

Andorra i l'esquí augmenten la tensió residencial a l'Alt Urgell i la Cerdanya

Diversos municipis del Pirineu seran zones tensionades per la pressió turística



Esquiador a Masella, Al fons, Bellver de Cerdanya Autor/a: *Diaridelaneu.cat*

Andorra i l'esquí augmenten la tensió residencial a l'Alt Urgell i la Cerdanya. La crisi de l'habitatge d'Andorra desplaça una demanda addicional cap al vessant català, per una pressió residencial vinculada al turisme i que s'estén cap al Pirineu català.



Andorra i l'esquí augmenten la tensió residencial a l'Alt Urgell i la Cerdanya (Foto: IST).

L'actualització del mapa de zones de mercat residencial tensionat ha generat debat entre els municipis de Ponent i el Pirineu i en el cas de Lleida s'ha valorat positivament, però consideren que **“no s'ha acabat la feina”**. A Guissona, que també en surt, adverteixen que el problema no queda resolt perquè en el seu cas, l'accés està lligat a l'activitat econòmica d'una gran indústria com bonÀrea. Per contra, pobles de l'entorn de la capital com Rosselló i Torrefarrera entren al mercat tensionat en accentuar-se l'efecte **“ciutat dormitori”** i augmentar-hi els llocs de treball. Al Pirineu la pressió residencial està vinculada al turisme i a la crisi de l'habitatge d'Andorra, que desplaça una demanda addicional cap al vessant català.

Els API de Lleida critiquen l'efecte de la zona tensionada i esperen més oferta de lloguer

El president del Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària de Lleida i Província, Josep Maria Esteve, ha valorat "molt positivament" la sortida de Lleida del mapa de zones de mercat residencial tensionat. Segons ell, l'aplicació de la regulació ha estat "totalment desfavorable" i ha comportat una "retirada massiva" d'habitatges del mercat de lloguer.

Segons Esteve, el topall de rendes ha dificultat que determinats propietaris posessin els seus immobles al mercat, especialment perquè la diferència entre el preu màxim regulat i el preu real de mercat era relativament reduïda a Lleida, d'entre 100 i 200

euros en els millors dels casos, ha indicat. A parer seu, aquesta situació ha fet que alguns propietaris, sobretot petits tenidors, optessin per no llogar els seus habitatges. També ha advertit que la regulació acaba generant un "càsting" dels inquilins, perquè els propietaris busquen els perfils amb més solvència i les persones amb menys recursos tenen més dificultats per accedir als pisos.

Esteve preveu que la sortida de Lleida de la zona tensionada permetrà que "de seguida" tornin habitatges al mercat de lloguer i que augmenti la inversió en immobles, també per rehabilitar finques antigues. L'increment de l'oferta, segons el president dels API, hauria de permetre equilibrar-la amb la demanda i afavorir una autoregulació dels preus, facilitant l'accés a l'habitatge a col·lectius com els estudiants.

Sobre els municipis que entren ara a la zona tensionada, ha admès que en municipis com, Mollerussa i Cervera hi ha una demanda elevada, però ha rebutjat que això impliqui que el mercat estigui tensionat. Esteve ha atribuït les dificultats principalment a la manca d'oferta i d'habitatge públic i ha defensat que l'administració promogui més construcció d'habitatge social.

Recentment, l'alcalde de Lleida, Fèlix Larrosa, també ha valorat "molt positivament" la sortida de la ciutat de la zona tensionada. El paer en cap ha destacat que actualment Lleida té més de 400 habitatges assequibles amb llicència o en construcció i que, sumant-hi els de règim lliure, s'estan construint 1.125 habitatges. "Estem molt contents, però això no vol dir que s'hagi acabat la feina", ha manifestat Larrosa.

“Els polítics no volen tocar d’arrel aquest problema”

Gerard Pérez, membre del Sindicat d'Habitatge Socialista de Catalunya a Lleida, nega rotundament que la situació de l'habitatge s'hagi solucionat a la ciutat amb la sortida del llistat de zones tensionades. En aquest sentit, remarca que les dades apunten al fet que el preu del lloguer ha pujat un 50% en els darrers 10 anys i que això indica que “no ha parat de pujar any a any”. Segons Pérez, la classe treballadora de la ciutat necessita “urgentment” unes baixades “dràstiques” dels preus de lloguer perquè ara mateix és “completament insostenible”.

Des del sindicat, sí que reconeixen que el topall ha frenat “una mica” els preus del lloguer, però que en cap cas els ha baixat. Consideren que l'únic que ha fet ha sigut congelar i normalitzar uns preus que ja de per si eren completament “absurds i altíssims”. Per això, creuen que la llei s'ha creat “per ser retirada quan comenci a funcionar”. Segons Pérez, l'indicador només mesura l'acceleració del preu del lloguer, i per això “és lògic que si hi ha un topall, aquest preu s'estancarà”. Per tot plegat, pel sindicat és una evidència de la contradicció dels partits polítics que volen “moderar una mica la crisi de l'habitatge” però no estan disposats a “tocar d'arrel” el problema.

Rosselló i Torrefarrera, a prop de Lleida, entren a la zona de mercat tensionat

Un dels municipis del Segrià que han entrat a la zona de mercat residencial tensionat és Rosselló, situat a menys de 10 quilòmetres de Lleida. L'alcalde, Joan Andreu Urbano, ho atribueix a una situació de manca d'oferta d'habitatge que s'ha accentuat els darrers quatre o cinc anys. En poc temps el poble ha passat d'uns 3.100 habitants a prop de 3.400, en part per l'arribada de treballadors joves vinculats a l'empresa Alier, que ha augmentat la plantilla i ha passat de 150 treballadors a gairebé 400.

