



II EXPOHABITÀRIA
LLEIDA, 17, 18 i 19 DE FEBRER

Per entrar-hi a viure

**Més expositors i noves activitats consoliden
el segon saló immobiliari, que arranca avui**



ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Segona edició



Els pavellons tres i quatre acolliran agències, promotors, entitats financeres, serveis tècnics, col·legis, gremis i ajuntaments.

Expohabitària revela la vitalitat del sector constructiu a Ponent

Mostres i exhibicions completaran una oferta expositiva que creix un 4%

Més necessitat d'espai, un bon indret per invertir els estalvis... són moltes les causes que animen a adquirir un habitatge. La falta de temps per examinar l'oferta i uns preus sovint excessius per a les butxaques mitjanes no ho posen gens fàcil.

Per tal que, com a mínim, el temps no sigui un obstacle, aranca per segon cop Expohabitària, organitzada per Big Editions i Fira de Lleida. Un total de 78 expositors (un 4% més que el 2005) donaran pistes del que ofereix avui dia Lleida i les seues comarques en matèria immobiliària. Una oferta molt dispersa que, d'aquesta manera, es pot examinar en qüestió d'hores.

L'oferta no serà l'únic atractiu d'Habitària. També serà aparador d'iniciatives solidàries, com els projectes de reconstrucció de la fundació Lleida Solidària. O d'exhibicions, com la conducció de grues torre, promoguda pel servei de prevenció de l'Institut Gaudi de la Construcció. Proposarà un viatge en el temps fins a aterrar a la Lleida dels 50 i 60, de la mà de les fotografies de Lluís Terré. I apuntarà cap al futur, amb mostres d'arquitectura bioclimàtica, com la casa Kyoto.

La suma de tots els ingredients donarà pas a un saló, marcat per una etapa de canvis. Tot apunta que el sector camina cap a un creixement més moderat on l'oferta s'ajustarà a la demanda i que el tan temut esclat de la bombolla immobiliària no es produirà, pronostiquen els experts.



L'edició 2005 va comptar amb la presència de la ministra d'Habitatge, M. Antonia Trujillo.

El conseller Milà inaugurarà el certamen

El responsable de Medi Ambient i Habitatge presidirà l'acte avui, mentre que l'alcalde Àngel Ros tancarà el saló diumenge

El conseller de Medi Ambient i Habitatge, Salvador Milà, serà l'encarregat d'inaugurar avui la segona edició. El saló de congressos de Fira de Lleida acollirà l'acte oficial, programat per dos quarts de sis de la tarda. Milà prendrà així el relleu a la ministra de Vivi-

enda, Maria Antonia Trujillo, que va presidir l'acte inaugural de l'edició 2005. Va destacar el paper de la rehabilitació, ja que "s'ha de garantir que els habitatges que ja estan construïts segueixin reunint les màximes condicions de qualitat".

Quant a la clausura oficial d'Expohabitària, anirà a càrrec de l'alcalde de Lleida, Àngel Ros. El màxim responsable municipal posarà oficialment el punt final diumenge a partir de les set de la tarda a l'entrada del pavelló 3 de Fira de Lleida.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Segona edició



Tot un aparador de l'oferta immobiliària

L'ajuntament d'Albatàrrec s'estrena a la fira, promocionant la primera residència i el nou polígon

El segon saló immobiliari obre portes amb un nombre d'expositors similar al de la primera edició, explica Frederic Bové, representant de l'entitat organitzadora, Big Editions. Uns vuitanta expositors desplegaran la seua oferta entre els pavellons 3 i 4 de fira de Lleida, ocupant una superfície d'uns 7.000 metres quadrats.

Al llarg del cap de setmana, el públic podrà donar un cop d'ull a l'oferta immobiliària de Lleida ciutat, comarques i la costa tarragonina. També als serveis que ofereixen col·legis professionals vinculats a la construcció, com els aparelladors, administradors de finques o agents immobiliaris.

D'altra banda, també hi són presents agrupacions d'instal·ladors, com Agrisecc o el Gremi, així com serveis tècnics d'enginyeria, firmes de telefonia o material de les construccions.

I atès que la inversió immobiliària exigeix moure força diners, no falten els principals

bancs i caixes que operen a Ponent. Informaran sobre les condicions d'hipoteques, crèdits i altres productes per finançar la compra de l'habitatge o oficina.

Arredonarà l'oferta les entitats, com Diputació, ajuntament de Lleida i, per primer cop, l'ajuntament d'Albatàrrec.

En el seu estand volen difondre "una imatge de marca", segons va explicar l'alcalde d'aquesta localitat, Baltasar Biosca, en el programa *Lleida activa* de Lleida TV. Promouran tant el polígon industrial com l'oferta d'habitatge, que té com un dels seus punts forts la proximitat a la capital.



Els pavellons tres i quatre de fira de Lleida acolliran uns vuitanta expositors, semblant a 2005.

■ **EXPOSITORS**
Prendran part 78 expositors, un 4% més que a la primera edició.

■ **SUPERFÍCIE**
Ocuparan uns 7.000 metres quadrats (un 20% més) corresponents als pavellons 3 i 4 de Fira de Lleida i zona exterior.

■ **DIES I HORES**
El recinte obre portes des d'avui fins diumenge. L'horari és de deu a nou, ininterrompudament.

■ **SECTORS**
Desplega l'oferta del sector immobiliari, de la construcció i de la rehabilitació. Inclou informació sobre primeres i segones residències, sòl industrial, hipoteques, asseguradores, rehabilitació, manteniment i reformes.

■ **PÚBLIC**
Està dirigida als professionals, institucions i públic en general interessats a portar a terme qualsevol operació immobiliària.

■ **SERVEIS AL VISITANT**
El saló posa a disposició dels visitants serveis d'informació, cafeteria, restaurant, ludoteca, atenció sanitària. L'entrada costa 4 euros.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Jornades



Promotors, experts en banca, responsables d'urbanisme o arquitectes tècnics van abordar l'estat actual i les perspectives.

A debat el mercat immobiliari

Finançament, lloguer o infraestructures, analitzats en una jornada tècnica

Habitària no aspira a ser només una plataforma on difondre les promocions de cases, pisos o sòl industrial. També pretén consolidar-se com un fòrum de debat al voltant del món immobiliari.

En aquest sentit, destacats experts van analitzar el present i futur del mercat a Ponent, en el marc d'una jornada tècnica organitzada com a prolegomen del saló. El mercat de l'habitatge, les infraestructures o el sector ter-

ciari i industrial van ser els tres grans eixos sobre els quals van girar les ponències d'arquitectes, promotors, especialistes en urbanisme i responsables bancaris. Així, centrat en el camp de l'habitatge, es van abordar la viabilitat de les promocions i l'habitatge social, des d'un punt de vista financer, així com el lloguer com a oportunitat d'inversió.

En l'àmbit de les infraestructures, no van faltar les referèn-

cies als grans projectes que es perfilen a les comarques de Ponent, com la construcció del palau de congressos i el parc tecnològic o l'aeroport de Lleida. Una radiografia i perspectives de futur del sector comercial, la logística o el futur del sòl industrial també es van posar sobre la taula.

La sessió va anar més enllà de l'àmbit de Ponent i va donar a conèixer experiències foranes. En aquest sentit, hi havia pro-

gramades unes ponències sobre l'impacte a Ciudad Real de la posada en marxa del tren d'alta velocitat ara fa una dècada o el delta de l'Ebre com a mercat de futur.

