

INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

Butlletí nº18

El TC tomba la regulació de preus de lloguer a Catalunya



Alliberats!

1 a 3. El Tribunal Constitucional declara nul·la la regulació de preus de lloguer a tot Catalunya

4 a 7. Entrevista: Consellera Drets Socials, Generalitat l'Honorable Sra. Violant Cervera

8 a 10. El mercat de lloguer i dues visions: el sector dels Api's i la de l'Agència de l'Habitatge

12. L'Índex de preus de referència emet ara certificats per incorporar als futurs contractes

13. El Parlament aprova una nova llei antidesnonaments després que el TC la tombés

14. Notícies breus d'actualitat del sector de l'habitatge i del món de la propietat privada

NO A LA GUERRA! Volem un món que conversi, pacti i arribi acords no pas que imposi, destrueixi i assassini

Les darreres setmanes se'ns ha encongit a tothom els cors amb les notícies que ens arriben des d'Ucraïna, amb centenars de morts (entre ells nens), i veient milers de persones, la majoria civils, intentant defensant-se dels atacs de l'exèrcit rus i la invasió soferta per tal d'apoderar-se del control territorial del seu país. O com famílies senceres havent d'abandonar a correuita casa seva i convertir-se en exiliats a altres països més propers com Polònia o Lituània, quan fins feia quatre dies vivien en un país tranquil dirigit per un president escollit, de manera democràtica, per la seva població l'any 2019.

Unes imatges d'enfrontaments directes al carrer amb tancs per les principals vies de la capital ucraïnesa que guardàvem l'oblit i que ens traslladen cinquanta anys enrere, a la Segona Guerra Mundial, i que creiem que amb la caiguda del mur de Berlín i la fi del que coneixíem com la guerra freda, i els dos blocs en conflicte (URSS i USA) també havíem superat el conjunt dels països que formen part de la Unió Europea. Sembla, però, que Rússia i el seu president, Vladimir Putin, han apostat per la força de les armes per tornar a annexionar part dels territoris de les repúbliques russes que van aconseguir establir-se com independents les darreres dècades, mitjançant, la gran majoria processos democràtics.

Des de la nostra entitat ens sumem al conjunt d'organismes internacionals, entitats i col·lectius d'arreu del món que han enviat un missatge de màxima repulsa cap a la manera de fer del govern rus, perquè entenem que res, en cap cas, justifica un atac indiscriminat cap a una població civil indefensa, més enllà dels interessos geopolítics i econòmics que sovint a la majoria dels ciutadans se'ns puguin fer difícils d'entendre.

Com sempre s'ha dit fent referència als conflictes armats al llarg de la història, podríem fer servir la frase escoltada milers de vegades: "En una guerra no guanya mai ningú, només hi ha alguns que hi perden una mica menys". Per tant, n'està segur qui ha pres aquesta decisió incomprendible i execrable, per a la majoria de persones que volem viure en pau, que està generant mort i destrucció, i que té com a màxim objectiu final, aconseguir controlar un territori per la força, que es pot obligar a un element essencial que tothom té a la seva vida, com és el sentiment de pertinença, emprant la violència directa contra els teus éssers estimats, com la millor eina de seducció a la teva voluntat.

Per tant, només hi ha un camí possible, aturar immediatament la violència gratuïta i els atacs contra la població ucraïnesa per part de l'exèrcit rus i apostar pel diàleg, des del respecte als tractats internacionals, sovint posats en dubte, com la manera única d'obtenir frenar una escalada bèl·lica que no porta aportar res bo a l'estabilitat europea i mundial, i que només pot servir perquè l'entrada d'altres actors polítics faci que la situació s'agreugi encara més. Cridem plegats: **NO A LA GUERRA!**

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

El Tribunal Constitucional tomba la regulació de preus de lloguer d'habitatge obligatòria des del 2020 a Catalunya

El Ple del Tribunal Constitucional, per unanimitat, va estimar, de manera definitiva, parcialment el recurs d'inconstitucionalitat en el seu dia plantejat pel Grup Parlamentari Popular contra determinats preceptes de la Llei Catalana 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes pels contractes d'arrendament d'habitatge.

La sentència STC 37/2022 va ser emesa pel TC en data 10 de març de 2022, i publicada gairebé un mes després, al BOE al dia 08 d'abril del 2022 (BOE núm.84) i va entrar en vigència l'endemà (09/04/2022). En la sentència aquest òrgan declara la inconstitucionalitat i nuls els articles. 1, 6 a 15, 16.2, a més de les Disposicions Addicionals primera, segona, tercera i la Disposició Final tercera de la Llei. Cal destacar, per l'afectació directa al sector de l'habitatge la declaració de nul·litat dels articles (6 i 7), ja que són els que fins ara determinaven el preu de lloguer dels contractes d'arrendament i obligaven de manera forçosa al propietari a aplicar el preu de referència de l'índex fixat per l'Agència de l'Habitatge o la renda pactada en el contracte anterior.



Fotografia: Victoria Rovira /Arxius DS

Text: Jaume Torras. Advocat i gerent Cambra de la Propietat Urbana Sabadell i Comarca

La resolució emesa pel Tribunal Constitucional fonamenta el seu posicionament en el fet que els seus preceptes suposen una invasió de la comunitat autònoma de Catalunya mitjançant el seu representants al Parlament de les competències que té atribuïdes l'Estat Espanyol en matèria civil per regular les bases contractuals, ja que segons resa la Constitució en el seu art. 149.1.8 reserva de manera ineludible a l'Estat la potestat d'establir els criteris d'ordenació del sector de la contractació privada en aquells territoris autònoms que comptin amb legislació pròpia al respecte.

