

Amb la participació de diferents agents implicats, entre finals de 2016 i principis de 2017 es va posar en marxa el **Grup de Treball sobre les bases per a una normativa d'arrendaments urbans a Catalunya**, que en les seves set sessions va acordar diverses mesures, entre les quals destaca la creació de l'**Índex de Referència de les Rendes de Lloguer a Catalunya**.

SOBRE AQUESTA MESURA, CAL DESTACAR:

- S'adoptaran mesures de protecció als consumidors per als nous lloguers que estableixin rendes superiors a aquest índex. Aquesta situació s'haurà de fer constar tant a la publicitat de les ofertes de lloguer, com als contractes. Els propietaris que situïn la renda per damunt de l'IRL no accediran als ajuts del Pla de l'Habitatge.
- La formulació de l'índex i la fixació dels criteris per la seva elaboració serà competència de la Generalitat de Catalunya.
- Els ajuntaments tindran un paper clau en el desplegament de l'índex, ja que la seva aplicació es produirà en aquells municipis on els Ajuntaments acordin acollir-s'hi, i també a l'Estat, per tal que amb els instruments de política fiscal es pugui beneficiar i/o penalitzar respectivament els lloguers que es trobin per sota o per sobre de l'índex.

D'aquesta manera, cal posar de manifest diverses consideracions:

- a) Els efectes de la creació de l'índex s'estendran exclusivament als municipis de demanda residencial forta i acreditada que restin sotmesos al sistema de la solidaritat urbana segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge. Entretant no s'aprovi el Pla, s'establirà una relació transitòria dels municipis inclosos.
 - b) Els Ajuntaments inclosos en aquesta relació, podran decidir si s'apliquen o no als seus municipis els efectes de l'índex creat i definit per la Generalitat.
- L'índex s'establirà en base als lloguers de mercat existents, partint del registre de contractes de lloguer de l'INCASOL i incorporarà diversos paràmetres, que com a mínim inclouran els següents: superfície, ubicació, antiguitat de l'immoble, actuacions de rehabilitació (conservació i millores, adaptació a l'accessibilitat i eficiència energètica)
 - En la determinació de l'índex, es vetllarà per tal que restin inclosos dins el mateix la pràctica totalitat dels lloguers de mercat existents en el moment en què s'elabori, deixant fora només els lloguers que estadísticament resultin més extrems. L'índex ha de poder ser un instrument que ajudi a la contenció de preus a futur i no pot deixar fora de mercat una part substancial o significativa dels lloguers existents.
 - Aquest índex és un pas previ però diferent del que se'ns demana a la regulació de l'anomenat "lloguer abusiu", que el Govern de la Generalitat inclourà al projecte de Llei que elaborarà d'aquí a 9 mesos, d'acord amb el què preveu la Llei 4/2016, de 23 de desembre.

DADES QUE S'HAN TINGUT EN COMPTE I CAL TENIR EN COMPTE EN RELACIÓ AL LLOGUER A BARCELONA

Comparació entre oferta i demanda (% d'oferta i demanda a les principals ciutats de l'Estat)

