



► 24 Mayo, 2019

Aturada del lloguer de pisos en espera dels efectes de la llei

► *Les disposicions del decret del Govern tardaran mesos a aplicar-se*

► *La pujada dels preus de compra dispara la demanda d'arrendament* **ECONOMIA 50 i 51**



▶ 24 Mayo, 2019

Tensió al mercat de l'habitatge



Oferta de pisos de lloguer en una agència immobiliària a Barcelona

ALEX GARCIA

El decret del Govern frena les operacions del mercat del lloguer

El sector denuncia el desconcert i les incertes expectatives dels llogaters

ROSA SALVADOR
 Barcelona

El *Diari Oficial de la Generalitat* (DOGC) va publicar ahir un decret llei de mesures urgents per contenir el preu del lloguer, que entrarà avui en vigor. El decret ha nascut orfe de suports: rebutjat pels professionals immobiliàries que consideren que acabarà reduint l'oferta de lloguer, i apujant per tant al final els preus, és rebutjat amb igual energia entre els suposats beneficiaris de la mesura, com el Sindicat de Llogaters i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), que consideren que avala l'especulació immobiliària.

L'únic que de moment queda clar és que ha frenat l'activitat al mercat del lloguer: moltes operacions que s'havien d'haver

signat en els últims dies s'han aturat, pel desig dels llogaters d'esperar a l'entrada en vigor del decret per si efectivament dona lloc a una baixada de rendes i per si poden evitar que se'ls apliqui l'actualització de rendes segons l'IPC. I això malgrat que encara falten setmanes perquè les disposicions del decret puguin dur-se a la pràctica.

El decret llei, presentat dimecres per la consellera de Justícia, Ester Capella, i el de Territori i Sostenibilitat, Damià Calvet, afectarà només els nous contractes i no immediatament: requereix primer que la Conselleria de Territori qualifiqui un municipi o els seus barris com a "zones de mercat d'habitatge tens" a efectes de mercat immobiliari o, al municipi de Barcelona, que ho faci l'Ajuntament.

Un índex i moltes excepcions

El decret del Govern obliga a fixar la renda dels nous contractes segons l'índex de referència de lloguers que elabora la Generalitat. L'índex, segons critiquen els empresaris, només recull superfície i eficiència energètica, no afina l'antiguitat, l'altura ni l'adreça de l'immoble, i no valora elements com pàrquings o mobles, malgrat que teòricament els recull. Per tot això, la norma dona flexibilitat a propietari i llogater per fixar al contracte el valor que consideren de referència. El preu, a més, pot superar-se en un 10%

si les parts consideren que l'habitatge reuneix requisits per fer-ho, en un 5% addicional si té elements excepcionals, que el decret no detalla, encara que segons el Govern serien per exemple piscines o zones enjardinades. La pujada respecte a l'índex pot ser del 20% si l'habitatge és nou o rehabilitat. Els habitatges que tinguin més de 150 m² de superfície no tenen limitació de renda. I, finalment, no hi ha multes, tot i que els llogaters poden reclamar al propietari els diners que paguin de més, i amb interessos.

El mateix decret fixa que ha de justificar-se la declaració amb una memòria explicativa, i un informe dels ajuntaments afectats, que a més hauran d'observar els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos en la normativa.

Fa dies que els administradors de finques responen a les consultes dels seus clients, segons van reconèixer fonts del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona. Segons un portaveu del col·legi, la mesura ha agreujat la situació iniciada amb la reforma de la LAU.

"Els professionals del sector immobiliari ja fa mesos que pateixen una aturada de les operacions de lloguer, a causa del desconcert i les incertes expectatives tant dels propietaris com dels llogaters".



► 24 Mayo, 2019

L'ALÇA DEL PREU DEL LLOGUER AFECTA TOTES LES CAPITALS

La pitjor, Palma
 Segons Idealista, els lloguers de **Palma** han pujat un 46,2% en els últims quatre anys

La millor, Jaén
 A la ciutat andalusa, els preus només han pujat un 4,4% en quatre anys, segons Idealista

Barcelona, sense fre
 Els preus, ja molt alts a Barcelona, són dels que més han pujat en el període: un 34,2%, la sisena alça més gran d'una capital de província



Altres capitals
 Tarragona, 20,4%; Girona, 16,6%; i Lleida, 11,8%, han registrat fortes alces en quatre anys

Guifré Homedes, director general de Finques Amat, va explicar que "la mesura no ha tingut tant d'impacte com els canvis de la LAU, que van parar moltes operacions, perquè realment només s'aplicarà a mitjà termini. Però indubtablement genera dubtes i molta incertesa".

la societat immobiliària Ollé Bertran, dirigida per Joan Ollé, el president de l'Associació de Professionals Immobiliaris, assegura que els possibles llogaters "es poden trobar en aquests moments influïts per tots els missatges que reben dels mitjans de comunicació, com si ja fos d'obligat compliment tota la normativa que fins i tot poden mal interpretar sense mala intenció". La firma reconeix la necessitat de convèncer alguns possibles interessats "que endarrerixen la seva decisió pels cants de sirena que els estan arribant".

Els diferents professionals immobiliaris van coincidir a reclamar que l'Administració assumeixi la seva responsabilitat

MESOS D'IMPASSE

Falten llargs tràmits administratius perquè les disposicions puguin aplicar-se

HABITATGES ASSEQUIBLES

Els professionals diuen que només si hi ha nous habitatges assequibles baixaran les rendes

per solucionar els problemes d'accés a l'habitatge, i no esperi que ho facin els propietaris, en un 90% particulars.

Així, l'Associació de Promotors APCE va destacar que "en comptes de traslladar la responsabilitat del sector públic al privat, s'ha de fer un gran pacte per l'habitatge i l'urbanisme que inclogui totes les administracions públiques, tots els partits polítics i agents implicats per desenvolupar un parc immobiliari de lloguer assequible amb col·laboració público-privada".

Als antípodes hi ha el rebuig de la mesura per part d'organitzacions socials. El Sindicat de Llogaters el va qualificar de "decret farsa" perquè "a diferència del que es diu, no regularà els preus. I el que és pitjor, anima que continuïn pujant", ja que "el preu es pot apujar un 10% o un 15% respecte a l'índex oficial, que ja recull uns preus de bombolla, cosa que convida a alimentar-la més". Segons la PAH, el decret "és més un titular de campanya que una mesura efectiva per posar fi a la bombolla dels lloguers".

Tant professionals com associacions veïnals, així com la CUP, van coincidir a lamentar que el decret s'hagi aprovat sense un procés de diàleg i negociació amb els afectats.●