I en la mateixa línia argumental, el Constitucional, a la mateixa sentència afirma que aquesta reserva estatal en matèria de drets dels contractes "es troba en la necessitat de garantir un comú denominador en els principis que han de regir les obligacions contractuals, cosa que s'aconsegueix quan les categories generals són les mateixes a tot el territori nacional".

Un dels aspectes negatius de la sentència, seria que aquesta declara que els efectes de la declaració d'inconstitucionalitat queden limitats als futurs contractes, mantenint la seva vigència en els contractes d'arrendament d'habitatge subscrits amb anterioritat, o sigui, els efectes de la sentència només són efectius a futur i no té efectes retroactius. Per tant, es genera un greuge molt important per tots aquells propietaris que han signat contractes el darrer any i mig, ja que, si una norma és inconstitucional, els seus efectes ho són des de la seva entrada en vigència, perquè és nul·la de ple dret, i no com ho serà ara des de la publicació de la sentència en el BOE el 8 d'abril del 2022.

La irretroactivitat: inseguretat jurídica

Contràriament al que estableix la sentència, aquesta declaració d'irretroactivitat no crea "seguretat" sinó inseguretat jurídica, donant arguments als impulsors del Decret Llei 11/2020 per continuar legislant sobre matèries que de ben cert sabien que eren inconstitucionals, nascuda amb data de caducitat o de derogació, ja que el Consell de Garanties Estatutàries ja havia declarat que molts dels seus preceptes eren inconstitucionals, a més l'Autoritat Catalana de la Competència va manifestar que la Llei era distorsionadora del lliure establiment de rendes i impròpia per assolir els seus objectius.



Des de la Cambra, com a desig futur, esperem que la derogació de la Llei vagi acompanyada de polítiques menys intervencionistes que l'únic que fomenten és, entre d'altres: la fugida del sector privat de la inversió immobiliària, motiu pel qual, entre altres, en aquests moments l'oferta d'habitatges de lloguer està en mínims històrics; i una evident inseguretat i falta de protecció al propietari pel creixent "fenomen okupa" i la durada excessiva dels plets de desnonament; la manca de polítiques d'ajuts a la rehabilitació i bonificacions fiscals per aconseguir que els habitatges buits entrin en el mercat del lloguer i l'escassetat d'habitatges de lloguer social.

I per últim, fer una petició expressa als organismes públics, per dir-los que si volem que sigui el mateix mercat el que reguli el preu de les rendes, cal emprendre accions i polítiques de revulsiu perquè els propietaris i promotors trobin en el mercat del lloguer una modalitat rendible i segura, com a camí més adient per incrementar l'oferta d'habitatge destinat al lloguer i, com a conseqüència, obtenir una reducció de les rendes.

Què cal continuar incorporant als contractes de lloguer tot i la nul·litat de la regulació de preus ?

Un cop coneguda la sentència del Tribunal Constitucional de la nul·litat de part dels articles que formaven part del Decret Llei 11/2020, sobretot aquells dos (6 i 7) que se centraven en l'obligatorietat de regulació dels preus de lloguer d'habitatge i a tenir en compte les rendes dels contractes anteriors, hi ha un seguit de consideracions a fer al moment de redactar un contracte de lloguer.

En aquest sentit, cal aclarir que el dictamen no exclou, i, per tant, no anul·la l'obligatorietat de fer presents altres elements necessaris a l'hora de publicitar a qualsevol portal immobiliari o redactar un contracte d'arrendament d'habitatge habitual, els dos més importants: **incloure l'Índex de Preus de Lloguer l'Agència de l'Habitatge i informar del preu del contracte anterior de la finca que es vol llogar. (a títol informatiu)**

Si ens acollim a la Llei de Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre) en el seu **article 61 i 66** que fan referència a l'oferta de l'arrendament i els requisits per a l'arrendament d'habitatges: el preu de l'arrendament, la descripció i les condicions físiques de l'habitatge, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest, el termini el preu total de la renda, la descripció de l'habitatge, la fiança, les dades previstes per la legislació civil, entre d'altres, parla també de:

1) *El lliurament de la documentació acreditativa de la informació requerida en l'oferta d'un arrendament, d'acord amb el que estableix l'article 61, és requisit per a la subscripció del contracte entre ambdues parts.*

2) *En els contractes d'arrendament s'han de fer constar l'Índex de referència del preu del lloguer aplicable a l'habitatge i la resta de dades que pugui recollir la legislació civil. Amb la formalització del contracte, els ocupants tenen dret al lliurament del document acreditatiu de l'índex de referència del preu de lloguer aplicable a l'habitatge, obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge, així com al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.*

A títol sancionador, segons l'article 125.2, 118, 126

Són infraccions lleus, segons **l'article 125.2** en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari: [...] el fet de no fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges. Amb unes sancions com infraccions lleus, segons **l'article 118**, amb una multa dels 3.000 als 9.000 euros.

Per acabar, cal apuntar que **l'article 126** apunta que la responsabilitat de les infraccions tipificades per aquesta llei i per les normes que la despleguin les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius de la infracció.