Font: Solvia Market View

Mapa de la oferta

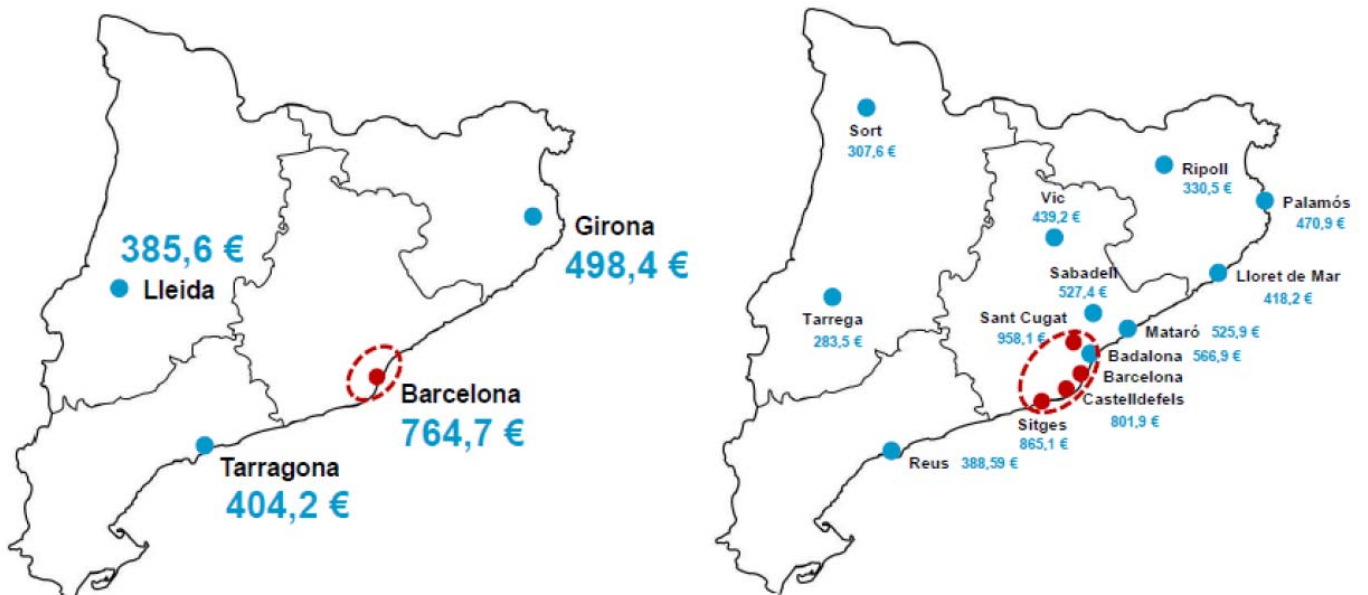


Mapa de la demanda

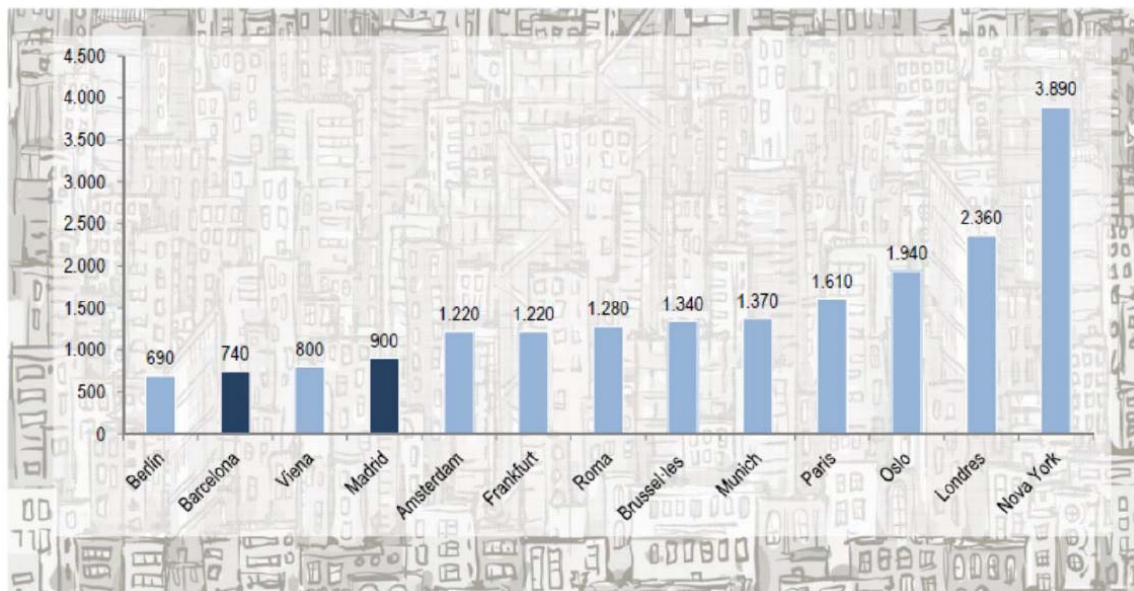


Preus a les capitals de demarcació i principals ciutats (1S 2016)

