

Vivim en la segona bombolla immobiliària: La turística

L'alt preu de l'habitatge, la manca d'oferta del mercat de lloguer i l'ínfima promoció pública d'habitatges dificulten poder viure a Barcelona.

Aquesta situació afecta a tots els barris també a Sant Andreu de Palomar

Trobar la fórmula per casar oferta i demanda, habitatges i persones, és la clau per equilibrar la balança i no caure en bombolles immobiliàries. Si mirem les dades, a Barcelona consten empadronades 1.600.000 persones i hi ha aproximadament 811.000 habitatges (incloent els que tenen protecció oficial). Sembla que hi cap tothom, 2 persones per habitatge si fa o no fa. Per què doncs hi ha tantes persones sense casa que malviuen amuntegades? Amb sort poden viure a casa de familiars, sinó han de compartir habitatge com a rellogats, o bé s'han de conformar amb habitatges en males condicions, en últim extrem havent d'ocupar?

Per què havent-hi tants habitatges ja construïts el preu dels habitatges torna a pujar? Per què no es posen a lloguer a preu assequible tots aquests habitatges ja construïts?

DEMANDA: Els Llogaters

La precarietat laboral impossibilita poder signar contractes de lloguer. Els salaris i pensions reduïdes ho fan del tot impossible. Segons les dades que consten al Registre de Sol·licitants de pisos amb protecció oficial, el 64,2% de les inscripcions són de persones o famílies que tenen uns ingressos inferiors a 14.910€/any, menys de 1.000€ al mes. El preu mitjà de lloguer l'últim trimestre del 2015 a Barcelona era de 744 euros mensuals segons el registre de fiances dels contractes de lloguer de l'INCASOL, si feu números veureu que en aquelles cases on només entra un sou és impossible pagar el lloguer tot i tenir feina. No parlem dels que es volen emancipar o canviar de pis per qualsevol motiu: divorcis i separacions, amuntegament, falta d'accessibilitat... Qui no pot trobar un habitatge digne ha de marxar de la ciutat, són expulsats. En aquest context, a Barcelona es sobreviu enlloc de viure. La resposta més immediata de l'administració és oferir ajudes econòmiques, subvencions per ajudar a pagar el lloguer, fet que esdevé imprescindible per evitar que més persones perdin el seu habitatge. Segons dades del l'Observatori dels Drets Econòmics Socials i Culturals (DESC) el 79% dels desnonaments que hi ha actualment a Catalunya són per impagaments del lloguer.

Per reblar el clau, l'any 2013 el govern espanyol va reformar de la Llei d'Arrendaments Urbans, que entre d'altres canvis, redueix a la meitat els anys de durada dels contractes respecte la Llei anterior. Amb la reforma els contractes de lloguer signats des del mes de juny de 2013 ofereixen 3 anys de vigència més 1 any de pròrroga. Això fa que a partir del mes de juny de 2017 començaran a vèncer contractes i s'iniciarà un degoteig de noves negociacions per renovar contractes: o pagues el que et demanen de preu de lloguer o et quedes sense pis.

OFERTA: El mercat de l'habitatge

Què passa amb els habitatges que no surten al mercat del lloguer? Aquests dies hem pogut llegir articles a tota la premsa i escoltar debats sobre el darrer informe que ha publicat Tecnocasa i la UPF sobre el mercat de l'habitatge. També han transcendit algunes dades de l'estudi encarregat per l'Ajuntament de Barcelona a Duatis Arquitectes i Urban Facts sobre l'impacte dels allotjaments turístics sobre mercat de lloguer.

Tecnocasa i UPF ens diuen QUI compra habitatges a la ciutat. El perfil majoritari del comprador és el d'un home d'entre 24 i 44 anys de nacionalitat espanyola que compra ell sol per a invertir i paga al comptat. L'informe també revela que de tots els pisos que es compren a Barcelona el 40% es destinen a la inversió i el 80% es paguen al comptat! Trinco trinco! S'entén que si aquests habitatges es compren per invertir, treure un guany, tant pot ser per posar-los al mercat de lloguer com per destinar-lo a ús turístic.

De fet l'informe encarregat per l'Ajuntament de Barcelona sobre l'impacte dels allotjaments turístics ens diu que hi ha uns 16.000 habitatges d'ús turístic (HUT) a la ciutat, i que el 40% són il·legals.