ENTREVISTA: Honorable Sra. Violant Cervera Gòdia, consellera Drets Socials Generalitat de Catalunya



“Seguim immersos en una situació d’inseguretat jurídica respecte d’allò que podem o no podem regular des de Catalunya en matèria de dret privat i en matèria d’habitatge. Malgrat que per sentència de 2019 del Tribunal Constitucional semblava que hi havia espai per a legislar en matèria de contractes...”

1) En primer lloc, quina valoració en faria, com a consellera de Drets Socials de la decisió del Tribunal Constitucional referent a declarar nul·la la part de la regulació de preus en els contractes de lloguer?

De l’anul·lació del sistema de contenció de rendes es desprenen dues grans conclusions.

La primera, que seguim immersos en una situació d’inseguretat jurídica respecte d’allò que podem o no podem regular des de Catalunya en matèria de dret privat i en matèria d’habitatge. Malgrat que per sentència de 2019 del Tribunal Constitucional semblava que hi havia espai per a legislar en matèria de contractes, la connexió de la regulació que contempla la Llei 11/2020 amb figures preexistents en el nostre dret civil, i la falta de declaració per part de l’Estat de quines són les “bases de les obligacions contractuals” no han estat arguments suficients no tan sols per impulsar la llei, sinó per validar la seva legalitat amb el marc estatutari i constitucional.

“És difícil fer previsions sobre el comportament del mercat del lloguer a partir de la sentència. Ho és entre altres coses perquè, estadísticament, tampoc hem pogut aclarir quin ha estat el pes real de la Llei 11/2020 en el comportament del mercat des de la seva entrada en vigor, a finals de 2020 (...)”

La segona és la contradicció que suposa el recurs d’inconstitucionalitat que han presentat determinades formacions polítiques, que xoca amb la voluntat de declaració d’àrea tensa impulsada per molts ajuntaments on governen les mateixes formacions que han qüestionat la llei. Aquesta és la constatació més evident que calia actuar en la limitació de l’increment de rendes.

2) Quina afectació directa creu vostè que tindrà això en el mercat de lloguer a Catalunya i quines són les accions que des del seu departament emprendran perquè es faci respectar la part de l'articulat de la Llei 11/2020 on es parla de l'obligatorietat de regular els preus dels arrendaments?

És difícil fer previsions sobre el comportament del mercat del lloguer a partir de la sentència. Ho és entre altres coses perquè, estadísticament, tampoc hem pogut aclarir quin ha estat el pes real de la Llei 11/2020 en el comportament del mercat des de la seva entrada en vigor, a finals de 2020. Des d'aquell moment, la Llei ha conviscut amb fets de gran transcendència social, com els efectes econòmics de la pandèmia de la COVID-19, que han impactat tots els àmbits, també el del lloguer. A més, ara s'afegeixen les incerteses de l'impacte de les noves mesures que s'estan ja estant dictant des del Govern central, i caldrà veure com quedarà la regulació de rendes que es preveu al "proyecto de ley de vivienda" que impulsa el Govern central. Per altra banda, confiem que el manteniment de l'Índex de Referència de Preus del Lloguer, pioner a l'Estat i basat en les fiances de contractes reals dipositats a l'INCASOL, mantingui aquesta cultura de contrastar oferta i demanda per tal que les persones que busquen habitatge de lloguer tinguin clar quina és la situació real i puguin saber si el lloguer que se'ls ofereix respon realment a les característiques i ubicació de l'habitatge. L'índex de referència és un instrument que anirem millorant i ampliant, perquè resta vigent la seva incorporació en els contractes de lloguer, d'acord amb el que disposa el DL 17/2019. Esperem que el govern de l'Estat, respecti la utilització d'aquest índex que tenim en marxa a Catalunya, amb una àmplia solidesa tècnica.

"Tot sembla indicar que aquest no és un projecte de llei (Ley Vivienda Estatal) que hagi entrat al Congrés dels Diputats degudament pactat entre els socis del Govern espanyol, i entenem que el principal debat serà el de contenció de rendes i la implantació de mesures estructurals per prevenir els desnonaments".

3) D'altra banda, part de la Llei 11/2020 s'havia inclòs en la futura 'Ley de la Vivienda' que cal aprovar al Congrés dels Diputats les properes setmanes. Pot fer aquest dictamen del TC influir en el posicionament dels partits catalans que hi han donat suport i el van aprovar l'any 2020?

Queda clar que hi haurà una translació de diferents instruments presents a la legislació catalana a l'àmbit estatal. Ja veurem quin és el contingut final de la Llei després del tràmit legislatiu. Segurament hi haurà canvis importants. Tot sembla indicar que aquest no és un projecte de llei que hagi entrat al Congrés dels Diputats degudament pactat entre els socis del Govern espanyol, i entenem que el principal debat serà el de contenció de rendes i la implantació de mesures estructurals per prevenir els desnonaments.

Del projecte de llei estatal, ens preocupa la invasió competencial de bona part dels continguts en diferents títols de la llei. És una llei totalment re-centralitzadora amb continguts desplegats per diferents comunitats autònomes que mai havien estat qüestionats. Fins i tot, trobem preceptes a la proposta de llei estatal que a Catalunya ja es van aprovar en la primera llei d'habitatge de l'any 1991 en base a competències exclusives traspassades a la Generalitat. Ara que el Congrés ha decidit tramitar la llei, esperem que aquestes qüestions, que sovint entren en contradicció amb el contingut aprovat aquí, sigui suprimit, o en darrer cas, sigui considerat dret supletori.

