



ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE EN UN CONTEXT DE CRISI A CATALUNYA

JORNADA " HABITATGE DIGNE: DRETS I ACCÉS" ORGANITZA
ASSOCIACIÓ SALUT I FAMÍLIA



LLogam, el alquiler responsable.

[CÓMO FUNCIONA](#)[COMUNIDAD](#)[¿POR QUÉ LLOGAM?](#)

Somos una empresa social con una misión: facilitar el acceso a la vivienda y favorecer la confianza en el proceso del alquiler. La comunidad Llogam la forman personas que alquilan viviendas principales y personas que las habitan e interactúan entre ellas más allá del alquiler. Si buscas piso o si buscas a tu inquilino ideal, **CONÉCTATE!**



Llama
T: 666.44.22.73



Contacta
info@llogam.org



Síguenos
f i t



© 2013 by LLogam.
Proudly created with
Wix.com

MESURA DE L'IMPACTE SOCIAL-TEORIA DEL CANVI LLOGAM

MISSIÓ:

millorar l'accés a l'habitatge de lloguer i alhora afavorir la confiança entre les parts en tot el procés.

PROBLEMA/REPTE:

-Tot i que la cultura majoritària és la compra envers el lloguer, el mercat està augmentant degut a l'esclat de la bombolla.
-El repte clau per fer d'aquesta necessitat d'habitatge de lloguer una demanda real és: **1. el descens dels preus i 2. la millora de la confiança en el procés.**

IMPACTES:

-Nº de persones beneficiàries d'un habitatge més econòmic, valoració de la millora econòmica mitjana.
-valor en € de les transaccions realitzades en el mercat i valor subjectiu dels usuaris

SOLUCIÓ:

Un model de mediació en el lloguer basat en l'economia col·laborativa on es pacta un pagament parcial en espècie a través d'una comunitat de llogaters que ofereixen serveis i que s'ocupen del manteniment i bon ús del parc edificat.

ACTIVITATS:

-Assessorament legal: redacció de contractes: LAU + contracte Llogam
-Gestió de la plataforma comú amb les persones/immobles actius i la gestió del banc de serveis i tasques.
-Seguiment : lloguers i tasques.

SUPÒSITS:

1. Existeix un **públic demandant** en creixement d'**habitatge de lloguer**.
2. Una **reducció en els preus** dels lloguers permetria a una massa crítica important millorar les seves condicions socials i l'accés a un habitatge digne.
3. Existeixen potencials llogaters que estarien disposats a **prestar serveis a canvi** d'aquesta millora en el preu de l'habitatge.
4. Existeixen potencials propietaris que necessiten **millorar la confiança** envers els llogaters.
5. La clau perquè aquests propietaris lloguin sota el preu de mercat és oferir-los un servei que resolgui aquesta necessitat de confiança amb **llogaters responsables** més un valor afegit.
6. **La comunitat de lloguer i treball** pot ser un model que aporti valor afegit a la gestió d'arrendaments i promogui el benefici mutu (preu a canvi de serveis), les relacions personals i la millora del parc edificat.

COM VOLEM COMENÇAR?



QUINA XARXA DE SUPORT TENIM?



L'ARTICLE 47

La crisis de vivienda en España pone en riesgo los derechos humanos

- Un informe de Human Rights Watch asegura que el Gobierno no ha hecho lo suficiente para garantizar un hogar a los ciudadanos
- La ONG critica la falta de "control y monitoraje" del Estado durante los años de *boom* económico
- "Las medidas que se han puesto en marcha para mitigar el problema de los desahucios son paliativas y excluyen a muchas personas en situación vulnerable", denuncia Judith Sunderland, la autora del documento
- Algunas entidades bancarias, con las que se ha puesto en contacto la ONG, asumen que durante años mantuvieron prácticas cuestionables

eldiario.es [Seguir a @eldiarioes](#)

27/05/2014 - 22:56h

[Compartir](#) 739 [Me gusta](#) [Twitter](#) 229



La familia de Isabel y Benigno durmiendo en la puerta de su casa tras ser desahuciados. \ AP Andrés Kudacki

