



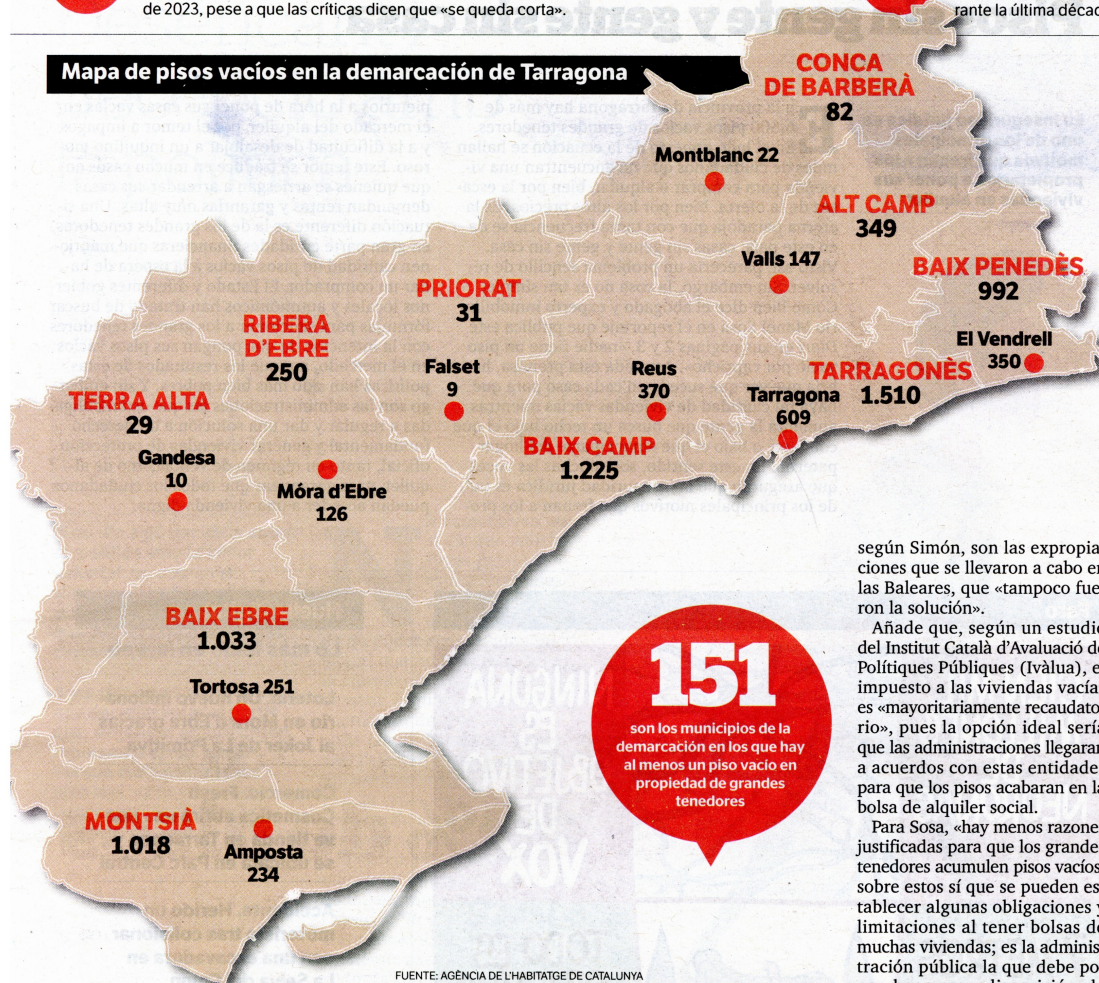
La ley de vivienda, en el aire

Hace ya un año que el Consejo de Ministros aprobó el proyecto. Está prevista su aprobación para los primeros meses de 2023, pese a que las críticas dicen que «se queda corta».



Alquilar un piso en Tarragona, un 42% más caro que en 2013
Según los datos de Fotocasa, el precio medio del alquiler en la demarcación de Tarragona ha crecido 193 euros durante la última década, pasando de 458 euros al mes a 651.

Mapa de pisos vacíos en la demarcación de Tarragona



Las frases

«El primer paso para luchar contra las viviendas vacías es saber cuántas hay»

Héctor Simón
Director de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV

«Es urgente que haya una regulación que favorezca tanto a los propietarios como a los inquilinos»

Fabià Huguet
Presidente del COAFT

«Es necesaria más empatía y voluntad política, el problema de los desahucios ya es pandémico»

Sandra Casanova
Portavoz de la PAH de Reus

«Es la administración la que debe poner hogares a disposición de las personas que los necesiten»

Manuel Sosa
Abogado y experto inmobiliario

La novedad Los ayuntamientos podrán desahuciar viviendas ocupadas con problemas de convivencia

Según la proposición de ley aprobada por el pleno del Parlament de Catalunya con los votos a favor de Junts, PSC, ERC y Cs, los ayuntamientos podrán iniciar procesos de desahucio de viviendas ocupadas en las que haya problemas de «alteración de la convivencia» y que sean propiedad de grandes tenedores que no se hayan hecho cargo de iniciar acciones judiciales para su desalojo.

