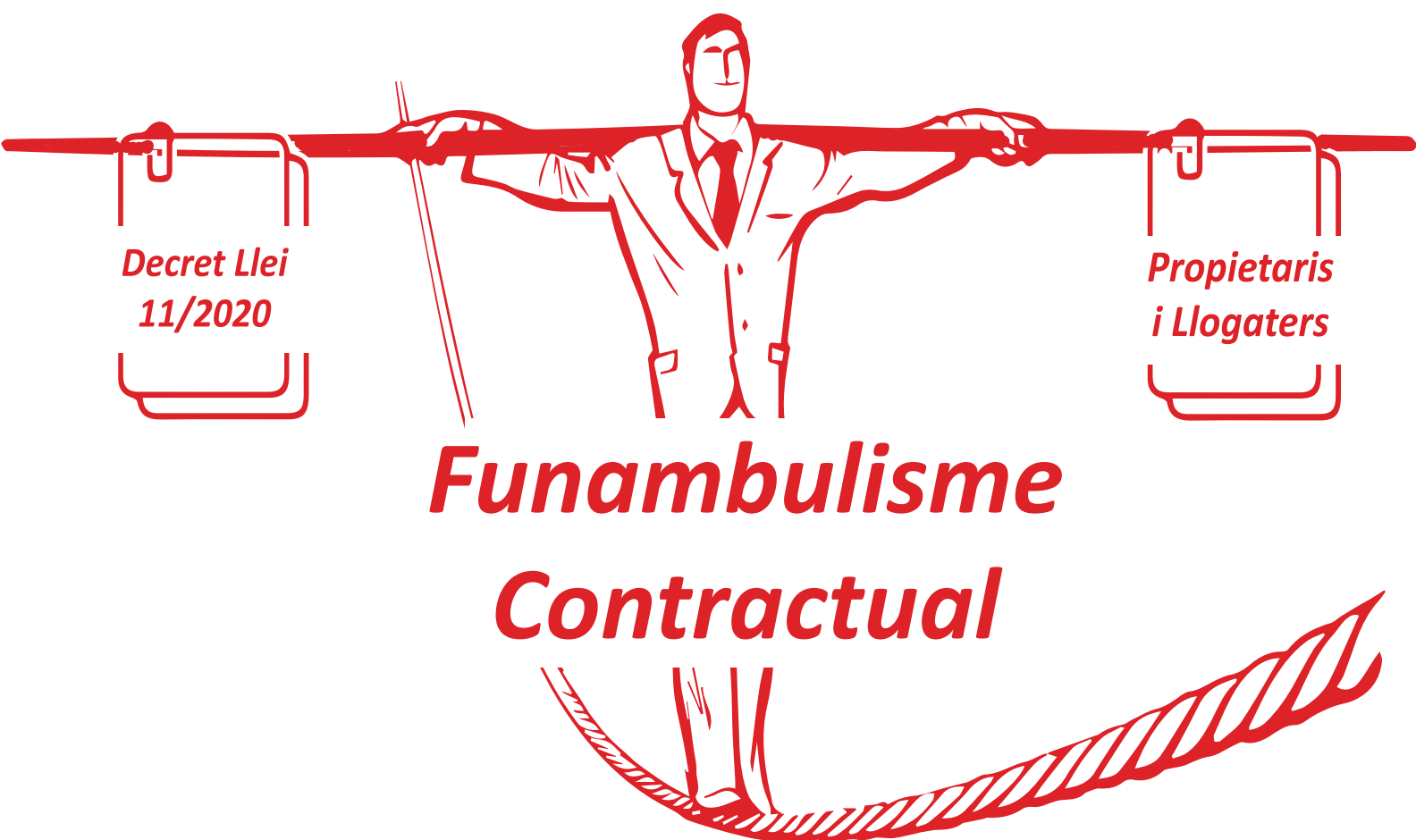


INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

Setembre 2021 - Butlletí nº14

Un any de regulació preu del lloguer



Funambulisme Contractual

1 a 5. Com s'ha viscut la regulació de preus de lloguer el darrer any al sector immobiliari?

8. L'Índex de Preus de Lloguer d'Habitatge: Una eina de càlcul amb força mancances

11. El govern espanyol prorroga fins al 31 d'octubre la vigència del Decret Llei 16/2020

6 i 7. L'Àrea de Fiances testimoni, a primera línia, dels errors als contractes dels propietaris

9 i 10. Quaranta-cinc municipis formen, ara, el Mercat Tens d'Habitatge, i quinze més, en breu

12. La Cambra organitzarà, al mes d'octubre, l'Acte Central de celebració del seu Centenari

No és una regulació de preus de lloguer!

El 22 de setembre de l'any 2020, tot just s'ha complert un any, fa només uns dies, va entrar en vigència el Decret Llei 11/2020 aprovat pel Parlament de Catalunya que tenia com intenció, segons els seus impulsors, de ser una eina per contenir el preu del lloguer a Catalunya. Una regulació que suposava un fet històric, ja que per primera vegada els contractes de lloguer d'habitatge habitual a casa nostra eren sotmesos a una regulació dels preus en funció, i quedava abolida 'de facto' la possibilitat del pacte privat entre propietaris i llogaters per tal d'establir una renda pactada entre ambdues parts.

Una legislació que, va néixer tocada de mort des de l'inici, per la manca de competència legislativa per part del govern de Catalunya, en diferents dels àmbits en el qual entra la llei, tal com va reconèixer el mateix Consell de Garanties Estatutàries del Parlament. I sobretot, perquè en aquest seguit d'articles de la nova regulació es fa una vulneració flagrant de la Constitució Espanyola en el seu article 33.2, ja que qui ha legislatat només parla, de manera reiterada de la funció social de l'habitatge, però omet de manera interessada, que aquesta ha d'arribar de la compensació per part dels organismes públics a la propietat, bé sigui de manera directa o amb bonificació d'impostos com l'IBI o IRPF.