Comprar casa para especular se acaba; vuelve el piso para vivir

- Durante el boom, más de la mitad de las ventas (56%) tenían "un componente inversor"
- Hoy el promedio es permanecer en la misma vivienda casi una década

[+ Comparador: Seguros de hogar desde 12 euros](#)

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO | MADRID | 29-04-2014 16:44

[f](#) 102 [t](#) 117 [in](#) 183 [g+](#) 17



Temas relacionados: [Extranjeros](#) [Hipotecas](#) [Vivienda](#) [Mercado hipotecario](#) [Mercados financieros](#) [Economía](#) [Urbanismo](#) [Relaciones exteriores](#) [Finanzas](#)



La información que suelen remitir quienes compran una casa al Registro de la Propiedad es valiosísima, sobre todo si se hace una explotación estadística de ella, como viene haciendo desde 2004 el Colegio de Registradores de la Propiedad. En ninguna ley dice que uno tenga que adquirir una vivienda para vivir en ella obligatoriamente, pero lo cierto es que durante el pasado boom inmobiliario muchos se preguntaron cómo era posible que se vendieran tantos pisos.

Venta de viviendas.

(EFE)

La mayoría esgrimió en defensa de ese volumen de transacciones que la clave estaba no solo en la bonanza económica y el crédito barato, sino en el hecho de que España es uno de los principales destinos turísticos del mundo; por lo que el peso de las residencias de vacaciones debía ser tenido en cuenta.

Y así fue. Esas tres circunstancias llevaron a España a protagonizar una de las espirales alcistas de precios inmobiliarios más importantes de la historia reciente y a convertirse en uno de los países con mayor proporción de casas por hogar del mundo: 1,45

Tales fueron las subidas de precios y, por lo tanto, las revalorizaciones de los inmuebles en apenas meses, que muchos lo vieron como el negocio más rápido y fácil de cuantos existían. Hubo años que ni la Bolsa pudo competir con las plusvalías que podían llegar a obtenerse con la venta de una casa y entonces Hacienda decidió tomar cartas en el asunto.

Mucho se debatió sobre cómo frenar las operaciones meramente especulativas, ya que se detectó cómo había propietarios que vendían los pisos incluso sin haberlos escriturado previamente: se transferían solo los derechos de compra que se suscribían en los contratos de arras o contratos privados, por ejemplo, en las casas de nueva construcción. De este modo, la ganancia era aún mayor, ya que eludían el pago de impuestos.

Plazo de posesión

Finalmente, no se tomó ninguna medida, ya que distintos informes lo desaconsejaron; pero se estableció que el criterio a tener en cuenta para determinar cuándo una compraventa podía tener "cierto componente inversor" sería el tiempo medio de posesión de los propietarios de la casa cuando la vendieran. La crisis económica que estalló a partir de 2008 hizo el resto.

REFORMA FISCAL Los caseros pierden deducciones por arrendar

El Gobierno aumenta la presión fiscal al alquiler

- Reduce la cantidad exenta de este rendimiento en el IRPF al 50%
- Actualmente, la exención tributaria está en el 60% a nivel general y en el 100% si se trata de inquilinos de menos de 30-35 años
- 'La situación ha cambiado' en este mercado, por lo que es conveniente limitar ese 'tratamiento no neutral' que recibía

ELMUNDO.ES | AGENCIAS > Madrid

Actualizado: 23/06/2014 13:28 horas

5

Poco a poco se van desgranando las medidas de la reforma fiscal del Gobierno y la letra pequeña va saliendo a la luz. Es en este apartado, a la sombra de las grandes medidas anunciadas a bombo y platillo, donde aparecen los cambios en materia de vivienda. La principal, el aumento de la presión fiscal a los propietarios que arrienden sus casas en forma de menos deducciones e incentivos tributarios.

[\[También liquida la deducción estatal para inquilinos a partir de 2015\]](#)

Según ha explicado en rueda de prensa el **secretario de Estado de Hacienda, Miguel Ferre**, se introducen cambios en el tratamiento fiscal al alquiler de vivienda. Los propietarios de casas en arrendamiento verán menguadas sus deducciones fiscales por las rentas obtenidas a partir del 1 de enero de 2015.

