

El Ripollès, una de les comarques on puja més el preu del lloguer

El preu dels arrendaments ha baixat per sobre la mitjana als municipis on s'ha aplicat la llei per limitar el cost dels arrendaments i el nombre de contractes s'hi ha mantingut



Una pancarta anuncia pisos de lloguer, a la Vall d'Hebron. | Ricard Novella

L'evolució del preu del lloguer i el dinamisme del mercat d'arrendaments urbans ha estat fins ara el desitjat pels impulsors de la llei de regulació del preu i, per tant, no s'han acomplert encara cap dels principals mals auguris dels detractors de la normativa. L'anàlisi estadística avala provisionalment aquesta política, ja que permet constatar com els preus han caigut per sobre la mitjana en aquells 61 municipis on s'aplica la llei, els quals també han incrementat, fins i tot, per damunt de la resta el nombre de contractes registrats.

L'Institut Català del Sòl (Incasòl) ha publicat aquesta setmana les

dades municipals de l'evolució dels preus mitjans del lloguer i el nombre de contractes registrats durant el primer trimestre del 2021, el segon d'aplicació de la llei -i encara sense sancions, les quals van començar a l'abril-. Una informació que ja permet començar a calibrar com s'ha comportat el mercat en el marc d'aquesta normativa i, malgrat que establir causalitats és sempre complex, els efectes s'intueixen clars.

[img:https://dades.grupnacioidigital.cat/redaccio/./redaccio/arxius/imatges/202009/1200_1601480438_Lloguer_bcn_foto_Adria_Costa_00630092020_ACR6868.jpg]

[<https://www.nacioidigital.cat/noticia/220170/sindicat-llogaters-qualifica-insuficient-pacte-entre-erc-junts-materia-habitatge?rlc=sf>]HABITATGE

[<https://www.nacioidigital.cat/noticia/220170/sindicat-llogaters-qualifica-insuficient-pacte-entre-erc-junts-materia-habitatge?rlc=sf>]El Sindicat de Llogaters qualifica d'«insuficient» el pacte entre ERC i Junts en matèria d'habitatge

[<https://www.nacioidigital.cat/noticia/220170/sindicat-llogaters-qualifica-insuficient-pacte-entre-erc-junts-materia-habitatge?rlc=sf>]El col·lectiu lamenta que l'acord no inclogui l'aprovació d'una llei de lloguers ni canvis en els pisos turístics, com sí que apareixia al pacte amb la CUP

[<https://www.nacioidigital.cat/noticia/220170/sindicat-llogaters-qualifica-insuficient-pacte-entre-erc-junts-materia-habitatge?rlc=sf>]

En base a aquestes mateixes dades, el Sindicat de Llogateres i Llogaters va difondre un gràfic amb la variació interanual mitjana del preu del lloguer, diferenciant el d'aquells municipis on s'aplica la llei i el dels que no. En el gràfic es visualitzava que efectivament el cost ha caigut clarament on se'n regula el cost i, en canvi, augmenta on no. Aquesta simple comparativa de dos moments, però, no és suficient per treure certes conclusions i cal validar-ho amb més dades.

Les dades demostren que la regulació funciona!

La regulació dels lloguers rebaixa els preus!

La regulació NO disminueix l'oferta!

*Dades oficials del mercat de lloguer a Catalunya del primer trimestre de 2021

<https://t.co/dFfnP1hNNm> [<https://t.co/dFfnP1hNNm>] [pic.twitter.com/kSpgOV4SkV](https://t.co/kSpgOV4SkV) [<https://t.co/kSpgOV4SkV>]
— Sindicat de Llogateres i Llogaters (@SindicatLloguer) June 2, 2021
[https://twitter.com/SindicatLloguer/status/1399970372565544961?ref_src=twsrc%5Etfw]

La mera observació de la variació interanual no té en compte la tendència prèvia de cada grup de municipis. D'aquesta manera, podria ser que els municipis inclosos a la llei ja haguessin començat a reduir el preu abans de la seva aplicació per altres motius o que tinguessin característiques pròpies que condicionessin aquesta variació per altres motius. Un mètode per salvar aquestes qüestions passa per comparar tota l'evolució dels preus per separat per al grup de municipis regulats i per als que no ho estan, de forma continuada en el temps i no només dos moments puntuals. Si el comportament dels dos grups és similar i, en canvi, deixa de ser-ho en un punt determinat, es pot considerar que probablement llavors sí que hi ha hagut algun element que ha impactat de forma diferenciada.

