous vehicles i les noves maneres de mobilitat urbana -

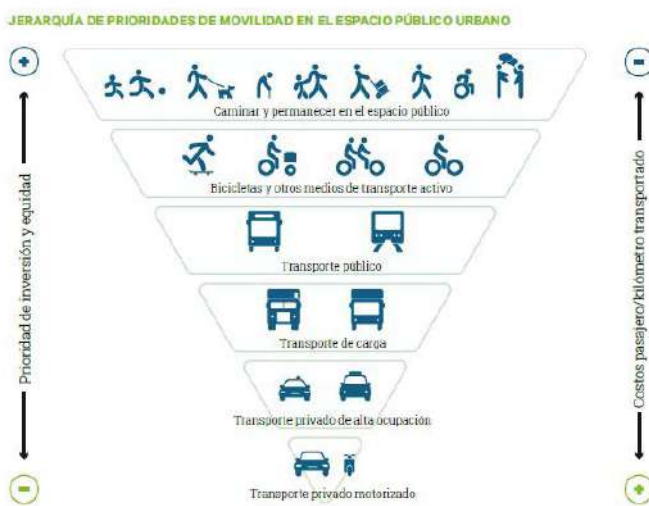
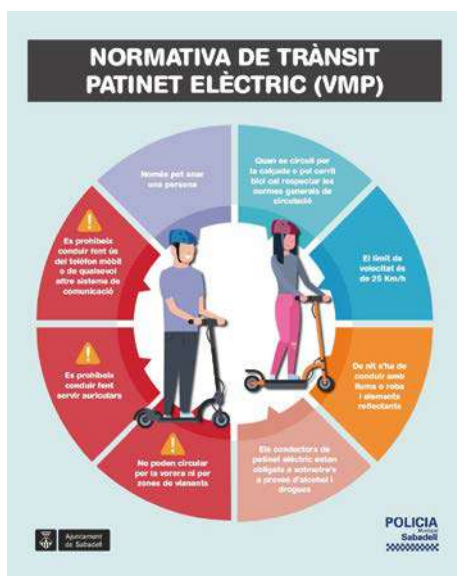
2.- En els darrers anys han proliferat vehicles elèctrics, com els patinets o les bicicletes, com a nou elementen la mobilitat urbana. Hi ha certa polèmica sobre l'ús incívic que alguns usuaris en realitzen. Com valora l'aparició d'aquests aparells? Quin balanç es pot fer en relació a la seva sinistralitat? S'ha fet prou didàctica sobre la seva correcta utilització?

M'agradaria primer de tot separar clarament l'ús de la bicicleta d'un patinet elèctric. Ja que la seva conducció (i dic conducció ja que estem parlant de dos vehicles) no tenen res a veure un amb l'altre. Per exemple, la velocitat, que és l'element que va directament relacionat amb la severitat dels sinistres de trànsit, és molt diferent d'un element o d'un altre.

La bicicleta s'ha d'adaptar a la velocitat màxima de la via, mentre que el patinet elèctric té un límit màxim legal de 25km/h. La proliferació d'aquests elements és...penso...des d'un punt de vista de mobilitat sostenible molt positiva...però en canvi des d'un punt de vista de seguretat viària si l'ús no s'adapta a la normativa es poden donar situacions de risc importants. Els usuaris de bicicleta i de patinets elèctrics han de saber que no poden circular per les voreres, s'ha de vetllar pels vianants que amb un simple cop poden patir ferides greus.

La seguretat és cabdal en el món de la mobilitat, per tant, recomano la utilització sempre de casc...la bicicleta no està obligada a nivell urbà pels més grans de 16 anys...però és molt recomanable...en canvi l'usuari de patinet elèctric no té...ara per ara...obligació de portar un casc...en breu no serà així...però si em preguntes a mi...encara et diria que és molt més recomanable que a la bicicleta.

