

Com aturar la bombolla immobiliària del lloguer?

Sabadell, 19 d'abril de 2018

De què parlarem?

1. Introducció a la situació actual
2. Principals factors de vulneració del dret a l'habitatge
 - a) Processos urbans actuals
 - b) Legislació restrictiva
3. Mesures per millorar la situació
4. Conclusions

1.- Introducció a la situació actual

- El 20% dels habitatges són de lloguer però, fins ara, manca de consciència "llogatera".
- 2% habitatge públic: pràctica totalitat dels habitatges en mans del mercat (desregulat). Transferència de rendes, dependència salari.
- Estructura de la propietat: un misteri per resoldre.
- Augment de preus (589€ lloguer mig a Sabadell el 2017)
- Augment dels contractes de lloguer (3957 a Sabadell el 2017).
- Increment dels desnonaments per impagament de lloguer (64%).

Els lloguers de Barcelona superen per primer cop els preus previs a la crisi

11 de juliol de 2017

Compartir en Facebook | Pujar en Twitter | G+ | + | 16



4/11

Redacció

Llogar un pis a Barcelona ja és més car que el 2008, pocs mesos abans que els preus del mercat caiguessin en picat a causa de la crisi econòmica. Segons dades del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, la renda mitjana a la ciutat de Barcelona es va situar durant el primer trimestre d'aquest any en els 845,35 euros al mes, un repunt del 9,3% respecte el mateix període del 2016, i per sobre dels 833 euros necessaris per llogar un habitatge durant el pic previ a la recessió econòmica.

La Generalitat presenta l'índex de preus de lloguer per a 27 municipis

- La informació es basa en dades de 200.000 contractes dipositats a l'Incasòl
- El Govern es planteja incentius fiscals per als propietaris que respectin el límit

Map created by DataCamp

AURI GARCIA HORERA Barcelona
06/07/2017 12:12

Catalunya és la comunitat autònoma amb el percentatge del sou destinat al lloguer més alt de l'Estat, segons un estudi conjunt del portal d'ofertes de feina Infojobs i el portal immobiliari Fotocasa. Catalunya és la segona classificada en sou brut anual, amb 23.273 euros, darrere de la Comunitat de Madrid, amb 24.994 euros, però la primera en preu del lloguer, amb 11.24 euros per metre quadrat i 899.20 euros per un lloguer d'un habitatge de 80 metres quadrats.

Això fa que els catalans hagin d'invertir més del 46% del sou brut mensual en el lloguer, per sobre del 44% d'Euskadi, el 42% de Balears i el 41% de la Comunitat de Madrid. Després d'aquestes quatre comunitats ja es produeix un salt important, amb Cantàbria, les Illes Canàries i Aragó just per sobre del 30% i la resta de comunitats per sota d'aquest líndar. La mitjana espanyola és del 31,02% del sou.

BARCELONA

Augmenten els desnonaments a Barcelona per l'espiral alcista dels lloguers

Redacció 09 Jul 2017 - 22:03

f | t | e | g+ | in | + | 16



El 90% dels desnonaments que hi ha a Barcelona corresponen a persones que viuen de lloguer. Però l'impagament no és l'única raó que obliga molts a marxar del seu pis.

Molts ho han de fer, senzillament, perquè no els renoven el contracte. Els propietaris, molts d'ells fons d'inversió, volen recuperar els pisos, reformar-los i posar-los novament al mercat a preus més elevats.

Són "desnonaments silenciosos" que afecten també les classes mitjanes que no poden pagar l'augment dels lloguers. La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca defensa que "existeix una base legal d'acords internacionals que reconeixen que l'habitatge és un dret".

La ONU condena los desahucios de inquilinos sin vivienda alternativa

El Comité de Derechos Sociales de Naciones Unidas insta a España a adoptar medidas que garanticen un hogar a los desalojados por no pagar el alquiler

Neix el primer sindicat d'inquilins per defensar els lloguers justos

f | t | e | g+ | + | 0

BARCELONA, Redacció i agències
10/07/2017 - 00:00h

Lee la versió en castellano

La intenció és defensar uns lloguers justos, estables i assequibles i lluitar contra l'abusiu i insostenible. Amb aquesta voluntat neix el primer Sindicat de Llogaters, que es va presentar ahir públicament a Barcelona, on hi ha més de 200.000 famílies que viuen de lloguer. La primera petició d'aquest sindicat és la de reclamar una regulació de les rendes per evitar el desnonament que estan experimentant les rendes a la capital catalana amb una pujada registrada l'any ...