La jornada estava organitzada per Fira de Lleida, sota la coordinació de l'associació de promotors i constructors de Lleida. Un sopar de gala posava el punt final a la jornada professional, a la qual van assistir les principals autoritats locals.

A la llum una radiografia del sector a Lleida

El temps ha corroborat algunes de les conclusions exposades l'any passat: pugen els preus dels pisos i es redueix la superfície. Un estudi elaborat per la consultora Tecnigrama va concloure que l'habitatge nou costava a Lleida una mitjana de 180.000 euros, un 14% més que l'any anterior. Davant l'increment, cada cop més difícilment assumible pel consumidor, els promotors havien optat per retallar la superfície un 12%, fins a situar-se en una mitjana de 98 m².

Presentacions i ponències van marcar l'edició '05

Tot i el protagonisme de l'estudi sobre el mercat a Lleida, la primera jornada tècnica va abordar en profunditat altres temes, com l'arquitectura sostenible, la qualitat a la construcció, el control o els sistemes pladur.

D'altra banda, va ser el marc de presentació del CDEO, impulsat pel col·legi d'aparelladors i l'institut tecnològic de Lleida. Consisteix en un programa informàtic que sistematitza el control de l'execució dels elements d'una obra. El producte es va premiar a Construmat.



ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Activitats i promoció



Els operadors de grua es posen a prova

L'Institut Gaudí organitza un concurs diumenge al matí

Diumenge al matí, Habitària proposa dirigir la mirada cap a les altures. Serà la manera de comprovar la perícia dels operadors de grues torre, convocats pel concurs de l'Institut Gaudí de la Construcció. Hom calcula que una vintena d'especialistes participaran a la convocatòria, reservada a aquells gruistes que disposen del carnet d'operador, explica Rosa Maria Elies,

de l'Institut. Primer hauran de superar una prova teòrica, de caràcter eliminatori. Els que la passin executaran diverses proves pràctiques en set minuts. Un jurat qualificarà el seu treball, valorant la precisió, velocitat i forma de conducció. El millor rebrà un premi de 450 euros, mentre que el segon i el tercer s'emportaran 300 i 150 euros, respectivament.



Els tres primers classificats rebran 450, 300 i 150 euros.



L'última fira de Balaguer ja va acollir una convocatòria similar.

Desplegats 108 metres de grua

El públic podrà admirar una gegantina grua en tota la seua dimensió. I mai millor dit, ja que, desplegada, mesura 108 metres. Propietat de Grues Minguella, és una grua auto-propulsada de 250 tones amb una ploma de 72 metres, a la qual se suma una extensió de 36. Tot plegat, la converteix en la més alta de Lleida, afirmen fonts de l'empresa. S'ubica davant l'entrada del pavelló.

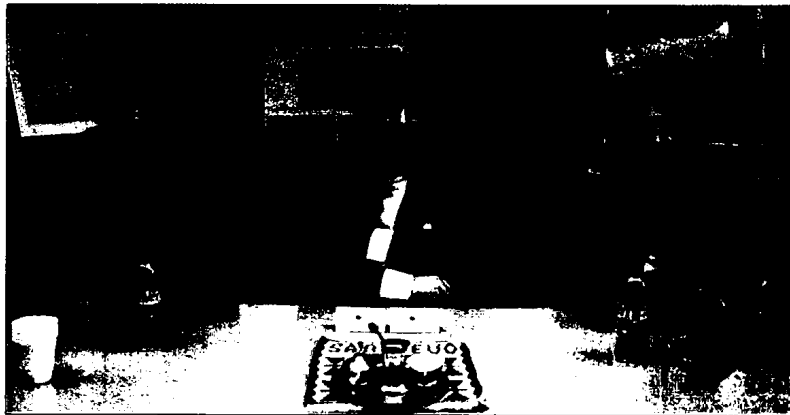
Una promoció de pes... i altura

Una altra màquina elevadora és la targeta de presentació d'Habitària. Des de finals de gener la plaça Borés acull una grua Liebherr de 9.500 quilograms i 20 metres de ploma, considerada la més ràpida de muntar del mercat. Forma part del parc de maquinària de Grues Cerezo, una empresa expositora i patrocinadora del saló.



ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Exposicions



El director, Ramiro Muñoz, i dos arquitectes de Sarajevo, on es concentren diverses iniciatives.

El certamen fa l'ullet a la construcció més solidària

La fundació dels aparelladors mostra en un espai obres i projectes

Les iniciatives solidàries també estan presents a Expohabitària. Responent a la invitació dels organitzadors, la fundació Lleida Solidària divulgarà la seua tasca, exposant projectes ja "realitzats o en curs", explica el seu director, Ramiro Muñoz.

Uns panells amb imatges i textos il·lustraran les iniciatives posades en marxa per la fundació en els seus gairebé deu anys d'història. Alguns ja enllestits, com la reconstrucció d'una escola guarderia al barri olímpic de Sarajevo o de 25 habitatges a Mosoco (Colòmbia). Altres en curs, com un centre d'acollida per a dones i nens víctimes de la violència a Argel, "la segona fase del qual començarem ara", apunta Muñoz, o la construc-

ció de 30 cases i una cooperativa lletera a Gora, prop de Sarajevo. En un àmbit més local, l'entitat gestiona la construcció del centre Aremi per a persones discapacitades.

L'entitat també apunta cap al futur. A la primavera té previst engegar un projecte de desenvolupament rural en un espai prop de Sarajevo, basat en l'ecoturisme. Desenvolupat amb l'agència catalana de cooperació, proposa potenciar l'agri-

cultura natural i promocionar la zona, "un espai natural de gran interès", apunta Muñoz. "El nostre objectiu no és només construir, sinó tirar endavant projectes i que la gent hi pugui viure", explica.

El públic no ha de ser només un espectador. Pot contribuir als projectes tot afiliant-se a la fundació. Per això, habilitarà al seu estand un petit espai informatiu amb unes butlletes d'inscripció.

A la primavera volen engegar prop de Sarajevo un projecte de desenvolupament basat en ecoturisme

Habilitaran a l'estand una zona amb informació sobre l'entitat i butlletes per poder associar-se



'Crònica de Furbs', de Lluís Terré, es va exhibir a FIEI l'any passat.

