

Habitatges empedrats de bones intencions

Tant el consistori d'Ada Colau com l'estrenat govern de Pedro Sánchez volen sumar-se al renovat interès de moltes ciutats del món per les polítiques de control dels lloguers. Entre aquestes mesures hi ha idees prou interessants, com vincular les ajudes públiques per a la rehabilitació d'habitatges als propietaris que fixin els lloguers dins de l'índex de preus de referència de Catalunya. Donar incentius als ciutadans sembla una bona estratègia. Però ¿alterar els preus del mercat és el camí que cal seguir?

El mercat de l'habitatge al nostre país ha viscut importants pressions al llarg de l'última dècada. A mesura que alguns propietaris han hagut de deixar casa seva perquè no podien assumir les hipoteques i els preus de compra s'han erigit en una barrera insalvable per a una majoria de ciutadans, el lloguer s'ha convertit en l'única alternativa possible per a molts. Això, juntament amb la baixa oferta d'habitatge assequible, ha fet que es dispari el preu dels lloguers a les nostres ciutats. Per evitar l'expulsió del mercat de l'habitatge dels demandants més vulnerables, diferents governs municipals proposen mesures com el control del preu dels lloguers.

Són iniciatives aplicades ja des de la Segona Guerra Mundial a molts indrets del món. Conseqüentment, els seus efectes en el llarg termini han estat àmpliament estudiats. I els resultats no són sempre els desitjats.

És difícil trobar experiències exitoses de control de preus del lloguer. Al contrari, l'eliminació dels controls de preus a Nova York o a Cambridge (Massachusetts) als anys 70 va tenir efectes positius, com ara més inversió dels propietaris en la qualitat dels habitatges. Això va portar molts estats americans a prohibir les regulacions dels lloguers.



ELENA COSTAS

ECONOMISTA I PROFESSORA A LA UAB, EDITORA DE POLITIKON

Les mesures de control pròpies dels anys 40-70 establien sostres de preus màxims. I el resultat acostumava a ser una reducció de la inversió i la construcció de nous habitatges. Però en els últims anys ha sorgit una segona generació de polítiques de control de preus. L'objectiu ara és limitar els increments dels lloguers. Aquestes polítiques d'estabilització dels preus només permeten augmentos significatius en els nous contractes, cosa que impedeix els increments dels lloguers. I s'han posat en marxa als EUA en ciutats com San Francisco, Nova York o Washington DC. I a Europa, en ciutats nòrdiques com Estocolm o Göteborg, o en capitals continentals com París o Berlín. Moltes d'aquestes ciutats disposen també d'un gran parc d'habitatges de lloguer assequible, ja siguin allotjaments públics, cooperatives o empreses privades.

Aquestes polítiques –de limitació dels augmentos i no de fixació d'uns sostres màxims– tenen també sovint efectes no desitjats. En primer lloc, als barris no regulats de les ciutats els preus tendeixen a pujar as-

tronòmicament. Però també pugnen als districtes regulats. Sabent que els augmentos de preus seran petits, molts llogaters accepten contractes inicials de lloguer excessivament elevats. Com que l'increment inicial contraresta la limitació dels augmentos, aquesta política no suposa un estalvi per als llogaters. L'estabilitat té un preu, i no és baix.

No existeix tampoc una evidència clara respecte de quina és la millor política perquè puguin accedir als habitatges de lloguer els col·lectius més vulnerables, com les famílies amb rendes baixes, la gent gran o els joves. En moltes ciutats es fan llistes d'espera, gestionades pels governs locals, però no són gaire efectives. A Estocolm pots arribar a esperar-te gairebé una dècada per accedir a un pis al mercat oficial de lloguer. Això genera, a més a més, un mercat dual entre els residents locals, que gaudeixen d'habitatges amb estabilització de preus, i els nous nadius, que sobreviuen en un mercat de segona mà, poc regulat, i amb corrupteles pròpies dels mercats negres.

En el millor dels casos, el control dels lloguers no fomenta un mercat de l'habitatge eficient i just. En el pitjor, perjudica tant els llogaters com els propietaris.

Les experiències del nostre entorn, doncs, fan difícil posar gaires esperances en les mesures proposades en ciutats com Barcelona o Madrid. Controlar els preus pot reduir alguns abusos als llogaters i augmentar la qualitat d'alguns habitatges. Però els problemes d'aquest mercat no milloraran si no augmenta el nombre de pisos. Al cap i a la fi, els lloguers són el resultat d'un equilibri entre oferta i demanda. Regular el preu de l'habitatge no farà créixer màgicament el nombre d'habitatges oferts. De fet, el pot reduir. I aquells que necessiten un habitatge assequible ho tindran encara més difícil.

