

Avui parla

En defensa dels propietaris

Arnau Bonada

Economista, president de la Xarxa Onion i vicepresident segon del CIESC



A bans de començar, voldria deixar clar que el cas de la Maricarmen és absolutament inacceptable. Deixar desemparrada una persona de vuitanta-set anys no és admissible en el marc dels valors que regeixen la nostra societat i és una situació que no es pot repetir. Dit això, aquesta desgraciada circumstància no pot servir de pretext per atiar encara més el casus belli contra els propietaris d'habitatges.

Al llarg de la meua vida professional, he tractat amb nombrosos propietaris. Des del àvia que ve a fer la renda perquè té un pis llogat, passant per l'empresària a qui li han anat bé les coses i ha invertit els seus estalvis en quatre o cinc immobles, fins a societats dedicades a l'arrendament d'habitatges que poden arribar a gestionar-ne més d'un centenar. I us he de ser franc: ni tenen banys, ni cua, ni fan ferum de sofre.

La immensa majoria prioritzen llogaters que siguin seriosos, responsables i

que tractin amb cura els seus immobles per sobre d'una renda mensual potencialment més elevada. És a dir, valoren molt més la seguretat i l'estabilitat que la rendibilitat. I, parlant de rendibilitat, el guany que acaben percebent, un cop descomptats tots els costos de manteniment que han d'assumir, pot rondar, de mitjana, el 5% anual sobre el valor de l'actiu. En un context en què el bo espanyol a 10 anys es troba al voltant del 4%, argumentar que l'arrendament d'habitatges és una inversió especulativa resulta d'una demagògia mesquina.

De fet, fins fa relativament poc, els inversors que apostaven per l'habitatge eren vistos amb bons ulls. Recordem que, inclús, les societats que es dediquen a l'arrendament d'habitatges gaudeixen d'un règim especialment avantatjós a l'Impost sobre Societats. Dècades enrere, per tant, va existir un consens polític i social per incentivar aquesta activitat, ja que es considerava que contribu-

ïa al bé comú, rehabilitant i construint i, en definitiva, augmentant l'estoc d'habitatge de lloguer disponible. En pocs anys, en canvi, hem passat a penalitzar-la amb intervenció de preus, l'ITP duplicat, limitació al dret de disposició, etc.

Sembla mentida que hàgim de recordar que els preus es formen a través de l'oferta i la demanda. L'habitatge no és cap excepció a aquesta regla general. Per contenir els preus, o bé es canvia el model de desenvolupament econòmic per disminuir la població, o bé s'augmenta l'oferta immobiliària. Tan senzill com això. La resta, no fa sinó empitjorar la situació. I culpabilitzar de tot plegat els propietaris és injust, miserable i, a més, contraproduent.

Per si no n'hi hagués prou, detecto amb força preocupació que s'està intentant estendre una certa ombra de sospita moral sobre ells. Com si el fet de guanyar diners, estalviar i invertir per obtenir una rendibilitat fos quelcom gairebé pecaminós. En un sistema tributari progressiu com el nostre, com més gent guanyi diners, millor viurem el conjunt de la societat. És quelcom elemental, però sembla que cal recordar això també. Alegreu-vos dels èxits del veí perquè una part és vostra!

En conclusió, voler trobar un boc expiatori per canalitzar el malestar social que causa la crisi de l'habitatge pot ser molt rendible políticament, però ens condueix cap a escenaris potencialment molt perillosos. No vull haver de citar moments de la història en què s'ha culpabilitzat un determinat col·lectiu de controlar el capital, el poder financer... Responsabilitat, si us plau.



V.R.