

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne

Control de alquileres y seguridad de tenencia en Berlín, París y Barcelona.

En busca de un mercado de alquiler sostenible: un enfoque comparativo



Ajuntament de
Barcelona



congrés
d'arquitectura
2016

OBSERVATORIO
DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

Limitación de los alquileres en Berlín y París

Situación de partida: crecimiento insostenible de los alquileres.

Reacción: introducción de nuevas medidas que se asemejan

	Berlín	París
Nombre de la medida	<i>Mietpreisbremse</i> “Freno del precio del alquiler”	<i>Encadrement des loyers</i> “Limitación de los alquileres”
Alquiler de referencia	<i>Mietspiegel</i> “Espejo de los alquileres”	<i>Loyer de référence</i> “Alquiler de referencia”
Inicio de aplicación	1 de junio de 2015	1 de agosto de 2015
Límite máximo	10% por encima del alquiler de referencia	20% por encima del alquiler de referencia (<i>loyer majoré</i>)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Contextualización: medidas de control de alquileres

- Las nuevas medidas son medidas adicionales consideradas **excepcionales**. Se inscriben en una **batería de medidas** cuyo objetivo es de garantizar la seguridad de tenencia y un nivel de precios asequible.
- Las principales medidas buscan la **seguridad de tenencia**, e incluyen el **control de alquileres en contratos existentes**.

Seguridad de tenencia: comparación de contratos

	Berlín	París	Barcelona
Duración contrato	Se puede pactar libremente	3 años (6 para personas jurídicas)	3 años (antes 5)
Actualización alquiler	Alquiler de referencia, IPC o Valores prefijados.	IRL (<i>Indice de référence des loyers</i>): IPC sin tabaco ni alquileres)	Índice pactado libremente. (antes: IPC)
Supuestos que permiten la rescisión del contrato	Necesidad propia o familia cercana. Desventajas económicas signific.	Necesidad propia o familia cercana. Venta.	Necesidad propia o familia cercana (antes ninguno)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Berlín, París, Barcelona: ¿situación similar?

“para estimular el mercado de alquiler en España conviene reformar las limitaciones introducidas por la LAU, acercándolas a las vigentes en otros países europeos con mayores tasas de alquiler. Así pues, proponemos reducir la duración mínima obligatoria de los contratos de alquiler, que se encuentra entre las más altas de Europa, y fijarla en un año, para aproximarnos a la situación de otros países europeos. Consideramos que plazos muy inferiores al actualmente vigente en España seguirían dando la estabilidad necesaria al inquilino, sin generar a la vez una carga excesiva sobre el arrendador.”

FEDEA, «Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural», 2009. Resaltado por el autor.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Seguridad de tenencia en la relación de arrendamiento

	Berlín	París	Barcelona
Protección de la relación de arrendamiento	Ilimitada. Contrato indefinido. Algunas excepciones.*)	Ilimitada. Renovación obligatoria del contrato.	3 años
Revalorización alquiler	Limitada: Alquiler de referencia.	IPC	Libre (cada 3 años)
Supuestos que permiten de recuperar la vivienda	Necesidad propia o familia cercana. Desventajas económicas significativas.	Necesidad propia o familia cercana. Venta	N/A

*Contrato de duración determinada en 3 supuestos: necesidad propia, rehabilitación, vivienda de empresa.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Seguridad de tenencia: por relación de arrendamiento

	Berlín	París	Barcelona
Tiempo de preaviso para recuperar el piso	<ul style="list-style-type: none">• 3 meses hasta los 5 años.• 6 meses hasta los 8 años.• 9 meses a partir de los 8 años	6 meses antes de finalizar el contrato	1 mes antes de finalizar el contrato (2 meses con contrato vigente)
Protección por riesgo exclusión	Clausulas sociales.	Cláusulas sociales.	No

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Estabilidad de tenencia y mercado sostenible

- Comparar las condiciones de los contratos es una **falacia**. Hay que comparar las condiciones que rigen la **relación de arrendamiento**.
- En tiempos de burbuja, sólo parte del mercado de alquiler está afectado directamente en París y Berlín. En Barcelona, **todo** el mercado.
- La desprotección al finalizar el contrato da lugar a un fenómeno de “**desahucio invisible**” que no aparece en las estadística y no se puede solventar con ayudas al alquiler.

Necesidad de medidas excepcionales en París y Berlín

París: los precios habían llegado a niveles insostenibles.

Berlín: crecimiento acelerado, nuevos alquileres muy por encima del precio de referencia.

¿Cuáles eran las posibilidades de incremento de precios cuando cambia la persona arrendataria, antes de la nueva media?

