

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

**HB
LAB**
O

Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París.

**Versió actualitzada
2022.**

10/2022

1^a edició 2019

2^a edició actualitzada 2022

Barcelona, octubre de 2022

Investigació, redacció i edició

Max Gigling

Amb el suport de

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Gabinet Tècnic de Programació (M^a Jesús Calvo)

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i @OMHBcn



Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona



Amb el suport de:



Índex

1. Introducció	5
1.1. <i>Les polítiques d'habitatge miren al lloguer.....</i>	6
1.2. <i>Dos casos europeus: Berlín i París</i>	6
1.3. <i>Presentació del marc d'anàlisi.....</i>	7
2. La regulació d'arrendaments a Berlín i Alemanya.....	9
2.1. <i>Context.....</i>	10
2.1.1. Origen i desenvolupament del sistema de regulació actual	10
2.1.2. El mercat del lloguer a Berlín	15
2.2. <i>Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer</i>	17
2.2.1. Protecció de la tinença	17
2.2.2. Procediment d'actualització de la renda	18
2.2.3. El <i>Mietspiegel</i>	20
2.2.4. Determinació del lloguer de referència amb el <i>Mietspiegel</i> de Berlín	22
2.2.5. Elevació de la renda per obres de millora	25
2.3. <i>Mesures específiques de regulació de lloguers per a afavorir l'assequibilitat.....</i>	25
2.3.1. Lloguers abusius	26
2.3.2. Limitació del nivell de lloguer en nous contractes: <i>Mietpreisbremse</i> o “fre de lloguers”	26
2.3.3. Limitació de l'evolució dels lloguers: <i>Kappungsgrenze</i> (limitació del creixement)	30
2.4. <i>Resum de la regulació del lloguer d'habitatges privades lliures a Berlín</i>	31
2.4.1. Regulació de la seguretat de tinença i l'assequibilitat	31
2.4.2. La regulació de la renda de lloguer	32
3. La regulació d'arrendaments a París i França	34
3.1. <i>Context.....</i>	35
3.1.1. Origen i desenvolupament del sistema de regulació actual	35
3.1.2. El mercat del lloguer a París	37
3.2. <i>Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer</i>	39
3.2.1. Durada de la relació contractual	39
3.2.2. Procediment d'actualització o revisió de la renda	41
3.2.3. La especificitat dels habitatges moblats	42
3.3. <i>Mesures específiques de regulació de la renda per afavorir l'assequibilitat</i>	43
3.3.1. Dispositiu de limitació de l'evolució de lloguers.....	43
3.3.2. Dispositiu de limitació del nivell de lloguers	44
3.4. <i>Resum de la determinació del lloguer d'habitatges privats lliures a París</i>	46
3.4.1. Regulació de la seguretat de tinença i l'assequibilitat	46
3.4.2. La regulació de la renda de lloguer	47

4. L'elaboració dels preus de referència a París i Berlín	48
4.1. <i>El Mietspiegel de Berlín.....</i>	49
4.1.1. Periodicitat.....	49
4.1.2. Responsable de l'elaboració	50
4.1.3. Prescripcions normatives relatives a la metodologia d'elaboració	50
4.1.4. Valors observats.....	51
4.1.5. Camp d'observació.....	52
4.1.6. Font de dades.....	52
4.1.7. Tractament de dades.....	53
4.1.8. Les variables	53
4.2. <i>El preu de referència a París.....</i>	55
4.2.1. Responsable de l'elaboració	55
4.2.2. Valors observats.....	56
4.2.3. Periodicitat.....	57
4.2.4. Camp d'observació.....	57
4.2.5. Fonts de dades.....	57
4.2.6. Tractament de dades.....	58
4.2.7. Les variables	59
4.2.8. Habitatges moblats.....	60
4.2.9. Variabilitat del lloguer. Majoració i minoració. Complement de lloguer.	60
5. Conclusions	62
Bibliografia.....	66

○— 1. Introducció

1.1. Les polítiques d'habitatge miren al lloguer

En moltes de les grans zones urbanes del món s'observa des de fa anys un augment sostingut del preu dels lloguers en el mercat lliure.¹ Aquesta evolució ha retornat l'assequibilitat de l'habitatge en lloguer i la qüestió de la regulació de rendes al primer pla del debat públic i polític.

² L'augment de preus té un impacte directe en la qualitat de vida d'una part considerable de la població. No sols restringeix les possibilitats d'accedir a un habitatge o de mantenir-se en ell, també minva els ingressos disponibles per a altres despeses en les llars que resideixen en lloguer. En particular les llars amb menor poder adquisitiu poden veure's obligades a canviar a un habitatge menys adequat, o haver de retallar en altres despeses essencials com calefacció, menjar o educació.

La ciutat i l'àrea metropolitana de Barcelona formen part de les zones urbanes especialment afectades per l'augment del preu dels lloguers, la qual cosa ha generat un gran interès per les mesures polítiques que poden haver pres altres municipis i regions amb vista a millorar la situació residencial de les persones inquilines, actuals i potencials.

En aquesta línia, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) ha iniciat un estudi de les mesures de regulació dels lloguers en algunes ciutats europees confrontades a dificultats similars, com ara Berlín, París, Bonn o Munic.

1.2. Dos casos europeus: Berlín i París

Els casos de Berlín i París han despertat especial interès a Barcelona i Catalunya, arran de la implantació al 2015 de dispositius de limitació del lloguer en totes dues ciutats. I, tant el marc normatiu, com els criteris metodològics emprats en aquestes ciutats van influir en el debat català sobre la regulació del lloguer.

L'O-HB va iniciar el 2017 el laboratori sobre mesures de regulació del lloguer amb l'estudi d'aquestes dues ciutats i el 2019 va presentar l'Estudi comparat de la regulació del lloguer a Berlín i París.

¹ David López-Rodríguez y M.^a de los Llanos Matea, «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.», Documentos Ocasionales (Madrid: Banco de España, 2020), <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>; Konstantin A. Kholodilin y Sebastian Kohl, «Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence», SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, 1 de enero de 2020), <https://doi.org/10.2139/ssrn.3518332>; Christine Whitehead y Peter Williams, «Assessing the Evidence on Rent Control from an International Perspective» (London: Residential Landlords Association, octubre de 2018), <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1534/rlaoct.pdf>.

² Rebecca Diamond, Tim McQuade, y Franklin Qian, «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco», *American Economic Review* 109, n.º 9 (septiembre de 2019): 3365-94, <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>.

En els tres anys transcorreguts des de la publicació de l'estudi, les normatives de totes dues ciutats han estat objecte de diversos canvis. Per això, és necessària una revisió completa de l'informe, amb vista a incloure els recents canvis normatius i actualitzar les dades citades.

1.3. Presentació del marc d'anàlisi

Les mesures que van entrar en vigor a Berlín i París el 2015 amb vista a contenir una evolució del preu del lloguer considerada insostenible, estan basades en uns preus de referència a partir dels quals es determina una limitació del nivell màxim del preu del lloguer. En totes dues ciutats es va voler donar resposta a les creixents dificultats d'accés i permanència en l'habitatge.

El present estudi es va centrar inicialment en les funcions i el funcionament dels preus de referència de París i Berlín, però ràpidament va sorgir la necessitat d'ampliar el camp d'anàlisi, perquè **el preu de referència, tant a Alemanya com a França, és una peça més dins de la mecànica de regulació dels arrendaments del mercat privat. La seva lògica de funcionament no es pot entendre fora d'aquest context.**

Així, a Alemanya, el preu de referència neix en els anys 70 del segle passat com a part del mecanisme de garantia de la seguretat de tinença. La seva funció era servir de suport per a l'actualització de la renda en arrendaments existents, i aquesta continua sent la seva funció principal. Només a partir de 2015 se li atribueix, a més, i de manera excepcional, una funció en la contenció de preus en zones amb un mercat de lloguer tens. Per això, una adequada descripció del preu de referència alemany ha de considerar-se en el context de regulació de la garantia de tinença.

Així mateix, a París, la limitació dels preus de lloguer es recolza en primer lloc en una limitació de la seva evolució, que no pot superar l'IRL, un índex derivat de l'índex de preus al consum. La limitació del nivell màxim dels lloguers en funció del preu de referència afegeix solament una segona limitació, per a evitar que alguns lloguers, malgrat una evolució limitada per l'IRL, se situïn molt per sobre del preu mitjà. Per tant, el preu de referència és només una de les limitacions del creixement del lloguer i no es pot entendre el seu funcionament independentment del mecanisme en el seu conjunt.

D'altra banda, ha quedat en evidència la necessitat d'una acurada selecció del marc d'anàlisi. **Els sistemes de regulació de lloguers a França i Alemanya són molt diferents l'un de l'altre i del sistema espanyol.**

En absència d'un marc d'anàlisi que permeti analitzar, des d'una mateixa perspectiva, els sistemes de regulació alemany, francès i espanyol, una anàlisi comparativa corre el risc de portar a unes conclusions errònies. Per exemple, si es contempla la durada mínima del contracte com a unitat d'anàlisi, es podria comparar la regulació alemanya amb l'espanyola, però s'arribaria a subestimar molt el nivell de seguretat de tinença que ofereix el sistema de regulació francès.

La solució adoptada ha consistit a **dur a terme una anàlisi des de la perspectiva de la permanència o seguretat de tinença i l'assequibilitat, dos aspectes centrals del dret a un**

habitatge adequat.³ Aquesta perspectiva té l'avantatge d'oferir un marc d'anàlisi centrada en prestacions, amb relativa independència dels mecanismes legislatius emprats per a aconseguir-les, amb el que brinda una major capacitat de comparació entre normatives inscrites en marcs legislatius diferents.

- **Assequibilitat:** té una relació evident amb la regulació del preu del lloguer.
- **Seguretat de tinença:** resulta d'igual manera indissociablement vinculada a la regulació de preus, posant l'accent en dos aspectes inseparables:
 - **Garanties de permanència:** els aspectes de la normativa que protegeixen la permanència de la persona inquilina en l'habitatge, i, correlativament, les opcions de les quals disposa la part propietària per a finalitzar l'arrendament.
 - **Actualització de la renda:** els possibles procediments de revisió de la renda mentre roman la persona inquilina en l'habitatge.

³ Nacions Unides, «Folleto informativo N° 21/Rev.1. El derecho a una vivienda adecuada» (Ginebra, abril de 2010), http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf.

○— 2. La regulació d'arrendaments a Berlín i Alemanya

2.1. Context

2.1.1. Origen i desenvolupament del sistema de regulació actual

A principis del segle XX, Alemanya va introduir, com altres països, el control de preus de lloguer, degut a la situació residencial crítica de gran part de la població, conseqüència, en particular, de les guerres. Aquest sistema es va mantenir fins als anys 50, quan es va iniciar la liberalització del mercat de lloguer ⁴.

A la fi dels anys 60, les regulacions favorables als inquilins s'havien reduït considerablement i en la pràctica ja no existia un control de lloguers. S'havia tornat comú la *Änderungskündigung* (rescissió modificatòria), és a dir, la rescissió del contracte acompanyada d'una proposta de nou contracte, que permetia a les persones propietàries incrementar el lloguer lliurement. ⁵ Als inquilins no els quedava més remei que acceptar el nou lloguer o buscar-se un nou habitatge, en un context de dèficit d'oferta. ⁶

El 1971, per a frenar aquest increment de preus, el govern alemany va introduir una protecció indefinida de l'arrendament, ⁷ però sense tornar a un control de preus. La nova llei, la "lleï de protecció de la tinença", en alemany *Wohnraumkündigungsschutzgesetz*, ⁸ va definir uns pocs supòsits – que encara es mantenen en l'actualitat – en els quals la persona propietària pot finalitzar un arrendament. En absència d'aquests supòsits, la persona propietària no es pot oposar a continuar l'arrendament (Art. 1 §1 de la llei). En paral·lel, la llei va introduir un nou mecanisme d'actualització de les rendes, el *Vergleichsmietensystem* (sistema de lloguers de referència), és a dir un **mecanisme que permet l'actualització de les rendes d'arrendaments existents fins a equiparar-se amb el nivell del lloguer que es paga per habitatges comparables** (Art. 1 §2). Amb això, es va proposar una solució de compromís enfront dels interessos divergents de propietaris i inquilins: d'una banda, es garanteix la seguretat de tinença de la persona inquilina i, per una altra, s'assegura al propietari una actualització de la renda que reflecteix l'evolució del mercat. ⁹

Aquesta nova regulació es va introduir en un primer moment per un temps limitat, fins al 31 de desembre de 1974 (Art. 3 §2.3).

⁴ Martin Häublein y Arnold Lehmann-Richter, «Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland», en *Soziales Mietrecht in Europa*, ed. Paul Oberhammer, Andreas Kletečka, y Andrea Wall (Vienna: Springer Vienna, 2011), 33-77, https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2.

⁵ Jürgen Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010* (Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie, 2012). Crida l'atenció la similitud amb la situació actual del mercat de lloguer espanyol.

⁶ Crida l'atenció la similitud amb la situació actual del mercat de lloguer espanyol.

⁷ En aquesta primera llei, la durada del contracte podria ser indefinida o determinada. En cas d'un contracte de durada determinada, en finalitzar aquest o qualsevol de les seves prorrògues, la persona inquilina tenia dret a una prorròga. Aquest funcionament és similar al del sistema francès actual (veure més a baix).

⁸ Alemanya, «Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG) - vom 25.11.1971», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 118 (27 de novembre de 1971): 1839.

⁹ Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

El 1974, la “segona llei de protecció de la tinença” (2. *Wohnraumkündigungsschutzgesetz*),¹⁰ donava permanència a la nova regulació de lloguers i establia amb més detall el funcionament del *Vergleichsmiete* o **lloguer de referència**.¹¹ La introducció de les noves normes en les regulacions regionals es va produir progressivament.¹²

En aquest context, van sorgir els primers **Mietspiegel**, o miralls dels lloguers, unes taules de preus reflectint els lloguers de referència, amb vista a facilitar l'acord entre les parts propietària i inquilina entorn al *Vergleichsmiete* d'un habitatge específic. En un primer moment, es tractava d'eines merament informatives.

En els seus inicis, el *Vergleichsmiete* es determinava sobre la base de tots els lloguers vigents, sense importar l'antiguitat de l'arrendament.¹³ El 1983, després de l'arribada al poder d'un govern de coalició conservador-liberal (CDU/CSU i FDP) i en un context de baix nivell de l'activitat constructiva, es va reduir el període de referència dels lloguers inclosos en el càlcul a aquells pactats o modificats en els últims tres anys¹⁴. Amb aquesta modificació es pretenia que el lloguer de referència reflectís de manera més immediata l'evolució del mercat.¹⁵ En un context de creixement dels lloguers, aquest canvi tindria com a conseqüència un augment generalitzat d'aquests, per la qual cosa es va introduir en paral·lel la *Kappungsgrenze*, una limitació del creixement màxim del lloguer, que no pot augmentar més d'un 30% en un període consecutiu de 3 anys.¹⁶ El 1993, el període de referència dels lloguers inclosos en el càlcul del *Vergleichsmiete* es va ampliar a quatre anys.¹⁷

Mentre que a l'antiga Alemanya Occidental es va introduir a partir del 1971 el nou sistema de regulació de lloguers amb vista a limitar el seu creixement en les zones on s'havia liberalitzat el mercat; a Berlín Oest el mercat no s'havia liberalitzat i el sistema de control de preus es va mantenir fins a 1988. Quan aquest es va substituir pel sistema de preus de referència, la nova normativa no va suposar una millora de les condicions de les llars en lloguer, com a l'Alemanya Occidental, sinó un empitjorament. En aquest context, les associacions d'inquilins de Berlín van

¹⁰ «Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 139 (21 de desembre de 1974): 3603.

¹¹ El *Vergleichsmiete* es comparable al “*loyer de référence*” francès, pel que utilitzem per a tots dos termes la traducció de **lloguer de referència**. Cal assenyalar que la legislació d'arrendaments francesa diferencia entre el “*loyer de référence*”, que determina el nivell màxim del lloguer, i “*l'index de référence des loyers*” (índex de referència dels lloguers), que limita el creixement del lloguer (veure més a baix). Per consegüent, la traducció **índex de lloguer** s'ha reservat al llarg del text per a aquesta segona noció, d'acord amb la definició “d'índex” com a “Expressió numèrica de la relació entre dues quantitats” (Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, <https://dle.rae.es/%C3%ADndice>).

¹² Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

¹³ A França, el lloguer de referència es determina sobre la base de tots els lloguers vigents (veure més a baix).

¹⁴ Alemanya, «Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen - vom 20. Dezember 1982», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 54 (23 de desembre de 1982): 1912.

¹⁵ Schardt, *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*.

¹⁶ En l'actualitat, el període de referència per al càlcul del lloguer de referència és de 6 anys, i la *Kappungsgrenze* d'un 20% en un període consecutiu de 3 anys, que es pot limitar a un 15% en zones amb un mercat del lloguer tens.

¹⁷ Alemanya, «Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 38 (27 de juliol de 1993): 1257.

aconseguir negociar que aquest canvi inclogués des de l'inici un *Mietspiegel* “qualificat”, és a dir, un *Mietspiegel* que gaudeix de la presumpció d'exactitud.¹⁸

L'àmplia reforma de la normativa federal de lloguers de 2001 reunia el conjunt de regulacions relatives a l'arrendament d'habitatges en un únic text, que s'incloïa en el Codi Civil alemany o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*).¹⁹ Aquesta reforma va introduir així mateix una regulació de les despeses que es podien exigir a un inquilí, i va reforçar el rol del *Mietspiegel* amb la introducció a la llei federal del “mirall de lloguers qualificat” que gaudeix de la presumpció d'exactitud.

El 2015 es va agregar a la regulació existent el fre de lloguers, en alemany, Mietpreisbremse.²⁰ Aquest nou dispositiu permet limitar localment l'import màxim del lloguer en nous contractes. La mesura s'havia considerat necessària per a frenar l'evolució del preu dels lloguers en situacions de desequilibri del mercat.

Davant la constatació d'un efecte molt limitat del *Mietpreisbremse*,²¹ atribuït a la facilitat d'eludir-lo amb alguna de les nombroses excepcions, combinat amb la dificultat que suposava per a la persona inquilina poder impugnar un lloguer per sobre del límit legal, es van introduir diverses modificacions per a reforçar l'efectivitat del mecanisme, que van entrar en vigor l'1 de gener de 2019.²² A partir d'aquesta modificació, un lloguer que superi el preu de referència més d'un 10% només té validesa si el propietari informa per escrit de l'import de l'anterior lloguer o d'una altra raó admesa per la llei que justifiqui el lloguer exigut.

Aquest nou text modifica també la regulació de l'augment de la renda per millores, en particular per a frenar la pràctica del *Herausmodernisieren*, que es pot traduir com a “desnonament per modernització”, i es refereix a la pràctica de portar a una persona inquilina a renunciar al seu habitatge, per mitjà d'un inassumible augment del lloguer, arran d'una modernització extensa i costosa de l'habitatge.

¹⁸ Berliner Mieterverein, «Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach», *Berliner Mieterverein e.V.*, 28 de març de 2008, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.

¹⁹ Alemanya, «Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 28 (25 de juny de 2001): 1149.

²⁰ Alemanya, «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 16 (27 d'abril de 2015): 610.

²¹ Claus Michelsen y Andreas Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)» (Berlin: DIW Berlin, 15 de desembre de 2018), https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf.

²² Alemanya, «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 48 (21 de desembre de 2018): 2648.

Al gener de 2020, va entrar en vigor l'ampliació del termini de referència dels lloguers inclosos en el càlcul del lloguer de referència, que va passar dels últims 4 anys als últims 6, amb l'objectiu de reduir el pes dels contractes més recents en el càlcul.²³

Al febrer de 2020 va entrar en vigor a Berlín una llei regional de limitació de lloguers, el *Mietendeckel* (sostre de lloguers).²⁴ Amb aquesta llei, es va crear una situació inèdita en matèria de regulació de lloguers a la capital alemanya, que va durar una mica més d'un any, fins a la publicació a l'abril de 2021 de la decisió del Tribunal Constitucional alemany, que va declarar la llei inconstitucional.²⁵

Aquesta regulació regional no pretenia reemplaçar la normativa federal i no hauria pogut fer-ho, perquè la regulació dels contractes civils és competència federal. La llei proposada s'havia concebut, per tant, com una regulació complementària, la justificació de la qual residia en la funció social de l'habitatge. L'aplicació de la regulació es va presentar com a temporal i vinculada a una situació de mercat que feia necessària la intervenció de l'administració pública per a protegir la funció social de l'habitatge. El Tribunal Constitucional no es va alinear amb l'argumentació jurídica del *Land* Berlín i va concloure que la llei envaïa competències federals i era, per tant, inconstitucional.

