Cal revitalitzar la política de lloguers

Situació de l'arrendament d'habitatges a la ciutat de Barcelona

Jordi Duatis i Puigdollers*

ARQUITECTE

La importància que té el parc de lloguer en qualsevol política d'habitatge, contrasta amb la manca d'informació existent sobre la situació actual d'aquest règim de tinença. Malgrat que recentment el MOPU ha fet públiques diverses enquestes sobre l'habitatge de lloguer a escala estatal, el desconeixement a escala de Barcelona continua essent força acusat.

En els darrers mesos s'ha revifat una forta polèmica sobre la temàtica de l'arrendament, potenciada en una bona part per les promeses que, un cop més, ha fet l'Administració central de reformar substancialment la LAU i el Decret Boyer. En aquest context creiem oportú publicar unes reflexions sobre aquesta problemàtica, a partir de dades corresponents a la ciutat Barcelona.

Les dades utilitzades en aquest article corresponen al treball "El mercat residencial de lloguer a Barcelona-ciutat"[1], realitzat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions (UPC), per encàrrec conjunt de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona (Area d'Economia i Hisenda).

Analitzar actualment la situació de l'arrendament, implica diferenciar clarament dues realitats. En primer lloc, cal conèixer la situació heretada, és a dir, el perfil del **parc actual d'habitatges de lloguer vigent;** aquest estudi permet revelar, com a dades més interessants, el perfil d'antiguitat dels contractes vigents en l'actualitat, el preu dels arrendaments que es pactaren i la proporció de rendes congelades.

D'altra banda, en segon lloc, cal analitzar quina és la situació de l'**oferta del mercat actual** residencial de lloguer; en aquest cas, les principals conclusions se centren en la quantia de les rendes, el termini dels contractes, i la qualitat del parc en oferta.

EL PARC D'HABITATGES DE LLOGUER

Els pocs indicadors estadístics de que disposem en la actualitat per a analitzar-ne el dimensionament, coincideixen a demostrar que **el parc d'habitatges en règim de lloguer a Espanya és molt escàs, i que el dèficit d'habitatges d'aquest tipus de tinença s'ha agreujat considerablement els darrers anys.**

Segons dades de 1980, el 19% dels habitatges ocupats d'Espanya estaven en lloguer, xifra que contrasta amb el nivell europeu, que en aquest mateix any era a molts països superior al 40% (Anglaterra 45%, França 41%, Austria 41%, Països Baixos 57%, etc. —vegeu gràfic 1—). Malgrat el baix percentatge que tenia Espanya l'any 80, l'habitatge de lloguer a continuat minvant clarament; en aquest sentit, la sèrie dels habitatges principals de lloguer dels darrers vint anys és força expressiva: 30% l'any 1970, 20% l'any 80 i de l'ordre del 12% al 1989.

Cal, però, tenir en compte que la distribució territorial d'aquestes dades es bastant heterogènia. **Catalunya** és clarament una de les comunitats autònomes amb percentatges més elevats d'habitatges llogats, ja que la població catalana que resideix en aquest règim de tinença és gairebé del 19%, mentre que la mitjana estatal és de l'ordre de l'11,5% (vegeu gràfic 2).

D'altra banda, dins de Catalunya, **destaca la ciutat de Barcelona, perquè és una de les poblacions amb més concentració de lloguers.** Actualment s'estima que el parc llogat de la ciutat és de l'ordre de 138.000 habitatges, xifra que significa:

— el parc de lloguer de Barcelona ciutat, representa aproximadament el **10% del total estatal,** proporció 4 punts superior a la relació del parc d'habitatges, la qual és inferior al 6%.

— **el segment d'habitatges llogats representa de l'ordre del 20% del parc d'habitatges de la ciutat;** percentatge força elevat si tenim en compte que la mitjana d'Espanya es de l'ordre del 12%.

Situació jurídica de l'habitatge de lloguer

Les diferents polítiques econòmiques que han incidit en el control dels lloguers, com també, la promulgació de legislació nova sense caràcter retroactiu, han fet que actualment, **coexisteixin legislacions de diverses, i fins i tot contradictòries, filosofies.**

Mentre estem a l'espera que el Govern faci els canvis promesos a la L.A.U. i al Decret Boyer, les condicions legals, segons quina sigui la data de contractació, poden resumir-se:

a. Contractes pactats abans de la Llei d'Arrendaments Urbans 1964. Malgrat que en aquest llarg període hi han incidit diverses legislacions, els habitatges contractats en aquesta época es caracteritzen perquè estan sotmesos a pròrroga forçosa, ja que tenen les rendes congelades legalment, i també, pel dret dels llogaters a dues subrogacions "mortis causa".

b. Contractes acollits a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU 1964), efectuats abans de 1985.

*Professor de la Càtedra d'Arquitectura Legal, Dret Urbanístic i Valoracions. E.T.S. d'Arquitectura de Barcelona.

Bàsicament, només es diferencien del grup anterior, en el fet que a partir d'aquesta Llei es permetia incloure en el contracte clàusules d'actualització de rendes.

c. Contractes pactats en posterioritat al "Decret Boyer" (R.D. 2/85 de 25 d'Abril).
La publicació d'aquest Decret significà un canvi radical en la política d'arrendaments, perquè suprimia **l'obligatorietat d'aplicació de la clàusula de pròrroga forçosa,** és a dir, permetia pactar, en cada cas, el termini contractual, en els contractes formalitzats a partir de la seva promulgació.

