

El sector immobiliari alerta que la limitació del preu del lloguer agreujarà l'accés a l'habitatge

- S'està traslladant la responsabilitat de generació de parc públic d'habitatge al sector privat.
- Algunes de les mesures proposades són contràries a la protecció que la propietat privada rep explícitament en l'article 33 de la Constitució.
- El sector públic ha d'adoptar mesures que incentivin la construcció d'un parc d'habitatge social suficient, no penalitzar als propietaris.

Estem a un pas de que el Govern de l'Estat i també el de Catalunya aprovin per decret la limitació del preu de l'arrendament de l'habitatge. Davant d'aquesta preocupant situació, les entitats signants d'aquest document, que agrupen gran part del sector immobiliari, volem alertar que **aquells sectors de població més desfavorits o en situació de vulnerabilitat no veuran augmentades les seves opcions a accedir a un habitatge de lloguer com a conseqüència de l'aprovació d'una normativa d'aquestes característiques.**

Evidentment, el dret a un habitatge digne ha de ser garantit per l'administració pública amb la implicació i col·laboració del sector privat, però amb l'aprovació d'aquestes mesures, el sector públic està traslladant al sector privat la responsabilitat de donar resposta a la problemàtica de l'escassetat d'habitatge social i adoptant mesures que es mostren contràries a la protecció que la propietat privada rep explícitament en l'article 33 de la Constitució.

La inexistència d'un parc públic de lloguer és responsabilitat de les administracions públiques i no dels propietaris privats. Cal buscar el just equilibri entre la protecció de l'inquilí i la defensa legítima dels interessos dels propietaris i es fa indispensable adoptar mesures que actuïn directament contra l'origen de l'augment del preu de renda de l'habitatge, que no és altre que l'escassetat d'oferta: no hi ha habitatge suficient per proveir la demanda.

En aquest sentit, considerem que **el sector públic ha d'adoptar, d'una banda, mesures que incentivin la construcció d'un parc d'habitatge social o de renda limitada suficient i estable en el temps mitjançant estímuls fiscals de tot tipus** (bonificacions, subvencions, etc.), no amb mesures restrictives de la llibertat de mercat ni penalitzadores.

Les mesures coercitives no donaran el resultat pretès, ja que semblen fruit del desconeixement del comportament del mercat de lloguer. És més, es corre el risc de tornar a aquells temps en què, la llarga durada de l'arrendament i la impossibilitat d'actualitzar la renda o la seva actualització d'acord amb un IPC que no reflectia la realitat, van portar a una reducció i un deteriorament més que constatable del parc d'habitatges de lloguer.

Tampoc hem de viatjar molt lluny per trobar exemples fallits de l'aplicació d'aquest tipus de mesures. **Europa ha donat mostres més que suficients que el control dels preus del lloguer no és la mesura adequada.** Si bé en un primer moment pot donar la sensació que efectivament el preu de la

renda està sota control, la veritat és que el transcurs del temps comporta l'aparició de problemes d'índole diversa que incideixen negativament i provoquen una disminució de l'oferta, com per exemple puguin ser els que afecten a la qualitat de l'oferta, i el manteniment dels habitatges i dels seus serveis.

No només això. Segons dades de l'INCASÒL, dels 107.712 propietaris privats del parc de lloguer a Barcelona, **el 96%** (103.410) posseeixen entre 1 i 5 habitatges. Si bé és cert que entre aquest grup majoritari hi ha diferents casuístiques, també ho és que trobem una franja important de **petits tenidors que utilitzen el lloguer per complementar els seus ingressos o la seva pensió de jubilació, entre d'altres**. Per tant, la limitació del preu del lloguer no només tindrà un impacte directe en la seva economia domèstica, sinó que provocarà que en molts casos decideixin retirar el seu patrimoni familiar del lloguer per passar-lo a la venda o a altres alternatives alienes al lloguer residencial.

A les dificultats d'aquest grup majoritari de proveïdors d'habitatge, caldrà sumar-li les dels ara "grans tenidors" (els que tenen més de 15 habitatges, segons la nova definició del Decret 17/2019, de 23 de desembre, aprovat a Catalunya), que a més de les dificultats per recuperar els habitatges per finalització del termini contractual o per impagament de la renda i l'obligació d'oferir-les en lloguer social al seu inquilí (ocupant legítim o il·legítim), hauran de fer front a una limitació en la renda que podria fer inviable el sosteniment de l'activitat, provocant la retirada del mercat de lloguer dels seus immobles i fent ineficients les escasses mesures de foment de lloguer que es venien promovent anteriorment per l'Estat.

Tot plegat, sense cap mena de dubte, produirà una major escassetat d'habitatges i un deteriorament de parc immobiliari, la qual cosa agreujarà més encara si és possible la situació.

Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya

Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i Província

Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE)

Cambre de la Propietat Urbana de Barcelona-Lleida

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL)