

MONOGRÀFICS
VIVENDA I CONSTRUCCIÓ SOSTENIBLE
www.catalunyaconstruye.com

catalunya construeix

a destacar



LA TAULA RODONA

Els principals agents del sector públic i privat analitzen l'actual situació de la vivenda a Catalunya



EL REQUISIT

Els edificis amb més de 45 anys d'antiguitat hauran de superar una inspecció tècnica a Catalunya

La construcció anhela recuperar-se

El sector és el que més ha acusat la crisi, amb un descens del 55% de vivendes iniciades a Catalunya

Els promotors detecten símptomes de millora en les dades de finals del 2009

M XAVI DATZIRA
Àrea Monogràfics

El sector de la construcció és el que ha rebut l'impacte més gran de la crisi econòmica, i diverses evidències confirmen aquest diagnòstic. L'informe continu sobre la vivenda a Catalunya, elaborat per la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge i actualitzat al gener, remarca que ha acusat amb molta més intensitat la fase recessiva del cicle, amb la taxa d'atur més elevada i una caiguda de la producció del 20% (45% en el cas de la construcció de vivendes). Pel que fa a xifres concretes, les dades corresponents a l'any 2009 indiquen que a Catalunya s'han iniciat 12.358 vivendes i se n'han finalitzat 37.871, un 55% i un 46% menys que el 2008 respectivament.

Però potser la dada que millor explica la situació actual, en què els ciutadans han decidit posar fre al ritme frenètic de compravenda de pisos que s'estava produint durant el boom immobiliari, és que a Catalunya existeixen un total de 76.308 vivendes sense vendre, segons un estudi sobre l'estoc pendent elaborat per l'Associació de Promotors de Barcelona (APCE). No obstant, detecten alguns símptomes de millora que, almenys, injecten una mica d'optimisme al sector de la promoció immobiliària, que espera que aquest any es produeixi l'anhelada recuperació una vegada produït, asseguruen, l'ajust de preus.

DEMANDA EXISTENT

Des de l'APCE admeten que les xifres són aclaparadores, ja que posen de manifest els moments difícils que travessa el sector de la construcció i la promoció immobiliària. No obstant, asseguren que la demanda de vivenda continua existint, si bé ara és menys solvent. De fet, existeixen estudis que afirmen que a Catalunya es necessiten actualment una mitjana de 45.000 pisos per atendre la formació de noves famílies. Encara que, actualment, topen amb un obstacle que sembla insalvable: el finançament. Els promotors apunten que la restricció del crèdit no només ha afectat particulars, sinó també les empreses, que han vist com es perdía la liquiditat. Per tant, consideren que la reactivació de la construcció de vivendes i l'absorció de l'estoc pendent per vendre passa en gran mesura perquè bancs i caixes obrin l'aixeta de nou.

Les dades de l'últim trimestre del 2009



Promoció de vivendes al carrer Molí de la Torre de Badalona.

l'alternativa

AUGMENT DE LA QUOTA DE MERCAT FINS AL 85%

La VPO es manté estable

MENTRE LA VIVENDA lliure ha patit un fort retrocés durant el 2009, la vivenda de protecció oficial s'ha sabut mantenir estable, amb uns números bastants similars als del període anterior, fins i tot superiors. En aquest sentit, aquest últim any s'han iniciat a Catalunya 10.696 pisos amb protecció, davant dels 10.542 del 2008. És a dir, que fins i tot creixen un 1,5%. Encara augmenta més la seva quota de mercat, que supera el 85% del total de vivendes iniciades. Una altra de les alternatives a la compra de vivenda ha estat el lloguer, que continua amb la tendència expansiva dels últims anys. Així, el nombre de contractes formalitzats el 2009 han estat gairebé 98.000 contra els 80.000 del 2008. I, al mateix temps, s'ha produït un lleuger descens dels preus, situant el preu mitjà a Catalunya en els 852 euros, un 8% menys que en el període anterior. En el cas de Barcelona, la renda mitjana és de 926 euros, un 7% menys.