Perfil del parc llogat

Les diferents legislacions sobre lloguers fa que l'anàlisi del parc llogat, estigui totalment condicionada per la **data de contractació dels lloguers.**

El gràfic núm. 3 sintetitza els resultats obtinguts a l'estudi de Barcelona-ciutat[2], pel que fa al **perfil actual de la data en què foren contractats els lloguers vigents.**

D'aquest histograma es desprenen les següents conclusions:

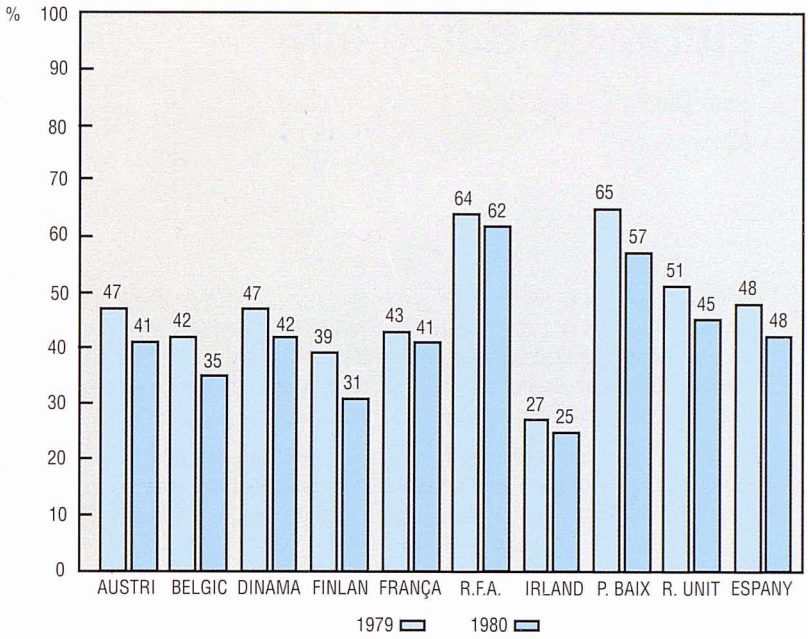
– Un 14,1% d'habitatges han estat contractats abans de 1964, i per tant, **tenen necessàriament les rendes congelades.**

– La majoria de contractes s'han celebrat basant-se en la LAU 1964, i abans de la promulgació del Decret Boyer; per tant, aquests habitatges (68%), malgrat estar sotmesos a pròrroga forçosa i a subrogacions, podien haver pactat legalment clàusules de revisió de rendes.

– Quasi un 18% del parc actual, ha pogut beneficiar-se del Decret-Llei, i té la possibilitat de pactar lliurement el termini del contracte.

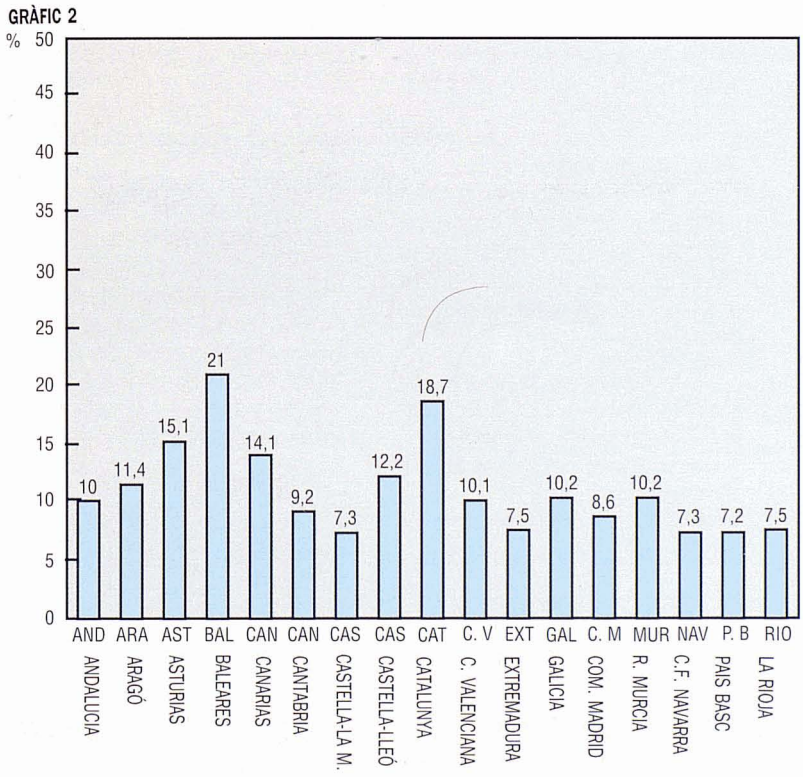
Cal, però, tenir en compte en analitzar les dades anteriors que no pas sempre, s'han aprofitat els avantatges atorgats per la nova legislació. En aquest sentit, cal esmentar que **una quantitat important dels contractes celebrats en el període 1964-85 no han inclòs clàusules de revisió de preus, o bé, no les han aplicades sistemàticament.** La manca d'informació, el mal assessorament alhora que, la infravaloració dels efectes de la inflació, són els principals motius que

