Societat | Andreu Merino / Aida Morales | Actualitzat el 22/05/2019 a les 14:00

El decret del Govern per regular el preu del lloguer obliga a canviar de pis per pagar menys

La Generalitat converteix en vinculant l'índex de preus de referència, no preveu sancionar els propietaris que incompleixin la normativa i dona marge de maniobra a l'Ajuntament de Barcelona



Un pis en lloguer al centre de Barcelona | Albert Alcaide

El decret llei aprovat aquest dimarts pel Govern per regular els preus de lloguer suposa un pas endavant, però presenta algunes llacunes. En primer lloc, obliga a canviar de pis si el llogater vol gaudir de la nova regulació, ja que els propietaris poden mantenir el preu d'arrendament dels pisos que ja estaven llogats, no només en els contractes vigents sinó en els futurs. A més, la normativa no preveu sancions i deixa en mans del llogater aconseguir que el propietari respecti els límits establerts. Concretament, insta els veïns a recórrer a la via judicial per reclamar la diferència entre el límit legal i la renda abonada.

L'anunci fet avui pel Govern, doncs, genera dubtes sobre la capacitat de concreció que tindrà el decret llei, si després és aprovat pel Parlament. Tot plegat després que el Departament de Justícia, amb Ester Capella (ERC) al capdavant, anunciés la mesura el 16 de maig, tot just deu dies abans de les eleccions municipals. Justícia té competències sobre el Codi Civil, a partir del qual tira endavant el decret llei, però les competències en habitatge són del departament de Territori i Sostenibilitat, que pilota Damià Calvet (PDECat). Calvet sempre s'ha mostrat partidari de prioritzar acords amb el sector privat per davant de la regulació pública.

Les discrepàncies entre els socis del Govern van fer-se públiques després de l'anunci de Capella, quan Elsa Artadi, candidata de JxCat a Barcelona i exportaveu de l'executiu, va acusar els republicans i Capella d'utilitzar electoralment l'anunci del decret. "Hi ha hagut precipitació perquè d'aquí a una setmana hi ha eleccions", va afirmar. L'alcaldable per Barcelona també va insistir que havia de ser Territori qui es responsabilitzés de les polítiques d'habitatge. Territori també ha mantingut discrepàncies en la carpeta d'habitatge amb l'Ajuntament de Barcelona, per exemple, amb la fórmula impulsada per Ada Colau per reservar del 30% de les noves promocions a habitatge assequible.

Una setmana després de la picabaralla, Capella i Calvet han volgut escenificar la unitat de l'executiu compareixent junts en la roda de premsa posterior al consell executiu. "És una mesura urgent perquè la situació és urgent", ha afirmat la consellera, justificant així que el Govern hagi optat per un decret llei, una norma reservada per a mesures excepcionals, que el Parlament ha de votar en un màxim de 30 dies. "El que volem és la millor política d'habitatge pel país", ha apuntat Calvet.

Com s'aplicarà la norma?

Si finalment el decret llei acaba tirant endavant, la regulació s'aplicarà en les zones amb mancança acreditada d'habitatge assequible. En el cas de Barcelona, serà l'Ajuntament qui determini quines parts de la ciutat són susceptibles de ser declarades "tenses" en matèria d'habitatge, mentre que a la resta del país serà el Govern qui fixi on s'aplica la normativa, a instàncies dels ens locals que ho demanin. A partir d'aquí, els preus màxims es determinaran a partir de l'índex de referència de preus de lloguer que la Generalitat ja té actiu. En totes les zones on les administracions considerin que no és necessari aplicar la normativa, l'índex de referència no serà vinculant.

El criteri principal per definir quines zones reuneixen les condicions per ser declarades "tenses" serà la comparació dels seus preus amb la mitjana de preus a Catalunya. També que hi hagi una desproporció entre l'increment de població i la quantitat de pisos disponibles o que el cost dels arrendaments creixi molt per sobre de l'IPC.

Per norma general, a les zones on s'apliqui el límit de preu, el cost del lloguer podrà superar un 10% l'índex de referència de preus de lloguer. Amb tot, l'increment podrà arribar a ser d'un 15% si el propietari justifica que l'habitatge té un valor afegit, com per exemple "vistes excepcionals", piscina comunitària o jardins.