La conscienciació en seguretat viària ha de ser primordial en aquests usuaris de la via, per tant, han de respectar els semàfors (cosa que molts ciclistes no realitzen) i han de respectar que la seva circulació ha de ser pels carrils bicis existents (on hi hagi) i en el seu defecte per la zona de calçada...però en cap cas per la zona de vorera. Les darreres estadístiques que tenim ja apareixen sinistres on un dels vehicles implicats és un patinet elèctric i on tenim víctimes d'aquest tipus d'usuaris. Quan parlo de víctimes en refereixo a la categorització existent en el món de la seguretat viària degut al sinistres...com són ferits lleus, ferits greus o morts (*)



Fuente: Basado en ITDR 2012 e Infrastru, 2013

Encara no s'ha fet prou didàctica sobre la correcta utilització dels patinets elèctrics, per aquest motiu, les policies locals estan detectant un gran nombre d'infraccions. S'ha de fer molta formació i conscienciació en seguretat viària a aquests nous conductors...molts d'ells joves o sense formació en el món de la conducció i el trànsit. Cal tenir en compte que molts d'ells desconeixen fins i tot normes i senyals de trànsit bàsiques. Alguns usuaris de patinet elèctric han arribat a aquest vehicle com si fos una joguina d'oci o d'entreteniment i per això desconeixen les normes específiques que s'han de complir, com per exemple, no poden portar passatgers, s'han de sotmetre a les mateixes normes i principis que la resta de conductors com controls d'alcoholèmia i drogues, no es poden conduir fent servir auriculars o fent ús del telèfon mòbil, velocitat màxima de 25 km/h, prohibició de circular per travesseres urbanes, vies interurbanes, autopistes, autovies i per túnels urbans.

Penso que també s'ha de fer didàctica o conscienciació en l'adquisició d'aquests patinets elèctrics. Per exemple, que qualsevol persona abans de comprar o regalar un vehicle de mobilitat personal (VMP) hauria de fer un plantejament de si realment la persona que se'l compra o a qui se li regala el necessita realment ho dic perquè és un regal estrella a l'època nadalenca)...ja que caminant o utilitzant el transport públic pot solucionar la seva mobilitat. Personalment, recomano utilitzar abans una bicicleta que un patinet elèctric...per motius de seguretat viària principalment, sense oblidar la major dificultat en un patinet elèctric en la destresa o perícia a l'hora de fer-lo anar.

() Ferit lleu: tota persona que, com a conseqüència de l'accident, rebi assistència mèdica en el lloc de l'accident o bé sigui hospitalitzada per un període inferior a 24 hores. Ferit greu: tota persona que, com a conseqüència de l'accident, sigui hospitalitzada per un període superior a 24 hores. Mort: tota persona que, com a conseqüència de l'accident, mori en el moment de l'accident o dins de les 24 hores següents.*

3.- Per altra banda, l'aparició dels vehicles elèctrics fa que moltes comunitats de propietaris o comerços amb aparcament es plantegin la instal·lació de punts de recàrrega d'aquest tipus de vehicles. Creu que és una bona inversió pensant en la revalorització dels immobles? Quines iniciatives ha pres o prendrà l'administració per promoure la proliferació de punts de recàrrega?

Totalment. És un actiu importantíssim. Les comunitats de propietaris han de veure que invertir en una mobilitat sostenible és una inversió de futur. Per tant, preparar estacionaments dintre de la comunitat, ja sigui per bicicletes, patinets elèctrics o estacionaments elèctrics per a cotxes dintre dels pàrquings és una inversió que tindrà un retorn en forma de revalorització dels immobles de la comunitat. Avui dia una persona que busca un habitatge mira si té o no té ascensor, doncs això és el que passarà d'aquí uns anys, les persones miraran si el pàrquing té instal·lació o no preparada per a la recàrrega del seu vehicle. L'Administració ja fa uns anys que fa i es planteja ajudes i subvencions, les primeres van ser per a la compra de vehicles elèctrics (bicicletes, cotxes, etc.)...però es fa i farà encara més ajudes per a la instal·lació de punts de recàrrega i de punts de recàrrega nets (mitjançant energies renovables com panells solars) i a més està legislant per facilitar que es puguin instal·lar punts de recàrrega elèctrics més fàcilment.



4.- Es parla d'una probable crisi energètica que farà canviar molts dels conceptes de consum i de mobilitat futurs. Com ens hem d'imaginar la mobilitat en les ciutats del futur? Tindrà conseqüències també en àmbits com la propietat urbana?