4) I en aquest sentit, té intenció l'actual Govern català de presentar un recurs a aquesta decisió del Tribunal Constitucional, tot i que només cap la via europea, o s'apostarà per part dels partits favorables a la regulació de preus de lloguer per tramitar una nova Llei que permeti fixar topalls en les rendes dels contractes d'arrendament en el futur?

No hi ha possibilitat de recurs, i el que voldríem és el trasllat de la competència a Catalunya. Aquesta transferència és possible, es contempla a l'art. 150 de la Constitució, i tan sols cal voluntat política. Després d'un any i mig d'aplicació de la Llei, nosaltres ja havíem detectat aquelles qüestions que calia millorar. Creiem que és més segur un model català que quedat sotmesos a un model de l'Estat que pot variar constantment en funció dels cicles polítics. Aquesta és la nostra altra gran preocupació, que la "ley de vivienda" de l'estat, s'acabi convertint en una llei d'educació, en què en funció del cicle electoral vagi modificant-se constantment, incrementant així la inseguretat jurídica.

"Les relacions entre arrendataris i arrendadors han d'assolir nivells d'equilibri entre els desitjos d'uns i altres. És evident que en els propers anys, l'aportació d'habitatges dels privats seguirà essent essencial per donar resposta a una demanda creixent, i que la inseguretat jurídica i competencial no afavoreix que es produeixi un fet de gran importància, que és que l'oferta d'habitatge de lloguer creixi molt..."

5) Creu com a consellera que la indefensió jurídica que pateixen tant llogaters com petits i mitjans propietaris per la contínua regulació en l'àmbit de l'habitatge per part dels organismes legislatius, (desenes de decrets i lleis), permetrà que un element tant indispensable per a la gent com és disposar d'una llar es garanteixi sense que ningú en surti perdent?

La seguretat jurídica és necessària en l'àmbit del mercat de l'habitatge. I des de la gran crisi financera i immobiliària, cal reconèixer que no hi ha llei relacionada amb aquestes polítiques que aguantí indemne un lustre. I això passa, tant a Catalunya com a l'Estat, en el marc dels arrendaments urbans. En som conscients. La complexa distribució competencial de l'Estat autònom, la importància en l'economia familiar de la despesa d'habitatge, l'increment de la vulnerabilitat que cal atendre, i la falta d'un parc d'habitatge i un pressupost públic suficient ha obligat a prendre mesures, darrerament -i en el marc de la pandèmia- fins i tot de caràcter urgent, per intentar garantir minimitzar l'impacte de la crisi en el ciutadà. És evident que necessitem destinar més recursos a les polítiques públiques d'habitatge i un parc d'habitatge suficient. Els Fons Next Generation ens permetran avançar en aquest sentit.

Les relacions entre arrendataris i arrendadors han d'assolir nivells d'equilibri entre els desitjos d'uns i altres. És evident que en els propers anys, l'aportació d'habitatges dels privats seguirà essent essencial per donar resposta a una demanda creixent, i que la inseguretat jurídica i competencial no afavoreix que es produeixi un fet de gran importància, que és que l'oferta d'habitatge de lloguer creixi molt i així s'aconsegueixi millorar la capacitat d'accés de les persones que busquen un habitatge en aquest règim de tinença, perquè una oferta àmplia és un factor clau per a la contenció dels preus de lloguer. Per tant, la claredat del marc normatiu i la seguretat jurídica són elements clau per a resoldre les disfuncions que patim, i nosaltres hi treballem intensament en exercici de les nostres competències.

Altra cosa és que des d'altres esferes no s'entengui que tenim el dret i l'obligació d'impulsar normativa que s'ajusti a la nostra singular realitat i aportï solucions efectives als problemes i eines adequades per als reptes.

6) Des de les Cambres de la Propietat, però també des de diferents sectors del món immobiliari (Apis, administradors de finques, associacions de propietaris...) s'ha reclamat reiteradament que s'ha de tenir a totes les parts en compte a l'hora de legislar en matèria d'habitatge. Creu que seria adequat, com a mesura d'urgència, establir una 'Taula per l'Habitatge' a Catalunya on hi siguin representats tots els actors implicats, per tal de cercar una solució conjunta, equilibrada i que miri al futur i treballi per donar-hi solució. Hi estaria a favor des de la seva conselleria?

Crec que en aquesta legislatura hi ha un canvi substancial respecte d'aquesta qüestió. En la legislatura anterior s'havia tendit en excés a promulgar normes amb rang de llei sense escoltar totes les parts. La recent Llei 1/2022 s'ha tramitat amb la compareixença al Parlament de tothom, i diria que les aportacions del sector han estat bàsiques per introduir un mecanisme de foment que preveu que els grans tenidors, persones físiques i jurídiques, puguin veure compensada l'obligació d'oferir un lloguer social, amb la possibilitat que la Generalitat es converteixi en l'arrendatari d'aquest habitatge, amb una renda que suposa un import més proper al de mercat, i una garantia de cobrament de la renda per part del titular de l'habitatge.

Jo mateixa he mantingut reunions amb el sector, i crec que la via de la concertació és l'adequada. La voluntat seria la de poder establir un pacte per l'habitatge amb la participació de tothom, tant de l'àmbit professional, com de l'àmbit social.



L'Agència de l'Habitatge apunta un increment del lloguer al voltant del 25% mentre el sector situa la caiguda de l'oferta al mercat de pisos més enllà del 50%

El mes de setembre de l'any 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar el Decret Llei 11/2020 que, entre altres mesures, incorporava que per primera vegada existís una regulació de preus de lloguer en els contractes d'arrendament a Catalunya entre els propietaris i els llogaters. Una mesura que els seus impulsors van impulsar per donar resposta a la situació d'emergència residencial que s'arrossegava feia anys, però que es va veure agreujada de manera sobtada per la pandèmia de la Covid-19.