	Berlín	París	Barcelona
Nuevo precio cuando cambia el inquilino	Libre	IPC	Libre

Medidas similares en contextos distintos

- **Berlín** introduce una limitación de la libertad de negociación del precio inicial.
- **Paris** introduce una segunda limitación del precio inicial.
- **Berlín:** imponer una limitación al derecho de propiedad. Resultado: mucha resistencia, introducción tímida, muchas excepciones.
- **París:** la limitación de la libertad de negociación ya era un hecho asumido.

Limitación de los alquileres en Berlín y París: Condiciones de aplicación de la medida

	Berlín	París
Nombre de la medida	<i>Mietpreisbremse</i> “Freno del precio del alquiler”	<i>Encadrement des loyers</i> “Limitación de los alquileres”
Condiciones de aplicación	Zona con un mercado de alquiler tenso.	Zona con un mercado de alquiler tenso.
Entrada en vigor	01-06-2015	01-08-2015
Limitación temporal	Si, 5 años. Renovación por ver.	No, mientras dure la situación.
Precio máx. nuevo/a inquilino/a	Alquiler de referencia + 10%	El menor de: Alquiler de referencia + 20% (<i>loyer majoré</i>) o alquiler anterior + IPC

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Limitación de los alquileres en Berlín y París: Excepciones. Efectos de alquileres superiores.

	Berlín	París
Viviendas excluidas de la aplicación de la medida	Viviendas alquiladas a un precio mayor con anterioridad. Viviendas de obra nueva. Viviendas en edificios con menos de tres viviendas. ...	Sin excepción.
Precio anterior mayor	Se puede mantener el alquiler más alto.	Obligación de reducir el alquiler hasta el precio máximo.
Información disponible	Índice de referencia: sí Alquiler precedente: no	Índice de referencia: sí Alquiler precedente: sí
Opciones del inquilino	Cargo de la prueba del inquilino.	Recurrir a la comisión de conciliación

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Limitación de los alquileres en Berlín y París: El índice.

	Berlín	París
Origen del índice	Alquiler de referencia para contratos vigentes (desde 1987)	Datos del observatorio del mercado de alquiler (desde 1993)
Actualización	Cada dos años	Anual
Responsable elaboración	Consultora privada	<i>Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).</i>
Fuente de datos	Datos empíricos (encuesta representativa) y otros.	Datos empíricos (encuesta representativa) y otros.
Rol representantes sector	Negociación. Validación del resultado final.	Forman parte de los órganos de gobierno del Observatorio.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Limitación de los alquileres en Berlín y París: Las variables.

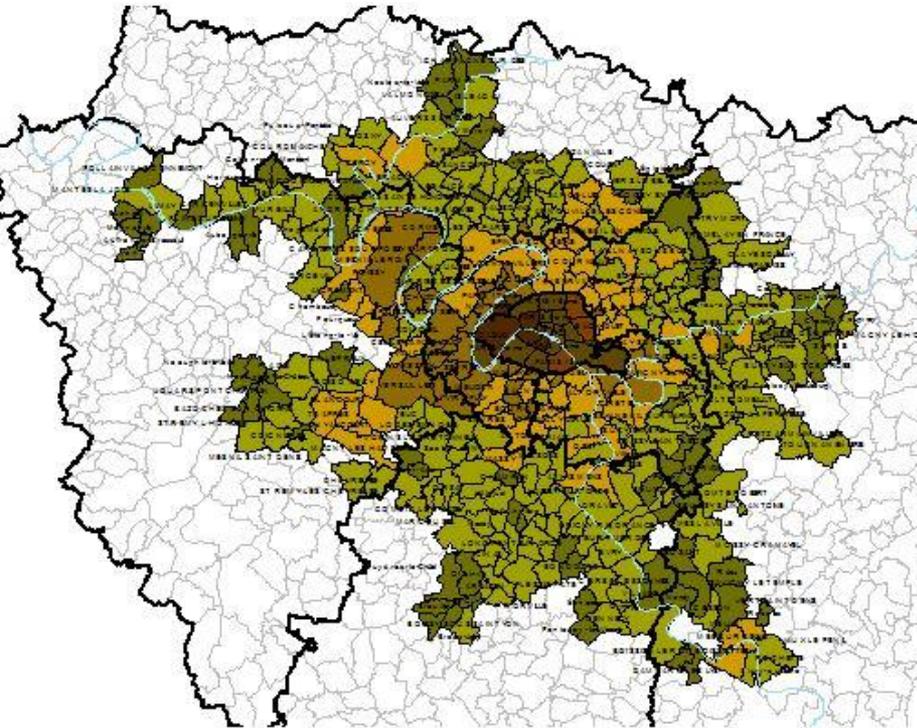
	Berlín	París
Tamaño	Precio por m2, variación por intervalos de tamaño.	Precio por m2, variación por número de habitaciones.
Equip. básico	Calefacción, baño, váter	Amueblado o no
Edad/ Calidad	Periodo de construcción	Periodo de construcción
Ubicación	3 categorías: sencilla, mediana, buena	80 zonas
Ajustes por vivienda	Ajustes por características y calidades particulares de la vivienda	“Complemento del alquiler” en determinados casos.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



