

Expedient núm. 2021/0279

## A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

El Sr. [REDACTED] amb DNI núm. [REDACTED] actuant en nom i representació de la **CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA** ("aquesta part"), amb N.I.F. B-50.182.674 i amb domicili a efecte de notificacions a la [REDACTED] davant d'aquesta Administració Pública compareix i, com millor procedeixi en Dret,

### EXPOSA

- I. Que, en data 23 de juliol del 2021, el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona va adoptar el següent acord:

**Primer.- APROVAR inicialment 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, i de conformitat amb el contingut de la memòria tècnica explicativa i els informes justificatius que s'incorporen a l'expedient, i amb les següents característiques particulars:**

- Una durada de 5 anys, amb possibilitat de pròrroga.

- Una minoració en un 5% del preu de referència, d'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 11/2020.

- La inclusió també dels habitatges de més de 150 metres quadrats.

- I amb l'especial inclusió constant en l'Annex de la memòria tècnica explicativa de la relació de les actuacions i mesures que l'Ajuntament de Barcelona durà a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

**Segon.- DECLARAR la urgència en la tramitació d'aquest acord, segons l'article 3.7 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, per raons d'interès públic i per intentar evitar una situació d'inseguretat jurídica, durant unes setmanes,**

en atenció a què la declaració inicial del municipi de Barcelona prevista en la Llei 11/2020 caduca el proper 21 de setembre de 2021, en virtut de la disposició transitòria segona de l'esmentada llei.

**Tercer.- SOTMETRE** l'acord a informació pública, mitjançant un anunci al BOPB i al DOGC, per un termini de 15 dies, d'acord amb la declaració d'urgència en la tramitació d'aquest procediment; i **TENIR** per aprovada definitivament la declaració del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tans si durant aquest termini no s'hi formulen reclamacions o al·legacions.

L'entrada en vigor de la declaració es produirà l'endemà de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva, havent de publicar-se prèviament un anunci al BOPB, al DOGC i als portals de transparència de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona.

**Quart.- COMUNICAR**, d'acord amb l'article 3.6 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, aquest acord a la Generalitat de Catalunya per a la seva publicació al seu portal de transparència.

**Cinquè.- DONAR TRASLLAT** d'aquesta resolució a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials i al Departament d'Acció Exterior i Govern obert de la Generalitat de Catalunya, als membres de la Comissió de Seguiment que ha creat el Govern per a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, i a les entitats representatives potencialment afectades per la futura declaració identificades pels serveis municipals" (la negreta és original, però el subratllat és afegit).

- II. Que l'acord indicat a l'expositiu anterior ha estat publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* en data 26 de juliol del 2021 i al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* en data 28 de juliol del 2021.
- III. Que, dins el termini conferit a l'efecte i d'acord amb l'article 3.5.c) 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 ("Llei 11/2020"), aquesta part procedeix en temps i forma a formular les següents

### AL·LEGACIONS

#### PRÈVIA.- Plantejament global d'aquest escrit

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona és una corporació amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar per al compliment de les seves finalitats, que inclouen —entre d'altres— tant l'assessorament jurídic i tècnic dels seus socis com la col·laboració amb les Administracions Públiques.

En concret, d'acord amb l'article 9 del Decret 240/1990, de 4 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de les Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, entre les funcions de consulta i col·laboració d'aquestes entitats, destaca la seva facultat de proposar i formular iniciatives a l'Administració per a l'elaboració de disposicions i qualsevol altre acte necessari o convenient per al foment i la millora de la propietat urbana. Així mateix, entre les seves funcions de caràcter general, cal subratllar la de fomentar la construcció d'habitatges acollits a la protecció oficial; i, respecte a les funcions relacionades amb els seus socis, destaca l'assessorament jurídic fonamental en matèria de propietat i arrendaments, dret tributari, laboral, registral i urbanístic.

Per tant, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, en constituir-se com una corporació amb finalitats estretament relacionades amb l'assessorament en qüestions immobiliàries i en matèria d'habitatge i tenint entre les seves funcions la facultat de proposar iniciatives per el foment i la millora de la propietat urbana, ostenta clarament la condició d'interessada en la tramitació d'aquest expedient, per la qual cosa es troba plenament legitimada per a formular les al·legacions contingudes en aquest escrit.

Certament, com ha quedat palès als expositius, l'objecte de les presents al·legacions és l'acord d'aprovació inicial de la declaració de tot el municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens adoptat pel Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament en data 23 de juliol del 2021 (“**Acord de 23 de juliol del 2021**”).

Aquesta declaració és imprescindible perquè pugui aplicar-se el règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que és regulat per la Llei 11/2020. Així es desprèn amb tota claredat del seu article 1.1, segons el qual aquest règim de contenció i moderació només afecta els lloguers en què l'habitatge arrendat “sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari” [apartat a)] i “estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens” [apartat b)].

De la mateixa manera, el funcionament del règim de contenció i moderació de rendes del lloguer queda ben definit per l'article 6.1 de la Llei 11/2020:

“En els contractes d'arrendament d'habitatge que es concloquin en una àrea amb mercat d'habitatge tens i estiguin compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, la renda pactada a l'inici del contracte resta subjecta a les condicions següents:

a) No pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

b) No pot ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei” (el subratllat és afegit).

Aleshores, la vigència del règim de contenció i moderació de la Llei 11/2020 implica que les parts contractants no puguin estipular lliurement la renda del seu lloguer —com preveu l'article 17.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (“LAU”)—, donat que aquesta queda necessàriament limitada per un doble topall: (a) el

preu de referència i (b) la renda del darrer contracte. En quant al preu de referència, segons l'article 7.1 de la Llei 11/2020, aquest "s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge, a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes i de les característiques addicionals que es tenen en compte per a calcular l'índex esmentat en cada moment". Per tant, en la pràctica, la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a la Llei 11/2020 és fixada —tret que resulti aplicable el límit de l'article 6.1.b)— per la Generalitat de Catalunya a través del mecanisme creat per l'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, pel qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona constata que les disposicions de la Llei 11/2020 presenten seriosos problemes d'inconstitucionalitat. D'entrada, el Consell de Garanties Estatutàries concludé per unanimitat —en el seu Dictamen núm. 7/2020, de 5 d'agost— que el Parlament de Catalunya no és competent per a crear i regular el règim de contenció i moderació de rendes que aquí ens ocupa, motiu pel qual la Llei 11/2020 vulnera l'article 149.1.8a de la Constitució pel què fa a la competència exclusiva de l'Estat en matèria de bases de les obligacions contractuals. A més a més, des del punt de vista substantiu, és evident que la Llei 11/2020 restringeix d'una manera totalment il·legítima el dret a la propietat privada (article 33 de la Constitució) i el principi d'autonomia de la voluntat, que troba la seva base "en el principio general de libertad que se deduce del artículo 10 de la Constitución, al consagrar el principio de la dignidad de la persona y del libre desarrollo de la personalidad, y del artículo 1.1 de la Constitución, que encuentra necesariamente su reflejo en el ámbito económico" (STC 132/2019, de 13 de novembre, fonament jurídic 6è).

Per les raons anteriors, la Llei 11/2020 ha estat impugnada davant el Tribunal Constitucional amb el recurs d'inconstitucionalitat núm. 6289-2020, promogut per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés dels Diputats (BOE núm. 29, 3 de febrer del 2021, pàg. 12.296). Així mateix, en data 15 de juny del 2021, el Consell de Ministres acordà interposar un altre recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei 11/2020<sup>1</sup>, però la seva admissió a tràmit encara no ha estat publicada oficialment.