El *Mietendeckel*, havia permès a moltes llars de la capital alemanya aconseguir una rebaixa en el lloguer i amb la seva anul·lació molts van haver de retornar els imports estalviats.²⁶ No obstant això, després de la decisió del tribunal constitucional, Berlín no es va quedar sense regulació del lloguer: es mantenien vigents els límits de la regulació federal. A més, el govern de Berlín havia tingut la precaució d'actualitzar el *Mietspiegel*, malgrat la validesa del *Mietendeckel* en aquell moment. D'aquesta manera, en desaparèixer la regulació regional, les persones inquilines disposaven, amb el *Mietspiegel* 2021, d'uns lloguers de referència vàlids per a determinar el nivell màxim admès en les actualitzacions de renda (*Vergleichsmiete*) i el lloguer màxim per a nous contractes (*Mietpreisbremse*).

A l'abril de 2020, el govern federal va prorrogar fins a 2025 el període d'aplicació del *Mietpreisbremse*, inicialment previst fins a 2020, i va introduir una altra modificació del mecanisme del fre de lloguers.²⁷ Amb aquesta nova modificació, les persones inquilines que impugnen un lloguer que està per sobre del límit autoritzat, poden reclamar de manera retroactiva la devolució dels imports pagats de més, mentre que la formulació anterior de la llei només permetia reclamar els imports pagats a partir de la data de reclamació.

²³ Alemanya, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 52 (30 de desembre de 2019): 2911.

²⁴ Land Berlin, «Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)», *GVBl.*, 22 de febrer de 2020, 8. La «lleï per a la limitació del preu del lloguer en l'àmbit residencial a Berlín» va ser aprovada el 30 de gener de 2020 y va entrar en vigor el 23 de febrer de 2020.

²⁵ Bundesverfassungsgericht, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20 (25 de marzo de 2021).

²⁶ IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021» (Berlin: Investitionsbank Berlin, març de 2022), p. 70.

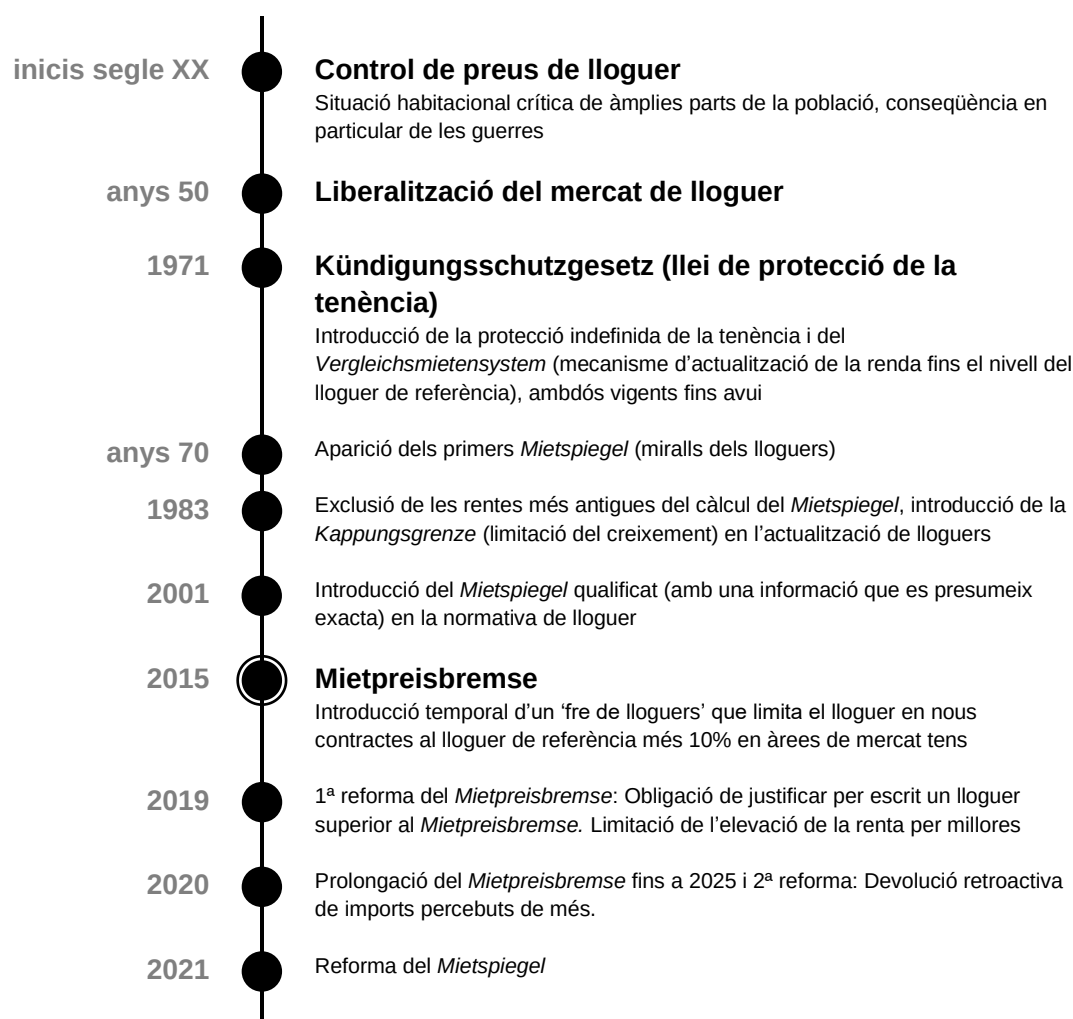
²⁷ Alemanya, «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020», *Bundesgesetzblatt Teil I*, 27 de març de 2020.

El 2021, la “lei de reforma del *Mietspiegel*” feia obligatòria l’elaboració d’un *Mietspiegel* en els municipis de més de 50.000 habitants.²⁸ Així mateix, es va publicar un “decret del *Mietspiegel*” que defineix uns criteris metodològics mínims que ha de respectar un *Mietspiegel* qualificat.²⁹ A partir d’aquesta reforma, quan un *Mietspiegel* s’ha elaborat conforme a aquests criteris i ha estat aprovat per l’administració local competent, es presumeix un *Mietspiegel* qualificat. Amb això, el legislador desitja dotar aquest instrument de major seguretat jurídica, en dificultar la seva impugnació per presumptes mancances metodològiques, amb la imposició de la càrrega de la prova a la part que posa en dubte la validesa. Així mateix, la reforma introdueix l’obligació que els *Mietspiegel*, així com els corresponents informes metodològics, es posin gratuïtament a la disposició del públic a Internet. D’altra banda, s’introdueix l’obligatorietat de la participació d’inquilins i propietaris en les enquestes realitzades amb la finalitat d’elaborar un *Mietspiegel* qualificat.

²⁸ Alemanya, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021», *BGBI. I S.* 3515, 17 d’agost de 2021, 4.

²⁹ Alemanya, «Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)», *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 76 (2 de novembre de 2021): 4779.

Figura 1. Cronologia de la llei d'arrendaments alemanya.



Font: Elaboració pròpia

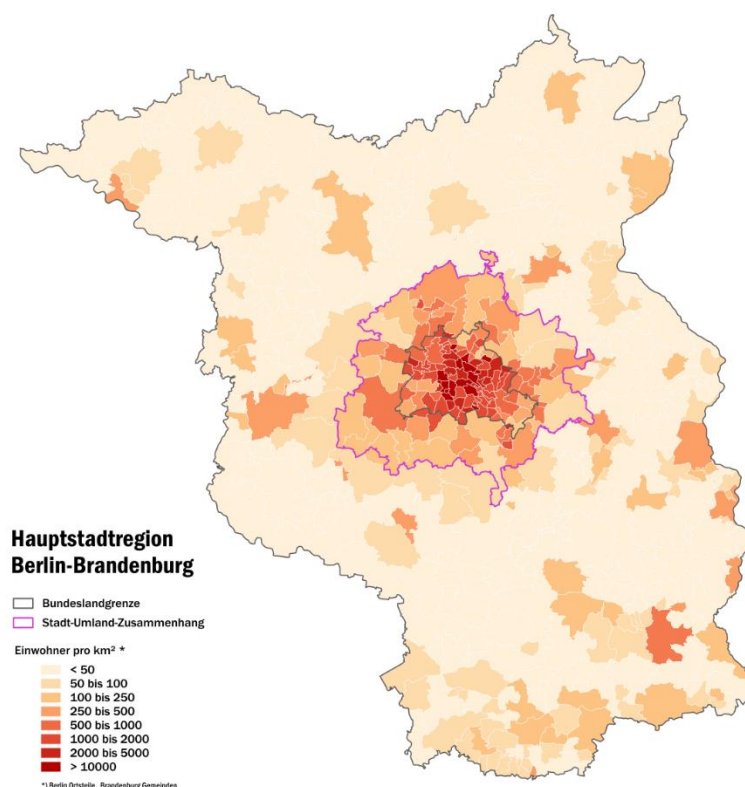
2.1.2. El mercat del lloguer a Berlín

El 2020, la població de Berlín va aconseguir 3.664.088 persones. Per primera vegada en els últims 10 anys, la població no va créixer entre 2019 i 2020, la qual cosa reflecteix sens dubte l'impacte de la pandèmia de la COVID-19, encara que s'espera una tornada al creixement poblacional en els pròxims anys. El nombre de llars va arribar als 2.033.700 el 2019, un 53% unipersonals i la grandària mitjana és de 1,8 persones per llar.³⁰

L'aglomeració de Berlín inclou, a més del *Land* Berlín, 50 municipis del *Land* Brandenburg, que envolta Berlín per complet. La població d'aquests municipis suma un total d'un milió d'habitants el 2020.

³⁰ IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021», 14. Cal recordar que un habitatge pot albergar més d'una llar.

Mapa 1. Límits de l'aglomeració³¹ de Berlín (línia fúcsia), del Land Berlín (línia negra central) i del Land Brandenburg (línia negra exterior). Densitat de població el 2014.



Densitat de població en habitants per km², per barris de Berlín i municipis de Brandenburg.
Font: Wikipedia, 2016.³²

El Cens de 2011 va comptabilitzar a Berlín 1.869.437 habitatges. Un 96,3% tenien ús residencial, un 0,1% eren habitatges d'ús vacacional, i un 3,5% buits.³³ El nivell actual d'habitatges vacants s'estima per sota d'aquest nivell, però fins a la publicació de les dades del Cens de 2021 no es disposarà de dades actualitzades.³⁴

³¹ L'ús en alemany de l'adjectiu "metropolità/na" en el context territorial pot portar a confusió a causa d'una accepció diferent de la de l'espanyol. Així, la "regió metropolitana Berlín-Brandenburg" (*Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg*), abasta el conjunt dels estats de Berlín i Brandenburg, mentre que la zona d'extensió que s'assembla al concepte espanyol d'àrea metropolitana, es designa com a "aglomeració de Berlín" (*Agglomeration Berlin*). Per aquesta raó, s'ha conservat el terme "aglomeració" en la traducció.

³² https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion_Berlin-Brandenburg_Einwohnerdichte.svg

³³ *Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ)*. Cal assenyalar que no s'inclouen els habitatges destinats a una activitat econòmica, per exemple, habitatges transformats en despatxos o allotjaments turístics. L'ús residencial dels habitatges està protegit a Berlín amb l'entrada en vigor el 2013 de la "llei per la prohibició d'usos diferents a la funció residencial" (Land Berlin, «Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) - vom 29. November 2013», *GVBl.*, 11 de desembre de 2013, 626.)

³⁴ IBB, «IBB Wohnungsmarktbericht 2021».

Berlín és el *Land* amb el major percentatge de tinença en lloguer d'Alemanya. En les dades del Cens de 2011, un 84,4% dels habitatges d'ús residencial eren llogats i un 15,6% ocupats per la persona propietària.

Segons les dades de l'últim Informe del Banc d'Inversions de Berlín, el 2020, un 84,1% dels habitatges eren de lloguer. D'aquests, el 5,7% eren socials i un altre 5,1% tenien alguna altra forma de preu regulat. Els habitatges socials en lloguer són habitatges que s'han cofinançat amb ajudes públiques i que, per això, han de complir les condicions respecte a l'import del lloguer i els ingressos de les persones inquilines, però només durant un període de temps determinat. El parc d'habitatges socials en lloguer disminueix, per tant, amb el temps, si no es creen nous habitatges en aquest règim.

Entre 2011 i 2020 el parc d'habitatges socials en lloguer s'ha reduït en un 36%, fins als 95.638 habitatges. Des de 2015, s'està incentivant la creació de noves unitats, amb la finalitat d'estabilitzar el parc social entorn a uns 100.000 habitatges. El nombre d'habitatges amb alguna altra forma de preu regulat s'ha reduït en un 43% entre 2011 i 2020, fins als 69.900 habitatges, i es preveu la gairebé desaparició d'aquest segment per a 2025.

L'evolució dels preus en el mercat del lloguer de Berlín en els últims anys ha estat la següent:³⁵

- Creixement del preu de referència entre 2010 (*Mietspiegel* 2011) i 2020 (*Mietspiegel* 2021): +30,3%. Preus mitjans en €/m²: set. 2010: 5,21 €/m²; set. 2020: 6,79 €/m².
- Estimació del lloguer mitjà el 2020: en arrendaments existents: 6,37 €/m²; en nous contractes: 7,66 €/m².
- Creixement de la mitjana del preu d'oferta d'habitatges en lloguer en els principals portals immobiliaris entre el 4t trimestre de 2017 i el mateix trimestre de 2021: +10,7%. Preus mitjans en €/m²: 4T2017: 10,02 €/m²; 4T2021: 11,09 €/m².
- Creixement de l'índex de preus al consum entre 2010 i 2019 a Berlín: +13,5%.

2.2. Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer

La legislació alemanya d'arrendaments urbans forma part del Codi Civil, en alemany *Bürgerliches Gesetzbuch* o BGB. L'arrendament d'habitatges principals ve regulat en particular pels §§ 549 - 577a del BGB.

2.2.1. Protecció de la tinença

A Alemanya, amb algunes excepcions, el contracte d'arrendament d'un habitatge principal és de durada indefinida.

³⁵ IBB.

El propietari o la propietària només pot posar fi al contracte en tres supòsits específics, que venen definits en el §573.2 del BGB:

- La persona inquilina no ha respectat les seves obligacions contractuals de manera significativa.
- La persona propietària necessita l'habitatge per a ell o ella, o per a un membre de la seva família o la seva llar.
- La continuïtat de la persona inquilina en l'habitatge li causaria uns desavantatges econòmics significatius; **queda explícitament exclosa la possibilitat de considerar cobrar un lloguer major en canviar d'inquilí.**

Queden exclosos d'aquesta regulació els habitatges situats en edificis amb dos habitatges, en les quals la persona propietària ocupa l'altre habitatge. En aquest cas, la persona propietària pot posar fi al contracte sense justificació específica (§573a BGB).

La persona inquilina disposa de la possibilitat d'objectar la finalització del contracte si aquest implica per a ella o algun membre de la seva llar una situació d'especial desemparament (*Härte*), que no queda justificada encara que es considerin els interessos legítims del propietari (§574 BGB). No obstant això, no es permet aquesta objecció a l'inquilí en situació de falta greu.

La llei autoritza la finalització de contractes de durada determinada només en tres supòsits específics, definits en el §575.1 del BGB. Amb l'excepció d'aquestes tres excepcions, el contracte és obligatòriament indefinit. Els tres supòsits són els següents:

- La persona propietària té previst utilitzar l'habitatge per a ella, la seva família o membres de la seva llar.
- Té previst eliminar l'habitatge o reformar-lo de manera substancial.
- Té previst llogar l'habitatge a una persona que té al seu servei.

El propietari ha de comunicar per escrit la raó que justifica la limitació de la durada del contracte; en absència d'aquesta justificació, el contracte es considera de durada indefinida (§575.1 BGB).

Així mateix, si desapareix la raó que ha motivat la limitació de la durada del contracte, la persona inquilina pot optar per la transformació del contracte en indefinit (§575.3 BGB).

L'avantatge del contracte de durada determinada per a la persona propietària, respecte al procediment de finalització d'un contracte indefinit, és que no admet objecció per part de l'inquilí.

De manera resumida es pot dir que la legislació d'arrendaments alemanya protegeix la seguretat de tinença sense limitació de temps, si bé inclou excepcions que permeten tenir en compte situacions particulars en les quals s'anteposa un interès justificat de la persona propietària.

2.2.2. Procediment d'actualització de la renda.

Per a l'actualització de la renda, la llei d'arrendaments alemanya preveu tres possibles mecanismes (§557 BGB): l'actualització a imports pactats per endavant (*Staffelmiete*), l'actualització segons l'índex de preus al consum (*Indexmiete*) o l'actualització seguint l'evolució del lloguer de referència (*Vergleichsmiete*).

En el cas dels dos primers mecanismes, es tracta d'una actualització pactada per endavant i inscrita en el contracte, mentre que la tercera opció s'aplica en absència de pacte o després de

la finalització d'aquest en el cas d'un acord limitat en el temps. A continuació, es presenten els tres mecanismes:

- **Actualització a imports pactats per endavant (*Staffelmiete* - §557a BGB)**

L'import del lloguer en euros, exigible en cada període consecutiu (any o més) s'inscriu en el contracte. En finalitzar l'últim període pel qual s'havia fixat el preu del lloguer en el contracte, el sistema d'actualització passa a ser el lloguer de referència (*Vergleichsmiete*). Cal destacar que cada nou import de lloguer, en el moment de ser exigible per primera vegada, ha d'ajustar-se a les mateixes limitacions que s'imposarien a un lloguer inicial i, en particular, al *Mietpreisbremse* (veure més a baix).

- **Actualització segons l'índex de preus al consum (*Indexmiete* - §557b BGB)**

El lloguer varia cada any segons la variació de l'índex general de preus al consum nacional.

- **Actualització seguint l'evolució del lloguer de referència (*Vergleichsmiete* - §558 BGB)**

És el mecanisme d'actualització per defecte quan no hi ha acord sobre un dels dos mecanismes esmentats anteriorment. Segons aquest sistema (*Vergleichsmietensystem*), la propietat pot demanar l'actualització de la renda fins al nivell del lloguer de referència. Aquest “es calcula sobre la base de les rendes habituals per a habitatges equiparables en termes de tipus, grandària, equipament, qualitat, ubicació, inclosa la qualificació energètica, que s'han pactat o actualitzat en els últims sis anys, en el municipi o en un municipi equiparable”.³⁶ No s'inclouen habitatges el nivell de lloguer dels quals ve fixat legalment o per conveni.

Per a facilitar la determinació del lloguer de referència, Berlín disposa d'un *Mietspiegel*, per mitjà del qual es pot determinar el lloguer de referència de la majoria dels habitatges. En tractar-se d'un *Mietspiegel* amb la consideració de “qualificat” (*qualifizierter Mietspiegel*), la informació que ofereix es presumeix correcta.

No obstant això, no és obligatòria la utilització del *Mietspiegel* per a justificar la petició d'actualització de la renda. Aquesta es pot fonamentar en (§558a.2 BGB):

- els preus de referència (*Mietspiegel*);
- la informació extreta d'una base de dades de lloguers (*Mietdatenbank*);³⁷
- un informe pericial argumentat;
- els lloguers d'un mínim de tres habitatges comparables.

Cal que la persona inquilina accepti la renda actualitzada. Ha de fer-ho, si la sol·licitud d'augment està justificada, si no ho està, pot no acceptar-la. Si la persona inquilina no l'accepta, la persona propietària pot presentar una demanda per a obtenir la conformitat amb l'actualització de la renda (§558b BGB). En cas contrari, es manté la renda anterior, sense altres conseqüències sobre la relació contractual.

³⁶ En alemany (§558.2 BGB): “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]”.

³⁷ La *Mietdatenbank* és una opció poc utilitzada.

Per a evitar que actualitzar una renda baixa fins al nivell del preu de referència pugui suposar un creixement molt important, l'augment queda limitat a més per la *Kappungsgrenze*, segons la qual l'increment del lloguer no pot superar el 15% en un període consecutiu de tres anys.³⁸

El *Vergleichsmietensystem*, el sistema alemany d'actualització de la renda de lloguer basat en el lloguer de referència, té un **efecte anticíclic** sobre l'evolució dels lloguers: en la mesura en que no es calcula sobre la base de les rendes pactades en l'actualitat, sinó que inclou en el càlcul les rendes pactades o modificades en anys anteriors, el lloguer de referència tendeix a ser menys elevat que la renda en els nous contractes realitzats en moments de creixement dels lloguers, i més quantiosos en moments de decreixement. No obstant això, la tendència a llarg termini reflexa l'evolució del mercat de lloguer.