La tercera alternativa a la construcció de vivendes noves passa per la rehabilitació, un dels punts bàsics de les polítiques públiques de la Generalitat. Segons assenyalen des de Medi Ambient i Habitatge, el 2009 s'ha produït un creixement important de vivendes rehabilitades gràcies a les subvencions públiques, tant de la Generalitat com del Govern.

indiquen un petit repunt. Les vivendes iniciades sumen més de 4.000, cosa que representa un increment intertrimestral del 42%. Pel que fa a la demanda, el 2009 es van vendre 20.500 vivendes de nova construcció, xifra que suposa una caiguda del 29% respecte al període anterior. No obstant, en l'últim trimestre es detecten signes de millora a les províncies de Lleida i Girona, així com a Barcelona, on es van produir 1.112 transaccions de compravenda de vivendes noves durant el mes de desembre, fet que va convertir aquest mes en el tercer de l'any amb més nombre de compravendes. A més, segons una estimació del comportament del mercat des del novembre passat fins ara, la venda de pisos de primera residència s'ha reactivat entre un 5% i un 7% a les capitals espanyoles.

Una lleugera millora que, tal com expliquen des de l'APCE, segurament es deu a les mesures anunciades pel Govern espanyol, com la pujada de l'IVA del 7% al 8% prevista per a l'1 de juliol o els

canvis en la desgravació de la vivenda a partir del 2011. És a dir, que aquells que estaven esperant per si es produïen noves retallades de preu han decidit que ja havia arribat el moment de comprar. Per aquest motiu, els promotors consideren que el producte de qualitat, ben dissenyat i ubicat en una bona zona difícilment tornarà a baixar. Una cosa que sí pot continuar passant a les segones residències ubicades especialment al llarg de la costa.

En aquest sentit, l'APCE assegura que a les grans ciutats l'ajust de preus s'ha acabat i que el mercat ha tornat al nivell de preus del 2004 o el 2005. Les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) reflecteixen una caiguda interanual dels preus del 7% en l'últim trimestre del 2009, si bé ja havia augmentat en tres punts al tancar l'exercici. Això significa que, després de la caiguda contínua experimentada durant tot l'any, s'ha començat a produir un canvi de tendència. Una afirmació que, no obstant, s'haurà de confirmar al llarg dels pròxims mesos. ●

Taula rodona. LA VIVENDA DEL FUTUR. L'opinió dels experts



Lluís
HOSTA

VICEPRESIDENT ASSOC. PROMOTORS PÚBLICS DE VIVENDA I SÒL CATALUNYA

“Els promotors públics hem de fer vivendes sostenibles i edificis autosuficients”



Carme
TRILLA

SECRETÀRIA DE VIVENDA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

“El futur del sector no és negre perquè Catalunya té una necessitat important de vivenda assequible”



Eduardo
DOMINGO

DIRECTOR DE NOVA CONSTRUCCIÓ D'ENDESA CATALUNYA

“Hem de construir d'una altra manera, reduint costos i terminis i, sobretot, augmentant qualitat i eficàcia”



Enric
REYNA

PRESIDENT DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA

“Hem fet massa vivenda. Hi ha llocs on és molt difícil vendre i no tenen cap utilitat”



Gonzalo
MARQUÈS

CAP DE COORDINACIÓ DE PROJECTES I SERVEIS DE L'INCASÒL

“Hem d'estalviar energia. Vivim en un país on el primer que hem de fer és reduir el consum”

La vivenda només es pot arreglar entre tots

Els principals agents del sector públic i privat analitzen la situació actual del mercat immobiliari a Catalunya i marquen el camí a seguir per edificar amb més eficiència

M VÍCTOR CORREAL
Àrea Monogràfica

La vivenda del futur ha de ser eficient, segura, industrialitzada, comunitària i energèticament autosuficient. La vivenda del present només es conforma a ser assequible. Amb un debat ric en idees de futur i seriós en l'anàlisi del panorama actual, la seu de l'Associació de Promotors de Barcelona (APCE) va acollir la taula rodona organitzada per EL PERIÓDICO. Una taula que va començar amb la notícia del milió. Concretament, la notícia del milió de vivendes sense vendre amb què les immobiliàries van tancar l'any passat. Els ciutadans, que segueixen demanant accions per facilitar l'accés a la vivenda, es troben davant una falta de finançament i la por d'un important sector de la població a llogar els seus pisos per falta de garanties.