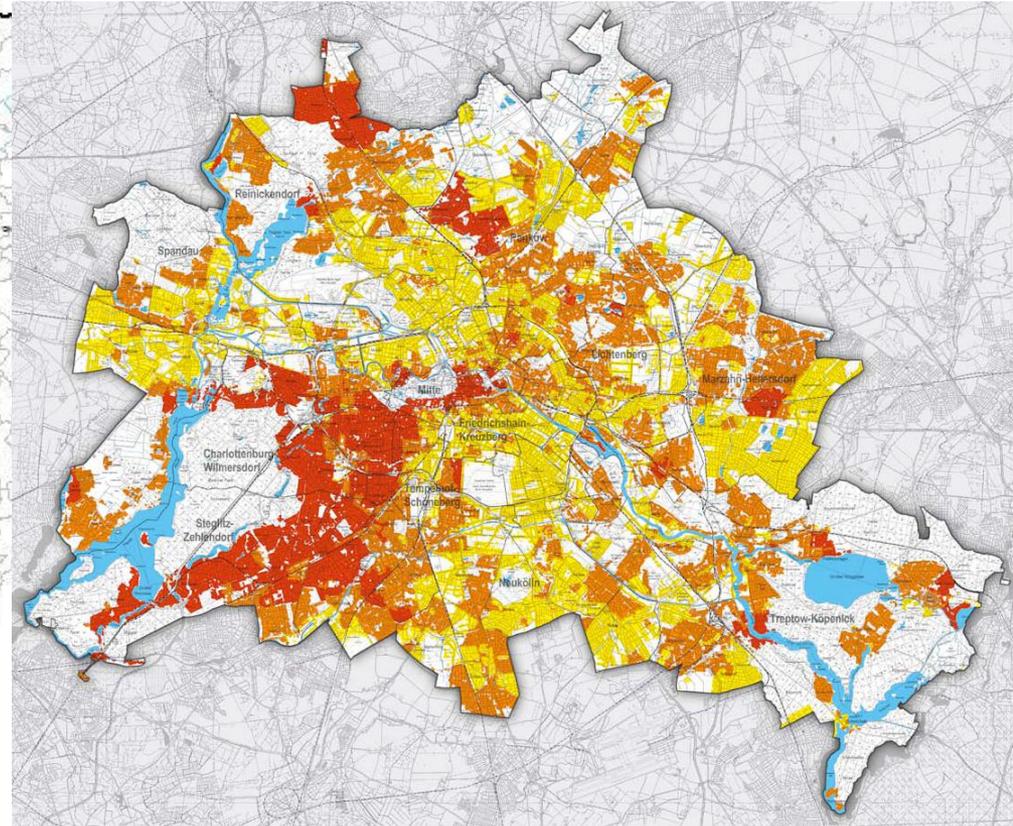
#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Limitación de los alquileres en Berlín y París: Mapa de ubicaciones.



Indice de chaque zone (zone 7 = indice 100)

- Zone 1 : 207
- Zone 2 : 174
- Zone 3 : 161
- Zone 4 : 142
- Zone 5 : 121
- Zone 6 : 114
- Zone 7 : 100



L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Limitación de los alquileres en Berlín: Tabla de precios por ubicación y tamaño

Berliner Mietspiegeltabelle 2015										
Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2014) Netto-Kaltemiete in Euro je Quadratmeter monatlich										
Bezugsfertig		Altbau			Neubau					
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2013	
Wohnfläche	Ausstattung	mit SH, Bad und IWC in der Wohnung (IWC)								
	Wohnlage	Spalte Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27		6,63 6,02 - 7,39		
	mittel	B	7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01		6,61 6,29 - 6,86		
	gut	C	5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,79 - 7,08	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
	mittel	E	5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	gut	F	6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m ² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,65 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,94 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,67 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,03 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügend Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

En resumen

- **Control de alquileres:** Barcelona no tiene índice de alquileres reconocido como Berlín, ni facilidades para introducir limitaciones al derecho de propiedad. *En el contexto actual, parece interesante empezar por la vía de París: creación de un índice con el objetivo (futuro) de un control de alquileres.*
- **Seguridad de tenencia:** La desprotección de la relación de arrendamiento facilita el crecimiento de una burbuja, y provoca situaciones de falta de seguridad de tenencia insostenibles. *La seguridad de tenencia es indisociable del derecho a una vivienda adecuada, reconocida por las Naciones Unidas. Se impone una reforma de la LAU.*