

Intervenció pública en el mercat català del lloguer d'habitatges

written by Llorenç Prats | 10 de setembre de 2020

Els municipis de més de 20.000 habitants on està més tensionat el mercat d'habitatges de lloguer tindran una regulació catalana d'obligat compliment que impedirà als propietaris cobrar preus excessivament elevats. Això ha estat possible per l'acció d'impuls del Sindicat de Llogaters. Els parlamentaris de JXCAT (excepte 4 del PDECAT), ERC (excepte 2 de Demòcrates), Comuns i CUP han sumat 71 vots per a la aprovació de la llei que regula el preu del lloguer d'habitatges a Catalunya.

No cal dir que els sectors empresarials afectats i també els petits propietaris, com parts directament implicades, no hi estan d'acord. De fet, curiosament, el camp de batalla ha estat els dels petits propietaris. Un propietari que destini un pis seu al lloguer amb uns ingressos, computant el del lloguer del pis, superior a 2.000 euros mensuals ja quedarà afectat per la mesura i no podrà fixar el preu del lloguer del pis d'acord amb les lleis del mercat sinó que l'haurà de limitar al que estableixi aquesta llei.

Per tant, els nous preus es fixaran en base a un índex de referència partint del Registre de Fiances de l'INCASOL, en funció de la zona i del municipi. Si el propietari realitza obres de millora, no obstant això, aquestes es poden traslladar en el preu del lloguer però de forma molt limitada ja que aquesta nova llei remet al supòsit actual de que hi visqui el llogater i té poc atractiu pel propietari assumir-ne la gestió i la inversió, però sempre amb la limitació corresponent de l'índex de referència.

Per superar en un 5%, de forma documentada, l'índex màxim de lloguer corresponent a la zona i el municipi corresponent, fet

que segurament obligarà a alterar el formulari del dipòsit de fiances, caldrà justificar la incidència d'alguns dels elements següents, segons la llei: "ascensor, aparcament, mobles, calefacció i refrigeració, jardins o terrats comunitaris, piscina compartida, consergeria i vistes especials". D'aquesta forma es generen dues categories d'habitatges de lloguer: els indexats i els indexats amb el 5% afegit. Els indexats permeten homogeneïtzar les rendes que han de pagar els llogaters en una determinada zona amb la idea d'evitar una escalada dels preus dels lloguers. En canvi si els habitatges estan indexats amb un 5% afegit estrictament per gaudir de les especificitats esmentades la indexació per zona i municipi queda alterada, però només una petita part d'habitatges tenen aquestes característiques i és improbable que es transformin per tenir-les ja que el 5% d'escreix s'estima, per part dels propietaris i empreses, segons han comentat, com poc atractiu.

Finalment, la llei també intervé en les renovacions dels contractes d'arrendament tot impeding les revisions dels imports dels lloguers per sobre de l'índex de garantia de competitivitat, el qual l'elabora l'INE espanyol i que a hores d'ara és negatiu (la darrera publicació de l'índex és de juny de 2020 i té el valor de -2,54%, de manera que amb la llei vigent del Parlament de Catalunya, les revisions dels contractes de lloguer segurament hauran de baixar aquest % tot i que la llei només parla "d'increments").