GRÀFIC 1



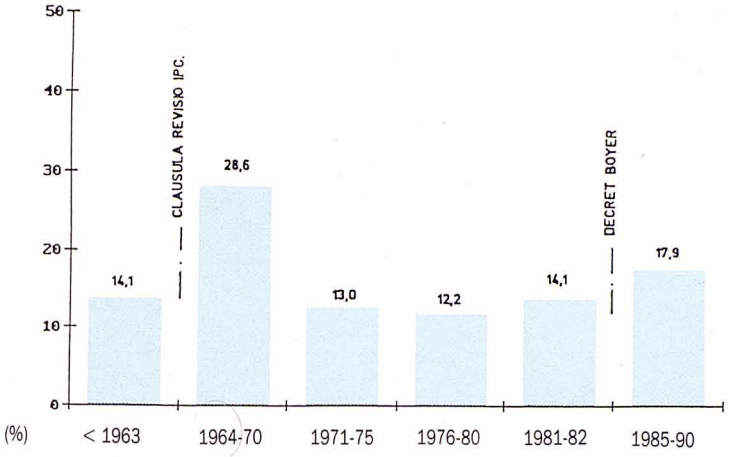
Percentatge d'habitatges de lloguer sobre total d'habitatges ocupats
(Font: MOPU)

GRÀFIC 2



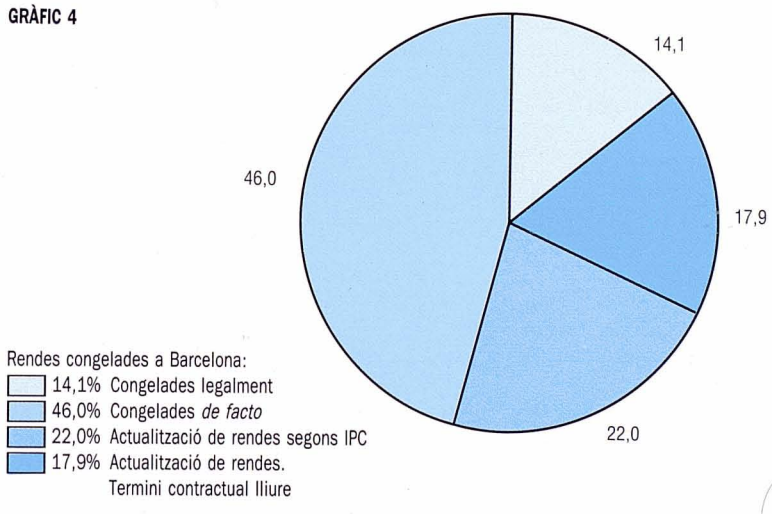
Població que viu de lloguer/Població total (%)
(Font: MOPU)

GRÀFIC 3



Habitatges en règim de lloguer a Barcelona Perfil actual de l'antiguitat dels contractes
(Elaboració: CPSV)

GRÀFIC 4



(Elaboració: CPSV)

expliquen el fet de que no es donés la deguda importància a les clàusules de revisió de preus, cosa que, provocà, a la pràctica, la congelació de rendes d'aquest segment d'habitatges.

Tenint en compte el perfil d'antiguitat dels contractes, les rendes congelades legalment (14,1%), com també, les rendes congelades "de facto" dels contractes del període 1964-85, hem arribat a la conclusió que, actualment, **el parc d'habitatges amb renda congelada de la ciutat de Barcelona, és de l'ordre del 60%.** (gràfic núm. 4).

L'antiguitat dels contractes fa que les rendes de lloguer de Barcelona siguin majoritàriament molt baixes. L'estudi de les **rendes pactades inicialment** (sense incloure-hi les quantitats assimilades), poden sintetitzar-se de manera força expressiva:

– El 50 % del parc d'habitatges té rendes pactades per sota de 3.000 PTA mensuals.

– Un 25% del parc té rendes que oscil·len entre les 3 i les 15.000 PTA/mes.

– El 25% restant, té rendes per sobre de les 15.000 PTA/mes, i la majoria oscil·la entre 15 i 30.000 pessetes mensuals.

Lògicament, la relació any de contractació/renda inicial, és molt elevada, cosa que fa, fins i tot, que tingui escàs interés l'estudi espacial de la distribució de rendes per districtes, segons la superfície de l'habitatge o del seu nivell qualitatiu. El resum següent, fa palesa l'estreta **correspondència entre l'any de contractació i les rendes pactades inicialment:**

1964: Renda mitjana 1.875 PTA/mes.
El 80% de contractes tenen rendes inferiors a 2.000 pessetes mensuals.
Rendes congelades legalment.

1964-70: Renda mitjana 1.973 PTA/mes.
La majoria quasi absoluta de rendes són inferiors a 5.000 PTA/mes.
Gairebé tots els contractes són sense clàusula d'estabilització per desconeixement de la legislació.

1971-75: Renda mitjana 3.894 PTA/mes.
El 75% de contractes tenen rendes inferiors a 5.000 PTA/mes.
La majoria no inclouen clàusules d'estabilització, o bén no s'han aplicat sistemàticament.

1976-80: Renda mitjana 9.242 PTA/mes.
La meitat de contractes oscil·len entre 5.000 i 15.000 PTA/mes.
Es generalitza la inclusió i aplicació de clàusules d'actualització.

1981-84: Renda mitjana 17.721 PTA/mes.
Majoria de contractes (60%) entre 10 i 30.000 PTA/mes.

1985-90: Renda mitjana 29.986 PTA/m².
La meitat de contractes tenen rendes que oscil·len entre 15 i 40.000 PTA/mes.
Malgrat la promulgació del Decret Boyer, alguns d'aquests contractes tenen encara clàusules de pròrroga forçosa.