Font: SHMU



Preus del lloguer a diverses ciutats del món (en dòlars)



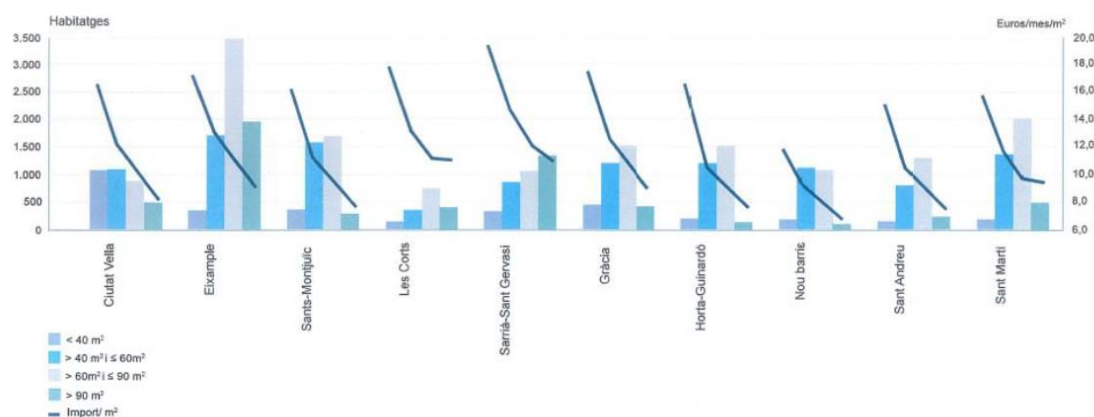
Evolució del preu del lloguer mitjà a Barcelona (2006-2016)

En una dècada, el preu mitjà del lloguer a Barcelona s'han incrementat en un 15%.

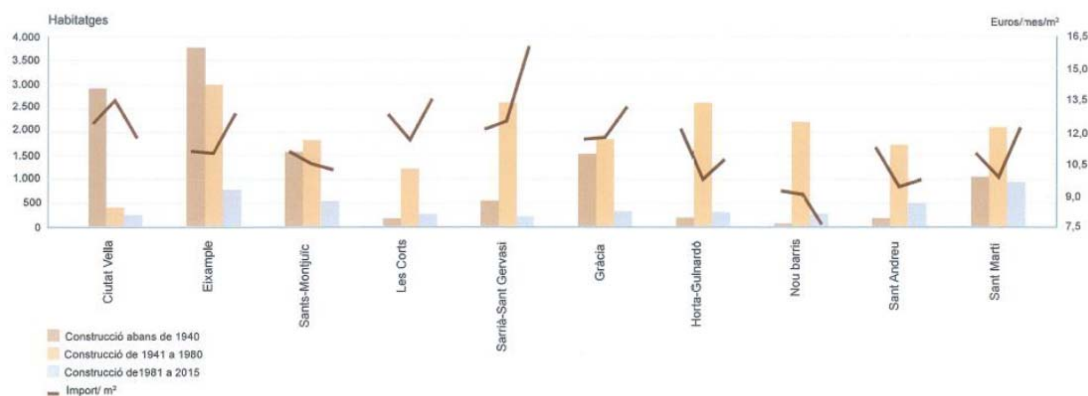
L'any 2016, el preu mitjà s'ha situat en nivells de 2007-2008, anteriors a l'explosió de la crisi immobiliària.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Barcelona	801,28	734,94	688,23	681,56	720,13	752,86	761,87	792,89	813,02	766,18	695,75
Districtes municipals⁽¹⁾											
1 Ciutat Vella	739,23	675,74	639,11	618,67	644,15	663,02	678,79	715,68	729,59	660,96	597,60
2 Eixample	917,27	831,44	776,91	763,53	800,45	821,81	833,46	862,85	891,64	831,10	750,73
3 Sants-Montjuïc	678,78	624,52	598,43	596,42	633,08	671,60	671,91	698,86	725,94	668,85	620,93
4 Les Corts	985,94	925,45	853,00	826,71	867,36	891,45	908,94	933,72	990,58	955,43	829,15
5 Sarrà-Sant Gervasi	1.144,71	1.051,23	978,02	935,47	984,44	1.017,11	998,61	1.029,30	1.081,91	1.014,24	917,66
6 Gràcia	787,86	721,65	673,86	659,25	706,60	737,05	738,73	762,28	792,07	741,59	668,71
7 Horta-Guinardó	640,15	586,85	563,76	566,51	605,92	636,73	652,11	689,68	718,36	660,29	630,00
8 Nou Barris	561,07	518,80	499,31	513,82	551,69	609,43	621,46	653,28	676,51	632,13	582,13
9 Sant Andreu	644,91	611,00	575,16	578,50	626,83	658,37	672,73	707,23	723,90	675,82	601,72
10 Sant Martí	771,41	700,56	640,81	637,39	673,60	705,39	727,50	738,26	770,16	730,62	682,06

