



▶ 27 Octubre, 2019

# El control de lloguers centra el debat de la política d'habitatge

## Diversos estats europeus i dels EUA aproven mesures per frenar les rendes

**ROSA SALVADOR**  
 Barcelona

La ciutat estat de Berlín ha aprovat aquesta setmana un decret que impedirà als propietaris d'habitatges pujar els lloguers durant cinc anys i que dona dret als llogaters a reclamar una baixada de la renda si supera els límits fixats per l'administració. El decret, aprovat per un govern en què participen els socialdemòcrates, l'Esquerra i els Verds, és l'ítem més recent de fixar per llei el preu del lloguer, una mesura que s'està obrint pas en països europeus com França, Suècia i Holanda i, fins i tot, en diversos estats de la meca del liberalisme, com és els Estats Units d'Amèrica.

"Els economistes estem completament d'acord en molt poques coses i una és que el control de lloguers no funciona", assenyala José García-Montalvo, catedràtic d'Economia Aplicada de la UPF. "Tot i això, actualment el problema de l'accés a l'habitatge és molt gran i per als polítics aquesta és una solució

**BERLÍN: CONGELACIÓ**  
 Un decret impedeix als propietaris pujar els lloguers durant cinc anys

**CALIFÒRNIA: LÍMITS**  
 Com abans Oregon, limita els increments de rendes fins a un 5% per sobre de la inflació

miracle que es ven molt bé entre els electors".

García-Montalvo destaca que el control de lloguers ha anat evolucionant des de la seva forma inicial: els contractes indefinits amb un preu congelat. Aquesta fórmula perviu encara a Espanya, als pisos de renda antiga, i també en alguns pisos de Nova York –un 2%–, on es van establir després de la II Guerra Mundial. "Fins i tot algú tan poc sospitós de neoliberal com Krugman rebutja aquesta fórmula", assenyala. D'aquesta fórmula s'ha arribat a dir que danya el parc d'habitatges tant com ho fan les guerres, perquè tradicionalment fa que els propietaris abandonin el manteniment dels edificis.

Els controls de segona generació són els que recull la legislació

espanyola, que limita els augments de renda que es poden aplicar durant la vigència del contracte (a l'última reforma de la LAU de març es fixa que ha de limitar-se a l'IPC), mentre que els controls de renda de tercera generació fixen el lloguer màxim que els propietaris poden establir, determinant un percentatge d'increment respecte a l'anterior contracte o respecte al preu mitjà de la zona o un preu que es pren com referència. Aquesta última mesura és la que va escollir la Generalitat per al fallit decret de lloguers, que finalment no va aconseguir el suport del Parlament.

Berlín ha aprovat la seva nova

regulació de lloguers, després d'anys de tenir-ne una altra en marxa que no ha evitat que les rendes s'hagin doblat des del 2009. La regulació ha disparat els recursos judicials dels propietaris contra les rendes fixades, argüïes diverses com fer petites reformes per eludir la llei i, fins i tot, un mercat negre de traspasos. "A mitjà termini, la principal conseqüència és un descens de l'oferta d'habitatge de lloguer", adverteix García-Montalvo.

París també ho intenta per segona vegada. La ciutat on els lloguers han pujat un 50% en quinze anys, va tornar a aplicar controls al juliol, després que els tribunals anul·lessin el sistema

que va estar en vigor entre el 2015 i el 2017. Ara només s'apliquen en zones on els preus es consideren tensats i fixen uns lloguers de referència que els propietaris no poden superar en més d'un 20%.

Holanda també ha endurit els controls aquest estiu, perquè la fuga de seus des del Regne Unit està disparant els preus dels lloguers. A la Haia, l'Ajuntament qualifica el parc immobiliari amb "punts" i ha obligat que els que corresponen a habitatges mitjans no puguin ser llogats a llars amb ingressos de més de 57.000 euros, per evitar que els expatriats deixin sense casa la població local.

A Estocolm, on una gran part del parc és habitatge públic amb contractes indefinits i renda controlada, el govern està prenent mesures per evitar el mercat negre, en què els inquilins "venen" els contractes als qui desitgen evitar les cues de 10 anys que es necessiten per accedir a un habitatge públic.

El control de rendes no només és cosa de socialdemòcrates europeus: als Estats Units ho va aprovar l'estat d'Oregon al febrer, limitant els augments de renda a un 7% anual per sobre de la inflació, i acaba de fer-ho el de Califòrnia, un dels més rics dels Estats Units, on les famílies que ingressen menys de 200.000 eu-

### Els 'nimby', una pugna de classes mitjanes

■ La carestia de l'habitatge conviu amb els *nimby* ("al costat de casa, no"), moviments de residents que bloquegen la construcció de més habitatges per evitar la densificació o per mantenir zones rurals pròximes. Als EUA l'exemple n'és San Francisco, on el parlament, que ha aprovat el control de lloguers, ha rebutjat un decret urbanístic que permetia construir blocs de pisos en zones residencials de cases unifamiliars, una mesura que els veïns rebutgen ferotgement. En canvi, a l'àrea, el temps mitjà diari de *commuting* és ja de tres hores, les escoles demanen de construir cases als patis per poder contractar professors i els policies de la ciutat dormen al cotxe perquè no poden pagar un lloguer. "Hi ha un conflicte d'interessos entre els qui tenen habitatge i els qui no en tenen –assenyala García-Montalvo – que també es dona aquí: els veïns donen suport a les restriccions i els ajuntaments regulen en aquest sentit", amb mesures com limitar l'altura dels edificis o la superfície mínima, prohibir convertir els baixos comercials en habitatges o obligar a destinar sòls a usos comercials en zones on falten habitatges.