Una altra característica important a l'hora de definir el parc de lloguer, és

l'**antiguitat de construcció d'aquests habitatges.** En aquest sentit, es desprèn d'aquest treball que el parc en règim de lloguer té una **antiguitat de construcció força acusada,** i en conseqüència, es caracteritza molt sovint per **notables deficiències físiques i de confort.** El perfil d'antiguitat que es dedueix d'aquest estudi és el següent:

Any de construcció	%
< 1940	20,3
1941-60	18,2
1961-65	29,3
1966-70	19,4
1971-75	6,3
1976-80	5,4
1981-85	1,1

Tal com pot ésser observat, quasi el 70% d'habitatges llogats tenen més de 25 anys, proporció sensiblement superior a la del règim de propietat. La causa del perfil envellit d'aquest parc s'enten millor analitzant l'evolució dels darrers anys. Les següents dades ens mostren la mitjana de l'any de construcció dels habitatges, segons el període en què es llogaren:

Període contractació	Mitjana any construcció
< 1950	1915
1951-63	1954
1964-70	1960
1964-70	1960
1971-75	1953
1976-80	1953
1981-84	1954
> 1985	1952

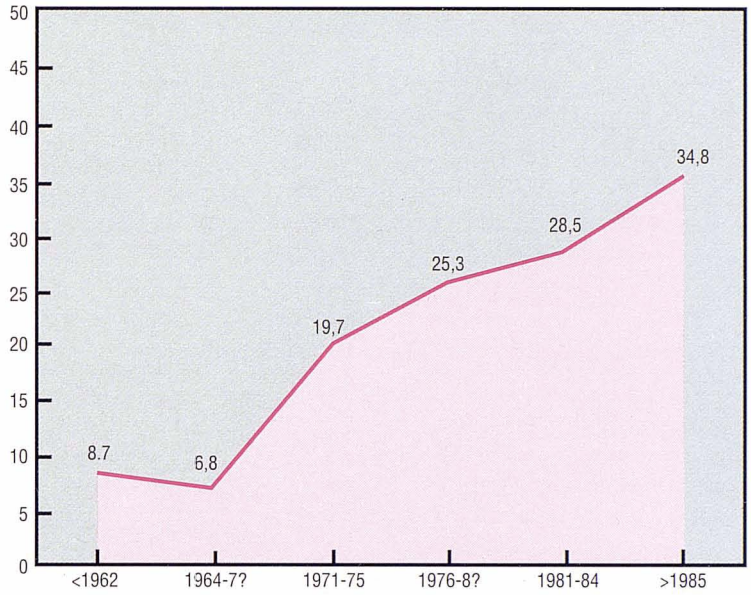
Com pot observar-se, a partir de 1970, la mitjana de l'any de construcció del parc llogat s'estabilitza, la qual cosa reflecteix la manca de renovació de l'estoc llogat. El gràfic núm. 5 reforça aquesta idea, ja que representa les mitjanes d'edat a cada període de contractació; si a la dècada dels 60 la mitjana d'edats es manté en set o vuit anys, als períodes següents, l'envelliment s'acusa progressivament.

La **davallada de la nova construcció destinada a produir rendes,** es fa palesa en el gràfic núm. 6. Fins l'any 70, gairebé el 50% dels contractes de lloguer eren de nova planta; a partir d'aquest any es produeix una dràstica caiguda, i aquest percentatge passa a ésser de l'11% al període 1970-75, i continua decreixent, fins el punt que

GRÀFIC 5

Envelliment de l'oferta de lloguer:
Edat mitjana dels immobles/Períodes de contractació

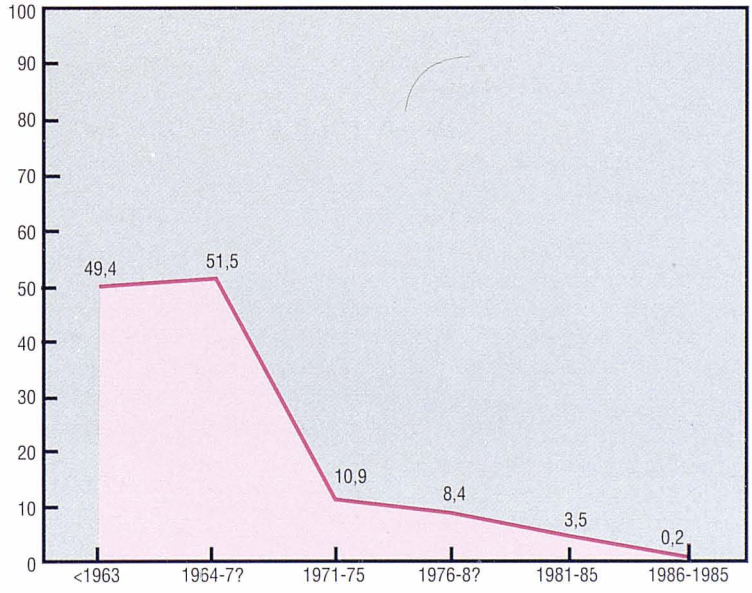
(Elaboració: CPSV)



(Edat mitjana dels immobles (anys)

GRÀFIC 6

Evolució de la nova planta de lloguer:
Relació nova planta/parc total



(Elaboració: CPSV)

es pot afirmar, que desapareix la nova construcció residencial en règim de lloguer en els darrers deu anys.