L'efecte anticíclic depèn del pes relatiu de les rendes actuals i anteriors en la base de càlcul. En l'actualitat, en l'elaboració d'un ***Mietspiegel* o preu de referència, no es tenen en compte tots els lloguers existents, sinó solament els lloguers modificats o signats en els últims sis anys** (§558 BGB). El període actual de referència és de sis anys i està en vigor des de l'1 de gener de 2020,³⁹ amb anterioritat era de quatre anys. L'objectiu de l'ampliació del període de referència és reduir el pes dels contractes més recents en el càlcul del preu de referència. D'aquesta manera, es redueix la sensibilitat del preu de referència a les fluctuacions puntuals del mercat del lloguer, reforçant l'efecte anticíclic del mecanisme. En una situació de pressió a l'alça dels preus, l'efecte esperat és per tant alentir el creixement dels lloguers en arrendaments existents. Es tracta de la quarta modificació del període de referència. Originàriament, el *Mietspiegel* es va elaborar a partir de la totalitat de lloguers existents, i les associacions d'inquilins demanen tornar a aquesta situació.⁴⁰

2.2.3. El *Mietspiegel*

El *Mietspiegel* amb la seva notorietat i importància pràctica, és un element facultatiu del sistema alemany de lloguers de referència (*Vergleichsmietensystem*).

En primer lloc, no tots els municipis disposen d'un *Mietspiegel*. El 2020, segons les dades del Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 1 dels 14 municipis alemanys majors de 500.000 habitants (un 7%), 6 dels 66 municipis d'entre 100.000 i 500.000 habitants (un 9%) i 25 dels 113 municipis d'entre 50.000 i 100.000 habitants (un 22%), no disposaven d'un *Mietspiegel* (veure Figura 2). Aquesta situació hauria de canviar en els pròxims anys: la llei de reforma del *Mietspiegel* de 2021 ha introduït la seva obligatorietat per als municipis de més de 50.000 habitants.⁴¹ Aquests han de disposar d'un *Mietspiegel* abans de l'1 de gener de 2023 si

³⁸ §558.3 BGB. El límit del 15% està vinculat a l'existència d'un mercat tens. En absència de mercat tens, el límit de la *Kappungsgrenze* és d'un 20% d'augment acumulat per període de 3 anys.

³⁹ *Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete* Alemanya, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019».

⁴⁰ Deutscher Mieterbund, «Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete» (Berlin, 5 de setembre de 2019). A tenir en compte que, a França, l'elaboració del lloguer de referència té en compte la totalitat dels lloguers (veure més abaix).

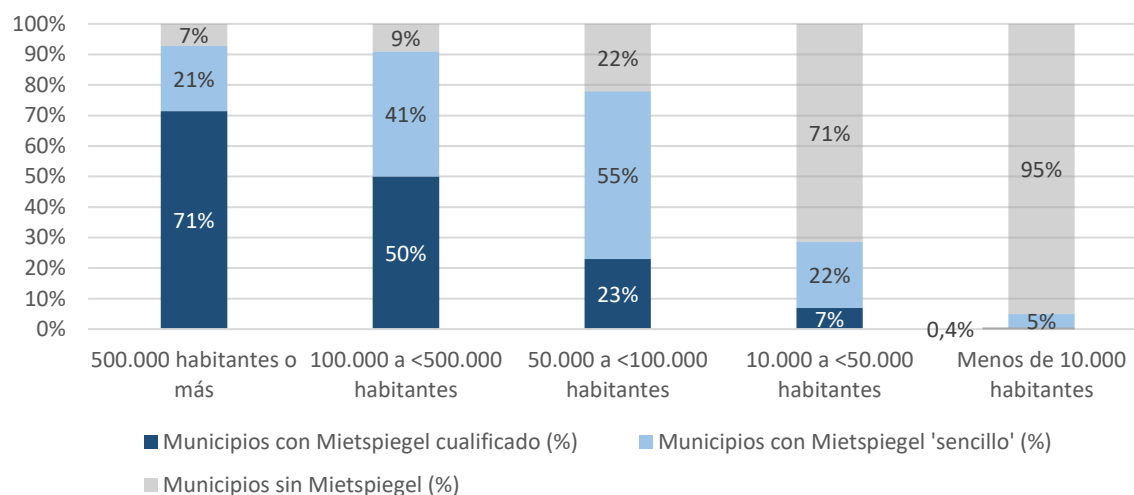
⁴¹ Modificació del §558c.4 BGB per la llei de reforma del *Mietspiegel* (Alemanya, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021».)

elaboren un *Mietspiegel* “senzill”, o l'1 de gener de 2024 si es tracta d'un *Mietspiegel* qualificat. En els municipis de menor grandària, no obstant això, l'elaboració d'un *Mietspiegel* continuarà sent facultativa; la llei es limita a recomanar als municipis la seva elaboració quan s'aprecia una necessitat i quan l'elaboració no suposa un esforç de difícil justificació per al municipi. Així mateix, un *Mietspiegel* pot sorgir d'una iniciativa conjunta de representants de persones propietàries i inquilines, i pot elaborar-se per a un o diversos municipis, o per a una part d'un municipi (§558c BGB).⁴²

En segon lloc, encara que existeixi un *Mietspiegel*, no és obligatòria la seva utilització per a fonamentar una proposta d'actualització del lloguer, ni tan sols quan es tracta d'un *Mietspiegel* amb la consideració de “qualificat”. No obstant això, en aquest últim cas, sempre s'ha d'incloure, almenys a títol informatiu, la informació sobre el preu del lloguer segons el *Mietspiegel* (§558a.3 BGB).

En tercer lloc, un *Mietspiegel* que no té la consideració de “qualificat”, no ofereix més que una informació indicativa. Solament un *Mietspiegel* qualificat (*Qualifizierter Mietspiegel*) gaudeix de la presumpció d'oferir un reflex exacte dels preus de mercat (§558d BGB). Segons les dades del BBSR, el 2020, el 71% dels municipis més poblats (500.000 habitants i més) i un 50% dels municipis de 100.000 a 500.000 habitants disposaven d'un *Mietspiegel* qualificat. Aquest percentatge es redueix al 23% en els municipis de 50.000 a 100.000 habitants. Aquest aspecte no canviarà amb la reforma de 2021 abans esmentada, que obliga als municipis de més de 50.000 habitants a elaborar un *Mietspiegel*, però no exigeix que aquest tingui la consideració de qualificat.

Figura 2. Percentatge de municipis amb *Mietspiegel*, segons el tamany del municipi, 2020.



⁴² Comentar que, en absència d'un *Mietspiegel* vàlid, es pot utilitzar com a fonament un *Mietspiegel* desactualitzat, o el *Mietspiegel* d'un altre municipi equiparable (§558a.4 BGB).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del banc de dades sobre *Mietspiegel* del BBSR⁴³ i de l'institut federal d'estadística alemany (Statistisches Bundesamt).⁴⁴

2.2.4. Determinació del lloguer de referència amb el *Mietspiegel* de Berlín

El *Mietspiegel* de Berlín és un llistat de preus de referència “qualificat” (*qualifizierter Mietspiegel*), la qual cosa implica que s'ha elaborat segons criteris metodològics reconeguts, conforme a les prescripcions de la legislació d'arrendaments, i que la informació gaudeix de la presumpció d'exactitud (§558d BGB). La versió en vigor és el *Mietspiegel* 2021. Ofereix informació per a la major part dels **habitatges en lloguer del mercat privat i amb preu lliure**.

Queden excloses de l'àmbit d'aplicació del *Mietspiegel* de Berlín:

- Habitatges unifamiliars independents, adossades i aparellades, així com habitatges situats en edificis amb dos habitatges.⁴⁵
- Habitatges de nova construcció, considerant com a tal els habitatges acabats a partir de l'1 de gener de 2018.

No tota la informació del *Mietspiegel* té la consideració de “qualificada”, és a dir, no tota la informació gaudeix de la presumpció d'exactitud. Per exemple, no és més que orientativa la informació per a les tipologies d'habitatge que compten amb un nombre insuficient d'observacions.⁴⁶ Així mateix, no està inclòs en la part “qualificada” el mètode que permet determinar, a partir d'una llista de criteris, el lloguer d'un habitatge particular dins de l'interval de preus (veure més endavant).

Els habitatges que presenten unes característiques inusuals, com habitatges molt grans, o habitatges amb unes qualitats o equipaments molt per damunt o per sota del comú, poden justificar un lloguer fora de l'interval de preus marcat pel *Mietspiegel*. En aquests casos, pot resultar necessari determinar el lloguer de referència per mitjà d'un informe pericial, al marge dels valors oferts en el *Mietspiegel*.⁴⁷

En aquest context, és important recordar que tots els habitatges, fins i tot els que no estan reflectits en el *Mietspiegel*, queden sotmesos als mecanismes d'actualització de la renda

⁴³ Iris Ammann et al., *Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020*, Stand: November 2020 (Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2021), p. 125.

⁴⁴ Statistisches Bundesamt, «Gemeinden nach Bundesländern und Einwohnergrößenklassen am 31.12.2020», setembre de 2021, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/08-gemeinden-einwohner-groessen.html>.

⁴⁵ Aquests habitatges queden exclosos del *Mietspiegel*, però no de la regulació d'actualització de la renda. L'exclusió del *Mietspiegel* es deu a raons de mostreig, es tracta d'una categoria d'habitatges poc freqüent a la capital alemanya. Tot i que el *Mietspiegel* exclou aquests habitatges explícitament, la jurisprudència sol admetre-ho com a prova per a justificar un augment del lloguer que s'ajusta als valors del *Mietspiegel*, en la mesura en què els lloguers en edificis amb un o dos habitatges estan, en regla general, més alts que els lloguers en edificis de tres o més habitatges contemplats en el *Mietspiegel* (veure Bundesgerichtshof, Beschluss des VIII. Zivilsenats vom 26.04.2016, No. VIII ZR 54/15 (BGH 26 d'abril de 2016)).

⁴⁶ Caselles assenyalades per “*” o “***” en la taula del *Mietspiegel*, veure més abaix.

⁴⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2021», maig de 2021, <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>, p. 9.

conforme a la legislació d'arrendaments. El *Mietspiegel* no és més que una ajuda per a facilitar a les parts la determinació del lloguer de referència, però no és un element necessari ni obligatori del sistema de lloguers de referència (*Vergleichsmietensystem*).

Per a facilitar la utilització del *Mietspiegel* amb vista a determinar el lloguer de referència d'un habitatge en particular, la *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*, administració competent en habitatge de Berlín, publica un document informatiu⁴⁸ i ofereix un servei de consulta en línia.⁴⁹ Igualment està disponible en línia l'informe metodològic detallat.⁵⁰ La informació central del *Mietspiegel*, els preus mitjans i intervals de preus, desglossats segons les variables principals, ve resumida en la "taula de preus de referència" (*Mietspiegeltabelle*).

Tabla 1. Berliner Mietspiegeltabelle 2021 (taula de preus de referència de Berlín, 2021)⁵¹

Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020) Netto-Kalmmiete 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 Wendowahlungen	1991 - 2002 ohne Wendowahlungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	
	Wohnlage	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	
bis unter 40 m²	einfach	A	7,99 5,56 - 13,11	7,89* 6,07 - 8,78	6,50 5,60 - 9,13	6,87 6,06 - 8,93	7,65* 7,51 - 8,95	7,22 6,93 - 8,06		
	mittel	B	8,52 6,79 - 12,37	7,74* 6,51 - 8,64	6,93 5,71 - 9,15	6,64 5,95 - 8,33	7,82** 5,39 - 8,25	7,01 6,52 - 7,31		
	gut	C	11,57* 6,61 - 14,39	7,58** 6,51 - 9,58	7,55 6,43 - 9,41	9,00 8,24 - 9,86	8,40** 7,55 - 10,20	7,21 6,77 - 8,83		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	6,82 5,32 - 10,05	6,47 5,48 - 8,28	6,07 5,44 - 8,09	5,94 5,11 - 7,09	7,54 6,27 - 8,75	6,08 5,78 - 6,62	8,45 7,79 - 10,31	11,74* 9,81 - 15,28
	mittel	E	7,51 5,47 - 10,36	6,81 5,69 - 7,85	6,18 5,45 - 7,72	6,05 5,49 - 7,02	7,82 6,43 - 8,87	6,02 5,46 - 6,77	8,27 7,51 - 9,27	9,96 7,36 - 12,64
	gut	F	8,13 6,06 - 11,09	6,98 6,08 - 9,24	6,59 5,71 - 7,94	7,21 5,35 - 10,11	8,51* 7,46 - 9,32	6,08 5,89 - 7,04	9,86 8,23 - 11,24	9,99 7,84 - 12,11
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	6,40 4,88 - 10,11	5,93 5,12 - 7,35	5,64 4,88 - 6,88	5,51 4,94 - 6,15	7,35 6,15 - 9,10	5,33 5,04 - 5,79	7,80 6,30 - 8,68	13,03 8,58 - 14,99
	mittel	H	6,84 4,89 - 10,11	6,31 5,15 - 7,40	6,07 5,34 - 7,16	5,77 5,14 - 6,47	8,09 5,76 - 9,21	5,33 4,65 - 5,82	7,99 6,80 - 9,13	10,20 9,01 - 12,33
	gut	I	7,57 5,68 - 11,04	7,18 5,98 - 9,25	6,61 5,56 - 8,46	6,72 5,26 - 8,40	8,41 6,68 - 9,95	5,63 5,17 - 6,36	9,19 7,53 - 11,34	10,33 8,94 - 12,89
90 m² und mehr	einfach	J	6,30 4,84 - 9,24	6,20* 5,20 - 7,24		5,53 4,94 - 6,12	7,27 5,89 - 8,37	5,29 4,83 - 5,54	8,05 6,71 - 9,42	12,08 8,61 - 13,92
	mittel	K	6,84 4,93 - 9,91	6,08 5,16 - 8,60	6,84** 5,68 - 11,54	5,46 5,12 - 6,21	7,72 6,04 - 8,76	5,31 4,66 - 5,62	8,28 7,29 - 9,64	10,19 8,90 - 12,87
	gut	L	7,41 5,54 - 10,60	6,76 5,75 - 9,03	8,32 6,76 - 9,40	8,39 7,62 - 8,99	9,10 7,14 - 12,07	5,38 5,14 - 6,00	9,91 8,26 - 11,83	11,63 9,44 - 13,84

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 2,22 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeitskategorie 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeitskategorie 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 1,43 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 0,43 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 1,47 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

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

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

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Font: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlín

El procediment per a determinar el lloguer de referència d'un habitatge amb ajuda del *Mietspiegel* és el següent:

⁴⁸ *Berliner Mietspiegel 2021* Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin.

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021.pdf>

⁴⁹ *Mietspiegelabfrageservice* <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

⁵⁰ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>

⁵¹

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2021.pdf>

1. Determinació del nivell residencial que correspon a l'habitatge, en funció de la seva ubicació exacta. El nivell residencial – senzill, mitjà o bo – s'ha de consultar en el directori de carrers que forma part de la documentació del *Mietspiegel* i que atribueix a cada adreça postal un nivell residencial. El nivell residencial està inclòs en la part qualificada del *Mietspiegel*, per la qual cosa la informació es presumeix exacta.

2. Determinació de la casella de la taula de preus de referència que inclou l'habitatge, en funció del nivell residencial, la grandària en metres quadrats (calculat segons la normativa) i l'any de finalització de la construcció.⁵² En el cas d'habitatges que manquen de calefacció, o no tenen un bany o lavabo propi, s'ha d'aplicar una rebaixa al preu indicat en la casella, l'import de la qual ve especificat en el text en el lateral dret de la taula.

3. Determinació del preu de referència específic de l'habitatge, dins de l'interval de preus ressenyat per la casella. Per a facilitar el consens entre propietari i inquilí en aquest aspecte, el *Mietspiegel* inclou un mètode orientatiu. Encara que aquest mètode no gaudeix de la presumpció d'exactitud (no entra en la part qualificada del *Mietspiegel*), està basat en l'experiència pràctica i s'utilitza amb freqüència com a referència en decisions judicials. El mètode consisteix a considerar per separat cinc grups de característiques (bany i lavabo, cuina, habitatge, edifici, entorn).⁵³ En cada grup es determina el balanç entre característiques que incrementen el valor d'ús de l'habitatge i característiques que el redueixen. Quan en un grup de característiques s'observen més característiques positives que negatives, se li atribueix un +20% i, si dominen les negatives un -20%. La suma dels percentatges atribuïts als cinc grups dona un valor entre +100% i -100%. Amb aquest percentatge, es calcula a continuació el preu de referència exacte dins de l'interval: un percentatge de 0 equival a la mitjana, -100% al límit inferior de l'interval, i +100% al límit superior.

Fins al *Mietspiegel* de 2015,⁵⁴ s'inclouïa un llistat de característiques específiques, com un terra, cuina o bany de qualitat alta, la presència d'un ascensor, etc., per a les quals es definia un import en euros per metre quadrat que calia afegir al preu mitjà de la casella. Aquest import variava segons el període de construcció. Per exemple, l'existència d'un ascensor suposava afegir 0,64€/m² al preu de referència mitjà en habitatges construïts fins a 1918, però no tenia impacte sobre el preu en habitatges posteriors a 1918. Aquests imports per característiques formaven part de la secció qualificada del *Mietspiegel*, és a dir es presumien exactes, però només recollien un ventall molt reduït de característiques particulars (7 característiques en 2015), que a més només modificaven el preu dels habitatges de determinats períodes de construcció. A partir del *Mietspiegel* de 2017, es va decidir deixar d'incloure aquests imports de característiques particulars.

L'import del lloguer considerat a l'efecte del *Mietspiegel* és el lloguer sense despeses ni impostos, és a dir, sense comunitat, llum, aigua, calefacció, impostos, eventuais complements per mobles, etc.⁵⁵ Per a actualitzar un lloguer que inclou algun d'aquests conceptes, s'ha d'afegir al lloguer

⁵² Solament en casos de reforma integral de nivell equivalent a una nova construcció, se substitueix la data de construcció inicial per la data de la reforma.

⁵³ La classificació energètica forma part de les característiques de l'edifici. La qualitat tèrmica i acústica de les finestres queda inclosa en les característiques de l'habitatge.

⁵⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, «Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht» (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015).

⁵⁵ En alemany, *Netto-Kaltmiete*, “lloguer fred net”. El “fred” fa referència a la no inclusió de les despeses de calefacció i aigua calenta.

de referència el cost habitual dels conceptes inclosos. Per a facilitar aquesta tasca s'inclou en l'annex del *Berliner Mietspiegel* el cost mitjà de les despeses associades a un habitatge.⁵⁶ Excepcionalment, el *Mietspiegel* 2021 no inclou aquesta informació.

2.2.5. Elevació de la renda per obres de millora

La legislació d'arrendaments alemanya permet augmentar el lloguer per obres de millora, per a estimular la inversió en el manteniment dels habitatges i molt particularment la millora de l'eficiència energètica.⁵⁷ **L'1 de gener de 2019 es van introduir modificacions en la legislació per a reduir les possibilitats d'usar de manera abusiva la modernització** per a forçar que la persona inquilina abandoni l'habitatge.

La realització d'obres de millora dona dret a la persona propietària a elevar la renda anual en un 8% del cost de les obres (§559.1 BGB).⁵⁸ Han de deduir-se els costos que haguessin estat necessaris per a la realització d'obres de conservació (§559.2 BGB). Així mateix, han de descomptar-se les ajudes obtingudes per a la realització de l'obra (§559a BGB). La persona inquilina pot rebutjar l'obra (§559d.2 BGB) o el consegüent augment del lloguer (§559.4 BGB), si li suposa una situació d'especial desemparament (*Härte*).

L'elevació de la renda per millores no està permesa si l'actualització de la renda es fa pel mecanisme de la *Staffelmiete*, és a dir, quan s'ha determinat en el contracte l'import del lloguer per a cada període (§557a.2 BGB). En el cas d'actualització de la renda segons la variació de l'índex general de preus al consum nacional (*Indexmiete*), només es permet una elevació de la renda si les obres de millora s'han realitzat per causes alienes a la voluntat de la persona propietària (§557b.2).

