

La regulació dels lloguers, més a prop: guia per saber quant hauràs de pagar pel teu pis

La proposició de llei acordada per Justícia i el Sindicat de Llogaters, que ara compta amb una majoria parlamentària suficient, es basa en l'índex de referència de la Generalitat



Habitatges en lloguer a Barcelona | Adrià Costa

Catalunya és més a prop de regular el preu dels lloguers. JxCat, ERC, els comuns i la CUP han registrat aquest dimecres una proposició de llei (<https://www.naciodigital.cat/noticia/205909?&passaact=0c0bb86b769a37b1a79f5efaae688947&renovaportada=1>) per contenir els arrendaments, amb un text pactat entre el Departament de Justícia i el Sindicat de Llogaters. La normativa, que s'haurà de votar al Parlament, preveu dues vies per limitar els preus als municipis amb un mercat de lloguer "tens". Aquests preus no podran ser més alts que els dels contractes anteriors ni superar els índexs de referència de la Generalitat. Les dues mesures són aplicables tant si els contractes són firmats pels mateixos llogaters o per nous arrendataris.

És fàcil calcular el que s'hauria de pagar per un habitatge un cop la legislació entri en vigor. En el cas que el preu actual del pis sigui inferior a l'índex de referència, el propietari no el podrà pujar sinó que com a màxim l'haurà de mantenir igual. A més, està obligat a fer constar l'import en les ofertes de l'immoble. En el cas dels pisos llogats actualment per un import superior a la mitjana de l'índex, el nou contracte s'haurà d'adequar a aquest topall.

En aquest segon cas, es pot calcular l'import a la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (<http://http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>) . Per fer-ho, cal introduir l'adreça del pis que es vol llogar, la planta, la superfície de l'habitatge, l'any aproximat de construcció i l'estat de manteniment. També variables com si disposa d'ascensor o està moblat. Un cop introduïdes les dades, apareixerà en pantalla una xifra en un requadre vermell, que indicarà el preu per metre quadrat. Més avall, apareixerà el càlcul de l'import mensual màxim que es podrà cobrar pel pis.



Pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Foto: ND

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.

La Generalitat va impulsar l'índex de preu de lloguers el 2017 i ja aleshores va assegurar que l'objectiu final era regular el preu dels arrendaments. El Sindicat de Llogaters i altres col·lectius en defensa del dret a l'habitatge sempre han considerat que l'índex reflecteix preus de "bombolla", el 2017 el preu mitjà del lloguer a Barcelona era un 12% més alt que el del 2007, segons dades de la Generalitat. El Sindicat ha qualificat avui la proposició de llei de proposta "de mínims" i ha assegurat que es tracta del "primer pas" per a la regulació dels lloguers.

Excepcions: obra nova i grans reformes

La proposició de llei registrada aquest dimecres preveu excepcions als límits de preu. Els propietaris de pisos de nova construcció o els d'aquells en què s'hagin fet grans obres de rehabilitació -no de manteniment, que són obligatòries- podran establir com a topall l'estimació a l'alça de l'índex de preus durant els primers cinc anys. Una excepció que, segons el Sindicat, ha estat incorporada a la proposició a petició de la Generalitat amb la intenció de no perjudicar el sector immobiliari.

Tampoc s'aplicarà la normativa en aquells habitatges que tinguin una superfície útil de més de 150 metres quadrats. En la resta de casos, la normativa inclou un règim sancionador en cas d'incompliment. Llogar un habitatge amb un preu un 20% superior a l'índex de referència serà una infracció greu, castigada amb multes de 9.000 a 90.000 euros. No fer constar en una oferta de lloguer el preu de l'índex de referència o de l'anterior contracte serà una falta lleu, que es podrà

sancionar amb multes de 3.000 a 9.000 euros. A més, de la sanció administrativa, la normativa permet al llogater reclamar per la via judicial totes aquelles quantitats cobrades pel propietari que superin el topall permès.

La creació d'un règim sancionador, que de fet s'incorpora de la Llei d'habitatge del 2007, és una de les principals diferències respecte del decret de regulació de preus impulsat pel Govern que l'oposició va tombar fa un any (<https://www.naciodigital.cat/noticia/182859/oposicio/tomba/decret/govern/pretenia/limitar/preu/dels/lloguers>). En línies generals el canvi d'escenari en comparació amb l'anterior lloguer -aprovat pel Govern poc abans de les eleccions municipals- és substancial. Entre altres aspectes, aquell text obligava a canviar de pis si es volia pagar menys (<https://www.naciodigital.cat/noticia/180374/decret/govern/regular/preu/lloguer/obliga/canviar/pis/pagar/menys>).

Una altra novetat és que per primera vegada el Govern atorga legitimitat de representació a les "entitats representatives de les persones llogateres" per fer mediació amb la propietat abans que un cas arribi als jutjats. El Sindicat de Llogaters i altres col·lectius com la PAH o els grups d'habitatge, doncs, veuen reconeguda oficialment la seva tasca.

Més enllà del recorregut institucional que ha de seguir la proposició de llei per ser aprovada, els seus impulsors també estan a l'espera de les reaccions del sector immobiliari i la resta de grups de l'oposició. El Govern ja va tirar endavant el darrer decret llei d'habitatge tot i que el Consell de Garanties Estatutàries va considerar inconstitucionals (<https://www.naciodigital.cat/noticia/196567/consell/garanties/estatutaries/veu/parcialment/inconstitucional/nou/decret/habitatge>) alguns punts del seu redactat. A més, el PP ja ha presentat un recurs al Tribunal Constitucional (<https://www.naciodigital.cat/noticia/204632/pp/impugna/decret/habitatge/govern/al/tribunal/constitucional>) contra aquest decret.

[despiece]Els 60 municipis en els quals s'aplicarà la regulació

Està previst que la normativa s'apliqui als 60 municipis catalans amb un mercat de lloguer més "tens". Una consideració a la qual es pot accedir si els preus han pujat més d'un 20% entre el 2014 i el 2019, sempre que el municipi sigui de l'àrea metropolitana o tingui més de 20.000 habitants.

La declaració d'un municipi com a àrea amb un mercat d'habitatge tens tindrà una durada d'un any a partir de l'aprovació de la llei. A partir d'aquest moment, els municipis poden deixar sense efecte la declaració o renovar-la. L'única ciutat que té capacitat per decidir unilateralment és Barcelona, mentre que a l'àrea metropolitana qui té capacitat per fer-ho és l'AMB i a la resta del país directament la Generalitat.

Aquesta és la llista de 60 municipis on s'aplicarà inicialment la regulació de preus: Badalona, Barberà del Vallès, Barcelona, Blanes, Calafell, Castellar del Vallès, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Figueres, Gavà, Girona, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, Lleida, Manlleu, Manresa, Martorell, El Masnou, Mataró, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrugell, Pallejà, Pineda, El Prat de Llobregat, Premià de Mar, Reus, Ripollet, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de la Mogoda, Sitges, Tarragona, Terrassa, Tortosa, El Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú i Vilassar de Mar.[/despiece]