Una mesura, la d'apostar per la bonificació o reducció de càrrega fiscals als propietaris que no seria cap entelèquia, ja que hem vist, la darrera setmana com el govern espanyol ha reduït l'impost a la factura de la llum del 5,85 fins al 0,5% (mínim que obliga Europa) per tal de fer front a la pujada de les hidroelèctriques. Per tant, de la mateixa manera que s'ha fet una intervenció quirúrgica del mercat de la llum, obligats per la situació de queixa social creixent, entenem que els propietaris de tot Catalunya que també l'hem patit en el nostre àmbit, no hem rebut cap mena de compensació, i per tant no podem acceptar, en cap cas, que es parli de regulació de preus de lloguer i sí de funambulisme contractual, amb una baixada imposada de preus.

I precisament, en aquesta mateixa línia, els impulsors d'aquesta regulació, fa setmanes que es venten que s'ha produït una caiguda important del preu del lloguer, una dada que des de la Cambra posem en quarantena, perquè una vegada més, s'obvia que hi ha tot un seguit de situacions de caràcter social i econòmic, amb la pandèmia de la Covid-19 com epicentre central, que ha generat un seguit d'acords entre parts per congelar i inclús abaixar les rendes pactades. Una idea de la lògica del mercat que defensem des de la nostra entitat, perquè entenem que més enllà de l'especulació, de la qual no n'estem pas a favor, els acords entre arrendadors i arrendataris tenen les seves pròpies dinàmiques, com molt bé ho determina un recent estudi del portal immobiliari Fotocasa que recull el diari econòmic Expansión, que apunta que el preu del lloguer hauria caigut el darrer any per sobre del 6% a Catalunya, però a Madrid, on recordem no existeix la regulació catalana i el pacte entre les parts en el preu no s'han regulat, la caiguda en els contractes d'arrendament estarien per sobre del 8%.

En conclusió, com entitat que treballem de la mà amb els petits i mitjans propietaris des de fa més de cent anys, en queda una pregunta sense resposta. Hauríem abaixat més el preu del lloguer a Catalunya amb un gran pacte Nacional per l'Habitatge amb veu i presència de tots els actors representats?

Idea original: Joan Poch i Xavier Calvó

Textos - col·laboracions: Xavier Calvó, Joan Poch, Jaume Torras, Miquel Àngel Vicente, Antoni Quintana, Jaume Auró.

Disseny gràfic i maquetació: Xavier Calvó

la Cambra

Un any de l'obligació per llei del control de preus de lloguer als contractes d'arrendament d'habitatge

En data 21/09/2020 es va publicar al DOGC el Decret Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que va aprovar el Parlament de Catalunya, i que de retruc suposava una modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2015, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Una resolució DSO/2812/2021 del 15 de setembre de l'any passat, per la qual es declaraven diversos municipis, que varen ser inicialment una seixantena, i a posteriori, s'hi va afegir també Mollet del Vallès, com àrees amb mercat d'habitatge tens. Unes poblacions que tenien com a element comú que tots tenien una població superior als 20.000 habitants, en la seva majoria eren localitats de l'Àrea Metropolitana de Barcelona o de l'entorn més pròxim a les altres tres grans capitals del territori català (Tarragona, Lleida o Girona).

A totes elles, l'aplicació de la regulació en el preu del lloguer era de caràcter obligatori i immediat des de l'entrada en vigor de la llei, amb una temporalitat d'un any per a totes aquestes zones declarades de manera unilateral com a zones amb falta d'habitatge assequible. I un cop passat aquest temps, els Ajuntaments dels diferents municipis havien de decidir si es volien afegir o si volien continuar formant part d'aquestes zones on es regulava el preu del lloguer del seu parc d'habitatges, i molts d'aquests consistoris ja han donat una resposta les darreres setmanes - [Llegeix-ho a les pàgines 9 i 10]

Una regulació que va ser imposada un cop aprovat el Decret 11/2020, i que va suposar un trasbals per a milers de petits i mitjans propietaris, així com per a tots els professionals del sector immobiliari i de l'habitatge que van haver d'aplicar la nova legislació, sense cap temps d'adaptació a la nova norma, a correccita, i amb imposició d'unes sancions econòmiques molt elevades pel seu incompliment.

Procés de declaració de mercat tens

1



La llei del loguer s'aplica a les zones amb falta d'habitatge assequible

2



Caldrà una declaració de "mercat tens", a iniciativa de la Generalitat, ajuntaments, consells comarcals o diputacions

3



Es poden declarar "àrea de mercat tens" ciutats, districtes o barris

4



Requisits per a la declaració (1 requisit és suficient):

A



Que l'àrea en qüestió experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana de tot Catalunya

B

+30%

Que el preu del lloguer superi el 30% dels ingressos habituals de les llars o de la renda mitjana persones -35 anys

C



Que el preu de l'habitatge hagi crescut 3 punts per sobre de l'IPC en els últims 5 anys

Com han viscut els professionals del sector de l'habitatge la regulació de preus dels lloguers?

La regulació de preus de lloguer d'habitatge, vigent des de fa un any, s'ha convertit en una autèntica aventura per a milers de propietaris a l'hora d'establir els seus contractes d'arrendament amb els futurs llogaters. Una legislació que també ha afectat de ple a tot el conjunt de professionals del sector immobiliari, a l'hora d'establir, per exemple, el preu definitiu dels lloguers en la promoció de la finca en els diferents portals a internet, o en la posterior redacció dels contractes, per tal d'ajustar-se al confús i complicat marc legal existent, i no caure en cap error que a llarg termini li pogués suposar una important sanció als seus clients.

En aquest sentit, a l'INFOCAMBRA 14 centrat en gran part en la regulació de preus de lloguer, hem volgut demanar l'opinió a alguns API'S , coneguts de la nostra entitat i amb qui treballem de manera habitual, sobre com la legislació ha afectat la seva activitat en el dia a dia.

I amb aquesta intenció, els hem traslladat a tots ells un qüestionari amb un seguit de preguntes per conèixer sobretot, com ha afectat la regulació a la seva activitat o com han reaccionat els propietaris en conèixer de l'obligació de què els preus a establir en els seus lloguers patien una regulació i no existia com fins abans de la norma la possibilitat d'establir un preu lliure. A més, també com gent que treballa el sector quines millores o queixes tenen a fer sobre la norma i les eines de càlcul que disposen, així com quina és la seva opinió pel que fa a la necessitat o no que existeixi aquesta norma reguladora del mercat.