Carme Trilla, secretària de Vivenda de la Generalitat de Catalunya, ataca d'arrel el problema. “Hem treballat molt en l'ampliació de l'aval lloguer”, comenta en referència als sis mesos que es compromet a abonar la Generalitat a partir d'ara. “L'aval lloguer és una figura que pretén donar tranquil·litat als propietaris de vivenda o a promotors, i garantir que, si lloguen la vivenda i arriba una situació d'impagament que procedeix al desnonament, la Generalitat pagarà els mesos que el pro-

pietari té por de no cobrar”. Tot això a canvi que no demanin aquesta cobertura a l'arrendatari, incapaç de poder fer front als requisits d'entrada. “Des del primer instant es va parlar dels sis mesos –la mitjana que triguen els jutjats a fer els desnonaments–, però el decret va sortir amb els cinc mesos per provar aquesta mesura”. Els números constaten uns 18.000 contractes amb aval bancari en poc més d'un any, que representa el 18% dels contractes que s'han firmat.

“Tant com per ajudar a reduir l'estoc d'edificis buits a Catalunya potser no, però la mesura és bona i és positiva”, respon Enric Reyna, president de l'APCE. “M'agradaria que això es pogués complementar amb la seguretat que els desnonaments no trigaran més de sis mesos a produir-se”. Reyna considera necessari trobar algun tipus d'assegurança perquè les destrosses que es puguin ocasionar en un pis quan se li torni al propietari tinguin cobertura. “Aquesta seria la manera perquè la gent que té reticències a llogar veïes amb bons ulls aquesta opció”.

Des de l'Associació de Promotors Públics de Vivenda i Sòl de Catalunya, Lluís Hosta aplaudeix tot allò que signifiqui “potenciar que la gent llogui les seves vivendes”. Un incentiu que no és necessari en les vivendes promogudes des del sector públic, en què es demana un dipòsit o una garantia per assequi-

MANTENIMENT PREVENTIU

→Prevenir abans que curar ha de ser la màxima que inspire la ITV dels edificis. S'ha d'actuar ràpid abans que sigui massa tard

→Existeix la creença general que totes les vivendes estan a un bon nivell de manteniment, però la realitat demostra que no és així

→La nova inspecció tècnica col·locarà a sobre de la taula necessitats de rehabilitació que ara mateix estan amagades

rar el cobrament. “Tot el que siguin mesures que donin seguretat als propietaris perquè comencin a mobilitzar aquest parc de lloguer i puguem posar al mercat tota aquesta borsa de vivendes em sembla fantàstic”, afirma Gonzalo Marquès, director tècnic de Vivenda de l'Incasòl.

Com a portaveu de les companyies de serveis, Eduardo Domingo, director de Nova Construcció d'Endesa Catalunya, analitza un problema tradicional del propietari: la reconexió dels serveis, ja sigui l'aigua, el telèfon, el gas o l'energia elèctrica amb cada lloguer. Una despesa que, encara que no té l'envergadura de la resta dels pagaments en una vivenda, també és un problema que molta gent té al cap. “Si el propietari està recolzat per mesures com aquesta, jo crec que ens ajudarà a tots, i a no saltar els primers”.

LA REHABILITACIÓ GUANYA TERRENY

“La rehabilitació és una assignatura que tenim pendent, i és molt important. És una de les poques sortides que tenim per col·locar vivenda nova al centre de les ciutats”, assegura Enric Reyna. “No hi ha sòl edificable, per tant, l'única manera de col·locar una vivenda en condicions és la rehabilitació”. Una acció que passa per canviar les ordenances municipals i la reducció de l'IVA. Carme Trilla és optimista. “Sembla que anem per bon camí, en el sentit que encara que l'IVA pu-

jarà, en la rehabilitació es moderarà amb un percentatge igualitari per a tots els tipus d'obres”, un fet que simplificaria el tractament de les factures i facilitaria l'activitat. Per la secretària de Vivenda, la rehabilitació en aquests moments és clau encara que el camp no està exempt de problemes. “Aquí és on entra l'Administració amb subvencions públiques per estimular aquesta activitat”.

