

La Cambra de la Propietat Urbana de Girona presenta al·legacions a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

L'entitat defensa que la intervenció dels preus del lloguer no resol la baixa oferta de pisos de lloguer i que el procediment utilitzat vulnera el principi d'autonomia local dels municipis

La Cambra de la Propietat Urbana de Girona ha presentat al·legacions al procediment iniciat per la Generalitat de declarar Zones de Mercat d'Habitatge Tensionat 140 municipis de Catalunya, 16 dels quals de la demarcació de Girona. Aquestes localitats són Banyoles, La Bisbal d'Empordà, Blanes, Figueres, Girona, Lloret de Mar, Olot, Palafrugell, Palamós, Porqueres, Puigcerdà, Ripoll, Salt, Sant Feliu de Guíxols, Santa Coloma de Farners i Sarrià de Ter.

Des de l'entitat, consideren que la Llei opta per una **política restrictiva o limitadora dels drets dels propietaris** i arrendadors sense cap compensació ni contrapartida. A més, des de l'entitat creuen que la **Generalitat** ha elaborat aquest procediment per a poder limitar el preu del lloguer a les zones considerades d'habitatge tens. No obstant això, des de la Cambra defensen que "és una política equivocada per resoldre el problema de l'habitatge" i són molt crítics amb unes administracions públiques que pensen "que no han fet els deures per abordar el problema".

Apunten que l'increment de preus és provocat per l'escassetat de l'oferta d'habitatges de lloguer i que la solució demana fer polítiques que fomentin l'oferta. Creuen que aquestes polítiques que s'estan aprovant restringeixen els drets dels propietaris i creen **incerteses jurídiques**. Això, segons la Cambra, "genera l'efecte contrari de la normativa amb una reducció de l'oferta, una tendència que es va mostrar amb les rendes congelades que el segle passat van portar a Espanya a la cua de països europeus en habitatge de lloguer".

Dades antigues i incompliment de la llei

Entre les al·legacions presentades, **qüestionen que el Govern hagi utilitzat dades del 2020** per a escollir els municipis que s'inclouen en la declaració de zones de mercat residencial tensionat que s'aprovaria aquest 2023. Per ells, que l'últim estudi estadístic fet per l'INE sigui d'aquella data no pot servir d'excusa per utilitzar dades de fa tres anys. Afegeixen que "sí que es disposa de dades més properes, de fet, de l'any 2022. Mentre que tampoc obliden que el 2020 va ser un any especialment singular, amb els ERTOS, la disminució de vendes dels comerços o la reducció d'ingressos dels autònoms entre altres conseqüències econòmiques de la Covid". Des de la Cambra creuen que "és un any que distorsiona totalment la comparativa d'ingressos de les llars amb el

cost del pagament de les hipoteques o els lloguers". Així doncs, qualifiquen de **"dades distorsionades la base que s'ha usat per determinar quins municipis són àrees de mercat d'habitatge tens"**.

Una altra de les al·legacions assenyala que hi ha un "incompliment de l'article de la nova *Ley de la Vivienda*". Ja que, segons afirmen, "a la documentació que està a informació pública no s'inclou **cap pla específic proposant mesures per a la correcció d'aquells desequilibris** del mercat d'habitatge que provoquen la declaració". També creuen que s'incompleix un altre requisit legal, en aquest cas, amb la falta d'una anàlisi concreta de les dades per a cadascun dels municipis que es pretén declarar com a tensionats.

Des de la Cambra de la Propietat Urbana també han fet observacions pel que fa als municipis gironins afectats per la regulació. Basant-se en les dades que publica la mateixa entitat, creuen que l'evolució del preu en aquests municipis ha estat "generalment per sota de la mitjana del territori català" (excloent Barcelona de la mitjana ja pel seu factor de capitalitat pot desvirtuar la visió general del territori). Posen d'exemple municipis com Ripoll on la mitjana del preu de lloguer d'habitatge està molt per sota de la mitjana catalana. Igualment, les poblacions d'Olot o Figueres també tenen uns preus de lloguer molt per sota de la mitjana catalana.

Si bé a la majoria de les poblacions els preus dels lloguers d'habitatge han pujat en els últims 15 anys, argumenten que "aquest creixement ha estat inferior a l'increment experimentat de l'IPC". I si l'IPC ha pujat un 27,30%, el lloguer a Girona ha pujat un 22,61%, un 14,57% a Olot o un 3,55% a Banyoles. Per això **demanen que la Generalitat exclogui de la declaració de mercat d'habitatge tens els municipis gironins**, ja que defensen "que aquesta intervenció dels preus del lloguer és un error i una vulneració del principi d'autonomia local dels municipis".

119 habitatges en 10 anys

En el document presentat a la Generalitat, des de la Cambra continuen defensant que el problema de l'habitatge és causat per un **problema d'oferta i demanda**. Consideren que "les administracions públiques no han treballat per evitar el tensionament del mercat i l'increment dels preus. I és que les **administracions no han ni creat habitatge social ni han incentivat que el sector privat fes habitatge de lloguer**". En l'última dècada, en 12 dels 16 municipis gironins que ara passarien a ser tensionats no s'ha construït cap habitatge de protecció oficial. Mentre que en els quatre municipis restants només s'han construït **119 habitatges en 10 anys**.

En lloc d'això demanen a les administracions "més mesures per incentivar que els propietaris posin habitatges per a llogar com, per exemple, mesures ajuts per a la **rehabilitació, facilitar la promoció i construcció de nous habitatges o més seguretat jurídica** pel que fa a la regulació del lloguer l'eficàcia dels procediments en cas d'impagament".