El Qüestionari:

Com us ha afectat , al dia a dia, de la vostra activitat?

Quins són els elements més discutibles de la regulació?

L'Índex de Preus és una bona eina de càlcul?

Els propietaris com han viscut aquesta regulació?

Heu notat que realment s'hagi produït un descens del preu?

Creieu que és necessari que es reguli el preu del lloguer?

Nom professional:

Josep Gallés

Nom activitat:

Fingracen - Finques Gràcia-Centre

Càrrec a l'empresa:

Gerent

Anys treballant en el sector:

30 anys

Àmbit acció comercial:

Sabadell i Comarca



- En general aquesta nova regulació ha creat una gran confusió i ens ha donat molta més feina a l'hora de calcular l'import del lloguer que hem d'aplicar. Quan calcules l'Índex d'un pis poden sortir diferents imports si ho mires en dies diferents, i això provoca que moltes vegades tenim la sensació que ens toca fer la feina més d'una vegada per intentar tenir clar quins és el preu que es pot aplicar.

- Per calcular l'índex, hi ha diferents variables, si hi ha ascensor, si té pàrquing, si està moblat, etc. En la majoria dels casos cap d'aquestes variables influeix en el preu del lloguer, tampoc tenen en compte en molts casos l'estat de l'habitatge, i aquest és, sens dubte, un dels elements més discutibles, perquè els esforços dels propietaris per millorar les finques s'haurien de poder valorar.

- Entenem que no és la millor eina, cal evitar abusos, però si s'ha d'aplicar alguna eina, hauria de ser més racional i més pensada. Tampoc ajuden els canvis reguladors constants que fa l'administració.

- La majoria de propietaris ho accepten tot i no estar d'acord amb aquesta regulació. Sí que hi ha hagut algun cas aïllat que ha volgut saltar-se la norma, però evidentment nosaltres no hem accedit, perquè com a professionals ens toca ajustar-nos a allò que marca la llei vigent.

- El nostre mercat és bàsicament Sabadell, si hem notat un lleuger descens en el preu d'alguns habitatges, però crec que ha afectat més a altres ciutats com Barcelona.

- Crec que l'administració hauria de construir més habitatge públic, generant més oferta de lloguer al mercat. Això faria que els preus es regulin segons l'oferta i la demanda del mercat. No es pot traspasar la responsabilitat als propietaris de la falta d'habitatge de lloguer.

- Aquesta regulació pot provocar que molts propietaris treguin del mercat l'habitatge de lloguer, i la posin a la venda, això provocaria que hi hagués encara menys oferta al mercat de lloguer.

Nom professional:
Joan Carles Canals
 Nom activitat:
CANALS Serveis Immobiliaris
 Càrrec a l'empresa:
Gerent
 Anys treballant en el sector:
30 anys
 Àmbit acció comercial:
Cerdanyola del Vallès i Ripollet



- Haig de dir que a nivell de volum de negoci no hem notat la regulació de preus de lloguer, perquè estem en els mateixos números que anys anteriors pel que fa al nombre de contractes fets. Tot i que si que haig de dir que aquesta regulació el que produeix un alentiment del processos de redacció dels contractes perquè t'has de mirar molt bé la lletra petita per no caure en cap error d'interpretació que pugui perjudicar a la llarga a cap dels nostres clients.

- El fet més discutible de la llei, i que ha costat més que entenguin els propietaris amb els que treballem ha estat el perquè s'obliga sempre a agafar el preu més baix entre Índex de Preus de Lloguer de l'Agència de l'Habitatge i el del preu anterior existent de la finca que es vol llogar. La gent no entén que no se'ls doni la possibilitat d'escollir un o altre sinó que la norma imposi el fet que sigui sempre el més baix aquell que s'hagi de fer servir alhora d'establir el preu definitiu de la renda mensual.

- Entenc que sí que podria ser una bona eina que féssim servir els professionals per tal d'establir els preus del lloguers i que ens hauria de servir per ajudar-nos en la nostra feina, però cal millorar-la en molts elements, com per exemple que hi ha diferents camps a seleccionar, com el fet d'aparcament o moblat que ho facis o no en la teva consulta, hem comprovat que acaba determinant el mateix preu, i per tant, no s'entén el motiu de la seva existència.

- La veritat que tot i la sotragada inicial i que vàrem haver de fer molta pedagogia al respecte perquè els propietaris ho entenguessin, la gent ho ha entès i s'ha fet a la idea que el preu està regulat i que no pot demanar com abans el preu que vulgui, en funció del mercat.

- Pel que fa al preu en la nostra agència tenim més o menys controlat que hi ha hagut una baixada 50 i 80 euros del preus del lloguers que hem treballat durant l'any que portem treballant amb la regulació del preus de lloguer.