D'aquesta manera desapareix el concepte de finca residencial de nova creació en règim de lloguer, ja que és escasa l'oferta d'habitatges de primera ocupació de lloguer, i es passa a pisos en propietat horitzontal.

L'Oferta actual d'habitatges de lloguer

El mercat actual d'habitatges de lloguer contrasta clarament amb la situació heretada descrita a l'apartat anterior. Cinc anys després de la promulgació del Decret Boyer, les característiques principals d'aquest mercat poden sintetitzar-se:

– **Escassetat d'oferta.** Tot i que cap al final de l'any 90 s'ha detectat un cert increment de l'oferta, l'habitatge de lloguer és un mercat molt més reduit que el de venda.

– **Desequilibri oferta/demanda.** L'escassetat d'oferta de lloguer, i la necessitat d'accedir a l'habitatge d'una part de la població que no té prou recursos per a accedir al mercat en venda, ha provocat, en algunes zones, un autèntic desequilibri oferta /demanda.

– **Alts nivells de preus de lloguer.** L'alça continuada econòmica dels darrers anys de tot el mercat immobiliari, ha fet obtenir uns alts nivells de preus de lloguer arreu de la ciutat. Actualment, la manca de poder adquisitiu de la demanda ha provocat una clara estabilització dels preus de lloguer.

– **Posició favorable de l'arrendador davant la negociació del contracte.** L'esmentat desequilibri oferta/demanda, ha permès que aquests darrers anys els contractes, es caracteritzin, en general, per:

* alts nivells de lloguers.
* temps molt curt de contracte (1 a 3 anys).
* Obres d'adequació a càrrec del llogater, fins i tot d'habitatges que no acompleixen mínims d'habitabilitat i confort, amb la qual cosa la inversió va a parar, en un breu termini, a mans del propietari.

Actualment, la recessió en la demanda provocada pels alts preus de lloguer, i així mateix, un cert augment de l'oferta, han tendit a equilibrar el mercat, estabilitzant-se les rendes, i començant a ésser una mica més raonables les condicions contractuals entre llogater i arrendador.

L'estudi del mercat actual l'hem portat a terme mitjançant dos procediments complementaris: en primer lloc, obtenint informació de l'**oferta** mitjançant entrevistadors que actuaven com a possibles llogaters; en segon lloc, analitzant **els contractes celebrats** durant el primer trimestre de 1990, a partir de les dades de l'Arxiu de la Cambra de la Propietat Urbana.[3]

De l'anàlisi conjunt de totes dues mostres, s'ha deduït que la **mitjana del preu del lloguer a Barcelona-ciutat és, actualment, de 67.600 PTA/mes** (de l'ordre de 950 PTA/mes per metre quadrat d'habitatge).

El ventall de distribució de rendes es bastant ampli, i es pot resumir en:

– 1/4 de la oferta oscil·la entre 30 i 50.000 PTA/mes.
– 1/4 varia entre 50 i 80.000 PTA/mes.
– 1/4 varia entre 80 i 150.000 PTA/mes.
– dels 25% restant, un 15% són rendes inferiors a 30.000 PTA mensuals, i un 10% superiors a 150.000 PTA.

Tenint en compte que l'oferta de lloguer és d'habitatges de segona ocupació i per tant, molt heterogènia, hem intentat definir amb més precisió el perfil de rendes de mercat dependent de l'antiguitat de construcció. D'aquesta manera hem definit dos grans segments de l'oferta:

– Els habitatges de **tipologia antiga,** construïts abans de 1960; caracteritzats per distribucions no sempre adeqüades als estandards actuals, acabats i instal·lacions obsoletes, i sovint, problemes de conservació i necessitats de reforma.

– Els habitatges de **tipus modern,** posteriors a l'any 60; caracteritzats per un programa i uns tipus d'acabats més similars als actuals, i en general, més ben conservats.

Atenent a aquesta segmentació, i també a les dades del conjunt de la mostra, les mitjanes de rendes de Barcelona, són:

Mitjana Barcelona	<1960	>1960	Total BCN
– lloguer mensual	56.000	76.850	67.600
– lloguer/m²/mes	850	1.000	950

De l'anàlisi dels preus de lloguer actuals, pot deduir-se també la relació **preu de lloguer/grandària de l'habitatge.** Comparant els lloguers unitaris, es detecta clarament que els habitatges més petits (<50 m²), tendeixen a ésser un 10 o 15% més cars, per metre quadrat, que les més grans de 50 m². (vegeu quadre annex)

Quadre annex

RELACIÓ PREU DEL LLOGUER/GRANDÀRIA DE L'HABITATGE/ANY DE CONSTRUCCIÓ

SUPERFÍCIE	PREUS DE LLOGUER (PTA/m²)	
	ANY DE CONSTRUCCIÓ < 1960	ANY DE CONSTRUCCIÓ > 1960
< 50 m²	36.595	44.723
> 50 m²	65.555	87.842
MITJANA MOSTRA	58.200	79.201
SUPERFÍCIE	PREUS DE LLOGUER UNITARI (PTA/m²/MES)	
	ANY DE CONSTRUCCIÓ < 1960	ANY DE CONSTRUCCIÓ > 1960
< 50 m²	845	1.132
> 50 m²	757	996
MITJANA MOSTRA	807	1.021

Sens dubte, des de la promulgació del Decret Boyer, **el temps de duració del contracte** és un dels aspectes més importants que defineixen el lloguer actual. L'estudi revela que unes **3/4 parts dels contractes celebrats a Barcelona s'han pactat per menys de 3 anys.** El perfil del temps pactat, pot expresar-se així:

– Gairebé la meitat d'habitatges de la mostra són contractes de durada inferior o igual a dos anys.

