

# Busques pis? Causes i conseqüències del 'boom' del preu del lloguer

El preu dels lloguers a Catalunya ha arribat al seu màxim històric i encapçala el rànquing d'arrendaments més cars de l'Estat espanyol. CRÍTIC radiografia les causes i les conseqüències d'aquest augment incessant de preus i avança la iniciativa que tenia sobre la taula el Govern cessat de Carles Puigdemont per fer-hi front: una llei catalana del lloguer.

Text: Carina Bellver / Il·lustració: Jordi Borràs

El control polític total del mercat de lloguer és una competència exclusiva de l'Estat. Però, segons ha pogut saber CRÍTIC, el Govern cessat de Carles Puigdemont volia adquirir aquest dret a través d'una **lleï catalana del lloguer que li permetés legislar en arrendaments urbans**. És a dir, que la Generalitat volia tenir el dret, vetat a les comunitats autònomes, de decidir també respecte als lloguers: des de la durada dels contractes, passant pels privilegis fiscals, fins als supòsits per fer efectius desnonaments.

Aquesta norma amb atribucions d'Estat, paralitzada per l'aplicació de l'article 155, hauria permès a la Generalitat dur a terme reformes estructurals per **incidir en la fluctuació de preus i refredar una escalada que arriba a rècords històrics**. Entre altres mesures, s'hi tenia en compte la recuperació dels contractes de llarga durada amb un mínim de vuit anys; la vinculació de l'increment dels lloguers a l'IPC català o l'opció de marcar una renda abusiva, unes propostes que donaven sortida a algunes de les reclamacions de les entitats socials.

Segons el secretari d'Habitatge en funcions, Carles Sala, **aquesta llei ni tan sols s'havia presentat encara a les entitats del sector**, però permetia a la Generalitat superar la Llei d'arrendaments urbans espanyola, que marca l'actual política del lloguer vigent des del 2013, i frenar un "preocupant" encariment sostingut dels preus, que comporta una crisi habitacional amb greus conseqüències, com denuncien les entitats socials.

## Rècord històric de preus

La solució que plantejava el Govern cessat arriba en un moment en què **Catalunya lidera el rànquing dels lloguers més cars a Espanya** i sobrepassa els preus màxims que es van registrar fa una dècada, quan va esclatar la bombolla immobiliària. A més, **els lloguers no deixen d'enfilarse des de fa tres anys**, segons [dades](#) de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. En aquesta tendència a l'alça, els arrendaments s'han encarit un 17% en un any, molt per sobre del que ha pujat el cost de la vida, i marquen un nou rècord històric, segons l'Observatori de l'Habitatge del Ministeri de Foment.

Els preus encara s'han disparat més en el cas de **Barcelona**. Entre el 2014 i el 2016, **els lloguers es van incrementar un 24%** en una ciutat on l'accés a l'habitatge esdevé la preocupació que més creix entre la ciutadania, segons [l'última enquesta](#) de serveis municipals de l'Ajuntament. A la Ciutat Comtal, una de cada tres persones viu de lloguer, mentre que, a Catalunya, ho fa un 16% de la

població. Per ciutats, si observem les 16 grans metròpolis catalanes, les de més de 70.000 habitants, **els lloguers més cars s'ubiquen a l'àrea metropolitana de Barcelona**. L'encapçala Sant Cugat del Vallès, que té el títol des de fa més de 16 anys, seguida per la capital catalana i Badalona, segons les [últimes xifres](#) de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

L'encariment sostingut encara és més accentuat segons els portals immobiliaris, que basen les seves estadístiques en preus de mercat i no en les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl, com fa la Generalitat. En aquesta línia, l'últim [estudi del portal Idealista](#), el de referència del sector, defensa que **els preus a Catalunya s'han disparat un 18% en un any**. I contradiu la Generalitat en el rànquing de ciutats més cares. Col·loca Barcelona com la ciutat catalana i espanyola més cara, amb nou rècord històric, seguida per Sant Cugat, Sitges, l'Hospitalet de Llobregat i Badalona. A més, segons Idealista, Girona ha estat la ciutat catalana on més s'han disparat els preus en un any, seguida de Manresa, Lleida, Tarragona i Barcelona.

## El Govern cessat nega una bombolla del lloguer

L'increment sostingut de preus obre el debat de si genera una bombolla del lloguer, com ha passat amb el mercat de compra. Entre els contraris al terme es troben el Govern cessat de Carles Puigdemont i economistes com el catedràtic de la UPF **José García Montalvo, que defensa que no es pot parlar de bombolla** perquè els preus no s'han recuperat des del 2008 i la rendibilitat, d'un 6%, ara és molt més alta.