Tot i així, l'Ajuntament de Barcelona ha optat per declarar tot el seu terme municipal com àrea amb mercat d'habitatge tens ("AMHT"), possibilitant d'aquesta manera l'aplicació del règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge establert per la Llei 11/2020 durant un període de cinc anys (article 4.1) i amb una minoració del 5% del preu de referència (disposició addicional 1a). Aquesta és la decisió adoptada per la Corporació municipal en virtut de l'Acord de 23 de juliol del 2021, contra el qual es dirigeix el present escrit d'al·legacions.

Efectivament, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona posarà de manifest amb les seves al·legacions que l'Acord de 23 de juliol del 2021 infringeix la legalitat vigent i que la declaració de la ciutat de Barcelona com AMHT no pot ésser aprovada definitivament perquè constituiria una resolució radicalment nul·la d'acord amb l'article 47 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les

<sup>1</sup> <<https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeminstros/Paginas/enlaces/150621-enlace-vivienda.aspx>> (consultat el 10 d'agost del 2021).

administracions públiques (“LPAC”). En primer lloc, el procediment seguit per l'Ajuntament de Barcelona per a la declaració del municipi com AMHT és contrari a Dret perquè el tràmit d'informació pública no pot reduir-se a quinze dies i substanciar-se, a més a més, durant l'agost. En segon lloc, l'Acord de 23 de juliol del 2021 i l'expedient instruït per l'Administració per a declarar Barcelona com AMHT pateixen una gravíssima falta de motivació, fins al punt de no haver quedat correctament acreditat el compliment dels requisits exigits per a prendre la decisió que ens ocupa. I, en tercer lloc, la declaració de la ciutat de Barcelona com AMHT sense preveure un mecanisme per a compensar les pèrdues que sofriran els propietaris afectats pel règim de contenció i moderació de la Llei 11/2020 vulnera el principi de responsabilitat dels poders públics que garanteixen els articles 9.3 i 106.2 de la Constitució.

Aleshores, per tots els motius anteriors, que seran objecte d'ulterior desenvolupament en els següents epígrafs, procedeix arxivar l'expedient referenciat a l'encapçalament d'aquest escrit i acordar la revocació de l'Acord de 23 de juliol del 2021. Ben al contrari, si l'Ajuntament de Barcelona aprova definitivament la declaració de la ciutat com AMHT, estarà adoptant una resolució administrativa nul·la de ple Dret.

**PRIMERA.- El procediment substanciat per a declarar Barcelona com AMHT és contrari a la legalitat perquè s'està tramitant d'una manera totalment incorrecta la fase d'informació pública**

En aplicació de l'article 3.7 de la Llei 11/2020, l'apartat Segon de l'Acord de 23 de juliol del 2021 disposa que la declaració de Barcelona com AMHT es tramiti per via d'urgència *“per raons d'interès públic i per intentar evitar una situació d'inseguretat jurídica, durant unes setmanes, en atenció a que la declaració inicial del municipi de Barcelona prevista en la Llei 11/2020 caduca el proper 21 de setembre de 2021, en virtut de la disposició transitòria segona de l'esmentada llei”*. Així, segons l'apartat Tercer, el tràmit d'informació pública exigida per l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020 durarà quinze dies, *“d'acord amb la declaració d'urgència en la tramitació d'aquest procediment”*.

Per tant, el tràmit d'informació pública incoat en virtut de l'Acord de 23 de juliol del 2021 s'ha de prolongar entre el dia 29 de juliol del 2021 —l'endemà de la darrera publicació de l'anunci de la decisió municipal, apareguda al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*— i el dia 18 d'agost del 2021. En aquests termes consta, de fet, a la web de Transparència de l'Ajuntament de Barcelona<sup>2</sup>: *“l'expedient resta exposat al públic per a la seva consulta des del 29 de juliol fins a el 18 d'agost de 2021, període durant el qual es poden formular al·legacions. Si durant aquest període no s'haguessin formulat al·legacions, la declaració es tindrà per definitivament aprovada”*.

Doncs bé, el procediment seguit per l'Ajuntament de Barcelona per acordar la declaració com AMHT vulnera l'ordenament jurídic vigent perquè **(1)** la tramitació per via d'urgència que preveu l'article 3.7 de la Llei 11/2020 no permet reduir a la meitat el termini d'informació pública; i perquè, **(2)** àdhuc si fos possible aquesta reducció, no procediria

<sup>2</sup> <<https://ajuntament.barcelona.cat/transparencia/ca/projecte-declaracio-area-de-mercat-habitatges-tens>> (consultat el 10 d'agost del 2021).

aplicar-la en aquest cas perquè no ha quedat acreditada l'existència d'una veritable situació d'urgència. En conseqüència, (3) l'aprovació definitiva de la declaració de Barcelona com AMHT en aquests termes incorreria en un vici de nul·litat radical per haver-se prescindit totalment i absolutament del procediment legalment previst.

**1. La tramitació per via d'urgència que estableix l'article 3.7 de la Llei 11/2020 no permet reduir a la meitat el termini de la fase d'informació pública**

El procediment per a la declaració d'AMHT és regulat per l'article 3 de la Llei 11/2020, del qual cal destacar-ne ara els tres darrers apartats:

*"5. Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:*

*a) Una 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.*

*b) Un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.*

*c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.*

*6. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, i les eventuais revisions, s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en els portals de la transparència de la Generalitat i dels municipis afectats.*

*7. Per raons d'interès públic, i ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, els procediments per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens es poden tramitar per via d'urgència" (el subratllat és afegit).*

Com s'ha avançat, l'apartat Segon de l'Acord de 23 de juliol del 2021 cita expressament l'article 3.7 de la Llei 11/2020 per a declarar la urgència de la tramitació de l'expedient que ens ocupa; i, al seu torn, l'apartat Tercer invoca novament aquesta declaració d'urgència en incoar el tràmit d'informació pública per un termini de quinze dies.

Ara bé, la veritat és que l'article 3.7 de la Llei 11/2020 no contempla quines són les conseqüències de la tramitació de les declaracions d'AMHT "per via d'urgència". El precepte només indica que l'Administració pot seguir aquest procediment "per raons d'interès públic, i ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari". Així mateix, l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020 exigeix —per a la declaració d'una AMHT— "l'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general", sense estipular tampoc cap previsió específica sobre la durada que han de tenir aquestes formalitats.

El contingut de l'Acord de 23 de juliol del 2021 ha de ser complementat amb l'informe jurídic emès en data 7 de juliol del 2021 dins l'expedient que ens ocupa pels següents funcionaris de l'Ajuntament de Barcelona: la lletrada de la Gerència d'Habitatge i el director de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni i la secretària delegada de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona ("IMHAB"). En concret, hem de fer referència als següents paràgrafs de l'epígraf II.3 de l'al·ludit informe jurídic:

*“Tot i que no s'expressi en aquest termes en la llei, l'acord d'aprovació de la declaració té la naturalesa o caràcter d'inicial, com deriva de les exigències procedimentals de la lletra c) de l'apartat cinquè de l'article 3 [...].*

*En aquest sentit, en el propi acord municipal, caldrà preveure la realització dels tràmits d'audiència i informació pública, de conformitat amb les previsions del Text Refós de la Llei Municipal de Catalunya, i caldrà, segons l'apartat sisè de l'article 3 de la Llei, publicar en el DOGC i en els portals de transparència de la Generalitat i de l'Ajuntament de Barcelona l'acord conferint el termini d'audiència i d'informació i exposició pública, i amb la previsió expressa que en cas que no es presentessin al·legacions o reclamacions l'aprovació de la declaració esdevindria definitiva.*

