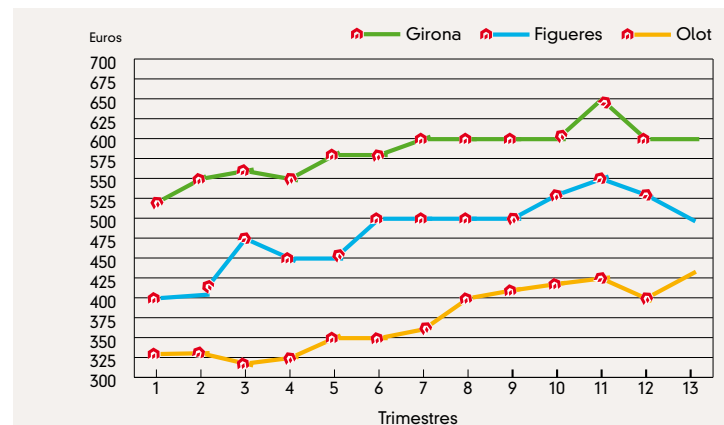


# Evolució dels preus dels habitatges de lloguer en les principals poblacions de la demarcació de Girona

Aquest estudi recull l'evolució del sector dell'arrendament d'habitatges a Girona, Figueres i Olot. Es realitza un seguiment trimestral del nombre de contractes registrats i del preu mitjà de la renda contractual (mitjana) i es reflecteix gràficament l'evolució trimestral. També es confecciona un gràfic comparatiu del preu de lloguer on es pot apreciar la variació haguda en el període d'un any.

El present estudi es realitza en base als contractes de lloguer d'habitatges, i en queden exclosos els arrendaments per a usos diferents del d'habitatge. Seguint aquest criteri, també quedarien fora de les dades analitzades els contractes d'aquells habitatges que, tot i ser destinats a ús residencial, es caracteritzen per la seva temporalitat. Seria el cas, per exemple, dels d'estudiants o els temporals per qüestions laborals o altres.

El fet que el nombre de dades no sigui gaire extens impedeix realitzar segmentacions de la informació en funció de la ubicació, superfície, nombre de habitacions o d'altres criteris.



## ► Gràfic 1

Aquest gràfic mostra la variació trimestral que registren les rendes de lloguer al llarg dels últims tres anys. La gràfica que correspon a la ciutat de Girona, mostra que al llarg de set trimestres la renda està estancada en 600 € mensuals, tant sols amb l'excepció del tercer trimestre de 2008, quan va repuntar fins els 650 €, i retornà els dos trimestres següents al preu mitjà de 600 € mensuals.

Els lloguers a la ciutat de Figueres porten dos trimestres baixant. Els preus han retrocedit tot l'increment que varen registrar els dos primers trimestres de 2008, i actualment el preu se situa en la cota dels 500 €, que ja es registrava al llarg de l'any 2007.

Per la seva part, a la ciutat d'Olot el preu del lloguer és significativament més econòmic que a les altres ciutats analitzades. En els darrers anys, 2006, 2007 i 2008, s'aprecia un petit increment que es manifesta trimestre a trimestre. Excepcionalment, el 4t trimestre de 2008 podem comprovar una inflexió a la baixa que ha estat recuperada el primer trimestre de 2009, en què els preus retornen als 425 € de renda mensual.

## El govern aprova el nou decret d'habitabilitat

El Govern català ha aprovat (7 d'abril de 2009) el nou decret sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.



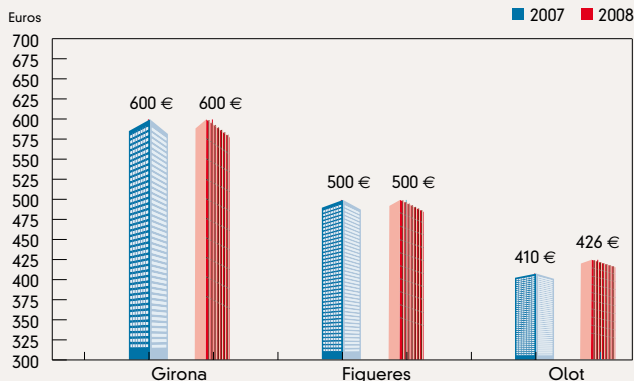
La cèdula d'habitabilitat és el document que acredita el compliment dels requisits mínims que ha de complir un habitatge, en termes d'habitabilitat, i que queden establerts en el Decret 259/2003 de la Generalitat de Catalunya.