Una regulació, però que va entrar de ple i de 'facto', amb una afectació directa i immediata en la possibilitat d'establir acords entre les parts que estableixen un contracte de lloguer d'habitatge, i que impedié per primera vegada que els propietaris, bé ja fossin grans propietaris o petits i mitjans tenidors, deixaven de gaudir de la llibertat per tal d'establir el preu de les seves propietats, tenint en compte, el preu del mercat o l'estat de les seves llars.

En aquest sentit, un cop transcorregut ja tot l'any 2021, i encara afectats per la pandèmia, podem fer una primera anàlisi de la situació existent del mercat de l'oferta de pisos, i sembla que tal com ja apuntaven molts experts del sector immobiliari, el fet de limitar els preus de les rendes mensuals a rebre per part dels propietaris ha provocat, com un element indivisible, una caiguda molt important en la quantitat d'habitatges disponibles per tal de ser llogats al mercat.

Una situació que, per exemple, podem constatar en un estudi realitzat pel portal immobiliari *Idealista*, i de la qual se'n fa ressò el mitjà digital *El Economista*, que situa el percentatge de la caiguda total en un 57% del total, un xifra molt per sobre de la resta de l'estat espanyol, que se situaria al voltant del 34%, al quart trimestre de l'any 2021, amb l'afegit que els preus dels lloguers d'habitatge habitual a la Barcelona, tot i la regulació de preus ha vist com es veien incrementats en un 8% respecte l'any anterior.

Per tant, cal tenir en compte, que, sens dubte, la regulació 'àdhuc' imposada ha provocat que hi hagi un percentatge molt elevat de petits i mitjans tenidors que veient negada la seva capacitat negociadora a l'hora d'establir els preus de lloguer de les seves propietats i la contundent regulació de preus de les seves llars hagin apostat, en gran manera, per o bé no llogar els seus habitatges i treure'ls del mercat, o com apunten fonts del sector, o plantejar-se el fet de cercar una tercera persona, que vulgui comprar-los la seva propietat.

Desapareix la sobreoferta per la Covid-19

Unes dades que de manera indubtable es van veure influïdes i afectades per la sobreoferta provocada arran de la pandèmia de la Covid-19, però que ara un cop vist amb perspectiva temporal ens indiquen, ja que el nombre d'habitatges de lloguer disponibles que hi va haver al mercat durant l'últim trimestre del 2021 va ser un 34% més baix que en el mateix període del 2020. En comparar-ho amb les dades d'abans de la pandèmia (quart trimestre del 2019), l'oferta s'ha reduït un 5%. Tot i això, en el cas de Barcelona, la comparació davant abans de la pandèmia dona una reducció del 22%, de nou molt per sobre de la mitjana.

Una situació la manca de pisos de lloguer que a més, arriba quan tots els experts immobiliaris apunten la necessitat de construir nous habitatges destinats a donar una resposta efectiva i immediata a aquesta situació residencial. Es calcula, que fins a l'any 2030, a tot l'estat espanyol s'hauria de crear una oferta d'habitatges de més d'un milió dos-cents mil habitatges. Cal recordar que en l'actualitat a tot Espanya existeixen fins a 4,2 milions d'habitatges en règim de lloguer, però que de tot aquest total només un 5% són controlades per organismes públics, per tant, són el restant 95% de particulars els propietaris de la resta.

En aquest sentit, cal fer una aposta decidida per part de les institucions públiques, sobretot els ajuntaments (tal com va recordar la mateixa consellera de Justícia de la Generalitat, Lourdes Ciuró, a l'entrevista del nostre anterior butlletí INFOCAMBRA) per convertir-se en els grans impulsors de la creació d'un nou parc d'habitatge públic per encabir tota la necessitat social de les persones que volen accedir a viure sota un contracte d'arrendament en unes condicions assequibles i ajustades a les seves capacitats econòmiques, i treure de l'equació als petits i mitjans propietaris com els responsables d'un problema residencial que ells no han generat, i que hem arrossegat des de fa dècades.



Una acció la de creació de nous habitatges que s'hauria de plantejar de manera seriosa la necessitat d'incorporar el sector privat també de manera conjunta amb les administracions públiques fer un salt exponencial, ja que encara a hores d'ara el 'build to rent', és a dir, el fet de construir i establir noves llars per tal de treure'n un rendiment econòmic continua essent un element present i a l'alça al mercat immobiliari, sempre que s'estableixin un conjunt d'actuacions per situar-nos a l'alçada del mercat europeu, ja que a hores d'ara, el mercat espanyol es troba força obsolet, segons els experts.

És evident, que el fet de construir o no depèn moltes vegades d'elements demogràfics, del desequilibri entre demanda i oferta del mercat del lloguer en concret de la zona, i de la liquiditat real de la qual disposen els mercats financers per tal de realitzar aquest tipus d'apostes futures. A títol d'exemple, l'any 2021, a Madrid hi va arribar un 52% del total d'inversió, mentre que a Catalunya només va ser del 13%, ben segur que la regulació de preus del Decret Llei 11/2020 té part de culpa que cada vegada més inversors vegin el territori català un lloc on treure'n menys rendibilitat econòmica i, per tant, en invertir menys diners en la construcció de nous habitatges.

