

178

Dades de registre  
Número de registre 20219311436  
Data de presentació 06/08/2021 11:01:30

DADES PERSONALS			
Nom i Cognoms	[REDACTED]		
Domicili	[REDACTED]	Número, Escala, Pis i Porta	[REDACTED]
Població	[REDACTED]	Província	Barcelona C.P. [REDACTED]
Telèfon	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]
NIF	[REDACTED]	Fax	[REDACTED]
En representació de	ASSOCIACIO DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D'IC2\92EDIFICIS DE CATALUNYA		NIF [REDACTED]

EL QUE SUBSCRIU formula sol·licitud a l'Excm. Sra. Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Barcelona, en els termes següents:

**PETICIÓ**

Tràmit Genèric de Registre Electrònic

**DADES DE LA SOL·LICITUD**

ASSUMPTE:  
Al·legacions

**EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS:**

Des d'un primer moment des de l'aprovació de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges el passat setembre de 2020, des de les principals entitats empresarials del sector immobiliari, tot i que no vam poder tenir l'oportunitat de dialogar durant tot el procés de redacció i discussió de la llei, ja vam alertar en aquell moment d'una sèrie de qüestions que ens semblaven fonamentals:

**PETICIÓ:**

Que tingui per presentat aquest escrit i per comparegut en la representació que ostento en el tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions a l'ANUNCI sobre l'aprovació inicial de la declaració de tot l'àmbit del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens, d'acord amb l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge publicat al BOPB el passat 26 de juliol de 2021, i per realitzades aquestes al·legacions i observacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent s'incorporin com a elements de millora.

TRACTAMENT DADES NOM SENTIT:  
Rebutjada

**DOCUMENTS APORTATS**

T400i01 - Document 1

 Ajuntament de Barcelona  
Gerència d'Habitatge  
24 AGO. 2021  
ENT. núm. 413 SORT. núm. ....

199

**A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

En [redacted] amb DNI [redacted], actuant en nom i representació en la seva condició de President, de l' **ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D' EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)**, amb domicili a [redacted] CIF G-08482440, inscrita en el Registre d'Associacions Sindicals d'Empresaris del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya amb el número d'expedient 08/214, foli 54, volum I.

**EXPOSA:**

Que havent-me estat comunicat que s'ha obert tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions a l'**ANUNCI sobre l'aprovació inicial de la declaració de tot l'àmbit del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens, d'acord amb l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge"** publicat al BOPB el passat 26 de juliol de 2021, dins del termini conferit comparec i com millor procedeixi passo a presentar les següents,

**AL·LEGACIONS I OBSERVACIONS :**

**PRÈVIA.- Efectes contraproductes en el mercat d'habitatge i inconstitucionalitat de la norma**

Des d'un primer moment des de l'aprovació de la *Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges* el passat setembre de 2020, des de les principals entitats empresarials del sector immobiliari, tot i que no vam poder tenir l'oportunitat de dialogar durant tot el procés de redacció i discussió de la llei, ja vam alertar en aquell moment d'una sèrie de qüestions que ens semblaven fonamentals:

**-Aquells sectors de població més desfavorits o en situació de vulnerabilitat no veurien augmentades les seves opcions d'accedir a un habitatge de lloguer com**

181

a conseqüència de l'aprovació d'una normativa d'aquestes característiques. Per contra, la mesura podria comportar una reducció de l'oferta de lloguer.

**-La clara inconstitucionalitat de bona part de l'articulat del text ha generat un tens ambient d'inseguretat jurídica en el sector amb efectes negatius en l'oferta d'habitatge.**

El dret a un habitatge digne ha de ser garantit per l'administració pública amb la implicació i col·laboració del sector privat, però amb l'aprovació d'aquestes mesures el sector públic ha traslladant al sector privat la responsabilitat de donar resposta a la problemàtica de l'escassetat d'habitatge social, a més d'adoptar mesures que, per una part, es mostren contràries a la protecció que la propietat privada rep a l'article 33 de la Constitució, i que, per altra, superen clarament el marc competencial de l'Estatut de Catalunya. De fet en el Consell de Ministres del passat 15 de juny es va acordar **interposar recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (que s'afegeix al recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Partit Popular a principis d'any)** després de no haver aconseguit un acord amb la Generalitat en el marc de la Comissió Bilateral prevista en l'article 33.2 de la Llei orgànica del Tribunal Constitucional. Així mateix, el Consell de Garanties Estatutàries ja havia establert per unanimitat en el seu dictamen criteris relatius a la inconstitucionalitat de diferents preceptes de la llei impugnada.