Aquests requisits són tots els que tenen el paper d'acreditar la solidesa de l'edifici (estructural i constructiva) com vetllar perquè els habitatges compleixin i sobretot mantinguin unes condicions d'habitabilitat dignes (higièniques i de serveis) al llarg del temps.

En el nou decret s'introdueixen novetats, en relació amb la normativa actual, per potenciar un concepte d'habitatge més practicable i adaptable a les necessitats dels seus ocupants i d'evitar-ne, alhora, una utilització incorrecta.

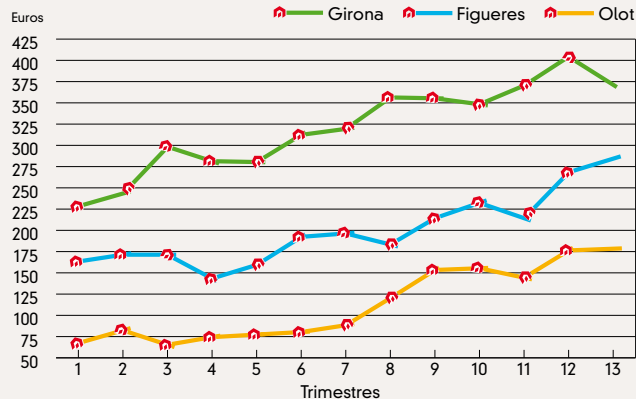
Cal que es tingui en compte que la cèdula d'habitabilitat és necessària en qualsevol dels següents supòsits:

1. En actes de compra, venda o lloguer d'un habitatge,
2. Per donar d'alta el subministrament d'algun servei: d'aigua, de



### ▶ Gràfic 2

El gràfic 2 recull la renda mensual mitjana registrada en el primer trimestre de l'any 2009 i la compara amb la del primer trimestre de 2008 a les poblacions de Girona, Figueres i Olot. Es pot apreciar que a Girona i a Figueres, en un any, no ha variat el preu del lloguer, mentre que a Olot en un any el preu mitjà del lloguer ha registrat un increment del 3,9 %, tot situant-se en els 426 € de mitjana.



### ▶ Gràfic 3

Quant al gràfic núm. 3, el qual reflecteix el nombre de contractes d'arrendament registrats, referits a les mateixes poblacions, es pot constatar que, tret d'algunes excepcions puntuals, trimestralment, en les tres poblacions es ve registrant un petit però continuat increment en el nombre de contractes de lloguer registrats al llarg dels tres anys analitzats, fet que ens porta a concloure que el lloguer d'habitatges, fins a la data, és una opció que no para de créixer.



## Administració de lloguers

La Cambra es fa càrrec de totes les gestions per facilitar-li el lloguer. Informi-se'n.

“La cèdula d'habitabilitat és el document que acredita el compliment dels requisits mínims que ha de complir un habitatge”

- gas, d'electricitat i/o de telecomunicacions.
- 3. En termes legals, sempre que vulguem modificar contractes, com documents descrits o d'altres, fent canvis de noms, per exemple, o de condicions inicials en contractes, etc...
- 4. Els bancs i les caixes la poden exigir com a condició per atorgar una hipoteca.
- 5. Alhora, hi ha altres supòsits no contemplats a la normativa del sector que exigeixen tenir cèdula. Aquest és el cas, per exemple, que

hi hagi un reagrupament familiar previst a la Llei d'estrangeria.

Hem d'afegir que és un document que caduca, i per tant cal renovar-lo si us trobeu en un dels casos següents:

Des de l'entrada en vigor del Decret 259/2003 les cèdules d'habitabilitat tenen una validesa de 15 anys. Cal tornar a obtenir-la una vegada transcorregut aquest termini. Anteriorment, les cèdules caducaven als 10 anys; per tant, totes les cèdules emeses abans de 1999 han caducat.

A més a més, tenir cèdula d'habitabilitat vigent és obligatori en funció de l'edat de l'edifici.

Els habitatges construïts abans de l'1 de gener de 1960 l'han de tenir des de l'1 de gener de 2007.

Els construïts entre l'1 de gener de

1960 i el 31 de desembre de 1970 l'han de tenir des de l'1 de gener de 2009.

Els construïts entre l'1 de gener de 1971 i el 31 de desembre de 1980 l'hauran de tenir abans de l'1 de gener de 2011.

Els construïts des de l'1 de gener de 1981 l'hauran de tenir abans de l'1 de gener de 2014.