La Cambra de la Propietat Urbana alerta dels efectes del nou Sindicat de Llogaters

Segons la Cambra, si el sindicat pren accions unilaterals pot ser contraproduent perquè els propietaris no posaran pisos a lloguer

El último inquilino de Lancaster 13 acusa a MK Premium de coaccionarle

Shiplu Ahmed presenta una querrela contra la firma que amplia una denuncia ante los Mossos

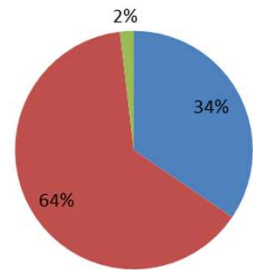
f | t | e | g+ | +

Barcelona da luz verde a comprar las viviendas de la calle Lancaster, víctimas del acoso inmobiliario

- Después de la compra del inmueble número 37 de la calle Leiva, en manos de un grupo inmobiliario, ahora el Ayuntamiento plantea hacerse con las de la calle Lancaster

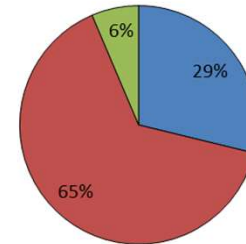
Desnonaments Sabadell 2017

■ Hipotecas ■ Alquileres ■ Otros



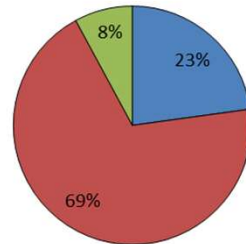
Desnonaments 2017 Catalunya

■ % Hipoteca ■ % Lloguer ■ % Altres



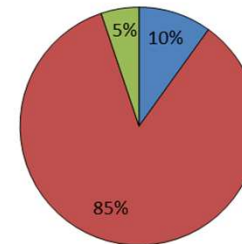
Desnonaments 2017 Bcn provincia

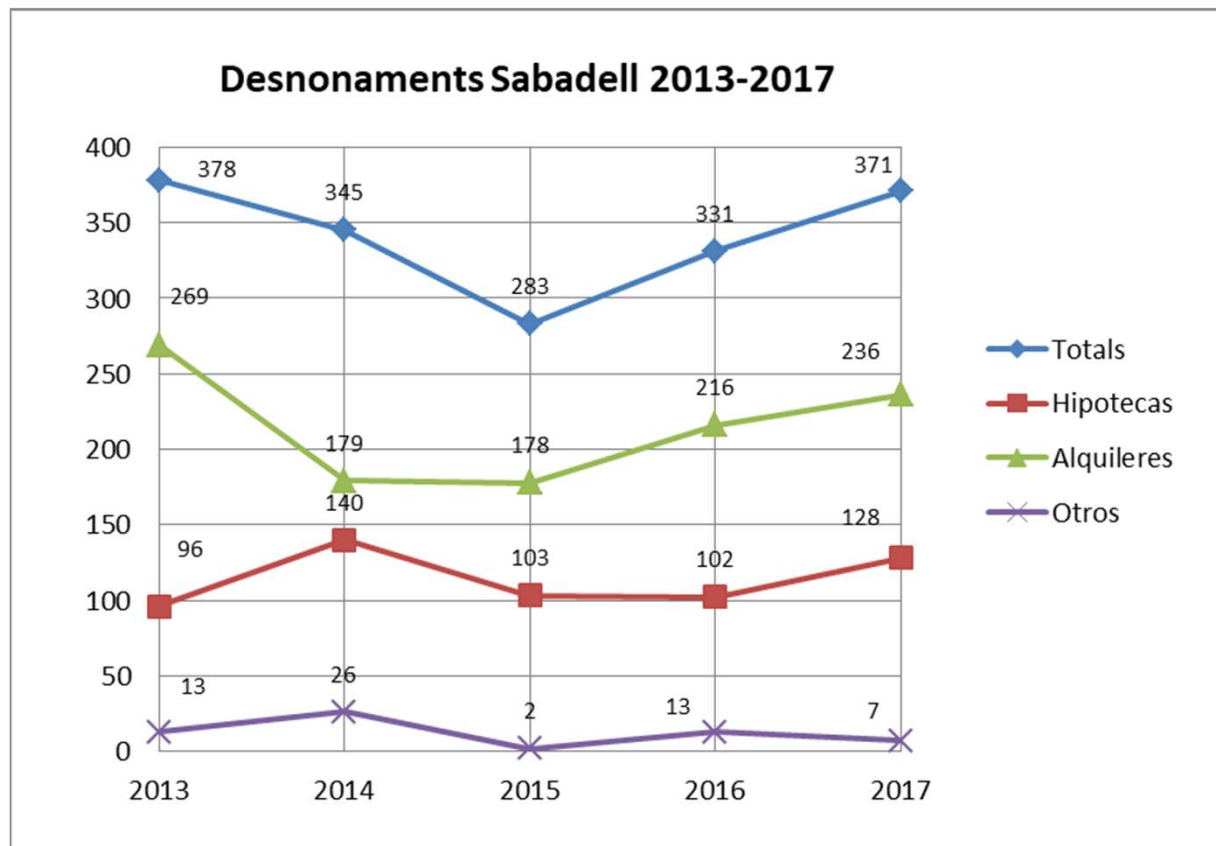
■ % Hipoteca ■ % Lloguer ■ % Altres



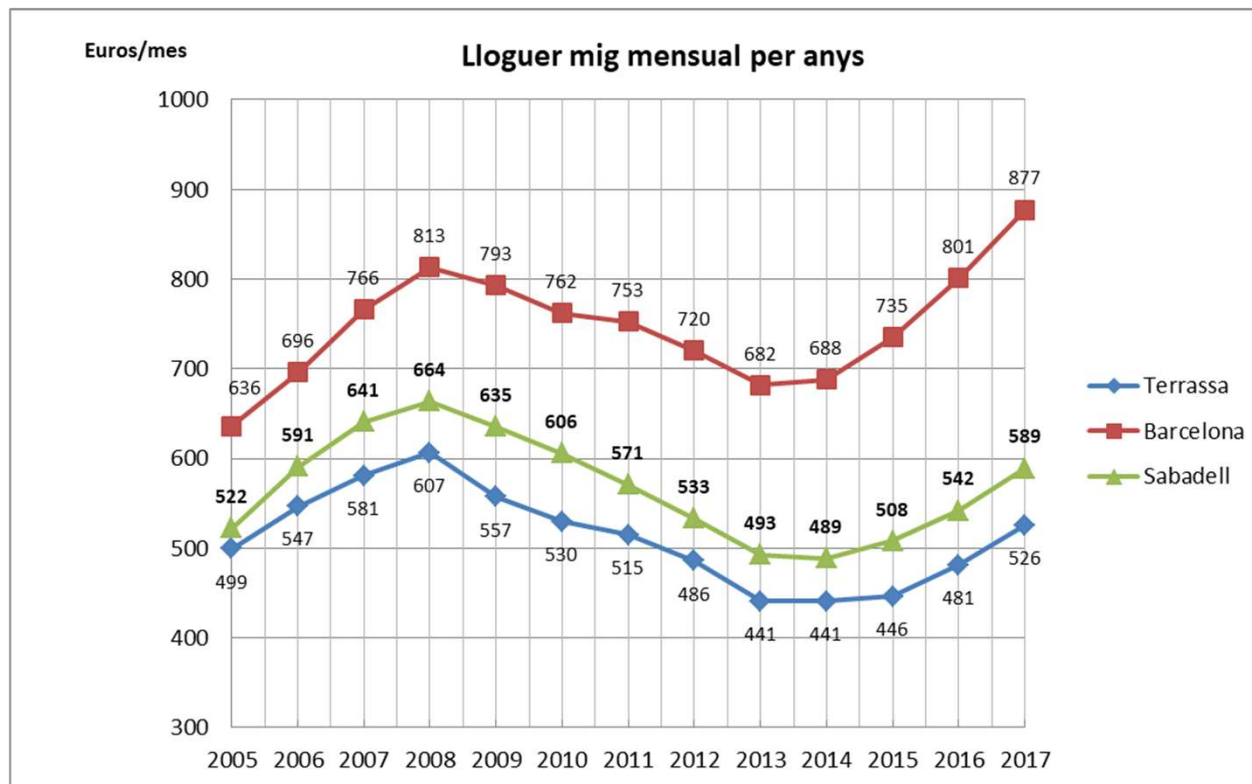
Desnonaments 2017 Bcn ciutat

