

Diari de la neu, 18/05/23

El turisme d'hivern i de muntanya condiciona l'accés a l'habitatge al Pirineu

L'elevada demanda ha disparat els preus de compra i lloguer d'habitatges, especialment en comarques com la Cerdanya i la Val d'Aran



El turisme d'hivern i de muntanya condiciona l'accés a l'habitatge al Pirineu Autor/a: ACN

El Pirineu reivindica més polítiques públiques per facilitar l'accés a l'habitatge als joves i les famílies. Les comarques de muntanya conviuen amb un mercat "tensionat" i moltes segones residències buides la major part de l'any.



Un esquiador per les pistes de Masella. Al fons, Bellver de Cerdanya (Foto: DDLN).

Les dificultats d'accés a l'habitatge estan impeditint l'arrelament dels joves en molts municipis del Pirineu. Un problema que en aquesta zona es veu accentuat per un mercat immobiliari que compta amb un elevat percentatge de segones residències, buides durant la major part de l'any, sobretot en comarques com la Cerdanya i la Val d'Aran. L'elevada demanda ha disparat els preus de compra i lloguer en els darrers anys i, per contra, en múltiples localitats pirinenques gairebé no s'ha incrementat l'oferta de pisos arran de la crisi de 2008. Ara, tot i que la construcció està repuntant, els efectes de les zones més "tensionades" arriben també a zones veïnes com l'Alt Berguedà o la Seu d'Urgell, en aquest cas per la proximitat amb Andorra.

L'Aran té en l'accés a l'habitatge un dels principals reptes de futur. En aquest sentit, la candidata d'Unitat d'Aran a síndica, Maria Vergés, ha explicat que el Conselh Generau ha encarregat un estudi per elaborar un Pla d'Habitatge adaptat als criteris del Pla Sectorial de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de buscar solucions als problemes existents.

L'actual síndica aranesa demana el traspàs de competències en aquest àmbit, punt que la llei d'Aran ja contempla. Així, defensa que aquestes estiguin "dotades com cal" per permetre al govern de l'Aran "anar més enllà del que pot fer ara". Tot plegat, sense oblidar que, tal com marca l'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, la competència exclusiva en matèria d'habitatge correspon a la Generalitat. Vergés aposta per polítiques com les de

l'Ajuntament de Vielha de posar a disposició de l'Incasòl (Institut Català del Sòl) i de promotores privades terrenys municipals per a la construcció d'habitatge social, amb la voluntat de permetre als veïns i treballadors accedir a un habitatge digne.



Vielha des de l'estació d'esquí abandonada de La Tuca (Foto: IST).

Baixos d'edificis convertits en habitatges de lloguer social a Naut Aran

Ròsa Maria Salgueiro, candidata a síndica per Convergència Democràtica Aranesa, ha dit que defensa polítiques públiques per poder accedir a l'habitatge i ha proposat que iniciatives com les de l'Ajuntament de Naut Aran s'estenguin a tota la Val. Aquest municipi ja ha iniciat la modificació de les normes subsidiàries de planejament per a la creació d'habitatge plurifamiliar de lloguer social.

La regulació contempla que propietaris de locals comercials situats als baixos d'edificis puguin demanar llicència per convertir-los en habitatges de lloguer social. Concretament, ho podran fer aquells que comptin amb el permís urbanístic d'edificació i, una vegada concedit el canvi, no podran tornar a donar ús comercial als immobles.

Aran Amassa, per la seva part, ha explicat que l'especulació urbanística associada al turisme de l'esquí dificulta l'accés a l'habitatge dels treballadors i

residents. Per això Ruth Barella, portaveu d'Aran Amassa, ha dit que s'ha de potenciar els ajuts al lloguer per a joves i treballadors de la Val d'Aran.

A peu de pistes de l'estació de Baqueira Beret s'estan construint 38 habitatges a un preu de venda de 2 milions d'euros per casa. Plataformes com Stop JJOO ha denunciat en reiterades ocasions que el poc terreny urbà disponible en aquestes comarques s'està destinant a construir segones i terceres residències de luxe exclusivament destinades al turisme.