Sens dubte els nous hàbits de consum energètic i la nova conscienciació mediambiental de la societat tindrà moltes conseqüències en àmbits de la mobilitat i la seva relació amb la propietat urbana. Primer, la mobilitat del futur a les societats l'hem d'entendre com una mobilitat molt sostenible mediambientalment parlant i compartida o col·laborativa socialment parlant. M'explico. Quan dic sostenible mediambientalment parlant, vull dir, que hi haurà molts carrers per a vianants i per a ciclistes (a velocitats molt reduïdes de l'entorn dels 10km/h) i per tant aquí no n'hi haurà cotxes. Aquests carrers seran grans places, amb molt arbres i on no hi haurà pràcticament soroll.

Alguns altres carrers seran utilitzats pel transport públic i pels vehicles que realitzin la distribució urbana de mercaderies (molts d'ells elèctrics...per operar en la darrera milla (lastmile) com són les cargobikes o vehicles de petites dimensions) a velocitats inferiors als 30km/h. De fet, la darrera modificació del Reglament General de Circulació (RGC) va en aquesta línia on els carrers d'un únic carril per sentit de circulació són de 30km/h. I uns altres carrers, seran utilitzats pels vehicles tipus cotxes, motos i altres furgonetes...a velocitats màximes de 40 km/h o 50 km/h. És possible que molts d'aquest vehicles siguin impulsats amb motors elèctrics...i el paper dels vehicles autònoms sigui important.

Quan dic una mobilitat col·laborativa socialment parlant, em refereixo que la propietat del vehicles ja no serà determinant, de fet això ja s'està veient amb les bicicletes públiques o les empreses que fan sharing amb motos elèctriques o patinets elèctrics. Però encara s'han de veure més cotxes compartits per diferents conductors (carsharing) i que a la vegada es busquin solucions per a que vagin plens amb més ocupants (carpooling). Els estacionaments (pàrquings de propietaris) han d'evolucionar per permetre que aquests vehicles es carreguin a les seves places durant les hores nocturnes, les comunitats d'habitatges evolucionaran per tenir espai per bicicletes o patinets elèctrics ben estacionats i carregats...patis o pàrquings interiors seran llocs idonis.

5.- Per acabar, quin seria un dels punts que més el preocupen de la mobilitat urbana actualment?

Sens dubte la seguretat viària. Estem parlant de la mobilitat de les persones...la mobilitat ha de ser evidentment sostenible, saludable, equitativa i intel·ligent...però si no és segura...la mobilitat perd tot el seu sentit. L'any 2019 van perdre la vida per un sinistre vial a Catalunya 304 persones, de les quals 105 van ser a l'àmbit urbà. Són moltes les persones que pateixen i necessiten ajuda quan es produeix la pèrdua d'un familiar per un sinistre de trànsit. Com a societat podem aspirar a una mobilitat amb sinistralitat nul·la perquè tots els sinistres són evitables.

Com a societat hem d'aspirar al repte de visió 0 per l'any 2050, on volem 0 morts i 0 ferits greus amb seqüeles per a tota la vida. I penso que si entre tots prenem consciència podrem aconseguir-ho. Es tractaria d'una mena de compromís social. Un símptoma de maduresa social en aquest àmbit seria que els ciutadans es comprometessin socialment en accions cíviques i respectuoses. Com a exemple, si ets motociclista, pensar que cada vegada que agafes la moto no has de beure gens d'alcohol...si et fan un control d'alcoholèmia hauries de donar 0,0 encara que la llei et permeti 0,25 mil·ligrams d'alcohol per litre(mg/l) d'aire aspirat.

El govern català aprova el 'Pla Territorial Sectorial d'Habitatge' per impulsar la creació d'habitatge social