**En el recurs d'inconstitucionalitat del Govern central, se sol·licita la impugnació dels articles 1 i del 6 al 18;** les Disposicions Addicionals de la primera a la quarta; la impugnació de la Disposició Transitòria primera i la Disposició Final quarta lletra b, en considerar que vulnera les competències estatals en aquesta matèria. Precisament part dels articles dels quals es qüestiona la seva constitucionalitat són els que ara estan sent aplicats en el present tràmit d'audiència per la tramitació de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

Tampoc hem d'anar molt lluny per trobar exemples fallits de l'aplicació d'aquest tipus de mesures: **Europa ha donat mostres més que suficients que el control dels preus de lloguer no és la mesura adequada.** Berlín, ciutat de referència en la limitació del preu del lloguer, va veure durant l'aplicació de la seva normativa que pretenia posar topalls el preu del lloguer, disminuïda l'oferta en un 25%. Apart s'ha d'afegir, que aquest passat mes d'abril, es va anunciar que **el Tribunal Constitucional alemany ha**

**declarat que aquesta normativa que limitava els lloguers a Berlín és contrària a la constitució alemanya i la declara "nul·la i sense valor", doncs les regulacions sobre lloguers són competència federal i els *länder* (estats federats) només estan autoritzats a legislar sobre aquest tema "mentre i en la mesura en què el Govern federal no hagi fet ús final de la seva competència legislativa". El fet de que hagi sigut declarada nul·la i sense valor des del moment en que va entrar en vigor, donarà peu a milers de reclamacions dels propietaris afectats per la limitació per les rendes deixades de percebre a conseqüència d'una normativa inconstitucional. **Aquesta situació, es podrà donar també a Catalunya si el Tribunal Constitucional estatal es pronuncia sobre la Llei 11/2020 en termes similars.****

Insuficiència d'oferta de lloguer

**La inexistència d'un parc públic de lloguer és responsabilitat de les administracions públiques i no dels propietaris privats.** S'ha de buscar el just equilibri entre la protecció del llogater i la defensa legítima dels interessos dels propietaris. Per això és indispensable adoptar mesures que actuen directament contra l'origen de l'augment del preu de renda de l'habitatge, que no és altre que l'escassetat d'oferta: no hi ha habitatges suficients per proveir la demanda.

Considerem que **el sector públic ha d'adoptar, per una banda, mesures que incentivin la construcció d'un parc d'habitatge social o de renda limitada suficient i estable en el temps mitjançant estímuls fiscals de tot tipus** (bonificacions, subvencions, etc.) i no mesures restrictives de la llibertat de mercat ni penalitzadores.

Les mesures coercitives no donen mai el resultat pretès, i semblen fruit del desconeixement del comportament del mercat de lloguer. És més, s'està corrent el risc de tornar a aquells temps en els quals la llarga durada de l'arrendament i la impossibilitat d'actualitzar la renda varen portar a una reducció i a un deteriorament més que constatable del parc d'habitatges de lloguer.

A més, segons dades de l'INCASÒL, dels 107.712 propietaris privats del parc de lloguer a Barcelona, el **96%** (103.410) posseeixen entre 1 i 5 habitatges. Si bé és cert que entre aquest grup majoritari hi ha casuístiques diferents, també ho és **que trobem una franja important de petits tenidors que utilitzen el lloguer per complementar els seus ingressos o la seva pensió de jubilació, entre d'altres.**

173

Malgrat això, cal insistir en que l'augment del preu del lloguer de l'habitatge no és conseqüència de que la propietat dels habitatges en arrendament estiguin en mans de particulars, societats, petits o grans tenidors i apuntar a suposades actuacions especulatives d'aquests col·lectius. La veritat és que l'alça en el preu ve determinada per l'escassetat d'oferta del producte.

A les dificultats d'aquest grup majoritari de proveïdors d'habitatge se'ls ha de sumar les dels definits com a "grans tenidors" (actualment els que tenen més de 15 habitatges, segons del *Decret-llei 17/2019, de 23 de desembre de 2019* però que ben aviat pot veure reduït per les persones jurídiques a més de 10 habitatges si prospera la **Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional** en tramitació al Parlament) que, a més de les dificultats per recuperar els habitatges per finalització contractual o per impagament de la renda i l'obligació d'oferir-los en lloguer social al seu llogater, han de fer front a una limitació en la renda que en alguns casos fa inviable el sosteniment de l'activitat, provocant la retirada del mercat de lloguer dels seus immobles.