La Lleida de fa cinquanta anys recobra la vida en una exposició

Com era la Lleida dels 50? Quin aspecte tenia el desaparegut Canyeret? O com era la fira de bestiar que es feia a Pardinyes? Qüestions a les quals pretén donar resposta l'exposició

Crònica de Furbs, de Lluís Terré, que recala en Expohabitària. La mostra emprèn tot un viatge en el temps, ben il·lustratiu de com s'ha desenvolupat urbanísticament la

ciutat. Un cop d'ull a les imatges revela, entre altres aspectes, com els edificis han guanyat la partida a l'horta lleidatana. L'exposició ja es va poder contemplar a l'IEI.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Novetats



A la recerca de noves solucions constructives

El certamen exposarà imatges de la casa bioclimàtica Casa Kyoto

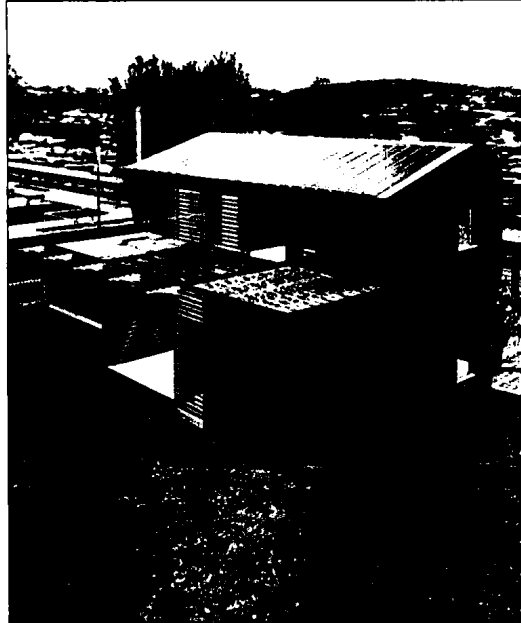
Operaris, bastides, formigoneres, totxos i runa són imatges comuns en la nostra vida quotidiana. Unes escenes que es redueixen a la mínima expressió en solucions constructives com el prefabricat.

El certamen se'n fa ressò de la mà de Prefabricats Pujol. El grup presenta el seu catàleg d'habitatges unifamiliars aïllats. Elaborats de forma industrial, es caracteritzen per la seua modularitat, "ja que les superfícies i preus s'ajusten al que demana el client". Les peces s'elaboren a la fàbrica i s'instal·len a la parcel·la del propietari, "evitant consum d'aigua, terra i energia". I tot en un temps rècord. De fet, es compromet a entregar l'habitatge en un termini de quatre mesos. I sense costos afegits d'última hora. "El preu es tanca abans d'iniciar-se l'obra", indiquen fonts de la firma, que ara està executant un projecte a Alpicat.

A banda de l'oferta, bona part de les mirades recauran en Casa Kyoto, el prototip de casa bioclimàtica presentat en societat a l'última edició de la fira Construmat, de Barcelona. Una maqueta i imatges projectades en una pantalla desvetllaran les principals característiques de

Exhibiran models d'habitatges unifamiliars prefabricats, fets en formigó i entregats en 4 mesos

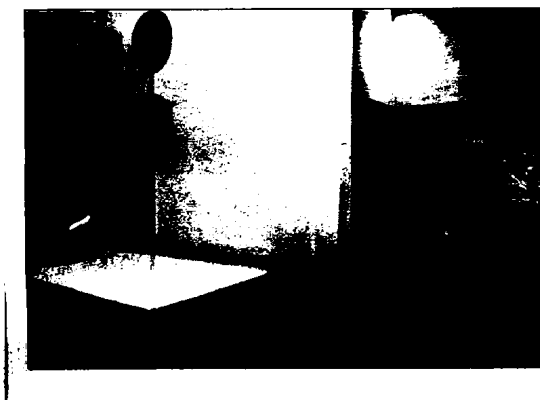
l'habitatge, que el grup espera produir aviat. Projectat per l'equip d'arquitectes Pich-Aguilera, consisteix en un habitatge de dos plantes, elaborat totalment en formigó. Adopta solucions com un sistema de ventilació creuada per refrigerar, panells fotovoltaics i plaques per produir electricitat i aigua calenta, alhora que reutiliza les aigües de dutxes i rentadores.



El projecte aprofita energies renovables, com la solar.



Casa Kyoto va guanyar un premi a l'últim Construmat.



Altres propostes de la construcció sota el signe de la sostenibilitat

Sota la premissa de la sostenibilitat, han sortit a la llum altres solucions constructives. L'últim Construmat va ser l'aparador de la proposta APTM, que plantejava habitatges sostenibles de baix cost, fets amb materials de qualitat, i un espai mínim d'uns 30 metres. Els arquitectes van presentar sis prototips.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Perspectives



La construcció d'habitatge creixerà un 6,5% a Catalunya

Fort increment al voltant de Lleida i Tarragona

Expohabitària obrirà portes exhibint l'oferta d'un sector, l'immobiliari, amb bones perspectives. A Catalunya la construcció d'habitatge pujarà un 8% aquests sis primers mesos i entre un 5 i un 6% entre juliol i desembre, auguren al Col·legi d'Arquitectes.

D'aquesta manera, es preveu un creixement més moderat que el del 2005, on es van batre autèntics rècords, al superar els 100.000 habitatges projectats, un 8% més que el 2004. Per ritme de creixement, Lleida es va emportar la palma, al projectar 13.006 habitatges, un 65,7% més que el 2004. Una espectacular puja que confirmaria "la consolidació d'àrees metropolitanes a les zones d'influència de Lleida i Tarragona", segons va apuntar el degà del col·legi, Jesús Alonso. Una dada ho il·lustra: Alcarràs va projectar 1.080 habitatges, fet que suposa 214,8

per cada 1.000 habitants. Quant a Lleida ciutat, amb els seus 3.575 nous pisos, es va situar com el tercer municipi amb més habitatges projectats, superat només per Barcelona (7.419) i Terrassa (4.833).

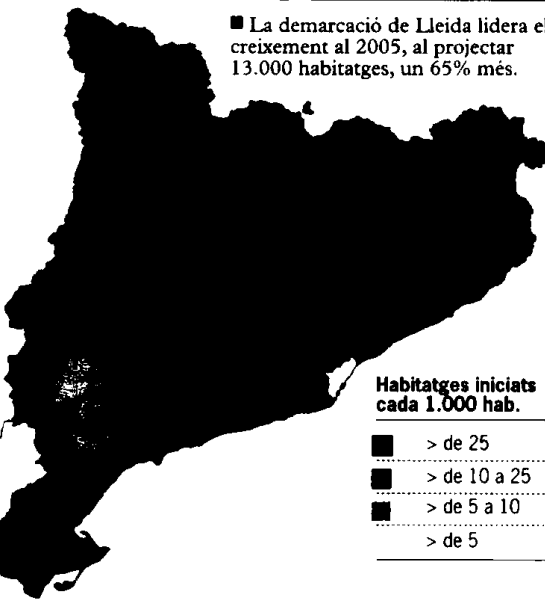
Puja el bloc, baixa el xalet

La moda de l'adossat o el xalet sembla que perd terreny. Els blocs de pisos guanyen pes davant dels xalets i els adossats. Suposen un 77,8% del total, 6,5 punts més que al 1999, mentre que el xalet ha baixat dos punts en un any (del 12 al 10%). Els arquitectes ho valoren positivament, ja que l'habitatge col·lectiu consumeix menys sòl i permet concentrar més serveis.

Paral·lelament, es redueix la superfície. Ara tenen més sortida els pisos de 60 a 70 metres quadrats, que no els de 90 o 100 metres quadrats. L'elevat cost dels preus dels pisos ho explicaria.



■ La demarcació de Lleida lidera el creixement al 2005, al projectar 13.000 habitatges, un 65% més.



■ El País Valencià va incrementar el nombre de pisos projectats un 10,5% respecte al 2004, fins a 10.000 habitatges, un 10,5% més que el 2004.

■ Al País Valencià, El País Valencià va incrementar el nombre de pisos projectats un 10,5% respecte al 2004, fins a 10.000 habitatges, un 10,5% més que el 2004.

■ Al País Valencià, El País Valencià va incrementar el nombre de pisos projectats un 10,5% respecte al 2004, fins a 10.000 habitatges, un 10,5% més que el 2004.