La reforma de l'1 de gener de 2019 ha introduït una segona *Kappungsgrenze* (limitació de creixement), específica a l'elevació de la renda per millores, que queda limitada a un màxim de 3 €/m², en un període de 6 anys, o 2 €/m² si el lloguer inicial era inferior a 7 €/m² (§559.3a BGB). Així mateix, s'ha introduït la presumpció d'una infracció en casos d'una demora superior a 12 mesos en l'execució de l'obra, o si l'execució es desenvolupa de manera que suposi una considerable i injustificada molèstia per a la persona inquilina (§559d BGB).

2.3. Mesures específiques de regulació de lloguers per a afavorir l'assequibilitat

La regulació dels arrendaments que s'ha descrit en els apartats anteriors garanteix un alt nivell de seguretat de tinença a les persones inquilines. Aquesta regulació inclou un procediment

⁵⁶ Veure, per exemple, pàgina 23 i següents del *Berliner Mietspiegel 2019* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht», 2019,

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>).

⁵⁷ Veure en particular la reforma de la legislació d'arrendaments urbans de 2013.

⁵⁸ Des de l'1 de gener de 2019, amb anterioritat, un 11%.

d'actualització dels lloguers que es presenta com una solució de compromís, que protegeix els inquilins contra augments arbitraris, al mateix temps que garanteix a les persones propietàries una evolució dels lloguers seguint la tendència del mercat a llarg termini. Per aquest compromís, els mecanismes d'actualització s'han presentat en aquest estudi com una part de la regulació que afavoreix la seguretat de tinença, i no l'assequibilitat.

No obstant això, la legislació alemanya d'arrendaments inclou també mesures destinades més específicament a afavorir l'assequibilitat dels lloguers. Els principals mecanismes, el funcionament dels quals queda en la seva major part vinculat a situacions de mercat de lloguer tens, es presenten a continuació.

2.3.1. Lloguers abusius

En tots els casos, s'aplica la prohibició de demanar un lloguer abusiu per sobre del preu del mercat (*Mietpreisüberhöhung*), aprofitant-se d'una situació en la qual la persona inquilina no disposa d'alternatives viables. Aquesta norma no forma part de la normativa d'arrendaments, sinó que es tracta d'una infracció tipificada per el §5 del codi penal econòmic (*Wirtschaftsstrafgesetz*) i pot ser sancionada amb una multa de fins a 50.000 euros. La llei fixa el límit a partir del qual existeix sospita de lloguer abusiu en un 20% per sobre del lloguer de referència per a habitatges equiparables (*Vergleichsmiete*).

Cal subratllar que aquesta regulació no prohibeix signar un contracte per sobre d'aquest límit, si així ho decideixen lliurement totes dues parts. Perquè un lloguer es consideri abusiu, és la persona inquilina qui ha d'aportar la prova que ha signat el contracte per falta d'alternativa. En la pràctica, resulta difícil aquesta prova, per la qual cosa l'ús efectiu d'aquest mecanisme és escàs.

Existeix, a més, un segon límit, el "lloguer indecent" o "lloguer lesiu" (*Mietwucher*), un delictes tipificat per el §291 del codi penal (*Strafgesetzbuch*), i castigat amb una pena de presó de fins a tres anys o amb una multa. En aquest cas, la llei no fixa un límit específic, però en el cas del lloguer d'habitatges sol considerar-se un 50% per sobre del lloguer de referència per a habitatges equiparables. Com en el cas anterior, perquè existeixi delictes, ha d'haver-hi prova de l'aprofitament d'una situació de vulnerabilitat, inexperiència o falta de capacitat de judici de la persona inquilina.

2.3.2. Limitació del nivell de lloguer en nous contractes: *Mietpreisbremse* o "fre de lloguers"

El "fre de lloguers" és una peça addicional del sistema de lloguers de referència (*Vergleichsmietensystem*). Segons aquest sistema, el creixement dels lloguers en arrendaments existents està limitat pel lloguer de referència, i només els lloguers de nous arrendaments poden augmentar-se per sobre d'aquest límit. Aquests nous arrendaments es tindran en compte en el càlcul del següent preu de referència, amb el que l'evolució del conjunt de lloguers del mercat lliure depèn de l'evolució dels lloguers en els nous contractes.

No obstant això, a partir de 2010, una forta pressió a l'alça dels lloguers va provocar un creixement important dels lloguers en nous arrendaments en moltes ciutats, considerablement allunyats dels lloguers en arrendaments existents. Aquesta evolució, d'una banda, dificulta l'accés a l'habitatge i, d'una altra, pot provocar un efecte de "lock-in" en els arrendaments

existents, que obstaculitza el canvi a un habitatge més adequat. Finalment, un creixement accelerat dels lloguers en els nous contractes, comporta igualment un creixement accelerat dels lloguers d'arrendaments existents, en la mesura en què cada revisió del preu de referència (*Mietspiegel*) inclou les cada vegada més elevades rendes dels nous arrendaments.

La solució proposada consistia a limitar temporalment la capacitat de creixement dels lloguers de nous arrendaments un màxim del 10% per sobre dels existents. Amb aquest mecanisme es volia solucionar el problema observat i mantenir la lògica general del funcionament del sistema de regulació alemany en el qual el nivell dels lloguers ve determinat pel mercat, de manera directa en els nous arrendaments i de manera diferida en els arrendaments existents. En limitar el creixement dels nous lloguers respecte al lloguer de referència vigent, **es frena l'evolució dels lloguers en el seu conjunt** i no sols l'evolució dels nous lloguers.

Des d'aquesta perspectiva, es va introduir el 2015 la possibilitat de limitar el nivell màxim del lloguer de nous contractes a un 10% per sobre del lloguer de referència vigent.⁵⁹ Aquest mecanisme es coneix com *Mietpreisbremse* (literalment, fre dels lloguers). A diferència del mecanisme d'actualització de les rendes existents sobre la base del lloguer de referència (*Vergleichsmietensystem*) d'aplicació permanent, el mecanisme del *Mietpreisbremse* queda limitat a situacions excepcionals: només s'ha d'aplicar en situacions on un desequilibri del mercat provoca un fort creixement dels lloguers, és a dir en situacions de mercat tens. Tots dos mecanismes (actualització de lloguers existents i fre de nous lloguers) es basen en els mateixos lloguers de referència (*Vergleichsmieten*).

El fre de lloguers es va introduir en la legislació de lloguers federal com una mesura temporal, vinculada a l'existència d'un mercat de lloguer tens, que s'aplicaria de manera temporal, com a màxim, fins a finals de 2020. No obstant això, davant la persistència de la situació, es va optar per prorrogar la mesura 5 anys més, fins al 31 de desembre de 2025.⁶⁰

El fre de lloguers s'aplica en les zones de mercat de lloguer tens que es determinen en cada *Land* pel govern regional mitjançant decret legislatiu, per un període màxim de cinc anys. La determinació d'aquestes zones ha de justificar-se indicant els fets que fonamenten en cada cas la consideració com a zona de mercat d'habitatge tens, i informar sobre les altres mesures posades en marxa pel govern regional per a resoldre la situació d'aquest mercat (§556d BGB).

A Berlín, el mercat de lloguer es considera tens, raó per la que s'autoritza la regulació restrictiva de les possibilitats de determinació del lloguer inicial, per aplicació del mecanisme del "fre de lloguers" (*Mietpreisbremse*).

Per a determinar el lloguer de mercat, el dispositiu del *Mietpreisbremse* es recolza en els lloguers de referència que s'elaboren per a facilitar l'actualització de la renda en contractes existents, és a dir el *Mietspiegel*.

En el cas habitual dels contractes que actualitzen la renda segons el lloguer de referència (*Vergleichsmiete*), el fre de lloguers afecta solament la determinació de la renda inicial, és a dir quan s'inicia una relació arrendatària amb una nova persona inquilina. A continuació, la renda no

⁵⁹ Alemanya, «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)».

⁶⁰ Modificació del § 556d BGB pel «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020».

pot créixer fins que el lloguer de referència la superi. En el cas dels contractes que actualitzen la renda segons el mecanisme de la *Staffelmiete* (actualització del lloguer a imports pactats per endavant -veure més amunt-), cada modificació del lloguer té consideració de nova renda inicial, i ha de complir les condicions del fre de lloguers (BGB, art. 557a.4). Per a contractes amb *Indexmiete* (actualització del lloguer segons l'IPC), únicament la renda inicial ha de respectar la normativa del fre; a partir d'aquesta renda inicial, el lloguer creixerà conforme a l'IPC.

El “fre de lloguers” és una mesura temporal, vinculada a la declaració de Berlín com un mercat de lloguer tens i s'aplica de manera temporal. Mentre estigui en vigor:

- El lloguer inicial no pot superar en més del 10% el lloguer de referència, és a dir, el lloguer que es paga en la zona per a habitatges equiparables (*Vergleichsmiete*).
- Queden exclosos d'aquesta limitació els següents casos:
 - Els habitatges llogats i utilitzats per primera vegada després de l'1 d'octubre de 2014 (§556f BGB). D'aquesta manera, es vol evitar que el nou mecanisme pugui desincentivar la posada de nous habitatges en lloguer al mercat.
 - Quan es lloga per primera vegada un habitatge després d'una reforma integral (§556f BGB).
 - Si el lloguer anterior ha estat superior al límit marcat pel fre de lloguers, es pot mantenir el mateix lloguer amb un nou inquilí, és a dir, no existeix l'obligació de reduir la renda d'un habitatge al nivell fixat per la *Mietpreisbremse*.⁶¹ En la determinació del lloguer anterior, no es poden tenir en compte augments que s'han pactat amb l'anterior inquilí en l'últim any de la relació arrendatària (§556e.1 BGB).
 - Si la persona propietària ha realitzat obres de millora en els tres anys anteriors, pot afegir al lloguer màxim, determinat segons el “fre de lloguers” per a l'habitatge en el seu estat anterior a la reforma, l'import que correspondria a l'elevació de la renda per millores (§556e.2 BGB).⁶²

Des dels seus primers anys de funcionament, l'efecte del *Mietpreisbremse* es va considerar insuficient. En aquest context, el Ministeri competent en matèria de regulació de lloguers (*Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz BMJV*) va encarregar un estudi d'avaluació al Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW). El treball d'avaluació presentat al gener de 2019,⁶³ resumeix i valora els resultats d'una varietat d'estudis empírics sobre l'impacte del mecanisme del *Mietpreisbremse*, i arriba a una valoració moderadament positiva del mecanisme, detectant al mateix temps necessitats de millora. Les principals conclusions de l'estudi sobre els efectes del fre són les següents:

- El fre de lloguers ha produït un alentiment lleu però significatiu de la progressió dels lloguers en les zones on s'ha posat en marxa aquest mecanisme.
- Aquest alentiment s'ha produït a pesar que, en molts anuncis, s'ha observat un preu d'oferta superior a les limitacions del fre de lloguers.
- En els habitatges de nova construcció –exclosos del mecanisme–, el fre de lloguers ha provocat un encariment del lloguer i del preu de compra, la qual cosa ofereix un incentiu

⁶¹ L'elevació de la renda per millores s'ha descrit més amunt.

⁶² L'elevació de la renda per millores s'ha descrit més amunt.

⁶³ Michelsen y Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse».

per a la inversió. Així mateix, s'ha encarit el preu del sòl, i s'han observat indicis d'un efecte positiu sobre el nombre de llicències d'obra nova.

Els resultats empírics no han permès detectar un efecte negatiu del fre de lloguer sobre el manteniment i la modernització dels habitatges. Tampoc s'ha pogut detectar una major transformació d'habitatges de lloguer en propietat. Es considera que una de les principals causes de l'insuficient efecte del *Mietpreisbremse* és la dificultat per a la persona inquilina de saber si un lloguer per sobre del límit quedava degudament justificat per una de les excepcions admeses per la llei o no i, si calia, aconseguir les proves que li exigia la llei si desitjava impugnar el lloguer.

Per això, la modificació del mecanisme del *Mietpreisbremse*, votada el 18 de desembre de 2018 i que va entrar en vigor l'1 de gener de 2019, obliga a la persona propietària a informar per escrit sobre la raó que justifica un lloguer per sobre del límit del lloguer de referència més un 10% (§556g BGB):

- Si un lloguer per sobre del límit es justifica pel lloguer anterior: s'ha d'informar sobre l'import del lloguer anterior.
- En els altres casos, s'ha d'indicar la raó: modernització, reforma integral o habitatge utilitzat i llogat per primera vegada després de l'1 d'octubre de 2014.
- Si no s'ha facilitat aquesta informació, el lloguer no pot superar el límit fixat pel “fre de lloguers” (lloguer de referència més un 10%). No obstant això, el propietari pot esmenar la falta de justificació amb posterioritat, i exigir el lloguer així justificat 2 anys després de l'esmena.

D'altra banda, se simplifica la reclamació de la persona inquilina en cas d'un incompliment del “fre de lloguers”. Si amb anterioritat tenia l'obligació d'aportar proves per a justificar la reclamació, ara és suficient amb referir-se a la informació que li ha facilitat la persona propietària o, en el seu cas, a l'absència d'aquesta informació.

Es va introduir una reforma addicional en el *Mietpreisbremse* quan es va prorrogar el mecanisme fins a 2025.⁶⁴ Abans d'aquesta reforma, un propietari que havia cobrat un lloguer per sobre del límit legal només havia de retornar la part indeguda del lloguer a partir de la data de la reclamació. Amb la nova formulació del § 556g BGB, que va entrar en vigor l'1 d'abril 2020, una persona inquilina pot reclamar la devolució de la part indeguda del lloguer des de l'inici de la relació arrendatària, si realitza la reclamació dins dels 30 primers mesos. Si la reclamació és després d'aquest termini, es continua aplicant la regulació anterior.

Amb aquesta segona reforma, es va donar resposta a una altra crítica dels representants de les persones inquilines, segons els quals el funcionament del *Mietpreisbremse* incentivava el frau, perquè no sols no hi havia risc financer per al propietari en demanar un lloguer major del permès, sinó que aquest podia quedar-se amb l'excés de lloguer percebut abans de la reclamació. No obstant això, la reforma no introdueix cap sanció per demanar un lloguer superior al límit legal, per la qual cosa el risc financer continua sent nul per al propietari.

Cal esmentar també que el Tribunal Regional de Berlín (*Landgericht Berlin*) va demanar a finals de 2017 al Tribunal Constitucional el seu pronunciament per dubtes sorgits sobre la

⁶⁴ Alemanya, «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020».

constitucionalitat de determinats aspectes en l'aplicació del *Mietpreisbremse*,⁶⁵ la constitucionalitat del qual es va confirmar el 2019. Concretament, es va qüestionar si l'aplicació del fre de lloguers respectava la igualtat de propietaris i propietàries davant la llei: pot aplicar-se un lloguer màxim diferent a Berlín i Munic sense justificar aquesta diferència amb anterioritat per una desigualtat en la situació econòmica de les llars inquilines?; és acceptable que no s'apliqui el fre de lloguers en tots els municipis amb una situació similar?; és acceptable que els lloguers que superaven els límits autoritzats amb anterioritat a la introducció del fre de lloguers quedin exclosos de la mesura?⁶⁶. El 18 de juliol de 2019 el Tribunal Constitucional alemany va desestimar per unanimitat els recursos i va confirmar la constitucionalitat del *Mietpreisbremse*.⁶⁷

2.3.3. Limitació de l'evolució dels lloguers: *Kappungsgrenze* (limitació del creixement)⁶⁸

La *Kappungsgrenze* o limitació del creixement, a la qual s'ha fet referència més amunt, posa un topall al creixement del lloguer en una actualització de la renda fins al lloguer de referència (*Vergleichsmiete*). El lloguer no pot augmentar més del 20% en un període de tres anys. En una situació de mercat tens, com en el cas de Berlín, aquest percentatge es pot reduir temporalment al 15% (§558.3 BGB).

L'elevació de la renda per millores queda exclosa d'aquesta limitació. Per aquesta raó, es va introduir el 2019 una segona *Kappungsgrenze*, específica per a l'elevació de la renda per millores (§559.3a).⁶⁹

Aquestes dues limitacions del creixement o *Kappungsgrenzen* s'apliquen de manera independent:

- Les successives actualitzacions del lloguer fins al nivell del lloguer de referència no poden representar un creixement del lloguer major del 15% per un període de 3 anys, sense incloure les eventuais elevacions de la renda per millores.
- Els successius increments de la renda per millores en un període de 6 anys no poden superar els 3 euros (2 euros si el lloguer inicial era inferior a 7 euros) per metre quadrat.

A títol d'exemple, en un període de 3 anys, un lloguer a Berlín podria créixer, com a màxim, un 15% més 3 euros per metre quadrat. En un període de 6 anys, el creixement màxim seria d'un

⁶⁵ Veure nota de premsa publicada en el portal de premsa de l'estat de Berlín de l'11 de desembre de 2017: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.656821.php>

⁶⁶ Qüestió sens dubte molt interessant des del punt de vista econòmic, en la mesura en què el fre de lloguers està basat sobre el lloguer mitjà observat en el mercat, amb el que es qüestiona implícitament la relació entre el preu d'oferta i la capacitat de pagament de la demanda.

⁶⁷ Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 (18 de juliol de 2019).

⁶⁸ *Kappung* fa referència, en un context on es tracta de posar un topall a un creixement pel que el concepte de *Kappungsgrenze* es podria traduir literalment per "alçada de poda".

⁶⁹ Alemanya, «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)».

32,25% més 3 euros per metre quadrat. A això es pot afegir una possible variació de les despeses reals associades a l'habitatge (§560 BGB).

2.4. Resum de la regulació del lloguer d'habitatges privades lliures a Berlín

2.4.1. Regulació de la seguretat de tinença i l'assequibilitat

Els principals elements de la normativa que regulen els aspectes de seguretat de tinença i nivell de renda a Berlín es resumeixen en la següent taula i, a continuació, es presenta una recopilació més detallada de la normativa aplicable al preu del lloguer.

Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer	Permanència en lloguer	Termini de la relació contractual	El contracte per defecte és de duració indefinida. Un contracte de duració determinada s'admet exclusivament en determinades situacions.
		Finalització del contracte per la persona propietària	La persona propietària pot finalitzar el contracte només en determinats supòsits.
	Actualització de la renda de lloguer	Procediment per defecte d'actualització de la renda	Un lloguer per sota del lloguer habitual per a habitatges equiparables, pot actualitzar-se fins aquest nivell.
		Altres procediments d'actualització de la renda	Es pot substituir el mecanisme per defecte, per l'actualització segons l'índex de preus al consum, o l'actualització a imports predeterminats.
Assequibilitat del lloguer	En nous arrendaments	Causas addicionals que justifiquen un augment del lloguer	La renda pot actualitzar-se per a reflectir despeses de modernització. Es poden actualitzar les despeses en funció de l'evolució de les despeses reals.
		Lloguers abusius	Un lloguer que supera el lloguer habitual per a habitatges equiparables en més d'un 20% es pot considerar lloguer abusiu en determinades condicions.
	En arrendaments existents	Fre de lloguers	En situació de mercat de lloguer tens, el lloguer inicial no pot superar el lloguer habitual per a habitatges equiparables en més d'un 10%. Existeixen varies excepcions a aquesta limitació.
		Augment màxim	Els augments per a l'actualització del lloguer no poden sumar més d'un 15% en 3 anys. L'augment per modernització no pot superar un determinat import.

Font: elaboració pròpia

2.4.2. La regulació de la renda de lloguer

A continuació es resumeix, de manera esquemàtica, les limitacions normatives que s'apliquen en la fixació del nivell de la renda a Berlín.