A l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ho veuen diferent... o no tant!

D'altra banda, però, així com des dels actors que conformen el sistema immobiliari, la sensació és clara de caiguda en l'oferta pels diferents motius exposats anteriorment, sobretot un cop implementada la regulació de preus de lloguer d'habitatge, des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya s'han presentat unes dades que contradiuen del tot aquesta visió pessimista, i entre d'altres apunten que, segons dades a partir dels contractes de lloguer d'habitatge registrats a INCASÒL (Institut Català del Sòl), a tot el territori català hi ha hagut un increment de gairebé un 24% respecte a l'any 2020.

Segons ha fet públic en un comunicat l'organisme públic, al conjunt de Catalunya s'han formalitzat 167.842 contractes durant l'any 2021, amb una renda mitjana mensual de 724 €/mes que representa una baixada de l'1,4% respecte al 2020. A Barcelona ciutat s'han signat 57.158 contractes, un 41% més que el 2020, i la renda mensual s'ha situat en 918,84 €/mes de mitjana de l'any 2021, que representa una disminució del 4,8% respecte a la del 2020.

Així doncs, el nombre de contractes de lloguer durant el 2021 s'ha incrementat a tot Catalunya, no només respecte a l'any 2020 que va caure el mercat per la pandèmia, sinó també respecte a l'any 2019, i s'ha situat en un nombre molt similar al del 2018.

En el mateix comunicat, però, l'actual secretari d'Habitatge i Inclusió Social, del Departament de Drets Socials, Carles Sala, fa una valoració equilibrada i posa en quarantena les dades i apunta que: *"pel que fa a l'increment de contractes, la baixada del turisme provocada per la pandèmia ha fet posar més habitatges al mercat convencional, però això pot ser conjuntural i caldrà veure la dinàmica dels trimestres vinents. Per altra banda, l'increment de compravendes, que també s'ha produït durant el 2021, pot ser un clar competidor al mercat de lloguer. Les baixes rendibilitats actuals del mercat de lloguer, suposen un risc important pel mercat que pot traslladar les operacions al mercat de la compravenda. En aquest sentit, s'haurà de seguir la disminució de l'oferta d'habitatges per a llogar en els darrers mesos que han detectat els agents immobiliaris"*.

I en aquest mateix sentit, Sala ha apuntat: *"Cal esperar per valorar l'eficàcia de la llei de contenció de rendes perquè "s'ha de distingir entre les dades basades en les fiances dipositades a Incasòl, que són sobre contractes signats, de l'anàlisi que es pot fer a partir de les dades que ofereixen els portals immobiliaris, que analitzen l'oferta i s'anticipen a les dinàmiques del mercat, per veure si se sosté aquesta evolució"*.

La inseguretats jurídica un problema pel mercat de lloguer...

Unes afirmacions les del secretari d'Habitatge que apuntaven, gairebé de manera premonitòria, tenint en compte que només un parell de dies després el Tribunal Constitucional anul·laria la regulació de preus de lloguer a Catalunya, que la inseguretats jurídica que patien molts propietaris i inversors per a les promocions de nous habitatges per tal d'apostar pel 'built to rent', pels constants recursos a les lleis aprovades provoca que molts petits i mitjans propietaris dubtin a l'hora de posar els seus habitatges al mercat. I en aquest sentit, Carles Sala, apuntava que: *"s'ha aplicat durant aquest temps una quantitat massiva de les pròrrogues (tàcita reconducció) que en gran manera estant relacionades amb la situació d'inseguretats de la validesa de la norma existent, posada en dubte per la interposició de dos recursos diferents d'inconstitucionalitat"*.

La nova web de L'Índex de referència de preus emet certificats amb el preu que cal incloure als contractes

L'Agència de l'Habitatge ha realitzat un seguit de modificacions a la web existent fins ara per tal de fer la consulta a l'hora de realitzar els càlculs de l'índex de referència i establir-ne les rendes mensuals als contractes de lloguer: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>. Una eina, que es va tornar indispensable des del setembre del 2020, quan va entrar en vigència la regulació de preus de lloguer mitjançant el Decret Llei 11/2020, i que obligava tothom que establís un contracte d'arrendament, a una de les zones declarades de mercat tens, a fer-ne la consulta per tal de conèixer quins eren els límits de renda mensual que es podien aplicar pels seus habitatges, a més de fer-ho constar de manera explícita en els posteriors contractes de lloguer d'habitatge habitual.

Un certificat amb el preu de l'habitatge i un codi QR

La novetat que ha incorporat la web de l'Índex és que permet accedir a la informació sobre la superfície útil dels habitatges que consta en la cèdula d'habitabilitat i obtenir un certificat amb tota la informació. Aquesta informació es pot consultar directament si es té el número de cèdula, o accedint a la informació del cadastre, per aconseguir la referència cadastral. En cas que l'habitatge no disposi de cèdula d'habitabilitat o no es tinguin les dades per consultar-la, la web de l'Índex també permet introduir la informació sobre els metres útils que té l'habitatge de manera manual, com es feia fins ara. El certificat que s'emet al final de la consulta, en format pdf i que conté un codi QR, informa del preu de l'habitatge consultat i si aquest s'ha obtingut mitjançant dades de la cèdula d'habitabilitat o amb dades aportades per la persona que ha fet la consulta.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Certificat a títol informatiu de l'Índex de referència de preus de lloguer
D'acord amb les dades facilitades per l'usuari en aquest tipus de còpia:

La renda màxima és de 1154,4 € (Índex: 11,04 €/m² x superfície: 100m²)*

* En àrees i nuvolons declarats com a mercat d'habitatge tens.