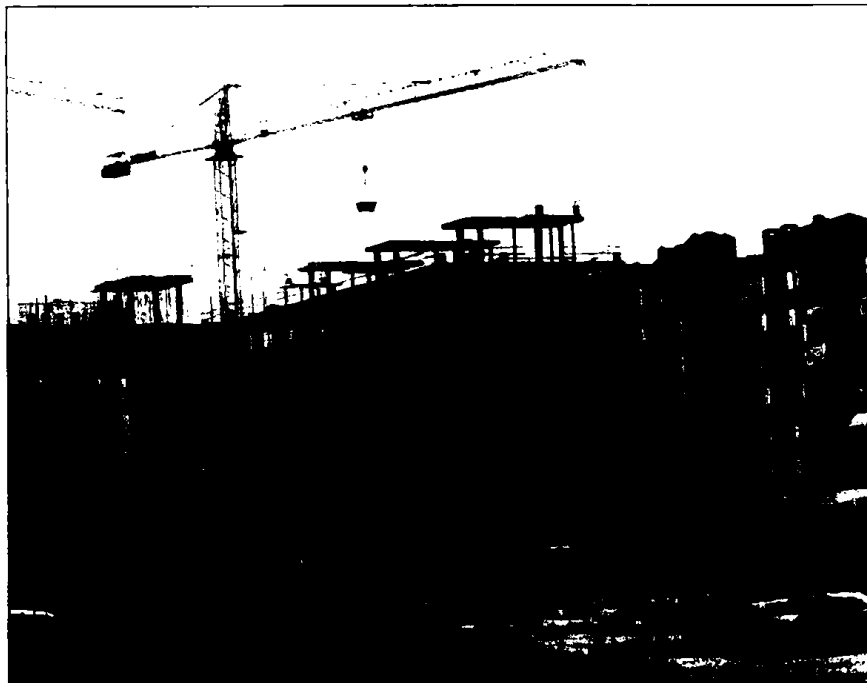
Cap a l'aterratge suau dels preus

Enguany pronostiquen una pujada entre un 5 i un 7%, mentre que a partir del 2007 davallaran

Enguany sí. L'anunciada des-sacceleració en la pujada de preus es complirà el 2006, auguren els experts. La majoria consideren que augmentaran un màxim d'un 10%. Alguns, com la Sociedad de Tasación, la immobiliària Roan i el servei d'estudis del BBVA van més enllà i xifren la pujada entre un 5 i un 7%.

Aquest menor increment no faria res més que apuntar un canvi de tendència, que es produirà de forma rotunda a partir del 2007. Així ho afirma l'estudi presentat la setmana passada per la Universitat de Barcelona i Finques Forcadell, que parla sense embuts d'un "aterratge brusca". De fet, xifra la caiguda de preus en un 20% entre el 2007 i el 2009.

No obstant, la davallada afectarà sobretot les grans ciutats. Per contra, en poblacions situades en l'anomenada perifèria allunyanada de les grans ciutats continuaran augmentant. És el cas de localitats com Cervera, Tàrraga, Vilafranca del Penedès, Vic, Manresa o poblacions situades a uns quinze o vint quilòmetres de la costa.



Un estudi de la UB considera que entre el 2007 i el 2009, podrien caure un 20%.

El lloguer continua a l'alça, sobretot en pisos de 45 a 50 m²

Mentre que els preus de venda tendeixen a davallar, els de lloguer van a l'alça, continuant la tendència del 2005. L'informe de la Universitat de Barcelona i Forcadell pronostica un augment del 15% en pisos d'entre 45 i 50 metres quadrats. Paral·lelament, pujarà el de les oficines, sobretot les situades en àrees de negoci. Especuladors, promotors petits i inversors que han comprat immobles en zones preferents, serien les víctimes d'aquesta davallada, però no les grans empreses, indica l'estudi.

Davant les previsions de baixada, l'informe recomana a inversors i promotors fer una selecció d'inversions, desplaçar-se a l'exterior o canviar els objectius de compra. Proposa buscar habitatge a la perifèria llunyana de les ciutats o directament, centrar la inversió en el sector d'oficines o industrials, ja que oferirà una rendibilitat major.



Han impulsat actuacions en localitats com Balaguer.

Més habitatge protegit, assignatura pendent

A Lleida, el 2005 va suposar un 5% del total de pisos construïts

Joves menors de 30 anys, immigrants i gent gran dibuixen la radiografia dels col·lectius que demanen habitatge social. Ho corroboren informes com l'estudi sobre necessitats d'habitatge o el balanç de l'oficina local d'habitatge. En referència a aquest últim, el passat setembre havien pujat un 22% del nombre de sol·licitants estrangers, així com d'un 70% dels majors de 64 anys.

Tot i la demanda, l'oferta no acaba de despegar. L'any passat la construcció d'habitatge

protegit a Lleida només va ser un 5% del total, segons l'informe del col·legi d'arquitectes. La iniciativa privada addueix que no li surten els números.

D'aquí que hagi entrat en joc la iniciativa pública. D'una banda, la nova llei d'urbanisme obliga a reservar un 20% del sòl per a habitatge protegit. De l'altra, el pla estatal de l'habitatge 2005-2008 fixa l'augment del nombre de pisos protegits en gairebé un 30%, fins a comptabilitzar 31.413 arreu de Catalunya. Tampoc cal desmerèixer

l'impacte dels canvis normatius. Així, arran del canvi del mòdul de referència del preu de venda dels pisos, fet que ha permès pujar-lo un 12% i fer-lo més atractiu per la iniciativa privada.

A tall d'exemple, a Lleida ciutat està previst edificar 871 habitatges protegits, segons va afirmar el president de l'oficina local d'habitatge i tinent d'alcalde, Francesc Pané. Arreu de Ponent, s'estan impulsant construcció de pisos protegits a Tàrraga, Balaguer o les Borges.

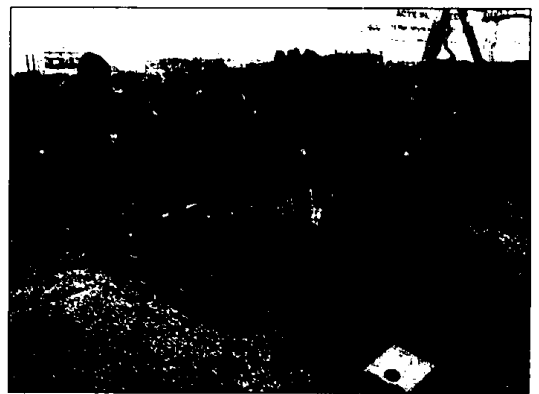
Els promotors insten a ajustar els preus màxims de venda de l'habitatge protegit

L'associació de promotors Apce fa una crida a ajustar "a la realitat" els preus màxims de venda de l'habitatge protegit. Insten a "estructurar els preus de l'habitatge en funció del nivell d'esforç per accedir".

A tall d'exemple, proposa un 30% de l'esforç financer per a les llars que ingressin entre 3,5 i 5,5 del salari mi-

nim interprofessional (SMI), un 25% per a les llars que ingressin entre el 2,5 i el 3,5 i d'un 20 a un 25% en l'habitatge protegit per al lloguer.

