



► 21 Mayo, 2019

PROPOSTA LEGISLATIVA PER REGULAR EL MERCAT IMMOBILIARI

La Generalitat permetrà que BCN limiti el lloguer pel seu compte

► **Justícia (ERC)** porta avui al Consell Executiu la llei que regularà els preus

► **Les zones amb menys oferta podran superar en un 10% l'índex de referència**

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
 BARCELONA

El Govern català limitarà el preu dels lloguers a Catalunya i dona l'opció a l'Ajuntament de Barcelona que faci el mateix a la capital catalana o als barris que consideri «àrea tensa de mercat». Finalment, el Consell Executiu de la Generalitat abordarà -i previsiblement aprovarà en la reunió d'aquest dimarts- el decret llei elaborat per la Conselleria de Justícia amb què es pretén posar fre a la tensió al mercat de la vivenda d'arrendament.

Queda superada la minicrisi que es va produir la setmana passada entre la conselleria que dirigeix Esther Capella i la de Territori i Sostenibilitat, de Damià Calvet, que va mostrar les seves reticències al projecte legislatiu anunciat per Capella en una reunió amb els agents de la propietat immobiliària (API) de Barcelona. Fonts coneixedores del decret llei van comunicar ahir que es presentarà amb una mínima variació sobre el text preparat la setmana passada quant a la dimensió màxima de les vivendes que quedaran



►► Uns clients observen l'oferta de lloguer en una immobiliària de Barcelona.

Competència rebutja el decret

►► **L'Autoritat Catalana de la Competència (ACCO) considera que el decret llei de contenció de preus als contractes d'arrendaments que el Govern ha d'estudiar avui, podria produir alteracions significatives en el funcionament competitiu del mercat de la vivenda. Presumiblement, el punt clau d'aquesta regulació consisteix a establir per part de l'Administració pública un preu màxim de lloguer de vivendes.**

►► **Aquesta mesura és «molt intervencionista des de l'òptica de la competència, ja que incideix en una variable essencial i bàsica del mercat com és el preu». Pertant, l'ACCO considera que la seva aplicació «podria alterar significativament el funcionament competitiu del mercat del lloguer de vivenda». L'ACCO considera que l'establiment d'un preu màxim pot afavorir un alibí a l'alça dels preus d'oferta d'arrendaments.**

exemptes de la limitació de preus, que passa dels 120 metres quadrats inicials a 150 metres.

Al marge de Barcelona, el Govern de la Generalitat s'encarregarà d'aplicar la limitació de preus a la resta de municipis catalans. I serà el Departament de Territori -que té competència sobre vivenda- qui s'ocupi d'exercir aquesta funció.

Com es va anunciar la setmana passada, l'índex de referència de preus de lloguer serà l'instrument per determinar la restricció. Aquest barem només es podrà superar en un 10% a les zones on es limitin preus. No obstant, les vi-

vendes noves, així com les habilitats integralment podran sobrepassar aquest percentatge (20%), però només durant els cinc anys posteriors a la construcció o la renovació de la vivenda.

MARGE DE PUJADA // Aquests percentatges impliquen que, per exemple, per a una vivenda de 46 metres quadrats al barri de Gràcia, amb un preu -segons l'índex de la referència que ja utilitza la Generalitat-, de 14,26 euros per metre quadrat, cosa que propociona una renda de 655,90 i que podria arribar als 721 euros al mes, 786 euros en el cas que la vivenda fos nova.

La llei considera que «una àrea tensa de mercat» serà aquella en què s'acredita un creixement dels preus que obliga a disposar d'un pressupost familiar per al lloguer superior a la mitjana de Catalunya o en què hi ha desproporció entre l'augment de la població i el nombre de vivendes disponibles.

El Govern català també té previst donar llum verda a la memòria preliminar de l'avantprojecte de llei d'arrendament de finques urbanes, també impulsat per Justícia, que ha d'incorporar el mecanisme per a la limitació dels preus de lloguer i ampliarà la regulació d'altres aspectes relacionats amb els lloguers. Entre altres aspectes, s'estableix que la durada mínima dels contractes de lloguer a Catalunya se situarà en una forquilla d'entre sis i deu anys. S'estableix que, en el cas dels particulars, la durada serà inferior a la determinada per a les empreses dedicades al negoci immobiliari.

Es limita l'import de les fiances que podran exigir els propietaris, que avui és d'un màxim de tres mesos. Així mateix, serà obligatori documentar l'estat dels pisos amb vídeos o fotografies. El propòsit és que els arrendataris recuperin les fiances com més aviat millor, sense haver d'afrontar reclamacions per danys que hagin pogut provocar. Els propietaris poden rescabalar-se dels danys provocats. ≡