– El 28% són contractes pactats per un termini que oscil·la entre dos i tres anys.

– La resta de la mostra es caracteritza per un 16% de casos en què varia entre tres i cinc anys, i només un 9% de contractes són de durada superior a cinc anys.

Les dades anteriors contrasten amb les característiques físiques del parc de lloguer. Si observem l'edat del parc que es lloga (40% anterior a l'any 1960), i així mateix les dades qualitatives i referents a la conservació dels immobles, i en conseqüència, la necessitat de rehabilitació d'una bona part d'aquests habitatges, sorprèn el curt termini dels contractes; **difícilment el llogater pot amortitzar les obres necessàries d'habitabilitat en un curt termini contractual.**

Distribució espacial a Barcelona

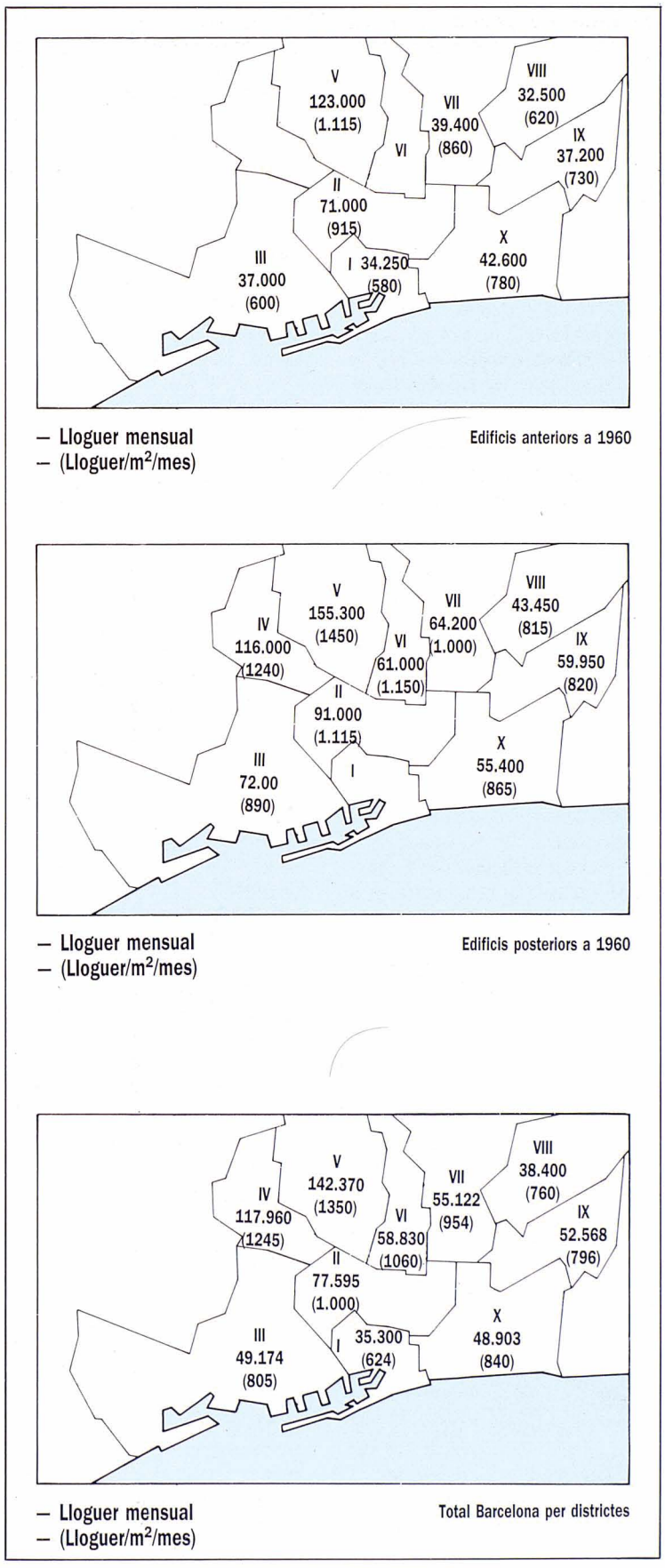
Com a cloenda de l'estudi sobre l'oferta actual, presentem en els plànols annexos, una síntesi dels resultats obtinguts en aquest treball, quant a la distribució de rendes per districtes.

A l'igual que a les dades de rendes a la ciutat, per tal de donar una imatge més precisa, proporcionem a més a més de les mitjanes de les operacions de cada districte, els resultats en segments d'habitatge: els de tipologia antiga, i els posteriors a l'any 60.

Malgrat aquesta segmentació, cal advertir que la complexitat del mercat de segona ocupació, fa que la lectura per districtes sigui sempre aproximada, ja que hi intervenen molts factors que poden distorsionar la relació de zones de la ciutat (antiguitat, localització dins del districte, reformes, etc).

Per una altra banda cal esmentar, que el comportament en els diferents

MITJANES PER DISTRICTE



districtes del temps contractat és molt homogeni, i que són vàlides per tant, per a tots els districtes, les dades proporcionades pel contingut de la ciutat.