Lluís Hosta adverteix que “el tema de la rehabilitació passa a vegades per remodelar barris sencers amb problemes que arriben a uns costos molt elevats”. Unes accions que requereixen l'aportació de diner públic per altres vies de finançament, com poden ser els plans de barris. “Crec que estem davant un parc de vivendes relativament envellit”, lamenta Gonzalo Marquès, un problema que atribueix a l'absència d'una cultura de manteniment als edificis. “Part del nostre esforç ha de ser transmetre a l'usuari que els seus edificis estan vius, que s'han d'anar mantenint, i la rehabilitació haurà d'anar en aquest sentit”. Encara que pel representant d'Endesa, les actuacions a la petita vivenda sens dubte són les més complicades: “Són llocs on no hi ha espai i és pràcticament impossible rehabilitar”.

Quan a la taula apareix la ITE (inspecció tècnica d'edificis) i la seva futura aplicació, la satisfacció dels presents és unànime encara que amb matisos. “Depèn



D'esquerra a dreta, Eduardo Domingo, Carme Trilla, Enric Reyna, Lluís Hosta i Gonzalo Marquès, participants en la taula rodona organitzada per EL PERIÓDICO a la seu de l'APCE.

del que es comprovi no servirà de res. ¿Controlarà les zones estructurals? ¿Revisarà l'exterior de l'edifici? Mirarà els desaigües?", pregunta Enric Reyna. "Fer una revisió a fons de l'estat d'un edifici no és ni senzill ni ràpid. Per tant, és molt costós". Per Carme Trilla, la ITE és la successió lògica als TEDI (test d'edificis), que es realitzen des del 2005 en les obres de rehabilitació que demanen una subvenció pública. "Aquí es posen en relleu les deficiències estructurals, que és el que ens preocupa més, l'estat de les instal·lacions, i l'habitabilitat de les vivendes." La nova inspecció col·locaria a sobre de la taula les necessitats de rehabilitació que ara estan amagades. "La rehabilitació només es fa quan algú la vol fer, però no hi ha un instrument públic que ho sol·liciti als usuaris."

EDIFICIS AUTOSUFICIENTS

Per Hosta i Domingo el manteniment preventiu no només estalvia diners, sinó que és absolutament fonamental per comprovar que les instal·lacions estiguin a un bon nivell i evitar així les actuacions d'urgència a bombers o lampistes. La secretària conclou: "Haurem de prioritzar les vivendes que la ITE digui que estiguin en pitjors condicions. L'any passat vam invertir 112 milions d'euros de subvencions a la famílies en rehabilitació. L'entrada de la ITE ens farà focalitzar millor les ajudes en les

actuacions prioritàries".

La vivenda del futur "iha de partir de les tres bes, bona, bonica i barata!", fa broma Reyna. Encara que Lluís Hosta difereix en lletra i número. "S'ha de basar en l'eficiència, en l'equitat, en l'ecologia i en l'economia". Pel promotor públic, els edificis nous han de ser diferents dels que s'han construït fins ara, totxo a totxo i formigó sobre formigó. "Hem de tendir a la industrialització per millorar el producte. El primer objectiu és eliminar les repassades i afinar les toleràncies d'execució de centímetres a dècimes de mil·límetre". Segons Hosta, els edificis haurien de ser autosuficients energèticament. "Si poguéssim generar l'energia en el mateix lloc de l'edifici ens estalviariem moltíssims problemes".

Encara que sembli paradoxal, Eduardo Domingo està totalment d'acord amb la proposta. "Estem molt interessats en el que anomenem la generació distribuïda, que significa produir l'energia on s'ha d'utilitzar". En el transport des de les centrals hidroelèctriques l'energia final per al consumidor té una pèrdua del 30%. A aquesta iniciativa, que encara té un camí llarg per recórrer, se n'hi afegeix una altra de caràcter més immediat, la substitució del comptador clàssic per un altre que proporciona més informació. "Està estudiat que amb la substitució del típic comptador de la vivenda per un altre que a més de comptar els quilowatts t'explica el

→ LA VIVENDA DEL FUTUR HA DE SER EFICIENT, SEGURA I SOSTENIBLE

→ GENERAR ENERGIA AL MATEIX EDIFICI PERMETRIA ESTALVIAR MOLTS PROBLEMES

→ L'AUTOSUFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE L'IMMOBLE S'OBTE AMB UN BON DISSENY

que consumeixes diàriament, l'estalvi pot ser de fins a un 20%".