- **Entrada d'una nova persona inquilina en l'habitatge** (en cap cas pot tractar-se de la negociació d'un nou contracte amb la mateixa persona inquilina).
 - **Habitatges nous (usats per primera vegada després de 1-10-2014) o primera locació després d'una reforma integral:**
 - Nivell de renda lliure.
 - Si la renda està més d'un 20% per sobre de la renda habitual de la zona en habitatges comparables: l'inquilí pot intentar una rebaixa en virtut de la prohibició de lloguers abusius (amb poca perspectiva d'èxit).
 - **Tots els altres habitatges:**
 - Renda fins a un 10% per sobre del lloguer de referència.
 - Renda fins al nivell de l'anterior, si aquesta va estar més d'un 10% per sobre del lloguer de referència.
- **Actualització de la renda mentre es manté la relació arrendatària**
 - Si es va optar per una **Staffelmiete** i fins a acabar l'últim període pel qual s'havia fixat el preu del lloguer en el contracte:
 - Si s'aplica el fre de lloguers (*Mietpreisbremse*), cada nou preu del lloguer ha de respectar les limitacions com si d'un nou arrendament es tractés.
 - Si no hi ha *Mietpreisbremse*, el nou preu del lloguer s'aplica sense limitacions.
 - No es pot actualitzar la renda per millores.
 - Si es va optar per una **Indexmiete** i fins que s'acabi, si escau, el termini d'aplicació previst en el contracte:
 - S'actualitza la renda anualment en funció de l'evolució de l'índex de preus al consum. La renda inicial ha de respectar els límits del fre de lloguers, però no les actualitzacions.
 - Solament es pot actualitzar la renda per millores, l'execució de les quals no depengui de la voluntat del propietari.
 - Per defecte (en absència d'una opció vàlida amb algun dels altres dos sistemes i si no s'ha exclòs contractualment la possibilitat d'actualitzar la renda), es permet una actualització fins al nivell del lloguer de referència (*Vergleichsmiete*) cada 15 mesos. Quan existeix, la referència habitual són les taules de preus del **Mietspiegel**.
 - La persona propietària proposa un augment de la renda fins al nivell del lloguer de referència.
 - En cap cas, l'augment de la renda pot superar un 15% acumulat per un període de 3 anys (*Kappungsgrenze*).⁷⁰
 - L'inquilí ha d'acceptar la nova renda perquè aquesta es faci efectiva; té el deure d'acceptar-la si no supera el lloguer de referència i l'augment acumulat no és superior al 15%.

⁷⁰ En zones on el mercat de lloguer no es considera tens, el límit d'augments acumulats s'estableix en el 20%

- Si no hi ha acord, la persona propietària pot demanar al jutjat que es pronunciï sobre l'augment proposat.
 - Si aquest considera que la renda proposada no supera el lloguer de referència (*Vergleichsmiete*), s'aplica el lloguer actualitzat.
 - Una renda inicial per sobre del lloguer de referència no es pot actualitzar fins que el nivell del lloguer de referència la superi.
- A més de l'actualització ordinària, pot haver-hi una extraordinària de la renda per obres de millora.

○— 3. La regulació d'arrendaments a París i França

3.1. Context

3.1.1. Origen i desenvolupament del sistema de regulació actual

Després de la 2a Guerra Mundial, la falta d'habitatges i la insuficient activitat constructiva portava al govern a buscar una sortida a la congelació dels lloguers vigent des de 1914, amb vista a incentivar la construcció de nous habitatges i la renovació dels existents.⁷¹ No obstant això, el govern desitjava d'altra banda mantenir un alt nivell de protecció de les persones inquilines. La solució que es va adoptar finalment va ser la llei d'arrendaments de 1948,⁷² que introdueix una revaloració progressiva dels lloguers, que té en compte les capacitats de pagament de les persones inquilines. Per això, es va idear un complex sistema de **fixació “científica” del lloguer** en funció de les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge. Aquest sistema havia d'assegurar una mínima rendibilitat de la propietat immobiliària i generar incentius per al manteniment o la millora dels habitatges.⁷³ Al temps, es mantenia el dret de permanència de la persona inquilina en l'habitatge. Els lloguers d'habitatges de nova construcció, així com dels habitatges que sortien de l'àmbit de la llei de 1948 per finalització de la relació arrendatària, no gaudien de protecció.

El sistema de càlcul del lloguer va venir detallat per dos decrets, relatius respectivament a la determinació de la superfície útil “corregida”⁷⁴ i a l'import del lloguer per metre quadrat.⁷⁵ Es tenen en compte variables com la tipologia de l'habitatge, l'ús de les habitacions, la llum que rep i les vistes que ofereix, l'existència d'humitats, l'estat de la façana, del bany i de la cuina, la situació de l'habitatge respecte al transport públic i els comerços, la qualitat del veïnat, etc.

El nombre d'habitatges regits per la llei de 1948 s'ha anat reduint progressivament, fins a un número marginal en l'actualitat.

El 1982, després de la victòria del socialista Mitterrand el 1981, es va tornar a introduir una major seguretat de tinença i una regulació dels lloguers per als habitatges que havien quedat exclosos de les mesures de la llei de 1948, amb la “Loi Quilliot”.⁷⁶ Un nou canvi de govern va propiciar una nova modificació de la regulació d'arrendaments amb la llei de 1986, la “Loi Méhaignerie”.⁷⁷

⁷¹ Daniele Voldman, «La loi de 1948 sur les loyers», *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n.º 20 (octubre de 1988): 91, <https://doi.org/10.2307/3768678>.

⁷² França, «Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement», 1948.

⁷³ Loïc Bonneval et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)* (Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement ..., 2015).

⁷⁴ França, «Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.

⁷⁵ França, «Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.

⁷⁶ França, «Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (Loi Quilliot)», *JORF*, 23 de juny de 1982.

⁷⁷ França, «Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (Loi Méhaignerie)», *JORF*, 24 de desembre de 1986.

Finalment, després de la segona victòria de Mitterrand, es va introduir la llei d'arrendaments de 1989,⁷⁸ encara en vigor en l'actualitat, encara que ha conegut diverses modificacions significatives en el temps.

Per a frenar l'increment dels lloguers, des del 2012 es va activar, mitjançant decret en l'aglomeració de París i altres aglomeracions amb mercat tens, un dispositiu de limitació de l'**evolució** dels lloguers quan canvia la persona inquilina,⁷⁹ una possibilitat ja prevista en la llei d'arrendaments des de 1989.

D'altra banda, amb la modificació de la llei d'arrendaments per la Llei *ALUR*,⁸⁰ es va crear el 2014 un dispositiu complementari de regulació del **nivell dels lloguers**, que es recolza en els lloguers de referència determinats a partir dels lloguers observats. El dispositiu es va aplicar a París a partir de 2015.

El tribunal administratiu de París, al novembre de 2017, va anul·lar l'aplicació del dispositiu de limitació del **nivell de lloguers**, perquè s'aplicava exclusivament en el municipi de París i hauria d'haver-se aplicat, segons l'article 17 de la llei d'arrendaments de 1989 en la seva versió en vigor en aquell moment, en la totalitat de l'aglomeració de París.⁸¹ L'esmentada limitació de l'**evolució dels lloguers**, en vigor des de 2012, no es va veure afectada per aquesta decisió.

El 2018, la Llei *ELAN*,⁸² adoptada a l'octubre de 2018 i validada per una decisió del Consell Constitucional al novembre de 2018, va reintroduir la possibilitat d'activar el dispositiu de limitació del nivell de lloguers basat en el preu de referència. No obstant això, aquesta vegada, el dispositiu no es va introduir de manera perenne, sinó solament "a títol experimental" per a 5 anys. El decret d'aplicació del dispositiu a la ciutat de París es va publicar a l'abril de 2019;⁸³ els lloguers de referència al maig de 2019;⁸⁴ i el dispositiu va entrar en vigor l'1 de juliol de 2019. Des de llavors,

⁷⁸ França, «Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986», *JORF*, 8 de juliol de 1989.

⁷⁹ França, «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2012.

⁸⁰ França, «Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)», *JORF*, 26 de març de 2014, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.

⁸¹ Tribunal administratif de Paris, Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728, No. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728 (18 de novembre de 2017).

⁸² França, «Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN)», 23 de novembre de 2018.

⁸³ França, «Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique», *JORF*, n.º 0088 (13 de abril de 2019), <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038369825/>.

⁸⁴ *Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris* Préfecture de la Région d'Ile de France, Préfecture de Paris, «Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris», 28 de maig de 2019, <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/arrete.pdf>.

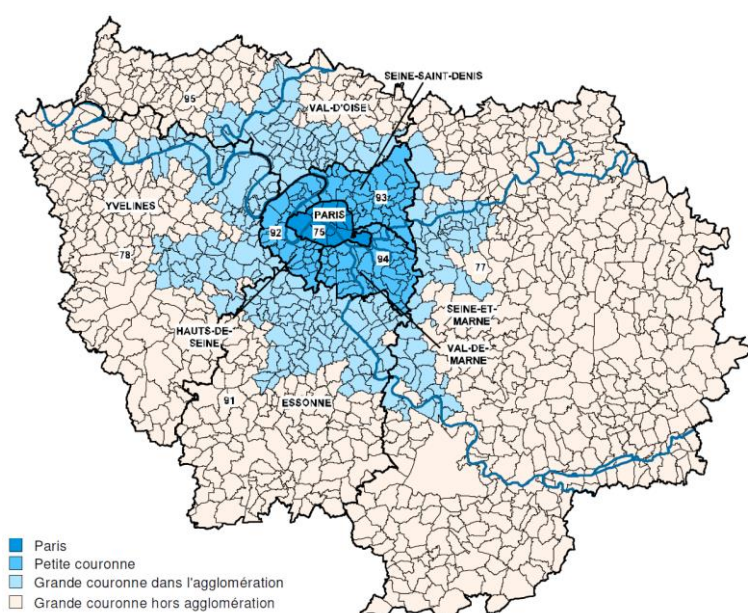
el dispositiu s'ha posat en marxa igualment a Lille, Plaine Commune, Est ensemble, Montpellier, Lyon, Bordeaux i Villeurbanne.⁸⁵

Al febrer de 2022, la posada en marxa experimental del dispositiu de limitació de lloguers es va prorrogar 3 anys fins al 2026.⁸⁶

3.1.2. El mercat del lloguer a París

París és el nucli d'una important àrea metropolitana, la Unitat Urbana de París, la delimitació de la qual, establerta per l'institut d'estadística nacional INSEE, inclou 409 municipis el 2020.⁸⁷

Mapa 2. La regió d'Illa de França i, en blau, la regió metropolitana de París.



Font: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.⁸⁸ En blau fosc, el municipi de París, en blau, la *petite couronne*, en blau clar, els municipis de la *grande couronne* que formen part de l'aglomeració de París i en blanc, la resta de municipis de la regió d'Illa de França.

A més de París, aquesta aglomeració urbana inclou tots els municipis de la *petite couronne* (el primer cinturó urbà), així com una part dels municipis de la *grande couronne* (el segon cinturó).

⁸⁵ Fondation Abbé Pierre, «Le 27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022», 2022, https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf.

⁸⁶ França, «Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (1)», *JORF*, n.º 0044 (22 de febrer de 2022), <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395>, Article 85.

⁸⁷ Unitat urbana 00851. Veure <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UU201000851-paris>

⁸⁸ OLAP, «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne» (Paris, agost de 2022), https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf, p. 3.

París, la *petite couronne* i el conjunt dels municipis de la *grande couronne* formen la regió administrativa Illa de França (Île-de-France) (veure Mapa 2).

L'àrea metropolitana de París és l'àmbit de l'Observatori dels Lloguers de l'Aglomeració Parisenca o OLAP, en les seves sigles en francès.

L'Aglomeració de París compte amb 10.858.852 habitants i 4.697.033 llars el 2019. En aquesta mateixa data, es comptabilitzen 5.265.205 habitatges, un 89,2% principals (ver Tabla 2).

Tabla 2. Població i habitatges a la regió metropolitana de París

Població	Ciutat de París (75056)	Aglomeració de París (00851)	Regió Île-de- France (11)
Habitants el 2019	2.165.423	10.858.852	12.262.544
Taxa de variació mitja de la població entre 2013 i 2019 (%)	- 0,5%	0,4%	0,4%
Llars el 2019	1.137.759	4.697.033	5.256.723
- Llars en tinença en propietat	33,4%	44,4%	47,1%
Número total d'habitatges el 2019	1.389.375	5.265.205	5.894.912
- habitatges principals	81,9%	89,2%	89,2%
- habitatges secundaris	9,5%	4,0%	4,0%
- habitatges buits	8,7%	6,8%	6,9%

Font: INSEE ⁸⁹

L'esquema de tinença a l'Aglomeració de París, segons els resultats del cens de població del INSEE de 2015, és el següent:⁹⁰

- 2.058.031 llars (45%) ocupen el seu habitatge en tinença en propietat
- 1.084.263 llars (24%) lloguen un habitatge del parc social públic
- 1.106.440 llars (24%) lloguen un habitatge no moblat en el sector privat
- 213.212 llars (5%) lloguen un habitatge moblat en el sector privat
- 133.871 llars (3%) ocupen un habitatge a títol gratuït

El 2022, l'OLAP estima el parc d'habitatges en lloguer lliure i no moblats en l'aglomeració de París en 1.090.000 habitatges, repartits de la següent manera:⁹¹

- 370.000 habitatges a París
- 440.000 habitatges en la *petite couronne*
- 280.000 habitatges en els municipis de la *grande couronne* que formen part de l'Aglomeració de París.

⁸⁹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-75056+UU2020-00851+REG-11>

⁹⁰ OLAP, «Recensement de la Population 2015 Principaux résultats», 2019, https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/publications_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf, p. 3.

⁹¹ OLAP, «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne», p. 2.

L'1 de gener de 2022, el lloguer mensual a l'aglomeració de París se situa en una mitjana de 1.002 euros o 18,9 €/m² per a un habitatge d'una grandària mitjana de 53m², amb importants diferències segons la ubicació:⁹²

- París: 1.198€/mes, 24,1€/m², grandària mitjana 50m²
- Petite couronne: 932€/mes, 17,6€/m², grandària mitjana 53m²
- Gran couronne: 854€/mes, 14,9€/m², grandària mitjana 57m²

3.2. Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer

La legislació francesa no contempla la possibilitat de contractes de durada indefinida, per considerar-ho incompatible amb els drets de propietat: l'article 1709 del codi civil defineix l'arrendament com un contracte de durada determinada.⁹³

No obstant això, en arrendaments d'habitatge principal, una persona propietària només es pot oposar a la pròrroga del contracte per un nombre limitat de raons fixades per la llei. A causa d'aquest mecanisme de pròrroques obligatòries, **la seguretat de tinença es garanteix a França de manera molt semblant al sistema alemany**, encara que la durada dels contractes és molt diferent.

Aquesta normativa queda circumscrita als arrendaments d'habitatges o d'immobles amb un ús mixt (habitatge i professional) i que constitueixen la residència principal de la persona inquilina (Art. 2 de la llei d'arrendaments de 1989). Algunes disposicions específiques s'apliquen a l'arrendament d'habitatges moblats, que es comentarà més endavant.

3.2.1. Durada de la relació contractual

Per a evitar la possible ambigüitat conceptual de la noció de "durada de l'arrendament",⁹⁴ s'utilitza la noció de durada de relació contractual, entesa com el termini durant el qual es manté la relació contractual en virtut del contracte inicial i les pròrroques obligatòries.

A França, la **durada de la relació contractual és indefinida**. Arribada la data de venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament (Art. 10 de la llei d'arrendaments de 1989).

⁹² OLAP, p. 5.

⁹³ Fanny Cornette y Joris Hoekstra, «TenLaw National Report for France», TenLaw: : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (Bruselas: European Commission, 2014), https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf, p. 113.

⁹⁴ La llei espanyola d'arrendaments urbans en el seu article 9, utilitza la noció de durada de l'arrendament pactada per les parts, com a equivalent a la durada del contracte, i la noció de durada mínima [de l'arrendament] com a equivalent al termini mínim que s'aconsegueix, si escau, mitjançant pròrroques obligatòries del contracte per terminis anuals.

L'obligatorietat de la reconducció o renovació del contracte s'aplica a la seva finalització i la de qualsevol de les seves pròrroques, sense límit de temps.⁹⁵

No procedirà la pròrroga obligatòria del contracte si l'arrendador comunica a l'arrendatari que té necessitat de l'habitatge arrendat per a ell mateix o els seus familiars, o si vendrà l'habitatge (Art. 15).

La durada mínima del contracte inicial és de 3 anys per a arrendadors persones físiques i de 6 anys per a arrendadors persones jurídiques. Arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrroques, la llei preveu tres possibilitats: reconducció tàcita, renovació o finalització (Art. 10).

- **Reconducció tàcita:** si cap de les parts ha manifestat la seva voluntat contrària, la durada del contracte es reconduïx per un període de 3 anys per a arrendadors persones físiques i de 6 anys per a arrendadors persones jurídiques. En aquest cas, continuarà aplicant-se sense canvis el mecanisme d'actualització anual del lloguer segons l'evolució de "l'índex de referència dels lloguers" o IRL (veure més a baix).
- **Renovació del contracte:** és el mecanisme previst per a lloguers manifestament infravalorats respecte al nivell dels lloguers habituals que es paguen en la zona per a habitatges equiparables. En aquest cas, el propietari pot demanar que el lloguer es revaloritzi fins a aquest nivell. El contracte renovat té una durada de 3 anys, 6 si l'arrendador és una persona jurídica. L'increment del lloguer es produeix progressivament, per terços durant un període de 3 anys, si l'arrendador és persona física i l'increment total no supera el 10%, i per sisens durant 6 anys en els altres casos (Art. 17-2). A aquests increments es pot afegir l'actualització segons l'IRL.
- **Denegació de pròrroga:** El propietari pot denegar la pròrroga del contracte només en dos supòsits, mentre que la persona inquilina compleixi amb les seves obligacions:
 - Per necessitat de l'habitatge com a residència principal per a ell o ella, o per a la família pròxima.
 - Per a la venda. En aquest cas, la notificació de no renovació del contracte ha d'incloure el preu i les condicions de venda, i té consideració d'oferta de venda (Art. 15).

Quan la propietat demana una reavaluació d'un lloguer manifestament infravalorat segons el mecanisme descrit anteriorment, no pot al mateix temps denegar la pròrroga del contracte (Art. 17-2). La legislació impedeix d'aquesta manera la possibilitat d'utilitzar l'amenaça de finalització del contracte per a aconseguir un increment del lloguer per sobre del que autoritza la llei.

Si la denegació de pròrroga del contracte afecta a una persona inquilina major de 65 anys i amb ingressos reduïts, només serà vàlida si se li ofereix una alternativa residencial, tret que la persona propietària també tingui més de 65 anys i uns ingressos reduïts (Art. 15 III).

La finalització fraudulenta d'un contracte per mitjà d'una justificació falsa pot suposar una multa de fins a 6.000 € (30.000 € en cas de propietari persona jurídica), i la persona inquilina pot demanar la reparació del perjudici (Art. 15 IV).

⁹⁵ Cornette y Hoekstra, «TenLaw National Report for France», p. 114.

Contractes de duració inferior a 3 anys

La Llei francesa ofereix la possibilitat d'un contracte de durada inferior a tres anys –però no inferior a un any– quan un propietari persona física pot justificar que un esdeveniment específic de naturalesa professional o familiar l'obligarà a recuperar l'habitatge. En cas que l'esdeveniment es retardés, la persona propietària pot proposar que s'endarrereixi la data de finalització del contracte, però només pot fer-ho una vegada (Art. 11 de la Llei d'arrendaments de 1989).

Quan es produeix l'esdeveniment, el contracte queda extingit. No obstant això, si no es produeix, el contracte passa a considerar-se de tres anys.

La modificació el 2018 de la Llei d'arrendaments de 1989 per la Llei *ELAN*, ha creat una categoria addicional de contractes denominats “contracte de mobilitat” (*bail de mobilité*) per a habitatges moblats. Aquests contractes tenen una durada d'1 a 10 mesos no renovables. Queda exclosa la possibilitat de signar contractes de mobilitat successius amb la mateixa persona inquilina, i només es poden signar aquests contractes amb persones en formació o en desplaçament per raons professionals (Art. 25-12 a 25-18 de la Llei d'arrendaments de 1989).

3.2.2. Procediment d'actualització o revisió de la renda

A França té vigor des de 1989 un sistema d'actualització de la renda de lloguer segons la variació anual d'un índex de referència, que limita l'augment percentual del lloguer en contractes existents i en la renovació d'aquests contractes.⁹⁶ Des de 2006, l'índex de referència en vigor és “l'índex de referència dels lloguers” o IRL (índex de *référence des loyers*).⁹⁷ Des de 2008, l'IRL és igual a l'índex de preus al consum (IPC), sense lloguers ni tabac.⁹⁸

Igual que en el sistema alemany, el sistema francès pretén mantenir un preu de mercat en un context de protecció de la seguretat de tinença.

A causa de les limitades possibilitats de la persona propietària d'acabar una relació arrendatària, aquest sistema d'actualització s'aplica virtualment sense limitació de temps, mentre es mantingui la persona inquilina en l'habitatge. Per tant, hi ha la possibilitat que es generi amb el temps un important desfasament, en la mesura en que la revisió del preu no es fa amb referència a l'evolució del preu de mercat dels lloguers, com a Alemanya, sinó seguint l'evolució general dels preus al consum.