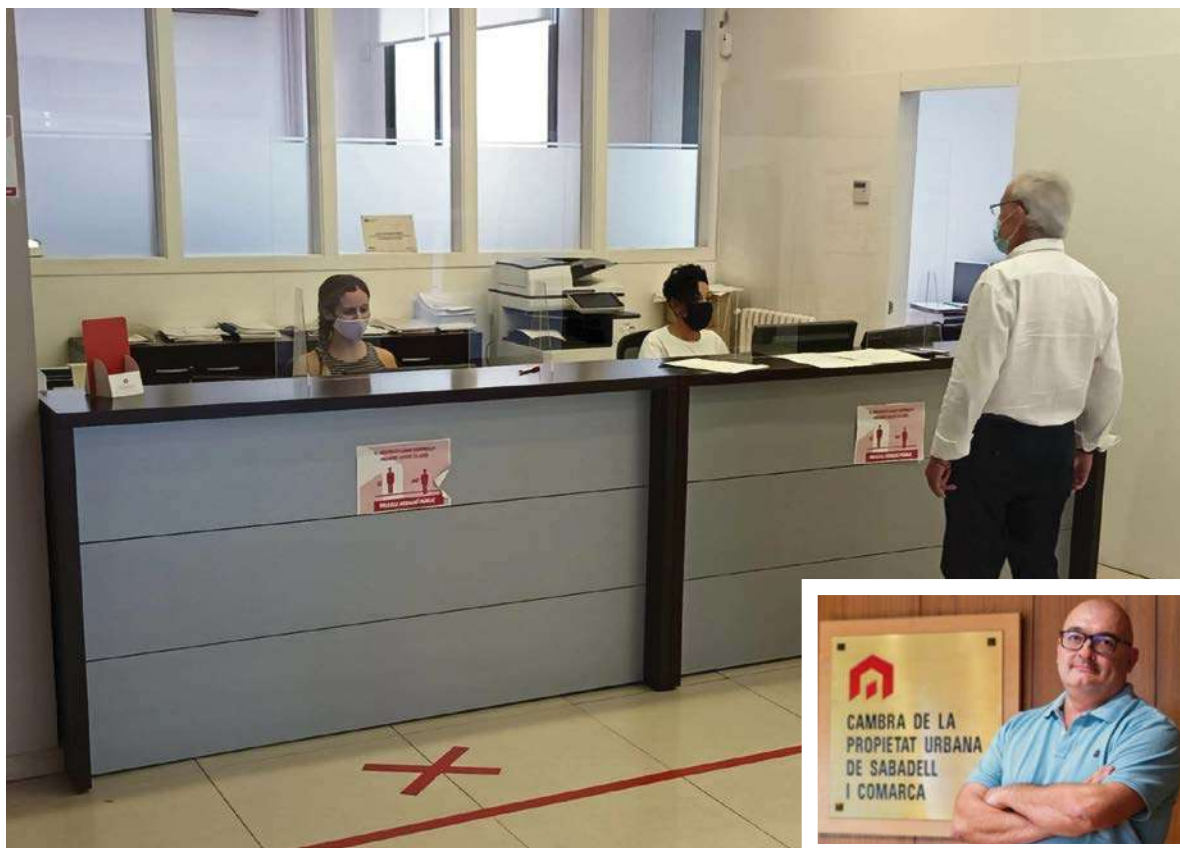
- M'agradaria agrair la gran ajuda que hem rebut per part dels professionals de la Cambra de Cerdanyola que sempre han estat per solucionar tots aquells dubtes que ens anaven sorgint.

Nom professional:
Josep Marín García
 Nom activitat:
Exes - Grup ExpoFinques
(Sabadell Centre)
 Càrrec a l'empresa:
Gerent
 Anys treballant en el sector:
26 anys
 Àmbit acció comercial:
Sabadell i Comarca



- Ha baixat l'oferta d'immobles en lloguer i ha generat una incertesa en el mercat del lloguer.
- No tenen en compte els m2 de terrasses, jardins. El càlcul del IPLL el mateix dia de la signatura ningú està d'acord tant si és a l'alça com a la baixa segons la part que li toqui i no ho troben lògic
- No.
- Molt malament, no ho troben ni just ni els hi sembla coherent. Quan ells han comprat han pagat els que se'ls ha demanat al preu del mercat. En algun cas si han demanat, però en cap ho he fet. És llei i s'ha de complir.
- Si, i en alguns casos, amb baixades gens lògiques.
- Esteu a favor que s'apliqui també amb caràcter estatal? Si, però no ho ha de suportar el propietari privat. Seria més coherent que fos unificat.
- La mesura per ofertar la manca d'habitatge d'arrendament assequible, ha de fer-se càrrec l'administració i promoure més construcció protegida i ajudes de bonificacions reals i importants en els impostos dels propietaris que destinin un habitatge per llogar, amb una regulació de preu protegit o limitat, per exemple.

El Servei de Fiances testimoni del desconeixement dels propietaris de la regulació del preu del lloguer



———— **Àrea de Fiances Cambra Sabadell / Sr. Joan Poch - Responsable Àrea de Fiances**

Els professionals que treballen a l'àrea de fiances de la nostra entitat són, sens dubte, la gent que més contacte directe tenen amb els contractes cada dia, ja que són els encarregats de realitzar el tràmit de dipòsit de fiança obligatòria, i per tant, per les seves mans han passat el darrer any, milers de contractes de lloguer, bé ja siguin, els propietaris particulars, com tots aquells administradors de finques o agents immobiliaris que realitzen també els seus tràmits amb nosaltres. I és per això, que hem volgut que el màxim responsable d'aquest servei de la Cambra, el Sr. Joan Poch, ens expliqui com s'ha viscut aquesta regulació de preus de lloguer als taulells de les nostres oficines a Sabadell, Cerdanyola del Vallès i Granollers.

Des del departament de fiances de la Cambra heu tingut l'oportunitat de veure milers de contractes d'habitatge des de la implementació de la regulació de preus de lloguer. Quin balanç feu de primer any?

Doncs la veritat és que, més enllà dels objectius finals que la llei persegueix referents a la limitació dels preus de lloguer, continuem detectant a diari un percentatge massa elevat de desconeixement de la regulació i, per tant, d'incompliment dels requisits formals i legals exigits per la regulació, sobretot pel que fa als "petits propietaris" particulars que s'autogestionen el lloguer ells mateixos i es veuen sorpresos per la mesura.

Quines mesures heu adoptat des de la Cambra per informar els usuaris particulars?

Des de l'atenció personalitzada de la Cambra s'adverteix a tots els usuaris dels possibles incompliments de contracte en els que es pugui incórrer per tal que, si l'usuari ho creu convenient, pugui esmenar-los i adaptar degudament el contracte a la regulació. Des de l'entitat s'envia mensualment de manera telemàtica a tots els usuaris subscrits informació puntual i detallada sobre els detalls de la regulació i les novetats legislatives. Des dels diversos punts d'atenció personalitzada que tenim a les nostres oficines recomanem moltes vegades als usuaris particulars que es troben sorpresos per la mesura que s'adrecin a algun professional del sector, ja siguin algun dels nostres advocats, sobretot si són associats de la Cambra o bé que consultin a algun administrador, API o gestor de confiança que els pugui redactar el contracte de manera adequada, per estalviar-se sorpreses en forma de sanció.

I en relació amb els professionals del sector, quines particularitats heu pogut copsar?

