

GRAN ANGULAR



ANÀLISI

Òscar Gorgues

GERENT DE LA CAMBRA DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE BARCELONA



Un carrer de Gironella amb algunes façanes deteriorades. ARXIU

L'ENVELLIMENT DEL PARC IMMOBILIARI

De les dades de l'Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2017 obtinguts del cens de 2011 es desprèn que dels 69.830 edificis destinats principalment a habitatge a Barcelona, un 42,15% (29.436) van ser construïts amb anterioritat a l'any 1950. El mateix anuari estadístic indica que dels 684.078 habitatges principals dels quals disposa Barcelona, un 26,22% (179.362) són anteriors a 1950. La majoria d'aquests habitatges, 437.631 (el 63,97%), tenen com a règim de tinença el de propietat. D'aquesta manera, una part molt important dels edificis residencials de Barcelona aviat tindran una antiguitat mínima de 70 anys i, concretament, un de cada quatre habitatges destinats a habitatge principal, majoritàriament ocupat pels seus propietaris, tindrà aquesta antiguitat.

“ És habitual que a les comunitats de propietaris els nivells de renda dels veïns no siguin homogenis, fet que fa que els copropietaris amb menor renda procurin que les quotes siguin les menors possibles generalment a costa del fons de reserva. Als barris més humils, el problema s'estén de forma alarmant, especialment entre el col·lectiu de més edat

Es evident que aquest parc d'edificis requerirà d'actuacions de manteniment permanent amb l'objectiu d'evitar el deteriorament que el pas dels anys i el cansament dels materials pot ocasionar-hi.

DESPESES IMPREVISTES. La Llei de Propietat Horitzontal catalana preveu que s'haurà de destinar un 5% del pressupost anual de la comunitat de propietaris a la creació d'un fons de reserva per atendre les despeses imprevistes de caràcter urgent o les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, així com a les exigibles d'acord amb les normatives especials.

La realitat és que, malgrat la previsió i obligatorietat de l'existència d'un fons de reserva, no totes les comunitats el doten i si ho fan la suma no és suficient per respondre als imprevistos que les fin-

ques poden presentar. La falta de dotació d'aquest fons té dos motius bàsics. En primer lloc, l'escassa cultura de conservació dels propietaris que no veuen la necessitat d'efectuar manteniment preventiu. I, en segon lloc, la capacitat econòmica dels copropietaris. És habitual que a les comunitats de propietaris els nivells de renda dels veïns no siguin homogenis, fet que fa que els copropietaris amb menor renda procurin que les quotes siguin les menors possibles generalment a costa del fons de reserva. Als barris més humils, el problema s'estén de forma alarmant, especialment entre el col·lectiu de més edat.

D'aquesta manera, la realitat del mercat immobiliari de Barcelona és la d'un parc envellit, amb problemes de conservació i dificultats econòmiques d'una part de la població per fer front a les despeses de manteniment dels seus edificis. En aquest esce-

nari, s'exigirà a l'administració intervenir i subvencionar la rehabilitació i el manteniment del parc privat d'habitatges amb l'objectiu d'evitar el conflicte social que podria suposar el deteriorament imparable d'aquest parc. Ara bé, la qüestió és si les diverses administracions han de dosificar la seva intervenció en el manteniment del parc immobiliari en funció de les restriccions del pressupost o obrir la porta a una intervenció més àmplia que asseguri la funcionalitat del parc d'habitatges i eviti els conflictes veïnals en què pot derivar la falta de manteniment a causa de les dificultats econòmiques dels propietaris dels habitatges.

Sembla lògic actuar segons aquest últim criteri i assegurar el manteniment dels habitatges i les seves condicions d'habitabilitat, però per a això és necessari ajustar el marc normatiu. Per una banda, hauran d'establir-se clarament les obligacions de manteniment dels edificis i cuidar del seu estricte compliment. En aquest sentit, les normes han de ser clares i la inspecció administrativa ha d'actuar eficientment. A més, els recursos destinats haurien de superar els límits estrictes que acostumen a plantejar les restriccions pressupostàries i crear-se noves fonts de finançament públic a llarg termini per a aquest tipus d'actuacions. Finalment, ha de considerar-se que les ajudes i subvencions a la propietat privada no siguin a fons perdut, sinó que l'administració pugui recuperar-les en el futur quan es faci una transmissió de la propietat i per això han de constar com una càrrega en el Registre de la Propietat.

Aquesta seria la manera que les polítiques d'habitatge tinguessin una cobertura social més àmplia, major dotació econòmica i que els seus beneficis retornessin a llarg termini a la societat, generant un fons intergeneracional de manteniment del parc immobiliari.