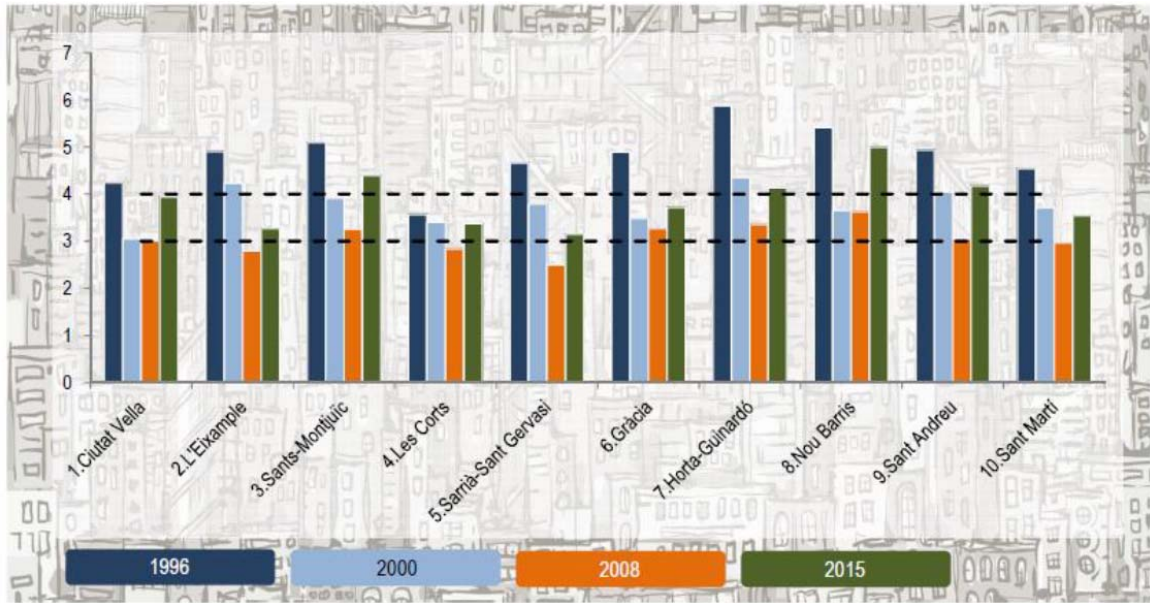
Import del lloguer dels districtes de Barcelona segons trams de superfície dels habitatges (any 2015)