DERECHO A LA VIVIENDA

El Govern incorporará la propiedad compartida en el Código Civil

■ El Ejecutivo de Mas llevará al Parlament un proyecto de ley que introduce nuevas fórmulas de acceder a la vivienda

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS / Barcelona

LUNES, 16 DE JUNIO DEL 2014 - 15.05 H



14 19 0

COMENTARIOS 1



ENVÍA UNA CARTA DEL LECTOR

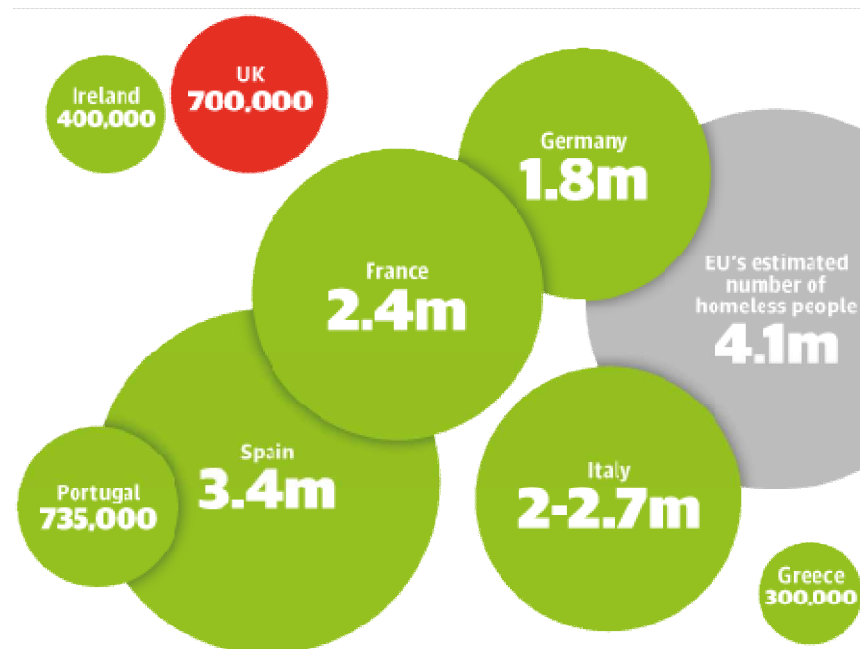
La **Generalitat incorporará al Derecho Civil** catalán la **propiedad compartida** de viviendas y las **propiedad temporal**. Se trata de dos figuras jurídicas que hasta ahora no existían en la legislación catalana y que el Departament de **Justícia** llevará al Parlament de Catalunya a través de un proyecto de ley a petición de **Territori i Sostenibilitat**.

Los cambios tienen como objetivo "facilitar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda en el futuro, teniendo en cuenta las restricciones de financiación", ha comentado **Carles Sala, secretari d'Habitatge** de la Generalitat.

Las fórmulas que se introducen son la propiedad compartida, que favorece la compra de inmuebles a partir de la adquisición de un cuota inicial, y la propiedad temporal, que otorga el derecho sobre la vivienda por un periodo de entre seis y 99 años. En el primer caso se da acceso a una vivienda con un desembolso menor. Habitatge pone el

SITUACIÓ DEL PARC EDIFICAT

Number of empty properties across Europe



SOURCES: UK: LEA DATA COLLATED BY THE EMPTY HOMES CAMPAIGN. SPAIN: 2011 CENSUS. FRANCE: INSEE GOVERNMENT RESEARCH BUREAU 2012. GERMANY: 2011 CENSUS. ITALY: ITALIAN STATISTIC INSTITUTE ESTIMATED 2.7M IN 2011. UNION CGIL ESTIMATED 2M IN 2012. PORTUGAL: 2011 CENSUS. IRELAND: IRISH NATIONAL INSTITUTE OF REGIONAL AND SPATIAL ANALYSIS (NIRSA) 2012. GREECE: HELLENIC PROPERTY FEDERATION (POMIDA) ESTIMATE 2012

