Societat | Andreu Merino | Actualitzat el 10/09/2020 a les 12:00

Preus a la baixa i excepcions per a petits propietaris: les claus de la regulació de lloguers

La mesura protegeix els llogaters amb rendes baixes i s'aplicarà als 60 municipis de més de 20.000 habitants



Pisos en lloguer al centre de Barcelona | Adrià Costa

El Parlament ha aprovat aquest dimecres la llei de regulació del preu dels lloguers a Catalunya. La mesura ha estat impulsada pel Sindicat de Llogaters i ha rebut el vot favorable de JxCat, ERC, comuns i CUP, mentre que Ciutadans, PSC i PP s'hi han oposat. L'acord ha estat possible a última hora, després que JxCat hagi accedit a votar-hi a favor.

Els postconvergents van donar inicialment suport a la mesura i van permetre que es registrés al Parlament. Poc després, però, van fer marxa enrere i van presentar esmenes per rebaixar el text. El contingut final és molt proper al del pacte inicial però inclou un canvi destacat. A continuació, tots els detalls:

1. On s'aplica la mesura? La llei s'aplicarà de manera immediata als 60 municipis catalans de més de 20.000 habitants, que tenen un mercat d'habitatge de lloguer considerat tens. Finalment també s'inclouen a la llista Tortosa, Salou i Figueres, que JxCat volia deixar fora amb les seves esmenes. Els postconvergents també han retirat l'esmena que tenia per objectiu que cada Ajuntament pogués decidir si aplicava la mesura o no.

2. Contenció i descens de preus. A partir d'ara, qualsevol contracte de lloguer d'un pis que ja estigui al mercat no podrà pujar de preu. La llei aprovada pel Parlament obliga els propietaris a mantenir les quotes, tant si el llogater és nou o es tracta d'una renovació als actuals inquilins. A més, en el cas que el lloguer estigui per sobre de l'índex de preus de la Generalitat, s'haurà d'adequar a aquest.

3. Què és l'índex de preus de la Generalitat? L'índex recull els preus mitjans per cada zona i en funció d'això, indica al llogater quin és el preu que hauria de pagar pel seu pis. Té en compte la planta, la superfície de l'habitatge, l'any aproximat de construcció i l'estat de manteniment. El preu resultant de l'índex es pot consultar pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La normativa se centra en el preu mitjà per metre quadrat, és a dir, per la xifra que apareix al requadre vermell. Per tant, deixa sense efecte les estimacions a l'alça o a la baixa en funció de les característiques de cada immoble.

4. Excepcions per a propietaris de renda baixa. Un dels cavalls de batalla de JxCat a l'hora d'intentar esmenar la llei era deixar-ne fora els petits propietaris. Els postconvergents plantejaven que n'estiguessin exempts aquells tenidors que ingressessin 5,5 vegades l'Índex de Renda de Suficiència (IRSC). Un xifra que equivaldria a rendes mensuals de 3.130 a 4.173 euros, en funció del municipi on estigui l'immoble.

El Sindicat va respondre proposant que l'equivalència amb l'IRSC fos de l'1,5, i finalment s'ha establert un 2,5. Un topall que equival a ingressos mensuals de tota la unitat familiar de 1.300 a 1.900 euros mensuals aproximadament, en funció dels membres de la família i el municipi. També podran apujar preus els propietaris que facin grans obres de reforma i queden exempts de la normativa els immobles d'obra nova.

5. Protecció per als llogaters de renda baixa. L'excepció als propietaris amb rendes baixes no s'aplicarà en aquells casos en què la unitat familiar de llogaters ingressi menys de 3,5 vegades l'IRSC, és a dir, de 2.140 a 3.200 euros mensuals en funció de membre i municipi.