■ % Hipoteca ■ % Lloguer ■ % Altres

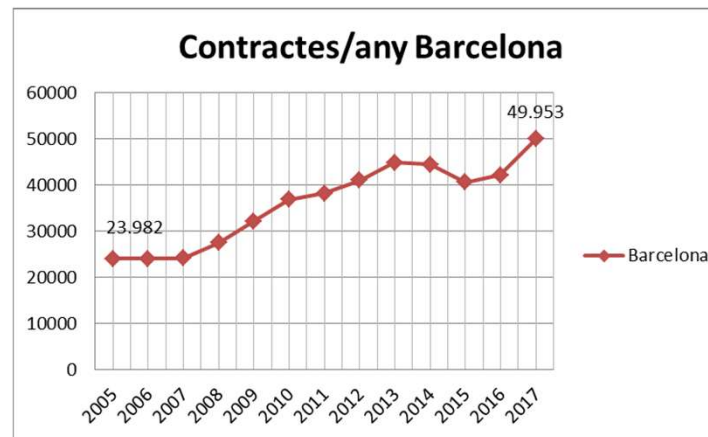
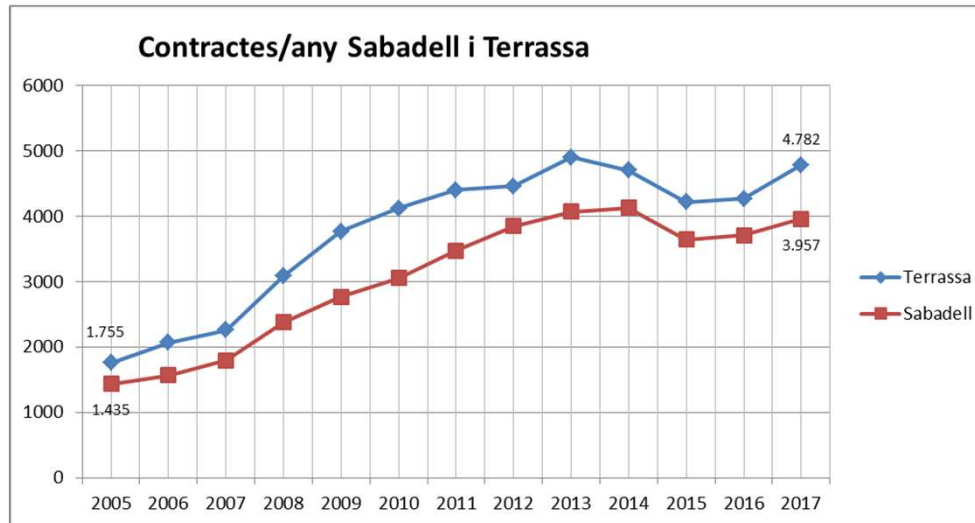




Font: Consell General del Poder Judicial (CGPJ), partit judicial de Sabadell.



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

	Terrassa	Sabadell	Vallès	Barcelona	Catalunya
Principals	83.249	81.596	337.589	684.078	2.944.944
Secundaris	2.544	1.423	13.148	38.769	470.081
Buits	15.908	10.184	43.929	88.259	448.356
Total	101.701	93.203	394.666	811.106	3.863.381

	Terrassa	Sabadell	Vallès	Barcelona	Catalunya
% Buits	15,6	10,9	11,1	10,9	11,6

Font: IDESCAT, cens INE 2011.