Per això, la llei inclou un mecanisme complementari que permet tornar a un preu de mercat en cas que la renda estigui manifestament allunyada d'aquest.

La llei d'arrendaments francesa inclou des de la seva versió inicial un mecanisme addicional basat en els “lloguers habituals en la zona per a habitatges comparables”,⁹⁹ una definició molt

⁹⁶ Aquest mecanisme d'actualització és semblant al mecanisme aplicat a Espanya durant la vigència del contracte (Art. 18 de la «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos», *BOE*, n.º 282 (25 de novembre de 1994): 36129-46.)

⁹⁷ Art. 17-1 de llei d'arrendaments de 1989 en la seva versió actual. Modificació introduïda per la *Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005*, Art. 35.

⁹⁸ Modificació introduïda per la *Loi n° 2008-111 du 8 février 2008*, Art. 9 V.

⁹⁹ En francès: “loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables” (veure Art. 17 en la versió inicial de la llei d'arrendaments de 1989).

similar a la *Vergleichsmiete* alemanya (veure més amunt). Abans de 2015, la seva aplicació quedava limitada a la possibilitat del propietari o propietària de demanar l'actualització d'un lloguer "manifestament infravalorat" al nivell del "lloguer habitual", en el moment de la renovació del contracte. Així i tot, la versió inicial de la llei, indicava que el "lloguer habitual" fixava així mateix el nivell màxim de la renda en cas d'un canvi de la llar inquilina (veure art. 17 de la versió inicial de la llei d'arrendaments de 1989).¹⁰⁰ Aquesta segona funció es va incloure en la llei de 1989 a títol experimental per un període inicial de 5 anys i va deixar de poder aplicar-se a partir de 1997. Amb la Llei *ALUR* de 2014, seguit per la Llei *ELAN* de 2018, es va recuperar, sota un format diferent, aquesta possibilitat de recórrer al "lloguer habitual" o lloguer de referència per a establir un nivell màxim dels lloguers en nous contractes.¹⁰¹

3.2.3. La especificitat dels habitatges moblats

La posició particular que ocupa l'habitatge moblat a França es deu al fet que aquests quedaven inicialment exclosos de l'àmbit d'aplicació de la llei d'arrendaments de 1989.¹⁰² D'aquesta manera, llogar un habitatge moblat oferia a les persones propietàries unes condicions contractuals més favorables, com una durada del contracte d'un any i sense pròrroga obligatòria (Cornette i Hoekstra 2014, p. 86).

El 2014, la Llei *Alur* inclou els habitatges moblats residències principals en la llei d'arrendaments de 1989, amb la creació d'una nova secció que manté determinades condicions específiques per a aquests habitatges, com la possibilitat d'una fiança de dos mesos o una durada mínima del contracte d'un any.¹⁰³ No obstant això, la persona propietària ja no pot oposar-se a la renovació del contracte sense que succeeixi un dels supòsits previstos a la llei (Art. 25-8 de la llei d'arrendaments de 1989), que són: venda, necessitat pròpia o per a la família, o per un motiu legítim i seriós, en particular el no respecte de les obligacions per part de l'inquilí.¹⁰⁴ Així mateix, a partir d'aquesta modificació legal, els articles 17-1 i 17-2 de la llei d'arrendaments de 1989, relatius a l'actualització de la renda, s'apliquen també en els habitatges moblats (Art. 25-9).

El lloguer de referència dels habitatges moblats s'estableix mitjançant increment del preu per metre quadrat del lloguer de referència d'habitatges no moblats. El factor d'increment es determina a partir de les diferències observades en els lloguers existents.¹⁰⁵

D'altra banda, la modificació de la llei d'arrendaments de 1989 per la Llei *ELAN*, crea una categoria específica de contractes de curta durada per a habitatges moblats, denominats "de mobilitat", destinats a permetre una major flexibilitat en situacions particulars que ho justifiquen (veure més amunt, "Contractes de durada menor de 3 anys").

¹⁰⁰ Utilitzant els conceptes alemanys actuals, es tractava d'una "*Mietpreisbremse*" (veure més amunt) fixada al mateix nivell que el lloguer de referència (+0%).

¹⁰¹ Veure "Dispositiu de limitació del nivell de lloguers" més abaix.

¹⁰² Ver Art.2 de la versió inicial de la Llei d'arrendaments de 1989.

¹⁰³ Duració mínima de 9 mesos si la persona inquilina és estudiant; en aquest cas, la pròrroga tàcita del contracte no s'aplica.

¹⁰⁴ Aquests supòsits són idèntics als supòsits per a habitatges no moblats (veure article 15 de la llei d'arrendaments de 1989).

¹⁰⁵ Article 140 IV de la Llei *ELAN*.

3.3. Mesures específiques de regulació de la renda per afavorir l'assequibilitat

París és considerada zona amb un mercat de lloguer tens, la qual cosa implica la posada en marxa d'una regulació més restrictiva de les possibilitats de determinació i evolució del lloguer. Per a això, es disposa de dos dispositius que limiten respectivament l'evolució i el nivell dels lloguers.

Tots dos dispositius queden condicionats a l'existència d'un mercat de lloguer tens. En absència d'un mercat tensi, el lloguer inicial d'un arrendament es negociarà lliurement entre les parts. La limitació de l'evolució del lloguer s'aplica en totes les zones amb un mercat tens,¹⁰⁶ mentre que la limitació del nivell del lloguer només en algunes d'aquestes zones.¹⁰⁷

3.3.1. Dispositiu de limitació de l'evolució de lloguers

Durant la relació de l'arrendament –tant durant el contracte com en les seves renovacions– l'**evolució** màxima del lloguer està limitada per l'evolució de "l'índex de referència dels lloguers" o IRL,¹⁰⁸ amb l'excepció de la possibilitat d'eleva progressivament un lloguer manifestament infravalorat fins al nivell de mercat (veure més amunt).

Quan canvia la persona inquilina, per defecte, el preu del lloguer pot determinar-se lliurement. Per a evitar que aquesta possibilitat pugui desembocar en un creixement del lloguer excessiu en situacions de mercat tens, la llei d'arrendaments de 1989 preveu des de la seva primera redacció la possibilitat de limitar l'evolució del lloguer també quan hi ha un canvi de la persona inquilina, en localitats amb un mercat tens. El mecanisme s'activa per decret i per un període màxim d'un any (Art. 18), i es pot renovar. D'aquesta manera, es pot estendre el mecanisme que regeix l'actualització de la renda en arrendaments existents, a la situació d'un canvi de la persona inquilina.

Aquest mecanisme es va activar el 2012 a París.¹⁰⁹ Des d'aleshores, s'ha renovat constantment i segueix en vigor el 2022,¹¹⁰ de manera que el preu inicial d'un nou arrendament en aquesta ciutat es veu condicionat pel preu pagat per l'anterior inquilí o inquilina.

¹⁰⁶ Els municipis que formen part d'una zona de mercat tens són els que figuren en l'annex del «Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts», *JORF*, n.º 0109 (10 de maig de 2013).

¹⁰⁷ La limitació del nivell del lloguer s'aplica a les zones urbanes de París, Lille, Plaine commune (Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse), Lyon, Villeurbanne, Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville) i, desde juliol de 2022, Montpellier i Burdeos.

¹⁰⁸ L'IRL és igual a l'índex de preus al consum sense lloguers ni tabac.

¹⁰⁹ França, «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989».

¹¹⁰ França, «Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2022.

D'aquesta manera, quan es tracta d'un canvi de la persona inquilina, el nou lloguer no pot ser superior al lloguer anterior, actualitzat segons la taxa de variació anual d'un índex. Aquest límit pot variar en funció de les obres de millora realitzades o la qualificació energètica de l'habitatge, o si el lloguer és “manifestament infravalorat”.

No obstant això, quan es tracta d'una primera locació, o quan, per altres raons, no es tracta solament d'un canvi de la persona inquilina, el preu es negocia lliurement entre les parts, si no està en vigor el mecanisme complementari de limitació del nivell de lloguers.

3.3.2. Dispositiu de limitació del nivell de lloguers

La Llei *ALUR* va introduir el 2014 la possibilitat de limitar, a més de l'evolució del lloguer, també el **nivell** màxim d'aquest amb referència al lloguer que s'observa en la zona per a habitatges comparables. La llei fixa el nivell màxim, que rep el nom de *loyer majoré*, en un 20% per sobre del lloguer mitjà observat, és a dir, el lloguer de referència.

Aquest dispositiu es va aplicar a París a partir de l'1 d'agost de 2015. No obstant això, després d'una decisió del tribunal administratiu de París del 28 de novembre de 2017, que va ser confirmat pel tribunal d'apel·lació al juny de 2018, l'aplicació del dispositiu de limitació del nivell de lloguers va quedar anul·lada.

La situació va canviar de nou el 2018 amb la Llei *ELAN*, adoptada a l'octubre de 2018 i validada per una decisió del Consell Constitucional al novembre del mateix any. Aquesta llei, en l'article 140, reintrodueix la possibilitat d'activar el dispositiu de limitació del nivell de lloguers basat en el preu de referència, encara que ho fa a títol experimental i per un termini limitat. Des de l'1 de juliol de 2019, el dispositiu està de nou en vigor a París.

Amb el dispositiu en funcionament, es fixen anualment per decret tres valors de referència. D'una banda, el lloguer de referència, que reflecteix el valor mitjà del conjunt dels lloguers que s'estan pagant, sense importar l'antiguitat de la relació arrendatària; per un altre, un lloguer de referència “incrementat” (*loyer majoré*), fixat en un 20% per sobre del lloguer de referència; i, finalment, un lloguer de referència “reduït” (*loyer minoré*), fixat en un 30% per sota del lloguer de referència. Aquests valors s'expressen en euros per metre quadrat i es diferencien segons el sector geogràfic, la grandària de l'habitatge, el període de construcció, i segons si l'habitatge està moblat o no. Els valors vigents durant un any, a partir de l'1 de juliol de 2022, es van publicar el 2 de juny.¹¹¹

Un lloguer no ha de superar el lloguer “incrementat” (*loyer majoré*), és a dir, el lloguer de referència més un 20%. Aquest límit s'aplica tant en nous contractes, fins i tot quan es tracta d'un primer arrendament, com en la renovació de contractes.

El límit s'aplica al lloguer “de base” (*loyer de base*). A aquest, es pot afegir, en el seu cas, un “complement de lloguer” (*complément de loyer*), quan l'habitatge presenta característiques o una ubicació que es poden considerar luxoses o fora del comú, en comparació amb habitatges similars en la mateixa zona.¹¹² Com a tal, es pot considerar, per exemple, una terrassa, vistes

¹¹¹ DRIHL, «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023», 2 de juny de 2022.

¹¹² Llei *ELAN*, Art. 140 III.B.

excepcionals sobre un monument, sostres molt alts o uns acabats luxosos. Aquest “complement de lloguer” queda exclòs de la limitació del nivell del lloguer, de manera que el lloguer total pot superar el límit del lloguer “incrementat” si inclou un “complement de lloguer”.

El contracte de lloguer ha d'indicar el lloguer de referència i el lloguer de referència “incrementat”, així com, en el seu cas, l'import del “complement de lloguer” i les característiques de l'habitatge que el justifiquen.¹¹³

D'altra banda, si un lloguer està per sota del lloguer “reduït” (lloguer de referència menys un 30%), la persona propietària pot demanar l'augment progressiu del lloguer fins a aquest nivell, en el moment de la renovació del contracte. D'aquesta manera, aquesta opció determina les condicions en les quals es pot exercir la possibilitat d'eleva un lloguer “manifestament infravalorat” al nivell del “lloguer habitual”,¹¹⁴ quan l'habitatge se situa en una zona on s'aplica el mecanisme de limitació de nivell del lloguer.

¹¹³ *Llei ELAN*, Art. 140 III.B y Art. 140 V.

¹¹⁴ Veure més amunt, *Procediment d'actualització o revisió de la renda*.

3.4. Resum de la determinació del lloguer d'habitatges privats lliures a París

3.4.1. Regulació de la seguretat de tinença i l'assequibilitat

Els principals elements de la normativa que regula els aspectes de seguretat de tinença i nivell de renda a París es resumeixen en la següent taula, i a continuació es presenta una recopilació de la regulació del preu del lloguer.

Protecció de la tinença i mecanismes d'actualització del lloguer	Permanència en lloguer	Termini de la relació contractual	Encara que els contractes són de durada determinada, el termini de la relació contractual és indefinit per mitjà de l'obligatorietat de la pròrroga del contracte per a la persona propietària. La durada mínima del contracte inicial i les pròrroques és de 3 anys (6 anys per a propietaris persones jurídiques)
		Finalització de la relació contractual per la persona propietària	La persona propietària només pot oposar-se a la renovació del contracte en determinats supòsits.
	Actualització de la renda de lloguer	Procediment per defecte d'actualització de la renda	El lloguer es revaloritza anualment en funció de l'evolució de l'IRL (índex de preus al consum sense lloguer ni tabac).
		Altres procediments d'actualització de la renda	En el cas d'un lloguer manifestament infravalorat, la persona propietària pot demanar, en el moment de renovació del contracte, que el lloguer es revaloritzi fins al nivell que es paga per a habitatges equiparables. Aquesta revaloració del lloguer ha de repartir-se sobre els 3 o 6 anys del contracte prorrogat. Si el creixement supera un 10%, ha de repartir-se en 6 anys.
Assequibilitat del lloguer	En nous arrendaments d'habitatges llogats amb anterioritat	Limitació de l'evolució del lloguer al canviar la persona inquilina	En zones amb un mercat de lloguer tens, l'augment del lloguer queda limitat a l'evolució de l'IRL (índex de preus al consum sense lloguer ni tabac). És a dir, s'estén l'aplicació del límit que regeix l'actualització de la renda en relacions contractuals existents a la situació de canvi de la persona arrendadora.
	En nous arrendaments i renovacions de contractes existents	Limitació del nivell del lloguer	En les zones amb un mercat de lloguer tens, en les quals s'aplica la limitació del nivell de lloguers, no es pot superar el lloguer de referència en més d'un 20%, en nous contractes i en renovacions de contractes existents, amb exclusió, en el seu cas, del complement del lloguer.

Font: elaboració pròpia

3.4.2. La regulació de la renda de lloguer

A continuació, es resumeix de manera esquemàtica les limitacions normatives que s'apliquen en la fixació del nivell de la renda “de base”, és a dir, sense despeses i sense tenir en compte el “complement del lloguer” que es pot demanar per característiques o per una ubicació excepcional de l'habitatge.

- **Entrada d'una nova persona inquilina en l'habitatge** (en cap cas pot tractar-se de la negociació d'un nou contracte amb el mateix inquilí o la mateixa inquilina, a causa de l'obligatorietat de la pròrroga del contracte):
 - **Habitatges llogats per primera vegada, o després d'una reforma important**
 - Nivell de renda limitada pel *loyer majoré* (lloguer de referència més un 20%)
 - **Tots els altres habitatges**
 - Antic lloguer actualitzat segons l'IRL,¹¹⁵ si no se supera el *loyer majoré*.
 - *Loyer majoré* si l'antic lloguer actualitzat segons l'IRL superés el *loyer majoré*.
- **Actualització de la renda** mentre es manté la relació contractual (contracte inicial i pròrroques):
 - Durant la vigència del contracte o qualsevol de les seves pròrroques
 - Antic lloguer actualitzat segons l'IRL.
 - En finalitzar el contracte o qualsevol de les seves pròrroques
 - Antic lloguer actualitzat segons l'IRL, o *loyer majoré* si aquest fos inferior.
 - Si el lloguer està per sobre del *loyer majoré*: l'inquilí pot demanar la rebaixa fins a aquest nivell.
 - Si el lloguer està per sota del *loyer minoré* (lloguer de referència menys un 30%): el propietari pot demanar un augment fins a aquest nivell.

¹¹⁵ Índex de referència dels lloguers, igual a l'IPC sense lloguers ni tabac.

○— 4. L'elaboració dels preus de referència a París i Berlín

A París i Berlín, els preus de referència estan dissenyats per a reflectir preus de lloguers reals i seguir l'evolució del preu del mercat, i es calculen a partir de les dades de contractes de lloguers existents. Per això, cal diferenciar-los de preus de referència elaborats amb independència parcial o total quant a la situació del mercat de lloguer, com serien per exemple preus de referència basats en la capacitat de pagament de les llars o fixats de manera arbitrària. Com a tal, l'actualització periòdica dels preus de referència en funció de l'evolució del mercat de lloguer és determinant per al seu correcte funcionament.

4.1. El *Mietspiegel* de Berlín

Alemanya compta amb una dilatada experiència en l'elaboració de models de determinació de preus de lloguer mitjans en el mercat a partir de múltiples factors.

Els preus de referència “qualificats” (*qualifizierte Mietspiegel*), com els de Berlín, gaudeixen de la presumpció d'exactitud i determinen l'actualització dels preus dels lloguers en contractes existents. L'impacte econòmic directe que aquest fet els confereix aguditza la necessitat que reflecteixin adequadament el mercat, per la qual cosa les exigències metodològiques són majors.

La metodologia descrita segueix principalment la del *Mietspiegel* de Berlín de 2019,¹¹⁶ que és la més recent versió elaborada a partir de dades empíriques.¹¹⁷ El *Mietspiegel* de 2021, actualment en vigor, és una actualització del *Mietspiegel* de 2019.

El *Mietspiegel* de Berlín de 2019 és anterior a les modificacions legals relatives al contingut i procediment d'elaboració dels *Mietspiegel* que s'han introduït mitjançant la Llei de reforma del *Mietspiegel* (*Mietspiegelreformgesetz*)¹¹⁸ i el Decret del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*)¹¹⁹, però la metodologia emprada és conforme a aquestes noves exigències normatives.

4.1.1. Periodicitat

El temps de validesa d'un *Mietspiegel* qualificat és de 2 anys (§558d BGB). Al cap de dos anys, ha d'ajustar-se a l'evolució del mercat, i renovar-se íntegrament cada 4 anys.

¹¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht».

¹¹⁷ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht*, 2^a edició (Hamburg, 2020), https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf.

¹¹⁸ Alemanya, «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021».

¹¹⁹ Alemanya, «Mietspiegelverordnung».

L'ajust a l'evolució del mercat després de 2 anys pot basar-se en un treball de camp parcial o en una actualització dels valors seguint l'evolució de l'índex general de preus al consum (§558d.2 BGB).

El *Mietspiegel* de Berlín 2021 és l'actualització del *Mietspiegel* 2019 seguint l'evolució de l'índex general de preus al consum. En regla general, les actualitzacions del *Mietspiegel* de Berlín es basen en un treball de camp parcial. No obstant això, en el moment d'elaborar el *Mietspiegel* 2021, la regulació regional del lloguer de Berlín (*Mietendeckel*), encara en vigor, havia tingut com a conseqüència l'ajust a la baixa d'un important nombre de lloguers, i aquests lloguers poden considerar-se regulats. En aquesta situació i davant la prohibició de tenir en compte lloguers regulats en l'elaboració del lloguer de referència (§558.2 BGB), es va optar per l'actualització del *Mietspiegel* de 2019 – anterior a la introducció del *Mietendeckel* – sobre la base de l'índex general de preus al consum.

4.1.2. Responsable de l'elaboració

Per a l'elaboració del *Mietspiegel* de Berlín, es constitueix un grup de treball en el qual participen representants de l'administració, d'associacions de propietaris i propietàries i d'associacions d'inquilins i inquilines. En aquest grup de treball es prenen (i es negocien) les decisions metodològiques, en particular les que poden tenir un impacte sobre el nivell del lloguer de referència, però mantenint-se sempre en el marc d'una metodologia conforme a les prescripcions legals i científicament vàlida.

El treball de camp, processar les dades, calcular el preu i redactar l'informe s'encarrega a una consultora.

Per a la seva validesa, el *Mietspiegel* qualificat ha de ser reconegut per l'administració, o per representants d'associacions de propietaris i d'inquilins (§558d.1 BGB).

4.1.3. Prescripcions normatives relatives a la metodologia d'elaboració

L'elaboració del *Mietspiegel* es troba emparada per la llei d'arrendaments, com una de les fonts per la qual es pot justificar una actualització de la renda (§558a.2 BGB).

