

Estoc de pisos? Bombolla immobiliària? Pisos buits

per **Damià Usón** ([@Damiauson](#))



Quin és el bé més preuat per a un ésser humà? Un d'ells serà, sens dubte, el seu habitatge. Serà un pis, un àtic, un *loft*, una casa, una mansió o un estudi, però serà el que un ésser humà considera i anomena la seva llar.

Al nostre país fa temps que el totxo, malgrat la crisi, està de moda. I es tracta d'una moda de les que no són passatgeres, sinó més aviat al contrari, una que dura i perdura en el temps. És un tema recurrent a les converses, entre amics, familiars, companys de feina o desconeguts a la barra d'un bar: hom es pot trobar gent que s'ha canviat de pis, que està de lloguer, de compra, que inverteix en totxo, que opina que els preus pujaran, que comenta que tornaran a fer una baixada, o que la culpa dels elevats preus és dels bancs, o dels fons voltor que compren per especular (especulació, entesa com comprar un producte a preu baix per revendre'l posteriorment quan hagi pujat de valor, i obtenir un benefici sense que s'hagi realitzat cap producció o millora). Un propietari que vol vendre o llogar un pis, per lògica, sempre intentarà treure el màxim partit del seu bé, sense pararse a pensar si està especulant o no. Però si bé tothom pot opinar sobre el tema, això no vol dir que el públic conegui suficientment el funcionament d'aquest mercat. En aquest article m'agradaria centrar-me en el fenomen dels pisos deshabitats, buits o tancats.

Fa gairebé tres anys que sóc agent immobiliari, i fruit del meu treball de camp, he observat i he pogut analitzar la gran quantitat de pisos deshabitats que hi ha a la ciutat de Barcelona. Puc determinar que entre el 10 i el 15% d'immobles de la ciutat comtal, es troben deshabitats, sense que ningú hi visqui. Aquesta afirmació la puc corroborar amb una dada oficial: hi ha 88.259 habitatges buits censats (cens d'habitatges de 2011 publicat per Instituto Nacional de Estadística. Nota de premsa de 18 d'abril de 2013). Si actualment a Barcelona hi ha 811.106 habitatges (dada extreta del mateix cens. Nota de premsa de 18 d'abril de 2013), podem concloure que hi ha entre 81.110 i 121.665 habitatges buits, censats o no censats. Però què representen aquestes dades? Quina dimensió tenen? Quants pisos i persones té un barri de Barcelona?

Per fer-nos-en una idea, el barri de Les Corts, compta amb 23.023 habitatges (cens poblacional a 1 de gener de 2014 publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Anuari Estadístic de la ciutat de Barcelona 2015), per una població de 46.086 habitants (dada extreta del mateix cens). Una mitjana de dues persones per immoble.

Per tant, si fem la relació de l'estoc de pisos amb el nombre mitjà d'habitants per pis, hi hauria lloc per entre 162.000 i 242.000 persones més a la ciutat, sense que fos necessari construir cap nou edifici (una altra cosa és, si la ciutat està preparada quant als serveis, recursos i oportunitats laborals per acollir aquest nombre de població). Comptant-ho barris, amb la població que podrien acollir els pisos buits, es podrien tenir entre 3 i 5 barris més, de població igual a la barriada analitzada. Es poden buscar innombrables raons per justificar que aquests pisos estiguin deshabitats, però ningú no pot obviar la magnitud de la problemàtica. Si fem un símil econòmic, és com si algú adquirís entre el 10 i el 15% dels diners que emet el Banc Central Europeu i els deixés tancats en una caixa forta, sense fer cap tipus de servei ni transacció monetària. Això provocaria, perquè es reduiria la quantitat de diners en circulació, que el poder adquisitiu de les persones baixés: per al mateix producte/servei hi ha entre un 10 i un 15% menys de diners per comprar-lo, que porta que el consumidor en pugui adquirir menys i a un encariment encobert (hi ha una disfunció del mercat).

Cal dir que des de fa un temps aquest tema està entrant a l'agenda pública de les institucions nacionals. El Parlament català va aprovar l'any passat la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, en què imposava un petit gravamen als pisos que portessin més de 2 anys deshabitats sense causa justificada en mans de bancs i de grans tenidors d'habitatges (en

definitiva, els que estan en mans d'empreses privades, no de petits inversors o hereus d'immobles de la família). La iniciativa responia més a l'intent d'estimular que entressin al mercat immobiliari que a un objectiu recaptatori, ja que el gravamen era molt petit. Aquesta llei, però, que va entrar en funcionament el passat 1 de març de 2016, ha estat recorreguda pel govern espanyol davant del Tribunal Constitucional i per tant ha quedat suspesa cautelarment.

A Barcelona hi ha un evident problema de falta d'habitatges per llogar i vendre, motiu pel qual, es va produir la bombolla immobiliària de principi de la dècada del 2000 fins al 2008. Des de fa un any, els preus dels immobles estan tornant a pujar, després d'un temps de forta baixada, cosa que ha provocat que es tornin a veure cues en els pisos de mostra de les constructores per adquirir immobles d'obra nova, en agències immobiliàries i campanyes agressives d'entitats de crèdit per oferir hipoteques (en alguns casos ofereixen quantitats superiors al 80% del valor de taxació del pis). Des de les institucions fins ara s'han fet polítiques de promoció d'habitatges de protecció oficial (a preu reduït i accessible per a diferents públics), de reducció del nombre de metres quadrats necessaris per concedir permís d'habitabilitat (amb l'objectiu de posar al mercat pisos més petits, pràcticament sense espai, però més barats), de concessió de desgravacions a la declaració de la renda per als titulars d'hipoteques, de promoció de contractes de lloguer com a inquilins, i de concessió d'ajudes monetàries directes per a inquilins.

Una vegada exposades les dades, podem extreure la següent conclusió: una de les polítiques públiques més eficients per fer accessible el dret de l'habitatge dels ciutadans (que per cert, està reconegut a la Constitució Espanyola), és implementar mesures d'incentivació d'entrada al mercat immobiliari dels pisos buits (com la citada llei recorreguda pel govern espanyol), sempre i quan es compleixin els requisits d'un nombre d'anys de desocupació sense causa justificada. En forma de lloguer o de compra/venda, ja que en haver-hi una més alta oferta de pisos, per una demanda igual, l'adquisició i lloguer d'habitatges serà accessible per a un alt nombre de treballadors. Això serà així sense necessitat que es construeixi més, ja que el problema no rau en la manca de pisos. De pisos, ja n'hi ha, el problema és que no entren al mercat immobiliari: cal que una incentivada més alta oferta faci accessibles els preus.