#### Enquesta APCE als seus associats sobre els efectes de la Llei 11/2020 en el sector

Per tal de quantificar quina ha estat l'afectació de l'aprovació de la "Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge", i obtenir dades reals, des de l'APCE es va posar en marxa una enquesta a totes les seves empreses associades, per poder fer una anàlisi acurada i rigorosa dels efectes que aquesta normativa està tenint sobre l'oferta del mercat del lloguer a Catalunya.

Dels principals resultats es destaca, que arrel de la publicació de la Llei 11/2020 del 18 de setembre de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatges, el 38% de les empreses, ha posat a la venda algun o alguns dels habitatges que tenia o gestionava en lloguer, quedant a l'espera de que vagin acabant els contractes i en funció de com es desenvolupin les regulacions i limitacions a la propietat.

De les inversions previstes a curt termini en el mercat del lloguer, el 28% de les empreses, ha reorientat alguna de les promocions destinades al lloguer cap a la venda i el 48% afirma haver desestimat alguna de les inversions previstes de lloguer a mig

termini, destacant com a principals motius la inseguretat jurídica de la normativa de lloguers així com l'obligatorietat dels anomenats "grans tenidors" a assolir una funció d'emergència habitacional, tenint que suportar els impagaments sense poder realitzar desnonaments o bé, quedar atrapat en una espiral de rendes baixes quan la gran majoria del parc d'habitatges de Catalunya està a mans de petits propietaris (el 98% del parc d'habitatges de lloguer), i per tant, el problema de fons (la manca d'habitatges) no queda solucionat traspasant totalment la responsabilitat al sector privat.

En quant a l'afectació addicional de la norma en relació als llocs de treball previstos, la majoria de les empreses confirma de moment no tenir cap efecte, mentre que el 12% els ha reduït considerablement.

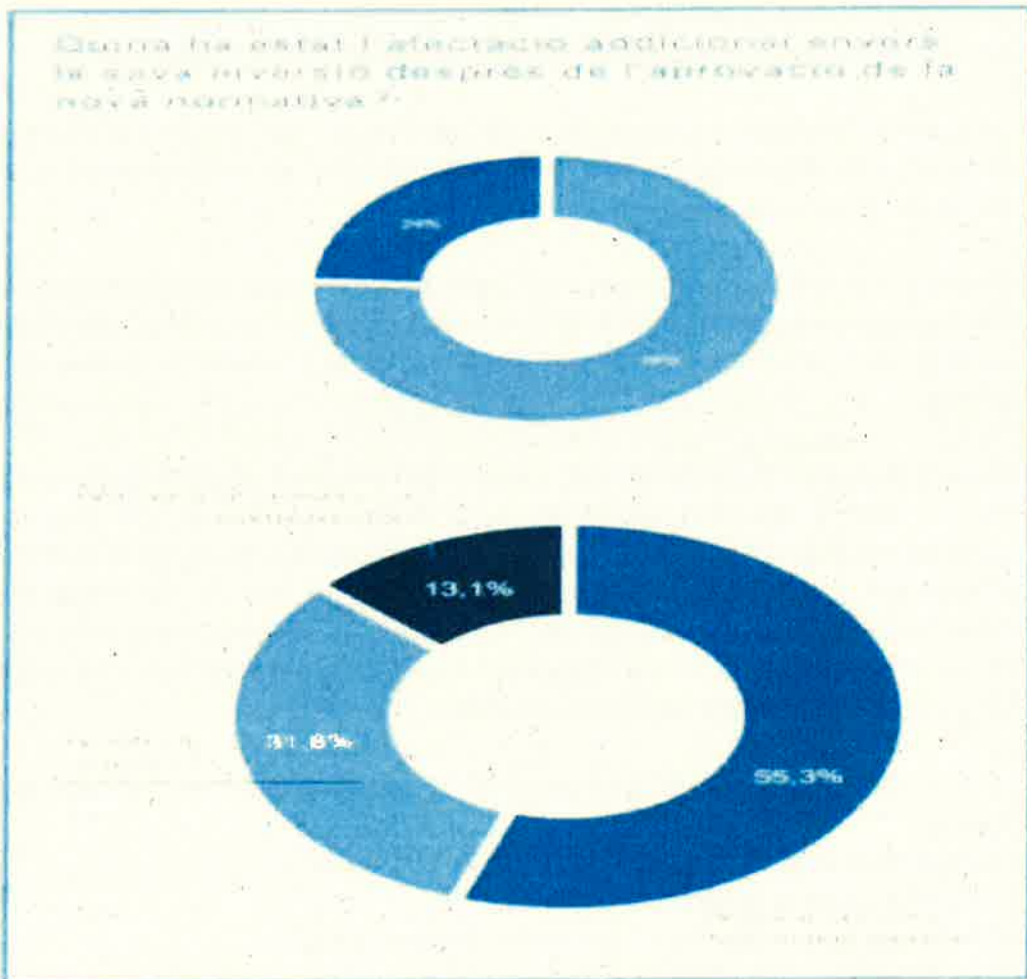
Envers a la inversió, les empreses manifesten en un 76% dels enquestats, que ha tingut efectes en les previsions d'abans de la norma: el 55,3% ha parat la inversió fins un nou escenari, el 31,6% ha reduït la inversió i el 13,1% ha traslladat la inversió a un altre territori.