Regular el preu de l'habitatge no farà créixer màgicament el nombre d'habitatges oferts. De fet, el pot reduir

Un bon primer pas



SEBASTIÀ ALZAMORA

ESCRIPTOR

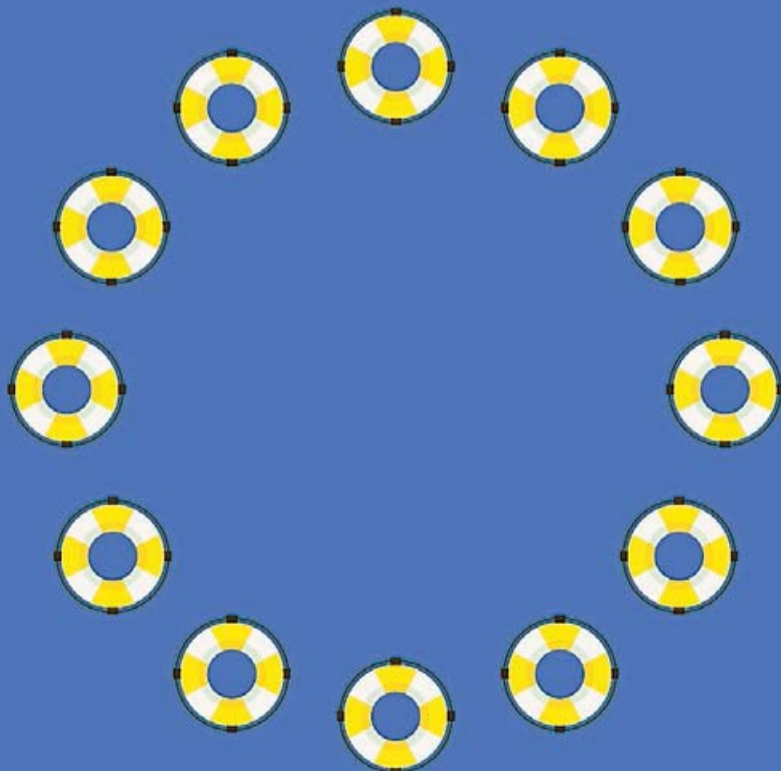
❖ En un determinat moment (quan Artur Mas va fer el seu gir sobiranista), el PP va decidir jugar més a fons que mai la carta de l'anticatalanisme, que ja havia jugat prou fort durant els governs tripartits. Ho havia fet, però, des de l'oposició; després va passar a fer-ho des del govern. El resultat, a la llarga, va ser la moció de censura que va fer fora el PP del poder: oficialment el motiu va ser la corrupció, però la moció no hauria prosperat si l'executiu de Rajoy no hagués aplicat el 155 i, sobretot, no hagués arribat a l'extrem de fer presos i exiliats polítics. I no hauria prosperat perquè no hauria comptat amb el suport, com a mínim, del PDECat i del PNB, i qui sap si amb el d'ERC. A la pràctica, el que va fer caure el PP no va ser només la corrupció, sinó sobretot els excessos antidemocràtics comesos contra diversos sectors de la ciutadania, i molt particularment contra l'independentisme català. La lliçó hauria de ser clara: potser sí que es pot fer oposició, a Espanya, promovent l'odi contra els catalans, però el que no es pot fer és governar així. En democràcia, per precària que sigui, no es pot governar Espanya vivint de l'odi contra Catalunya.

❖ Encara és d'hora per afirmar si el PSOE, i el PSC, han entès o no han entès aquesta lliçó. És cert que els socialistes espanyols i catalans varen apuntalar l'estratègia anticatalana del PP de Rajoy fins a extrems al·lucinants, però també ho és que l'arribada al poder els ha obligat a un canvi substancial i ben visible de guió. Que uns socialistes segueixen amb més aplicació que d'altres: poc abans que el president Torra sortís a valorar la reunió a la Moncloa, la vicepresidenta espanyola Carmen Calvo insistia a afirmar (en veu alta i clara) que el dret a l'autodeterminació no existeix, per afegir a continuació (en veu més baixa): dins la Constitució espanyola. I ho reblava dient que Catalunya té dret a una cosa que comença per *auto*, però que no és autodeterminació sinó autonomia.

❖ El cas és que la reunió entre Torra i Sánchez va anar bé, segons el president de la Generalitat, i no hi ha cap motiu per dubtar de la seva paraula. La feina preparatòria feta per la ministra Batet i la consellera Artadi i els seus equips es va fer notar, i així Torra va poder sortir de la reunió explicant que s'hi havia parlat de tot i que no se li havia exigint ni demanat que renunciés a res, tot i que Sánchez també va negar l'existència del dret a l'autodeterminació i l'existència de presos polítics. Venint d'on veníem no es podia demanar més d'una primera reunió, i més quan ja s'ha acordat celebrar-ne una segona i, mentrestant, reactivar els lògics mecanismes de bilateralitat. És un bon primer pas per a les dues bandes, mentre no es perdi de vista el que va repetir Torra fins a la sacietat a la roda de premsa: és un problema polític que s'ha de solucionar políticament, cosa que necessàriament implica votar. I això assenyala un camí llarg que s'haurà de fer com es fan els camins llargs: un pas darrere de l'altre. Però sense pausa.

DE FIT A FIT

Mediterrani



JORDI DURÓ