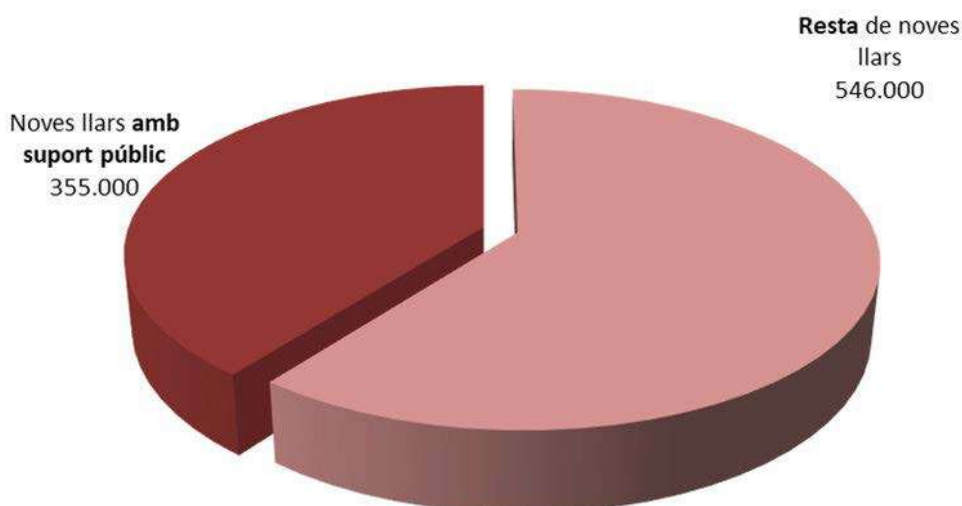
El Govern de la Generalitat ha elaborat el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) perquè sigui el full de ruta que ha d'inspirar les polítiques d'habitatge que s'engeguin els propers 20 anys a Catalunya en aquest àmbit, amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es creïn durant aquests anys. És un document estratègic que apunta grans objectius i les mesures més adients per territoris i necessitats que s'hi detectin en cada moment.

El principal objectiu del pla és el de donar resposta a les necessitats d'algun tipus de suport públic a les noves llars que es generin durant els propers 20 anys, ampliar fins el 15% els habitatges destinats a polítiques socials en els municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada i, finalment, **l'ampliació del parc de lloguer social fins el 7% dels habitatges principals, equiparant-se a la mitjana europea**. L'assoliment d'aquests tres grans objectius permetrà disposar dels instruments necessaris que confirmen la base d'unes polítiques estructurals en matèria d'habitatge.

La demanda exclosa:

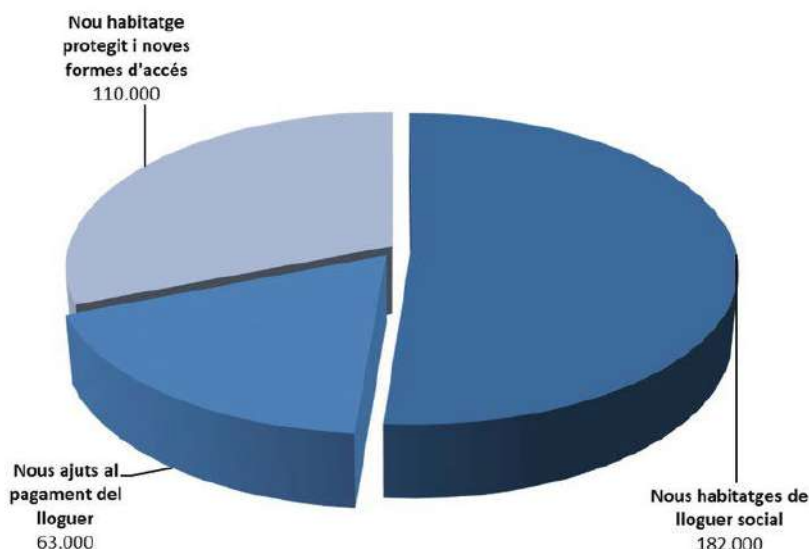
Les línies d'actuació previstes en el Pla s'han elaborat en base a estudis estadístics i previsions demogràfiques segons les quals en els propers 15 anys es formaran 901.000 noves llars a Catalunya. Així, el Pla preveu que les administracions puguin impulsar polítiques públiques d'habitatge per donar suport a unes 355.000 d'aquestes noves llars, ja sigui a través del parc públic en lloguer social, fomentant altres sistemes de tenença d'habitatge o incrementant els ajuts socials relacionats amb l'habitatge, per arribar al doble de famílies a què s'arriba actualment.

En aquest sentit, el pla aprovat per la Generalitat preveu que les administracions impulsin, per atendre la demanda exclosa durant el període 2022-2037 les actuacions d'ampliació del parc de lloguer social, ja sigui construint nous habitatges públics, adquirint-ne o mobilitzant el parc existent cap al lloguer social (amb la previsió d'arribar amb el conjunt d'aquestes actuacions a incrementar el parc públic en més de 182.000 habitatges). En segon lloc, l'administració haurà de promoure la construcció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies (per cobrir així més de 110.000 habitatges). Finalment, el Govern preveu també ampliar i crear nous ajuts al pagament del lloguer.