CONCLUSIONS

Tal com hem vist a les pàgines anteriors, la situació actual de l'habitatge de lloguer es força precària; es pot sintetitzar en tres aspectes fonamentals:

– El parc d'habitatges de lloguer és clarament **insuficient, mol més reduït que la mitjana europea,** i el que és més preocupant, **es manté la tònica descendent de les últimes dècades.**

Qualitativament, el parc actual d'habitatges de lloguer es caracteritza per un **notable envelliment, manca de conservació, baix nivell de instal·lacions i estàndards de confort obsolets.** Es, doncs, un parc molt més necessitat de rehabilitació que no pas el d'habitatges de propietat, i que, en molts casos, l'antiguitat i manca de manteniment fa que tinguin una escasa esperança de vida econòmica.

– Quant a les situacions contractuals, **les diferents disposicions legals han provocat situacions clarament contradictòries:** coexisteixen a Barcelona, per exemple, un 60% de rendes congelades (molt baixes, sense possibilitat d'actualitzacions i sotmeses a pròrroga forçosa), amb un 18% de contractes acollits al Decret Boyer, i caracteritzats per breus terminis contractuals i perquè són de rendes de mercat.

La **pèrdua quantitativa** del parc d'habitatges de lloguer, es produeix bàsicament per dos fets: **desaparició de la nova planta de lloguer i liquidació del patrimoni arrendat.**

La dècada dels 70 comporta la pràctica desaparició de la finca de propietat vertical de nova construcció, tant d'iniciativa privada com de pública. En efecte, la diferenciació propietari/promotor fa que s'imposi, acollintse a la Llei de Propietat Horitzontal (1960), el sistema de venda d'habitatges com a entitats registrals independents. D'altra banda, es produeix un gir important en la filosofia de l'obra social de les Caixes d'Estalvi, les quals acaben definitivament la seva política de construcció d'habitatges en règim de lloguer. En aquest context, inexplicablement, l'Administració coincideix amb la iniciativa privada, fomentant la propietat privada de l'habitatge protegit (fins i tot d'iniciativa pública), en detriment de l'arrendament.

Paral·lelament a la no renovació d'aquest parc, es produeix una sistemàtica pèrdua d'habitatges en règim d'arrendament, per la venda massiva als mateixos llogaters. També, en aquest cas coincideix la política dels diferents propietaris; respecte d'aquests destaca quantitativament la venda sistemàtica de dos importants patrimonis: el de les Caixes d'estalvi i el patrimoni d'habitatge públic. Actualment, encara es va procedint a la liquidació d'ambdós patrimonis, a mesura que caduca la qualificació d'habitatge protegit.

¿Quins són els factors que expliquen la manca de construcció d'habitatges de lloguer, o bé, la venda massiva d'aquest parc?

No cal dir que el principal motiu és la **manca de rendibilitat del patrimoni llogat.** L'important nombre de rendes congelades, malgrat que la LAU 1964 permetés revisions anuals segons la inflació; el dret del llogater a dos subrogacions; el no reconeixement fiscal de les rendibilitats reals; la lentitud judicial en els desnonaments per manca de pagament; etc. són alguns dels factors que expliquen la pèrdua de confiança en aquest tipus d'inversió. De fet, fins i tot la mateixa Administració ha caigut en la mateixa trampa de la Llei i s'ha vist obligada a malvendre el seu patrimoni arrendat, per tal de no seguir-hi perdent més diners.

Tothom coincideix a afirmar que la LAU, ha estat la primera responsable de la davallada del lloguer, ja que la situació que ha creat, és evident: sense comptabilitzar els habitatges malvenuts, hi ha encara a la ciutat de Barcelona un 60% de rendes congelades, una bona part de les quals, amb subrogacions pendents.

Pel que fa a l'**estat físic del parc d'habitatges,** la LAU ha estat també clarament responsable de la inadequada conservació i, per tant, del seu desgast físic i la seva obsolescència. El principal concepte de la Llei que ha forçat als propietaris d'inmobles de rendes baixes a no invertir en obres de conservació, ha estat la limitació en la repercussió per aquest concepte en el lloguer, segons la qual no es pot excedir del 50% de la renda anual. Així mateix, un altre concepte que ha frenat la rehabilitació de les finques arrendades ha estat el fet de que només siguin repercutibles les "reparacions necessàries de conservació", invalidant en molts casos, les obres d'adequació als estandards actuals.

Per tant, atenent a la desaparició de la nova planta de lloguer, com també, a l'estesa política dels propietaris de no conservar ni millorar les seves finques pels motius abans esmentats, es pot entendre fàcilment l'estat actual d'aquest parc: característiques molt més desfavorables que l'habitatge de propietat, tals com, el **perfil envellit, l'acusat desgast físic, i la manca d'estàndards d'habitabilitat.**

Si les causes anteriors són producte bàsicament de la LAU, a partir de l'any 1985, es produeixen dos fets de distinta naturalesa que incideixen directament en el mercat de lloguer:

– es publica el Decret-Llei 2/1985 de 30 d'abril, sobre Mesures Econòmiques; aquest decret canvia radicalment la política d'arrendaments i permet a partir d'aquesta data, pactar lliurement la durada i condicions dels contractes.

– després d'uns quants anys de forta crisi del sector, es produeix a la segona meitat de la dècada dels 80 una forta revitalització de tot el mercat immobiliari, amb la qual cosa s'aconsegueix uns acusats augments en els valors del sòl i de l'habitatge, i conseqüentment en el mercat de lloguer.