El §558c del codi civil alemany (BGB) defineix el *Mietspiegel*, reuneix les normes generals que s'apliquen i faculta al govern per a definir normes específiques mitjançant decret. El §558d BGB regula les condicions específiques que ha de complir un *Mietspiegel* que té la consideració de qualificat. Les normes específiques relatives al contingut del *Mietspiegel* i els procediments d'elaboració admesos s'especifiquen en el decret del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*, d'ara endavant MsV), en vigor des de l'1 de juliol de 2022. Amb anterioritat, la legislació no incloïa més detalls sobre els aspectes metodològics del *Mietspiegel* que els del codi civil.

En la mesura en què un *Mietspiegel* es defineix com un quadre resum dels lloguers de referència d'una localitat (*ortsübliche Vergleichsmiete*),¹²⁰ el seu contingut ve determinat per aquest concepte. Igual que el *Vergleichsmiete*, el *Mietspiegel* ha de basar-se, per tant, en “les rendes habituals per a habitatges equiparables en termes de tipus, grandària, equipament, qualitat,

¹²⁰ “Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete” (§558c.1 BGB).

ubicació, inclòs la qualificació energètica, que s'han pactat o actualitzat en els últims sis anys, en el municipi o en un municipi equiparable".¹²¹

Perquè un *Mietspiegel* tingui la consideració de "qualificat" i gaudeixi de la presumpció d'exactitud, s'exigeix que s'hagi elaborat "de conformitat amb principis científics reconeguts" i seguint els mètodes admesos per la normativa.

4.1.4. Valors observats

Es té en compte el **lloguer sense despeses ni impostos**, és a dir, sense comunitat, llum, aigua, calefacció, aigua calenta, impostos, eventuais complements per mobles, etc.¹²² Es considera el lloguer per metre quadrat (§12 MsV).

Les dades es recullen mitjançant enquesta. A més de l'import del lloguer, es recullen dades sobre variables que determinen el nivell del lloguer, les despeses associades a l'habitatge i variables auxiliars.

Segons el document metodològic relatiu a l'elaboració del *Mietspiegel* 2019 de Berlín,¹²³ les dades recollides són els següents:

- Preguntes filtre, per a determinar si l'habitatge forma part del camp d'observació.
- Característiques de l'habitatge:
 - Antiguitat
 - Superfície
 - Equipament
 - Ubicació
- Import del lloguer i altres pagaments:
 - Lloguer sense despeses ni impostos corresponents al mes de referència (sept. 2018)
 - Despeses corresponents al mes de referència
 - Altres imports corresponents al mes de referència
- Característiques del contracte:
 - Data d'entrada en l'habitatge
 - Data de la darrera modificació de la renda
 - Motius de la modificació de la renda
- Altres característiques:
 - Persona propietària
 - Certificació energètica
- Detall de les despeses:
 - Informació general sobre les despeses (període de referència...)

¹²¹ "Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]" (§558.2 BGB)

¹²² En alemany, *Netto-Kaltmiete*, "lloguer fred net". El "fred" fa referència a la no inclusió de les despeses de calefacció i aigua calenta.

¹²³ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 169.

- Despeses de copropietat, aigua, consergeria
- Despeses de calefacció i aigua calenta

4.1.5. Camp d'observació

El lloguer de referència o *Vergleichsmiete* ha de calcular-se sobre la base dels lloguers pactats o modificats en els últim 6 anys (§558.2 BGB), segons la normativa vigent des de l'1 de gener de 2020;¹²⁴ anteriorment aquest període de referència era de 4 anys. Per consegüent, el treball de camp del *Mietspiegel* 2019 es va limitar encara als habitatges amb lloguers pactats o modificats en els últims 4 anys.

No s'inclouen els habitatges amb un lloguer protegit, per no formar part de l'àmbit d'aplicació del *Vergleichsmiete*.

Un *Mietspiegel* no té per què reflectir tots els habitatges. En el cas del *Mietspiegel* de Berlín, s'exclouen les següents tipologies:¹²⁵

- Habitatges en edificis amb menys de tres habitatges.
- Habitatges acabats després del 31 de desembre de 2017.

Cal destacar que la no inclusió d'una mena d'habitatges en el *Mietspiegel* no exclou aquests habitatges de la regulació de lloguers. Per a aquests no es disposa del procediment simplificat de determinació del lloguer de referència que ofereix el *Mietspiegel*, per la qual cosa haurà de determinar-se mitjançant algun dels altres mètodes admesos per la llei.

4.1.6. Font de dades

Les dades s'obtenen a través d'enquestes a persones inquilines i propietàries:

- En l'enquesta a persones inquilines la recollida de dades es va desenvolupar en dues fases: enquesta filtro per correu, enquesta principal en manera presencial. En total, es van realitzar 4.017 entrevistes amb persones inquilines per al *Mietspiegel* 2019.
- L'enquesta a persones propietàries es va enviar per correu a petites forquilles i per correu electrònic a grans forquilles. Un total de 1.017 persones propietàries van facilitar informació sobre 11.045 habitatges llogats.

La participació en l'enquesta de 2019 va ser voluntària. Des de l'entrada en vigor de la Llei de Reforma del *Mietspiegel* l'1 de juliol de 2022, la participació d'inquilins i propietaris en l'enquesta és obligatòria.

¹²⁴ Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete Alemania, «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019».

¹²⁵ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 6.

4.1.7. Tractament de dades

Validació

Es realitza un control de coherència de les dades i les incoherències s'aclareixen amb la persona entrevistada.

En una submostra es comparen les dades facilitades per totes dues parts contractuals (persona inquilina o propietària) per a un mateix habitatge, per a comprovar que no hi hagi incoherències.

En el cas de lloguers que inclouen despeses o impostos, es determina el lloguer sense ells.

Tractament, gestió de valors atípics i extrems

Les dades es reparteixen en les 96 caselles de la taula del *Mietspiegel*, resultat de l'encreuament de la ubicació (3 nivells), l'interval de grandària (4 nivells) i l'època de construcció (8 nivells).

Els valors atípics s'identifiquen i s'eliminen per casella. Com a criteri d'identificació s'utilitza una distància major que 1,5 vegades el rang interquartílic, amb referència al 1r o 3er quartil. Mitjançant aquest procediment, es van eliminar 202 observacions.

S'exclouen les caselles amb menys de 10 observacions. En total, es van tenir en compte 10.948 observacions, repartides en 89 caselles amb un mínim de 10 observacions. 11 caselles disposen d'entre 10 i 29 observacions, i 78 caselles, d'un mínim de 30 observacions. Només la informació basada en un mínim de 30 observacions gaudeix de la presumpció legal d'exactitud. La informació de les caselles amb entre 10 i 29 observacions és merament indicativa i s'assenyala amb asteriscos en la taula.

El valor central de cada casella es calcula com la mitjana dels valors. L'interval de preus inclou el 75% de valors centrals, és a dir s'exclouen un 12,5% dels valors més alts i més baixos.

4.1.8. Les variables

Segons la llei (§558.2 BGB), les variables considerades en el *Mietspiegel* han de caracteritzar l'habitatge segons el seu tipus, grandària, equipament, qualitat i ubicació, incloent-hi la qualificació energètica.¹²⁶

El Decret del *Mietspiegel* (*Mietspiegelverordnung*) aporta precisions addicionals sobre aquestes cinc variables, i una publicació del BBSR (Institut federal per a la recerca en construcció, ciutat i territori -*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*-) ofereix, a títol orientatiu, una descripció més detallada.¹²⁷ La metodologia del *Mietspiegel* de Berlín de 2019 és compatible amb els criteris normatius i les recomanacions del BBSR, que es resumeixen a continuació:

-

¹²⁶ En alemany, “Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit”.

¹²⁷ Bundesinstitut für Bau- BBSR Stadt- und Raumforschung (ed.), ed., *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*, 3^a ed. actualitzada 2020 (Bonn, 2020), http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3.

- **Tipus:** Convé diferenciar entre habitatges en edificis amb tres o més habitatges i habitatges unifamiliars o edificis amb dos habitatges. Un *Mietspiegel* recull els primer tipus d'habitatges, però no necessàriament els altres. De manera general, el tipus diferencia entre grans grups d'habitatges com: edificis unifamiliars, de dos habitatges o plurifamiliars; edificis en altura; habitatges amb entrada separada; estudis, dúplexs; baixos o àtics.
- **Grandària:** La grandària permet diferenciar diferents submercats i sol ser un dels principals determinants del preu del lloguer. El preu per metre quadrat és, per norma general, major en habitatges petits. La determinació inequívoca de la grandària d'un habitatge resulta difícil, per la qual cosa es recomana definir un mètode de càlcul transparent, i aclarir la contribució d'espais com balcons i terrasses.
- **Equipament:** La proporció d'habitatges sense vàter i bany propi o sense calefacció col·lectiva s'ha reduït progressivament fins al punt que aquesta diferència històrica quant a l'equipament es torna cada vegada més residual. Per tant, es recomana incloure també altres elements d'equipament, com equipaments del bany, armaris de paret, trasters, etc.
- **Qualitat:** S'observa que la tradicional classificació per èpoques de construcció està perdent rellevància respecte al preu del lloguer, per la qual cosa en cada *Mietspiegel* s'hauria de comprovar si aquesta classificació manté la seva validesa. Així mateix, cal aclarir de quina manera es tenen en compte rehabilitacions i modernitzacions d'habitatges existents. D'altra banda, es recorda que les èpoques de construcció s'utilitzen com a indicador de característiques i qualitats específiques, per la qual cosa no es poden separar les èpoques de manera arbitrària ni per intervals fixos (períodes de 10 anys...).
- **Ubicació:** Per a la determinació de la ubicació, han de tenir-se en compte en primer lloc característiques observables a l'entorn, com la densitat d'edificació, el trànsit, la centralitat, els equipaments i els espais verds. Si aquests factors són insuficients per a diferenciar les ubicacions, es poden considerar altres criteris com el valor del sòl o la popularitat de determinades zones residencials. Només s'ha de considerar la ubicació si té un impacte sobre el preu del lloguer. Segons les recomanacions del BBSR, cal tenir en compte que la ubicació és una característica complexa amb una important component subjectiva, i que la seva relació amb l'import del lloguer és controvertida. La qualitat d'una ubicació ve determinada en primer lloc per les característiques de l'entorn. Aquesta variable hauria de permetre diferenciar entre diferents submercats de lloguer. En la pràctica, una classificació en dues o tres categories d'ubicació (per exemple, senzill, mitjà i alt) ha donat bons resultats.

La ubicació en el *Mietspiegel* de Berlín

En el *Mietspiegel* de 2019, la classificació dels habitatges en les categories d'ubicació senzilla, mitja i alta s'actualitza per complet mitjançant procediment estadístic de classificació basat principalment en tres grups d'indicadors:¹²⁸

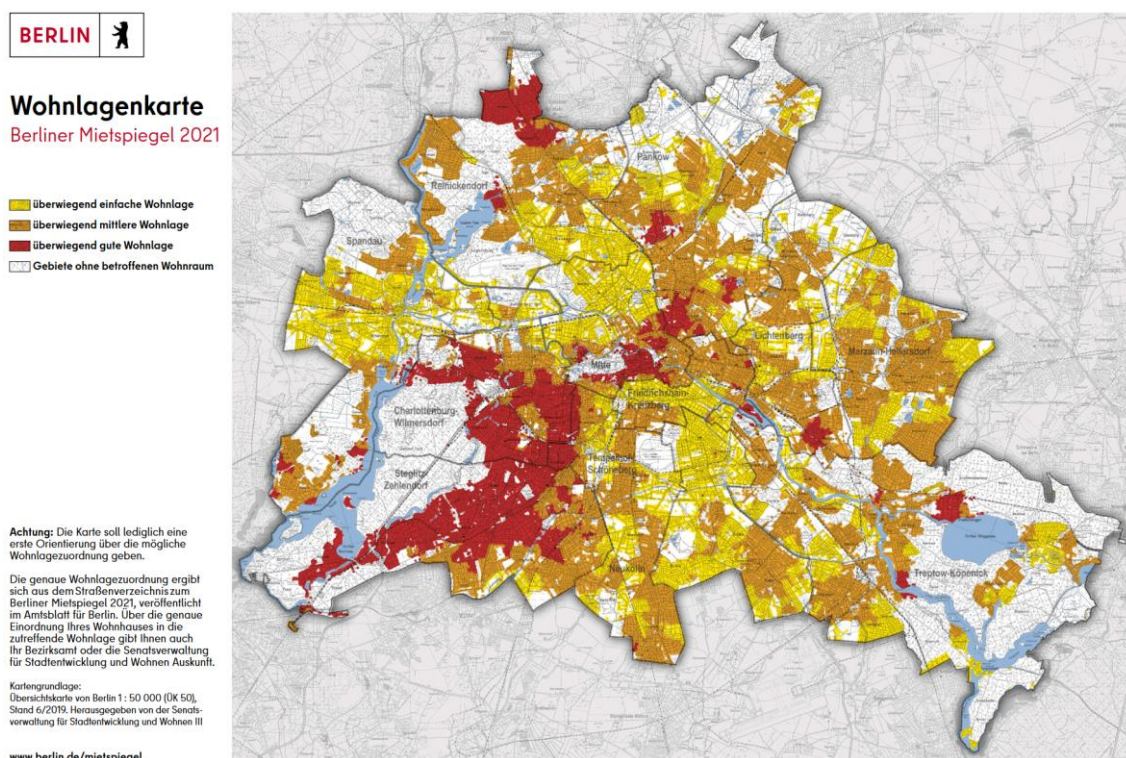
- indicadors relatius a l'estructura i la densitat de la població
- indicadors relatius a l'edificació y l'ús de las zones

¹²⁸ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, *Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019*, p. 68.

- indicadors relatius a les característiques físiques de l'entorn

La nova classificació manté la diferenciació de tres nivells residencials: senzill, mitjà o bo, dels anteriors *Mietspiegel*. El nivell residencial està inclòs en la part qualificada del *Mietspiegel*, per la qual cosa gaudeix de la presumpció legal d'exactitud.

Mapa 3. Mapa d'ubicacions del *Mietspiegel* de Berlín 2021. S'indiquen els tres nivells residencials: senzill (groc), mitjà (taronja), i bo (vermell).



Font: www.berlin.de/mietspiegel.

4.2. El preu de referència a París

A continuació, es presenta un resum de la metodologia d'elaboració del preu de referència a París. La informació procedeix dels documents oficials, així com de la informació rebuda per l'O-HB durant la seva visita a l'Observatoire donis Loyers de l'Agglomération de Paris, al març de 2016.

4.2.1. Responsable de l'elaboració

A França, el responsable de la recollida de dades és l'Observatori de lloguers de cada àrea urbana. En l'aglomeració de París, l'observatori és l'OLAP (*Observatoire des Loyers de l'Agglomération de Paris*), el primer observatori de lloguers que es va crear i que disposa d'una llarga experiència en l'estudi de lloguers.

L'OLAP recull les dades i realitza el seu tractament i anàlisi.

El tractament de les dades ha de realitzar-se conforme a les prescripcions metodològiques de la Comissió científica de l'observació dels lloguers.¹²⁹ Aquestes “prescripcions metodològiques de recollida, control, tractament i difusió de les dades”¹³⁰ han de complir-les també els observatoris de lloguers regionals, amb vista a garantir la qualitat, homogeneïtat i comparabilitat de les dades.

4.2.2. Valors observats

El lloguer observat és el **lloguer sense despeses**. Es recull també informació sobre les despeses, com a mesura de control per a assegurar que es recull correctament el lloguer sense despeses.

A més de les dades del lloguer, es recullen dades de les variables que influeixen sobre el nivell del lloguer, així com variables auxiliars. Segons el document de prescripcions metodològiques, les dades són les següents:

- Dades recollides obligatòriament:
 - Any de l'enquesta
 - Data de referència (1 de gener per defecte)
 - Direcció completa de l'habitatge
 - Codi INSEE, zona
 - Tipus d'habitatge (unifamiliar, plurifamiliar)
 - Període de construcció
 - Nombre d'habitacions
 - Superfície habitable¹³¹
 - Tipus d'arrendament (buit, moblat)
 - Tipus de gestió (directa, delegada)
 - Data d'entrada de la persona arrendatària
 - Lloguer mensual sense despeses en la data de l'enquesta
- Dades que seran obligatòries en un futur:
 - Iris, secció cadastral, parcel·la
 - Annexos (aparcament, balcó, jardí)
 - DPE
 - Primer arrendament (sí/no)

¹²⁹ Veure art. 16 de la llei d'arrendaments de 1989, així com el «Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers», *JORF*, n.º 0258 (7 de novembre de 2014).

¹³⁰ Comité scientifique de l'observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018» (Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, marzo de 2018), https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodologiques_mars_2018.pdf.

¹³¹ La superfície habitable és la superfície de l'habitatge sense la superfície ocupada per parets, mitjaneres, tabics, escales; el càlcul ve definit pel Codi de la construcció.

- Lloguer mensual sense despeses en la data de referència
 - Provisions per a despeses en la data de l'enquesta
- Dades facultatives:
 - Any de finalització de la construcció
 - Tipus de propietat (propietari únic, copropietat)
 - Equipament (ascensor, conserge, interfon, digicode, videoporter)
 - Planta
 - Número de lavabos i banys
 - Tipus de calefacció
 - Tipus de propietari
 - Categoria d'arrendament (lliure, convenció, bonificació fiscal)

El qüestionari, d'ús no obligatori, s'inclou en l'annex del document de la Comissió científica.

4.2.3. Periodicitat

La recollida de dades i el càlcul del lloguer es realitza amb periodicitat anual. La data de referència és l'1 de gener de cada any.

4.2.4. Camp d'observació

S'inclouen els habitatges en lloguer del parc privat no social (no HLM), incloent-hi els lloguers lliures, així com els lloguers amb convenció ANAH (lloguers moderats per a persones amb ingressos limitats, tenint dret a bonificació fiscal) o PLS (habitatges amb lloguers moderats per a persones amb ingressos limitats, la compra dels quals ha estat finançada amb un préstec bonificat, el *Prêt Locatif Social*).

S'inclouen tots els lloguers, independentment del temps que porta la persona inquilina en l'habitatge.

S'inclouen els arrendaments d'habitatges buits i habitatges moblats, amb l'exclusió dels habitatges moblats d'ús professional o turístic.

4.2.5. Fonts de dades

En la selecció de les fonts, la limitació del cost prima sobre la representativitat de les dades, aquesta última es restableix amb mètodes estadístics de postponderació.

S'admeten tot tipus de fonts de dades directes (enquestes a persones inquilines, propietàries o agències) i indirectes (com les bases de dades de l'administració, en particular respecte a les ajudes al lloguer).

Es prioritzen les fonts que permeten aconseguir un important nombre de dades amb un cost reduït, i en particular els professionals de gestió immobiliària que tenen l'obligació de comunicar les dades dels lloguers que gestionen en les zones on existeix un observatori de lloguers.¹³²

Per a aconseguir dades sobre lloguers gestionats directament per propietaris persones físiques, es fa necessari la realització d'una enquesta directa.

Validació de dades i gestió de valors atípics i extrems

Es fa un ampli control de coherència, que implica diverses anades i tornades de les dades entre el centre de tractament i l'organisme d'emmagatzematge de dades, fins a comprovar la totalitat de les dades.¹³³

Les dades de superfície i l'import del lloguer han de situar-se dins d'interval·ls predefinit·s, si no ho fan, es procedeix a validar aquestes dades.

Els valors atípics s'identifiquen durant el procés de validació de dades i es corregeixen o s'eliminen registre per registre mitjançant un procés d'intercanvis iteratius entre el centre de tractament i la font de dades fins a la validació del conjunt de les dades.

A través d'aquests processos de validació, s'aconsegueix una base de dades considerada vàlida. Per consegüent, no existeix necessitat d'excloure dades en la fase de tractament de dades, s'inclouen totes les dades que han passat els filtres de validació.

A causa del procés de recollida de dades de diferents fonts, un mateix habitatge pot entrar més d'una vegada en la mostra. Per això, s'inclou un procés de control de duplicats que, en manca·r un identificador únic de cada immoble, es fa segons un conjunt de variables (direcció, característiques de l'habitatge, import del lloguer...). La validació o invalidació final dels duplicats es fa per consulta de la font de dades.

4.2.6. Tractament de dades

A causa de la tècnica de recollida de dades, pot haver-hi acumulació d'habitatges similars, per exemple, habitatges similars d'un immoble gestionats per un mateix professional (efecte de conglomerat). Per a evitar un pes excessiu d'un conjunt d'habitatges similars, si existeixen més de 3 habitatges amb característiques idèntiques en una mateixa direcció, s'ajusta el seu pes perquè el conjunt pesi com una sol.