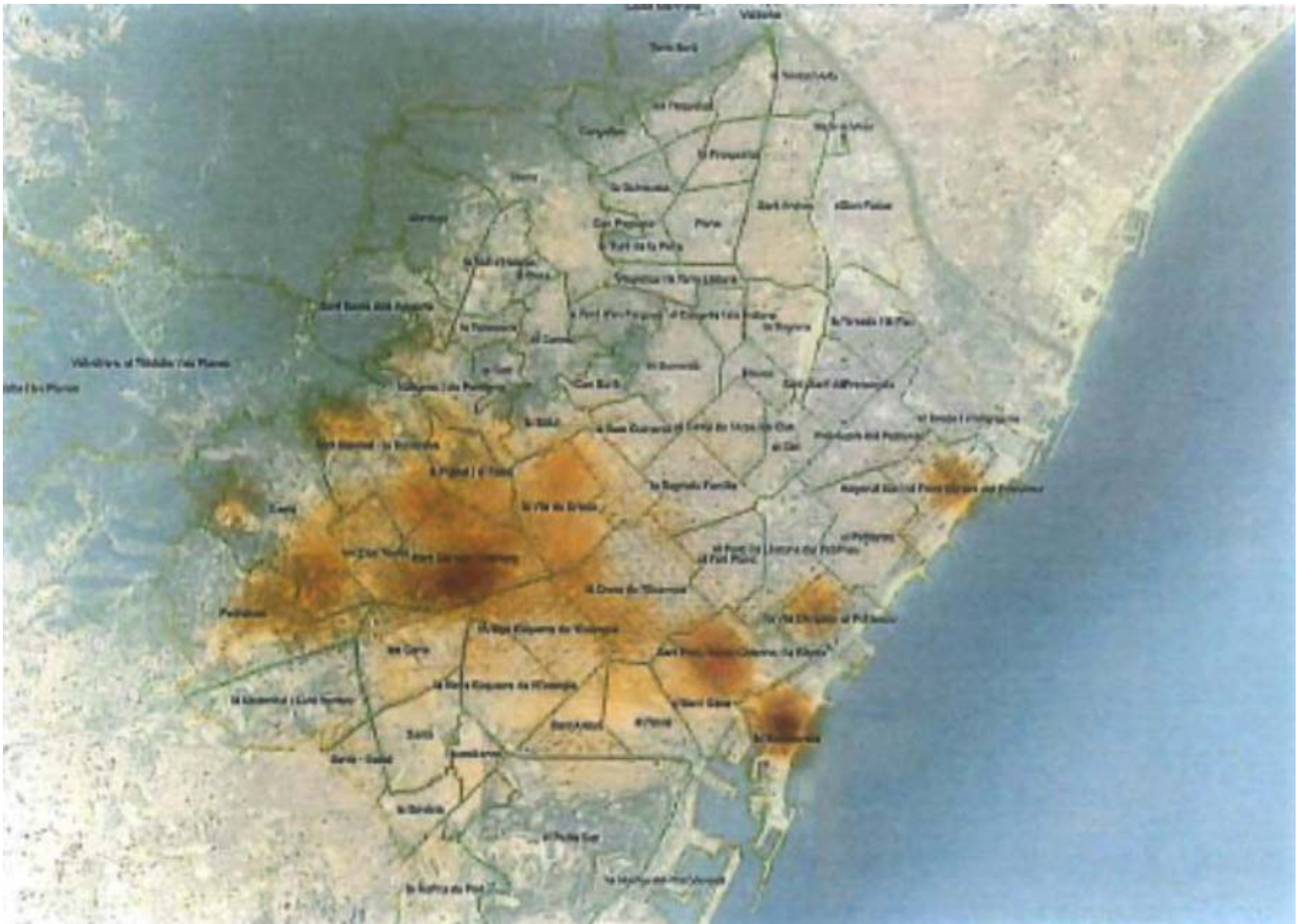
Import de lloguer dels districtes de Barcelona segons l'antiguitat dels habitatges (any 2015)