Àrea inferior	Índex	Àrea superior
10,43 €/m²	11,04 €/m²	17,56 €/m²

Dades inicials

Adreça: Carrer de la Trinitat, 10, 08019 Barcelona, Espanya
 Localitat: Lloguer al 1 368558, 2 151363
 Plànol: 2004
 Nombre d'habitacles: 117
 Nombre de pisos: 1
 Nivell de manteniment: En perfecte estat
 Pisos: Total: 1 planta
 Any de construcció: 1945-1978
 Característiques: 1
 Instal·lació: 1
 Aparcament: 1
 Mòdul: 10
 Característiques de referència: 1

Document generat el 08/03/2022 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 07/03/2023

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Certificat de l'Índex de referència de preus de lloguer
D'acord amb les dades que consten a la base de dades de les cèdules d'habitabilitat de l'IMRI:

La renda màxima és de 756,88 € (Índex: 10,64 €/m² x superfície: 70,99m²)*

* En àrees i nuvolons declarats com a mercat d'habitatge tens.

Àrea inferior	Índex	Àrea superior
18,23 €/m²	10,64 €/m²	24,47 €/m²

Dades inicials

Adreça: Carrer Celsa 9 2 2, Castelldefels
 Localitat: Lloguer al 1 374206, 1 363446
 Plànol: 9304
 Nombre d'habitacles: 54
 Superfície útil: 37,25m²
 Nivell de manteniment: En perfecte estat
 Pisos: Total: 1 planta
 Any de construcció: 1979-2007
 Característiques: 8
 Instal·lació: 16
 Aparcament: 16
 Mòdul: 10
 Característiques de referència: 1
 Número cadastral: C45007-041-0001

Document generat el 08/03/2022 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 07/03/2023

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Certificat de l'Índex de preus de lloguer

Informa del preu de l'habitatge consultat, i si les dades s'han obtingut mitjançant la cèdula d'habitabilitat o amb les dades aportades per la persona que ha consultat.

La sentència del TC la converteix en una eina només consultiva?

Un cop coneguda, però la sentència del Tribunal Constitucional, les darreres setmanes, veurem si aquesta eina fins ara de caràcter imprescindible i d'obligat ús, per tal d'establir les rendes mensuals dels contractes de lloguer continuarà tenint aquesta transcendència contractual, o com tot fa sembla, quedarà més com una eina consultiva per tal de conèixer els preus del mercat. Tot i que, la futura 'Ley de Vivienda' que continua el seu procés parlamentari, i que també parla d'establir zones de mercat tens i eines consultives podria fer que en uns mesos, l'índex de l'Agència de l'Habitatge tornessin a tenir la rellevància que sembla que per ara perdran un cop coneguda la sentència de l'Alt Tribunal, amb l'afegit que el mateix dia que es va conèixer el dictamen Esquerra Republicana, Junts, la CUP i En Comú Podem ja varen informar que més enllà el que digui la futura llei estatal, que ben aviat tornaran a legislar el lloguer a Catalunya, per segons van dir: "aconseguir evitar que hi hagi abusos i garantir el dret a l'habitatge".

El Parlament aprova una nova llei anti desnonaments després que el TC la tombés per un defecte de forma

El passat dimarts vint-i-dos de febrer el Parlament de Catalunya va aprovar una nova llei anti desnonaments en situacions de vulnerabilitat amb els vots favorables dels grups PSC-Units, Junts, CUP i Comuns, i que va rebre els vots contraris dels representants de VOX, mentre que les formacions polítiques de Ciutadans i el Partit Popular Català no van participar de la votació, ja que segons van apuntar no es van tenir en compte les seves reconsideracions presentades al respecte davant del Consell de Garanties Estatutàries.

La nova normativa, treballada dins la comissió de Drets Socials del govern català, a petició de la PAH (Plataforma Afectats per la Hipoteca), i sota el nom de 'Stop Desnonaments', segons els seus promotors hauria de servir per respondre 'de facto' al veto del Tribunal Constitucional que va aprovar el que es va aprovar en primera instància per segons es va dir, al seu moment, un defecte de forma.

Una nova llei catalana antidesnonaments que entre d'altres descarta elements existents en la primera proposta com era el dret que els grans tenidors rebessin compensacions de caràcter econòmic, tot i que si introdueix mesures de foment de lloguer social per tal d'evitar desnonaments els mesos vinents. En aquest sentit, els grans tenidors que no siguin entitats financeres o fons d'inversió sí que podran sol·licitar a la Generalitat que es llogui l'habitatge de la seva propietat on viu una família en risc a preu de protecció oficial, quedant-se els llogaters amb un lloguer social.

Una mesura que situa l'Agència d'Habitatge de Catalunya com a principal actor de part d'aquestes noves actuacions antidesnonaments, ja que serà aquest organisme públic qui assumirà els lloguers d'aquestes famílies, bé sigui mitjançant ajudes econòmiques o convertint-se en part arrendatàries d'aquestes llars, una mesura que cerca, segons els impulsors, a què els petits i mitjans propietaris continuïn mantenint pisos al mercat de lloguer.

Què diu la nova llei?

Renovació obligatòria dels lloguers socials: la llei fixa que els contractes de lloguer social s'han de renovar obligatòriament si els ocupants encara es troben dins els paràmetres legals d'exclusió residencial un cop finalitzada la seva durada màxima a l'habitatge.