Des de la Cambra hem mirat d'atendre i donar resposta a totes i cadascuna de les qüestions que se'ns han plantejat referents a la nova normativa, també per part dels professionals del sector immobiliari. Afortunadament la gent del sector, amb qui treballem plegats cada dia, han fet una gran tasca un cop més i han adaptat tots els seus processos d'oferta i promoció d'immobles i també els seus documents de treball a la nova llei en un temps rècord, a més de dur a terme diàriament una tasca altruista d'informació i de normalització de la situació i d'adaptació de la oferta a les limitacions de la normativa.

Quines conseqüències pot tenir l'incompliment de la regulació?

El règim sancionador que acompanya la regulació és molt sever i es contemplen sancions econòmiques que oscil·len entre els 3.000 i els 90.000 Euros en funció de si són qualificades de lleus, greus o molt greus. Per exemple, una infracció lleu podria ser, una de les situacions més habituals que observem en la tramitació de contractes en el dipòsit és la manca del document de consulta de l'Índex de Preus de l'Agència de l'Habitatge que hauria d'incorporar-se a tots els contractes signats per ambdues parts (propietaris i llogaters) i que s'entén que és la manera de deixar constància que s'ha informat les parts de la regulació de preus de lloguer.

Per tant, tenint en compte el càstig important que poden rebre els propietaris, considerem imprescindible la tasca informativa que duem a terme diàriament a les nostres oficines. És evident que en l'àmbit governamental ha faltat una didàctica més profunda, sobretot orientada als petits arrendadors privats, que són els que poden rebre les sancions, sobretot perquè podem afirmar que un cop transcorregut un any de la regulació encara n'hi ha molts que en són desconexats.



Entrar a la web:
www.cpropietatsbd.com

**DEMANI
CITA PRÈVIA**

**Per ser atès/a
a les nostres oficines**



Trucar al telèfon:
(93) 725 09 24 (Sabadell)
(93) 692 34 35 (Cerdanyola del V.)
(93) 727 67 39 (Granollers)

L'Índex de Preus de l'Agència de l'Habitatge: una eina de càlcul amb força mancances

La regulació de preus de lloguer que ha complert el seu primer any de vigència va arribar també amb un procediment explícit a l'hora de fer el càlcul dels preus que es podien establir per part dels arrendadors en els futurs contractes d'arrendament dels seus habitatges. En aquest sentit, sens dubte, l'autèntica estrella i element imprescindible és l'Índex de Preus de Lloguer de l'Agència de l'Habitatge: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

Una eina, però que per a tots aquells que treballem al sector immobiliari s'ha tornat a vegades el nostre pitjor enemic: o bé, per les seves mancances i els seus canvis de criteri o la manca d'un posicionament clar i entenedor. Com a exemple el que va succeir les primeres setmanes de regulació on es demanava que es fessin servir les dades del Cadastre, inclús amb l'enllaç a la seva web, per tant que es calculés la superfície construïda, i de sobte, es produeix un canvi, sense cap mena d'informació que l'acompanyi i només s'accepta que sigui la superfície útil de la finca, mitjançant la cèdula d'habitabilitat.

En aquesta mateixa línia, tampoc s'incorpora la possibilitat que es tinguin en compte les terrasses o els grans balcons d'ús privatiu, fet que provoca que, per exemple, que pisos amb una superfície de 80 m² de superfície útil i amb un balcó o terrassa de 50 m², determini l'eina de càlcul un preu final per sota d'una finca amb la mateixa 90 m² però sense cap sortida a l'exterior.

Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça *

Planta

Superfície de l'habitatge sense elements comuns *

Any de construcció

Certificat energètic

Estat de manteniment *

Ascensor

Aparcament

Moblet

* Camp obligatori
Municipis d'on es pot consultar l'índex

Resultat

Resultat

Àrea inferior: 7.20 €/m²

Índex: 9.43 €/m²

Àrea superior: 13.54 €/m²

Mapa

Dades inicials

Adreça: C/la 134, 21, Barri de Escala
RdC, 1r i 2n
Número d'habitatges: 11
Superfície: 21 m²
Nivell de manteniment: C/ser amb obres
Data: 1985-1986
Any de construcció: 1985-1986
Certificat energètic: C
Ascensor:
Aparcament:
Moblet:

A més amb l'afegit, que com que aquest és un programa que treballa mitjançant un algoritme de càlcul amb les dades acumulades els darrers tres anys a tots els contractes dipositats a l'Institut Català del Sòl, provoca en moltes ocasions una resposta sense resultat, perquè la finca consultada pertany a una zona on no hi ha prou mostra, i per tant, els professionals han de fer una consulta específica a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per conèixer quin és el preu que poden establir per m².

Per últim, a l'eina consultiva hi ha un seguit de paràmetres per determinar un resultat final, però hem rebut moltes opinions, de professionals que el fan servir cada dia, que ens refermen en la idea que hi ha elements com el fet d'establir si disposa o no d'ascensor, una plaça d'aparcament o es tracta d'un pis amb mobles que no fa variar en cap cas el preu que ens acaba apareixent com a resultat i que cal aplicar en el contracte de lloguer que cal que s'ajusti a la regulació de contenció de preus de lloguer.

Una seixantena de municipis formaran, les properes setmanes, la nova àrea de Mercat d'Habitatge Tens

El mes de setembre s'ha complert el primer any de presència obligada, al Mercat d'Habitatge Tens del conjunt de 61 municipis (de més de 20.000 habitants) que van ser cridats a formar-ne part i a establir el seu preu de lloguer en funció de la nova legislació vigent, tal com establí a la disposició transitòria segona del Decret Llei 11/2020. A partir del compliment d'aquest primer termini provisional obligatori, i a petició de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (ACH) els diferents Ajuntaments de les poblacions que han format part d'aquest grup han hagut de comunicar si exercirien de manera voluntària la iniciativa per efectuar una nova declaració, i així, continuar formant part de la zona amb regulació de preus de lloguer vigent, tal com preveia l'article 3.2 de la norma.