Inscripcions vigents registre HPO Generalitat:

	2012	2013	2014	2015	2016
Terrassa	2.996	3.167	3.445	3.403	3.665
Sabadell	3.926	1.541	735	587	804

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Parc d'habitatges

Ciutat	Parc d'habitatges Total	Habitatge/ 10.000 habitants	Parc d'habitatges en propietat (%)	Parc d'habitatges en lloguer de mercat lliure (%)	Parc d'habitatges de lloguer social (%)
Holanda	7.107.000	423,0	58,0%	10,0%	32,0%
Amsterdam	398.565	491,3	28,0%	24,0%	48,0%
Alemanya	41.183.333	508,0	43,0%	51,0%	6,0%
Berlín	1.883.161	550,3	14,0%	55,7%	30,2%
Regne Unit	23.400.000	443,0	66,4%	15,6%	18,0%
Londres	3.383.030	410,0	57,0%	19,0%	23,0%
França	33.672.308	519,0	57,7%	25,2%	14,6%
París	1.356.074	602,7	33,1%	44,3%	17,2%
Espanya	25.129.000	544,0	85,0%	11,0%	2,0%
Barcelona	811.106	506,0	66,6%	31,3%	2,0%
EUA	132.802.859	416,0	64,9%		
Nova York	3.088.881	367,5	31,9%	26,3%	41,85% / 12,86%
Colòmbia				40,0%	No existeix
Bogotà	2.312.875	297,4			No existeix

Quines són les principals problemàtiques?

Dificultat d'accés (emancipació, canvi de pis)

Dificultat de manteniment, no renovació

Precarietat laboral

Pobresa energètica (talls i deute, ocupacions)

Pacte entre "privats": abusos dels propietaris

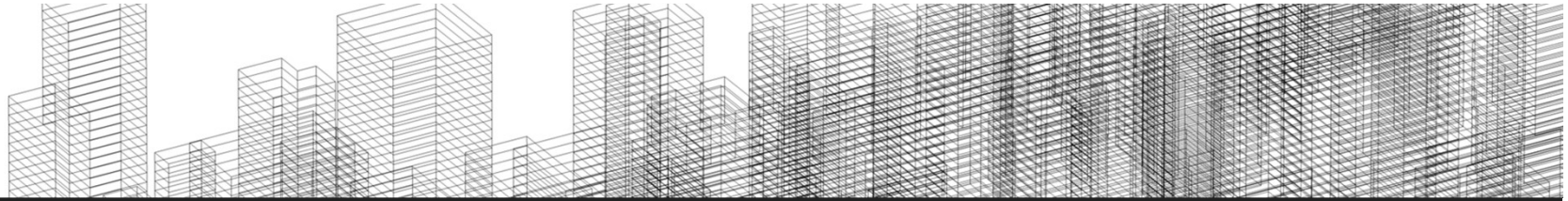
Intermediaris lucratis

Mal estat de l'habitatge

Altres problemàtiques: obres, fiança, clàusules abusives al contracte)

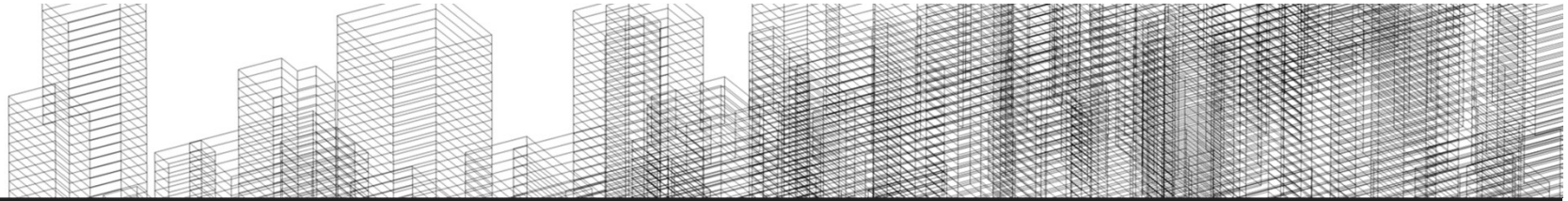


2.- Principals factors de vulneració del dret a l'habitatge



a) Processos urbans actuals

- “Turistificació”, usos no-residencials dels habitatges.
- Processos de gentrificació
- Dificultat d’accedir a hipoteques
- Nínxol de mercat pels fons d’inversió, 8,8% rendibilitat
 - Lloguer de luxe: desplaçament oferta?
 - *Flipping*: comprar, reformar, vendre propietats verticals.