Fomento de la rehabilitación ante el mal estado edificatorio



ROSA MARIA GARCIA

Investigadora de la Cátedra de Vivienda de la URV

Uno de los mayores problemas a la hora de acceder a una vivienda es el mal estado del parque edificatorio: aproximadamente un 55% de los edificios en España fueron construidos antes de 1980 y un 21% tienen más de 50 años, de las de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística. Junto con este hecho, se debe tener en cuenta que, para poder realizar transacciones válidamente sobre los inmuebles (como su transmisión o

arrendamiento), es necesario disponer de la cédula de habitabilidad, el documento público que acredita que un inmueble se adecua para su uso residencial. De esta forma, tanto la venta como el alquiler de viviendas se ve reducido por el mal estado edificatorio, hecho que contribuye a aumentar el número de viviendas vacías (aprox. 3,4 millones) o incluso a fomentar el mercado negro de viviendas en alquiler (con la consiguiente pérdida de derechos del inquilino), ya que no pueden arrendarse, legalmente, sin disponer de la cédula de habitabilidad.

Para evitar las consecuencias negativas derivadas del mal estado de

las construcciones, se está fomentando cada vez más actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios.

En primer lugar, desde un punto de vista de público, en el RD 233/2013 se prevén ayudas a la rehabilitación edificatoria, a las que están llamadas es-

Tanto la venta como el alquiler de viviendas se ve reducido por el mal estado edificatorio

pecialmente las comunidades de propietarios.

En segundo lugar, mediante la creación de nuevas fórmulas, desde el ámbito privado, para fomentar la rehabilitación. Este sería el caso de la «rehabilitación por renta», introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013, en que se permite la posibilidad de reemplazar, en un alquiler, la renta por obras que realizará el arrendatario en el inmueble.

Dada la edad y la situación de muchas viviendas de la Parte Alta de Tarragona, sería conveniente ir aprovechando estas posibilidades, aunque todavía está por ver el alcance de las mismas, en cuanto al impacto que puedan tener en el estado edificatorio, el mercado negro de alquiler o el stock de viviendas vacías.

INNOVACIÓ SOCIAL + ECONOMIA COLLABORATIVA

Un Erasmus para mayores de 65 años

Por: **Lola Pardo** | 16 de mayo de 2013



Dos jóvenes eslovenos, **Tomaz Lorenzetti** y **Marko Gucek**, están tras la iniciativa. Se llama **LinkedAge** y es una aplicación inspirada en el programa Erasmus cuyo nombre hace referencia a la red social de los profesionales (**LinkedIn**). El punto de partida del proyecto es el siguiente: **la sociedad envejece**. Para hacernos una idea del alcance de este proceso basta tener en cuenta que **la expectativa de vida promedio actual de un recién nacido es de 78,3 años** y que **el 40% de la población será mayor de 65 años en el 2060**. Partiendo de estos datos, lo que **LinkedAge** plantea es promocionar los contactos entre las personas mayores. En concreto, **impulsar el turismo económico de la Tercera Edad facilitándoles el intercambio de sus lugares de residencia**. Todo esto en una plataforma online diseñada según el modelo de las redes sociales. La cuestión que plantean **Tomaz** y **Marko** es bien sencilla: *"¿por qué estar siempre en una misma residencia si, por el mismo dinero y gozando de la misma asistencia, se pueden vivir nuevas y bellas experiencias en algún lugar del extranjero que uno siempre ha querido conocer?"*.

Esta iniciativa tiene aún más sentido si tenemos en cuenta otro dato: cada vez son más las personas mayores que se incorporan a las redes sociales. Sin ir más lejos, **la mayoría de las nuevas personas que se incorporan a las redes sociales supera los 50 años**. En una red como **Twitter**, la franja de edad entre **55 y 64 años ha incrementado en un 79%** en menos de un año (del segundo trimestre de 2012 al primero del 2013). En **Facebook**, la



MOLTES GRÀCIES!

lmartin@llogam.org



JORNADA " HABITATGE Digne: DRETS I ACCÉS" ORGANITZA
ASSOCIACIÓ SALUT I FAMÍLIA