

Així se salten immobiliàries i propietaris la nova regulació de lloguers arreu de Catalunya

Els portals immobiliaris s'omplen d'ofertes que no respecten l'índex de preus de la Generalitat ni el preu dels anteriors contractes



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

El 9 de setembre el Parlament aprovava la llei de regulació del preu dels lloguers a Catalunya i el dia 22 del mateix mes entrava en vigor. Més d'una setmana després, però, encara són moltes -de fet, la majoria- les ofertes que es poden consultar en portals immobiliaris que no respecten la nova normativa. Tots els anuncis han de mostrar quin és el preu de l'immoble segons l'índex de referència de la Generalitat i també l'import mensual que els anteriors llogaters pagaven cada mes. Gairebé en cap cas es compleixen els dos requisits, segons ha pogut comprovar **NacióDigital**.

Al portal Fotocasa, per exemple, s'anuncia un pis al barri de Vilapicina de Barcelona. L'anunci no mostra ni l'índex de preus ni l'import de l'anterior contracte. El preu de l'oferta és de 1.050 euros al mes, mentre que segons l'índex de preus de la Generalitat el pis hauria de valdre com a molt 875 euros. El preu encara podria ser inferior si l'anterior contracte estava per sota de l'índex, ja que la llei impedeix que l'import incrementi.

"Els propietaris encara han de decidir si opten per acollir-se a la llei o pagar la multa", diuen des de la immobiliària Basse Empresarial. Les sancions previstes per la llei van dels 3.000 i els 90.000

euros, en funció de la gravetat. "És cert que el preu és elevat comparat amb l'import que preveu l'índex", reconeixen alhora que insten a visitar el pis per negociar a la baixa.

[noticiadiari]2/209344[/noticiadiari]

És el mateix discurs de la immobiliària Vivalco Real Estate quan atén una consulta sobre un pis en lloguer al Raval anunciat a Idealista. "Si fem la visita i t'interessa, podríem ajustar el preu", asseguren. En aquest cas, sí que apareix el preu per metre quadrat previst per l'índex de la Generalitat i l'anunci també informa sobre la superfície del pis. A l'hora de fer el càlcul, però, no surten els números. L'import hauria de ser de 925 euros i l'oferta és de 950. Tampoc ofereix informació sobre el preu de l'anterior contracte de lloguer. "No tenim aquesta informació perquè som els intermediaris", diuen des de la immobiliària. La llei, però, obliga que aquesta dada aparegui a tots els anuncis, els posi qui els posi.

L'única informació obtinguda sobre peus de contractes anterior és la d'un pis de Sant Martí anunciat a Fotocasa. L'anunci no publicava la dada però després d'insistir a l'agència Letsgocasa, aquesta informa que els anteriors arrendataris pagaven 1.150 euros al mes. Segons l'índex de referència de la Generalitat, el topall de preu per aquest pis haurien de ser 1.055 euros i per tant l'oferta s'hi hauria d'ajustar. A l'anunci publicat, però, el pis s'ofereix per 1.190 euros.

"No incloem el cost de l'IBI"

Els intents d'esquivar la llei no es limiten només a Barcelona. En un pis de 73 metres quadrats al bell mig de Reus, que s'anuncia per 700 euros al mes, el preu que marcaria la Generalitat es reduiria en més de 190 euros. En altres habitatges de la mateixa immobiliària, Estrem Gestions, expliquen que si seguissin el que diu la nova llei haurien de rebaixar els pisos fins i tot més de 200 euros. Segons indiquen, és el propietari de l'immoble el que no vol adaptar el preu a la nova realitat i que tan sols el rebaixaria uns 25 o 50 euros. Immediatament després de la conversa van decidir retirar l'anunci de la plataforma Idealista. El motiu de la negativa a seguir la llei, asseguren, és que si no inclouen el cost de l'IBI i de l'impost de la brossa al lloguer ho hauran de fer en un import a banda. Segons la normativa, però, els propietaris no poden afegir al nou contracte de lloguer despeses generals assimilades a la renda en l'anterior contracte.