La reforma de la Llei d'arrendaments de Rajoy del 2013 va reduir els contractes de lloguer a 3 anys, cosa que ha fet augmentar el preu dels pisos

**En la tesi contrària trobem el Sindicat de Llogaters, que hi veu una “espiral d'encariment sense fi”**, basada només en expectatives especulatives d'interessos privats, lluny de l'oferta i la demanda, que justificaria la utilització del terme, segons Jaime Palomera. Un problema, segons el sindicat, transversal i de país, que afecta el centre i la perifèria, les classes populars i la classe mitjana i no solament el centre de Barcelona o les zones turístiques.

## Precarietat laboral, contractes curts i l'opció de llogar

El factor principal que fa disparar els preus del lloguer és, segons els experts, l'increment de la demanda catapultada per una recuperació de la macroeconomia que no s'ha notat en les butxaques de les famílies. Segons el catedràtic d'economia de la UPF José García Montalvo, **els salaris baixos i la precarietat laboral**, sobretot entre els joves, **fan que la demanda tradicional vinculada al mercat de compra s'hagi canalitzat cap al lloguer**. A això s'hi suma la por que va generar la crisi hipotecària de fa una dècada i el fet que les entitats financeres ja no donin facilitats per contractar hipoteques.

També hi influeix la recuperació econòmica. “Des del 2009 fins ara, hi ha hagut una retenció de la demanda d'habitatge per la crisi que ara torna a aflorar. Mentre la bombolla anterior va causar estralls a mitjà i llarg termini, l'actual els causa de manera immediata”, hi afegeix Carme Trilla, economista i exsecretària d'Habitatge del Govern tripartit. A tot plegat s'hi suma la reducció de **la durada dels contractes de lloguer a 3 anys**, segons la reforma de la Llei d'arrendaments de Rajoy del 2013, que **fa encarir els preus any rere any**, expliquen des del Departament d'Habitatge.

# Els pisos turístics i l'escalada de preus

Veus crítiques també vinculen **l'increment dels preus del lloguer al 'boom' dels pisos turístics**, impulsat per plataformes com Booking o Airbnb. Fins i tot un [estudi de l'Ajuntament de Barcelona](#) ho vincula directament i demostra que existeix un transvasament d'habitatges residencials cap a l'ús turístic, que **fa restringir l'oferta del mercat de lloguer tradicional i contribueix de manera "evident" a incentivar a l'alça els preus**, malgrat que no és l'única causa.

Les xifres demostren que hi ha més desnonaments per impagament de lloguer que d'hipoteca

Agafant-se a aquest informe, el Sindicat de Llogaters denuncia que els pisos turístics són la punta de l'iceberg. "Són un indicador, actuen com a punta de llança de dinàmiques especulatives del mercat immobiliari i tenen un efecte d'empènyer cap amunt els preus", adverteix Jaime Palomera. Per contra, l'Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (Apartur) desvincula cap causa-efecte entre els dos mercats: en el seu [últim informe](#), Apartur defensa que l'increment de preus és homogeni en tota la ciutat, una interpretació de la qual discrepa el catedràtic d'economia de la UPF José García Montalvo. "No es pot saber encara si hi ha correlació; calen més dades, estudis més detallats i veure com evoluciona en el temps", ha explicat.

## Desnonaments, la conseqüència social dels preus disparats

L'encariment del lloguer fa que cada cop sigui més difícil per a les famílies afrontar el pagament d'aquesta factura. I esdevé la principal raó de l'elevat nombre de desnonaments que es produeixen cada dia a Catalunya. Les xifres demostren que **n'hi ha més per impagament de lloguer que d'hipoteca**. Només durant el segon trimestre del 2017, es van executar 2.342 casos, amb una **mitjana diària de 26 famílies que van perdre casa seva**, segons les últimes [dades del Consell General del Poder Judicial](#) (CGPJ), l'únic organisme institucional que en porta el recompte. Si s'hi sumen els desallotjaments per execucions hipotecàries, és a dir, per no poder afrontar la hipoteca, la xifra s'enfila fins als 3.625 casos i col·loca **Catalunya com la comunitat autònoma que més desnonaments continua practicant**.