Es pot comprovar d'una forma real, a través de l'enquesta al sector patrimonialista de l'APCE, com la normativa de contenció de rendes ha provocat una sèrie d'efectes indesitjables que van en contra precisament de la pròpia intenció de la norma; posant de manifest a través dels resultats de la mateixa, que des de l'aprovació el passat setembre de 2020 de Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge s'ha detectat les següents conseqüències negatives pel sector:

- Inseguretat jurídica que dificulta la presa de decisions sobre la orientació futura del negoci.
- Fugida de la inversió i desinversió d'edificis en lloguer.
- Incertesa sobre la rendibilitat esperada.
- A mig/llarg termini disminuirà la inversió en rehabilitació.
- Impossibilitat de fer viables algunes operacions.

En aquest context de pressió de la demanda i insuficient oferta, és important apuntar que perquè l'oferta pugui arribar a adaptar-se quantitativament més a la demanda i propiciar l'increment del parc d'habitatges en lloguer, seria necessari recuperar la seguretat jurídica amb un marc jurídic estable per a afavorir la confiança necessària per a escometre inversions a llarg termini, així com incrementar l'oferta per a ajudar a estabilitzar més els preus, generant tant habitatge de lloguer lliure, com habitatge

assequible (amb rendes per sota del preu de mercat) i socials (per a cobrir l'exclusió social residencial), amb la participació dels promotors privats ja sigui per a promoure lloguer privat i assequible com en participació publico- privada per la construcció d'habitatges socials.



**PRIMERA.- No queda justificat de forma suficient que a tot el municipi de Barcelona es compleixin els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens conforme estableix la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge**



Revisant la sol·licitud de l'Ajuntament en la que s'ha sol·licitat que la ciutat de Barcelona continuï declarada com àrea amb mercat d'habitatge tens **no consta acreditat de forma suficient en la memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta, conforme es requereix a l'article 3.5 apartat a) de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.**

Concretament, dels **tres requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens previstos a l'article 2** de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, per exemple en tota la ciutat de Barcelona només se'n compleix suposadament 2, però s'hi analitzem bé les dades aquesta part creu que no és així tampoc. El **requisit de que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut** clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya, ja en la mateixa memòria es reconeix que **no es compleix**. En quan al requisit sobre que la **mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys**, en la memòria només es pot justificar en el global de Barcelona, ja que s'agafa la renda mitjana dels majors de 16 anys. La diferent realitat socioeconòmica dels joves en una ciutat gran com a Barcelona no es pot obviar i per tant, queda molt poc justificada l'equiparació per exemple de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys de districtes com Sarrià-Sant Gervasi o les Corts, de la d'altres com les dels districtes de Nou Barris o Horta-Guinardó. El criteri unificador només és usat per l'Ajuntament quan interessa justificar el compliment dels requisits legals. A més l'oferta d'alguns determinats districtes no és objecte de mercat per una demanda de primer accés d'habitatge en aquest franja d'edat, ja que es tractaria més d'un habitatge de millora o clarament orientat al mercat d'Alt Standing (superfícies més elevades, àmplies característiques exclusives i equipaments,...), típic en molts d'habitatges situats a l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi o les Corts.