*Pel cas de presentar-se al·legacions o reclamacions, caldrà informar-les i resoldre-les expressament i aprovar, si s'escau, definitivament la declaració [...].*

*La tramitació del procediment per a la declaració de Barcelona com a àrea amb mercat d'habitatge tens, considerant que es tracta de renovar la declaració inicial efectuada directament en la Llei perquè no caduqui el dia 21 de setembre de 2021, s'haurà de dur a terme per via d'urgència, prevista en l'apartat setè de l'article 3 per raons d'interès públic i ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari. Es tracta d'evitar que la declaració decaigui a la ciutat de Barcelona i generi situacions d'inseguretat jurídica.*

*La tramitació d'urgència implica la reducció dels terminis a la meitat i per tant el tràmit d'informació pública es reduirà a quinze dies” (el subratllat és afegit).*

Així doncs, segons l'Ajuntament de Barcelona, la remissió que l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020 efectua “als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general” s'ha d'entendre feta a l'article 178 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (“TRLMRL”), que s'intitula “Ordenances i reglaments” i té aquest contingut literal:

*“1. L'aprovació de les ordenances i els reglaments locals s'ha d'ajustar al procediment següent:*

*a) Aprovació inicial del ple.*

*b) Informació pública i audiència dels interessats, per un període mínim de trenta dies, perquè puguin presentar reclamacions i suggeriments.*

*c) Resolució de totes les reclamacions i els suggeriments presentats i aprovació definitiva del ple. En cas de no haver-hi cap reclamació o suggeriment, l'acord inicial esdevindrà definitiu.*

*2. Les ordenances, els reglaments i els acords municipals d'aprovació definitiva dels plans urbanístics, inclòs l'articulat de les normes urbanístiques corresponents, s'han de publicar conforme el que estableix la legislació estatal de règim local” (el subratllat és afegit).*

L'article 178.1.b) del TRLMRL és molt clar en establir que el tràmit d'informació pública ha de ser per un "*període mínim de trenta dies*". Per tant, seguint les conclusions assolides per l'Ajuntament de Barcelona en el seu informe jurídic de 7 de juliol del 2021, aquest —30 dies— és el termini que s'ha d'aplicar en els procediments administratius de declaració d'AMHT en virtut de l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020. De fet, a la web de Transparència de l'Ajuntament de Barcelona<sup>3</sup>, s'hi pot llegir el següent:

*"El Plenari del Consell Municipal va acordar sotmetre la declaració del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatges tens aprovat inicialment a informació pública durant el termini de 15 dies, en què es poden presentar les al·legacions que es considerin oportunes, tal com disposa l'article 178.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, i l'article 112 del Reglament orgànic municipal de l'Ajuntament de Barcelona" (el subratllat és afegit).*

Per tant, el marc legal del tràmit d'informació pública que requereix l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020 és l'article 178.1.b) del TRLMRL, com admet l'Ajuntament de Barcelona tant al seu informe jurídic de 7 de juliol del 2021 com a la web de Transparència a través de la qual es poden presentar al·legacions durant l'al·ludit tràmit. En aquest darrer sentit, també resulta ben interessant la cita de l'article 112 del Reglament Orgànic Municipal, aprovat pel Plenari del Consell Municipal en data 16 de febrer del 2001 ("ROM"): "*en cas que la Comissió acordi aprovar inicialment el projecte normatiu, s'obrirà el període d'informació pública pel període establert per la Comissió, que en tot cas respectarà el termini mínim de trenta dies*" (el subratllat és afegit). Per tant, la normativa municipal confirma amb tota rotunditat el criteri de l'article 178.1.b) del TRLMRL en el sentit que l'aprovació definitiva d'ordenances i reglaments haurà d'anar precedida "*en tot cas*" d'un tràmit d'informació pública que durarà un "*mínim*" de 30 dies.

No obstant, el fragment de l'informe jurídic de 7 de juliol del 2021 que s'ha transcrit acaba amb aquesta afirmació: "*la tramitació d'urgència implica la reducció dels terminis a la meitat i per tant el tràmit d'informació pública es reduirà a quinze dies*". És sorprenent la rotunditat d'aquesta asseveració tenint en compte que està mancada de tot fonament. En efecte, l'Ajuntament de Barcelona conclou que l'article 3.7 de la Llei 11/2020 —a través de la "*via d'urgència*"— permet reduir els terminis a la meitat, però la veritat és que la precitada disposició no estableix res al respecte. A més a més, l'Administració tampoc no s'esforça en cercar una altra norma que serveixi per a justificar la seva decisió, la qual cosa és encara més greu si tenim en compte que precisament "*els acords d'aplicació de la tramitació d'urgència*", segons l'article 35.1.e) de la LPAC, "*han de ser motivats, amb referència succinta de fets i fonaments de dret*".

Sigui com sigui, és veritat que l'article 33.1 de la LPAC preveu el següent:

"Quan raons d'interès públic ho aconsellin, es pot acordar, d'ofici o a petició de l'interessat, l'aplicació al procediment de la tramitació d'urgència, per la qual es

<sup>3</sup> <<https://ajuntament.barcelona.cat/transparencia/ca/projecte-declaracio-area-de-mercat-habitatges-tens>> (consultat el 10 d'agost del 2021).



redueixen a la meitat els terminis establerts per al procediment ordinari, tret dels relatius a la presentació de sol·licituds i recursos" (el subratllat és afegit).

Ara bé, aquesta disposició no pot aplicar-se quan es tracta de declarar una AMHT, d'entrada, per una raó d'especialitat (*lex specialis derogat legi generali*): l'article 33.1 de la LPAC és una norma general —pròpia del procediment administratiu comú— que ha de cedir enfront de les normes específiques de la Llei 11/2020 i del TRLMRL.

Adicionalment, l'aplicació del principi d'especialitat ve motivada també per l'apartat 1 de la disposició addicional 1a de la LPAC: *"els procediments administratius regulats en lleis especials per raó de la matèria que no exigeixin algun dels tràmits que preveu aquesta Llei o regulin tràmits addicionals o diferents es regeixen, respecte a aquests, pel que disposen les lleis especials esmentades"*. En aquest sentit, el TRLMRL —al qual es remet l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020, com reconeix el propi Ajuntament de Barcelona— no preveu que el termini d'informació pública pugui veure's reduït —tornant a l'article 33.1 de la LPAC— *"quan raons d'interès públic ho aconsellin"*.

En realitat, l'article 178.1.b) del TRLMRL configura el lapse de 30 dies com un *"període mínim"*, la qual cosa denota que no és possible incoar el tràmit que ara ens ocupa per un temps més breu. De la mateixa manera, el segon paràgraf de l'article 83.2 de la LPAC —dedicat a regular el tràmit d'informació pública en el procediment administratiu comú— indica que *"l'anunci [...] ha de determinar el termini per formular al·legacions, que en cap cas pot ser inferior a vint dies"*. L'expressió *"en cap cas"* ens ha de remetre directament al concepte *"període mínim"* que utilitza l'article 178.1.b) del TRLMRL. De fet, l'article 112 del ROM —explícitament citat per l'Ajuntament a l'espai de la web de Transparència on es poden presentar al·legacions sobre la declaració de Barcelona com AMHT— utilitza ambdues expressions: *"el període d'informació pública [...] en tot cas respectarà el termini mínim de trenta dies"* (el subratllat és afegit).

