

Amposta incrementarà l'IBI dels pisos buits per reduir la bombolla del lloguer

A la ciutat n'hi ha censats més de 250, una realitat que també viuen altres municipis com la Ràpita o Deltebre

M. PALLÀS
AMPOSTA

El ple d'Amposta ha donat llum verda a l'aprovació inicial del reglament per determinar la condició d'habitatge desocupat amb caràcter permanent, un procediment previ perquè l'Ajuntament d'Amposta es pugue dotar d'una eina per saber que pot considerar un pis desocupat. Ara, amb l'objectiu de posar al mercat més pisos de lloguer, l'Ajuntament té previst incorporar a les ordenances fiscals penalitzacions per als propietaris que tinguen habitatges buits amb un increment del 50% de l'impost de Bens Mobles (IBI).

I és que la Generalitat té censats al municipi uns 250 pisos buits habitables, la majoria en mans d'entitats bancàries i grans tenidors. L'Ajuntament calcula que fins i tot hi ha més. I malgrat això, trobar un pis de lloguer al municipi a un preu just és difícil. Per exemple, un pis de tres habitacions pot costar més de 400 euros. Espais on hi ha blocs buits són per exemple davant del riu, a la zona de Valletes i a l'avinguda de Catalunya. «No és l'única mesura que volem implementar», explica al *Diari l'Alcalde* d'Amposta, Adam Tomàs. «També volem estudiar si podem aplicar una modificació fiscal a l'IBI en aquells pisos que es lloguen a un preu taxat, i així fomentar el lloguer. Ens hem de dotar de les dos mesures, també la de bonificar». Cal dir que alguns dels pisos no estan acabats o han patit actes vandàlics i en aquest sentit l'Ajuntament demana a les entitats bancàries que els finalitze. Tomàs considera que els pisos buits són un problema i confia que amb la mesura d'incrementar l'IBI es podrà millorar la situació. «No sabem si portarà suficients resultats, però el que no podem fer és quedar-nos aturats. Com a ajuntament ho hem d'intentar», argumenta.

Un altre municipi del Montsià que té una gran quantitat de pisos buits d'obra nova és sense dubte la Ràpita. Joan Roca, propietari de Finques Roca, en quantifica fins a 900, construïts entre el



Un grup d'edificis en venda a Deltebre, acabats el 2012. FOTO: JOAN REVILLAS

2004 i el 2007, si bé no tots estan en mans de bancs. «El problema és que hi ha molts pendents de finalitzar», afirma. Joan Enric Ferrando, administrador de Miracle Promocions S.A, coincideix que hi ha molta demanda de lloguer, però és excèptic respecte que augmentar l'IBI funcione. «Els bancs no s'han quedat els pisos per caprici sinó perquè no hi ha demanda. Per exemple, a la zona nord n'hi ha molts, però la demanda no ha anat cap a aquella zona. Els atractius de la Ràpita són el centre o prop de les platges».

També Deltebre té un gran nombre de pisos buits, i el que ha portat a terme el consistori és fer-los pagar la taxa d'escombraries. Un cas diferent és el de Tortosa, que no va viure un boom tan destacat com el d'altres municipis més petits i compta amb pocs habitatges nous buits. Fonts municipals expliquen que ja es van iniciar expedients per sancionar pisos buits, però «és molt difícil demostrar que un pis estigui buit ja que estan en mans d'entitats bancàries i tenen consums mínims».

L'apunt L'interès per l'habitatge cooperatiu creix a l'Ebre

L'aposta per l'habitatge cooperatiu és encara molt embrionària a les Terres de l'Ebre, però cada vegada està generant més interès entre les administracions públiques i la ciutadania. Aquest nou model implica un canvi de mentalitat a l'hora d'entendre l'espai domèstic, que passa per definir espais comuns dins un edifici comunitari i perquè els promotors-propietaris col·laborin en el disseny arquitectònic del mateix. Es tracta d'un model que ofereix preus d'accés a l'habitatge més assequibles i no especulatius i que aposta per una arquitectura sostenible i eficient energèticament. Des de l'Ateneu Cooperatiu Terres de l'Ebre, juntament amb entitats com Sostre Cívic o La Dinamo, s'han realitzat diverses xerrades

informatives amb l'objectiu de difondre aquest nou model d'accés a l'habitatge més just i acompanyar possibles iniciatives que sorgeixin.

L'Ajuntament d'Amposta compta amb un estudi que analitza la viabilitat de construir un habitatge cooperatiu al nucli antic de la ciutat. L'estudi contempla l'adquisició per part de l'Ajuntament de diversos habitatges adjacents i la seua cessió en ús a una cooperativa. L'estudi valora la creació d'una vintena d'habitatges d'entre 40 i 70 metres quadrats amb diversos espais comunitaris compartits.

Un altre exemple és la Ràpita, on un grup de veïns s'han constituït en associació per tal d'adquirir un bloc de pisos situat a l'entrada nord que actualment és propietat d'un banc. El seu objectiu és adquirir-lo i reconvertir-lo en un habitatge cooperatiu d'entre 80 i 90 habitatges.

DEFECTE DE MERCAT

Opinió

Els resultats de la fixació d'impostos poden ser limitats



JUAN ANTONIO DURO
Catedràtic d'Economia

Els mercats assignen les quantitats de «producció» i fixen els preus en funció de les forces de l'oferta i la demanda. Si els preus són lliures, i es donen una sèrie de circumstàncies i característiques, els mercats són els millors instruments que coneixem per assignar els recursos. Lamentablement, però, el mercat d'habitatge, per posar un exemple, no és un d'ells. Les grans rigideses que el caracteritzen provoquen resultats no desitjats que entren, de fet, en contradicció amb el manament constitucional d'universalitat d'un habitatge digne. Així, l'habitatge és un bé on conflueixen la necessitat de satisfer una necessitat bàsica i l'especulació (combinació explosiva). Els pisos buits són un exemple de defecte de mercat davant una demanda expansiva, la mobilització efectiva dels quals podria fer abaixar els preus. En aquestes circumstàncies, els manuals ens diuen que s'ha de regular (i no de qualsevol manera) i, sobretot, els economistes recomanen introduir incentius, o desincentius, que permetin mobilitzar aquesta oferta, i es proposa com a recomanació preferible la fixació d'impostos, com l'IBI. No obstant això, si no són òptims o no podem dedicar recursos a la seva gestió, els resultats són limitats.