En aquesta mateixa línia es pronuncia la immobiliària Urbicat de Vic, que ofereix un pis al carrer Manlleu. Argumenta que la repercussió de la reducció del preu pot derivar en les despeses que fins ara anaven incloses en el preu del lloguer, com és l'IBI, la taxa d'escombraries o la taxa de la comunitat. El pis de 51 metres quadrats té un cost de 600 euros i l'índex el situa a 445.

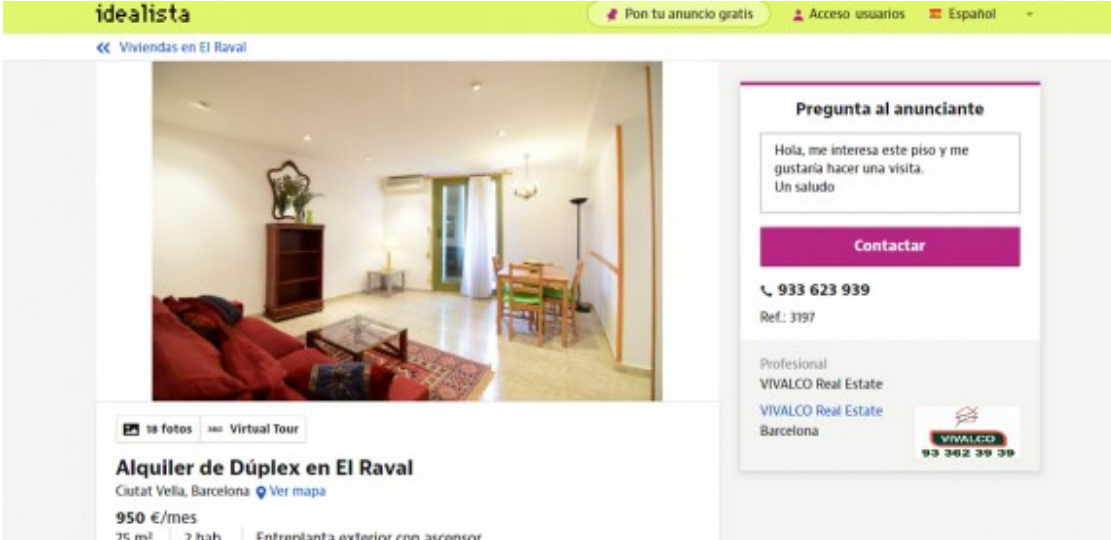
[noticiadiari]2/208372[/noticiadiari]

Passa el mateix a Granollers, en el cas d'una immobiliària que ofereix un pis al carrer Sant Esteve. Hauria de valdre com a màxim 712 euros al mes, però el publiciten per 1.200. "Això és el que costa. Ja hem inclòs la nova normativa, però és que en el preu final també s'hi compta la contribució i el pàrquing, entre d'altres?", diuen.

L'obligatorietat de fer constar l'índex de la Generalitat i el preu de l'anterior lloguer a l'oferta tampoc es compleix en la gran majoria d'anunciants de Tarragona, Reus i Salou, les poblacions afectades al Camp de Tarragona pel canvi legislatiu en matèria d'habitatge. Algunes immobiliàries, com és el cas de Finques Mèdol a Tarragona o de Fincas Salou, expliquen que encara ho estan tramitant i que faran els canvis aviat. Per exemple, en un pis que s'anuncia per 1.800 euros per 113 metres quadrats, al passeig Jaume I de Salou, realment hauria de valdre 627,15 euros el mes. També, un habitatge en una zona cara de la ciutat de Tarragona, l'avinguda Roma, costaria fins a 400 euros menys del que està anunciat actualment (2.000 al mes). En els pròxims dies o setmanes, malgrat ja estar en vigor, les immobiliàries del Camp de Tarragona s'hauran d'actualitzar o exposar-se a incomplir la llei.