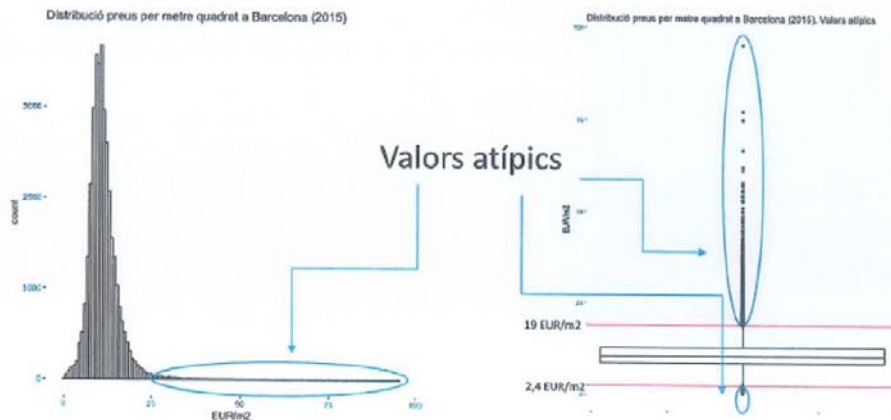
Evolució de la rendibilitat del lloguer enfront la compravenda a Barcelona 1996-2015



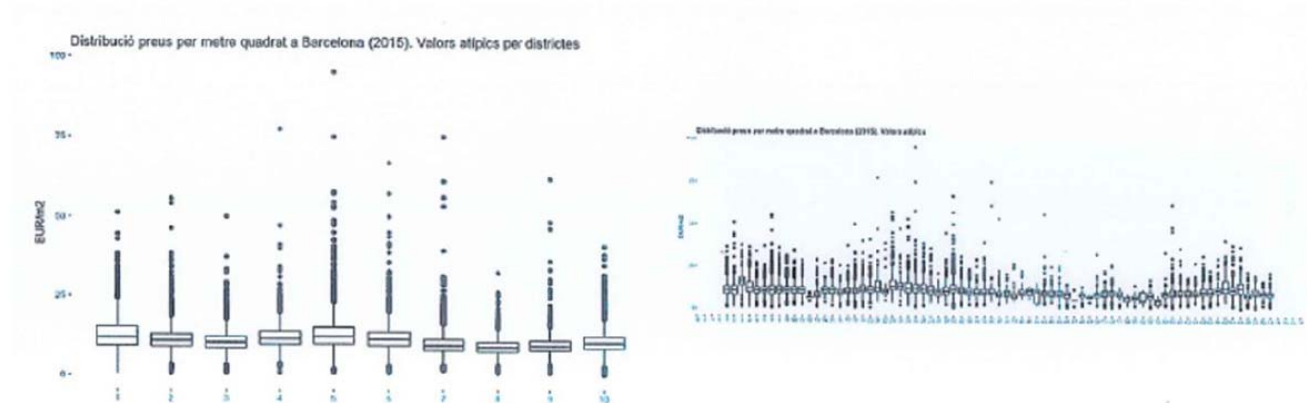
Valors atípics elevats (+19 eur/m²). Associats a zones turístiques (Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina, La Ribera) i de renda elevada (Sant Gervasi-Galvany, Sarrià, Pedralbes)