Així doncs, a la llum de les tres disposicions que s'han citat, queda absolutament clar que els terminis d'informació pública no són susceptibles d'ésser reduïts per sota del temps legalment establert en la mesura en què aquest és indispensable per assegurar l'efectivitat el dret d'audiència dels ciutadans en el procediment d'elaboració de disposicions administratives que garanteix l'article 105.a) de la Constitució. Recordi's, a més a més, que *"el dret a participar en la presa de decisions i, especialment, el dret d'audiència i el dret a presentar al·legacions en qualsevol fase del procediment administratiu"* forma part així mateix —segons l'article 22.1.b) de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (**"Llei 26/2010"**)— del dret dels ciutadans a una bona administració.

Al respecte, també és simptomàtic que l'article 33.1 de la LPAC exclouï de la reducció de terminis que implica la tramitació d'urgència tots aquells *"relatius a la presentació de sol·licituds i recursos"*. La *mens legis* d'aquesta excepció sembla clara en el sentit de garantir la durada dels terminis per a la realització d'aquells tràmits procedimentals que corresponen als interessats, la qual cosa és imprescindible per a garantir el dret d'aquests de formular al·legacions [article 53.1.e) de la LPAC].

En definitiva, el tràmit d'informació pública del procediment administratiu per a declarar Barcelona com AMHT ha de tenir una durada mínima de 30 dies d'acord amb l'article 178.1.b) del TRLMRL, al qual es remet l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020 i que cita el propi

Ajuntament de Barcelona en el seu informe jurídic de 7 de juliol del 2021 i en la web de Transparència juntament amb l'article 112 del ROM. La reducció a la meitat d'aquest termini no és possible perquè no està prevista per l'article 3.7 de la Llei 11/2020. A més a més, l'article 33.1 de la LPAC —que l'Ajuntament de Barcelona aparentment utilitza sense citar— no resulta aplicable en aquesta seu segons el principi d'especialitat i d'acord amb la disposició addicional 1a de la LPAC. Per tant, el termini de 30 dies que estipulen l'article 178.1.b) del TRLMRL i l'article 112 del ROM és un mínim, per la qual cosa no pot ésser reduït sense vulnerar de manera flagrant el dret d'audiència dels ciutadans que garanteixen l'article 105.a) de la Constitució, l'article 22.1.b) de la Llei 26/2010 i l'article 53.1.e) de la LPAC.

**2. Fins i tot si fos possible la reducció a la meitat del termini d'informació pública, no procediria aplicar-la en aquest cas perquè l'Ajuntament de Barcelona no ha demostrat que existeixi una veritable situació d'urgència**

Assumint dialècticament que la reducció del termini d'informació pública en els termes postulats per l'Acord de 23 de juliol del 2021 és possible, extrem que aquesta part nega amb tota rotunditat pels motius adduïts a l'epígraf anterior d'aquesta al·legació, és evident que en aquest cas no procedeix perquè l'Ajuntament de Barcelona no ha aconseguit provar l'existència d'una veritable situació d'emergència.

L'apartat Segon de l'Acord de 23 de juliol del 2021 i l'informe jurídic de 7 de juliol del 2021 són substancialment coincidents en aquest punt: la urgència consisteix en què el proper dia 22 de setembre del 2021 finalitza la declaració de Barcelona com AMHT dimanant de la disposició transitòria 2a de la Llei 11/2020. Per tant, segons l'Ajuntament de Barcelona, si abans d'aquesta data la ciutat no és declarada novament AMHT, es podrien produir casos d'inseguretat jurídica *"durant unes setmanes"*.

Doncs bé, les circumstàncies descrites per l'Ajuntament de Barcelona no encaixen en absolut amb allò que pot considerar-se una situació d'urgència que, d'acord amb la legislació vigent, permetria reduir a la meitat els terminis del procediment. La jurisprudència de l'ordre contenciós-administratiu ha estat ben eloqüent al respecte.

En la Sentència de 24 de juliol del 1989 (referència RJ\1989\6106), la Secció 1a de la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Suprem confirmà l'anul·lació de l'entrada en vigor d'unes normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Santiago de Compostel·la pel conducte excepcional de l'article 70.3 del Reial Decret Legislatiu 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, és a dir: sense verificar la tramitació legalment prevista *"per raons d'urgència"*. L'Alt Tribunal recorda que *"prescindir de la garantía del procedimiento implica un peligro para el ordenamiento jurídico de donde deriva la necesidad de someter a una interpretación estricta las reglas que habilitan a la Administración para omitir dicho procedimiento"* (fonament jurídic 2n). I reflexiona en els següents termes sobre el rol que juga la urgència en el procediment administratiu: *"la urgencia alude a un supuesto en el que actuando rápidamente en el procedimiento ordinario, la solución, dada la duración de aquél, habría de llegar tarde: las circunstancias concurrentes demandan una decisión que con la tramitación general ya sería tardía. Se sacrifican las garantías ordinarias porque con ellas la solución no serviría ya para resolver el problema"* (fonament jurídic 3r). Aquestes consideracions són aplicades de la manera que segueix en el cas plantejat en aquella seu:

*“En el supuesto litigioso la gravedad de los problemas urbanísticos planteados en el polígono de Conxo de Santiago de Compostela determinó la suspensión, en la medida necesaria, del Plan General, lo que por virtud de lo dispuesto en el art. 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo exigía la aprobación definitiva de las correspondientes Normas Subsidiarias en el plazo de seis meses [...].*

*Tal plazo de seis meses no era por sí solo determinante de una situación de urgencia dado que imprimiendo la adecuada celeridad a la tramitación ordinaria podía obtenerse una aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias sin necesidad de acudir al cauce excepcional del art. 70.3”* (fonament jurídic 4t) (el subratllat és afegit).

Aquest pronunciament guarda certes semblances amb la decisió adoptada més recentment per la Secció 1a de la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó en la Sentència núm. 2579/2015, de 12 de novembre (recurs ordinari núm. 1164/2013). En aquest assumpte, es declara la nul·litat radical d'un decret aprovat per la Junta de Castella i Lleó en matèria de caça per haver-se realitzat de manera incorrecta el tràmit d'informació pública, a saber: igual que en el cas de l'Acord de 23 de juliol del 2021, es reduí a la meitat la seva durada per tractar-se d'un procediment d'urgència. La crítica que dirigeix el Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó a l'actuació de l'Administració es focalitza en els següents paràgrafs:

*“La Administración ha reducido el plazo del trámite de información pública a diez días conforme a lo decidido en la Resolución de 25 de enero de 2013 de la Secretaría General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, lo que se justifica señalando: «Con el fin de favorecer la máxima participación de la sociedad en su conjunto y conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 50 del mismo texto legal, debido a la necesidad de disponer en el plazo más breve posible de una norma adecuada a las circunstancias actuales que posibilite el ejercicio de la caza en la Reservas Regionales de Caza de la Comunidad de Castilla y León [...]».*

*Así las cosas, analizando el contenido de la transcrita resolución, esta Sala no puede sino acoger este motivo de la demanda, ya que el mismo no puede ser considerado en modo alguno suficiente en orden a tener por debidamente motivada y justificada la vía de urgencia utilizada para el trámite de audiencia a los ciudadanos afectados articulado a través de la información pública [...].*

*Parece [...] evidente que la aparente motivación consignada en la citada Resolución de 25 de enero de 2013 no permite razonablemente tener por justificada la referida decisión de reducir el plazo del trámite de información pública, ya que lo único que se dice respecto a este aspecto es que «debido a la necesidad de disponer en el plazo más breve posible de una norma adecuada a las circunstancias actuales que posibilite el ejercicio de la caza en la Reservas Regionales de Caza de la Comunidad de Castilla y León»; lo que no se compadece con la exigencia de una mínima motivación y no pasa de ser una lacónica explicación que no se compadece con la realidad de las cosas, ya que nada o muy poco alteraría los efectos pretendidos si se hubiese cumplimentado el*

reiterado trámite observando el plazo legal en toda su extensión, sobre todo cuando resulta que la situación existente hasta ese momento no era de vacío normativo, cuya necesidad de modificación, a tenor de los propios razonamientos de esa resolución, no se revelaba como urgente; y debiendo al respecto significarse, además, que de lo que se trataba era de modificar el modelo de gestión de la actividad cinegética en las Reservas Regionales de Caza” (fonament jurídic 4t) (el subratllat és afegit).