Altres mesures són modificar el percentatge de repercussió del sòl per a l'habitatge protegit, i establir un preu bàsic autonòmic, amb variacions segons els municipis i el grau d'esforç.



Preveuen que el 2007 s'hagin construït mil pisos a Lleida.

Projecte per edificar més de 500 habitatges entre els barris de la Bordeta i Magraners

Dels nous habitatges protegits projectats a Lleida, el gruix correspondria a la zona de Copa d'Or-Aubarés, de la Bordeta, on s'han planejat 402 habitatges. A Magraners, s'han projectat 162 pisos situats a l'antic camp de futbol.

Quant a Pardinyes, acollirà un total de 74, dels quals 44

correspondrien al règim de lloguer i 30 al de compra-venda. A aquest nombre se sumarien els pisos fruit de convenis entre Paeria amb Medi Ambient i Habitatge i Entorn. D'aquesta manera, es preveu que al 2007 s'hagin construït 1.000 habitatges, 200 més dels previstos inicialment.



La rehabilitació, una opció a l'alça

Més de 150 milions d'habitatges a Europa tenen 25 anys o més

Només sis de cada cent habitatges promoguts a Catalunya van ser rehabilitats o reformats, segons dades del col·legi d'arquitectes. Un percentatge ben allunyat del de la resta d'Europa, on és responsable de la meitat del mercat d'edificació.

Però no és només un mercat de gran volum, sinó que té unes grans perspectives de creixement. Més de 150 milions d'habitatges de tot Europa tenen 25 anys o més, i el mateix es pot dir d'un 66% de la superfície del parc no residencial, segons dades de l'informe exposat en el marc de la conferència Euro-construct a Barcelona.

L'informe va reivindicar el paper significatiu de les petites intervencions, ja que suposen la meitat del total. La major part dels ajuts europeus a la rehabilitació van destinats a operacions d'escala mitjana, com reparació de façanes, cobertes o instal·lacions, així com aquelles actuacions que promouen l'estalvi energètic més accessible. També es va fer palès el pes de la petita i mitjana empresa en la rehabilitació.



Imatge d'arxiu d'un dels projectes impulsats a Lleida ciutat.

Requisits dels ajuts

■ **SITUACIONS DE RISC** Tots els edificis amb situació de risc poden demanar directament ajuts a la rehabilitació, sense haver de sotmetre's al test de l'edifici, apunta Habitatge.

■ **INFORMES PREVIS** La resta han de demanar el test de l'edifici si s'ha de rehabilitar, o l'informe intern d' idoneïtat, si es tracta de l'interior de l'habitatge.

■ **INGRESSOS** Per demanar ajuts en obres a l'interior de l'habitatge, els ingressos de la unitat familiar no podran superar 3,5 cops l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM). El 2006 està fixat en 5.749 euros l'any.

■ **CENTRE HISTÒRIC A** Lleida, els propietaris d'edificis del barri antic podran beneficiar-se d'ajuts. Finançarien un 100% de les inspeccions i fins a un 60% dels treballs de rehabilitació, segons va anunciar la tinent d'alcalde Marta Camps.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Criteris per a la compra



A més del preu de l'habitatge, cal afrontar despeses extra, com notari i registre, que suposen un 10% de l'import de la vivenda.

L'elecció més encertada

Analitzar la situació econòmica i la capacitat d'endeutament, pas previ

Adquirir un pis o una casa és possiblement la decisió financera més important en la vida d'un individu o família. El cost i l'endeutament que implica (tret de comptades excepcions) obliga a meditar molt bé l'elecció.

Com a punt de partida, les organitzacions de consumidors insten a analitzar les necessitats i preferències. Es tractaria de tindre clar aspectes com el nombre d'habitacions, les comodi-

tats o la ubicació de l'habitatge. D'altra banda, cal analitzar a fons la situació econòmica, tant en el present com en uns anys, així com la capacitat d'endeutament. En aquest sentit, és recomanable consultar prèviament bancs i caixes per saber exactament quins diners podrien prestar. El més habitual és que facilitin el 80% del preu de la vivenda i que el comprador hagi de pagar el 20% restant.

A aquest 20% cal sumar el

10% de despeses extra, com notaria, registre o gestoria. D'aquí la importància de disposar d'uns diners estalviats per afrontar aquests pagaments.

Un cop empresa la recerca del pis o casa, hom pot anar per lliure o bé contractar els serveis d'agents immobiliaris, que per un import s'encarregaran dels tràmits. Per a més garanties, aconsellen recórrer als agents de la propietat immobiliària (apis), ja que la seua activitat està sub-

jecta a reglament i a una assegurança de responsabilitat civil.

Si es compra directament a un particular, cal comprovar que no hi ha càrregues pendents, que està al corrent del pagament de l'IBI i que funcionen els subministraments. Compte amb el diner negre, ja que, encara que s'estalviïn impostos, s'exposa a ser investigat per hisenda i, a més, no es podrà beneficiar de ple de les deduccions fiscals (un 15%).

Papers que s'han d'exigir al comprar un habitatge nou

Si l'habitatge és nou, el comprador ha de disposar del nom i raó de la promotora, identificació del promotor, identificació de l'immoble al registre i una còpia de llicències urbanístiques per a la construcció, apunta la Unió de Consumidors a Lleida.

Cal disposar del pla general d'emplaçament de l'habitatge, un pla real on consti la superfície útil i la memòria detallada de qualitats. A més, s'ha d'especificar clarament el termini màxim de lliurament i han d'évitar les clàusules abusives.

Què cal rebre quan el pis o casa és de segona mà

Si el pis o casa és de segona mà, el comprador ha de rebre la cèdula d'habitabilitat, un plànol a escala 1/50, amb descripció de materials i memòria de qualitats, com als pisos nous, indica UCE Lleida.

En cas de ser un pis, caldrà demanar els estatuts de la comunitat de propietaris i un certificat on s'acrediti que s'està al pagament de les quotes de la comunitat. També cal informar-se de la llista de companyies subministradores i els butlletins d'aigua, gas i electricitat.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Eficiència energètica



A punt normatives per reduir el consum d'energia i C02 a les llars

Aprovat el decret d'ecoeficiència, amb normes per estalviar aigua i millorar l'aïllament acústic

Reduir el consum d'energia és un altre dels eixos sobre els qual gira el futur de l'edificació. Lleida ciutat ja ha fet els primers passos en aquesta línia, a l'aprovar una ordenança que obliga a instal·lar plaques solars als edificis que es construeixen a partir d'enguany.

Altres normatives estan a punt de veure la llum. La Generalitat va aprovar el passat dimarts el decret d'ecoeficiència, aplicable a tots els edificis de nova construcció, tret dels industrials. Aplicar elements de protecció als vidres o aïllar portes i finestres són algunes de les normes que fixa per estalviar. També estableix les característiques de l'aïllament acústic dels edificis, amb parets separadores, així com l'ús de materials ecològics i la ventilació de façanes. A més, els residus de la construcció s'hauran de reutilitzar.

Pel que fa a l'estalvi d'aigua, indica l'obligatorietat de separar a les cases noves l'aigua de pluja de la residual. Insta que aixetes, dutxes i vàters vagin proveïdes de mecanismes per economitzar. Amb aquestes mesures, es pretén que cada català redueixi la seua factura energètica entre un 1 i un 8%. I, paral·lelament, les emissions de C02. De fet, s'ha fixat com a objectiu que els habitatges construïts fins el 2011 hagin reduït les emissions contaminans un 28%.