En el cas d'habitatges de nova construcció i d'immobles completament rehabilitats, el propietari tindrà dret a cobrar un 20% més del que preveu l'índex de referència durant els cinc anys posteriors a la finalització de les obres. Un cop superat aquest termini, s'haurà de sotmetre a les mateixes normes que la resta. La proposta de decret llei del Govern també preveu excloure del topall legal els pisos amb més de 150 metres quadrats, en "casos justificats".

En cap cas un propietari que tingui un pis llogat abans de l'entrada en vigor del decret llei tindrà l'obligació d'adaptar el preu si aquest supera el límit legal. Tampoc ho haurà de fer un cop acabi el contracte si el llogater opta per renovar-lo. En cas de desacord entre les dues parts, la Generalitat traspassa la responsabilitat als llogaters, instant-los a recórrer a la via judicial, tot i que el departament de Justícia es compromet a impulsar la via de la mediació. Així doncs, l'administració no preveu cap règim sancionador si el propietari no respecta la normativa.

"Nosaltres, el que farem des de la normativa civil serà equilibrar obligacions i drets, i les garanties de cadascuna de les parts en la contractació" d'un immoble, ha concretat Capella durant la roda de premsa. La consellera ha situat el decret llei com un "punt intermedi" en la regulació del lloguer, i ha dit que, des del Codi Civil, no hi haurà "imposició de sancions". Portaveus del departament de Justícia consultat per aquest diari justifiquen que la llei no vagi acompanyada d'un règim sancionador. "No es tracta de castigar ningú sinó d'evitar abusos", argumenten. També

asseguren que la llei no admetrà interpretacions i que, en cas que un llogater porti el seu cas als tribunals, el propietari estarà obligat a abona-li els diners que hagi cobrat de més.

El Sindicat de Llogaters, decebut

Des de la seva fundació, el Sindicat de Llogaters sempre ha exigit que les administracions regulin el preu del lloguer per llei i ara el col·lectiu es mostra decebut amb la proposta de la Generalitat. El seu portaveu, Jaime Palomera, considera que és una "*fake news*" la regulació anunciada pel Govern, en declaracions a **NacióDigital**.

Palomera lamenta que la regulació només podria aplicar-se en una part "marginal" del parc de lloguer i creu que la normativa preveu massa marge de maniobra en relació a l'índex de preus per part dels propietaris. Pel que fa a la inexistència d'un règim sancionador que acompanyi el decret llei, el portaveu demana a la Generalitat que actuï d'ofici i no es limiti a instar els llogaters a recórrer a la via judicial. "És costós, angoixant i inefectiu", diu.

[despiece]
Les claus de l'Índex de referència de preus de lloguer

L'Índex de referència de preus de lloguer és -per ara- un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu i no vinculant. Permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona determinada, i amb unes característiques concretes. D'aquesta manera, estima un preu màxim i un mínim per a un habitatge, tenint en compte l'adreça, la superfície de l'immoble, l'any de construcció, l'estat de conservació, si compta amb mobles, si té ascensor o aparcament, i si gaudeix de certificat energètic.

El decret llei que proposa el Govern permetria, com a màxim, un augment del 10% respecte del preu indicat per l'índex, amb algunes excepcions que podrien fer incrementar la suma fins a un 15 o 20%, si es justifiquessin degudament.

Així, i tenint en compte les dades actuals de l'índex, per exemple, el preu màxim d'un pis de primera o segona planta, de 70 metres quadrats, en bon estat de manteniment, moblat, amb ascensor, construït a partir de 1979 i amb un consum mitjà d'energia podria oscil·lar entre:

A Barcelona (per barris):

Sarrià - 1.088 euros (preu segons l'índex) - 1.196 euros (preu màxim)
Nou Barris - 697,70 euros (preu segons l'índex) - 747,67 euros (preu màxim)
Gràcia - 854 euros (preu segons l'índex) - 939,4 euros (preu màxim)
Ciutat Vella - 1.081,50 euros (preu segons l'índex) - 1.189 euros (preu màxim)

Al territori (*s'agafa com a referència el centre de la ciutat):

Manresa - 420 euros (preu segons l'índex) - 465 euros (preu màxim)
Sabadell - 667,10 euros (preu segons l'índex) - 733,81 euros (preu màxim)
Tarragona - 511 euros (preu segons l'índex) - 562 euros (preu màxim)
Vic - 497,70 euros (preu segons l'índex) - 547,47 euros (preu màxim)
Lleida - 417,20 euros (preu segons l'índex) - 458,92 euros (preu màxim)
Girona - 614,60 euros (preu segons l'índex) - 676,06 euros (preu màxim)
[/despiece]