Sindicats d'Habitatge al Pallars Sobirà i la Cerdanya

Aquest 2023 s'ha creat el primer sindicat d'habitatge al Pallars Sobirà i a la Cerdanya. Aquestes entitats tenen com a objectiu mobilitzar-se per garantir l'accés a un habitatge digne, estable i assequible. En el manifest fundacional de l'organització pallaresa s'apunta que "enfortir l'arrelament al territori és clau per assegurar i dinamitzar la vida als pobles de muntanya" i es lamenta que les persones que "hi volen viure, sovint no troben casa". Mentre, l'entitat homònima a la Cerdanya aposta per la rehabilitació i l'activació d'habitatge buit i de lloguer turístic per sobre de la construcció d'obra nova.

Al municipi de Ger (Cerdanya), que compta amb poc més de mig miler d'habitants, s'estan construint una cinquantena de cases de quatre dormitoris i amb un preu de sortida de gairebé 700.000 euros. D'altra banda, en aquesta passada legislatura, el consistori va vendre diverses parcel·les municipals per fomentar l'autopromoció entre persones interessades a viure tot l'any a la

localitat. El candidat de Junts a l'alcaldia de Ger, Alfons Casamajó, diu que són conscients que aquesta fórmula "no és apta per tothom".

L'actual alcalde, que repetirà al capdavant del consistori cerdà perquè no s'hi ha presentat cap altra llista a les eleccions del 28-M, creu que tot i que l'accés a l'habitatge viu un moment "complicat" a la zona, en els pròxims anys hi haurà una millora gràcies a les polítiques que s'estan tirant endavant. Així, al seu municipi volen impulsar habitatges socials en terrenys de protecció oficial que estan pendents de rebre.



Urbanització en construcció amb xalets a mig aixecar a Ger (Foto: ACN).

La fórmula de l'Alt Berguedà per regular l'accés a l'habitatge

El problema d'accés a l'habitatge al Berguedà no és nou, però s'ha accentuat en els últims anys. "A mesura que la zona s'ha anat fomentant turísticament, hem sabut explicar els usos del Parc Natural, que som una comarca verda i amb possibilitats a nivell esportiu, hem seduït a molta gent", explica el candidat de Junts a l'alcaldia de Guardiola de Berguedà i actual alcalde, Josep Lara. Això, sumat als elevats preus de lloguer o compra "pràcticament intocables" en comarques veïnes com la Cerdanya, ha fet que al Berguedà, a hores d'ara, el preu encara sigui "assumible".

La crisi immobiliària del 2008 va aturar totes les promocions, "i pràcticament no se n'ha fet de noves", explica Lara. "I els que s'han fet en els últims anys ens hem adonat que s'estan utilitzant com a pisos turístics", apunta. O també segones residències, on els propietaris han optat per apostar per usos turístics. L'actual alcalde de Guardiola de Berguedà explica que el mercat immobiliari és molt estable i això fa que a "molts joves amb ganes d'emancipar-se els sigui molt complicat no només trobar-ne, sinó també pagar els elevats preus".

"Aquest és el problema que tenim sobre la taula", assegura Lara, tot afegint que això ja passava abans de la pandèmia però que arran de la crisi sanitària es va disparar.

La proposta de Lara per intentar combatre el problema de l'habitatge al municipi és regular el mercat de pisos turístics. "Entenc que hi ha d'haver 30 o 35 pisos d'aquest tipus, però no més". Per això, assegura que si guanyen en limitaran les llicències. "Els que tenim, mantenir-los, però no deixar que creixin més". Tot i això, són conscients que el consistori no és l'ens competent, tot i que el que sí que poden fer és limitar els usos d'aquests pisos turístics. El parc d'habitatges a Guardiola és d'uns 700 pisos. Per facilitar l'accés als joves menors de 30 anys també té previst oferir ajuts per aquells que s'emancipen i lloguen per primera vegada o descomptes en l'impost de l'IBI.

Als peus del Pedraforca, a Saldes, veuen l'accés a l'habitatge amb preocupació, una situació que també es va accentuar per la pandèmia. "Ara fan falta pisos de lloguer, tant de primera com de segona residència", assenyala la candidata de Tots Som Poble-Acord Municipal, Dolors Jiménez. "Hi ha persones que es volen quedar a treballar i a viure al poble, però no poden", lamenta.

Una de les propostes del seu programa, explica Jiménez, és parlar amb els propietaris de cases que s'estan deteriorant per arreglar-les i que s'hi pugui viure "dignament". La candidata explica que es troben amb propietaris que no van al poble i els habitatges es van fent malbé. La idea és comprar-los, si els volguessin vendre, o bé establir algun tipus d'acord perquè en cedeixin l'ús a l'ajuntament a canvi d'arranjar-los i convertir-los en pisos. D'aquesta manera, no s'incrementaria el volum del poble.