ORDENANÇA SOLAR. L'ordenança obliga a incorporar plaques solars per a l'ús de l'aigua calenta sanitària. La norma s'aplica a tota la construcció nova i a un canvi de propietat.

La norma obliga que els nous edificis incorporin plaques solars per a l'ús de l'aigua calenta sanitària. La norma s'aplica a tota la construcció nova i a un canvi de propietat.

Compte enrere per al Codi Tècnic de l'Edificació

A tot Espanya, el sector està pendent de l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació. Un codi que no aposta exclusivament per l'estalvi energètic, sinó que pretén donar cabuda a les innovacions tecnològiques que sorgeixin.

Com a trets distintius, posa en primer pla la importància del llibre de l'edifici. Propietaris i usuaris han de conservar en bon estat l'edificació, mitjançant un adequat ús i manteniment, així com rebre la documentació de l'obra i les assegurances.

Un projecte vol limitar al 10% l'ús de gas i gasoil

Reduir en un 90% l'ús de l'energia convencional és l'objectiu d'un projecte impulsat pel centre d'investigacions energètiques, Ciemat.

El projecte vol incorporar als edificis públics simbòlics l'arquitectura bioclimàtica i l'ús de l'energia solar, tant per a calefacció com refrigeració i producció d'energia. D'aquesta manera, es pretén que cada edifici només utilitzi un 10% d'energies com el gas o el gasoil. El projecte s'inscriu dins del pla d'energies renovables 2005-2010.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Finançament



Contractació d'hipoteques, a tota màquina

Els lleidatans van subscriure al novembre 1.903, amb 121.190 euros de mitjana

Els lleidatans que van donar el pas de contractar una hipoteca ho van fer per valor de 121.190 euros, una xifra inferior a la mitjana de l'Estat, de l'ordre dels 144.352 euros, segons dades de l'INE corresponents al novembre del 2005.

Centrant-se en l'habitatge, la hipoteca per comprar el pis va pujar a 121.199 euros. En total a Lleida es van contractar 1.903 hipoteques per valor de 230,6 milions d'euros, gairebé la meitat de les de Girona i Tarragona (3.226 i 3.853, respectivament) i una tretzena part de les de Barcelona, 25.936 hipoteques. Pel que fa a l'habitatge, l'import mitjà arreu de l'Estat va ser de 130.761 euros al novembre, un 15% més que l'any anterior.

Quant als tipus d'interès, s'imposa de forma aclaparadora el tipus variable. Un 97,4% contracten la hipoteca amb aquesta modalitat, mentre que només un 2,7% ho fa en modalitat de tipus fix. En vuit de cada deu casos, el tipus utilitzat és l'euribor.

Les caixes d'estalvi són les que concedeixen més de la meitat

del capital, a un interès mitjà del 3,36% i a un termini de 24 anys. A les cooperatives de crèdit i caixes rurals els percentatges baixen lleugerament, un 3,35% d'interès mitjà i un termini de 23 anys. Per contra, els establiments financers de crèdit fixen un tipus d'interès mitjà del 4% i un termini de 29 anys.

Un 97% de les hipoteques contractades corresponia a finques urbanes, mentre que el 3%, a finques rústiques. De les urbanes, el 73,6% són habitatges, el 23,7% altres finques urbanes i el 2,6%, a solars. Nou de cada deu hipoteques d'habitatge són per a pisos de règim lliure, mentre que només un 1 de cada 10 correspon a habitatge amb algun tipus de protecció. Els signataris d'hipoteques aposten pel préstec hipotecari de forma aclaparadora. Va ser la fórmula utilitzada en 9 de cada deu casos.

Balears i la Comunitat Valenciana van ser les comunitats amb més hipoteques per cada 100.000 habitants. Per contra, les que menys van ser Extremadura i Astúries.



Jaime Caruana, governador del Banc d'Espanya.

Alerta sobre el risc de sobreendeutament

■ **ENCARIMENT** Els titulars d'hipoteques hauran de fer front enguany a un encariment dels préstecs d'un 8%.

■ **EVOLUCIÓ** L'encariment serà superior, previsiblement, per a aquelles que tinguin la revisió anual a mitjan any. Segons alguns analistes, el tipus d'interès oficial podria arribar al 3,5% cap a la meitat del 2007.

■ **ENDEUTAMENT** Tot plegat confirma la pèrdua de la capacitat adquisitiva de les llars i agreuja els nivells d'endeutament. Un endeutament, que segons el Banc d'Espanya, a finals del 2005 ja superava el 110% de la renda disponible.

■ **PREVENCIÓ** Davant aquesta situació, l'associació Adicac recomana planificar ingressos i despeses des de començament d'any.

■ **CONSELLS** Moderar l'ús de les targetes i revisar els moviments del compte són alguns consells.

Despeses al demanar la hipoteca

■ **TAXACIÓ** L'entitat bancària taxarà el pis o local que s'ha d'hipotecar i comprovarà al registre de la propietat que no té càrregues. El cost sol rondar els 200 euros.

■ **COMISSIÓ D'OBERTURA** Ronda l'1% del capital prestat.

■ **ACTES JURÍDICS** La quantia d'aquest impost és el resultat d'aplicar el 0,5% al préstec, interessos i despeses. Aproximadament, sol ser un 1% del capital.

■ **NOTARI I REGISTRE** La quantia depèn del capital de la hipoteca.

■ **GESTORIA** Realitza els tràmits per presentar l'escriptura al registre de la propietat i el registre d'inscripció.



Revolució hipotecària en marxa

Pas obert a hipoteques inverses, sense justificació d'ingressos o de 50 anys

Hipoteca fins a 50 anys, hipoteca inversa, sense justificació d'ingressos comencen a ser termes comuns al món de les hipoteques. Entitats com l'agència negociadora de productes bancaris, ANPB parlen d'autèntica revolució hipotecària.

A tall d'exemple, s'ha llançat una producte que permet obtenir fins al 40% del valor de la taxació només presentant el DNI i una declaració d'ingressos. D'altra banda, guanyen terreny les hipoteques inverses, destinades a propietaris majors de 70 anys que els permet obtenir una renda mensual fins el moment de la mort a canvi d'hipotecar l'habitatge.

Una de les últimes incorporacions és la hipoteca de 50 anys, en l'ull de l'huracà. Entitats com Ausbanc la valoren positivament, ja que facilitarà l'accés a la propietat de col·lectius més febles, com els joves. Per contra, tant l'AHE com l'entitat de consumidors Adicae adverteixen que a més termini més es triga a tornar el capital i augmenten els interessos.



Enfocades a gent major de 70 anys, les hipoteques inverses proporcionen una renda mensual.

Refinançament hipotecari a l'alça

El refinançament hipotecari creixerà un 27% enguany, segons l'Agència Negociadora de Productes Bancaris, ANPB. Es tracta de la subscripció d'una hipoteca que cobreixi una anterior, a la qual es poden afegir d'altres deutes. El creixement endeutament de les famílies i la previsible puja dels tipus d'interès incentivarà aquest producte, afirma l'entitat.

Grans diferències segons entitats

Un estudi de Facua ha posat de relleu diferències de fins a 795 euros l'any en les hipoteques ofertades per les entitats bancàries. Per evitar pagar més del compte, l'organització recomana comparar a cada oferta el tipus d'interès aplicable tant el primer any com a partir de la primera revisió, així com les comissions.



ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Assegurances



Protegir el bé més preuat

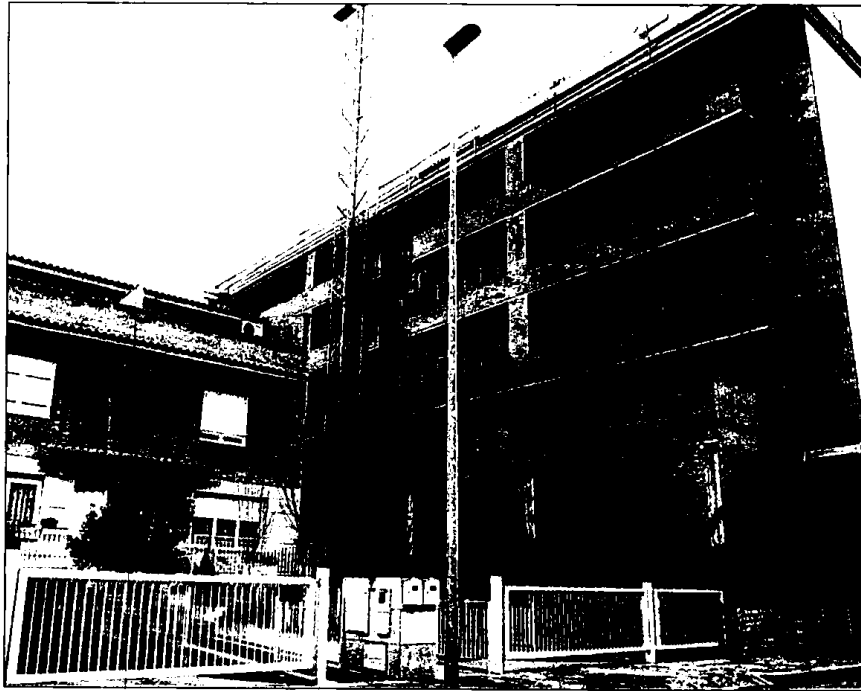
A més de les pòlisses obligatòries, aconsellen ampliar a una de multirisc

Un bé tan preuat com l'habitatge exigeix una protecció davant de possibles accidents, a través de les assegurances.

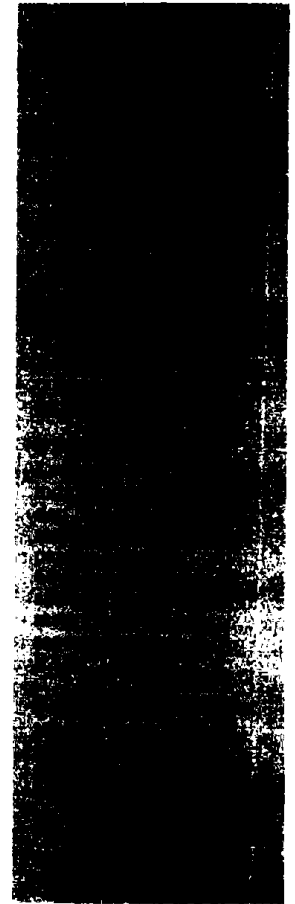
La llei obliga a subscriure una pòlissa que cobreixi el risc d'incendis al signar una hipoteca. No obstant, és recomanable afegir-ne una assegurança multirisc, que combina diferents tipus de cobertures. Obligatòriament cobreix riscos d'explosió, caigudes d'un raig, robatori, trencament de vidres o danys produïts per l'aigua. També cobreix la responsabilitat civil, que permet protegir-se davant de possibles reclamacions de tercers.

De forma optativa, aquests productes poden cobrir l'assistència a la llar, la defensa jurídica, la reconstrucció de jardins o la pèrdua d'animals domèstics, per esmentar alguns exemples.

Altres tipus d'assegurances no obligatòries són les de mort o amortització del préstec en cas de mort o invalidesa. En cas de mort del titular, la companyia d'assegurances s'encarrega de cancel·lar el capital pendent.



Al subscriure una hipoteca, la llei obliga a contractar una assegurança per cobrir el risc d'incendi.





Comprar un pis, cursa de fons... o d'obstacles

El 'mobbing' immobiliari guanya terreny com a font de reclamacions

Comprar l'habitatge encara està lluny de ser una operació tranquil·la com una bassa d'oli. De fet, és una font de queixes i reclamacions, segons detecten les principals organitzacions de consumidors.

Així, la Federació d'Usuaris i Consumidors Independents, Fuci, va comptabilitzar 10.424 reclamacions, 2.000 més que l'any anterior. Entra amb força un fenomen més recent: el *mobbing* immobiliari. En nou mesos Fuci ja havia registrat 425, el triple d'anys anteriors. Els llogaters de renda antiga són les víctimes d'aquest assetjament practicat per propietaris. L'objectiu, traure'ls fora per tal de disposar dels habitatges i vendre'ls a un tercer a preu de mercat. Fuci insta a passar a l'acció i interposar denúncies ja que és perseguible "per via judicial".

Quant a la resta de reclamacions, el gruix correspon als defectes en la construcció, amb 3.309 queixes. Se centren en defectes dels acabats, amb parets amb esclatxes o filtracions. A curta distància el segueixen l'incompliment de la memòria de qualitats, (2.254 queixes), un document vinculant, és a dir, d'obligat compliment.

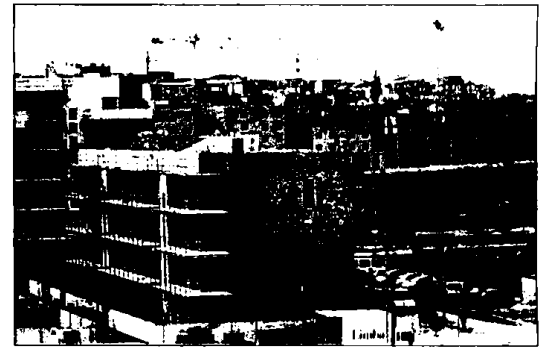
El retard en l'entrega de claus (1.224) o el cobrament de quantitats indegudes (830) són altres fonts de queixa. La federació aconsella que als contractes es fixin clàusules penals com la compensació pels lloguers suportats pel retard.

Defectes en la construcció, com acabats incorrectes, esclatxes o filtracions d'aigua copen el gruix de les queixes



Entitats com Fuci insten a denunciar les anomalies.

Els consumidors denuncien l'incompliment de la memòria de qualitats, un document vinculant **El retard en l'entrega de les claus o el cobrament de quantitats indegudes, més motius**



Les dates d'entrega del pis, un cavall de batalla.

Compte amb les clàusules abusives

Les clàusules abusives són un altre cavall de batalla, segons Fuci. Els compradors es queixen de dates d'entrega condicionades a la voluntat de l'empresa, l'obligació de subrogar-se a la hipoteca del

promotor o al pagament de la seua cancel·lació. Però UCE Lleida denuncia situacions on el comprador perd els diners a compte si s'incompleix el contracte, mentre que el venedor, no.

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Lloguer



Projectes i ajuts mouen el mercat de lloguer

Que Catalunya i la resta de l'Estat es troben a la cua pel que fa al lloguer ja ha esdevingut gairebé un tòpic. Les estadístiques apunten que només un de cada deu habitatges es destina a lloguer, un percentatge exigü si es compara amb Alemanya (un 60%) o Holanda (un 40%).