A causa del mètode de recollida de dades, que no assegura un repartiment representatiu de les diferents fonts, a més de no ser probabilístic en diversos aspectes, s'estableix la representativitat de la mostra mitjançant un mètode de reponderació¹³⁴ que fa coincidir les distribucions marginals

¹³² Obligació introduïda pel «Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier», *JORF*, n.º 0180 (6 d'agost de 2014)..

¹³³ Comité scientifique de l'observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données», p. 10-17.

¹³⁴ S'utilitza el mètode CALMAR, desenvolupat per l'Institut Nacional de Estadística INSEE.

amb dades de fonts estadístiques externes fiables. Les fonts externes són principalment el Cens de població i la base de dades FILOCOM.¹³⁵

La reponderació es basa en les distribucions marginals de les següents variables, aconseguides d'una varietat de fonts:

- Repartició del parc d'habitatges en lloguer segons tipus d'habitatge (unifamiliar, plurifamiliar), nombre d'habitacions i zona (font: Cens).
- Tipus de gestió (directa, delegada), (font: Enquesta habitatge i opinió d'experts).
- Període de construcció (font: Cens, Filocom).
- Antiguitat de la persona inquilina en l'habitatge (Filocom).

El lloguer es calcula com una mitjana del lloguer mensual i una mitjana del lloguer mensual per metre quadrat.

Per a determinar la precisió de les mitjanes, s'utilitza la tècnica de bootstrapping.

Els resultats es publiquen agregats, amb un mínim de 50 observacions per casella de la taula de resultats. Per a les caselles amb entre 15 i 49 observacions, s'estima la mitjana per un model de regressió quantil.¹³⁶ El resultat del càlcul se sotmet a un expert que decideix si es publica o no. En cas de publicar-ho, s'indica que es tracta d'un resultat estimat i no observat.¹³⁷

4.2.7. Les variables

La llei deixa en mans de l'observatori local de lloguers determinar les variables – tant les categories d'habitatges com les zones o sectors – en funció de l'estructura del mercat de lloguer observat (Llei ELAN, art. 140 II).

A París, les variables que es tenen en compte són: la zona geogràfica, el nombre d'habitacions i el període de construcció. En altres observatoris les variables poden ser diferents. En particular, altres regions inclouen la diferència entre habitatge unifamiliar i plurifamiliar, que a París no es contempla.

A partir de l'encreuament de totes les modalitats de les tres variables aplicades a París, s'obté una taula de 224 caselles.

¹³⁵ FILOCOM, fitxer d'habitatges per municipis (*Fichier de Logements par Communes*) és una base de dades elaborada des de 1996 a partir de les dades de "l'impost d'habitació" (*taxe d'habitation*) – un dels dos impostos que representen conjuntament l'equivalent francès de l'Impost de Béns Immobles – que es creua amb dades del Cadastre, del registre de propietat i de l'IRPF.

¹³⁶ El 2016, es va utilitzar un model global per a tot el territori observat. No obstant això, en la mesura en què un model global d'estimació del lloguer suposa efectes homogenis de les variables observades en totes les zones, s'estava valorant l'elaboració futura de models específics adaptats a cada zona.

¹³⁷ Comité scientifique de l'observation des loyers, «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données», p. 20-22.

1. La zona geogràfica

El territori o perímetre geogràfic d'observació es divideix en zones homogènies en termes d'import del lloguer. La divisió es fa en un inici segons zones definides a priori. A continuació, es procedeix a una revisió de les zones sobre la base de les dades recollides.

Les unitats geogràfiques que s'analitzen de base són els barris. Després es realitza una reagrupació sobre la base d'una modelització economètrica que separa l'efecte de la localització del d'altres factors sobre el nivell del lloguer. Els altres factors contemplats, a més de la unitat geogràfica, són la grandària (nombre d'habitacions i grandària mitjana per habitació), la durada de la relació arrendatària i característiques associades a l'habitatge i recollides en el qüestionari (veure més amunt). Una vegada que s'ha determinat el coeficient associat a cada localització, es realitza una classificació ascendent jeràrquica.¹³⁸

Com a resultat, es reagrupen els 8' barris en 14 zones.

2. El número d'habitacions

Aquesta variable fixa quatre tipus d'habitatge segons el nombre d'habitacions (1, 2, 3, 4 i més).

3. El període de construcció

S'incorporen quatre períodes de construcció segons els marcats per Eurostat per a obtenir un indicador comparable amb altres ciutats: abans de 1946, de 1946 a 1970, de 1971 a 1990 i posterior a 1990.

4.2.8. Habitatges moblats

Per a determinar el lloguer de referència dels habitatges moblats, l'observatori precisa la diferència de lloguer entre habitatges llogats buits i habitatges moblats, per zona geogràfica i categoria d'habitatge. Aquesta diferència s'aplica al preu per metre quadrat dels lloguers de referència dels habitatges no moblats. Aquest procediment ve determinat per llei (veure Llei ELAN, article 140 IV).

La diferència observada a París, segons els últims lloguers de referència publicats,¹³⁹ se situa entorn del 12,5%.

4.2.9. Variabilitat del lloguer. Majoració i minoració. Complement de lloguer.

Les variables que inclou l'OLAP en la determinació del lloguer de referència – localització per zones, nombre d'habitacions, grandària – no esgoten els factors que determinen la variació del preu del lloguer. No obstant això, el lloguer de referència **no inclou un interval de variació** que

¹³⁸ OLAP, «Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25.», octubre de 2012, p. 75.

¹³⁹ DRIHL, «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023».

permetria donar compte dels factors de variació no contemplats, com és el cas del *Mietspiegel* de Berlín.

Els límits definits respectivament per **majoració de +20% i minoració de -30%** del lloguer de referència no es poden comparar a tal interval. No depenen de la variabilitat observada, sinó d'una decisió política respecte al marge de variació que es permet als lloguers respecte al lloguer mitjà observat. Possiblement la millor comparació seria amb el límit de +20% que defineix un lloguer abusiu a Alemanya – i que va servir efectivament com a referència en l'elaboració del dispositiu francès – més que amb el +10% que defineix el límit imposat pel *Mietpreisbremse*. En efecte, el *Mietpreisbremse* s'ha elaborat per a frenar l'evolució del lloguer quan hi ha un canvi d'inquilí, rol que incumbeix a França principalment al dispositiu de limitació de l'evolució del lloguer (lloguer anterior actualitzat segons evolució de l'IRL). En canvi, el *loyer majoré* serveix com a referència per a tots els lloguers, fins i tot un primer lloguer o un habitatge de nova construcció, igual que la noció de lloguer abusiu alemany, encara que aquesta última resulta en la pràctica de difícil aplicació.

No obstant això, l'interval definit pel *loyer majoré* i *minoré* permet absorbir part de la variabilitat del lloguer deguda a factors no contemplats. La determinació de la situació d'un habitatge particular en aquest interval, que a Berlín ve determinada per les característiques específiques de l'habitatge (com l'equipament, etc.), a París es determina per l'evolució del lloguer respecte al lloguer anterior, és a dir amb total independència de l'interval, mentre no se sobrepassi el límit màxim.

L'interval no permet donar compte de tota la variabilitat. Conseqüència d'això és l'opció que ofereix la llei francesa de superar el límit mitjançant el “**complement de lloguer**” per a “habitatges presentant característiques de localització o de confort que ho justifiquen, en comparació amb els habitatges de la mateixa categoria situades en la mateixa zona geogràfica” (Llei *ELAN*, article 140 III B). L'import i la justificació del complement de lloguer s'ha d'incloure en el contracte de lloguer, i la persona inquilina pot contestar la seva legitimitat, primer mitjançant un recurs davant la comissió de conciliació, i en segona instància en el jutjat.

○— 5. Conclusions

Els preus de referència de Berlín i París s'inscriuen en els sistemes de regulació d'arrendaments de tots dos països, i la seva lògica de funcionament no es pot entendre fora d'aquest context.

Els preus de referència o "lloguers equivalents" s'han introduït a Alemanya amb la llei de 1971 i a França amb la llei d'arrendaments de 1989. Són conseqüència de la tornada a una **protecció de la seguretat de tinença sense límit de temps, que feia necessari disposar d'un mecanisme d'actualització dels lloguers sostenible a llarg termini**. Amb això, es pretenia evitar que es reproduïssin els problemes que van generar mesures de regulació de lloguers anteriors.

El mecanisme d'actualització basat en preus de referència permet l'actualització del lloguer fins al nivell dels lloguers que es paguen en la zona per a habitatges equiparables. Amb això, es garanteix que el nivell del lloguer en arrendaments existents no quedi desvinculat dels preus del mercat. Al mateix temps, garanteix a les persones inquilines que el seu lloguer no pot pujar per sobre del preu mitjà dels lloguers. Es tracta d'una **solució de compromís que busca un equilibri entre els interessos divergents de les parts**.

A Alemanya, aquest mecanisme és el principal mecanisme d'actualització. A França, el seu rol és subsidiari del mecanisme principal d'actualització, que és l'increment del lloguer seguint l'evolució de l'IRL, un índex derivat de l'índex de preus al consum.

El rol inicial dels preus de referència estava, per tant, vinculat a la seguretat de tinença. En comparació amb mecanismes anteriors de regulació de preus, aquest nou mecanisme d'actualització, més que garantir l'assequibilitat, tenia com a objectiu garantir la rendibilitat de la propietat en el llarg termini, com a contrapartida d'una important limitació de la capacitat de les persones propietàries de finalitzar la relació contractual.

Els preus de referència no són preus de mercat, però segueixen l'evolució del mercat. El mercat té un impacte directe només en els nous contractes, quan un habitatge es lloga per primera vegada o quan canvia la persona inquilina (a causa de la protecció de la tinença sense límit de temps, queda exclosa la possibilitat d'una negociació d'un nou contracte amb la mateixa persona inquilina).

Els lloguers dels nous contractes es tenen en compte en el càlcul del següent preu de referència i aquest és responsable de l'evolució dels lloguers en arrendaments existents. En prendre en consideració els lloguers nous i els existents, **els preus de referència funcionen com una eina que introdueix un efecte contracíclic i redueix la volatilitat del preu del lloguer**, al mateix temps que facilita l'actuació contra els preus abusius.

L'evolució del conjunt de lloguers del mercat lliure depèn, per tant, de l'evolució dels lloguers dels nous contractes. En situacions de mercat tens s'observen importants pujades dels lloguers en nous contractes, és a dir, el lloguer evoluciona per salts cada vegada que canvia la persona inquilina. Quan es manté aquesta situació durant un temps prolongat, resulta en un increment accelerat de tots els lloguers, com s'ha pogut observar en els últims anys.

Per a frenar aquesta evolució dels lloguers, considerada insostenible, i per a millorar l'assequibilitat dels preus de l'oferta, es van introduir noves mesures destinades a limitar les pujades de preus quan canvia la persona inquilina.

A Berlín va entrar en vigor el 2015 el “fre de lloguers” (*Mietpreisbremse*), que determina que, després d'un canvi de la persona inquilina, el lloguer pot incrementar-se com a màxim fins a un 10% per sobre del preu de referència. A París, es va limitar en un primer moment l'evolució màxima respecte al lloguer anterior: des de 2012, quan canvia la persona inquilina, el lloguer no pot pujar més que durant la relació contractual, és a dir, seguint l'evolució de l'IRL. A partir de 2015, i de nou a partir de 2019, després de l'anul·lació de la mesura pel tribunal administratiu el 2017, es va complementar aquesta limitació de l'evolució del preu, amb una limitació del nivell màxim que podia aconseguir un lloguer, fixat en un 20% per sobre del preu de referència.

L'objectiu d'aquestes noves mesures és frenar el creixement dels lloguers mentre es manté la situació de mercat tens; no es pretén congelar els preus o invertir la tendència. Per a determinar l'èxit d'aquestes mesures, es deu, per tant, considerar fins a quin punt han permès reduir el creixement dels preus. Segons les dades disponibles, s'ha aconseguit aquest objectiu tant a Berlín com a París, encara que no en un grau suficient.¹⁴⁰ Per aquesta raó, s'han realitzat diversos ajustos en el funcionament del *Mietpreisbremse* a Alemanya i s'ha prorrogat el període d'aplicació del dispositiu fins a 2025. A França, s'ha prorrogat el funcionament experimental del mecanisme de limitació del nivell dels lloguers fins a 2026.

L'elaboració de les taules de preus de referència es realitza de manera descentralitzada, a Alemanya a nivell municipal en la majoria dels casos, i a França a nivell d'àrea metropolitana.

En particular, a Alemanya coexisteixen diferents metodologies, per exemple, a Berlín, Frankfurt o Munic. A França, les importants àrees urbanes compten amb observatoris locals responsables de l'anàlisi dels lloguers, encara que domina l'observatori de París pel seu major grau de desenvolupament i experiència.

Els preus de referència tenen en compte els principals determinants del preu del lloguer, però no tots, per la qual cosa existeix una variabilitat residual que no es veu reflectida de manera específica en les taules. A causa de l'alt cost d'elaboració, en particular pel treball de camp necessari per a disposar de dades representatives del mercat, la millora de la precisió es troba limitada pel cost, i les metodologies en el seu conjunt són un compromís entre qualitat i cost.

Els principals determinants del preu del lloguer que es tenen en compte són la grandària, la ubicació i les característiques de l'habitatge. No obstant això, qualsevol d'aquests grups de variables pot reflectir variables molt diferents. A títol d'exemple, la ubicació a París fa referència a unes zones de preus; mentre que a Berlín es considera un conjunt de característiques d'ubicació per a cada bloc de cases.

Els preus de referència faciliten la promoció d'una major seguretat de tinença a llarg termini, un element sens dubte imprescindible per a aconseguir que el lloguer pugui erigir-se com una alternativa real a la compra. Així mateix, poden servir per a limitar els excessos en situacions de

¹⁴⁰ Michelsen y Mense, «Evaluierung der Mietpreisbremse»; OLAP, «L'encadrement des loyers à Paris en 2020 : un effet modérateur réel mais limité. Résumé de l'étude du Bilan de l'encadrement à Paris en 2020» (Paris, desembre de 2021), https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf.

mercat tens. Però no existeixen com un element aïllat, han de concebre's com a part d'un conjunt de mesures destinades a millorar les garanties efectives del dret a un habitatge adequat.



Bibliografia

- Alemania. «Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG) - vom 25.11.1971». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 118 (27 de noviembre de 1971): 1839.
- . «Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 16 (27 de abril de 2015): 610.
- . «Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 48 (21 de diciembre de 2018): 2648.
- . «Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen - vom 20. Dezember 1982». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 54 (23 de diciembre de 1982): 1912.
- . «Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 28 (25 de junio de 2001): 1149.
- . «Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021». *BGBI. I S.* 3515, 17 de agosto de 2021, 4.
- . «Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete - vom 21. Dezember 2019». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 52 (30 de diciembre de 2019): 2911.
- . «Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020». *Bundesgesetzblatt Teil I*, 27 de marzo de 2020.
- . «Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 76 (2 de noviembre de 2021): 4779.
- . «Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 38 (27 de julio de 1993): 1257.
- . «Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)». *Bundesgesetzblatt Teil I*, n.º 139 (21 de diciembre de 1974): 3603.
- Ammann, Iris, Nicole Brack, Gudrun Claßen, Ernst Degener, Claire Duvernet, Jonathan Franke, Verena Lihs, Wolfgang Neußer, Jörg Nielsen, y Nina Oettgen. *Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020*. Stand: November 2020. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2021.
- BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (ed.), ed. *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. 3ª ed. actualizada 2020. Bonn, 2020.

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3.

Bonneval, Loïc, François Robert, Florence Goffette-Nagot, Roelof Verhage, y Olivier Lemire-Osborne. *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)*. Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement ..., 2015.

Bundesgerichtshof. Beschluss des VIII. Zivilsenats vom 26.04.2016, No. VIII ZR 54/15 (BGH 26 de abril de 2016).

Bundesverfassungsgericht. Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 (18 de julio de 2019).

———. Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20 (25 de marzo de 2021).

Comité scientifique de l'observation des loyers. «Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018». Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, marzo de 2018. https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodologiques_mars_2018.pdf.

Cornette, Fanny, y Joris Hoekstra. «TenLaw National Report for France». TenLaw: : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe. Bruselas: European Commission, 2014. https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf.

Deutscher Mieterbund. «Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete». Berlin, 5 de septiembre de 2019.

Diamond, Rebecca, Tim McQuade, y Franklin Qian. «The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco». *American Economic Review* 109, n.º 9 (septiembre de 2019): 3365-94. <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>.

DRIHL. «Arrêté n°2022-06-01-0009 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023», 2 de junio de 2022.

España. «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». *BOE*, n.º 282 (25 de noviembre de 1994): 36129-46.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. *Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht*. 2ª edición. Hamburg, 2020. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf.

- Fondation Abbé Pierre. «Le 27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022», 2022.
https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf.
- Francia. «Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.
- . «Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2012.
- . «Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts». *JORF*, n.º 0109 (10 de mayo de 2013).
- . «Décret n° 2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier». *JORF*, n.º 0180 (6 de agosto de 2014).
- . «Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers». *JORF*, n.º 0258 (7 de novembre de 2014).
- . «Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2022 au 31 juillet 2023, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989», 2022.
- . «Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique». *JORF*, n.º 0088 (13 de abril de 2019).
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038369825/>.
- . «Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel», 1948.
- . «Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement», 1948.
- . «Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (Loi Quillot)». *JORF*, 23 de junio de 1982.
- . «Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (Loi Méhaignerie)». *JORF*, 24 de diciembre de 1986.
- . «Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986». *JORF*, 8 de julio de 1989.
- . «Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)». *JORF*, 26 de marzo de 2014.
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.

- . «Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN)», 23 de noviembre de 2018.
- . «Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (1)». *JORF*, n.º 0044 (22 de febrero de 2022). <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395>.
- Häublein, Martin, y Arnold Lehmann-Richter. «Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland». En *Soziales Mietrecht in Europa*, editado por Paul Oberhammer, Andreas Kletečka, y Andrea Wall, 33-77. Vienna: Springer Vienna, 2011. https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2.
- IBB. «IBB Wohnungsmarktbericht 2021». Berlin: Investitionsbank Berlin, marzo de 2022.
- Kholodilin, Konstantin A., y Sebastian Kohl. «Does Social Policy through Rent Controls Inhibit New Construction? Some Answers from Long-Run Historical Evidence». SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY: Social Science Research Network, 1 de enero de 2020. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3518332>.
- Land Berlin. «Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) - vom 29. November 2013». *GVBl.*, 11 de diciembre de 2013, 626.
- . «Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)». *GVBl.*, 22 de febrero de 2020, 8.
- López-Rodríguez, David, y M.^a de los Llanos Matea. «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.» Documentos Ocasionales. Madrid: Banco de España, 2020. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>.
- Michelsen, Claus, y Andreas Mense. «Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)». Berlin: DIW Berlin, 15 de diciembre de 2018. https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf.
- Mieterverein, Berliner. «Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach». *Berliner Mieterverein e.V.*, 28 de marzo de 2008. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.
- Naciones Unidas. «Folleto informativo N° 21/Rev.1. El derecho a una vivienda adecuada». Ginebra, abril de 2010. http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf.
- OLAP. «Evolution en 2021 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne». Paris, agosto de 2022. https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202022.pdf.

- . «L'encadrement des loyers à Paris en 2020 : un effet modérateur réel mais limité. Résumé de l'étude du Bilan de l'encadrement à Paris en 2020». Paris, décembre de 2021. https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf.
- . «Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25.», octobre de 2012.
- . «Recensement de la Population 2015 Principaux résultats», 2019. https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/publications_periodiques/D32-Principaux%20r%C3%A9sultats%20RP2015.pdf.
- Préfecture de la Région d'Ile de France, Préfecture de Paris. «Arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris», 28 de mayo de 2019. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/arrete.pdf>.
- Schardt, Jürgen. *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*. Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie, 2012.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin. «Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht». Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. «Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht», 2019. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>.
- . «Berliner Mietspiegel 2021», mayo de 2021. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>.
- Statistisches Bundesamt. «Gemeinden nach Bundesländern und Einwohnergrößenklassen am 31.12.2020», septiembre de 2021. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/08-gemeinden-einwohner-groessen.html>.
- Tribunal administratif de Paris. Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728, No. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728 (18 de novembre de 2017).
- Voldman, Daniele. «La loi de 1948 sur les loyers». *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n.º 20 (octubre de 1988): 91. <https://doi.org/10.2307/3768678>.
- Whitehead, Christine, y Peter Williams. «Assessing the Evidence on Rent Control from an International Perspective». London: Residential Landlords Association, octubre de 2018. <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1534/rlaoct.pdf>.

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**