Enric Reyna admet la necessitat d'eficiència, industrialització i eliminació de repassades però demana la metal·lització dels industrials i de la mà d'obra per fer un treball ben fet. Així mateix, adverteix que "quan parlem d'autosuficiència energètica hem d'anar amb compte: el 50% de les plaques solars han estat un fracàs absolut. Ens han obligat a col·locar-les a tot arreu quan el seu manteniment no és l'adequat, tenen un difícil accés i ningú les netja". Segons el promotor, una inversió massa important perquè ara no tinguin efectivitat.

SEGURETAT I CONTROL

"Hem de tendir cap a les instal·lacions comunitàries". El director tècnic de Vivenda de l'Incasòl, Gonzalo Marquès, veu amb poca utilitat que cada família tingui el seu propi escalfador quan és molt més eficient escalfar més quantitats i masses d'aigua. "Hem de construir d'una altra manera, reduint costos i terminis i augmentant qualitat i eficiència. És el moment d'apostar per una construcció basada en la seguretat i el control". Un tipus d'innovacions que no sempre s'haurien de fabricar als tallers, perquè hi ha projectes d'industrialització in situ que són potents i responsables. Hosta persisteix en l'eficiència: "Els promotors públics hem d'escollir energies renovables i fer vi-

venta sostenible. La nostra utopia ha de ser fer realitat els edificis autosuficients."

Algunes de les conclusions adverteixen que el futur passa per solucionar el problema de la vivenda. Segons Reyna per dos motius: "Perquè hi ha una demanda a la qual s'ha de donar les eines perquè pugui adquirir una vivenda i perquè hi ha un estoc molt important sense vendre per falta de finançament i perquè la gent no té confiança en el futur per poder comprar". Un problema que no és únicament dels promotors sinó de tothom, assumeix Eduardo Domingo. "Ens queda l'assignatura pendent de la rehabilitació i molta feina per fer a l'interior de les vivendes".

El debat s'acaba amb un relat una mica més optimista de Carme Trilla, que observa el sector de la vivenda en un punt d'inflexió. "Ve d'una etapa molt expansiva. Ha passat dos anys tremendament durs i ara encara el futur amb la perspectiva de la demanda". Un futur que no pot ser negre perquè Catalunya té una necessitat important de vivenda i, sobretot, de vivenda assequible. Si la inversió actual va destinada no només a millorar la qualitat, el rendiment i el comportament energètic, el fet de reduir costos es veu com un fet imprescindible. ☉

Vídeo resum de la taula rodona a la web: www.catalunyaconstruye.com

Els edificis de més de 45 anys hauran de superar una inspecció

La Generalitat ultima una normativa per garantir un parc de vivendes en condicions

L'informe indicarà si la finca necessita obres de reparació o rehabilitació

M XAVI DATZIRA
Àrea Monogràfica

Revenir sempre és millor que esperar que es produeixi un problema greu per posar-se les piles. Sota aquesta premissa, el Govern de la Generalitat està treballant per aprovar el decret sobre la inspecció tècnica dels edificis (ITE) de vivendes i el certificat d'aptitud, que ja ha passat el tràmit d'informació pública i actualment es troba en fase d'estudi de les al·legacions presentades. Una futura normativa que té com a objectiu la creació d'un sistema de control periòdic de l'estat de les finques que porti a la pràctica un procediment per verificar el deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles. Una actuació fonamental per impedir la degradació del parc immobiliari.

Portar a terme aquestes inspeccions permetrà evitar situacions de risc, identificar i quantificar les patologies existents, per seguidament indicar la necessitat d'actuació, proporcionar als usuaris informació precisa que els permeti orientar i prioritzar les seves inversions, fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis i, finalment, aportar informació a l'Administració sobre la situació real del parc de vivendes perquè d'aquesta manera pugui orientar i valorar correctament les polítiques de rehabilitació.

El projecte preveu que s'hagin de sotmetre a la inspecció tècnica els edificis plurifamiliars de vivendes que tinguin una antiguitat superior als 45 anys o més en el moment de l'entrada en vigor del decret, així com la resta de finques a mesura que vagin arribant a aquesta antiguitat. L'Administració també es reserva el dret de prioritzar les ITE en el cas de deficiències estructurals, constructives o de les instal·lacions, en situacions de risc o bé en qualsevol altra causa degudament justificada.

