



Mesures de control de preus del lloguer i/o increment de la intervenció administrativa en el mercat del lloguer

El discurs i missatge públic respecte les polítiques d'habitatge ha de reconèixer que no hi ha mesures úniques, unilaterals, infal·libles i fórmules magistrals. Les polítiques d'habitatge útils són complexes, diverses, abasten totes les administracions, multilaterals i que difícilment es poden copiar d'altres models.

I com que les mesures han de ser diverses i segurament totes necessàries, ens hauríem de preguntar si la implementació d'un paquet de mesures que facilitin l'accés a l'habitatge és positiu o no, encara que al paquet hi trobem a faltar d'altres mesures que considerem importants.

En el decret llei que el govern espanyol va portar a votació ara fa uns dies al Congreso hi havia mesures reivindicades per molts partits de l'esquerra. Pel que fa al lloguer i en resum:

- Diferenciava entre arrendadors grans tenidors i persones físiques.
- Passava la durada mínima dels contractes a 7 i 5 anys respectivament.
- Garanteix el Dret de retorn en cas de causes no justificades de rescissió.
- Protegeix per 1^a vegada al llogater de bona fe davant un arrendador que no sigui propietari (per combatre les màfies).
- Les prorrogues per tàcita reconducció històricament d'any a any passen a ser de 3 anys en 3 anys.
- Es limita la pujada de la renda a l'IPC en els contractes de renda reduïda.
- Les despeses de formalització del contracte són a càrrec de la propietat per acabar amb sobre costos que penalitzen al llogater.
- Posa topalls a les fiances que es poden demanar que no pot passar d'1 mes en els habitatges (reivindicació de tots els sectors socials)
- Bonifica el 95% de l'IBI en els contractes de lloguer de renda limitada
- Garanteix que els procediments de desnonament per impagament de lloguer es coordinin amb els serveis socials amb una modificació de la llei processal civil

D'acord, aquest decret no incorporava mesures de control de preus dels lloguers, probablement perquè aquestes mesures difícilment es podrien incorporar a un Decret llei per l'abast que impliquen. Però també és veritat que aquestes mesures, per si soles ja eren bones, si ens creiem que les polítiques han de ser diverses, etc.

Primer de tot cal dir que algunes mesures de control de preus del lloguer caldrà implementar o millor dit, cal incrementar la intervenció administrativa en el mercat del lloguer.

Algunes dades sobre Barcelona (alguns escenaris són extrapolables a d'altres ciutats, altres no):

- Entre els anys 2000 i 2016 la població de Barcelona provinent dels països de la OCDE ha passat de l'1'7% al 5,4% com a conseqüència de la condició de Barcelona de ciutat de negocis.
- L'any 2016 Catalunya va rebre 18,1 milions de turistes que van fer una despesa de 17.434 MEUR. (Informe anual Economia Catalana. Dep. VEH).
- Tot i que no hi ha relació directa entre l'augment de preus dels lloguers i el nombre d'habitatges turístics, sens dubte hi impacta, encara que la demanda turística manté la tendència dels



capitals a invertir en actius residencials per dedicar-los al lloguer amb rendibilitats esperades superiors al 5%. (Informe Servihabitat 2017).

- El 15% de les transmissions d'habitatges a BCN van ser fetes per persones físiques estrangeres i un 20% per persones jurídiques (3er trimestre 2017), contra el 15% del 2014.
- Un 14% dels habitatges de BCN són propietat de persones jurídiques. Un 2,5% de persones físiques estrangeres (Any 2016).
- Al total de l'AMB el lloguer indefinit s'ha reduït des de 1990-2016 del 23,1% al 2%.
- Reducció de les taxes d'autocontenció dins el mateix barri quan es canvia de domicili: 77,6% 2013/73% 2016. Encara no alarmant com algunes veus alerten, però que caldrà monitoritzar per si marca tendència.
- Poc parc d'habitatge destinat a polítiques socials: 11.177 habitatges BCN 2016 segons dades Ajuntament BCN dels quals municipals només el 60%. - Atenció: eren 10.600 a 31-12-2014-, 1,3% de tot el parc, 1,6% sobre els principals.
- Increment sostingut de preus 2014-2017 tant de compra venda com de lloguer a BCN: 6,2% de mitjana l'obra nova. 3974 €/m2 construït, 13% de mitjana la 2ª ma. 3.891 €/m2 construït, 9% de mitjana el lloguer. 903 €/m2.
- Desajust entre l'oferta que demana lloguers entre 600 i 800€ i l'oferta dels portals que els situa en 1.300 € 2n trimestre 2017. (increments de preus aparents però no reals)
- Increment de l'esforç teòric per accedir a l'habitatge de lloguer de mercat a Barcelona 2014-2017 per a una llar amb ingressos fins a 2,5 IPREM: del 35% al 43%.
- Emergència de nous fenòmens com les llars compartides amb el risc que els ingressos que comportin pels hostes (propietaris o arrendataris) s'incorporin al preu de l'habitatge a l'augmentar el nivell de solvència de la demanda.
- La despesa pública en habitatge en percentatge del producte interior brut és la darrera d'Europa 0'1 respecte la mitjana del 0'6.
- La despesa pública en habitatge en euros per habitant ocupa el darrer lloc a Europa 25, amb una mitjana Europea de 180.
- La despesa pública en habitatge en percentatge de la despesa social total ocupa el penúltim lloc a Europa el 0'4 respecte el 1'5 de mitjana europea.
- L'Àrea Metropolitana de Barcelona té la Taxa de sobreesforç* en habitatge per a llars en lloguer de mercat més alta de tota Europa. 43% amb mitjanes Europees del 27%
- El percentatge d'habitatge de lloguer social sobre el total del parc a Catalunya és el 1'3%, el 25è lloc de 28 països d'Europa.