Finalment en quan al requisit sobre que el **preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya**, enlloc de fer un salt dels últims 6 anys quan la norma específica dels últims "5 anys"(2020/2016) i calcular la variació d'un any

187

respecte l'altre, seria molt més fidel per analitzar el comportament real del mercat i no que sigui susceptible a eventualitats d'un únic moment, que aquest anàlisi es fes amb l'evolució interanual de cadascun dels anys. D'aquesta manera, es podria comprovar perfectament, la regulació del propi mercat on des de l'any 2018 en alguns districtes i el 2020 en tots ells, els preus de referència mitjà de lloguer mensual, tendeixen a la baixa i la seva variació interanual no supera els tres punts percentuals per sobre de l'IPC de Catalunya. Així mateix i amb aquest anàlisi, es pot apreciar com hi ha determinats districtes, precisament aquells on el preu del lloguer era més baix, que pràcticament es mantenen mentre que contràriament, els districtes on el preu és més car continuen amb descensos significatius, propi del comportament del mercat entre l'oferta i la demanda.

**Tampoc consta justificat de forma suficient que es compleixi el que s'estableix a l'article 4.1 de la de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, és a dir, que en la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens inclogui una relació de les actuacions que es duren a terme per part de l'Ajuntament de Barcelona durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, com podria ser per exemple incentivar la col·laboració publico-privada.**

**- ES PROPOSA L'EXCLUSIÓ DEL RÈGIM DE CONTENCIÓ DE RENDES EN TOT EL MUNICIPI DE BARCELONA JA QUE NO QUEDA ACREDITAT DE FORMA SUFICIENT QUE ES COMPLEIXIN ELS REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS CONFORME ESTABLEIX LLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE**

**- ALTERNATIVAMENT, EN EL CAS QUE NO S'ACCEPTI L'EXCLUSIÓ EN TOT EL MUNICIPI DE BARCELONA, ES PROPOSA QUE S'EXCLOGUI AQUELLS DISTRICTES ON COM S'HA ARGUMENTAT ANTERIORMENT, LA MAJORIA DE LA TIPOLOGIA DEL HABITATGE OFERTAT NO CORRESPONT A LES NECESSITATS D'UNA DEMANDA AMB POCOS RECURSOS NI DE PRIMER ACCÉS. SI L'ANÀLISIS AMB ELS SALARIS MITJANS QUE ES PROPOSEN PELS MENORS DE 35 ANYS ES FA CALCULANT L'ESFORÇ A L'ACCÉS EN ALGUNS DELS DISTRICTES AMB RENDES DE LLOGUER PER SOTA LA RENDA MITJANA DE BARCELONA, AQUEST ESFORÇ DISMINUEIX I PER TANT NO QUEDA ACREDITAT DE FORMA**

**SUFICIENT QUE ES COMPLEIXIN ELS REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS CONFORME ESTABLEIXLLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE**

**SEGONA.- Aplicació de percentatges correctors**

**La disposició addicional primera de la Llei 11/2020** ofereix efectivament la possibilitat d'aplicar percentatges correctors que de forma motivada, permeten la possibilitat de minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per la llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es concloguin en aquella àrea.

En el cas de Barcelona, s'ha sol·licitat l'aplicació de la minoració del cinc per cent en el present tràmit, i aquesta part no ho considera convenient, **doncs la petició no consta suficientment motivada i per tant s'incompleix amb un dels requisits essencials de la disposició addicional primera per poder establir la minoració.** A més pensem que aquesta petició **comportarà inevitablement l'establiment d'un sistema deflacionari.** Pot tenir efectes encara més perjudicials pel mercat de lloguer, i posarà en dubte la rendibilitat de molts habitatges que estan actualment en l'oferta de mercat d'habitatge habitual (que és el que afecta la Llei 11/2020). **Això podria incrementar la tendència del desplaçament a altres tipus de lloguer o directament la venda d'aquests habitatges.**

Per últim, la petició de la minoració també xoca directament amb les **dades estadístiques sobre l'evolució trimestral del mercat de lloguer a Barcelona a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.** D'elles podem comprovar que **al 1er trimestre de 2020, a Barcelona la mitjana de la renda de lloguer era de 980,48 €**, en canvi **al 1er trimestre de 2021 la mitjana de la renda de lloguer és 905,39 €**, el que suposa una baixada de la mitjana comparant els dos primers trimestres de **-7,7%**. S'ha de tenir en compte que al primer trimestre de 2020, encara no estava present l'efecte de la pandèmia provocada pel COVID -19 i els efectes de la mateixa Llei 11/2020, el que demostra que el mercat de lloguer a Barcelona es regula per si sol, depenen de la conjuntura econòmica i de l'oferta i demanda.