Una petició que segons ha comunicat la Generalitat de Catalunya sota les previsions de l'article 3.5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, i per tant, els diferents consistoris municipals han hagut de realitzar un seguit de tràmits processals per renovar la seva voluntat de continuar formant part del Mercat d'Habitatge Tens:

- a)** Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- b)** Un informe preceptiu de l'Ajuntament que tinguin intenció de continuar formant part del grup de poblacions que acreditin la manca d'un mercat assequible de lloguer.
- c)** L'Observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- d)** Una relació de les actuacions que es duran a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments local, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

**Els 45 municipis
aprovats que formen
avui el Mercat Tens
d'Habitatge**

Badalona, Barberà del V., Barcelona, Blanes, Canet de Mar, Cardedeu, Castelldefels, Cornellà del Llobregat, El Masnou, El Prat de Llobregat, Esplugues del Ll., Figueres, Gavà, Girona, Igualada, La Garriga, Lleida, Manresa, Mataró, Mollet del V., Montcada i Reixac, Montgat, Olesa de Monserrat, Pallejà, Ripollet, Rubí, Sabadell, Salt, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi del Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu del Llobregat, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desven, Sant Pere de Ribes, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de la Mogoda, Tarragona, Terrassa, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú.

A més, de tot aquest conjunt de municipis n'hi ha fins a 15 més que han comunicat la seva intenció de formar part també d'aquesta zona de Mercat d'Habitatge Tens, i la seva inclusió un cop passada la preceptiva verificació per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya hauria d'arribar les properes setmanes. En aquest sentit, també dir que hi ha hagut sis municipis que tot i fer la petició de formar-ne part no han estat inclosos a la publicació oficial i per tant no en formaran part perquè no complien el requisit previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

Els 15 municipis pendants d'entrar en breu al Mercat Tens d'Habitatge

Begues, Castellar del Vallès
Cerdanyola del Vallès, El Vendrell
L'Hospitalet del Llobregat,
La Palma de Cervelló, Manlleu
Molins de Rei, Olot, Premià de Mar,
Reus, Sant Adrià del Besòs, Sitges,
Vic, Vilassar de Mar

Els 6 municipis que han estat exclosos de formar part del Mercat Tens d'Habitatge:
Arenys de Munt, Palafolls, Palau-Solità i Plegamans, Sant Julià de Ramis, Sant Quirze del Vallès i Viladecavalls

La novetat reguladora en el càlcul amb l'Índex d'Habitatge: Reducció obligada del 5% preu a petició dels Ajuntaments

El Decret 11/2020 estableix un procediment molt concret alhora de fer el càlcul del preu definitiu del lloguer que es podia fer en cada cas, mitjançant la consulta que s'havia de fer a l'Índex de Preus de la l'Agència de l'Habitatge, per conèixer quin era el preu que determinava el m² de la finca. En aquest sentit, hi ha hagut diferents municipis, entre ells Barcelona, Ripollet, Montcada i Reixac, i a l'espera de la seva aprovació definitiva, gairebé segur Cerdanyola del Vallès que han demanat que en aquest segon any de regulació del preu del lloguer, i en els propers (la majoria han fet una petició de durada de cinc anys d'inclusió al Mercat d'Habitatge Tens) s'apliqui una reducció obligada del 5% del preu, i per tant, només es pugui aplicar el 95% del total resultant de la renda mensual que determini l'eina de càlcul de l'organisme públic.

CAS PRÀCTIC:

Fem el càlcul a l'Índex de Preus introduint les dades que se'ns demanen de la finca, i ens determina és el preu resultant dels m² de la finca per l'índex mitjà (vermell), un cop tinguem aquesta xifra, posem el cas 650 euros. Hem de valorar el fet de si el pis disposa de tres dels vuit supòsits (ascensor, mobles, pàrquing, consergeria, calefacció/refrigeració, vistes especials, zona comunitària con jardí o terraza, piscina comunitària ens permet incrementar el resultat en un 5% el preu resultant. Per tant la xifra estaria en 684 euros.

IMPORTANT: I és a partir de la xifra de 684 que cal fer el càlcul del 95% del total que serien 649.80 euros. el preu definitiu pel que podriem llogar la finca. Amb la repercussió a part de les despeses repercutides que podrien ésser l'Impost Béns Immobles fraccionat de manera mensual, Taxa de residus, Impost Metropolità (AMB).

El govern espanyol decideix prorrogar fins a finals d'octubre les mesures del Reial Decret 8/2021

El passat mes de maig, el Govern va aprovar el Reial decret Llei 8/2021, de 4 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents en l'ordre sanitari, social i jurisdiccional, a aplicar després de la finalització de la vigència de l'estat d'alarma declarat pel Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre, pel qual es declara l'estat d'alarma per contenir la propagació d'infeccions causades pel SARS-CoV-2, que va ser convalidat pel Congrés dels Diputats el 20 de maig de 2021.

La finalitat d'el Reial decret Llei 8/2021, de 4 de maig, era prorrogar l'eficàcia temporal d'algunes mesures, fonamentalment de caràcter social i econòmic, que estaven vinculades a l'estat d'alarma, i que deuen amb la finalització de la mateixa. Aquesta pròrroga va estendre l'eficàcia de les mesures més significatives de protecció, el anomenat «escut social», fins al 9 d'agost de 2021.

I precisament un cop arribada aquesta data de l'agost, i en la mateixa línia, de donar cobertura a les persones que han patit situacions de vulnerabilitat sobrevinguda per culpa de la pandèmia de la Covid-19, també en matèria d'habitatge el govern espanyol ha decidit prorrogar gran part de les mesures existents fins el proper 31 d'octubre:

1



Suspensió dels procediments de desnonament i llançaments d'habitatge quan es trobi l'arrendatari en situació de vulnerabilitat acreditada.