El texto incluye enmiendas de ERC que recogen que, en caso de que se produzca un desahucio, los consistorios podrán adquirir temporalmente el uso de la vivienda durante un plazo máximo de siete años y deberán destinarla a políticas públicas de alquiler social. Al principio, el texto contemplaba que las comunidades de vecinos pudieran iniciar el proceso, pero, finalmente, no será así.

viene identificar las causas que provocan que los pisos queden vacíos. En el caso de aquellas personas jurídicas que acumulan propiedades, «tienen el objetivo de especular para su propio beneficio; el porcentaje de pisos vacíos que la Sareb tiene en Catalunya es escalofriante, y están especulando», argumenta Sandra Casanova, portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Reus.

Sin embargo, el presidente del Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de Tarragona (COAFT), Fabià Huguet, opina que la especulación no es la regla: «Pienso que la mayoría lo que quieren es vender, cualquier banco que tenga pisos puede hacerlo, por otra parte, sí que es cierto que hay fondos buitres que se dedican a comprar inmuebles y venderlos más caros». Dichas compañías, en palabras de Sosa, «pueden condicionar hasta a un gobierno».

Por otra parte, se da la situación de particulares que no quieren vender ni alquilar su propiedad. «En este caso, las causas

más numerosas suelen ser la posibilidad de necesitar la vivienda en un futuro próximo para un familiar cercano, la antigüedad o mal estado del inmueble y la falta de seguridad jurídica, casi nadie tiene un piso vacío por capricho», remarca Sosa. En la misma línea, Huguet comenta que «muchas veces, los pisos se quedan vacíos por el miedo de los propietarios a las ocupaciones ilegales una vez alquilan el piso; es necesario que haya una regulación que favorezca a propietario e inquilino». Casanova, además, cree que los particulares temen porque «muchos de ellos dependen de ese alquiler para poder comer, y se ha instalado un estado de opinión que estigmatiza alquilarle el inmueble a según quién».

Más pisos en el parque social

Se llega así a una situación paradójica: miles de viviendas vacías y miles de personas sin vivienda. «Es necesaria más empatía y voluntad política, cada día hay más vulnerabilidad social», denuncia Casanova. La solución al proble-

ma pasa por el hecho de que los propietarios pongan su inmueble a disposición del mercado. «Para que la gente se anime a alquilar, es imprescindible que haya seguridad para los arrendadores y para los arrendatarios», remarca Huguet.

En el caso de los grandes tene-

Los expertos coinciden en la necesidad de tomar medidas para reducir la cantidad de pisos vacíos

dores, Simón apuesta por los incentivos: «No está plenamente comprobado que las sanciones sean efectivas a la hora de movilizar parque vacío». Pone de ejemplo los expedientes que se levantaron en Terrassa: «Tan solo el 2,5% de esas viviendas acabaron en la bolsa de mediación de alquiler social, teniendo en cuenta lo que le cuesta a las instituciones poner en marcha todos estos mecanismos, no es del todo beneficioso». Otra muestra,

según Simón, son las expropiaciones que se llevaron a cabo en las Baleares, que «tampoco fueron la solución».

Añade que, según un estudio del Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques (Ivàlua), el impuesto a las viviendas vacías es «mayoritariamente recaudatorio», pues la opción ideal sería que las administraciones llegaran a acuerdos con estas entidades para que los pisos acabaran en la bolsa de alquiler social.

Para Sosa, «hay menos razones justificadas para que los grandes tenedores acumulen pisos vacíos, sobre estos sí que se pueden establecer algunas obligaciones y limitaciones al tener bolsas de muchas viviendas; es la administración pública la que debe poner hogares a disposición de quien los necesite». En la misma línea, Casanova indica que «hay pisos que llevan más de diez años cerrados y, mientras tanto, el problema de los desahucios es pandémico; a las personas que no han estado en esa situación les cuesta mucho imaginárselo».

Cuando se proponen soluciones focalizadas a particulares, las ayudas a la rehabilitación adquieren especial importancia: «La administración concede una subvención para llevar a cabo reformas en el piso a cambio de que el propietario ceda el inmueble durante unos años», apunta Simón. Otras vías pueden ser las bonificaciones fiscales destinadas a personas que pongan sus pisos en el mercado, o la redacción del contrato y la asignación de seguros por parte de la administración. «Es una buena solución, pero la gente mayor, por ejemplo, suele ser más desconfiada y prefiere mantener el piso vacío hasta que lo vende», apunta Sosa.

Pese a que el número de pisos vacíos haya disminuido, hay un acuerdo sobre la conveniencia de aumentar el parque de vivienda social para que así se solvete el déficit habitacional.