Els habitatges d'Ús Turístic

Per tenir una referència sobre si aquests 16.000 HUTS són molts o pocs es pot comparar amb els

6.300 habitatges amb protecció oficial de lloguer (HPO) de la ciutat. I no cal fer masses operacions matemàtiques, a cop d'ull ja veiem que n'hi ha més de turístics. Si, a més, comparem quant de temps hem trigat per acumular aquestes xifres d'habitatges també ens adonarem que, en el cas dels 16.000 turístics s'ha trigat uns 10 anys. Tots eren habitatges residencials que s'han deixat de destinar al lloguer residencial per posar-los a disposició dels turistes. En el cas dels 6.300 protegits han calgut 40 anys de vida del Patronat Municipal de l'Habitatge i altres promotors. És lícit deduir que la velocitat en què la ciutat perd parc de lloguer és de tren d'alta velocitat i que si no es para la màquina que els converteix en allotjament turístic mai igualarem la balança entre necessitat d'habitatge i habitatges disponibles. Per què la màquina que converteix habitatges residencials en turístics ha arribat a una velocitat extrema el 2011? Perquè des del 2011 només presentant un escrit a l'Ajuntament l'habitatge quedava habilitat per al turisme, una gestió que només implicava un dia de tràmits i per la qual no calia esperar cap resposta per començar a operar, es comunicava i prou. Per contra, per fer un habitatge amb protecció pública cal planificar-lo i construir-lo o comprar-lo i rehabilitar-lo, i això ja demana almenys uns 2 anys i diners.

A Sant Andreu de Palomar

En el cas concret de Sant Andreu de Palomar no podem saber quants habitatges s'estan comprant per invertir i, si es fa, quants es destinaran a lloguer residencial i quants a ús turístic. El que sí que podem preveure és que en el futur n'hi haurà més perquè el Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístics (PEUAT) en aprovació inicial, diu que es poden implantar nous allotjaments turístics, tant a Sant Andreu de Palomar com a tot el Districte. També sabem que d'un pis turístic, si s'explota cada dia de l'any, es pot treure entre 1.000€ i 5.000€ al mes, si mirem els preus que surten a AirBnB per dia. A més, el pis turístic ofereix total disponibilitat per recuperar-lo ja que els contractes es fan per dies, setmanes o màxim un mes. La propietat no està obligada a complir la durada de 3 anys que exigeix ara la Llei d'arrendaments.

Fins al mes d'octubre de 2014, quan es va suspendre l'admissió de més habitatges d'ús turístic a tota Barcelona, a Sant Andreu de Palomar hi ha registrats 33 habitatges turístics legals. A la resta del Districte 44 més, en total 77 HUTS amb llicència. Ara bé, a la pàgina AirBnB n'apareixen molts més (Es podria dir la xifra).

No sabem quin pes tenen tots aquests HUT en els elevats preus dels lloguers a Sant Andreu. Ara bé, no sembla que treure la funció social dels habitatges per convertir-los en negoci ajudi a fer l'habitatge més assequible.

Montse Tarré i Olaiz

	Identificador	Adreça	CP	Lloc
1	HUTB-012371	Carrer Arquimedes, 51		
2	HUTB-004956	Av Meridiana, 556-558		
3	HUTB-010905	Carrer Borriana, 136		
4	HUTB-003280	Carrer Castellbell, 19-23		
5	HUTB-003281	Carrer Castellbell, 19-23		
6	HUTB-003282	Carrer Castellbell, 25-29		
7	HUTB-003283	Carrer Castellbell, 25-29		
8	HUTB-003284	Carrer Castellbell, 25-29		
9	HUTB-003285	Carrer Castellbell, 25-29		
10	HUTB-003286	Carrer Castellbell, 25-29		
11	HUTB-003287	Carrer Castellbell, 25-29		
12	HUTB-012388	Carrer Cinca, 40-42		
13	HUTB-007394	Carrer Concepció Arenal,234		
14	HUTB-012664	Carrer Concepció Arenal,293		
15	HUTB-003509	Carrer Coroleu, 33		
16	HUTB-012898	Carrer Coroleu, 66-70		
17	HUTB-012047	Carrer Dragó, 13	08030	Sant Andreu de Palomar
18	HUTB-012060	Carrer Gran de Sant Andreu, 275		
19	HUTB-006777	Carrer Gran de Sant Andreu, 343 B		
20	HUTB-012061	Carrer Gran de Sant Andreu, 442		
21	HUTB-012675	Carrer Ignasi Iglesias, 110		
22	HUTB-012591	Carrer Joan Torras, 8		
23	HUTB-012066	Carrer Josep Soldevila, 47		
24	HUTB-007495	Carrer Lanzarote, 10		
25	HUTB-007496	Carrer Lanzarote, 10		
26	HUTB-007497	Carrer Lanzarote, 10		
27	HUTB-007498	Carrer Lanzarote, 10		
28	HUTB-002383	Carrer Mossèn Quintí Mallofré, 22		
29	HUTB-002355	Pg Santa Coloma, 37		
30	HUTB-008727	Carrer Pons i Gallarza, 71		
31	HUTB-012612	Carrer Sant Ildefons, 20		
32	HUTB-002354	Carrer Sant Coloma, 37		
33	HUTB-005680	Carrer Santa Marta, 10		