*la taxa de sobreesforç mesura el percentatge de població que viu en habitatges en els que el cost de l'habitatge representa més del 40% dels ingressos totals de la llar

Rellegint aquestes dades podem arribar fàcilment a la conclusió que les mesures de control de preus de l'habitatge de lloguer no passarien només per un topall obligat dels preus, sinó per un conjunt de mesures, en les que la inversió pública en habitatge hauria de ser l'eix principal.

Pel que fa a les propostes de mecanismes obligatoris de control de preus, almenys les que es fan públiques, intenten implementar models d'altres països que tenen realitats urbanes, socials, d'inversió i de ràtios de lloguer/propietat molt diferents a les nostres.

Quan analitzem la proposta més aplaudida "El Die Mietpreisbremse" de la legislació alemanya i la legislació francesa ens trobem que:

- La legislació alemanya, només limita els preus en les àrees que els Landers hagin decidit, de manera motivada, no de manera global. El topall es l'Índex de referència +10%.



- A França, més laxa, es l'índex de referència +20% amb caràcter general tot i que admet altres increments per circumstàncies excepcionals del pis.
- A Alemanya es una mesura conjuntural que dura 5 anys fins el 2020 (l'habilitació) i 5 anys el topall de preus que estableixen els Landers .
- La legislació alemanya tampoc s'aplica al primer lloguer de promocions d'obra nova posteriors a 1-10-2014 - tot i que la llei va entrar en vigor l'1-6-2015-; en aquests casos hi ha llibertat de renda per no limitar la inversió en nova construcció.
- Tampoc s'aplica al lloguer després d'una "*modernització integral*" que defineix com aquella en que el cost es 1/3 de l'obra nova. (Caldria veure quin es el concepte jurídic assimilable a Catalunya: el criteri urbanístic de ruïna urbanística es del 50% al DL 1/2010 i el concepte de gran rehabilitació a la Llei del Dret a l'Habitatge no fixa patró econòmic, sinó que es remet al concepte de buidar l'edifici).
- El "El Die Mietpreisbremse" respecta els drets adquirits. Cap propietari està obligat a llogar en cas de nou contracte sota el preu que ja tingues estipulat.
- No hi ha límit en el "Die Mietpreisbremse" per a repercutir les millores a l'habitatge entre la finalització d'un contracte i subsegüent sortida del llogater i un altre.
- La legislació francesa en principi també només s'aplica als habitatges de 2^a ma. En cap cas a l'obra nova ni a la gran rehabilitació.
- Els partits impulsor del "Die Mietpreisbremse" reconeixen que s'estableix un sistema de control de renda inicial però amb tantes excepcions que no és operatiu i amb una eficàcia molt baixa, es calcula que a Berlín hi ha 1 milió de contractes de lloguer en negre, tot plegat ha provocat un intent de reforma que no acaba d'aprovar-se per les diferències de criteris.

Pel que fa a les realitats urbanes, es parla de les polítiques d'habitatge a Berlín i Munic obviant que la primera té 800km quadrats i la segona en té 300, és a dir les dimensions de l'Àrea Metropolitana, és obvi que difícilment farem polítiques d'habitatge efectives comptant només els 100km quadrats del municipi de Barcelona.

Barcelona té avui un 30% d'habitatge de lloguer i un 60% d'habitatge de propietat, el 10% restant són altres tipologies de tinència.

La taxa de reposició per mantenir el parc d'habitatge estable respecte les necessitats del conjunt de la població a Barcelona està molt per sota dels 5 habitatges nous/any per cada 1000 habitants. Això provoca una crisi d'oferta, en part per la manca de sòl disponible i dels efectes de reducció de la inversió durant la crisi. Per contra, tenim que el 84'4% del parc d'habitatge a Barcelona és anterior al 1980, amb necessitats de rehabilitació d'aproximadament d'un terç. És aquí on hi ha la oportunitat de generació d'habitatge públic i/o habitatge protegit, partint de la corresponent intervenció de les administracions. D'altra banda cal tenir en compte la piràmide d'edats dels habitatges en propietat de majors de 65 anys que quedaran vacants tendencialment al llarg dels propers anys per causes naturals o migracions.

Amb tot això, ens tornem a fer la pregunta: cal incrementar la intervenció administrativa en el mercat del lloguer per fer reduir la taxa d'esforç d'accés a l'habitatge?

La resposta és clara, sí i quan abans millor. Primer de tot tenint en compte la nostra pròpia realitat social i urbanística, també sabent que les mesures són diverses i que no n'hi ha cap que per ella mateixa aporti solucions definitives, evitant mesures de caràcter populista (electoralista) que acaben sent foc d'encenalls i que, de vegades, porten altres danys col·laterals que van en contra de la política desitjada.



**ESQUERRA
REPUBLICANA**

Secretaria Nacional de Política Territorial
comissió sectorial de Política Territorial

Francesc Sutrias

President de la Sectorial de Política Territorial d'Esquerra Republicana

Ricard Martínez

Secretari Nacional de Política Territorial d'Esquerra Republicana