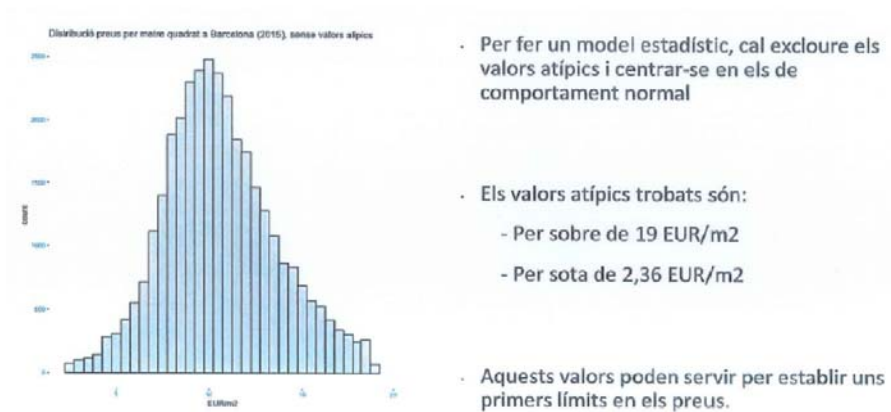
Distribució estadística dels preus



Valors atípics per districtes i barris (exclòs)



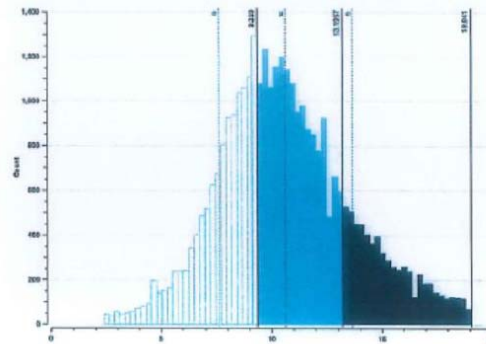
Distribució normal dels preus de lloguer a Barcelona 2015 (exclusos els valors atípics)



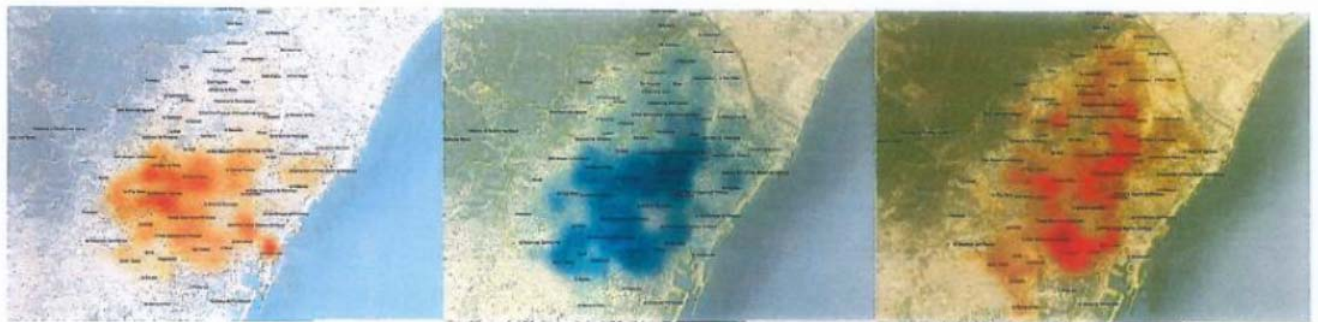
Distribució dels preus normals: anàlisi de patrons de distribució espacial

Estadísticament s'estableixen 3 nivells de preus:

- Al voltant de la mitjana (9,4-13,2 EUR/m²)
- Per sota de la mitjana (>9,4 EUR/m²)
- Per sobre de la mitjana (>13,2 EUR/m²)