Per tot això, la Cambra de la Propietat, us posa a disposició els tècnics necessaris que us faran la inspecció de l'habitatge per expedir el corresponent certificat d'habitabilitat, i en cas que us siguin necessàries actuacions en l'habitatge, us guiaran en el condicionament d'aquest tot assegurant-vos la posterior tramitació del certificat, que ha de ser expedit per la Direcció General d'Habitatge

## LA CAMBRA OBRE UNA NOVA OFICINA

A començament de maig, la Cambra de Girona ha procedit a obrir una nova oficina al carrer d'Emili Grahit, a la zona de l'eixample gironí.

Des de la nova oficina, la Cambra oferirà als socis tots els serveis que es tenen establerts: assessorament jurídic, assessorament en arquitectura, Administració de Finques, administració de comunitats, assegurances de lloguer, constitució i cancel·lació de fiances, etc...

Per la seva part, a la seu principal de l'entitat, al carrer Ciutadans, de Girona, se seguiran mantenint tots els serveis com fins ara. Així, els socis podran optar per aquella ubicació que els sigui més còmode.

La seu de la Cambra al carrer de Ciutadans, si bé té la virtut de ser molt cèntrica, pateix de les limitacions d'accessibilitat

pròpies del Barri Vell. És per això que la Cambra de Girona ha determinat obrir aquesta nova oficina -amb l'ànim de facilitar-hi l'accessibilitat als socis- en una zona, l'eixample de Girona, molt més transitada i de més fàcil accés, sobretot per a aquells que es desplacen amb vehicle.

Per altra banda, l'obertura de la nova oficina permetrà recuperar, en el carrer de Ciutadans, la sala d'exposicions Expocambra, que els darrers anys ha estat utilitzada com a oficina per solucionar la manca d'espai funcional disponible.

Tenim el convenciment que l'obertura d'aquesta nova oficina suposarà per als nostres socis i clients una major comoditat, i que es traduirà en una sensible millora en l'atenció personalitzada en la prestació dels nostres serveis. ▀



## Assessoria jurídica

La Cambra posa a la seva disposició advocats especialitzats en temes immobiliaris amb els quals podrà informar-se, resoldre els seus dubtes i emprendre les actuacions convenients per defensar els seus interessos com a propietari de finques urbanes. L'assessorament és gratuït per al socis; les actuacions o gestions que sol·licitin comportaran un pagament addicional.

## AMPLIACIÓ I REMODELACIÓ DE L'OFICINA DE FIGUERES



Vuit anys després d'haver obert l'oficina del carrer Nou de Figueres, ha quedat manifestament petita. L'activitat creixent que registra la seu de la Cambra a Figueres, en tots els serveis que s'hi ofereixen, ha fet que la Junta de Govern determinés la conveniència de procedir a ampliar les nostres instal·lacions a l'Alt Empordà.

La nova oficina de Figueres és fruit de l'annexió del local adjacent, i representa un increment del 50 % de la superfície destinada a l'atenció al públic, que ara és de 150 metres quadrats.

L'ampliació de l'oficina ha permès de fer una remodelació total de les instal·lacions, i s'han creat d'aquesta manera tres zones diferenciades que donen solució a les diferents necessitats que comporta la labor de la Cambra. Així, hi ha una zona d'atenció al públic on es poden resoldre les diligències ràpides; hi ha una segona zona amb despatxos individualitzats on es realitza una atenció més personalitzada; i, finalment, una zona central que en horari habitual d'oficina actua com a sala d'espera però alhora es converteix en sala de reunions de comunitats de propietaris fora d'horari d'oficina.

Tenim el convenciment que l'ampliació de l'oficina suposarà una millora substancial tant per als nostres socis i clients que ens visiten com per a tot el personal de la Cambra que hi treballa. ▀

## Mirador



– En aquests moments està en tràmit parlamentari l'avantprojecte de **Ley sobre libre acceso y ejercicio de las actividades y servicios**.

**El sector serveis** és de gran importància en l'economia espanyola i europea. Però, tot i aquesta importància, i malgrat que des de l'inici del Tractat de la CEE (1957) ja es va considerar que la llibertat d'establiment i de circulació de serveis era una qüestió prioritària, portem cinquanta anys sense aconseguir un plantejament clar. Certament, hem passat de la CEE a la Unió Europea (UE) amb noves possibilitats i, gràcies a la directiva europea **Bolkestein** 2006/123 CE del Parlament Europeu i del Consell, ara ja es fixen pautes i es donen terminis: tots els Estats membres de la UE han de tenir feta l'adaptació el 26-12-2009.