2



Els arrendadors que s'hagin vist afectats per la suspensió extraordinària dels procediments de desnonament com a mesures de protecció als arrendataris en situació vulnerable, podran sol·licitar una compensació (fins el 30 de novembre de 2021)

3



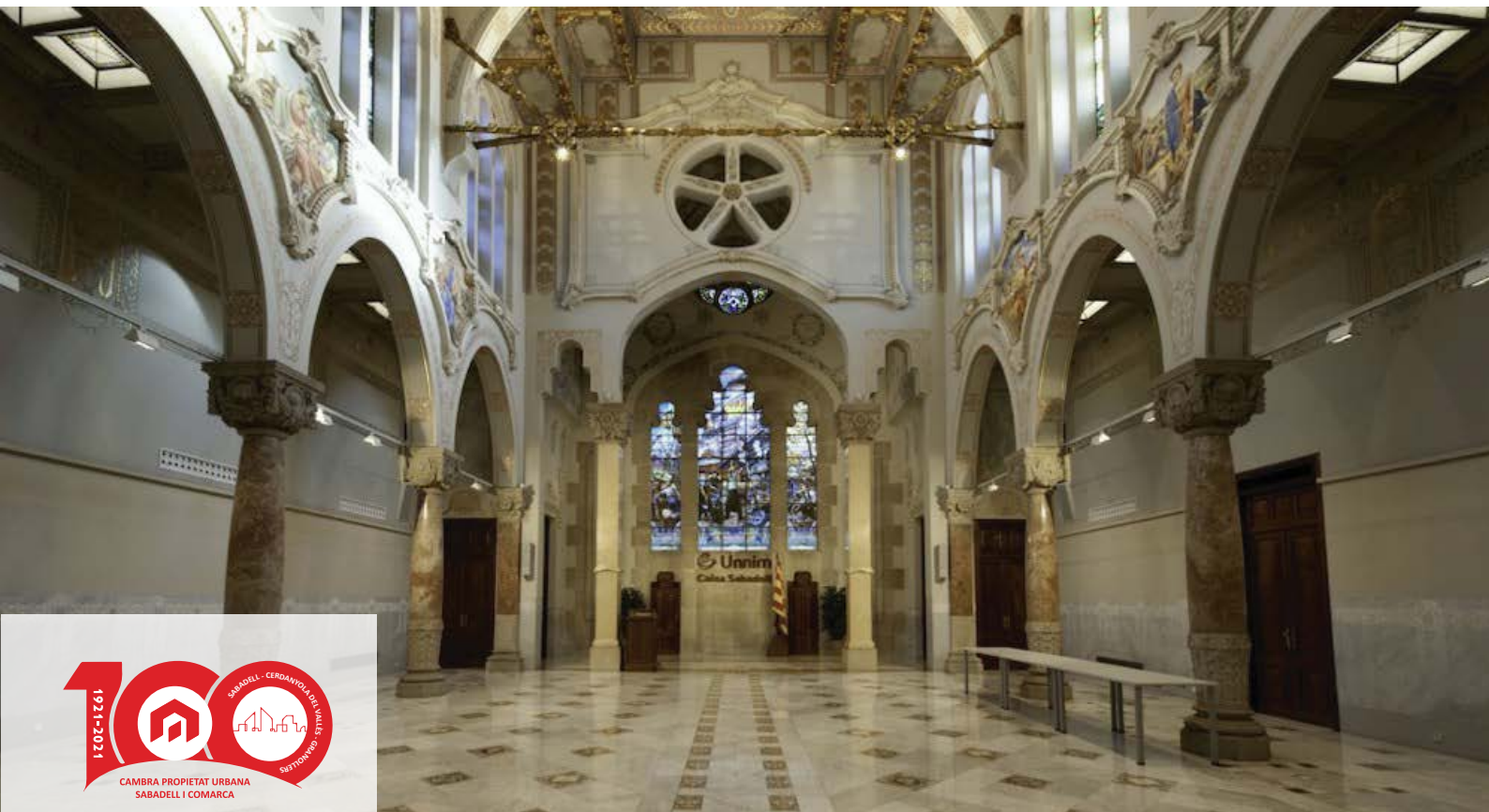
Pròrroga extraordinària de 6 mesos en els contractes d'arrendament que vencin entre el 9 d'agost i el 31 d'octubre de 2021, en els mateixos termes i condicions que el contracte en vigor i sempre que no s'hagi arribat a un acord diferent entre les parts.

4



La possibilitat de sol·licitar la moratòria o condonació parcial del pagament del lloguer a l'arrendatari que es trobi en situació de vulnerabilitat s'amplia fins a la mateixa data, de 31 d'octubre de 2021, quan l'arrendador sigui un gran tenidor, empresa o entitat pública.

La Cambra celebrarà l'Acte Central del seu Centenari a l'edifici modernista de l'Antiga Caixa de Sabadell



La Cambra enguany celebra el seu centenari (1921-2021) i per aquest motiu, tot i les restriccions preventives de caràcter sanitari que malauradament hem patit durant el darrer any per culpa de la pandèmia de la Covid-19, hem intentat traslladar a la ciutat a la nostra voluntat ferma de celebració i goig per poder situar-nos com una de les activitats a Sabadell que tenen l'honor de convertir-se en centenàries.

En aquest sentit, els mesos d'abril i maig vàrem situar als més joves de la casa, com els autèntics protagonistes de la nostra celebració amb l'organització del nostre primer Concurs de Dibuix 'La casa dels teus somnis' amb la participació de més de 300 alumnes de fins a deu escoles de la ciutat, i amb una gran acollida i resposta per part dels centres educatius, alumnes i famílies.

Una joia la que sentim totes les persones que formem part de la nostra entitat de la qual volem continuar fent partícips a la societat local i també en l'àmbit català, i per aquest motiu hem organitzat l'Acte Central del centenari a un dels espais amb més història i bellesa de la nostra ciutat, el Saló modernista de l'edifici de l'Antiga Caixa de Sabadell. Una trobada que acollirà, el divendres dia 15 d'octubre a partir de les 18:30 h, a més d'un centenar de persones convidades de manera expressa i respectant totes les mesures de distància social i restriccions d'aforament marcades per les autoritats sanitàries del nostre país.

Està prevista que a l'esdeveniment hi siguin presents autoritats polítiques d'àmbit local i català, presidents i secretaris de la resta de Cambres de Catalunya, així com els representants del teixit associatiu, empresarial i econòmic de la ciutat que ens honoraran amb la seva presència en el dia, sens dubte, més assenyalat en el nostre calendari de celebracions pel centenari.

