

# La necessària regulació dels lloguers

**A**fortunadament, per fi s'anuncia que la llei d'habitatge de l'estat espanyol té acord polític. I, per sort, l'ARA s'ha fet ressò en els darrers mesos del debat sobre la regulació dels lloguers, que ha estat vigent a Catalunya i que ja forma part d'aquesta llei pel dret a l'habitatge, la primera de la democràcia. De nou, les institucions i els moviments socials catalans han estat capdavanters.

Certament, cal que el debat sobre el lloguer s'afronti amb el rigor de les dades. També amb l'empatia envers aquells sectors que tenen tantes dificultats per trobar lloguers assequibles o que han de dedicar un percentatge massa alt dels ingressos al pagament de la mensualitat d'on viuen. I amb el reconeixement cap als propietaris que lloguen, ja que sense ells no hi ha oferta (a Barcelona un 40% de la població viu de lloguer); i especialment a aquells propietaris que accepten posar lloguers assequibles.

La qüestió inicial és política i ètica: és lícit i adequat regular els lloguers? Hi ha una resposta històrica: fa un segle que aquestes mesures s'apliquen, des de les polítiques socialdemòcrates en el període d'entreguerres a Alemanya, Àustria i Holanda, passant per després de la crisi del 1929 als Estats Units i la presidència de Roosevelt, fins als darrers anys, en què s'ha aplicat, entre altres ciutats, a París, Lilla, Berlín i Nova York.

Aquesta polèmica ha tingut la darrera aportació en un magnífic article de la doctora en dret Elga Molina, l'1 d'abril: clar, amb la precisió de les dades i amb capacitat de síntesi. La valoració final d'Elga Molina, atenent una sèrie d'estudis recents sobre els resultats, és contundent: durant l'any i mig que va estar vigent la llei catalana, els preus dels lloguers van baixar lleugerament (segons els informes i les ciutats, entre un 4% i un 7%), i aquesta regulació, aplicada a 68 municipis catalans de-



**JOSEP MARIA MONTANER**

ARQUITECTE  
I CATEDRÀTIC DE L'ETSAB-UPC

clarats de mercat tensionat, no en va reduir l'oferta.

Una altra qüestió és: qui són els propietaris que lloguen? Respecte a això, les dades són clares i les va aportar el novembre del 2022 l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona: el 2021, a la ciutat, el 56% dels habitatges de lloguer són de propietaris que en tenen només un; el 13,4% són dels que en tenen 2, i el 30,6% són dels que en tenen 3 o més. Per tant, bastant lluny del que sostenia Albert Carreras el 16 de març passat contra la regulació, que "el conflicte real és entre petits propietaris, normalment gent gran, i assalariats pobres, normalment joves". El que sí que és cert és que els joves a Barcelona el 2020 estaven pagant de lloguer una mitjana del 54% del seu salari. I que en aquests darrers anys, el 43% dels ciutadans de Barcelona i el 42% de l'àrea metropolitana estan dedicant més del 40% dels seus ingressos a pagar el lloguer. Un greu problema per a les famílies, unitats de convivència i persones, que redueix les possibilitats de consum de béns necessaris.

**La insistència prioritària en la regulació dels lloguers no ens ha de fer oblidar altres mesures imprescindibles en la nova llei**

De tota manera, cal que la insistència prioritària en la regulació dels lloguers no ens faci oblidar altres mesures imprescindibles en la nova llei: grans inversions per disposar d'un d'habitatge protegit i d'un parc de lloguer social, consolidant una política estructural per al dret a l'habitatge; definir el concepte de *gran tenidor* i establir mesures raonables i revisables de control per a les "zones de mercat de l'habitatge tensionat"; regular també els lloguers de temporada; declarar definitivament que els habitatges de protecció oficial no es desqualifiquin, entrant al mercat; penalitzar els propietaris de pisos buits i fomentar els lloguers assequibles amb incentius de beneficis fiscals per als propietaris; promocionar la rehabilitació energètica, especialment als barris més vulnerables, i promoure noves formes de tinença, com les cooperatives d'habitatge de tot tipus.