La candidata admet que, segons el planejament urbanístic, els solars que hi ha de titularitat municipal són per construir habitatges unifamiliars. "I fent una casa unifamiliar no resolem res". "Amb aquesta iniciativa solucionarem dos temes: endreçar la zona antiga del poble, i regular una mica el preu del lloguer", explica. Jiménez reivindica l'obra de govern de l'actual alcalde a qui relleva al capdavant de la candidatura, el republicà Moisès Masana, i amb qui ja s'han arranjat diversos habitatges. En aquesta línia, ha explicat que ja tenen projecte per convertir en dos pisos un que hi ha a Saldes i posar-lo a lloguer, i dos més al nucli de Maçaners.



Construcció de pisos aturada a Espui (Imatge d'arxiu - ACN).

La Seu d'Urgell pateix els efectes de la pujada dels lloguers a Andorra

El mercat immobiliari de la Seu d'Urgell s'ha vist afectat en els darrers anys per l'encariment dels lloguers a Andorra. Aquesta situació ha comportat una pujada de preus a la capital alturgellenca, motivada també per una manca d'oferta d'habitatges. El candidat de Junts a l'alcaldia de la Seu d'Urgell, Jordi Fàbrega, apunta que en els darrers deu anys pràcticament no s'han construït pisos nous i que aquesta ha estat una de les causes del "desequilibri de preus" actual.

"No ho arreglarem si el que fem és que tot l'habitatge nou que es faci hagi de ser per lloguer social i lloguer assequible", assegura Fàbrega. Per aquest motiu, l'alcaldable defensa la col·laboració publico-privada per tirar endavant noves promocions a la zona de l'Horta del Valira, que està a punt de quedar totalment urbanitzada i on hi ha un potencial de construcció d'uns 900 habitatges. D'altra banda, també aposta per fer polítiques que permetin obrir i dinamitzar pisos que ara estan tancats al centre històric.

Per la seva banda, el candidat d'ERC a l'alcaldia de la Seu d'Urgell, Francesc Viaplana, reconeix que hi ha un problema d'accés a l'habitatge, motivat per un mercat andorrà amb preus que estan "pels núvols" i perquè hi ha més demanda que oferta. Davant d'aquesta situació, defensa la necessitat de comptar amb un

parc públic d'habitatge, tot diferenciant una bossa de pisos socials i una altra d'habitatges a preus assequibles. També planteja bonificar en un 90% l'impost de l'IBI a aquells propietaris disposats a oferir el seu habitatge dins el parc públic de lloguer.

Viaplana assegura que cal continuar amb les polítiques d'habitatge que s'han implementat en aquesta legislatura, on s'han obtingut pisos de lloguer social i assequible gràcies a la col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Fundació Hàbitat 3. A més, ha detallat que ja s'ha aprovat el projecte per adequar diversos habitatges a l'edifici de Cal Pensament, que el consistori ha rebut com a herència per part d'un veí de la localitat. L'actual alcalde de la Seu d'Urgell veu en aquesta qüestió una de les prioritats per aconseguir arrelar població a la zona.

Mentre, el candidat de Compromís X La Seu, Joan Barrera, assegura que el problema d'accés a l'habitatge "comença a afectar a una massa important de gent". Per aquest motiu, aposta per impulsar un parc d'habitatge municipal de pisos de lloguer socials i assequibles per fer, afegeix, una "veritable política d'habitatge". A més, remarca la importància que té que els joves puguin "fer la seva vida" a la capital alturgellenca i garantir un habitatge digne als col·lectius vulnerables.

Finalment, el candidat de la CUP a l'alcaldia de la Seu d'Urgell, Bernat Lavaquiol, afirma que els preus elevats de l'habitatge d'Andorra estan provocant que La Seu s'estigui convertint en una "ciutat dormitori" de persones que treballen al Principat. A més, lamenta que la principal política d'habitatge social sigui, segons diu, l'adequació dels pisos de l'edifici que el consistori ha rebut en herència. També assegura que hi ha polítiques sobre el model econòmic de creixement que acaben afavorint la pujada dels preus de l'habitatge, com ara la potenciació del turisme i d'infraestructures com l'aeroport d'Andorra-La Seu d'Urgell.