Aquest és l'exercici que es fa en el gràfic inicial d'aquest article, on es mostra la tendència del preu del lloguer dels 61 municipis regulats i de la resta -només incloent aquells 177 més amb prou contractes com per disposar d'informació trimestral contínua i interrompuda-, entre el primer trimestre de 2017 i el de 2021. I efectivament, no només la distància entre els dos grups no tendia a reduir-se abans de la llei sinó que, fins i tot, s'anava ampliant progressivament. El lloguer mitjà dels municipis regulats era 89,5 euros més car que el de la resta, a l'inici del període, però havia arribat a situar-se en 121,2 euros més el tercer trimestre de 2020.

La caiguda és a partir del quart trimestre del 2020

I és en aquell moment que la distància es contrau fins a 95 euros el quart trimestre de 2020 i ja a 77 euros el primer trimestre de 2021. No és l'arribada de la pandèmia el que trenca la tendència -excepte un petit sotrac el segon trimestre de l'any passat-, sinó que això ocorre l'últim trimestre del 2020, amb l'aplicació de la llei de regulació dels lloguers. Alguns detractors d'aquesta han al·legat que això es devia a la diferent mida dels municipis d'un i altre grup o a la reconversió de pisos turístics a pisos de lloguer. Si fos així, per què no ha estat fins el quart trimestre de l'any passat que la tendència s'ha capgirat i no abans?

En tot cas, no tots els municipis on s'ha aplicat la llei han aconseguit reduir el preu del lloguer. Dels 61, ha caigut en 50, mentre que en 10 ha crescut i en un altre s'ha mantingut. El descens més sonor ha estat el de Sant Just Desvern, on el lloguer s'ha desplomat 89,7 euros mensuals, de mitjana, seguit de Premià de Mar (-84,3), Sant Joan Despí (-82,4), Barcelona (-75,1), Viladecans (-73,7) i Gavà (-70,4). En sentit contrari, trenquen la tendència Santa Perpètua de la Mogoda (62,3 euros més car ara), Sant Vicenç dels Horts (+40,1) i Calafell (+35,4).

Encara creix a un de cada cinc municipis regulats

Ara bé, el fet que aproximadament un de cada cinc municipis regulats hagi augmentat el preu -tenint en compte que durant la meitat del període de l'anàlisi no s'aplicava la llei- és un percentatge força petit si és té en compte que, en el cas dels municipis no regulats analitzats, el cost s'ha reduït només a 64 d'ells i, en canvi, ha augmentat a 113, quasi el doble. El preu mitjà del lloguer als municipis regulats, de fet, ha caigut al nivell de finals del 2018, mentre que, a la resta, tot just s'ha reduït lleugerament fins al llindar del segon trimestre del 2020.

Una altra crítica dels detractors de la llei apuntava a que el control de preus contrauria l'oferta, ja que

desincentivaria la posada de pisos al mercat de lloguer i, per tant, es firmarien menys contractes. Per analitzar si aquesta profecia s'ha acomplert, es pot fer el mateix exercici que amb el preu dels lloguers, comparant l'evolució prèvia i posterior a la llei pel que fa al nombre de contractes registrats trimestralment (en ràtio per 1.000 habitants), en cada grup de municipis, on és d'aplicació la normativa i on no.

Aquest gràfic torna a demostrar que l'evolució entre les dues agrupacions de municipis també era força paral·lela abans de la llei. Els municipis que han estat regulats registraven més contractes que els altres, amb una diferència que no creixia ni decreixia, sinó que variava dins uns marges constants: prop d'un 50% més de contractes als regulats els trimestres en què hi havia menys diferència i el doble de contractes als regulats quan n'hi havia més.

Creixen més els contractes als municipis regulats

I què ocorre un cop s'aprova la llei? El nombre de contractes firmats als municipis on s'aplica la regulació ha crescut més que a la resta, per bé que la diferència es manté en aquest marge previ per la franja alta: als municipis regulats es van firmar el trimestre passat 6,3 contractes per cada 1.000 habitants, prop d'un 90% més que la ràtio de 4,4 registrats a la resta de municipis. No es pot dir que la llei hagi incentivat l'arrendament d'habitatges, però encara menys es podria sostenir que les dades suggereixen que ha contret l'oferta.

Si s'observa sobre el mapa l'evolució interanual del preu mitjà de lloguer a les comarques, des del primer trimestre del 2020, el resultat s'acosta al contrari del que es podria pronosticar d'antuvi. En aquest període, 19 comarques han vist reduït el cost de l'arrendament, mentre que a 23 s'ha incrementat. On més ha caigut és a l'Aran, per bé que allà tan sols es registren una quinzena de contractes trimestrals i, per tant, les dades tenen un fort biaix, però en segon lloc ja es troba el Barcelonès, amb un descens del 6,6% (61,3 euros menys).