En un [informe sobre la crisi hipotecària](#) a Barcelona, elaborat juntament amb l'Observatori de Drets Socials i Culturals (DESC), denuncien que les polítiques públiques a Catalunya han configurat un sistema d'habitatge que ha traduït la crisi econòmica en una situació d'"emergència habitacional", que té la seva màxima expressió en els desnonaments per motius econòmics. Malgrat la situació "molt greu", lamenta el secretari d'Habitatge en funcions, **la Generalitat va aconseguir aturar 2.238 desnonaments durant el primer semestre del 2017** i 21.667 en els últims cinc anys, segons [xifres del Departament de Governació](#). I ha atès mensualment de mitjana 200 casos de famílies que han perdut casa seva o que estan en risc de perdre-la, defensa Carles Sala.

En paral·lel, els desnonaments també han generat un **increment de les ocupacions de pisos buits** per part de famílies que no poden pagar el lloguer o la hipoteca. I un 13% dels governs municipals de la demarcació de Barcelona ja esmenta aquesta situació com una de les seves tres prioritats en política d'habitatge, segons un [informe de la Diputació de Barcelona](#) que recull aquest [article de Jaume Portell](#) a CRÍTIC.

## Comprar pisos, un negoci suculent

El lloguer de pisos s'ha convertit en una opció molt rendible per als arrendadors. Els experts apunten que **l'alta rendibilitat dels lloguers, d'un 9,8% al segon semestre del 2017** segons el Banc d'Espanya, condueix els fons d'inversió a adquirir pisos i blocs sencers d'edificis. La motivació és clara: davant d'altres productes amb rendibilitats molt menors, el negoci empresarial està ara mateix a guanyar diners a través de la revaloració dels lloguers sobretot a **Barcelona**, on es pot arribar a una **rendibilitat anual d'un 19% i sense risc que no dóna cap banc**.

Els inversors ja compren al voltant d'un 30% dels habitatges de segona mà a Espanya, dos de cada cinc en el cas de Barcelona. Unes operacions que, segons un [informe del Grup Tecnocasa i la UPF](#) sobre el mercat de l'habitatge del 2017, es fan amb l'expectativa de llogar els immobles i d'obtenir-ne rendibilitat a través de la seva revaloració a mitjà i llarg termini.

El lloguer de pisos té una alta rendibilitat, fins a un 9,8% al segon semestre del 2017

Només a la capital catalana, hi ha un mínim de **76 immobles adquirits recentment per empreses inversores, especialitzades en rehabilitació**. Aquests fons d'inversió, com Renta Corporación, Vauras Investment i MK Premium, compren fins i tot els edificis amb inquilins a dins, que viuen sota l'amenaça de ser expulsats, com denuncia un [mapa col·laboratiu de la 'Directa'](#). Seguint aquest argument, els municipis més rendibles i amb més possibilitats d'inversió pel que fa als lloguers a Espanya són catalans: l'Hospitalet, Terrassa i Reus, com demostra un [informe](#) de l'empresa tecnològica Urban Data Analytics.

Davant la gentrificació que suposa aquest nou marc d'inversions, des de **l'Observatori DESC es reclama que es legisli l'anomenat "negoci del lloguer de luxe"** a través de taxes en transaccions estrangeres, com es fa al Canadà. Ara bé, segons el secretari d'Habitatge de la Generalitat en funcions, Carles Sala, "no es pot fer res" per evitar la compra d'edificis per part de fons d'inversió, i admet que el Govern cessat de Carles Puigdemont no ha treballat en aquesta problemàtica.

## Regular preus, una solució per frenar l'encariment?

Estipular per llei un preu màxim dels lloguers, una competència exclusiva de l'Estat, obre un debat entre els detractors i els defensors de la mesura. La proposta que fa l'Observatori de Drets Socials i Culturals és limitar l'increment amb un percentatge concret, seguint el model de ciutats com **Berlín, on no es pot apujar el lloguer més d'un 10% per llei** i fins i tot es marquen preus abusius.

Però el model europeu és refutat pel secretari d'Habitatge en funcions, Carles Sala, que considera que es "carregaria el mercat de lloguer" i per economistes com José García Montalvo, que avisa que la regulació pot implicar un efecte rebot: que els propietaris treguin els pisos del mercat, baixi l'oferta i, per tant, s'encareixin els preus. Una tesi que, per al Sindicat de Llogaters, esdevé una fal·làcia. "Els petits propietaris mai trauran els seus pisos del mercat perquè continuaran obtenint-ne benefici. Només ho faran els grans fons d'inversió per generar escassetat d'habitatge i especular encara més amb els preus. Les administracions s'han de preguntar si això ho han de permetre", ha sentenciat Jaime Palomera.