Segons Urbano, molts empleats busquen viure a prop del lloc de feina, però "no hi ha lloguer, ni cases ni pisos", fet que ha contribuït a encarir els preus. L'alcalde calcula que un pis de dues habitacions que fa uns anys es podia llogar per entre 300 i 400 euros ara se situa entre els 600 i els 700 euros, segons els preus que coneixen al municipi. Urbano posa com a exemple un bloc de 30 habitatges que un empresari va adquirir fa aproximadament un any i mig, va rehabilitar i va posar íntegrament de lloguer, i que va aconseguir ocupar en només tres o quatre mesos.

Urbano assegura que la inclusió de Rosselló en el mapa de zones tensionades no els ha sorprès perquè la manca d'oferta és evident, però reconeix que l'Ajuntament ha conegut la decisió de la Generalitat pels mitjans i que no ha rebut cap comunicació oficial. També assenyala que la situació és similar al poble veí de Torrefarrera, situat encara més a prop de Lleida, tot i que en aquest municipi, apunta, el component de ciutat dormitori és més acusat.

“La sortida de Guissona no implica que el problema de l’habitatge estigui resolt”

L'alcalde de Guissona, Jaume Ars, ha valorat que la sortida del municipi de la zona tensionada no vol dir que el problema de l'accés a l'habitatge al municipi estigui resolt perquè encara tenen creixement demogràfic i una demanda vinculada a l'activitat econòmica de bonÀrea. En aquest sentit, ha remarcat que l'oferta d'habitatge “és molt limitada”, malgrat que cada any es fa alguna promoció.

Per aquest motiu, Ars planteja d'analitzar bé l'actualització del llistat perquè “els criteris de delimitació territorial segurament han estat desfavorables perquè Guissona quedés exclosa”. Ars destaca que els indicadors que ells han analitzat, són que la família no destina més del 30% de la renda a l'habitatge, que l'evolució del lloguer al municipi no ha superat l'IPC, i que el preu de compravenda respecte a l'indicatiu no ha estat desfavorable. Per l'alcalde, aquests tres indicadors han motivat la sortida de Guissona de la llista i aposta per continuar treballant amb polítiques de “mediació” amb propietaris de terrenys i promotors, i també per tenir sòl públic i poder oferir més habitatge a Guissona.

Andorra i l'esquí augmenten la tensió residencial a l'Alt Urgell i la Cerdanya

L'Alt Urgell i la Cerdanya viuen una tensió residencial disparada per l'auge turístic vinculat a l'esquí i, en el cas de l'Alt Urgell, per l'efecte de la crisi d'habitatge a Andorra, factors que han fet créixer la llista de municipis declarats zona de mercat tensionat a totes dues comarques pirinenques.

Aquesta pressió, que durant anys s'havia concentrat a la Seu d'Urgell, s'ha anat estenent a municipis de muntanya cada cop més petits, com Montferrer i Castellbò o la Ribera d'Urgellet. En canvi, les Valls de Valira n'ha quedat fora malgrat fer frontera amb Andorra i quedar a la vora de diversos municipis declarats tensionats. L'alcalde, Ricard Mateu, ho atribueix a la mida i dispersió dels nuclis del municipi, on per viure-hi cal sovint vehicle 4x4 i rodes d'hivern. Tot i notar un augment de població des de la pandèmia, Mateu remarca que el parc és gairebé tot de cases —habitades o de segona residència— i pràcticament no hi ha pisos, fet que limita la demanda.

A la Cerdanya, on cap municipi ha sortit de la llista, l'entrada de Prats i Sansor ha agafat per sorpresa l'Ajuntament. L'alcalde, **Xavier Picas**, atribueix el fenomen a l'atractiu del municipi, on moltes segones residències han acabat convertint-se en habitatge permanent. Explica que el lloguer de temporada resulta molt més rendible per als propietaris que el de tot l'any, cosa que ha empès diverses famílies a marxar cap al Berguedà i complica trobar casa per viure-hi. Com a resposta, l'Ajuntament converteix l'antiga rectoria del Bisbat —comprada fa set anys— en quatre pisos de lloguer social per a famílies amb nens i joves que vulguin emancipar-se, un projecte en fase d'estudi.



Prats i Sansor en una imatge recent (Foto: ACN).

La Pobla de Segur, incentivarà la primera residència amb ajuts del Pla de Barris

L'alcalde de la Pobla de Segur, Marc Baró, diu que la declaració de zona tensionada els ha agafat per sorpresa, perquè no han rebut cap informació al respecte. Baró reconeix un problema d'accés a l'habitatge al municipi i ha explicat que amb el Pla de Barris intentaran resoldre'l. L'objectiu principal és incentivar que els habitatges buits es posin a disposició del lloguer de primera residència, evitant subvencionar segones residències i centrant els ajuts en la millora de l'eficiència energètica i l'accessibilitat als que es destinin a primera residència.

Són diferents els sectors de població que necessiten habitatge a la Pobla. L'alcalde ha dit que la Pobla de Segur compta amb un polígon industrial potent i empreses amb molta demanda de personal, però els treballadors sovint han de desplaçar-se a dormir a municipis o comarques veïnes per manca d'allotjament. La demanda d'habitatge també s'incrementa pels estudiants del centre d'esports de muntanya.

Marc Baró és conscient que molts dels pisos buits que hi ha al municipi són de gent gran que viuen en pobles petits i allunyats i que els compren per tenir-los a disposició de cara al futur quan es fan grans i ja no poden conduir o viure sols, la qual cosa deixa aquests habitatges buits.