



Noviembre de 2016

“QUEREMOS DEMOCRATIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD”

habitaclia entrevista al Dr. Sergio Nasarre, director de la Cátedra de Vivienda de la URV, dedicada a la investigación.

habitaclia acude a la Universidad Rovira i Virgili (URV), en Tarragona, para entrevistar al Doctor Sergio Nasarre, director de la [Cátedra de Vivienda](#). Hasta su creación, hace tres años, en España no existía ninguna plataforma estable e interdisciplinar para la investigación sobre vivienda. *“Y sobre todo con una visión internacional muy fuerte”, afirma Nasarre, “para ver qué soluciones y qué problemas tiene otros países y como los han abordado. Lo que nos interesa es poner las bases para que en una crisis futura esto no vuelva a suceder”, añade.*

“La vivienda es el único bien que es al mismo tiempo un activo financiero y un derecho fundamental”, dice Nasarre. “Es imposible comprenderla en todas sus dimensiones sin tener una visión global”, insiste.

Sergio Nasarre y su equipo internacional de investigadores y doctorandos trabajan en proyectos como [TENLAW](#), financiado por la UE, donde **han comparado la normativa de alquiler de treinta y cinco países de Europa occidental.**

Actualmente, la Cátedra de Vivienda de la URV realiza investigación acerca del [acceso, pérdida y derecho de la vivienda](#), en un proyecto financiado por la Institució Catalana de Recerca i Estudis Avançats (ICREA); **está preparando los principios para un nuevo derecho de arrendamientos urbanos en Catalunya**, en un proyecto financiado por la Generalitat; e investiga acerca de la [hipoteca inversa](#), en un proyecto de la Fundación BBVA, por citar solo tres de los proyectos que tiene entre manos.

El impacto social de su trabajo es innegable. *“Ya hemos redactado ya cuatro leyes y estamos haciendo la quinta”, apunta Nasarre. “Las tenencias intermedias, el plan estatal de vivienda, la LAU estatal... Todo esto son normas que están afectando a 48 millones de personas”, añade.*

UN PAÍS ENGANCHADO A LA PROPIEDAD

Según explica el Dr. Nasarre a habitaclia, *“a diferencia de la sanidad y la educación, en España, la vivienda no está normalizada. Sanidad y educación son servicios que el estado tiene que dar y, cuando no funcionan, la gente se queja. La vivienda como derecho humano implica que tiene que haber una proactividad por parte del estado para que todo el mundo esté hospedado, igual que todo el mundo tiene derecho a una educación”.*

¿Por qué dependemos tanto de la propiedad de la vivienda? Para el director de la Cátedra, **“cuanto más débil es el estado, más cosas individuales necesitamos tener y la idea de la propiedad da seguridad”**, asegura. **“¿Por qué Alemania entonces tiene tanto alquiler? Porque no deja ser propietarias a las personas que no tienen recursos y las acompaña con un estado social muy fuerte en momentos como el embarazo, divorcio, jubilación, enfermedad... Pagan más impuestos, claro. En un estado saneado del alquiler, la renta de alquiler suele ser más baja que la propiedad. Si lo aderezas con políticas públicas de apoyo a la propiedad, mejor tributación de las VPO en propiedad... Pero lo más importante es que en el momento de la jubilación tengan un sitio donde estar”**.

DEMOCRATIZAR LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Nasarre expone los temas a resolver en materia de vivienda en Catalunya y en España: **“En materia de políticas públicas de vivienda, hay dos perspectivas”**, indica. **“La estatal es paliativa y la catalana es estructural. Hemos trabajado con el Estado dos leyes paliativas, coyunturales, para parar el golpe. No se han metido a fondo en el tema. En España, la propiedad sigue siendo propiedad y el alquiler, alquiler. En Catalunya, la propiedad está fraccionada: desde 2015 tenemos la propiedad compartida y la temporal, es decir, la posibilidad de ser propietario paso a paso o durante un número de años. Actualmente, estamos trabajando en un nuevo modelo para el alquiler”**.

Estas dos formas de tenencia representan un cambio relevante. **“¡Es el primer cambio en la propiedad desde Napoleón!”**, exclama Nasarre. **“La revolución francesa dijo que la propiedad tiene que ser libre y absoluta. Esto ha funcionado bien en el s. XIX y parte del s. XX, hasta que los estados deben decidir que solamente los que tengan dinero podrán ser propietarios y los que no lo tengan, serán inquilinos. No hace falta una ley, solo limita los préstamos hipotecarios al 60 % del valor del inmueble. ¿Cuántas familias de renta media o baja tienen el 40 % del valor de una vivienda en el banco? Muy pocas”**.

Y continúa: **“En Alemania, un 17 % de los que cobran 1.300 euros son propietarios. En cambio, el 73 % de las familias que cobran 3.500 euros son propietarias. Es un modelo. ¿Qué pasa en los países latinos? Con un estado social débil, no le puedes decir a la gente que no puede acceder a una vivienda. El Ministerio de Fomento va a transponer la [directiva 2014/17/UE art. 18](#), por la cual los bancos tendrán prohibido conceder préstamos hipotecarios a aquellos que no los podrán pagar”**.

“Sabemos también que solo el 24 % de los inquilinos quieren realmente ser inquilinos. La directiva indica que la gente vulnerable nunca va a poder comprarse una casa. La tendrán que alquilar con la ley actual, en la que los alquileres son de tres años, la renta inicial es libre, la actualización de la renta también es libre y si no inscribes el piso en el Registro y el propietario lo vende, te quedas sin casa... Es un mal negocio. Todos los cálculos indican que alquilar a 30 años sale más caro que comprar. Hay que dar otra opción”.

“Si el 76 % de los inquilinos quieren ser propietarios vamos a favorecer una vía para que lo sean sin sobre endeudarse, de ahí la propiedad compartida y temporal. O fraccionamos el acceso a través de los porcentajes o lo fraccionamos a través del tiempo. La idea es democratizar el acceso a la vivienda de propiedad”, concluye Sergio Nasarre.

Más información:
Comunicació - Nina Garcia
nina.garcia@habitaclia.com
937 903 833

Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

Acerca de habitaclia:

En 2016, [habitaclia](#) sigue avanzando con la voluntad de mejorar la experiencia de las personas en la búsqueda de vivienda.

El objetivo de la compañía es acompañar a los usuarios en el proceso de búsqueda de un nuevo hogar y ayudar a los profesionales inmobiliarios en el éxito de su empresa.

Así, habitaclia ofrece un espacio de interacción en el que los que buscan y los que quieren vender pueden compartir información y experiencias, fomentando la participación activa en el mercado inmobiliario.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 250.000 anuncios procedentes de más de 4.000 empresas inmobiliarias.