La Generalitat reformula el programa 'Reallotgem' per intentar donar resposta residencial als casos més greus vulnerables

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, adscrita al Departament de Drets Socials, va posar en marxa aquest any 2021 el programa Reallotgem per aconseguir captar habitatges buits del mercat privat, llogar-los directament, i destinar-los a famílies de les meses d'emergències que ja tenen un informe favorable i estan a l'espera de rebre habitatge. Ara, s'amplia l'abast de les situacions que aborda i s'incorporen nous actors, com els administradors de finques col·legiats i els agents immobiliaris, que podran oferir habitatges per a resoldre casos de les meses, complementant la tasca que continuaran fent els ajuntaments. El nou Reallotgem prioritzarà els casos de famílies que ja tenen data de llançament assenyalada (i no han pogut accedir al lloguer social obligatori) i oferirà un contracte de lloguer al propietari, per tal d'aturar el desnonament imminent i mantenir a les famílies en el seu habitatge. Aquest contracte se signarà amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per un període de 5 o 7 anys, segons si és persona física o persones jurídica. En el cas que el propietari sigui una persona física, se li pagaran endarreriments fins a 6 mesos del lloguer, quan la previsió de desnonament fos per impagament. Les famílies residents vulnerables han de tenir una resolució favorable de la Mesa d'Emergència. I és que una altra de les prioritats és reduir la llista d'aquestes meses d'emergències.

El preu del lloguer cau per sobre del 6% a Barcelona, amb preu regulat, i fins un 8 % a Madrid amb preu lliure d'arrendament

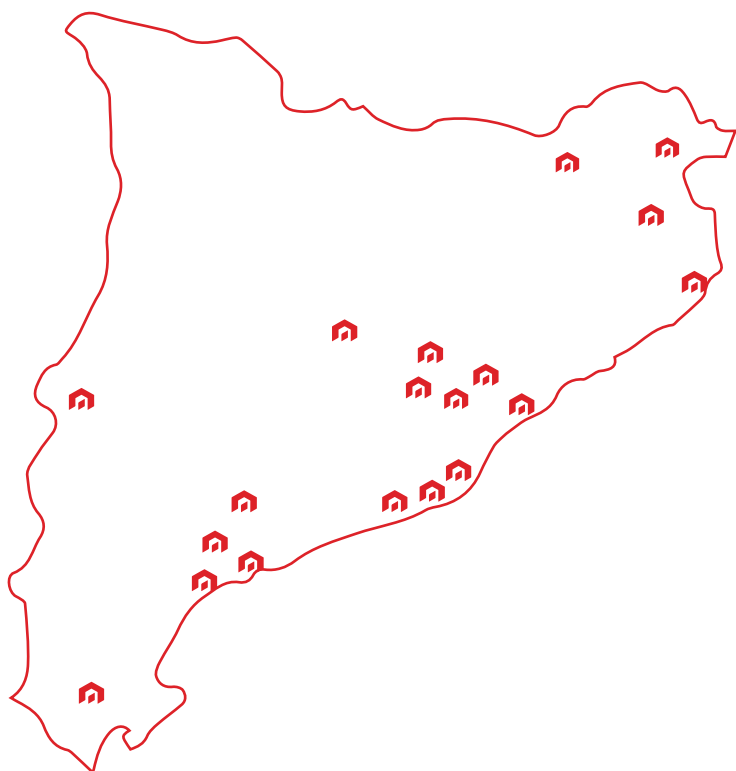
Les dades publicades pel portal immobiliari Fotocasa, de la qual se n'ha fet ressò el diari econòmic Expansión, determinen que les ciutats de Madrid i Barcelona, els darrers dotze mesos el preu del lloguer hauria caigut a la capital catalana al voltant de 6,6 %, mentre que a la capital de l'estat espanyol, la reducció del preu s'hauria situat al voltant del 8%. Unes xifres que presenten un escenari, que segons una recent anàlisi dels experts de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, i en paraules del seu secretari, Oscar Gorgues: "un cop vist els números de les dues capitals, que són comparables pel nombre de lloguers comptabilitzats no es pot establir una relació directa entre la regulació de preus de lloguer i la baixada de preus", a més, ha reblat el seu comentari dient: "en un any com aquest on la pandèmia s'ha fet evident, podem assegurar que la legislació que va entrar en vigència l'any passat no ha tingut cap influència directa o ha estat de caràcter residual en els preus de lloguer". Cal recordar que mentre a Catalunya els preus de lloguer estan regulats segons el Decret Llei 11/2020, a Madrid i la resta de l'estat espanyol encara hi ha llibertat en l'establiment dels preus dels arrendaments entre propietaris i llogaters.

L'exalcaldessa de Sant Cugat, Mercè Conesa, escollida nova màxima responsable de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL)

Qui fou alcaldessa de Sant Cugat de Vallès des de 2010 fins a 2018 i presidenta de la Diputació de Barcelona entre 2015 i 2018, Mercè Conesa, va ser escollida durant l'estiu com a nova directora de l'Institut Català del Sòl. La nova màxima responsable d'INCASÒL, qui abans va tenir el càrrec de presidenta del Port de Barcelona, és advocada de professió, i també especialista en urbanisme i ordenació del territori. Nascuda a Terrassa el 1968, Conesa és llicenciada en Dret per la UAB, i també presenta al seu currículum amb un màster en Dret i Gestió per la UPF, amb un programa en alta Direcció d'Empreses de l'IESE, un lideratge per a la Gestió Pública a aquesta mateixa escola de negocis i un altre de lideratge i innovació en Polítiques Públiques per Esade.



Cent anys al servei dels propietaris



Cambres Propietat Urbana Catalunya

LES 10 CAMBRES CATALANES:

*Sabadell, Barcelona, Girona, Tarragona
Reus, Terrassa, Mataró, Manresa
L'Hospitalet del Llobregat i Badalona.*

DELEGACIONS CAMBRA:

*Cerdanyola del Vallès, Granollers,
Lleida, Cambrils, Figueres, Olot,
St. Feliu de Guíxols, Tortosa, Valls.*

Compromesos amb la Propietat Urbana