Celebrem, doncs, que la llei s'aprovi; era vital i no es podia deixar per després de les eleccions estatals. Durant aquests mesos han estat visibles les pressions del sector immobiliari; per exemple de l'Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL), que té de president l'exalcalde i exministre socialista Joan Clos i que ha començat a presentar 2.000 reclamacions patrimonials al ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana contra el topall del 2% a l'increment dels lloguers, decretat durant la pandèmia i mantingut per al 2023.

Ara és el moment de debatre en quina mesura aquesta llei estatal d'habitatge és adequada per respondre als reptes actuals i futurs. I aquest nou marc ha de potenciar grups de treball i pactes locals entre tots els agents que intervenen en l'habitatge. Serà a mesura que es comenci a finançar i a aplicar que podrem celebrar si, per fi, s'ha impulsat la política d'habitatge que, a diferència de l'Europa avançada, mai no havíem tingut.

# Cita prèvia: inexistent i il·legal



**ELENA COSTAS**

ECONOMISTA I SÒCIA DE KSNET

❖ Si vols sol·licitar l'ingrés mínim vital (IMV), i vius a Barcelona, és probable que no puguis fer-ho per una raó tan senzilla com la de no trobar cita prèvia. Un problema que no es limita únicament a la Seguretat Social, sinó que s'estén a altres gestions amb l'administració. Des de renovar el passaport fins a demanar l'atur.

❖ Som molts els que des de casa, ja sigui al telèfon o davant l'ordinador, hem intentat sense èxit aconseguir una cita prèvia amb algun organisme públic. Però aquesta sensació de falta d'hores s'ha vist confirmada ara per la Fundació Ciutadana Civio. Han creat un robot que ha consultat la disponibilitat de cites prèvies amb la Seguretat Social a totes les oficines d'Espanya –més de 400– tres cops al dia –a les nou del matí, les cinc de la tarda i la una de la matinada– durant dues setmanes del mes de març. Concretament, van comprovar la disponibilitat de cites per a gestions vinculades a les pensions o a l'IMV. El resultat és alarmant. En més d'un 15% de les oficines va ser impossible trobar una cita prèvia per gestionar l'IMV. I la pitjor província és Barcelona, on la Seguretat Social no ofereix ni un sol forat en cap de les seves 28 oficines.

❖ L'administració pateix dos problemes. D'una banda, està col·lapsada per la falta de recursos i l'augment de sol·licituds. I, de l'altra, per la imposició de la cita prèvia com a requisit indispensable per comunicar-se –presencialment– amb el sector públic. Quina seria l'alternativa? Doncs la que existia abans de l'arribada del covid-19: acudir-hi directament, i fer la cua al carrer i no des del menjador de casa.

❖ A causa de les restriccions de mobilitat de la pandèmia es va obligar a agafar cita prèvia en moltes administracions públiques. Com denunciàvem en un informe de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, en el qual vaig poder participar, això es convertia en una barrera addicional a l'hora de demanar una prestació social. Si el fet d'entendre complexes normatives, o preparar muntanyes de papers, no era prou, ara dificultàvem encara més demanar un ajut afegint-hi un tràmit addicional: la cita prèvia obligatòria.

❖ La pandèmia va justificar moltes mesures que, un cop passat el perill, no tenen raó de ser. Però la cita prèvia s'ha quedat. I això vulnera drets ciutadans bàsics, garantits a la legislació. La llei de procediment administratiu comú (Lpac) i l'equivalent a la normativa catalana reconeixen el dret a ser atès en persona sense cita prèvia, i sense que sigui necessari justificar la urgència del tràmit. Els serveis públics poden recomanar-ne l'ús, com a via preferent d'atenció, sense que en cap cas pugui imposar-se com a requisit obligatori. És un abús de la norma i una mala pràctica que porta massa persones –desesperades per haver de gestionar la pensió, o un ajut d'emergència– a pagar a gestories privades o màfies per obtenir una cita. I que crea, en paraules de Càritas, una administració absent que en comptes de facilitar l'accés als serveis que ofereix a la ciutadania aixeca barreres.

## DE FIT A FIT

