

SERGIO NASARRE

Director de la Càtedra d'Habitatge de la URV

L'habitatge és un dret fonamental i també un bé amb el que s'especula des de fa molts anys. I esdevé, també de pas, un símbol de riquesa a tot el món. Regular-ne els usos, saber quina fórmula és més adient quan es parla de lloguer o compra, i identificar els factors que provoquen les mancances de la població en aquest àmbit són algunes de les funcions de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili que impulsen diversos investigadors.

Aquesta institució, creada l'any 2013 amb seu al Campus Catalunya, ha participat fins ara en l'elaboració de diverses lleis autonòmiques i estatals. Els seus responsables cerquen la base del problema i busquen solucions

per lluitar contra la situació de les persones anomenades "sensellar" que necessiten models més assequibles que la propietat i més estables que el lloguer. S'aposta per la prevenció dels problemes de l'habitatge, immersos en una perillosa bombolla, per evitar tragèdies majors que sempre acabarien petant a les mans dels més humils.

La constant i immensa tasca de la Càtedra d'Habitatge els ha comportat, fa ben poc, el reconeixement de la UNESCO i s'ha convertit en la primera Càtedra UNESCO d'aquesta temàtica al món. Per conèixer-la més a fons, hem convidat a parlar-ne al Sergio Nasarre, *ànima mater* del projecte i actual director.

Sr. Nasarre, la Càtedra d'Habitatge de la URV neix l'any 2013. A què respon la seva creació en aquell moment?

Recull la feina i bagatge d'un grup d'investigadors que fa molts anys que treballem al voltant del tema, alguns portem més de vint anys, i mai ens havíem aixoplugat sota una mateixa institució. Teníem clar que calia fer una recerca en temes d'habitatge i que fos una recerca útil. Per això, en el meu cas, al 2010 que és quan vaig aconseguir ser catedràtic i això em va suposar tenir capacitat investigadora, vaig decidir que era el moment de posar en funcionament el nou element. I en aquest punt, juntament amb altres companys, va néixer la Càtedra d'Habitatge. El nostre interès era que aquesta institució servís de pont entre la URV i la societat. Tenim la sort de comptar amb un equip de persones joves, que són els qui tenen la major qualitat curricular, i això ens ajuda a tirar endavant el projecte.

Es posa en marxa enmig de la crisi que té al sector construcció com a element clau.

Recordo que al 2004 vaig anar a un congrés a Valladolid i quan vaig comentar que la situació es faria insostenible, vaig tenir la sensació de ser un marcià. Quan vaig acabar la meua intervenció, un dels assistents em va dir que jo estava equivocat i que la gent estava encantada amb les seves cases, els seus crèdits i les seves hipoteques. I aquesta persona, que va sortir d'entre els més de 250 participants al congrés, era un alt directiu d'un banc que criticava, sense



Sergio Nasarre. Fotografia: Xavier Jurio

cap argumentació, la meua xerrada feta des d'un punt de vista científic.

A nosaltres, als científics, no ens fan cas quasi mai. Però si a sobre dones un raonament que no agrada quan les coses ven bé, acabem sent els esgarriats. Aquell home a Valladolid entenia que

jo havia arribat per trencar-los la festa, estava convençut que la gent era feliç pagant la seva hipoteca i tenint les seves cases, que l'estat estava content de com anaven les coses, que tot era de color rosa. I, de fet, aquell mateix dia que va passar això, a la nit quan el sopar, es va



brindar per una sentència del Tribunal Suprem amb la qual es carregaven la competència de les entitats de crèdit, de manera que s'eliminava la possibilitat que tenien les persones de buscar-se una altra hipoteca en un altre banc si no els convenia la seva, perquè la sentència deia que si el banc on estàs et fa una oferta equivalent, t'has de quedar. Això va ser un regal per als grans bancs, perquè la fuga de clients, que patien cap a altres entitats més dinàmiques, s'acabava. Aquell dia vaig veure que anava pel bon camí, i que com a investigador havia d'endinsar-me a fons en aquesta temàtica i dir la veritat.

Al 2004, si portaves la contrària explicant la realitat, eres una mena de marcià. I al 2013, quan vam inaugurar la Càtedra d'Habitatge, la llavors Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Pilar Martínez López, va deixar clar que tant de debò la Càtedra hagués existit deu anys abans per haver-nos estalviat tants problemes.

Històricament, a Espanya l'habitatge ha estat un element que simbolitza riquesa i que, d'alguna forma, divideix les classes. Per què creu que s'ha generat aquest pensament?

A tots els països de la Unió Europea, la gran majoria de famílies viuen en propietat. A tots menys a Alemanya, on un 55% dels seus habitants viuen de lloguer perquè han creat tots els mecanismes per aconseguir que una família humil mai pugui ser propietària.

A molts altres països com el nostre, a tots aquells perifèrics que no són Alemanya, i parlo d'Irlanda, Portugal, Espanya, Itàlia, Grècia, Xipre, Malta, Romania, Polònia, Bulgària i tants altres, el problema és que tenim uns estats socials relativament febles si parlem del primer món. Això comporta que quan estàs en un moment de vulnerabilitat, com per exemple quan estàs malalt, a l'atur o bé jubilat, l'Estat té ajudes però en té molt poques i no compleix amb les teves necessitats. En aquest context de perillositat, és més que legítim que les persones vulguin que les quatre parets on viuen siguin seves. Espanya és el país d'Europa Occidental amb més taxa de propietat, però també el país d'aquesta àrea amb major taxa de propietat sense hipoteca. Pensa que el 40% de les famílies propietàries del nostre país són propietàries sense hipoteca. En aquest



Equip de la Càtedra d'Habitatge. Fotografia: Fernando Fernández

país, la mitjana de temps per pagar una hipoteca és de 13 o 14 anys i la gent s'emancipa cap als 30, de manera que als 44 o 45 anys, si tot va bé, ja tens la casa pagada. En canvi, el lloguer el pagaràs sempre, tinguis l'edat que tinguis, i se't menjarà una part important del sou o de la pensió. Amb la propietat això no et passarà.

Un altre element important és que segons les últimes dades que tenim, a 47 de les 50 províncies de l'estat espanyol, és més car llogar que comprar.

Per tant, si et pregunto si tu apostes per la compra o el lloguer...

Jo aposto per la propietat comparada i la propietat temporal per aquells que no poden optar per un habitatge en propietat al cent per cent —per la seva situació laboral, econòmica o familiar— que ja està funcionant a països com els Països Baixos o Anglaterra en aquelles famílies de perfil mig o mig-baix que són les que ingressen entre 1.000 i 2.000 euros.

Cercar solucions certament no es fàcil. Quan hi havia l'època de les vaques grasses, es va especular molt amb l'habitatge. Se segueix especulant encara?

I tant. L'habitatge és un actiu súper-potent, perquè té un valor intrínsec pel que significa, pel lloc on està. Tingues en compte que l'habitatge és l'únic bé que és un actiu financer i un dret humà al mateix temps. Tot el problema que estem veient d'augment del lloguer a les grans ciutats, i a certes zones de ciutats més petites com la nostra, és el resultat de la Llei de Lloguers de 2013. A partir d'aquest marc, la recomanació és fer contractes de lloguer de 3 anys i no de 5 com abans. I això ho saben els pro-

pietaris que recorden als llogaters que tenen cua de gent per llogar aquella casa i, per tant, et poden revisar el contracte a l'alça. L'especulació es pot vestir de moltes maneres, però és evident que existeix.

Actualment hi ha a l'estat espanyol 3,5 milions de pisos tancats. Tenim un parc immobiliari que no es posa a l'abast de la població, pels motius que siguin i que són ben diversos. Què en fem de tots aquests pisos?

El primer motiu pel qual un pis no està al mercat és la manca de rehabilitació, perquè molts no tenen la seva cèdula d'habitabilitat i en gran part d'ells no s'hi pot viure. Es pot pensar que la culpa és dels propietaris, però no té perquè ser així. En molts casos, una rehabilitació et pot costar 20.000 euros i no tothom els té. Per tant, cal que hi hagi ajudes a la rehabilitació i que cada cop que es parli d'expansió d'una ciutat amb la construcció de nous habitatges, es tingui en compte per aquesta expansió tot el tema de la rehabilitació. No és lògic expandir una ciutat i tenir el centre buit de persones i de comerços.

S'han de rehabilitar les cases, dotar-les d'ascensor o d'aparcament. Això implica una forta inversió, ho sé, però si no ho fem així, ens encaminarem cap a un model de ciutat nord-americana sense centres i la població expandida pels barris. No crec que això sigui desitjable. S'ha de rehabilitar per evitar que les nostres ciutats siguin ciutats sense ànimes.

