

Valoració del Decret Llei de Lloguers de la Generalitat

Ahir es presentava el Decret Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament per part del govern de la Generalitat. Després d'anys treballant la possibilitat d'una llei d'arrendaments urbans catalana -fins ara, aparentment, sense competències-, el Govern confirma l'encaix jurídic de la regulació de preus de lloguer a través del llibre cinquè del Codi Civil català i anuncia un avantprojecte de llei al respecte.

Sens dubte, **és positiu que des del govern s'entomi el repte de posar fi a la bombolla del lloguer**, que actualment dificulta l'accés a l'habitatge d'una gran part de la ciutadania per la desconnexió entre elevats preus de l'habitatge i salaris precaris i estancats. Les dades: increment del preu de lloguer del 29% a Catalunya els darrers quatre anys (35% a Barcelona) i un 37% (42,5% a Barcelona) de llars que destinen més del 40% dels seus ingressos a l'habitatge. Davant d'això, **la regulació de preus és una reivindicació dels moviments pel dret a l'habitatge** davant l'insostenible augment del lloguer, que des de l'Observatori DESC hem defensat en diverses ocasions. Múltiples exemples a ciutats europees i nord-americanes poden servir de guia per a una limitació que és urgent a casa nostra. En aquest sentit, celebrem que Catalunya, comunitat autònoma "líder" en desnonaments, encapçali ara una proposta de fre a l'increment de preus de lloguers.

No obstant, des de l'Observatori DESC ens sumem a les valoracions fetes pel Sindicat de Llogateres i la PAH Barcelona, considerant un **decret insuficient i amb moltes mancances**. El text legal presentat perpetuarà l'empobriment de la ciutadania, expulsió de veïnat i extracció de rendes per part del mercat immobiliari. Si bé és cert que s'adopta un sistema similar al de la ciutat de Berlín, diverses problemàtiques ja detectades a la ciutat alemanya es podrien haver intentat resoldre i no traslladar-les al nostre territori. Destaquem tres principals forats de la llei:

1) Supòsits d'aplicació molt restrictius: la norma estableix **múltiples excepcions** per a l'aplicació del control de preus. De fet, pràcticament **només aplicaria en casos en què es tractés d'un nou contracte en un habitatge de segona mà** que anteriorment hagués tingut ja un preu inferior a l'establert a l'Índex. D'aquesta manera, queden fora:

- Contractes de lloguer en habitatges d'obra nova i rehabilitacions integrals (es pot augmentar en un 20%).
- Contractes de lloguer en habitatges que ja tinguessin un lloguer per sobre del preu marcat a l'índex.
- Contractes de lloguer al mateix habitatge. D'aquesta manera, les mal anomenades "renovacions" de contracte (nous contractes) no estarien subjectes al topall de preus, **escapant de la regulació els desnonaments invisibles**, que es seguirien produint.

2) Preus màxims massa elevats: el càlcul de l'índex de preus s'elabora **en base a preus de mercat, sense tenir en compte les condicions socio-econòmiques** de la ciutadania (salari, renda...). Sobre aquest índex s'hi podrà aplicar un augment d'un 10%, un 15% o fins i tot d'un 20% en cas d'habitatges nous o completament rehabilitats. La mesura no afavorirà per tant la "punxada" de la bombolla de preus de lloguer, ja que aquests poden continuar augmentant fins al 10 o 20%, sinó que evitarà que hi hagi augments abusius en els casos en què apliqui. També es podran repercutir les obres elevat la renda per sobre del topall, una esletxa que han fet servir molts propietaris a Alemanya per tal d'incrementar el lloguer i expulsar els llogaters. **El text no aborda de forma valenta un control de preus** que pugui facilitar l'accés a un habitatge assequible.

3) Dificil denúncia dels incompliments: segons el redactat del decret, **seran els propis llogaters qui hauran de denunciar** en cas de preus més elevats que els permesos. Es preveu la via del judici verbal o la mediació per a conciliar amb l'arrendador. No obstant, l'exemple de París és clarivident: molt pocs casos arriben a mediació, ja que els inquilins no s'atreveixen a denunciar. **És imprescindible que sigui l'administració qui pugui fer inspeccions d'ofici i denunciar i**

sancionar en cas d'incompliment, especialment mentre els contractes es puguin finalitzar per part del propietari cada 5 o 7 anys sense cap motiu. Difícilment els llogaters o llogateres s'enfrontaran al seu arrendador si preveuen que en pocs anys aquest pot decidir no renovar-los el contracte.

Finalment, l'elaboració d'un decret sobre lloguers no es pot fer d'esquenes a les entitats i organitzacions que treballen dia a dia en defensa del dret a l'habitatge. Els moviments socials i col·lectius en defensa d'aquest dret han estat una força ciutadana imprescindible per l'avenç en lleis socials, i és indispensable que, tant pel que fa al present Decret Llei com per l'anterior Decret 5/2019, es treballi conjuntament d'ara en endavant per aprovar un marc que garanteixi drets i protegeixi la ciutadania.