

CÀPSULA: LA REGULACIÓ DELS LLOGUERS A CATALUNYA: ESTAT DE LA QÜESTIÓ

DIA I HORA: Dijous, 4 de novembre de 2021, a les 18.00 h

ESPAI: Plataforma virtual del CEESC

CONDUEIX L'ACTIVITAT:

- Sindicat de Llogaters

PONENT:

- Marta Ill, militant del Sindicat de Llogateres.

RELATORA: Mònica Degràcia Gibert

Als espais del CEESC, sota el títol “La regulació dels lloguers a Catalunya: estat de la qüestió”, hem volgut posar-nos al dia sobre la nova Llei 11/2020 de Regulació dels Preus del Lloguers aprovada el passat setembre de l’any 2020. En col·laboració amb el Sindicat de Llogaters oferim aquest espai per poder parlar obertament dels dubtes i les qüestions que envolten la nova llei reguladora.

La Càpsula ens ofereix un espai didàctic on aprendre i entendre els nous marcs legals perquè a l’hora de desenvolupar la nostra tasca com a professionals de l’acció social tinguem les nocions necessàries per informar i orientar les persones llogateres, de la comunitat, que ho necessitin.

IDEES CLAU:

sindicat, lloguer, regulació del preu, renta, política.

CITES DELS PONENTS A DESTACAR:

- “La manera com es regula el preu del lloguer és la baixada progressiva del preu, no la congelació.”
- “Aquesta llei està acabant amb els desnonaments fantasma.”
- “Apujar d’un dia per un altre el preu del lloguer és un caldo de cultiu que genera pobresa.”

REFLEXIONS DELS PARTICIPANTS:

Sindicats de Llogaters inicia la seva exposició explicant com la Llei establerta el setembre del 2020, és una llei que afecta a tots els lloguers, que està vigent avui dia sense excepcions i que només regula i afecta el preu del lloguer en l'àmbit del territori català.

Com explica aquesta llei, s'aplica a lloguers d'habitatge de residències permanents dins les àrees de mercat tens, el que significa que sobretot fa referència a les àrees on el volum de demanda de l'habitatge és alt. Això inclou 60 municipis d'arreu de Catalunya on trobaríem tota l'àrea de la zona Metropolitana de Barcelona, les zones més denses de població del Vallès, de Girona i Lleida. Un altre aspecte important d'aquesta llei és que només és aplicable a contractes de lloguer firmats posteriorment a l'any 1995, i no es contemplen aquells contractes de lloguer que ja estiguin regulats, com és el cas dels contractes de lloguer d'Habitatges de Protecció Oficial.

El primer any de vigència, es va oferir un any per tal que els municipis decidissin si volien ser renovats sota l'aplicació d'aquesta llei o no, i el que s'han trobat des del Sindicat de Llogaters ha estat el contrari, que municipis que no hi eren en el primer

any de regulació han manifestat voler estar dins la llista de municipis afectats per la regulació dels preus del lloguer, com per exemple els municipis que s'inclouen dins el Consell Comarcal del Maresme.

Les condicions per declarar un municipi dins l'àrea de mercat d'habitatge tens han de ser: 1. Tenir un creixement del preu del lloguer superior a la mitjana catalana, 2. Tenir un lloguer que suposi el 30% dels ingressos habituals d'una llar, o 3. Tenir un creixement de 3 punts per sobre l'índex del Preu del Consum en els últims cinc anys.

Un cop el municipi ja s'ha declarat municipi d'habitatge tens, per determinar el preu del lloguer ens haurem de fixar en si l'habitatge ha estat de lloguer en els últims 5 anys si fos així, el preu del nou contracte no podrà superar l'anterior-, i fixar-nos sempre en l'índex de referència marcat per la Generalitat de Catalunya, el qual regula un preu de mercat segons els metres quadrats de l'habitatge.

Segons comenta la Marta, un cop firmes un contracte no pot variar el preu d'aquest, a excepció de si puja o varia l'IPC, que llavors sí que podria ser modificat. Així mateix, tampoc s'accepta augmentar o fer pagar les despeses extres no contemplades en l'anterior contracte com, per exemple, la comunitat, l'IBI, etc. Únicament seria acceptable pactar una renda diferent de tot l'explicat anteriorment, si només varia un 5 % i, a més, ha de complir amb una sèrie de característiques específiques com per exemple si consta d'ascensor, si té aparcament, si està moblat, etc.

La nova llei de regulació dels preus del lloguer, contempla que el propietari del pis, ha de facilitar el preu de l'anterior contracte, per tal que els nous inquilins puguin tenir coneixements i saber si les condicions esmentades anteriorment es compleixen. Tot així existeixen algunes excepcions: si l'anterior inquilí va ser un familiar o es tracta d'un habitatge d'obra nova, sí que es podria apujar el preu del lloguer, tenint en

compte que sempre s'haurà de justificar i respectar el barem marcat per la Generalitat. Tanmateix, si el propietari és considerat persona vulnerable en diferència a l'inquilí a escala econòmica, es podria acceptar una modificació superior del preu de lloguer.

Pel que fa als resultats, en l'últim exercici anual, han augmentat els contractes de lloguer dins els municipis regulats per la llei. A propòsit dels bons resultats, el futur de la Llei 11/2020 és una mica incert, donat que s'ha presentat un recurs al Tribunal Constitucional, però això no afectà els contractes signats sota la Llei 11/2020.

Per anar tancant, la Marta comenta que totes les irregularitats que s'hi vivien al voltant d'aquest tema, abans de comptar amb aquesta llei, no era legal. Comenta que era irrisori que a l'Estat espanyol no existís cap regulació per frenar la situació. Que si bé és cert que no és una solució permanent, es tracta del primer pas per seguir treballant en la millora dels lloguers i potser la següent mesura seria aconseguir contractes de lloguer indefinits, i no renovables cada cert temps.

CONCLUSIONS:

La realitat és que molts dels ciutadans de peu desconeixen els seus drets com a inquilins, i desconeixen tot el que envolta la regulació de contractes d'habitatge. Malauradament, no està sent una mesura acceptada a nivell polític i per tant, com a ciutadans que ens afecta, o ens pot afectar en un futur, és important afrontar junts i donar-nos suport en aquesta qüestió social que regula una necessitat bàsica com és tenir un sostre de qualitat on viure.

PER SABER-NE MÉS...

- [Vídeo de la Càpsula](#)
- [Sindicat de llogaters](#)
- [Agència de l'Habitatge de Catalunya](#)
- [La regulació dels lloguers punt per punt](#)



COL·LEGI D'EDUCADORES I EDUCADORS SOCIALS DE CATALUNYA

Novembre 2021

Barcelona
Aragó, 141-143, 4a
08015 Barcelona
934 521 008
ceesc@ceesc.cat

Girona
Ibèria, 4
17005 Girona
972 249 276
girona@ceesc.cat

Lleida
Rambla Ferran, 32
25007 Lleida
973 289 434
lleida@ceesc.cat

Camp de Tarragona
Pau Claris, 2
43005 Tarragona
977 104 081
tarragona@ceesc.cat

Terres de l'Ebre
Ramon Berenguer IV, 11
43500 Tortosa
935 183 054
terresdelebre@ceesc.cat

www.ceesc.cat

