

**L'EVOLUCIÓ  
DEL LLOGUER  
I LA PROPIETAT****2007**

Entre el 2004 i el 2007, abans de la crisi, de cada 10 noves llars només una era de lloguer

**2007**

El 2011, en plena crisi, el 76% dels llogaters volien ser propietaris

**2014**

Del 2010 al 2014 es van produir 130.000 desnonaments de famílies de lloguer (135.000 de pisos en propietat)

**2015**

El lloguer encara representa només entre el 12% i el 18% a Espanya, segons diversos estudis. A Alemanya, més del 55%



LUBERT TEIXIDÓ

formació. “Actualment estem en una situació que s’assembla bastant al primer escenari; per arribar a aquest últim cal una aposta per incentivar més la formació de llars dels joves, un dels principals motors econòmics”, afirma Módenes.

“Esperem en un futur pròxim una consolidació de la reactivació de la demanda de lloguer. Hi ha bastants indicis de canvi, sobretot entre els joves. Només podrem concloure que ens dirigim cap a un nou sistema residencial si les tendències apuntades co-

bren una dimensió temporal significativa: si són adoptades per generacions successives”, conclou l’estudi.

La investigació de la UAB detecta un canvi en el model residencial i també un canvi de mentalitat, després de dècades i generacions d’espanyols que van créixer somiant comprar-se primer un cotxe i després un pis per formar una família. “He crescut pensant que em compraria alguna cosa, i de fet vaig estar a punt de comprar, per inèrcia, abans que explotés la bombolla immo-

biliària; per sort no vaig comprar aquell pis per 240.000 euros. He entès el significat del lloguer, he vist que estar de lloguer implica que no tens cap responsabilitat, pagues a final de mes sense haver de donar cap explicació”, afirma Feixas, poc després d’acabar un rodatge de publicitat i començar a muntar, al despatx de la seva casa de lloguer, el seu últim encàrrec de feina.●



QUÈ PREFERIU: LLOGAR O COMPRAR UN HABITATGE?  
lavanguardia.com/participación

*La figura legal de les tinences intermèdies: ni propietaris ni inquilins*

# Una via a mig camí

**E. GIRALT**

**E**l lloguer no és una opció real al nostre país, les persones no trien el lloguer perquè vulguin sinó perquè no poden accedir a la propietat”, afirma, taxatiu, Sergio Nasarre, director de la càtedra d’habitatge de la Universitat Rovira i Virgili (URV).

Convençut que era necessari buscar a Catalunya solucions a la complexa situació actual, Nasarre ha treballat durant quatre anys al capdavant d’un equip que ha desenvolupat les anomenades tinences intermèdies. Una nova forma d’accés a l’habitatge, entre el lloguer i la propietat, que implicarà una modificació del Codi Civil català, que ja ha triomfat en altres països europeus com ara Anglaterra o Holanda.

Les tinences intermèdies combinen, segons asseguruen els seus avaladors, els avantatges de la propietat i els del lloguer (estabilitat, flexibilitat i fer més assequible l’habitatge), per a famílies amb ingressos mitjans i amb l’objectiu d’evitar el sobreendeutament de les hipoteques. El projecte de llei ja és en mans del Parlament, que podria aprovar-ho abans no acabi l’actual legislatura, segons preveu Nasarre, triat per formar part d’ENHR, la xarxa d’investigadors sobre habitatge més gran d’Europa.

Aquestes tinences intermèdies permetran l’adquisició progressiva o temporal d’un habitatge, segons les possibilitats i necessitats de cada comprador. “Amb els mateixos drets que els propietaris, ja que ho seran a tots els efectes”, destaca Nasarre. Es podrà fraccionar el preu en funció del temps de ti-

nença o el percentatge de propietat que s’adquireixi.

En el cas de la propietat temporal es podrà comprar per un nombre determinat d’anys (entre sis i 99), i durant aquest període la persona serà propietària a tots els efectes. En el cas de la propietat compartida, es tracta d’una adquisició progressiva, per anar comprant la casa per percentatges, començant per un 10%. “Ets propietari i llogater alhora”, explica.

Nasarre sosté que l’increment del lloguer a Espanya és només un “fenomen conjuntural” i adverteix que, si al país hi

## El Parlament preveu aprovar els canvis del Codi Civil català abans no s’acabi aquesta legislatura

hagués ara una majoria d’arrendataris, amb la crisi “hauríem viscut desnonaments massius de gent, perquè s’estan desnonant més persones que viuen de lloguer que en propietat. El lloguer no et dona més garanties”. També adverteix que l’última reforma de la LAU (Llei d’Arrendaments Urbans), aprovada fa poc més d’un any, “elimina més drets als inquilins i els resta estabilitat”. Els contractes ara es poden revisar, per exemple, cada tres anys, i abans l’arrendatari ho feia per un lustre. “El lloguer es pretén que sigui una forma de tinença només per a joves d’alta mobilitat. Una família que no pugui fer un pla de vida estable en aquell habitatge, no optarà pel lloguer”, remata Nasarre.●

DES D’ESPANYA

## Un mercat incipient

**ANÀLISI****Jordi Goula**

“Si em fixo en el que pagaré de lloguer, ja compro el pis; total, cada mes pagaré una quota semblant d’hipoteca i al final el pis serà meu. Llogar és llençar els diners”. Aquest raonament ha estat ancorat en la cultura dels espa-

nyols durant decennis. La raó és senzilla i s’ha basat en dos pilars. L’un, el raonament –molt simple– esmentat, i l’altre, que “la pedra no baixa mai de preu”. Això explica que a Espanya el 83% dels habitatges siguin de propietat, enfront del 44% de Suïssa o el 53% d’Alemanya. Tot i això, avui les coses es veuen diferent, perquè la crisi ha tombat aquestes dues bases. Amb prou feines hi ha

hagut diners per a hipoteques, i es comença a comptar quant sumen els interessos sobre el preu real de la casa. A veure. Per una de 200.000 euros al 5% fix a 30 anys es paguen 143.000 d’interessos, i al 2,5%, una mica més de 80.000. No està malament. El preu real, vist així, es molt més alt. Quant a això que la pedra no baixa, que ho preguntin a qui avui té un pis que val un 40% o

50% menys del preu al qual el va comprar abans de la crisi.

Hi ha un tercer element que obliga a replantejar-se la compra. Fins ara teníem una feina per tota la vida, de manera que la probabilitat d’haver de moure’ns de domicili per causes laborals era molt baixa. I això també ja és història, perquè la mobilitat anirà a més. “La feina no em vindrà a buscar, aniré on trobi la que més s’adapti

al que vull”, pensen avui molts joves; entre altres coses, perquè aquí tampoc no poden triar gaire. En aquestes circumstàncies, el lloguer és una bona solució a curt i mitjà termini. El problema és que a Espanya tenim un mercat molt poc desenvolupat i una legislació que protegeix poc qui es planteja llogar el seu pis, ja sigui per impagaments o qualsevol altra cosa. Ara les coses són així. Tot apunta que l’opció del lloguer té moltes cartes per guanyar el futur immediat, i això obligarà a posar al dia el marc operatiu i legal per animar els propietaris. Qüestió de números i de seguretat.