b) Legislació restrictiva

- Què regulen la LEC i la LAU?
- Contracte entre les parts
- Reformes de 2009 i 2013, SOCIMIs, Golden Visa
- Competències en habitatge
- Temes clau:
 - Durada, preu, discriminació, estat, desnonament.

13.2 Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.²⁴ Esta garantía se aplica también a las personas que viven en viviendas alquiladas, ya sean públicas o privadas, quienes deben gozar del derecho a la vivienda, incluso en el momento del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.

Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de particulares, como el arrendador.

efectividad de los derechos reconocidos en el Pacto. Por ejemplo, en el año 2013, el IVIMA vendió 2935 casas y otras propiedades a una entidad privada por 201 millones de euros, justificando la medida “por motivos de equilibrio presupuestario”.

a) Adoptar medidas legislativas y/o administrativas pertinentes para garantizar que en los procesos judiciales de desalojos de inquilinos, los demandados puedan oponerse o presentar un recurso con el fin de que el juez considere las consecuencias del desalojo y la compatibilidad de esta medida con el Pacto;

d) Formular e implementar, en coordinación con las comunidades autónomas y hasta el máximo de los recursos disponibles, un plan comprensivo e integral para garantizar el derecho a la vivienda adecuada de personas con bajos ingresos, de conformidad con la Observación general N.º 4.⁴⁰ Este plan deberá incluir los recursos, las medidas, los plazos y los criterios de evaluación, que permitirán en forma razonable y verificable garantizar el derecho a la vivienda de esas personas.

a) Adopte todas las medidas necesarias, incluso mediante la asignación de recursos suficientes, para hacer frente al déficit de vivienda social, especialmente para las personas y grupos más desfavorecidos y marginados, como las personas y hogares de bajos ingresos, los jóvenes, las mujeres y las personas con discapacidad;

b) Adopte las medidas necesarias para reglamentar el mercado privado de la vivienda para facilitar la accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad de una vivienda adecuada para las personas de bajos ingresos;

c) Revise su legislación sobre arrendamientos y lleve a cabo las modificaciones necesarias a fin de garantizar una protección adecuada de la seguridad de la tenencia y establecer mecanismos judiciales efectivos que garanticen la protección del derecho a una vivienda adecuada;

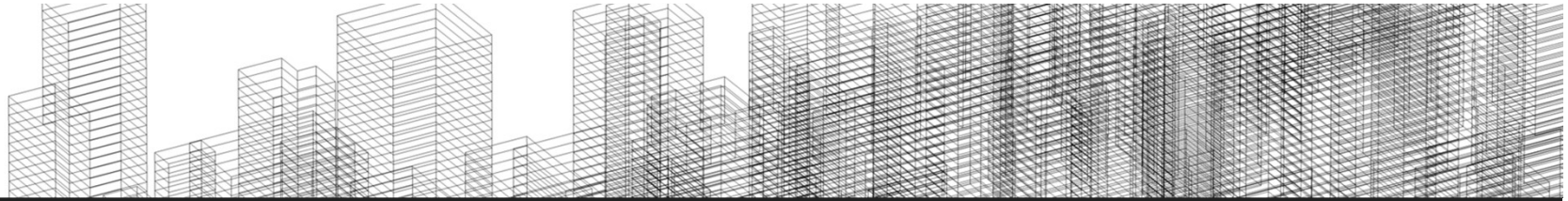
d) Tome medidas correctivas para solucionar la cuestión de la vivienda de mala calidad;

e) Tome medidas inmediatas, incluyendo la asignación de fondos apropiados a las autoridades de las Comunidades Autónomas, para asegurar la provisión adecuada de centros de acogida, como refugios de emergencia y albergues.

