Uns 700 habitatges gironins s'han ocupat a través de la borsa de lloguer social

La xifra d'immobles està molt per sota de la demanda, que en algun municipi és vint vegades superior a l'oferta

RAMON ESTÉBAN / **Girona**

● El nombre de pisos i cases de les comarques gironines que es contracten a través de la borsa de lloguer social va creixent de mica en mica, però encara s'està molt lluny de cobrir la demanda existent. Segons Adigsa –l'empresa pública que coordina el servei–, a la demarcació hi ha uns 700 habitatges cedits amb aquest sistema, destinat a les persones amb dificultats per accedir al mercat lliure. Les llistes d'interessats a ocupar-los, en canvi, la formen milers de persones. La majoria dels propietaris que hi aporten immobles són particulars, però ja es comença a notar l'interès d'alguna immobiliària, molt probablement a causa de la crisi que afecta el sector. Ara per ara hi ha 13 borses d'aquest tipus a la demarcació, amb un abast local o comarcal.

La borsa de lloguer social és un servei públic consistent a oferir pisos i cases de lloguer a preus per sota dels del mercat, amb la intermediació de l'administració. En la línia del que es pretén amb els habitatges de protecció oficial, l'objectiu d'aquesta borsa és facilitar l'accés a l'habitatge a gent que, per les raons que sigui, tenen problemes per contractar un pis en el mercat lliure. No es tracta de gent que visqui situacions excepcionals –tots els llogaters han de tenir uns ingressos regulars–, sinó que són persones que tenen el problema –cada cop més habitual– de no poder-se permetre els lloguers que s'exigeixen en el mercat lliure. Per atreure els amos de pisos cap a la borsa i per incentivar-los que abaixin els preus, la Generalitat els ofereix una sèrie de compensacions (vegeu el quadre adjunt). No hi ha unes xifres preestablertes, però sí la norma que els habitatges de la borsa siguin entre un 20% i un 30% més barats que els del mercat lliure, segons explica Cristina Andreu, la directora a Girona d'Adigsa, l'empresa de la Generalitat que es cuida de la borsa, amb convenis amb ajuntaments, consells comarcals i la fundació Ser.Gi.

La por del propietari

Segons les xifres facilitades per Adigsa, ara per ara a les comarques gironines hi ha uns 700 habitatges ocupats amb aquest sistema. És una quantitat respectable, però del tot insuficient per cobrir la demanda, que en algun lloc com ara Banyoles –on la borsa es va posar en marxa tot just fa uns mesos– és deu vegades superior al nombre de pisos disponibles. A Ripoll, l'any passat es van poder atendre 28 de les 79 peticions que es van rebre, mentre que a Olot la proporció va ser de 500 per 23.

La sensació que el servei encara no és prou conegut és comuna a totes les oficines consultades. A la de Banyoles, que l'any passat va tancar una operació i aquest any, dues, estan a punt de començar una campanya de divulgació, segons ha explicat Angi Ramos, responsable de l'oficina. Adigsa també preveu començar aviat una promoció publicitària. Tot i que el panorama està canviant, les clàssiques reticències de l'amo del pis a llogar-lo «a segons qui» és encara un escull que dificulta les operacions de la borsa. «Molta gent es pensava, i potser encara s'ho pensa, que és un tema de benestar social, quan en realitat no és així», apunta el regidor d'Olot Llorenç Planagumà. «Si els propietaris estiguessin assabentats dels avantatges que els ofereix –reflexiona el seu homòleg de Palafrugell, Amadeu Fuente–, estic segur que acudirien molt més a la borsa.» L'oficina que l'any passat va tancar més contractes va ser la de Blanes (99), una quantitat aconseguida –apunta la regidora blanenca Montserrat Pasquina– precisament a còpia d'anar a visitar propietaris particulars i immobiliàries, i mirar de convèncer-los que apostin per la borsa.



L'oficina d'habitatge de Ripoll, on es gestiona la borsa de lloguer social de la ciutat. / E.P.

Per a tots els gustos

● Ni els habitatges, ni els preus, ni els interessats a llogar aquests habitatges no responen a un únic perfil, sinó que són tan variats com els del mercat lliure. Quant als habitatges, normalment solen estar distribuïts en diferents barris dels municipis; generalment són pisos, tot i que hi ha excepcions (a Calella de Palafrugell, per exemple, hi han cedit una casa, encara que de dimensions reduïdes); són antics o –cada cop més– nous de trinca; els preus són variables depenent de la situació i la superfície, i els contracten des de persones soles fins a matrimonis amb fills.

Preus menys alts

● El gran atractiu d'anar a viure en un habitatge de la borsa –el preu– varia segons el poble, però sempre hi ha unes diferències substancials en relació amb el mercat lliure. A Girona, la mitjana és de 450 euros mensuals, aproximadament un 30 per cent per sota del preu de mercat. A Banyoles, el preu de mercat pot arribar als 700 euros i, en canvi, els llogaters de la borsa paguen entre 400 i 480 euros. Uns preus semblants es mostren a l'oficina d'habitatge d'Olot. A Ripoll, per la seva banda, la mitjana del lloguer de la borsa és sensiblement inferior: 353,5 euros, i tendeix a la baixa.

HABITATGES CEDITS EL 2008

Arbúcies / Sant Hilari
▸ 13

Banyoles / Pla de l'Estany
▸ 1

Blanes
▸ 99

Castelló d'Empúries / Roses
▸ 52

Consell Comarcal del Baix Empordà
▸ 3

Consell Comarcal de la Selva
▸ 9

Figueres
▸ 10

Girona
▸ 10

Lloret de Mar
▸ 13

Olot
▸ 23

Palafrugell
▸ 16

Ripoll / Ripollès
▸ 28

Salt
▸ 14

Font: Adigsa i ajuntaments

A TENIR EN COMPTE

Qui pot aspirar a un lloguer d'aquest tipus?

▸ Els principals requisits que s'han de complir són: disposar d'ingressos regulars, que la suma dels ingressos de tots els habitants de l'habitatge no superin el màxim que estableixen les normes (5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, Iprem, que és la referència per calcular les ajudes), i que cap de les persones que hi aniran a viure sigui propietària d'un habitatge a l'Estat espanyol.

Quins avantatges tenen els propietaris?

▸ L'administració els garanteix el cobrament del lloguer durant dos anys a través d'un aval, una assegurança, un fons de garantia o una caució. En cas d'impagament, l'administració cobreix les despeses jurídiques.
S'ofereix també gratuïtament una assegurança multirisc que cobreix els possibles desperfectes a l'immoble.
Hi ha la possibilitat d'obtenir una subvenció de fins a 6.000 euros per a obres de rehabilitació, sempre que es facin dins de l'any anterior a la formalització del contracte.

Quin tipus d'habitatge pot entrar a la borsa?

▸ Els habitatges, tant si són nous com si són vells, que estiguin actualment en el mercat lliure. També s'hi admeten els habitatges protegits, però només en casos concrets.