

Inestable i fora de control

MARIA L. SACHS

Ha esdevingut tot un ritual. Es repeteix cada any. Els arrendataris de molts dels seixanta mil pisos de lloguer controlat que hi ha a Nova York van censurar l'augment dels preus que paguen, després que l'administració en fes pública la pujada, ara fa dues setmanes. És comprensible: els llogaters hauran d'afrontar els augments anuals del 7,5% de la renda que paguen. Enguany i l'any vinent.

Per la seua banda, els propietaris tampoc no estaven gaire contents: els costos de manteniment dels seus pisos van pujar, també, un 17%, l'any passat. L'audiència pública en què es donen a conèixer les xifres de l'augment de la renda va ser una altra demostració de les disfuncions que genera el sistema de regulació del lloguer que ha creat la ciutat, i de com empitjora els mateixos problemes que se suposa que havia de solucionar.

Tots els novaiorquesos han sentit contar històries de vídues riques que viuen soles, en apartaments amplis i amb visites a Central Park, per només 400 dòlars al mes. Són llegendes urbanes, però tenen una forta base real, una barreja de gelosia envers els llogaters afortunats i d'ira envers la natura arbitrària de la regulació legal de la ciutat, que s'aplica a un milió de pisos que la llei defineix de "lloguer estabilitzat", i també als apartaments, molt més barats, de "lloguer controlat".

Ja fa uns quants anys que l'assemblea legislativa estatal pren mesures perquè alguns dels apartaments de lloguer estabilitzat tornen al mercat lliure: al juny es va aprovar una norma que permet que els apartaments que són desallotjats abandonen progressivament el sistema tan bon punt el lloguer arribe als 2.000 dòlars el mes. Aquest canvi, però, no afecta els apartaments de lloguer controlat. El sistema seria just si s'aplicara a tots els lloguers alhora.

Les regulacions dels lloguers van aparèixer durant la postguerra de la Segona Guerra Mundial, per preservar la diversitat i l'estabilitat dels habitants dels barris i per garantir que els lloguers no augmentaren tant que només els rics se'n pogueren beneficiar, i que no afavoriren l'èxode dels residents amb menys

ingressos cap a zones més barates. En la pràctica, però, aquest tipus de lleis no garanteixen de debò la diversitat.

Un apartament només es considera de lloguer controlat si l'edifici es va construir abans del 1947, i si el llogater actual (o la seua família) l'han ocupat d'ençà del 1971. Aquests apartaments, a més, esdevenen "descontrolats" només en el cas que no hi haja parents que n'assumeixen el lloguer. Llavors, ingressen en el sistema de lloguers estabilitzats.

De la mateixa manera, els augments en el preu del lloguer dels apartaments de lloguer estabilitzat són limitats mentre l'arrendatari hi viu, i llavors la "renda legal" (una ficció que no té res a veure amb el valor de mercat) es pot augmentar un 17 o un 20%. Evidentment, els arrendataris d'aquesta mena d'apartaments tenen molt d'interès a quedar-se.

Part del problema és que les lleis sobre els lloguers tenen poca relació amb els ingressos i, quan la tenen, el sostre és molt elevat: les famílies amb ingressos de fins a 175.000 dòlars anuals poden triar apartaments de lloguer estabilitzats, però no hi ha límit d'ingressos pel que fa als apartaments de lloguer controlat. A més, mentre els arrendataris de lloguer controlat es queixen que són els ciutadans més vulnerables, el 13% tenen ingressos de més de 70.000 dòlars anuals (el mateix passa amb el 19% d'arrendataris de lloguer estabilitzat), segons una enquesta sobre l'habitatge que es va fer el 2002.

I el més greu de tot: com que les lleis no fan cap mena d'esforç perquè els menys afavorits ocupen els apartaments més barats, hi ha alguns estudis que assenyalen que les famílies amb ingressos superiors als 75.000 dòlars reben el doble de subvenció que les que tenen ingressos de menys de 10.000 dòlars anuals.

Les lleis, com hem dit abans, tampoc no afavoreixen la diversitat als barris. Segons el cens del 2000, una zona de Manhattan, on es concentra la major part dels apartaments de lloguer controlat, l'Upper East Side, té un 95% de població blanca, mentre que al voltant del West 125 Street el 97% són negres.

La legislació sobre lloguers, que premia la gent que roman en un mateix apartament molt de temps, no ha fet gaire per augmentar la diversitat d'aquestes àrees. El sistema no fa res, en realitat, per garantir que una persona que de debò ho necessita pugui ocupar un apartament controlat.

La regulació del preu del lloguer, que ja hem vist que no és gens precisa a l'hora de repartir els beneficis, tampoc no ho és a l'hora de distribuir els costos. Als arrendataris els protegeix, però els propietaris han de pagar a preu de mercat totes les despeses, fins i tot l'impost de béns immobles, l'assegurança, l'aigua i el combustible de calefacció, que han pujat molt aquests darrers anys. L'impost de béns immobles va pujar un 18,5% aquest any, i els costos de les assegurances, per a molts dels propietaris, han augmentat un 50% d'ençà de l'11 de setembre del 2001. Però els lloguers als apartaments estabilitzats només van pujar-se un 4,5%, per als contractes d'un any, i un 7,5%, per als de dos anys. Per què els propietaris de pisos, a diferència de tots els altres amos de béns de consum de Nova York, són privats del dret de posar ells mateixos els preus?

A més, com que la relació entre els ingressos i les despeses que generen els béns immobles és desproporcionada, les regulacions sobre lloguers provoquen una reducció dels guanys sobre la propietat, i, de retruc, una manca d'inversions pels propietaris.

El millor procediment per a crear habitatges assequibles i per diversificar els barris seria substituir el sistema de regulació actual per un altre de subvencions, que atorgaria aquests diners a la gent que complira uns criteris objectius i explícits, definits per les lleis estatals i locals. Les despeses que això generaria es podrien cobrir amb impostos progressius.

Si el dret a l'habitatge és considerat com a prioritari, la societat en conjunt hauria de suportar-ne les despeses.

Maria L. Sachs és advocada i propietària de pisos de lloguer
© The New York Times—EL TEMPS
Traducció: Maite Insa