INFORME TÈCNIC D'INSPECCIÓ

El tècnic inclourà una descripció i fotografies de l'estat actual de les façanes, mitgeres, patis i cobertes; una descripció de l'estructura vertical i horitzontal; una descripció de les instal·lacions comunitàries, és a dir, del sanejament, aigua, gas i electricitat; les condicions d'accessibilitat de l'edifici; les deficiències detectades, la seva qualificació i el termini per solucionar-les; i la qualificació general de l'estat de l'edifici.

A nivell general, el dictamen del tècnic podrà tenir diferents graus en funció del tipus, la gravetat i la generalització de les possibles lesions detectades. Molt greu, si afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones, o greu, quan existeixin lesions que han de ser arreglades en el termini indicat. El responsable de la ITE també pot determinar que l'edifici presenta deficiències lleus produïdes per



Obres de rehabilitació finançades per la Generalitat en un bloc de vivendes del barri d'Arraona, a Sabadell.

la situació

MÉS DE 27.000 DATEN DEL SEGLE XIX

Any de construcció dels immobles a les ciutats catalanes

	BARCELONA	GIRONA	TARRAGONA	LLEIDA	TOTAL
Abans 1900	16.646	4.512	3.779	2.208	27.145
1900-1920	10.420	1.543	1.530	771	14.264
1921-1940	12.258	1.554	1.555	926	16.293
1941-1950	10.263	1.796	1.646	1.287	14.992
1951-1960	22.887	3.743	2.452	1.972	31.054
1961-1970	39.631	6.315	4.854	2.759	53.559
Total edificis	112.105	19.463	15.816	9.923	157.307

la falta de conservació i que, per tant, s'han de portar a terme treballs de manteniment, o bé decretar que la finca es troba en un bon estat de conservació.

CERTIFICAT D'APTITUD

Depenent de la qualificació determinada per l'informe, la propietat de l'immoble haurà de procedir a l'adopció de les mesures correctores necessàries en el temps màxim imposat. Una vegada finalitzades les obres s'haurà de sol·licitar el certificat d'aptitud davant de l'Administració, que disposarà d'un termini de dos mesos per determinar el certificat d'apte o no apte, vigent durant 10 anys.

En el programa per a l'estudi i el coneixement del parc de vivendes del pla per al dret a la vivenda 2009-2012, aprovat el febrer passat, determina que la inspecció tècnica obligatòria sigui un requisit per acollir-se a les ajudes per a la rehabilitació, en substitució del test de l'edifici que es necessitava fins ara. En aquest sentit, el pla preveu destinar 264 milions per a la rehabilitació del parc privat de vivendes, així com 152 milions per finançar el manteniment del parc públic. ●

la tribuna



Núria
PEDRALS

DRA. GRAL. DE QUALITAT
DE L'EDIFICIACIÓ I
REHABILITACIÓ DE
L'HABITATGE

PRESTAR ATENCIÓ A LES ZONES COMUNES

La setmana passada va finalitzar el període d'informació pública del projecte de decret que regularà les inspeccions tècniques dels edificis (ITE). El seu objectiu és establir un sistema d'inspecció tècnica obligatòria dels edificis de vivendes a partir dels 45 anys d'antiguitat.

Un dels aspectes que encara no hem aconseguit assumir com a societat és el fet de prestar atenció al manteniment de les zones comunes dels nostres edificis. Mentre una bona part dels ciutadans, en funció dels recursos econòmics disponibles, han invertit en les seves vivendes particulars quantitats importants destinades al seu manteniment i la seva millora, això no ha passat de la mateixa manera a les parts comunes de l'edifici, com són les façanes, les cobertes o les instal·lacions generals, entre altres.

El Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012 de la Generalitat de Catalunya, recentment aprovat, consolida la rehabilitació de les vivendes com un dels seus eixos prioritaris, en què s'erigeix com una de les seves principals línies d'ac-

Encara no hem assumit la importància que té un manteniment periòdic

tuació. I dintre d'aquest programa, el coneixement del parc de vivendes mitjançant inspeccions tècniques, que ja es van iniciar a l'anterior pla i que, en aquesta ocasió, s'amplien i s'estableix la seva obligatorietat a partir de l'aprovació del decret. Aquest salt tan significatiu de passar de la voluntarietat a l'obligatorietat a partir dels 45 anys d'antiguitat de la finca marca la diferència principal entre el pla anterior i l'actual, vàlid per als pròxims tres anys.