Sis anys després de la promulgació del Decret Boyer, i per tant, plenament consolidat, creiem que no s'han aconseguit els objectius de control del mercat de lloquer citats a l'exposició de motius[4]:

– no s'ha incrementat de manera notable l'oferta. Actualment hi ha encara un important nombre d'habitatges buits, fora del mercat immobiliari, i d'altra banda, tampoc no s'han construït habitatges nous de lloguer.

– no ha contribuït a aturar els elevats preus de lloguer. Els preus els ha continuat generant el mateix mercat, i aquest decret s'ha fet servir només per mantenir el ritme de preus de llo-

guer a mesura que s'extingien els contractes.

– Els elevats preus actuals, no han permès solucionar el problema d'accés a l'habitatge; i així mateix, sovint la finalització del contracte ha implicat arbitrarietat, per part del propietari, en la fixació de la nova renda.

– En conseqüència, probablement, l'única cosa que s'ha aconseguit, de les que cita el Decret, és la "*movilidad geográfica de los recursos humanos*", eufemisme que ha significat a la pràctica, expulsió de la població de les grans ciutats: en primer lloc, per la manca de solvència econòmica d'una bona part de la demanda a accedir a un habitatge a Barcelona, i en segon, per la impossibilitat de poder mantenir les noves rendes suposadament de mercat, que dicta al propietari de la fi del contracte.

Per tant, es pot concloure que és un Decret que arriba tard i malament, que intenta arranjar els nous contractes de lloguer, els quals a causa de les elevades rendes de mercat i la possibilitat d'actualització de rendes, eren els que ho necessitaven més poc.

Els efectes negatius d'aquest Decret per al llogater són evidents, sobretot en un moment de boom immobiliari com el que hem viscut. Entre uns altres problemes d'indefensió, podem citar: **inseguretat del llogater** perquè desconeix què succeirà a la fi del termini contractual; **obres necessàries d'habitabilitat,** sovint a càrrec del llogater, i que passen a ésser un benefici de la propietat en un temps molt breu de contracte; **no renovació de contracte** per clàusules i rendes abusives, fins i tot, en alguns casos, superiors a les possibles de mercat.

Paradoxalment, el mal assessorament immobiliari i la cobdícia d'obtenir rendes elevades en curts terminis contractuals, han provocat, sovint, **pèrdues econòmiques al propietari:**

– les rendibilitats han continuat essent baixes.

– han augmentat els impagats pel fet de que, paral·lelament al Decret, no s'ha agilitat el sistema judicial com a mecanisme de desnonament dels llogaters.

– els habitatges llogats en aquest període han acusat una pèssima conservació: el curt període contractual no estimula el llogater a conservar ni a invertir en obres de millora; l'extinció no voluntària del contracte ha significat, en molts casos, deterioraments voluntaris de l'habitatge ocasionats pel llogater; les excessives rotacions han potenciat un ràpid envelliment dels habitatges, la qual cosa representa una important reducció de la vida econòmica dels immobles.

– la recessió actual dels preus provoca actualment, en algunes zones, que les rendes de mercat s'incrementin menys que l'IPC, i que els habitatges vacants tardin força temps a llogar-se; situació que perjudicarà clarament als propietaris que hagin pactat terminis contractuals molt curts.

Tal com hem vist, el sistema actual d'arrendaments no beneficia cap de les parts implicades. L'única resposta a l'esperada reforma de la LAU, ha estat un decret que no ha fet sinó agreujar el problema, i que ha creat uns forts greuges comparatius, tant entre els diferents ciutadans que viuen en règim de lloguer, com entre els propietaris de finques arrendades.

El parc d'habitatges llogat és molt escàs, i com és lògic continua decreixent. Si la LAU ha fet perdre la confiança als propietaris, el Decret Boyer l'ha fet perdre a la demanda d'habitatge de lloguer. Els preus elevats del mercat i la inseguretat contractual del llogater, han fet que la demanda d'habitatges consideri aquest règim de tinença, com una situació provisional, com a única sortida, tot esperant d'obtenir una solvència econòmica per accedir a un habitatge de propietat.

L'esperada reforma legislativa ha de tenir com a objectius equilibrar les relacions contractuals de tot el parc d'habitatges llogat; el foment de l'habitatge de lloguer per tal d'aconseguir una estabilització d'aquest submercat, alhora que, prendre les mesures necessàries per incentivar la rehabilitació d'aquests habitatges de manera que en garanteixin en el futur la conservació.

En uns moments en que els preus de l'habitatge en venda, han deixat fora de mercat a una bona part de la demanda de les grans ciutats, cal revitalitzar la política de lloguers, especialment en una ciutat com Barcelona, com a solució més urgent del problema de l'habitatge.

J.D.□

NOTES:

1. "El mercat residencial de lloguer a Barcelona"
Josep Roca i Jordi Duatis.
Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya.

2. El treball s'ha portat a terme analitzant els arxius històrics de Fiances de la Cambra de la Propietat Urbana.
La mostra ha estat de 500 finques distribuïdes, homogèniament i aleatòria, arreu de la ciutat, comprenent aproximadament un total de 5500 habitatges.

3. La grandària de la primera mostra ha estat de 275 habitatges, mentre que, la segona ha comprès un total aproximat de 500 operacions. S'ha intentat en ambdós casos, de distribuir homogèniament la mostra arreu de la ciutat.

4. "La reforma incluida en éste R.Decreto-Ley al aumentar la oferta reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer la necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico, tienen dificultades para adquirir una vivienda, y además una mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española".