Anàlisi de patrons de distribució espacial de lloguers

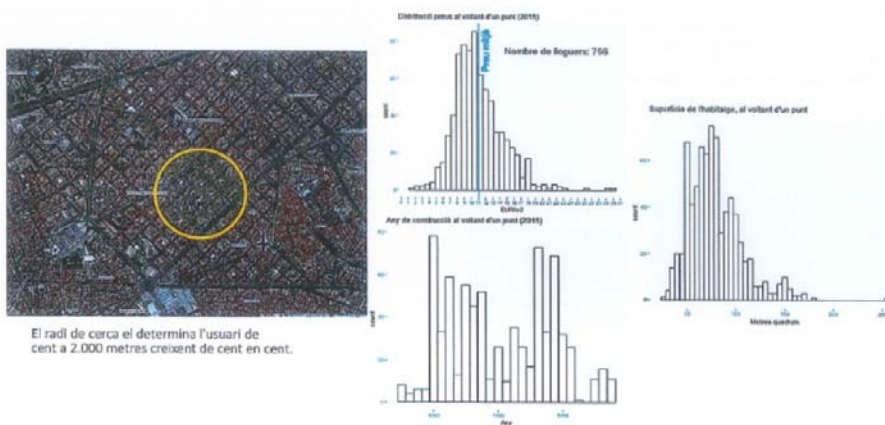


Lloguers nivell superior

Lloguers nivell mitjà

Lloguers nivell inferior

Dades de lloguer al voltant d'una adreça



L'EXEMPLE DE PARÍS

Un espai web com a instrument de recerca <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Exemple de cerca: índex de referència (mínim, normal, màxim) sobre un pis moblat de 2 habitacions, de 1945-1970, a quadrant 62

The screenshot shows the 'L'encadrement des loyers à Paris' website. The search criteria are: 2 main rooms, construction period 1945-1970, and furnished. The selected period is from August 1, 2015. The address is blank. The search results for Quartier 62 - Muette (starting August 1, 2015) show three reference rent values: 20,5 €/m² (minimum), 29,3 €/m² (normal), and 35,2 €/m² (maximum). The map shows the location in Paris, with the search area highlighted in blue and an orange circle around the search results.

Loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence
minimé	normal	maximé
20,5 €/m²	29,3 €/m²	35,2 €/m²

Exemple de cerca: índex de referència (mínim, normal, màxim) sobre un pis moblat de 2 habitacions, de 1971-1990, a carrer concret de quadrant 2

The screenshot shows the 'L'encadrement des loyers à Paris' website. The search criteria are: 4 or more main rooms, construction period 1971-1990, and furnished. The selected period is from August 1, 2015. The address is 'Avenue de Berger, 75001 Paris'. The search results for Quartier 2 - Halles (starting August 1, 2015) show three reference rent values: 16,9 €/m² (minimum), 24,2 €/m² (normal), and 29 €/m² (maximum). The map shows the location in Paris, with the search area highlighted in blue and an orange circle around the search results.

Loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence
minimé	normal	maximé
16,9 €/m²	24,2 €/m²	29 €/m²

Quins objectius generals té?

L'Índex de Referència ha de servir per a tenir un mercat immobiliari residencial en lloguer més estable, més dinàmic i més transparent.

De què informa?

Amb aquest índex el consumidor podrà conèixer el preu mitjà del lloguer d'un habitatge en funció de la seva ubicació i les seves característiques bàsiques, així com el preu mínim i màxim recomanable.

Quins beneficis aporta?

L'Índex de Referència ha de servir per posar un cert fre a les tensions inflacionistes del lloguer que s'estan produint i a la vegada contribueixin a millorar la rehabilitació dels habitatges per posar-los en lloguer, potenciant així la qualitat de l'oferta existent.

Quin efecte pot tenir en els preus?

L'ús del preu mitjà, mínim o màxim que informi l'Índex no és d'obligat compliment, però esdevé un instrument clau per a la determinació del preu d'oferta i la decisió de consum de la persona que busca habitatge.

Quan començarà a aplicar-se?

El Govern preveu desplegar reglamentàriament l'Índex durant l'any 2017.

Quin paper tenen les administracions?

La Generalitat liderarà la definició de l'Índex, i alhora és important la implicació dels Ajuntaments que s'acullin a l'Índex, i també de l'Estat, ja que ha de permetre que amb els instruments de política fiscal municipal i estatal es pugui beneficiar i/o penalitzar respectivament els lloguers que es trobin per sota o per sobre de l'Índex.