El decret pretén, per la via de l'obligatorietat, introduir als edificis els programes de manteniment i reparacions al llarg de la seva vida, per evitar haver d'encarar rehabilitacions costoses per culpa, en gran part, de la falta d'un manteniment periòdic. Es tracta que els edificis de vivendes siguin inspeccionats des de la perspectiva d'un tècnic capaç de detectar les insuficiències o les lesions que puguin aparèixer en casos extrems.

L'informe no pretén ser complicat. En aquest sentit, el tècnic responsable inspeccionarà visualment l'estat dels elements constructius que conformen l'edifici i les instal·lacions, amb l'objectiu que les comunitats puguin establir un projecte de reparacions, si cal, per aconseguir les condicions d'aptitud necessàries.

En qualsevol cas, els ciutadans que hagin d'iniciar obres derivades dels informes d'inspecció tècnica podran sol·licitar les ajudes corresponents a les convocatòries de rehabilitació que anualment convoca la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge. ●

Més de 18.000 contractes amb la garantia de l'avalloguer en 16 mesos

La Generalitat ha ampliat aquesta cobertura dels cinc als sis mesos pel baix nombre d'impagaments

Aquest sistema ha permès la posada al mercat de pisos desocupats

M DARÍO REINA
Àrea Monogràfica

I què passa després si els llogaters es neguen a pagar? A més a més d'aquesta por als desperfectes a les vivendes, aquest és el principal temor que motiva que un important nombre de propietaris decideixin no llogar les propietats que tenen buides i de les quals podrien estar traient un rendiment. Tenint en compte la importància del mercat de lloguer en els moments de crisi –ja que és l'única sortida per a les famílies amb més dificultats econòmiques–, aquest temor es converteix en un verdader problema social. A més, la por als impagaments fa que moltes vegades el propietari demani als arrendataris garanties molt superiors al que determina la llei.

En aquest context, el Govern català ha decidit reforçar l'avalloguer, una fórmula mitjançant la qual la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge avala els arrendataris i dóna garanties als propietaris, i que, des de la seva posada en marxa (el mes de setembre de l'any 2008), ha permès llogar 18.254 vivendes a preu assequible a Catalunya. En aquest període, l'avalloguer ha representat gairebé el 17% del total dels contractes de lloguer formalitzats a Catalunya.

El bon funcionament de la mesura i el baix índex d'impagaments registrats durant aquests mesos han convençut el Govern català que era possible aprovar una modificació del decret de l'avalloguer, que ampliés de cinc a sis mesos la cobertura per als propietaris d'una vivenda davant de possibles situacions d'impagament del lloguer.

Amb l'avalloguer, i després de l'esmentada reforma, la Generalitat paga fins a sis mesos de lloguer al propietari, sempre que aquest hagi instat i obtingut una sentència de desnonament per impagament. El lloguer mensual de còmput és el dipositat com a fiança obligatòria. Una vegada obtinguda la sentència, i presentada la documentació a l'Incasòl, l'arrendador rep, en un termini de dos mesos, les mensualitats no cobrades des de l'inici de l'acció judicial.

ELS REQUISITS

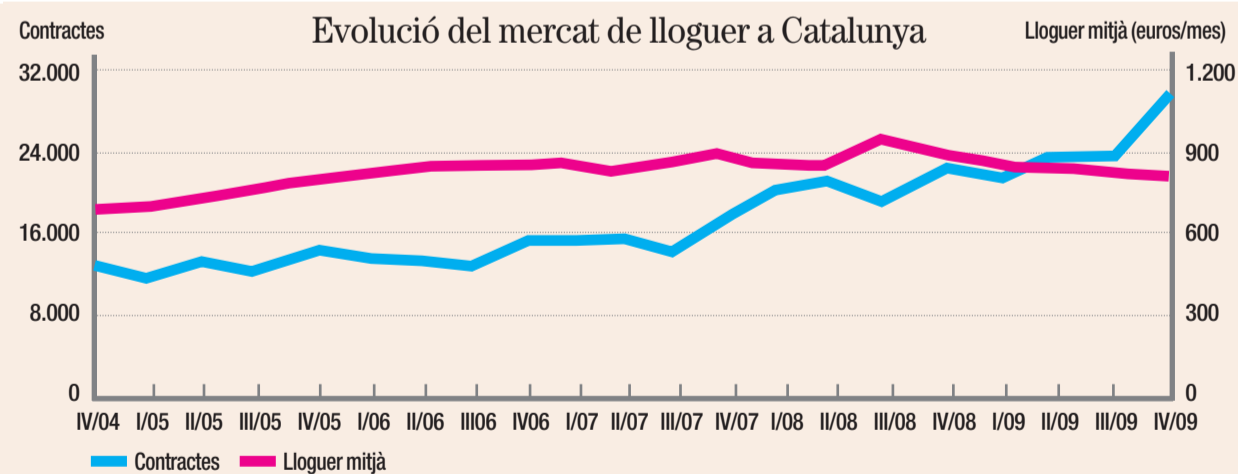
Els propietaris que es poden beneficiar de l'avalloguer han de complir les següents condicions:

