

## El sector immobiliari alerta de la pèrdua d'inversió per falta de seguretat jurídica per les lleis d'habitatge

*Els agents de la propietat immobiliària veuen la legislació espanyola ?més equilibrada? que la catalana per les bonificacions i compensacions*



Aparador d'una immobiliària | ACN

Les empreses residencials alerten d'una possible **pèrdua de la inversió** per la falta de seguretat jurídica del sector. "Canviem la regulació sovint i això genera incertesa i inseguretat. **L'inversor necessita tranquil·litat**", adverteix el responsable del departament de lloguers de Forcadell, Àlex Vázquez, abans de l'aprovació de la **nova llei d'habitatge** aquest dimarts per part del Consell de Ministres.

Els agents de la propietat immobiliària critiquen la limitació de les rendes i l'obligació de destinar un **30% de les noves promocions a habitatge protegit**, però consideren la **legislació espanyola "més equilibrada" respecte a la catalana** per les bonificacions als propietaris i les compensacions previstes per als promotors.

"Que la llei estatal seguís els paràmetres de la legislació catalana era alarmant. Ara, sembla que hi ha bastant diferència perquè han incorporat **compensacions a la propietat** per suportar les

diferències de renda respecte al preu de mercat", manifesta la responsable d'assessoria jurídica del Consell General dels COAPI i l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC), Montse Junyent, en declaracions a l'ACN.

La nova legislació espanyola contempla **bonificacions als petits propietaris** per fomentar el descens dels preus en zones tenses. En concret, preveu una bonificació del 90% de l'IRPF per una rebaixa d'un 5% o del 70% si es lloga a joves d'entre 18 anys i 35 anys, entre altres. El directiu de Forcadell també valora positivament la mesura. "Tot el que sigui incentivar que el particular posi els pisos al mercat és una bona opció per solucionar el problema", resumeix Vázquez.

La llei també inclou l'**obligació de destinar un 30% de les noves promocions a habitatge protegit**, amb una "compensació" per als promotors. "Si es reproduïx la normativa de Barcelona a l'àmbit estatal, nosaltres seguirem estant en contra. Tot i això, si hi ha una compensació, la mesura pot ser millor acollida", afirma la representant dels API.

En qualsevol cas, Junyent alerta que aquesta mesura pot provocar problemes "més enllà dels econòmics", com **dificultats en la convivència** o **conflictes amb relació al pagament** de les despeses comunes, entre altres.

Una altra de les mesures més criticades pel sector és la **limitació de les rendes**. Les immobiliàries han advertit en nombroses ocasions que es tracta d'una mesura contraproduent, ja que pot provocar una reducció de l'oferta.

Per al directiu de Forcadell, un altre dels **aspectes més controvertits** de la llei és el **recàrrec de fins al 150% de l'impost sobre Béns Immobles (IBI)** per als **habitatges buits**. "Xoca amb el dret a la propietat", adverteix. En aquest sentit, Vázquez reclama a les administracions plantejar alternatives a aquesta mesura i alerta que gran part dels propietaris no posen els pisos en lloguer per la "desprotecció jurídica" davant els impagaments o les ocupacions.

Per altra banda, la llei considerarà com **grans tenidors** aquelles persones físiques o jurídiques amb **més de deu habitatges**. "No té gaire sentit", alerta el directiu de Forcadell.

La representant dels API considera la definició exagerada i recorda que en l'àmbit europeu el concepte de gran tenidor comprèn aquells propietaris amb més de 3.000 immobles. Junyent afirma que **l'arrendament és una activitat econòmica** i que, mentre aquesta no entri en l'àmbit especulatiu i mantingui la funció social del dret a la propietat, **el lliandar no hauria d'estar en el nombre d'habitatges, sinó en l'ús i el destí d'aquests?**

Les empreses alerten que **tots aquests factors poden provocar la pèrdua d'inversió**. "El sector ha de ser atractiu per a la implicació de les empreses privades, perquè si no, els inversors aniran a buscar altres opcions on invertir?", alerta Junyent. De fet, la directiva assegura que és un fenomen que ja s'està produint a Catalunya després de l'aprovació de la llei de contenció de rendes.

En aquest context, el sector considera  **bàsica? la seguretat jurídica**, així com incentivar al propietari a través de reduccions fiscals per incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer. En concret, **reclama mesures com augmentar el parc d'habitatge social**, agilitzar els **tràmits administratius o impulsar la concertació entre el sector públic i privat**.

Les dificultats d'accés a l'habitatge per part dels **joves** és una qüestió que s'ha allargat durant diversos anys i manifesta la importància que les administracions públiques promoguin **iniciatives socials** com, per exemple, la **creació de més habitatge públic destinat a aquest col·lectiu?**, afegeix el portaveu de pisos.com, Ferran Font.