A aquest factor clau, la rehabilitació, hem de sumar-hi la necessitat de fer un mercat de lloguer transparent per evitar que s'hi especuli, disposant d'unes tau-

les i uns barems que ens indiquin quan podem cobrar de lloguer d'un habitatge en funció del seu estat i la zona on es troba. Ara el mercat es molt volàtil i gens transparent, toca fer canvis i saber què et costarà rehabilitar la teva casa per llogar-la i en quant temps pots recuperar la inversió.

Recentment heu pres part al congrés Habitat III, de les Nacions Unides, sobre habitatge celebrat a Quito. Què heu explicat allí? I què heu après?

Va ser impressionat perquè pensa que ha estat un congrés amb 54.000 persones que se celebra cada 20 anys. Allí he après que tenim una Agenda Urbana aprovada a Quito que s'ha d'implementar a tot el món a nivell "multile-

vel" —que vol dir començant per l'estat i seguint per l'àmbit regional i acabant pel local— on es redissenen les ciutats del futur. El document és molt útil perquè, deixant a banda que parli de ciutats més segures o més eficients, hem detectat unes 25 disposicions que parlen sobre l'habitatge i de com afavorir el dret a l'habitatge de les persones.

Nosaltres hem seguit amb contacte amb els responsables d'Habitat III per saber de quina manera podem ajudar a fer realitat aquestes implementacions. Cal aplicar les fórmules que es proposen perquè, curiosament, vam parlar amb gent que havia estat a l'últim congrés, el del 1996 a Ottawa, i ens deien que no havien notat cap canvi en aquests vint anys. Per tant, cal implementar les mesu-

res que inclou l'Agenda Urbana.

Fa ben pocs anys heu rebut el reconeixement per part de la UNESCO. Què us ha suposat aquest fet? Com us ajuda a seguir treballant?

La UNESCO ens està dient que el que fem els hi agrada i ens dona un segell de qualitat per garantir que seguirem en aquest camí, en esperona a tirar endavant. Fa ben poc que hem parlat amb la responsable de la UNESCO en l'àmbit de l'habitatge i li han agradat molt les propostes que li hem fet. Ens ha suposat de manera principal, i això és molt important, poder entrar a parlar amb ells directament.

ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET

Sergio Nasarre (Tarragona, 1974) és catedràtic de Dret Civil a la Universitat Rovira i Virgili, Magistrat Suplent a l'Audiència Provincial de Tarragona i membre del Grup Motor per a la redacció del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. Aquest grup té per objectiu l'impuls i elaboració de les línies bàsiques de la política d'habitatge d'Espanya en els propers anys, depenent de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

Nasarre forma part de diversos grups d'investigació finançats, tant nacionals com internacionals, entre els que destaquen el projecte TENLAW sobre lloguers a Europa, un sobre desnonaments i sensellarisme per a la Comissió Europea i un altre sobre adquisició transnacional d'immobles per al Parlament Europeu. També és Doctor Europeu en Dret i Màster en Economia Immobiliària per la Universitat de Cambridge i, des de 2008, Acadèmic Corresponent de la Real Acadèmia de Jurisprudència i Legislació. Cridat com a expert en temes d'habitatge i mercat hipotecari, tant pel Parlament de Catalunya com per la Comissió Europea, li ha estat concedit el premi ICREA per al període 2016-2020.

És autor de tres llibres, coordinador de diverses obres col·lectives, ha escrit més de 80 treballs científics i ha impartit més de 100 conferències en 15 països sobre habitatge.

DE LA INVESTIGACIÓN GREEN KERAKOLL NACE LA CASA DE MAÑANA.



BIOCALCE® MUROSECO. EL ENFOSCADO QUE SANEA LOS MUROS EN PROFUNDIDAD.

De los laboratorios de investigación GreenLab Kerakoll nace BIOCALCE® MUROSECO, el revolucionario enfoscado deshumidificante a base de cal natural que deja el muro libre para respirar.

BIOCALCE® MUROSECO, gracias a su poro activo, garantiza muros sanos, secos en profundidad y sana las mamposterías de modo definitivo porque elimina más rápidamente el agua de la que absorbe el muro.

BIOCALCE® MUROSECO. De la naturaleza el secreto para hacer respirar los muros, para una casa sana y en perfecto equilibrio con el medio ambiente.



Kerakoll Ibérica, S.A.
Carretera de Alcora km. 10,450
12006 Castellón de la Plana (España)
Tel. +34 964 251500
info@kerakoll.es - www.kerakoll.com

KERAKOLL
The GreenBuilding Company