→ Que la renda mensual no superi els 1.500 euros a la ciutat de Barcelona; els 1.200 euros a la resta de municipis de la zona A; els 1.000 euros a la zona B; els 800 euros a la zona C i els 600 euros a la zona D. Els municipis que conté cada zona es poden consultar a la pàgina web de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge (<http://mediambient.gencat.cat>).
→ No haver exigut una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap altra garantia addicional per a la firma del con-



Vivenda de lloguer a l'Esquerra de l'Eixample de Barcelona.

les xifres



TARRAGONA ÉS LA PROVÍNCIA AMB MÉS FIRMES

Els contractes es dupliquen en cinc anys

EL NOMBRE de contractes de lloguer firmats a Catalunya durant el 2009 va ser gairebé de 100.000, segons dades de la Secretària d'Habitatge. Concretament, s'ha passat dels 52.941 contractes que es van dipositar el 2005, als 97.818 firmats el 2009. Aquesta progressió a l'alça en els últims anys ve motivada per la situació econòmica i per les mesures de foment del lloguer impulsades per la Generalitat. Així, en cinc anys, gairebé s'ha duplicat el nombre de contractes firmats.

Dels nous contractes de l'any passat, 32.177 van correspondre a la ciutat de Barcelona i 65.641 a la resta del territori. L'augment a la ciutat de Barcelona, del 17,4% respecte a l'any 2008, va ser sensiblement inferior al del

global del territori, que va arribar al 22,1%. La variació viscuda en l'àmbit metropolità va ser del 24,7%. L'augment més important es va produir a les demarcacions de Tarragona i Lleida, amb creixements del 41,4% i del 39,4%, respectivament. Només a les comarques gironines l'augment va ser inferior a la mitjana, concretament del 13,1%.

A finals del 2009, l'evolució del preu del lloguer a Catalunya va situar els preus un 6,4% per sota dels que hi havia a finals de l'any 2008. El lloguer mensual contractual es va situar el quart trimestre del 2009 en 850 euros, cosa que és equiparable als preus existents a mitjans del 2007.

tracte d'arrendament.

→ Haver dipositat a l'Institut Català del Sòl el contracte íntegre del lloguer, la fiança i un document de compromisos relatiu a l'avalloguer.

Segons fonts de la conselleria, per evitar l'abús i les situacions de frau, l'avalloguer té certs límits. Per tant, "no s'abonaran les mensualitats en diversos supòsits. En primer lloc, quan en un termini de tres anys s'hagin dictat tres sentències de desnonament per impagaments en una mateixa vivenda. En segon lloc, si en el termini de dos anys s'ha dictat més d'una sentència de desnonament per impagament que condemni el mateix arrendador".

Tampoc es farà efectiu l'avalloguer si l'Incasòl comprova que l'impagament de les rendes s'ha produït per la negativa de l'arrendador a cobrar o perquè aquest hagi dificultat el pagament (si un llogater es troba amb alguna d'aquestes dues últimes situacions pot acreditar aquestes dificultats pagant els lloguers pendents en els organismes que tenen funcions de dipòsit o consignació, és a dir, els jutjats o la caixa general de dipòsits de la Generalitat de Catalunya).

Amb la fórmula de l'avalloguer, l'Administració catalana dóna compliment a la resolució del Parlament de Catalunya del 24 de febrer sobre la situació econòmica i les mesures per afrontar-la, amb l'objectiu d'afavorir i fomentar la posada en el mercat de vivendes en règim de lloguer. ●