179

**ES PROPOSA LA NO APLICACIÓ DE LA MINORACIÓ DEL PERCENTATGE CORRECTOR DEL CINC PER CENT PREVIST A LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA DE LA LLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE EN LA CIUTAT DE BARCELONA, JA QUE LA PETICIÓ NO CONSTA SUFICIENTMENT MOTIVADA CONFORME ES REQUEREIX A LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA, VA EN CONTRA DE LES ESTADÍSTIQUES OFICIALS QUE CONFIRMEM LA BAIXADA DE LA MITJANA DE LES RENDES DE LLOGUER DE LA CIUTAT I A MÉS COMPORTARIA L'ESTABLIMENT D'UN SISTEMA DEFLACCIONARI EN EL MERCAT D'HABITATGE DE LLOGUER**

**TERCERA.- Exclusió d'habitatges de gran superfície del règim de contenció de rendes**

De forma paral·lela, la disposició addicional segona de la Llei 11/2020 preveu que la declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que quedin exclosos del règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei els habitatges que tinguin una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

L'Ajuntament de Barcelona, **en contra del criteri de l'immensa majoria dels Ajuntaments de l'Àrea Metropolitana que han demanat l'exclusió d'aquest tipus d'habitatges del règim de contenció de rendes**, si que ha sol·licitat l'inclusió també d'aquests habitatges de gran superfície, i aquesta part considera que aquest extrem va en contra del propi esperit de la llei, doncs es pretén regular i limitar rendes de lloguer d'habitatges que clarament podem considerar-los d'*Alt Standing* i que no és un mercat que requereixi de protecció. De fet, l'article 4.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) ja té una previsió per deixar fora fins i tot del règim d'aplicació de la llei a determinats habitatges de gran superfície o amb rentes altes, doncs s'entén que la pròpia LAU (que té una clara vocació proteccionista del arrendatari i del dret de l'habitatge) no és adequat que reguli aquest tipus de lloguer d'habitatge, i es prima el lliure pacte entre les parts.

Es per tant una clara contradicció que habitatges que tenen una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats quedin també emparats per un règim de contenció de rendes. Ni tant sols és justificable per la premissa de que no incloure'ls pugui tenir incidència en les estadístiques que reflecteix el Índex de preus de lloguer, ja que el

mateix està programat per trobar habitatges de similar superfície i altres característiques a la zona on es troba, i per tant un habitatge de més de cent cinquanta metres quadrats no influeixen en els resultats de la zona doncs no entren dins de la massa crítica.

En la ciutat de Barcelona a més la no exclusió d'aquest tipus d'habitatges de gran superfície del règim de contenció de rendes és especialment flagrant donada la realitat del mercat immobiliari de lloguer de la ciutat. La superfície mitjana anual de l'any 2015 era de 70 m2 i a l'any 2020 és de 73m2 construïts (segons dades del INCASÒL), i en tot cas, sempre inferior a 75 m2. I aquesta superfície mitjana de fet és més alta per l'incidència de districtes com el de Sarrià- Sant Gervasi (91 m2) i Eixample (80m2) Les Corts (79 m2), en la resta de districtes de la ciutat, la superfície mitjana dels habitatges de lloguer es situen tots entre el 60 i 70 m2.

**ES PROPOSA QUE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA S'UNEIXI AL CRITERI IMMENSAMENT MAJORITARI DELS AJUNTAMENTS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, I EXCLOGUÍ ELS HABITATGES QUE TENEN UNA SUPERFÍCIE ÚTIL SUPERIOR ALS CENT CINQUANTA METRES QUADRATS DEL RÈGIM DE CONTENCIÓ DE RENDES CONFORME LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA DE LA LLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE, DONCS NO CONSTA ACREDITADA LA CONVENIÈNCIA DEL MANTENIMENT DEL RÈGIM DE CONTENCIÓ DE RENDES PER AQUEST TIPUS DE MERCAT D'HABITATGES DE GRAN SUPERFÍCIE**

Per tot això,

**SOL·LICITA**

Que tingui per presentat aquest escrit i per comparegut en la representació que ostento en el tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions a l'**ANUNCI sobre l'aprovació inicial de la declaració de tot l'àmbit del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens, d'acord amb l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els**

191

**contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge" publicat al BOPB el passat 26 de juliol de 2021, i per realitzades aquestes al·legacions i observacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent s'incorporin com a elements de millora.**

Barcelona, a 28 de juliol de 2021.



**OFICINA D'ATENCIÓ CIUTADANA (OAC). Pl. Sant Miquel, 3, 08002 -BARCELONA**