Aquests dos precedents jurisprudencials aclareixen amb tota nitidesa la improcedència de l'argumentació utilitzada per l'Ajuntament de Barcelona per a declarar la urgència de la tramitació del procediment de declaració de la ciutat com AMHT.

Per una banda, el pronunciament del Tribunal Suprem evidencia que l'existència d'un termini no constitueix *per se* una situació d'urgència si aplicant el principi procedimental de celeritat —que actualment recull l'article 71.1 de la LPAC— podria donar-se compliment al mateix. En el nostre cas, el termini del 22 de setembre del 2021 que pretexta l'Ajuntament de Barcelona és conegut per tothom des de fa pràcticament un any, quan fou publicada oficialment la Llei 11/2020. Aleshores, l'Administració municipal ha tingut temps més que suficient per adoptar les mesures oportunes perquè Barcelona sigui novament declarada AMHT seguint la tramitació ordinària i assegurant d'aquesta manera el dret d'audiència que la Constitució reconeix a tots els ciutadans. Els drets fonamentals de participació ciutadana (9.2 de la Constitució) i de defensa (art. 24 de la Constitució) no poden ser la víctima de la desorganització o la manca de previsió de l'Administració.

Per l'altra, el cas resolt per la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó posa de manifest que la suposada necessitat de comptar amb una determinada regulació —com en el nostre cas seria el règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge— no és motiu suficient per acudir a la tramitació d'urgència. Al respecte, en el supòsit de l'Acord de 23 de juliol del 2021, és incerta la inseguretat jurídica que suposadament provocaria la pèrdua de vigència de la declaració de Barcelona com AMHT prevista per la disposició transitòria 2a de la Llei 11/2020: si es donés aquesta disjuntiva, a partir del 23 de setembre del 2021, els propietaris i els llogaters ja no es trobarien subjectes al règim de contenció i moderació de rendes de la Llei 11/2020, per la qual cosa podrien exercir la llibertat de pactes que tenen reconeguda en virtut de l'article 17.1 de la LAU. Així les coses, no ens trobaríem en absolut davant una circumstància d'inseguretat jurídica, sinó que la formalització dels contractes d'arrendament d'habitatge podria retornar simplement a la situació prèvia a la Llei 11/2020.

En resum, àdhuc si s'admetés que la reducció del termini d'informació pública adoptat per l'Ajuntament de Barcelona en virtut dels apartats Segon i Tercer de l'Acord de 23 de juliol del 2021 és possible en termes de legalitat, extrem que aquesta part nega, no procediria aplicar-lo en aquest cas perquè l'Administració no ha pogut acreditar que existeixi en realitat una situació d'urgència, sinó d'una extraordinària manca de previsió per part d'aquesta administració. De manera particular, ha quedat palès que la finalització de la vigència de la declaració de Barcelona com AMHT en virtut de la disposició transitòria 2a de la Llei 11/2020 el proper dia 22 de setembre del 2021 no pot concebre's *per se* com un cas d'urgència, atès que es tracta d'un termini conegut des

d'un any ençà. A més a més, aquesta pèrdua de vigència no generaria cap situació d'inseguretat jurídica, sinó que només implicaria que els propietaris i els llogaters poguessin tornar a exercir amb plenitud la seva autonomia de la voluntat.

### **3. La incorrecta tramitació de la fase d'informació pública constitueix un vici de nul·litat radical que comportarà l'anul·lació de la declaració de Barcelona com AMHT per part dels Tribunals de Justícia**

La importància de la correcta tramitació del procediment administratiu ha estat reiteradament destacada per la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Suprem. Així, en la seva Sentència de 30 de juliol del 1991 (recurs d'apel·lació núm. 168/1990), la Secció 5a de la Sala Tercera afirmà amb gran rotunditat *“las formas son esenciales, y garantía de los derechos de los particulares, en la tramitación de los procedimientos administrativos, contribuyendo incluso al mejor acierto en los acuerdos a adoptar”* (fonament jurídic 5è). Com és ben sabut, aquesta rellevància es reforça d'una manera particular en el cas de l'elaboració de disposicions de caràcter general, que constitueix *“un procedimiento especial, previsto por el artículo 105.1 de la Constitución [...], y un límite formal al ejercicio de la potestad reglamentaria. Su observancia tiene, por tanto, un carácter «ad solemnitatem», de modo que, conforme a reiterada jurisprudencia de esta Sala, la omisión del procedimiento o un defectuoso cumplimiento, que se traduzca en una inobservancia trascendente para el cumplimiento de la finalidad a que tiende su exigencia, arrastra la nulidad de la disposición que se dicte”* (Tribunal Suprem, Sala Contenciosa-administrativa, Secció 4a, Sentència de 13 de novembre del 2000, recurs ordinari núm. 513/1998, fonament jurídic 4t).

Aquest breu apunt jurisprudencial fa gairebé innecessàries ulteriors consideracions, perquè és completament evident que la incorrecta tramitació de la fase d'informació pública —d'acord amb els arguments plantejats en els epígrafs 1 i 2 de la present al·legació— tindrà com a conseqüència que la declaració de Barcelona com AMHT pugui ser anul·lada en el futur més proper per part dels Tribunals de Justícia.

Tot i així, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona troba oportú manifestar que la decisió de l'Ajuntament de Barcelona d'incoar un tràmit d'informació pública de només quinze dies es veu agreujada pel fet d'haver-se de substanciar pràcticament de manera íntegra durant el mes d'agost. Com hem vist al principi d'aquesta al·legació, en efecte, el període per a la presentació d'al·legacions sobre l'Acord de 23 de juliol del 2021 ha transcorregut entre el dia 29 de juliol del 2021 i el dia 18 d'agost del 2021.

L'agost és inhàbil a efectes judicials (article 183 de la Llei Orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del Poder Judicial) i, encara que no es preveu la mateixa norma per als procediments administratius, és obvi que durant aquest mes es produeix un alentiment generalitzat de les activitats tant de les Administracions Públiques com dels particulars. Per aquesta raó, la disposició addicional 10a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (“TRLU”) estableix el següent:

*“Els terminis per a la tramitació i la resolució definitiva de les figures de planejament urbanístic i de gestió urbanística establerts per aquesta Llei s'amplien en un mes, en cas que coincideixin totalment o parcialment amb el mes d'agost”.*

La disposició addicional 10a del TRLU no és directament aplicable a l'Acord de 23 de juliol del 2021, atès que no es tracta d'una figura de planejament urbanístic o de gestió urbanística, però sí que ho és la seva *ratio*, ja que és un article que es va incorporar al TRLUC en resposta a una actuació comuna en administracions de tall més antic, que consistia en aprovar inicialment els instruments de planejament conflictius socialment durant el mes d'agost per tal de reduir la capacitat de resposta dels afectats. I és que com és sabut els terminis administratius que transcorren durant el mes d'agost impedeixen, per circumstàncies socials i professionals ben evidents, que els interessats puguin exercir amb plenitud els seus drets. Per aquesta raó, doncs, els poders públics —tant la legislació positiva com la pràctica administrativa— han de cercar solucions per evitar que es puguin produir situacions d'indefensió com a conseqüència de la menor activitat que es produeix normalment en un moment de l'any en què la majoria de la gent està de vacances. La disposició addicional 10a del TRLU és un exemple ben eloqüent en aquest sentit i, encara que el seu àmbit d'aplicació quedi restringir a l'urbanisme, hauria de servir com a criteri inspirador de l'actuació de l'Administració en la resta de sectors.