Nota sobre el mapa: Clicant al requadre inferior dret, s'amaga la llegenda. Picant sobre cada comarca, es desplega el seu nom i tota la informació sobre el preu mitjà del lloguer i el nombre de contractes firmats el primer trimestre del 2020 i el del 2021 i la seva evolució anual, en termes absoluts i relatius. També es pot desplaçar o fer més o menys gran el zoom de la imatge.

Altres comarques amb el preu del lloguer elevat -i amb municipis afectats per la regulació-, com el Baix Llobregat, el Vallès Occidental, el Maresme o el Gironès també han vist reduir-se el preu, entre un 1,2% i un 4,2%, però en canvi ha seguit creixent lleugerament al Vallès Oriental i el Garraf, les altres comarques on el preu mitjà supera els 600 euros.

On més s'ha incrementat el cost de l'arrendament és a les Garrigues i la Terra Alta, però de nou el nombre de contractes firmats hi és molt baix (25 i 8 el primer trimestre de l'any, respectivament). Hi ha, però, quatre comarques amb més d'un centenar de contractes trimestrals on el preu ha pujat més d'un 20%: la Cerdanya (+54,2%), la Segarra (+37,2%), el Pla de l'Estany (+26,7%) i el Ripollès (+21,8%), on ha passat de 383,7 a 405,5. A Ripoll, ciutat no afectada per la llei, també ha pujat considerablement, un 26,4 (de 359,9 a 386,3).

La regulació, vigent i pendent del TC

La publicació de dades per part de l'Incasòl, i les conclusions que se n'obtenen, arriben en un moment en què la llei de regulació de lloguers està pendent del Tribunal Constitucional (TC)

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/215027/tc-entra-campanya-tomba-decret-antidesnonaments-amenaca-regulacio-lloguers>]. El PP hi va recórrer després que el Parlament aprovés la mesura el setembre passat i l'alt tribunal va

admetre el recurs a tràmit a finals de gener, coincidint amb l'inici de campanya de les eleccions del 14-F.

El PP al·lega que les parts recorregudes de la norma catalana poden vulnerar el dret a la propietat privada, les competències estatals i el principi de legalitat, entre d'altres. Abans de la seva aprovació, el Consell de Garanties Estatutàries ja havia avisat -en un posicionament no vinculant- que el Parlament no tenia competències per aprovar bona part del contingut de la llei.

Una tramitació complicada al Parlament i amb oposició

Els populars van recollir el malestar del sector immobiliari, que es va oposar a l'aprovació de la llei des que ERC, Junts, els comuns i la CUP la van registrar al Parlament per iniciativa del Sindicat de Llogateres i Llogaters. Tot i això, l'aprovació de la llei va estar en suspens fins a l'últim minut

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/208429/tres-anys-negociacions-lluita-salvats-ultim-minut-aixi-regulat-lloguers>] pels dubtes expressats per Junts

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/206320/autoesmena-jxcat-deixa-suspens-regulacio-dels-lloguers?rlc=an>].

Representants del sector van manifestar per carta a diputats proposants "preocupació" per la iniciativa, que entenien que els traspassava "tota la responsabilitat" i podia suposar una caiguda de l'oferta. A escala estatal, el sector també ha presentat batalla per evitar que el govern espanyol complís amb el compromís de regular els lloguers -la patronal Asval va arribar a amenaçar amb retirar pisos del mercat de lloguer- i, finalment, el PSOE s'ha sumat a les seves tesis

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/217457/psoe-trenca-acord-amb-podem-no-regulara-preu-dels-lloguers>], trencant l'acord amb Podem.

Des de l'aprovació de la llei a Catalunya, alguns propietaris i immobiliàries han intentat esquivar la regulació

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/209315/aixi-se-salten-immobiliaries-propietaris-nova-regulacio-lloguers-arreu-catalunya>]. A l'espera del que digui el TC, però, la llei continua vigent. A finals d'abril, la Generalitat va anunciar les primeres sancions

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/219005/primeres-multes-propietaris-vulneren-regulacio-lloguers-mig-any-despres-aprovacio>] per incompliments de la normativa i, a principis de maig, l'Ajuntament de Barcelona també va anunciar l'obertura d'expedients sancionadors

[<https://www.naciodigital.cat/noticia/219768/barcelona-obre-32-expedients-incomplir-llei-regulacio-lloguer>].

Taules interactives amb tota la informació

Tota la informació detallada a escala local del preu de lloguer mitjà i el nombre de contractes subscrits trimestralment, des del 2017 fins aquest 2021, es pot consultar en les taules següents. De forma interactiva es poden reordenar les columnes, per analitzar en quins municipis les xifres són més altes i més baixes, així com per consultar aïlladament aquells que estan afectats per la llei de regulació o els que no.

Font del document: <https://www.naciodigital.cat/elripolles/noticia/34416/ripoll/ripolles-comarques-preu-lloguer>