La present situació s'ha de prendre com una **oportunitat** per establir una regulació del dret immobiliari, de les formes de contractació, transmissió i constatació de les relacions jurídiques de la propietat privada.

Establerta la propietat privada en el marc de la UE actual, i donant-li el sentit social necessari, l'oportunitat consisteix en l'establiment de les bases complementàries per a l'aplicació de l'esmentada directiva.

Evidentment, són peces clau del món immobiliari el Registre de la Propietat, el Cadastre Immobiliari i la regulació de la fe pública (entesa com a autoritat legítima atorgada a notaris i funcionaris judicials), **però també són imprescindibles** els agents que col·laboren i presten auxili en el tràfic immobiliari i que ofereixen uns serveis imprescindibles, que mereixen atenció per la seva ordenació homogènia dins la UE.

Aquestes qüestions han de ser plantejades en l'àmbit europeu, i en aquest sentit **s'ha comunicat a la Unió Internacional de la Propietat Immobiliària (UIPI)** que interessa incloure-les en l'ordre del dia de la propera reunió, en la qual participarà la nostra Cambra. Per què, ara que estem en ple procés electoral europeu, no es parla més d'aquest tema?

– **Normes que tenen efectes negatius:** el tràfic immobiliari i els valors dels elements que el constitueixen comporten la necessitat de mesurar molt curosament les normes reguladores.

D'altra banda, la voluntat política de donar ràpida solució a justes reivindicacions socials també dona lloc a la publicació de lleis i altres normes en general que no han estat suficientment valorades en els seus efectes: la propietat privada del sòl i la seva implicació urbanística, la regulació dels habitatges i la regulació de la construcció requereixen, per a la seva ordenació, molta reflexió i àmplia perspectiva.

– En aquest sentit, i atenent només a les disposicions que integren la **Llei d'ordenació de l'edificació**, de data 5 de novembre de 1999, podem advertir que es retallen notablement les garanties dels compradors d'habitatges, ja que, probablement, en un ànim d'establir una classificació casuística més detallada i eficaç, s'elimina l'aplicació anterior del Codi Civil, que en realitat era més efectiva. L'esmentada Llei d'ordenació de l'edificació estableix, a més, que els terminis per a la reclamació per defectes comencin a comptar el dia de la recepció de l'obra, i entén que s'ha rebut l'obra per part del promotor quan han transcorregut 30 dies de l'emissió de certificat de final d'obra, emès pel tècnic.

En el moment actual, aquesta disposició pot arribar a produir situacions anteriorment impensables, atès que poden existir pisos acabats amb certificat de final d'obra de fa anys, però no venuts, i que en el moment de comprar ja hagi transcorregut el termini per fer eventuais reclamacions per defectes.

Aquestes qüestions ha estat ben exposades per aquesta Cambra en publicacions facilitades a la premsa, i poden ser consultades permanentment als seus serveis tècnics ■

**JOAN TERRADES I BATALLÉ**

President de la Cambra de la Propietat Urbana de Girona



## Conveni amb l'Ajuntament de Girona per a la cessió d'una rèplica de l'escultura "Contra l'invasor", de Miquel Blay

La Junta de Govern de la Cambra de la Propietat Urbana de Girona, amb voluntat de fer una contribució cultural a la ciutat de Girona, va acordar cedir-li una obra escultòrica. A tal efecte, el dia onze de març passat, en un acte públic que comptà amb la presència dels mitjans de comunicació de Girona, es procedí a la formalització d'un conveni amb l'Ajuntament de Girona, mitjançant el qual la Cambra cedeix a la ciutat de Girona una rèplica de l'obra de l'escultor olotí Miquel Blay i Fabrega (1866-1936), titulada "Contra l'invasor", l'original de la qual, fet en guix, està dipositat al Museu d'Art de Girona. Miquel Blay va crear l'obra "Contra l'invasor" el 1891 a París i lliurada a la Diputació Provincial de Girona. Està previst que l'estàtua s'ubiqui en la zona verda a tocar la muralla, prop del jardí de la Infància.

Una vegada signat aquest conveni s'han iniciat els treballs consistents a traslladar l'obra original a una forneria, on es confeccionarà la rèplica en bronze i posteriorment es procedirà a la confecció de la corresponent peanya ■