L'encariment dels pisos de lloguer és un problema sense resoldre des de fa dècades



► 27 Octubre, 2019

ros anuals tenen dret a rebre ajuts a l'habitatge: les pujades de rendes es limiten a un 5% més la inflació i es posen noves condicions als desnonaments.

San Francisco va introduir controls de rendes el 1979, que òbviament no han funcionat, com tampoc els de Nova York,

**PRESSIÓ SOCIAL**  
**Els economistes creuen que és una 'solució miracle' que obté guany electoral per als polítics**

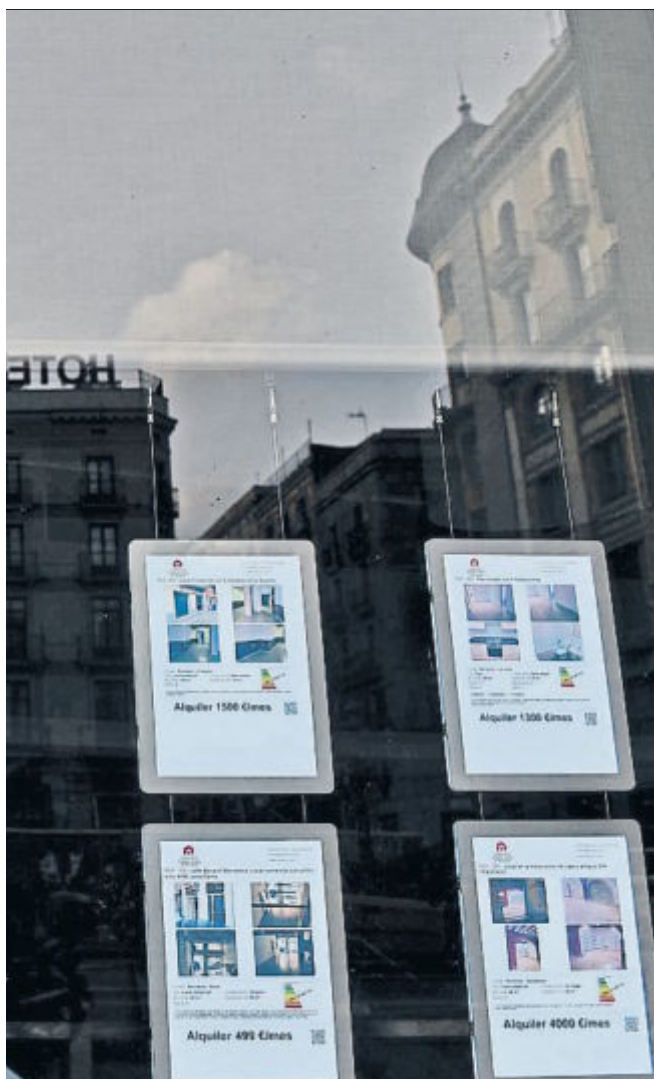
**FALTA D'HABITATGE**  
**La falta d'habitatge en dispara el preu i els controls poden reduir més l'oferta**

on a més dels habitatges lloguer indefinit i control de rendes la meitat del parc està subjecte a una ordenança d'estabilització que limita aquest any la pujada a un 1,5% anual. A Maryland, Nova Jersey i districte de Colúmbia hi ha controls en algunes ciutats,

i els estats de Massachusetts i Florida han aprovat lleis que habiliten a aplicar controls a les ciutats amb els preus més tensats, com Boston, Miami i Orlando.

Carles Boix, professor de Polítiques Públiques de la Universitat de Princeton, va recordar que el control de rendes ajuda els llogaters i estabilitza la població de la ciutat, però a costa de la desinversió privada i la degradació del parc immobiliari a mitjà termini. "Una solució intermèdia, per reduir la pressió sobre la població urbana existent, seria crear un parc social d'habitatge que permeti incrementar l'oferta existent i així fer que els preus baixin", va afirmar.

García-Montalvo va recordar que aquest model s'aplica amb èxit al País Basc, "però requereix paciència: mantenir la inversió per construir habitatge públic; impedir que aquest mai perdi la seva qualificació i vagi al mercat lliure, i, en els últims anys, construir VPO per destinar exclusivament al lloguer. Crec que tots els agents socials podrien consensuar un model d'aquest tipus i comprometre's a donar-li continuïtat". ●



ALEX GARCIA