Ara bé, en adoptar l'Acord de 23 de juliol del 2021, l'Ajuntament de Barcelona no ha pres cap mesura per a mitigar els efectes adversos de substanciar un tràmit d'informació pública durant el mes d'agost —en la línia de la disposició addicional 10a del TRLU—, sinó tot el contrari: ha abreujat la seva durada fent una interpretació totalment incorrecta de l'ordenament jurídic vigent que implicarà la declaració de nul·litat radical de la declaració de Barcelona com AMHT. Perquè el dret d'audiència dels ciutadans que garanteixen l'article 105.a) de la Constitució, l'article 22.1.b) de la Llei 26/2010 i l'article 53.1.e) de la LPAC s'ha vist doblement perjudicat: per reduir a la meitat el termini d'informació pública i per substanciar aquest tràmit durant el mes d'agost.

Una altra circumstància agreujant és la importància que revesteix la declaració de Barcelona com AMHT, la qual és perfectament equiparable a l'aprovació de qualsevol figura de planejament urbanístic. L'Acord de 23 de juliol del 2021 implica una afectació del contingut essencial del dret de propietat privada a tota la ciutat de Barcelona durant un període de cinc anys susceptibles de pròrroga: al llarg d'aquest temps, per tant, els propietaris d'habitatges no podran celebrar lliurement —com preceptua l'article 17.1 de la LAU— contractes de lloguer, sinó que es veuran obligats a fixar la renda d'acord amb els criteris de l'article 6.1 de la Llei 11/2020. Aquesta regulació afectarà més de 300.000 propietaris i romandrà en vigor fins el 2026, motius pel qual és absolutament imprescindible que el tràmit d'informació pública d'aquest expedient sigui substanciat amb totes les garanties. Com és evident, reduir la duració del tràmit a la meitat i fer-lo coincidir amb el mes d'agost va radicalment en contra de la finalitat dels períodes d'informació pública i deixa en una situació totalment compromesa els drets i els interessos dels ciutadans afectats per la decisió presa per l'Ajuntament de Barcelona.

En diversos punts d'aquest escrit s'ha insistit en què l'Acord de 23 de juliol del 2020 afecta tots els propietaris d'habitatge de la ciutat de Barcelona, donat que restringeix la facultat dominical de gaudi en la mesura en què limita els beneficis que es poden obtenir a través de l'arrendament dels seus immobles. Així ho ha entès també el Tribunal Europeu de Drets Humans, segons la jurisprudència del qual els sistemes de control de rendes són una "*reglamentació de l'ús dels béns*" en el sentit del segon paràgraf de l'article 1 del Protocol núm. 1 del Conveni per a la protecció dels drets humans i les

llibertats fonamentals, donat a París el dia 20 de març del 1952 (“CEDH”). El primer precedent en aquest sentit és la Sentència de 19 de desembre del 1989 (*Mellacher i altres c. Àustria*), encara que la doctrina iniciada amb aquest pronunciament ha estat reiterada en moltes ocasions: la Sentència de 19 de juny del 2006 (*Hutten-Czapska c. Polònia*) o, més recentment, la Sentència de 28 de gener del 2014 (*Bittó i altres c. Eslovàquia*) i la Sentència de 11 de desembre del 2014 [redacted] *c. Malta*).

Doncs bé, d’acord amb la doctrina del Tribunal d’Estrasburg, les reglamentacions de l’ús dels béns previstes pel CEDH es troben subjectes en tot cas a tres requisits: primer, respectar el principi de legalitat; segon, perseguir l’interès general; i, tercer, garantir una justa ponderació o equilibri entre l’interès general i els drets dels propietaris (Sentència de 25 d’octubre del 2012, *Vistiņš and Perepjolkins c. Letònia*, apartat 94). A propòsit del principi de legalitat, el Tribunal Europeu de Drets Humans ha destacat que aquest exigeix que s’assegurin l’accessibilitat, la precisió i la predictibilitat de les normes aplicables, que es prevegin mesures contra l’arbitrarietat de les autoritats públiques i que es concedeixin als propietaris afectats garanties procedimentals (Sentència d’11 de desembre del 2018, *Lekić v. Slovenia*, apartat 95). Així doncs, des de la perspectiva del CEDH, és evident la importància que revesteix en el nostre cas el tràmit d’informació pública i la seva correcta substanciació: en la mesura en què la declaració de Barcelona com AMHT constitueix una reglamentació de l’ús dels habitatges, els propietaris afectats han de gaudir d’unes garanties procedimentals (*procedural guarantees*) que els permetin raonablement defensar els seus drets i els seus interessos. Per tant, l’Ajuntament de Barcelona està vulnerant aquestes garanties procedimentals en limitar la fase d’informació pública a quinze dies durant el mes d’agost, decisió municipal que —a part d’infringir tota la normativa aplicable— també desconeix per complet la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans.

En resum, procedeix deixar sense efectes l’Acord de 23 de juliol del 2021 i arxivar l’expedient administratiu incoat per a declarar Barcelona com AMHT perquè el tràmit d’informació pública s’ha substanciat d’una manera completament contrària a Dret.

**SEGONA.- L’Acord de 23 de juliol del 2021 i l’expedient instruït per l’Administració per a declarar Barcelona com AMHT pateixen una gravíssima falta de motivació**

El deure de motivació de qualsevol actuació administrativa discrecional ha de fonamentar-se en dos aspectes diferents: en primer lloc, totes les activitats de l’Administració Pública han de tenir en compte la realitat existent que es pretén regular; i, en segon lloc, la decisió que s’adopti ha d’estar justificada, de tal manera que s’expliquin les raons que han justificat l’adopció d’una mesura concreta i, per tant, la necessitat de la mesura en qüestió en relació amb el principi de proporcionalitat. De fet, l’article 4.1 de la Llei 40/2015, d’1 d’octubre, de règim jurídic del sector públic (“LRJSP”) disposa explícitament que, a l’hora d’adoptar decisions restrictives de drets individuals, les Administracions “han d’aplicar el principi de proporcionalitat i elegir la mesura menys restrictiva, motivar la seva necessitat per a la protecció de l’interès públic, així com justificar la seva adequació per aconseguir les finalitats que es persegueixen, sense que en cap cas es produeixin diferències de tracte discriminatòries”.