Ampliació del parc d'habitatges destinat a polítiques socials als municipis amb més població i rellevància territorial:

La segona línia se centra en l'assoliment del 15% del parc d'habitatges principals sigui destinat a polítiques socials (l'anomenat objectiu de solidaritat urbana) als 163 municipis inclosos a les àrees de forta demanda acreditada, on viu més del 82% de la població de Catalunya i on es crearan la majoria de les noves llars. Aquesta xifra s'assolirà per lloguer social, la compravenda o els ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge.



Territorialització de les actuacions:

Per facilitar que les administracions puguin arribar a percentatges de parc social, s'han definit diverses territoris i zones d'actuació. Així, el PTSH preveu mesures per a 55 municipis preferents, on viu el 6,4% de la població de Catalunya i on també caldrà desplegar mesures per facilitar l'accés i el pagament de l'habitatge, ja que es tracta de municipis on l'esforç econòmic per accedir a l'habitatge supera el 30% dels ingressos familiars.

L'objectiu final és ampliar el parc de lloguer social fins a assolir el 7% del total d'habitatges, i situar-se a nivells dels estàndards europeus.

Així mateix, es reconeix l'especificitat del món rural amb la delimitació de 612 municipis per als quals es preveu la redacció d'un pla específic d'habitatge. Atesa la complexitat i transversalitat del problema de l'habitatge, el pla dibuixa altres plans específics per a la gent gran, per a les dones i infants, per fer front al sensellarisme, per fomentar l'habitatge de lloguer i el de la rehabilitació.

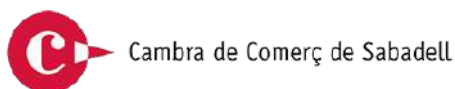
Text i Gràfics: Generalitat de Catalunya

La Cambra i altres entitats demanen a l'Ajuntament de Sabadell la congelació dels impostos municipals

El tancament temporal parcial de moltes activitats econòmiques per culpa de la pandèmia de la Covid-19, amb motiu del conjunt de mesures restrictives per evitar-ne la propagació, i les dificultats i incerteses afegides per les exportacions a països tercers, entre d'altres, ha dut a moltes activitats econòmiques i empreses a patir una caiguda important en els seus ingressos i el seu circulat els darrers vint mesos, amb una clara repercussió també en els llocs de treball de milers de veïns.

Un cop transcorregut tot aquest temps de canvis constants i d'adaptació a la situació pandèmica, és indubtable que la situació viscuda ha suposat, en molts casos, que estiguem parlant de supervivència empresarial, ja que en un percentatge ampli moltes activitats han fet ús de línies de crèdit o usant recursos propis sembla que de mica en mica, l'any 2022, apunta a una lleugera millora d'aquestes xifres i per tant ens trobaríem davant d'un horitzó amb una mica més de llum al final del túnel.

En aquest sentit, la nostra entitat de manera conjunta amb el Consell Intersectorial d'Empresaris (Ciesc), la Cambra de Comerç de Sabadell i la Confederació de la Petita i Mitjana Empresa de Catalunya han elaborat un document conjunt d'al·legacions a la proposta de revisió d'ordenances de l'Ajuntament de Sabadell que preveu un increment global del 3,7%.



Cambra de Comerç de Sabadell



A més, aquestes entitats apunten que cal tenir en compte el poder adquisitiu real de les famílies i de les petites empreses i comerços de Sabadell, i assenyalen que la pujada de l'IPC que ha disparat els preus als darrers mesos arribant per sobre el 5% el darrer mes d'octubre no respon pas a un augment del consum, ni tampoc al creixement de les facturacions ni de les rendes, sinó a motivades encara per l'impacte de la Covid-19. I, per tant, des de l'equip d'economistes de la nostra Cambra va considerar que justificar una pujada d'impostos del 3,7% en prendre com a referència el 5,5% de l'IPC d'octubre de 2021 resulta clarament demagògic, ja que l'inflació subjacent* es mantenia en el mateix període al 1,5%.

Per tant, des d'aquestes entitats econòmiques d'àmbit local, comarcal i català s'apunta la necessitat que des del consistori sabadellenc congeli els impostos municipals, taxes i preus públics per a l'exercici de l'any 2022. I sobretot, demanen que se segueixin aplicant mesures de reactivació directa de l'economia "per crear un clima de confiança a la ciutat" i també demanen que es dediquin partides del pressupost municipal "a la promoció de l'economia local" mitjançant el treball conjunt entre els organismes públics i l'empresa privada.

