

## Llum verda de la Moncloa a una llei d'habitatge menys ambiciosa que la catalana

*La nova norma estatal regula el lloguer en zones tensades, penalitza els propietaris de pisos buits i prohibeix desnonar a persones vulnerables*



Una pancarta anuncia pisos de lloguer, a la Vall d'Hebron. | Ricard Novella

El **Consell de Ministres** del govern espanyol ha donat llum verda aquest dimarts a l'avantprojecte de la **nova llei d'habitatge**. El nou marc legal, doncs, només queda ara pendent de la tramitació parlamentària -que serà urgent- i la posterior aprovació al **Congrés dels Diputats**, on PSOE i Unides Podem hauran de buscar suport de les forces de la moció de censura contra Rajoy.

L'encarregada d'exposar els detalls de la nova llei ha estat la vicepresidenta segona i ministra de Transports, **Raquel Sánchez**, que ha definit la mesura com a "una eina històrica per a lluitar contra la desigualtat". Ara bé, la norma no satisfà els moviments socials de defensa del dret de l'habitatge i és menys ambiciosa que la norma catalana. Repassem a continuació els **detalls de la nova llei d'habitatge del govern espanyol**.

### **Regulació del lloguer a les zones tensades**

És la principal novetat de la norma, que preveu que les comunitats autònomes puguin regular el preu del lloguer a les zones tensades. Així doncs, en aquests territoris els **grans propietaris** -més de deu habitatges en propietat- estaran obligats a rebaixar els preus del lloguer mentre que els **petits tenidors** -menys de deu habitatges- l'hauran de congelar.

El govern espanyol també busca la col·laboració dels grans tenidors, i a més d'obligar-los a congelar el preu del lloguer, també els ofereix **bonificacions fiscals** que poden arribar al 90% si abaixen el que cobren als arrendataris.

La baixada de preus es basarà d'acord amb l'**índex de referència** per tots els contractes d'aquestes zones de mercat tensades. Una "**zona tensada**", segons l'executiu espanyol, és un espai on hi ha "un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facin assequible pel seu accés al mercat".

Els espais reconeguts com a "tensats" tindran una vigència de **tres anys**, tot i que després es podrà revisar la possibilitat que es **prorrogui** la mesura. Les **comunitats autònomes** seran les encarregades de sol·licitar al govern espanyol la declaració d'un territori com a "zona tensada".

### **Incentius pels petits propietaris que abaixin els preus**

Els petits tenidors que decideixin abaixar el preu dels lloguers de les seves propietats podran rebre bonificacions. Així doncs, l'incentiu s'aplicarà a l'**IRPF** i serà de fins a un 90% quan abaixi un 5% el lloguer respecte de l'últim any de contracte de l'arrendament.

També es pot aplicar una altra bonificació del **70%** si el propietari lloga l'habitatge per primer cop i en una zona tensada a persones d'entre 18 i 35 anys. A més, la llei estipula la bonificació del **60%** si els propietaris mantenen els preus tot i haver executat obres sobre l'habitatge, i en la resta de situacions, l'incentiu serà del **50%** sempre que s'abaixi el preu.

### **Prohibició de desnonaments a persones vulnerables**

El nou marc legal també fixarà una mena de protecció davant de possibles desnonaments. A través de la modificació de la **Llei d'Enjudiciament Civil**, els jutjats hauran de rebre informes dels serveis socials sobre la situació de **vulnerabilitat** de les persones en processos de desnonament. En cas que la persona afectada estigui en aquesta situació, s'haurà de suspendre el **desnonament** fins que les institucions públiques li proporcionin una solució en dos mesos.

### **El bo jove d'habitatge**

És una de les mesures estrella de l'avantprojecte, anunciada per **Pedro Sánchez** fa unes setmanes. **250 euros** pels joves d'entre 18 i 35 anys, amb l'objectiu d'afavorir la seva emancipació. Això sí, amb alguns condicionants com tenir feina o ingressar menys de 23.735 euros anuals.

[noticiadiari]2/226199[/noticiadiari]

Aquest **bo jove** està supeditat a l'aprovació dels **pressupostos generals de l'Estat** de l'any 2022 - encara sense el suport assegurat pels dubtes dels partits independentistes- i tindrà una vigència de dos anys. A més, l'ajut es complementa amb altres prestacions per a les famílies més vulnerables.

### **Impostos als pisos buits**

Nou impost per aquells pisos i cases que estiguin buits. En concret, l'executiu recarregarà l'**Impost sobre els Béns Immobles** (IBI) fins al 150%, i serà aplicat pels ajuntaments. Això es podrà aplicar en diferents percentatges depenent de la situació de cada immoble.

Quan un habitatge faci més de dos anys que està buit sense causa justificada i el propietari tingui quatre o més habitatges d'ús residencial s'aplicarà un recàrrec del 50% a l'**IBI**. En cas que faci **tres anys que està buida**, podrà arribar fins al 100%. A més, es podrà elevar un 50% adicional en aquestes dues circumstàncies quan el propietari tingui dos o més habitatges al mateix municipi, per la qual cosa el recàrrec màxim serà d'aquest 150%.

### **Augment del parc públic d'habitatge**

El nou marc obligarà a reserva per habitatge protegit el **30% de les promocions**. A més, el 50%

d'aquesta construcció protegida ha d'anar destinat al **lloguer social**. D'aquesta manera, segons l'executiu espanyol, es preveu "incrementar molt notablement el parc públic" d'habitatge.