En aquest sentit, sembla convenient recordar els pronunciaments efectuats pel Tribunal Constitucional en la STC 131/2016, de 18 de juliol:

*“«Frente a la regla general, conforme a la cual el deber de motivación de los actos administrativos es un mandato derivado de normas que se mueven en el ámbito de lo que venimos denominando legalidad ordinaria, en determinados supuestos excepcionales tal deber alcanza una dimensión constitucional que lo hace fiscalizable a través del recurso de amparo constitucional. Así ocurre cuando se trate de actos que limiten o restrinjan el ejercicio de derechos fundamentales (SSTC 36/1982, 66/1995 o 128/1997, entre otras)». En esta misma línea se pronuncia la STC 46/2014, de 7 de abril, FJ 4 (relativa a un supuesto de denegación de la renovación de la autorización de residencia), al afirmar que «cuando se coarta ... el libre ejercicio de los derechos reconocidos por la Constitución, el acto es tan grave que necesita encontrar una especial causalización y el hecho o el conjunto de hechos que lo justifican deben explicarse con el fin de que los destinatarios conozcan las razones por las cuales su derecho se sacrificó y los intereses a los que se sacrificó. De este modo, la motivación es no sólo una elemental cortesía, sino un riguroso requisito del acto de sacrificio de los derechos»” (fonament jurídic 6è) (el subratllat és afegit).*

En el nostre cas, com hem vist a les dues alegacions anteriors, l'Acord de 23 de juliol del 2021 —és a dir: la declaració de Barcelona com AMHT— restringirà d'una manera molt sensible el dret a la propietat privada i el principi d'autonomia de la voluntat (articles 33 i 10 de la Constitució). Aleshores, resulta imprescindible —també des de la perspectiva de la tutela judicial efectiva, com bé es desprèn de la STC 131/2016— que l'Ajuntament de Barcelona dugui a terme *“una explicación suficiente sobre las razones de la decisión adoptada asequible al destinatario [...], poniendo de manifiesto los motivos, concretos y precisos, aunque no exhaustivos, de la resolución administrativa adoptada. Este conocimiento constituye la premisa esencial para que el receptor del acto administrativo pueda impugnar el mismo ante los órganos jurisdiccionales, y estos, a su vez, puedan cumplir la función que constitucionalmente tienen encomendada de control de la actividad administrativa y del sometimiento de ésta a los fines que la justifican, ex artículo 106.1 de la Constitución”* (Tribunal Suprem, Sala Contenciosa-administrativa, Secció 5a, Sentència de 3 de juny del 2011, recurs de cassació núm. 3288/2007, fonament jurídic 4t).

Doncs bé, l'Acord de 23 de juliol del 2021 i, en especial, la memòria explicativa que, d'acord amb l'article 3.5.a) de la Llei 11/2020, forma part de l'expedient administratiu intruït per a la declaració de Barcelona com AMHT presenten una motivació clarament insuficient. En primer lloc, perquè les dades estadístiques que utilitza l'Administració no són fidels a la realitat actualment existent al municipi de Barcelona; i, en segon lloc, perquè l'argumentació desplegada a partir d'aquestes dades és escassa i deficient.

La concurrència dels requisits establerts per l'article 2 de la Llei 11/2020 és acreditada principalment per l'Ajuntament de Barcelona amb *“les dades facilitades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL”* (epígraf 3.1.1 de la memòria). Ara bé, la Corporació municipal no ofereix cap explicació sobre el tractament estadístic que ha rebut aquesta informació abans de procedir al seu ús per a l'elaboració dels documents relatius a la declaració de



Barcelona com AMHT. Aquest extrem té una gran rellevància perquè les mateixes dades —a saber: les fiances de contractes d'arrendament d'habitatge dipositades a l'INCASÒL— també han servit a la Cambra de la Propietat Urbana per a preparar el seu informe del 2020 sobre el lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya, el qual fou publicat l'abril del 2021 i s'acompanya com **Annex 1** del present escrit d'al·legacions. I la veritat és que en aquest informe s'assoleixen unes conclusions que desmenteixen l'argumentari plantejat per l'Ajuntament de Barcelona:

- El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge en el tercer trimestre del 2020 va ser de 979 euros/mes, i en el quart trimestre de 939 euros/mes, cosa que representa un descens interanual del -2,6% i del -5,6%, respectivament. Aquestes dades confirmen la tendència a la baixa ja iniciada a finals del 2019, descens de preus que s'ha vist intensificat per la pandèmia de la COVID-19.
- La caiguda interanual de preus va anar guanyant en intensitat i en nombre de districtes al llarg del 2020. Durant el primer trimestre sols un districte registrava una variació interanual del lloguer negativa. En el segon trimestre ja van ser sis els districtes en negatiu. En el tercer trimestre, van ser set, i durant el quart trimestre els 10 districtes de Barcelona van rebaixar preus.
- Durant el tercer i quart trimestre de 2020, el lloguer per metre quadrat es va situar 14,1 euros/m<sup>2</sup> i 13,5 euros/m<sup>2</sup>, respectivament, cosa que representa una variació interanual del -1,5% i -4,1% en relació al mateix període de l'any anterior.

En definitiva, aquestes breus asseveracions —que són ampliades extensament a l'informe de la Cambra de la Propietat Urbana que s'adjunta com **Annex 1** i que també es desprenen de la nota emesa el maig del 2021 per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona que s'acompanya com **Annex 2**— posen de manifest que l'Ajuntament de Barcelona pretén incidir de manera dràstica en el mercat del lloguer d'habitatge de la ciutat just en el moment en què aquest està experimentant tendències marcadament decreixents. És a dir: l'Administració vol *corregir* l'evolució lliure del mercat justament quan és menys necessari fer-ho. I per dur a terme la seva operació, com veurem tot seguit, esgrimeix uns arguments completament esbiaixats.

#### **A. Concurrència dels requisits legals per a la declaració d'AMHT**

L'article 2 de la Llei 11/2020 estableix que el compliment de qualsevol de les condicions que estipula el propi precepte en els seus diversos apartats és suficient per a la declaració d'un municipi com AMHT. Doncs bé, segons la memòria elaborada per l'Ajuntament de Barcelona per a l'adopció de l'Acord de 23 de juliol del 2021, se satisfarien dues d'aquestes tres condicions.

- **Condició de l'apartat a)**: *“que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya”.*

La memòria de la declaració de Barcelona com AMHT elabora aquest indicador partint de l'evolució del preu de lloguer dels nous contractes per al període de sis anys comprès entre el 2015 i el 2020. La conclusió de

L'Administració és que que Barcelona no compleix aquest requisit, atès que el lloguer a Catalunya va créixer un 31,7%; i a Barcelona, el 31,3%.

L'article 2.a) de la Llei 11/2020 no concreta cap període temporal. Aleshores, prenent com a referència el període de cinc anys que preveu l'article 2.c) de la Llei 11/2020, també s'incompleix aquesta condició i, a més a més, el percentatge de variació del preu del lloguer es redueix substancialment: +20,04% per Barcelona i +25,17% per al conjunt de Catalunya.

- Condició de l'apartat b): *“que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o 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”.*

La memòria justifica el compliment d'aquest indicador amb fonament en una estimació de la renda bruta familiar disponible (“RBF”) per habitant per a l'any 2020 elaborada per la Diputació de Barcelona i en el preu mitjà dels nous contractes de lloguer publicat per la Generalitat de Catalunya. Partint d'aquestes dades, doncs, l'Ajuntament de Barcelona conclou que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal a la ciutat de Barcelona durant el 2020 va ser del 49,1%.

El càlcul és improcedent, ja que suposa comparar la renda mitjana per persona de més de 16 anys resident a Barcelona amb el preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'un habitatge familiar de superfície i dotacions mitjanes. A Barcelona, la dimensió familiar mitjana era de 2,36 persones l'any 2011.

En tots els estudis comparatius internacionals, es consideren famílies en situació de sobreesforç aquelles que destinen més del 30% dels seus ingressos habituals al pagament del lloguer. També és la renda familiar l'element que es pren en consideració a Barcelona, Catalunya i Espanya per a accedir a ajuts per a la compra o lloguer d'habitatge. A més a més, en tots els casos, es pondera en favor de la dimensió familiar.

La Diputació de Barcelona calcula la RBF per persona a partir d'una estimació de la RBF total dividida per la població de més de 16 anys. Una estimació semblant es podria fer per estimar la renda familiar, doncs es disposa de dades sobre el nombre de famílies de cada municipi.