*La inflació subjacent és un indicador que mostra la variabilitat dels preus de consum a curt termini més precisa que la inflació general o convencional, en no tenir en compte els productes més volàtils.

Atenció! Tempesta a l'horitzó!

Que el camí de la fiscalitat és difícil i tortuós no és cap novetat pel ciutadà/ana en general. Però, el de la fiscalitat immobiliària ho és encara més, i les previsions dels nous canvis normatius que vindran pronostiquen vents forts huracanats i calamarsa de la bona a dojo. Per tant, tots faríem bé d'estar ben alerta en aquesta matèria per tal d'evitar que les diverses i variades Hisendes que ens controlen facin trontollar encara més les nostres maltractades economies pel 2022.

A la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca oferim el nostre Departament de Fiscalitat especialitzada en impostos que afecten la propietat immobiliària. El responsable del Departament Fiscal, és el **Sr. Miquel Àngel Vicente**, economista i advocat, director adjunt de l'entitat.

En la seva opinió com veu el futur immediat de la fiscalitat immobiliària?

Doncs lamentablement i, com tots els lectors, ja intueixen... negre, bastant negre. És ben conegut que la necessitat de recaptació de les múltiples Hisendes (Estat, Generalitat, Diputacions i Ajuntaments) provocarà una pujada general de tots els impostos (ja anunciada d'altra banda). La propietat immobiliària, com sempre, és un dels objectius principals.

Podria concretar una mica més quin és el sentit d'aquest augment impositiu?

Per exemple, des del passat juliol ja tenim aquí la "LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO, DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL", que, entre altres mesures, ja anuncia que a partir de l'1 de gener de 2022, està previst la publicació de l'anomenat "Valor de referència del cadastre" (no confondre amb Valor Cadastral) que publicarà la mateixa Direcció General de Cadastre i que servirà de referència per determinar base imposable dels impostos principals cedits que afecten Catalunya: Impost de Successions i Donacions, Impost de Transmissions Patrimonial i també no ens oblidem de l'Impost sobre el Patrimoni. Els sistemes actuals basats en el valor cadastral seran substituïts pel nou Valor de referència que òbviament serà més elevat.

Aquesta imposició del nou sistema sens dubte generarà conflictes, doncs, al meu entendre, vulnera la llibertat de pactes entre particulars i fa imposar un valor administratiu per sobre del valor real del mercat com era fins ara, per molt que diguin que el nou índex es basarà en valors reals, el conflicte està servit, les taxacions contradictòries es multiplicaran i les impugnacions de liquidacions també.

De quina manera pot ajudar la Cambra de la propietat Urbana?

Des de les nostres oficines tant de Sabadell com de Cerdanyola i Granollers, posem a disposició dels nostres socis un servei de consultoria sense cost i de confecció de declaracions amb un cost molt raonable, per tal d'intentar guiar-los en aquest autèntic laberint de normes i canvis legals, amb l'objectiu d'optimitzar la liquidació dels seus impostos.

Els ciutadans que no siguin socis també hi poden accedir als vostres serveis?

Naturalment que sí. Només que el que encara no és soci tindrà un cost superior al que ja és soci de la nostra entitat. En qualsevol cas estem oberts a tothom que ho sol·liciti, sigui propietari o no. Per finalitzar només m'agradaria recordar que a pesar de tot això i donat que hem de contribuir, mirem de pagar amb justícia el que toca i aprofitar els avantatges legals que hi hagi. La informació i el bon assessorament són bàsics.

Els propietaris que negocien les rendes dels seus contractes de lloguer creixen durant l'any 2021

Els propietaris es mostren més disposats a negociar i abaixar el preu, un canvi de tendència que, segons assenyalen des del portal immobiliari Fotocasa, s'ha apreciat en els dotze últims mesos. El 2020 un 61% dels que havien llogat un pis de la seva propietat a tercers afirmava no haver negociat la renda del lloguer, mentre que aquest percentatge el 2021 és del 54%. A més, ha augmentat el percentatge de propietaris que va negociar o va modificar el preu a la baixa en comparació de l'any anterior: el 2020 eren el 67% i el 2021 el 86%, una xifra gairebé 20 punts superior. Una altra dada que confirma la disposició més gran per part dels arrendadors a ajustar el preu és que el 65% dels que el van baixar era la primera vegada que prenen una decisió així, un percentatge més alt que el 57% del 2020. Unes dades de caràcter estatal, que apunten que més enllà de la regulació de preus obligada a Catalunya, a la resta de l'estat espanyol la reducció de rendes també s'ha produït mitjançant els acords establerts entre la part arrendadora i els llogaters, adaptant els lloguers a les dificultats econòmiques i la situació actual provocada per la pandèmia de la Covid-19.

