

# 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 postconvergens 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 reduir 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 postconvergens 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 a la 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 postconvergens 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.