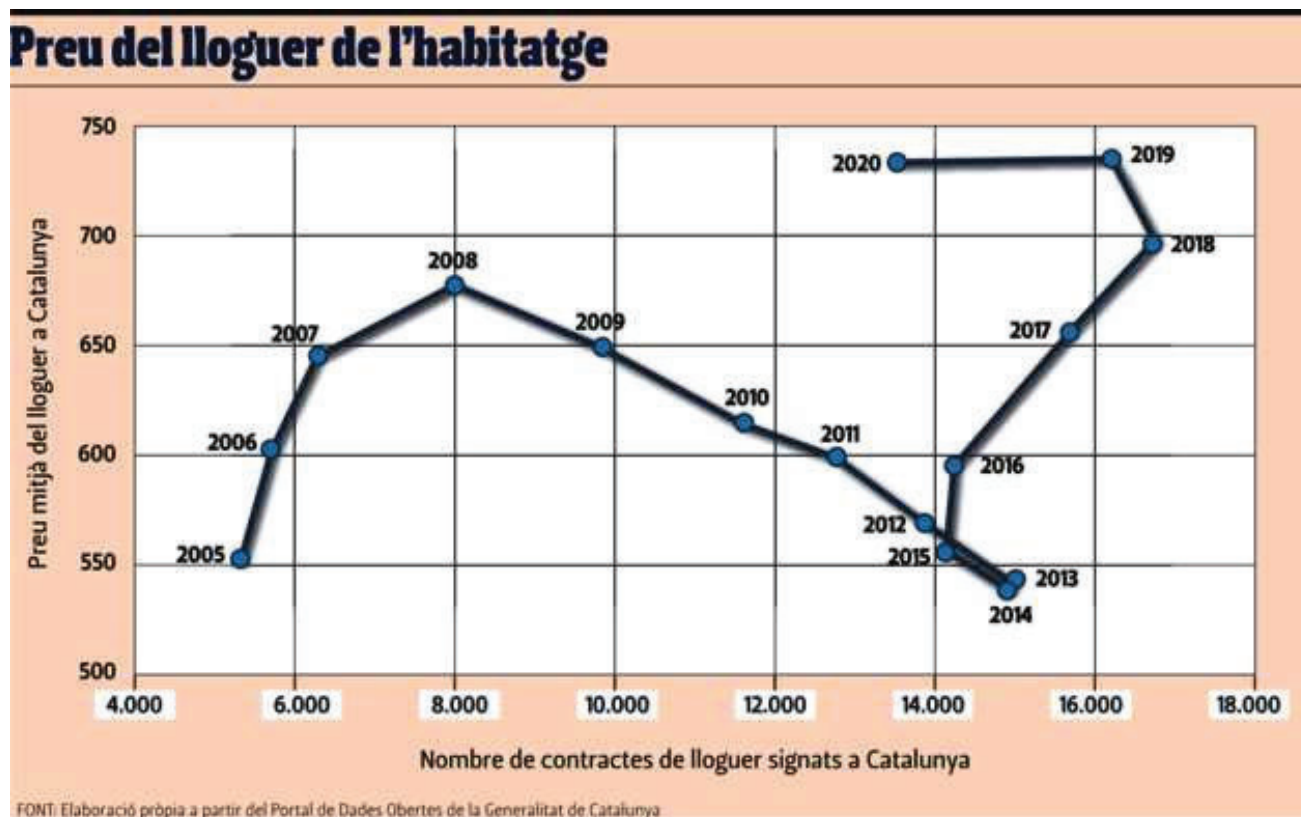


OPINIO AQR-IREA, UNIVERSITAT DE BARCELONA – 11 abril 2021 2.00 h

Lloguer: és hora de fer política i de deixar de parlar



RAÏL RAMOS – AQR-IREA, UNIVERSITAT DE BARCELONA

1 2 3 4 5 6 7

La proposta sobre la llei de l'habitatge que ha presentat el ministre de Foment, José Luis Ábalos, ha tornat a reobrir el debat sobre com s'ha de regular el mercat de l'habitatge i, més concretament, el preu del lloguer. Sense entrar a valorar el vessant més polític de la proposta (tant pel que fa a les tensions entre el PSOE i Unides Podem com pel possible conflicte competencial amb la llei catalana), el principal problema que es pretén abordar és com garantir l'accés a l'habitatge als joves i a les famílies amb rendes més baixes. Aquests col·lectius no poden accedir a un habitatge de propietat degut als elevats preus i a l'enduriment de les condicions per poder accedir a un préstec hipotecari després de la darrera crisi financera. El lloguer és, per tant, la seva única opció. Ara bé,

tal com es pot observar al gràfic, un cop finalitzat el període més dur de la gran recessió, el preu del lloguer, que s'havia anat reduint i que havia permès un accés més favorable al lloguer, s'ha disparat fins a nivells que només la pandèmia ha aconseguit frenar. Aquest augment és el resultat del desequilibri entre una demanda de lloguer que continua creixent per raons demogràfiques i d'una oferta que està estancada, especialment als centres de les ciutats.

En aquest context, les dues polítiques que hi ha sobre la taula (control dels lloguers i bonificacions fiscals, es descarta la construcció d'habitatge social o revisar la regulació urbanística) intenten reduir la càrrega que representa el lloguer per a aquestes famílies amb aproximacions diferents. Mentre que el control dels lloguers busca limitar el preu (ja sigui als contractes inicials i/o limitant les revisions posteriors), la bonificació pretén augmentar l'oferta d'habitatges disponibles a través de mobilitzar cap al lloguer habitatges en venda, buits o dedicats a altres usos (per exemple, lloguers turístics) gràcies als nous incentius per als propietaris. Totes dues mesures tenen, però, inconvenients. El control dels lloguers acostuma a sotmetre el mercat a encara més tensió: alguns propietaris retiren els seus habitatges del mercat degut a la menor rendibilitat, però alhora les expectatives de trobar lloguers més baixos a determinades zones fan que augmenti la demanda. Els propietaris tenen ara més llogaters potencials d'on triar i els més perjudicats són aquells que es pretenia beneficiar reforçant així els processos de gentrificació. Pel que fa a les bonificacions fiscals, aconsegueixen augmentar l'oferta d'habitatges en lloguer (fins i tot després de descomptar aquells no declarats abans), però impliquen un elevat cost per a l'Estat en termes de menor recaptació i, a més, es tracta d'una política clarament regressiva. Quines altres opcions hi ha? Doncs, hi ha un aspecte clau que trobo a faltar en el debat actual: com es pot millorar de manera efectiva la seguretat jurídica del propietari tot i mantenint una protecció adequada per al llogater. Crec que aquest ha de ser el camí, però, com deia al títol de l'article, cal fer política...