Per justificar-ho, es recorre a arguments com la por dels propietaris a patir impagaments o desperfectes. Si se li suma l'alta rendibilitat de l'habitatge en propietat i l'escassa defensa jurídica del propietari davant del llogater, s'explica per què a tot l'Estat es comptabilitzen més de tres milions d'habitatges buits, uns 6.000 a Lleida.

En els últims anys han sortit a la llum diverses iniciatives per posar en el mercat el parc d'habitatges buits. Tot plegat, amb l'objectiu de facilitar l'accés d'aquells col·lectius (joves, immigrants, jubilats) que difícilment poden pagar els preus del mercat lliure. Un objectiu que, en el cas de Lleida, només



Només un de cada deu habitatges es lloga, davant del 60% d'Alemanya o el 40% d'Holanda.

pot cobrir el sector públic, segons revela un estudi sobre les necessitats d'habitatge presentat l'octubre passat.

A tall d'exemple, i centrant-se en l'Administració local, la Paeria va anunciar el novembre passat la posada en marxa de més de 800 habitatges protegits a Lleida, una bona part dels quals destinats a lloguer. D'aquests, uns 44 està previst que s'ubiquin a Pardinyes, mentre que 162 als Magraners. En

conveni amb Habitatge, s'han projectat 44 pisos més de lloguer a Pardinyes i 70 per a joves a la nova rotonda de Balàfia.

Quant a la Generalitat, va anunciar al novembre que el nivell màxim d'ingressos familiars exigits per demanar ajuts passava de 2 cops l'IPREM a 2,5. D'aquesta manera, es doblava el nombre de receptors d'ajuts, passant dels 3.000 aprovats el 2005 als 7.000 el 2006.

D'altra banda, es reduirà del

25 al 20% el percentatge per calcular el lloguer just, de forma que augmentarà la subvenció mitjana a les llars. A més, es va fet pública la creació d'una Xarxa d'Habitatges per a col·lectius especials, gestionada per serveis socials municipals o entitats sense ànim de lucre. La direcció general d'Habitatge remetrà directament les subvencions als serveis o entitats, com ajut per cobrir les despeses de lloguer o habitatges.

Fer de mitjancer entre propietari i llogaters joves

Noves iniciatives pretenen facilitar l'accés dels joves a l'habitatge. És el cas de la borsa jove, que funciona a Tàrrrega, la Seu d'Urgell i Tremp, entre altres localitats catalanes.

El programa fa de mitjancer entre el propietari i el llogater (joves d'entre 18 i 35 anys). El primer pot cobrir-se les esquenes tot obtenint una assegurança multirisca de la llar, així com una pòlissa per cobrar la renda en cas d'impagament. Per la seua banda, el llogater paga una quota mensual més assequible que al mercat lliure, ja que la renda no pot superar els 601 euros al mes. A més, pot tramitar una subvenció a Jovenut.

Recursos estatals per promoure'l

■ **INVERSIÓ**
Un total de 53 de cada 100 euros que invertirà el ministeri d'Habitatge en el pla de l'habitatge 2005-2008 es destinaran a promoure el lloguer, segons va anunciar la ministra.

■ **ACTUACIONS** Uns 3.193 milions es destinen a finançar un total de 234.600 actuacions per al lloguer, onze cops més que al pla anterior.

■ **LÍNIES** El gruix correspon a habitatges nous (205.375), seguit d'ajuts a urbanització de sol per habitatge de lloguer (70.000), ajuts a llogaters (41.700), ajuts per a propietaris de lloguer (11.000) i habitatges usats per ser llogats (6.525).

ESPECIAL EXPOHABITÀRIA

Sòl industrial i obra pública



L'Institut Català del Sòl va acordar destinar una partida a ampliar nous sectors ja en marxa

Girona, Valls o el Pirineu són altres zones on es pre-tén engegar actuacions



Incasòl va anunciar el mes passat l'adquisició de 54,1 hectàrees a l'àrea de Lleida per iniciar nous sectors.

L'obra civil, el motor de la licitació pública

L'obra civil va ser el motor de la licitació d'obra pública a Catalunya. Va acompanyar dos de cada tres euros licitats, segons les últimes dades de la cambra de contractistes d'obres de Catalunya corresponents al període gener-octubre. En total, es van moure 2.653 milions d'euros, un 21,6% més que el 2004.

Per organismes, la locomotora és la Generalitat, amb un volum de licitació per valor de 1.989 milions d'euros, un 75,4% més que l'any anterior. L'administració central va pujar un 8% fins els 1.249 milions d'euros. Quant a les corporacions locals, van posar en òrbita obres per valor de 1.382 milions d'euros, un 60% més.

Seopan preveu un increment de més del 6,5%

L'obra civil continuarà navegant a tota vela, almenys segons les previsions de Seopan. La patronal estatal pronostica un creixement d'entre un 6,5 i un 7,5% per a l'any 2006, superant la mitjana del conjunt de la construcció, xifrat entre un 5,5% i un 6,5%. De fet, seria el subsector més dinàmic.

No obstant, els responsables de Seopan auguren núvols en l'horitzó. La patronal s'ha mostrat crítica davant l'avantprojecte de la nova llei de contractes del sector públic, atès que consideren que suposarà "un pas enrere" i la "paralització de la licitació pública almenys durant un o dos anys" fins que les administracions s'adaptin.

Més inversió pública per cobrir la demanda de sòl industrial

L'entorn de Lleida rebrà un impuls amb la consolidació de la plataforma logística, auguren

Les promocions de sòl industrial també tenen cabuda al certamen Habitària. Fa escassament un mes l'Institut Català del Sòl, Incasòl, anunciava la inversió per adquirir 54,1 hectàrees de l'àrea de Lleida i 11,2 hectàrees de l'àrea dels Pirineus. La compra s'inscriu en el programa de sòl 2005-2008, promogut per cobrir la demanda de sòl industrial.

En total es va acordar invertir 33,2 milions d'euros per adquirir un total de 296 hectà-

rees a tot el territori català. L'objectiu és iniciar nous sectors industrials a zones on coincideix la falta de sòl amb una forta demanda, com és el cas dels entorns de Lleida, Girona o Valls.

L'àrea de Lleida està vinculada a altres projectes de volada. La plataforma logística prevista a la zona generarà 2.600 llocs de treball i un impacte econòmic de 84,7 milions d'euros durant els pròxims tres anys. Al-

menys així ho considera un estudi elaborat per Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i Activitats Logístiques, Cimalsa, que confirma a la plataforma lleidatana, CIM Lleida, com la segona més consolidada de les impulsades en l'àmbit autonòmic.

Segons calcula l'estudi, crearà 2.100 llocs de treball directe, dels quals tres de cada quatre seran al mateix municipi de Lleida. A més, generarà uns 500

llocs de treball indirecte en serveis com gasolinera o rentat de vehicles.

L'informe estima que el 2008 la plataforma lleidatana funcionarà a ple rendiment, atès que les últimes parcel·les es van vendre l'any passat i els compradors disposen d'un termini màxim de quatre anys per instal·lar-s'hi. La CIM actua com a centre de distribució i recepció bàsicament de paqueteria i aliments frescos.