Obligació d'oferir un lloguer social amb la fi del contracte: abans d'interposar una demanda judicial per un deute hipotecari o demandes de desnonament, els propietaris estaran obligats a fer una proposta de lloguer social.

Set anys de cessió d'habitatges buits: la nova llei amplia a set anys la cessió obligatòria d'habitatges buits dels bancs i els fons voltor. Això permet mobilitzar pisos buits provinents de desnonaments durant més temps.

Canvia el concepte de "gran tenidor": la llei passa a considerar grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que en tenen la titularitat de més de deu, a diferència dels més de quinze establerts fins ara.

Facilitar la tramitació de les sol·licituds: abanda d'ampliar la durada mínima dels contractes de lloguer social, la proposició de llei inclou nous elements orientats a garantir l'accés de les persones beneficiades, facilitant la gestió i la tramitació de les sol·licituds.

Control d'ofertes i registre de grans tenidors: els ajuntaments i la Generalitat hauran de tenir un control de les ofertes de lloguer social que els grans tenidors han de fer. I hauran de tenir obligatòriament un registre dels grans tenidors.

El govern espanyol situa un topall del 2% en la revisió del preu dels contractes d'habitatge a fer els propers tres mesos

El govern espanyol mitjançant l'aprovació del Decret Llei 6/2022, de 29 de març, relatiu al conjunt de mesures extraordinàries per combatre la crisi generada pel conflicte entre Rússia i Ucraïna, entre elles una que fa referència al món de l'habitatge. En concret, ha establert que totes aquelles contractes d'habitatge (no locals) revisats des del dia 31 de març fins al 30 de juny. Cal dir que els grans tenidors (persona física o jurídica titular de més de 10 habitatges) el límit de la variació anual publicada de l'Índex de Garantia de Competitivitat s'aplica de manera obligada, hi hagi un acord o no entre el propietari i el llogater, i mai es podrà superar aquest topall del 2%. Pel que fa als mitjans i petits propietaris la norma sí que accepta que s'estableixi una negociació entre ambdues parts per tal de repercutir l'IPC, un dret que apareix a gairebé la totalitat de contractes d'arrendament, i que permet als arrendadors apliquin aquest increment de manera anual, però en cas de no arribar a cap mena d'acord la pujada no podrà superar la darrera variació anual de l'IGC que, per exemple, el darrer publicat durant el mes de gener, se situa al 2,02%. En resum, una mesura que tindrà una aplicació de moment trimestral, però que, segons els experts econòmics, no es descarta que es prorrogui un cop complets aquest termini perquè la inflació sembla continuarà a l'alça.

El preu de l'habitatge fa vuit anys seguits que continua a l'alça i el durant el 2021 ha pujat per sobre del 3,5% del preu total

El preu de l'habitatge encadena vuit anys consecutius de pujades, tancant el 2021 amb un ascens mitjà del 3,7%. Segons l'Índex de Preus d'Habitatge (IPV) de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), aquesta pujada supera en 1,6 punts percentuals l'aconseguida el 2020 (2,1%), encara que encara és inferior a les taxes que es van registrar a els anys previs a l'esclat de la pandèmia sanitària. Cal remuntar-se fins al 2014 per veure l'inici d'aquesta tendència alcista, any en què es va registrar un repunt mitjà anual del 0,3%. En els exercicis posteriors, les pujades van accelerar fins al 3,6% el 2015, el 2016 fins al 4,7%, el 2017 fins al 6,2% i el 2018 fins al 6,7%. Aquesta tendència d'acceleració es va frenar el 2019 i el 2020, quan els preus van pujar un 5,1% i un 2,1%, respectivament. Per tipus d'habitatge, la d'obra nova es va encarir, de mitjana, un 4,6% el 2021, la seva alça anual menor des del 2014. Per la seva banda, el preu de l'habitatge de segona mà va pujar a la mitjana anual un 3,6%, fet que suposa 2,2 punts percentuals més que el 2020, segons les xifres de l'INE.

Font: Via l'Economista.es

El 40% de propietaris desconeix l'obligatorietat del Certificat Energètic i quina és l'avaluació que té el seu habitatge

Més de la meitat del parc d'habitatges a Espanya va ser construït abans dels anys 80, a més de constatar l'envelliment dels edificis residencials al nostre país, evidencia una manca d'eficiència pel que fa a consum energètic. De fet, l'habitatge ja és la tercera causa d'emissions de diòxid de carboni a Espanya, segons l'Agència Internacional de l'Energia. A més, quatre de cada cinc edificis no són eficients en el consum energètic. Unes dades que contrasten amb la realitat, i és que només el 5% dels edificis d'ús residencial a Espanya compta amb un bon certificat d'eficiència energètica, segons les dades ofertes pel Ministeri per a la Transició Ecològica, és a dir, en tenen una qualificació d'A, B o C. El certificat energètic és un document que avalua l'eficiència i el consum d'un edifici o part del mateix, tenint en compte diferents variables com els sistemes de ventilació, il·luminació, calefacció o aigua calenta. L'escala de qualificació va de l'A -qualificació més eficient- a la G -la menys eficient-. Aquest document és obligatori tant per vendre com per llogar un habitatge des de l'any 2013. Segons el Reial decret 235/2013, s'estableix l'obligació de posar a la disposició dels compradors o usuaris dels edificis un certificat d'eficiència energètica.

Font: Via l'Economista.es



**A LA
QUERRA**