"La llei va en detriment dels propietaris"

A Sabadell, la majoria de pisos anunciats inclouen un avís en el qual asseguren els preus en procés de revisió, d'acord amb la nova normativa. Tanmateix, quan es contacta amb els anunciants s'assegura que els preus són els que apareixen o fins i tot, subratllen que "no són negociables" com és el que cas de Haya Real State, amb dos als carrers Espirall i Selva, en què fixa uns 895 i 610 euros al mes, respectivament, quan l'índex determina que haurien de ser 840 i 521. En dos habitatges propers, als carrers Calassanç Duran i Buxeda, els lloguers són de 800 i 790 euros però, segons l'índex, haurien de ser de 785 i 753, respectivament. En aquest cas, des de la immobiliària es condiona el preu a la negociació amb el comerciant de la zona.



idealista

Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios Español

Viviendas en El Raval

Alquiler de Dúplex en El Raval
Ciutat Vella, Barcelona Ver mapa
950 €/mes
75 m² | 2 hab. | Entrepantalla exterior con ascensor

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

933 623 939
Ref.: 3197

Profesional
VIVALCO Real Estate
VIVALCO Real Estate
Barcelona

VIVALCO
93 362 39 39

Un dels anuncis consultats al portal Idealista. Foto: ND

A l'altre capital vallesana la situació és semblant. Un pis de 50 metres quadrats i d'una sola habitació al centre de Terrassa té un preu de 590 euros, metre que segons l'índex hauria de ser de 490. El grup immobiliari Prestigi, assegura que està dins dels paràmetres i que el preu és inamovible. "La llei va en detriment dels propietaris", argumenten des de la immobiliària Open Finques que anuncia un pis de 115 metres quadrats al centre per 950 euros, quan el seu preu hauria de ser de 750. "Estem fent els càlculs però la llei permet afegir algunes especificacions", i expliquen que en els contractes es poden desglossar els impostos però mantenir el mateix preu.

Sant Cugat i Rubí també estan afectades per la regulació i com passa a la resta de ciutats, els anuncis no s'hi adequen. Un pis de 70 m² de tres habitacions a l'avinguda de Cerdanyola de Sant Cugat s'ofereix per 1.300 euros mentre que hauria de costar 840. O un àtic al carrer d'Elionor Vinyerta en lloc de 2.100 euros hauria de costar 1.900. Des de la immobiliària Don Piso avisen que no rebaixaran les quotes perquè són els preus del mercat. La immobiliària Cedós de Rubí explica que començaran ara a negociar amb els propietaris. Aquí els preus en general són més econòmics però igualment s'ofereixen per sobre de l'índex. Com és el cas d'un pis a la zona nord de 75 m² que hauria de costar 630 euros i no 760. I un altre a la zona de La Serreta de 99 metres quadrats que hauria de costar 500 euros, 300 menys que l'anunci.

Si el preu anterior és superior a l'índex, s'ha d'abaixar

Altres immobiliàries apunten el fals argument que el preu de lloguer és superior a l'índex perquè es fixa en funció de l'anterior contracte. És el cas de Finques Vic, que ofereix un pis al carrer Cardona de la capital osonenca per 850 euros quan n'hauria de valdre, com a màxim, 422. La llei, però, deixa clar que si l'anterior contracte se situava per sobre dels preus mitjans que estableix la Generalitat, s'ha d'abaixar.

En altres municipis, com Olot, l'aprovació de la nova normativa ha tingut com a conseqüència la davallada d'ofertes. Sembla, doncs, que les empreses que s'hi dediquen prefereixen esperar un temps prudencial abans de refer els preus o, si més no, mostrar-los. Costa, a més, saber, per via digital, on són situades les ofertes de lloguer, és a dir, a quin número de quin carrer, amb què les agències eviten als possibles llogaters poder comparar el preu publicitat amb l'actual índex de lloguer i, si fos més alt, poder exigir que es compleixi la llei.

Un altre fet que preocupa els ciutadans de la Garrotxa és que aquesta nova llei només afecti els municipis superiors als vint mil habitants, com és el cas d'Olot. La resta de municipis en resten desemparats i això vol dir que les persones que tractin de llogar un pis a les Preses, la Vall d'en Bas, Santa Pau o Besalú -per citar-ne quatre on els preus són força alts- continuaran estan sotmesos a les lleis de mercat.