38. El Comité reitera su anterior recomendación (E/C.12/ESP/CO/5, párr. 22) e insta al Estado parte a que adopte un marco legislativo que establezca requisitos y procedimientos adecuados para llevar a cabo desahucios o desalojos forzados, que entre otros incorpore los principios de razonabilidad y proporcionalidad, así como las debidas garantías legales y procesales para las personas afectadas; asegurando que las personas afectadas tengan acceso a una compensación o la opción de una vivienda alternativa adecuada; sean informadas con un plazo suficiente y razonable de notificación sobre las decisiones que ordenen los desahucios y tengan acceso a un recurso judicial efectivo. El Comité recomienda al Estado parte que adopte un protocolo de actuación en casos de desahucios que asegure una coordinación adecuada entre los tribunales y los servicios sociales locales, así como entre los servicios sociales mismos, a fin de brindar una protección adecuada a las personas que puedan quedarse sin hogar como resultado del desahucio. El Comité señala a la atención del Estado parte su Observación General N° 7 (1997) sobre los desalojos forzosos.

3.- Propostes per millorar la situació





Control de preus de lloguer

- Índex de preus / topall de preus
- Increment entre contractes / preus màxims
- Quins preus reflecteix? De mercat?
 - Com es calcula?
 - Màxims i mínims
 - Com exigim un preu "just"? (ex. París)
 - Quins efectes té sobre el parc d'habitatges?
 - Genera altres limitacions (fiances...).

<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

<http://www.encadrementdesloyers.gouv.fr/>

Altres mesures

- LAU: modificació durada contractes, fiances, comissions, SOCIMIs.
- *Flipping*: límits a l'expulsió de les ciutats. ¿Dificultats burocràtiques?
- Mesures fiscals (Vancouver).
- *Name & Shame* (Londres, NYC), atenció al *mobbing*.
- Vinculació dels ajuts / llicències rehabilitació.

Declaració Responsable del/s propietari/s conforme es donarà compliment als deures legats de reallojament provisional i de retorn

Article 18.3 i 19.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, text refós de la Llei del Sòl

Nom i Cognoms: _____ Núm. DNI: _____

IDENTIFICACIÓ DE L'OBRA

Adreça: _____

BREU DESCRIPCIÓ DE L'OBRA SOL·LICITADA:

DECLARA sota la seva responsabilitat que,

A) Les obres **NO** comporten el desallotjament dels ocupants dels **HABITATGES** de l'edifici

B) Les obres **SÍ** comporten el desallotjament dels ocupants dels **HABITATGES** de l'edifici i, per tant,

B.1. L'edifici és:

Propietat Vertical

Propietat Horizontal

B.2. Es compromet a donar compliment a les obligacions de reallojament i de retorn d'acord amb els articles 18.3 i 19.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, i altra legislació vigent que els reguli).

B.3. Els ocupants i propietaris de l'edifici en el moment d'executar les obres són (cal indicar cada propietari/ocupant en una línia diferent):

PIS/PORTA	NOM I COGNOMS/RAÓ SOCIAL	PROPIETARI/OCUPANT

Here's one example. If you bought a home sometime after March 2017 and you sell the property within a year of its purchase, the duty is 12 per cent of the purchase price or the market value, whichever is higher. If it's sold between one and two years of the purchase, the duty is eight per cent. If it's sold between two and three years, the duty is four per cent. If it's sold after three years of its purchase, there is no duty.

Tax in property value (Singapore) vs capital gains (Vancouver)

Conclusions

- Habitatge- mercat- dret. Hab. Públic.
- Dins el mercat, més equilibri. Prou abusos propietaris i intermediaris.
- Derogació LAU. LAU catalana?
- Lluita contra els especuladors: denúncia pública, dificultats administratives, impostos, suport casos assetjament.
- Organització dels inquilins/es.

Moltes gràcies!
irene@observatoridesc.org
www.observatoridesc.org