## L'escassa incidència de l'índex de referència de preus

L'instrument principal que, al mes de juny del 2017, va posar en marxa la Generalitat per relaxar l'escalada del lloguer és l'[índex de referència de preus](#) en 27 municipis, que representen un 60% de la població catalana, un aparador que calcula la mitjana de preus per zones a partir dels contractes signats en els darrers tres anys i dipositats al registre de fiances de l'Institut Català del Sòl. De moment, no és vinculant i, segons el secretari d'Habitatge en funcions, Carles Sala, en el futur hauria d'incentivar que els propietaris fixin un lloguer assequible a través de desgravacions fiscals.

A Catalunya, els pisos de lloguer protegit només representen un 1,5% de l'oferta total d'arrendament

Però l'índex ha servit d'alguna cosa? **"Només reflecteix preus inflats, és insuficient i té el mateix valor que un portal immobiliari"**, argumenta Jaime Palomera, portaveu del Sindicat de Llogaters. S'hi suma a les crítiques la presidenta d'Hàbitat3, Carme Trilla, que lamenta que "només" sigui de caràcter informatiu. També Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESC, hi afegeix que "l'error de partida" rau a fer els càlculs partint dels preus de mercat i que l'aposta seria establir "un preu digne". Per contra, el catedràtic d'economia José García Montalvo aplaudeix el fet que l'índex doni "transparència" al mercat i creu que tindrà un cert impacte si "en cap cas" penalitza els propietaris que no l'obeeixin.

## Allargar la durada dels contractes, limitar les fiances

On sí que hi ha acord generalitzat és a **prolongar la durada dels contractes com a via per congelar l'encariment**. Carme Trilla, economista especialista en el mercat de l'habitatge i presidenta d'Hàbitat3, assegura que donaria flexibilitat al mercat i frenaria l'encariment, però adverteix que "potser ja arribem tard, perquè els preus del lloguer ja són molt cars".

En la mateixa línia s'expressen el Sindicat de Llogaters i l'Observatori DESC, que aposten també per **limitar les fiances a un mes de renda**. "Les fiances són una barrera al lloguer. La norma diu que ha de ser un mínim d'un mes, però no estipula cap màxim i per això s'estan demanant barbaritats", alerta Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESC.

## Transformar pisos buits per a lloguer social per crear oferta

Una proposta per reduir els preus és també generar oferta. Davant la manca de sòl i l'elevat cost que implica construir pisos nous, una de les mesures que es reclamen des del sector social és **transformar pisos buits en lloguer protegit, ja que només representa un 1,5% del mercat actual**, i focalitzar-ho en la cartera d'immobles buits dels bancs. Les [dades més recents de l'Idescat](#), que són del 2011, xifren en 448.356 els pisos buits a Catalunya, dels quals uns 100.000 estarien en mans d'entitats financeres, segons la Secretaria d'Habitatge.

El Sindicat de Llogaters va un pas més enllà i reclama al Govern que expropiï els pisos que faci més de dos anys que són desocupats, com preveu la Llei d'urbanisme. Davant les crítiques de la Taula del Tercer Sector, que denuncia en un [informe](#) que **només s'ha cedit un "ridícul" 10% dels pisos per a habitatge social**, des de la Secretaria d'Habitatge, Carles Sala defensa que Catalunya lidera a l'Estat la cessió de pisos buits "amb diferència". I posa en dubte la rigorositat de les dades. "El 2001, abans de la bombolla immobiliària, hi havia només 5.000 pisos buits més que el 2011. Això ens

porta a pensar que no tots els prop de 450.000 habitatges són buits; n'hi ha que són segones residències", ha reblat.

Un dels reptes a assolir per al nou Govern que surti de les urnes del 21-D és, segons les entitats, la **creació d'un cens de pisos buits**, ja que l'últim data de fa sis anys. Barcelona ja ha posat en marxa un [pla pilot](#) per fer-ho, amb l'estimació inicial de 80.000 habitatges buits a la ciutat.

Per a Carme Trilla, presidenta d'Hàbitat3, una oportunitat d'aconseguir habitatge social és el mecanisme del tanteig i retracte que preveu la Llei de l'habitatge, per interceptar la venda de pisos que es venen els bancs. "El problema és que el rescat bancari es va fer sense condicions i **les entitats financeres no estan obligades a cedir els pisos**. Les cessions temporals de bancs són simbòliques i la idea de crear un parc social de llarga durada és difícil", lamenta. En aquest sentit, el secretari d'Habitatge en funcions admet que la Generalitat no ha tingut "prou recursos" per adquirir més pisos amb aquest sistema i que "s'ha perdut l'oportunitat de crear un gran parc públic d'habitatge" a través d'un rescat a la banca que es va fer "a canvi de res". **Des del 2015, s'han adquirit per aquest sistema un total de 601 pisos.**