El Govern presenta una assegurança d'impagament dels contractes de lloguer per a joves fins a trenta-cinc anys

L'assegurança cobrirà els primers dotze mesos i tindrà una prima del 5% del total de la renda anual. Per tant, en un contracte de lloguer de 600 euros mensuals que suposen un total de 7.200 euros anuals, la prima d'assegurança que assumirien les arques públiques seria de 360 euros. Com a norma general, el govern espanyol establirà que el puguin demanar joves de 18 a 35 anys amb un contracte legal de lloguer, que tingui precisament el topall de 600 euros mensuals com a renda màxima, que podrà pujar fins a 900 euros en casos excepcionals com poden ser Madrid o Barcelona, per ser zones amb zones tenses del mercat. A més, els seus ingressos no podran superar tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (Iprem), suposa menys de 24.000 euros. Els beneficiaris d'aquesta mesura ho podran fer compatible també amb la concessió del 'Bonus Jove' de lloguer de fins a 250 euros. El beneficiari de l'assegurança serà el propietari de l'habitatge llogat que podrà activar el cobrament de les rendes no cobrades un cop pugui justificar el motiu de l'impagament, com podria ser, perquè el llogater que s'aculli a la mesura s'hagi pogut quedar sense recursos econòmics o feina.

Els incompliments de la LAU continuen com el principal motiu dels llançaments que es produeixen a Catalunya

Els llançaments practicats el tercer trimestre del 2021 van assolir els 8.659 desnonaments, fet que suposa 22% més que el 2020, però un 14,9% menys que en el mateix període precovid. El Consell General del Poder Judicial (CGPJ) precisa que les dades de l'any passat estan marcades per la crisi sanitària i els efectes sobre l'activitat dels òrgans judicials. Un altre cop, gairebé set de cada 10 llançaments (uns 6.000) es produeixen a partir de procediments derivats de la LAU, encapçalats en aquest cas per Catalunya, Andalusia, Comunitat Valenciana i Madrid. En concret, els procediments derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) van assolir el 69,3% del total de llançaments, és a dir, 5.999. Mentre que un altre 25,4% es va derivar d'execucions hipotecàries, fins a 2.203 actes.

BON NADAL i BONES FESTES A TOTHOM!



Benvolguts associats i amics,

*Vull aprofitar la publicació del nostre darrer butlletí **INFOCAMBRA** de l'any per desitjar-vos, en nom meu i també en el de tot el personal de les nostres oficines de Sabadell, Cerdanyola del Vallès i Granollers, com també en nom dels col·laboradors i membres que formen la Junta de Govern, unes molt bones festes nadalenques i una feliç entrada al nou any.*

Aquest 2021 que deixem enrere ha estat un any intens en molts sentits, un any d'adaptació i de recuperació de la crisi provocada per la pandèmia i als constants canvis normatius que afecten de manera especial als mitjans i petits propietaris.

Però també ha estat per nosaltres un any de celebració i hem commemorat el centenari de la creació de la nostra entitat amb diversos actes institucionals. Val a dir que, veient els esdeveniments i les notícies d'actualitat legislativa del nostre sector, queda ben evident que segueixen vigents a dia d'avui molts dels elements que van afavorir l'aparició d'una entitat que vetllés pels interessos dels propietaris de finques urbanes.

Des del meu càrrec com a President de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i també com a actual President del Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya us puc garantir que les Cambres mai hem abaixat la guàrdia i que continuarem vetllant pels interessos dels propietaris de finques urbanes. I a les portes de l'entrada del nou any 2022, renovem amb més força que mai el compromís a continuar-ho fent durant els propers anys.

BON NADAL I BONES FESTES A TOTHOM!

Antoni Quintana Petrus



Bon Nadal



Cent anys al servei dels propietaris