Sorprèn que no s'hagin utilitzat les dades de RBF per llar publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (“INE”) per a l'any 2018. De la mateixa manera, també sorprèn que no s'hagin pres en consideració les estadístiques que elabora el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (“MITMA”) en el marc del sistema estatal d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge (disposició addicional 2a del Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer). Perquè, utilitzant aquestes altres dades, els resultats que s'obtenen són molt diferents:

## Barcelona 2018

<b>Renda mitjana bruta per persona</b>	21.000 euros
<b>Renda mitjana bruta per llar</b>	50.697 euros
<b>Ràtio renda llar/renda personal</b>	2,41
<b>Preu mitjà mensual nous contractes de lloguer (INCASÒL)</b>	965 euros
<b>Mitjana preu mensual lloguer (MITMA)</b>	803 euros

Així doncs, a partir de les informacions recollides al quadre anterior, s'obtenen les taxes d'esforç que s'indiquen tot seguit:

## Taxa d'esforç per al lloguer d'habitatge

<b>Lloguer mitjà INCASÒL/renda mitjana INE 2018</b>	22,8%
<b>Lloguer mitjà MITMA/renda familiar INE 2018</b>	19,0%

Totes aquestes dades són objecte d'un examen més aprofundit en el document que s'adjunta com **Annex 3** del present escrit.

A aquests resultats també hi ha arribat l'Observatori Municipal de l'Habitatge en una de les seves últimes publicacions. Així mateix, és coherent amb la despesa en habitatge en lloguer sobre la despesa familiar total de l'Enquesta de Pressupostos Familiars de l'INE. Sigui com sigui, aquests resultats reflecteixen una realitat del mercat de lloguer molt diferent de la que s'ha vingut presentant des de l'Ajuntament de Barcelona.

Per tant, com és totalment evident, a la ciutat de Barcelona, la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge no supera en cap cas el 30%, de manera que és incert que es doni la situació descrita per l'article 2.b) de la Llei 11/2020.

- **Condició de l'apartat c):** *“que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els 5 anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat al menys de tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya”.*

Incomprensiblement, a la memòria preparada per l'Ajuntament de Barcelona s'utilitza una sèrie de sis anys (període comprès entre el 2015 i el 2020).

En el càlcul de cinc anys, seguint la literalitat de l'article 2.c) de la Llei 11/2020, els lloguers tindrien una variació del 20,04% a Barcelona; i, al seu torn, l'índex

de preus al consum de Catalunya (“IPC”) tindria una variació del 3,95%. Aleshores, es compleix també el requisit, si bé l’increment dels lloguers passa a ser del 20,04% en lloc del 31,3%.

La condició de l’article 2.c) de la Llei 11/2020 es compleix sempre, però no es pot considerar que sigui significatiu per a mesurar les tensions en el mercat de lloguer. I això perquè, entre d’altres raons, en aquests últims anys, l’IPC ha crescut molt poc degut a la baixada dels preus del petroli. De fet, el preu de l’habitatge en venda i lloguer ha crescut des de fa molts anys més que l’IPC a Catalunya, a Espanya i a tots els països desenvolupats de l’OCDE.

El text de l’article 2.c) de la Llei 11/2020 es refereix textualment al “preu dels lloguers d’habitatge”, no al preu dels nous contractes de lloguer. L’índex del preu de lloguer d’habitatge elaborat pel MITMA, referit a l’estoc d’habitatges llogats, és més adient i recull creixements més moderats dels lloguers a Barcelona, també per cadascun dels districtes. En efecte, segons el sistema estatal d’índexs de referència del preu del lloguer d’habitatge, la variació de la renda mitjana del lloguer a la ciutat de Barcelona entre el 2015 i el 2018 ha estat del 16,9%<sup>4</sup>, ben enfora per tant del 31,3% que s’indica a l’apartat 3.1.3 de la memòria. Tots dos índexs —INCASÒL i MITMA— fan referència a preus de lloguer brut (incloent despeses repercutibles) sumant al lloguer net els costos operatius: despeses de comunitat, manteniment, impostos... En aquest sentit, a Barcelona, l’impost sobre els béns immobles aplicable als habitatges ha crescut un 100% des del 2010.

Una referència final mereix ésser feta a l’anàlisi per districtes que s’efectua a la memòria, en el qual la taxa de sobreesforç no es calcula perquè —segons s’explica per part de l’Ajuntament— la Diputació de Barcelona no publica dades sobre Rbfd per districtes. L’únic requisit que es compleix sempre són les variacions dels preus de lloguer dels nous contractes respecte de l’IPC de Catalunya. Però s’oblida que el MITMA publica la mitjana del preu de l’estoc d’habitatges de lloguer a Barcelona per districtes i que l’INE publica la Rbfd també per districtes.

#### **B. Actuacions de l’Ajuntament de Barcelona en relació amb la situació de mercat tens d’habitatge**

L’article 4.1 de la Llei 11/2020 exigeix que la declaració d’una AMHT inclogui “una relació de les actuacions que les administracions implicades [...] duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d’atenuar o capgirar la situació de mercat tens”. Ara bé, la “Relació d’actuacions en matèria d’habitatge” que es presenta com annex de la memòria té un caràcter totalment genèric i no recull en absolut les actuacions concretes que ha emprès l’Ajuntament de Barcelona durant el primer any de vigència de la declaració de la ciutat com AMHT i aquelles altres

<sup>4</sup> “Sistema Estatal de Índices de precios de Alquiler de Vivienda. Explotación estadística de fuentes tributarias. Tablas, gráficos y mapas resumen”, <<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>> (consultat l’11 d’agost del 2021), pàg. 23.

que es preveu duu a terme a partir de la nova declaració aprovada inicialment en virtut de l'Acord de 23 de juliol del 2021.

Aquesta documentació és més pròpia d'un programa electoral que d'un autèntic programa d'actuacions en el sentit de l'article 4.1 de la Llei 11/2020. És impossible deduir qualsevol quantificació de l'increment del parc de lloguer de rendes moderades que es pretén assolir com a objectiu en els propers cinc anys. No hi ha xifres en cap dels informes sobre la inversió prevista ni per incrementar el parc públic de lloguer ni per fomentar la construcció d'habitatges de lloguer per part dels privats. Ni tan sols la dotació pressupostària compromesa en les actuacions en curs. De la mateixa manera, no hi ha referències al sòl disponible per a nova construcció pública o privada d'habitatge assequible en lloguer, públic o privat; i no es deixa constància tampoc de les actuacions de promoció d'habitatge que avui estan en execució per part de l'Ajuntament de Barcelona. Respecte de les promocions d'habitatge públic en lloguer en curs, no hi ha quantificació ni calendari de finalització i adjudicació, ni el programa anual de noves iniciacions en cadascun dels propers cinc anys de la vigència del programa.

En definitiva, per totes les raons que s'han adduït, la memòria inclosa a l'expedient administratiu instruït per a la declaració de Barcelona com AMHT no compleix les exigències derivades de l'article 4.1 de la Llei 11/2020.

### **C. Durada de la declaració de Barcelona com AMHT**

La declaració de la ciutat de Barcelona com AMHT s'efectua per un període de cinc anys, que és el termini màxim permès per l'article 4.2 de la Llei 11/2020.

En aquest sentit, l'apartat 4.1.1 de la memòria se centra sorprenentment en les conseqüències econòmiques de la pandèmia de la COVID-19 —citant l'evolució desfavorable del PIB i l'increment de l'atur— i no fa cap reflexió, per exemple, sobre el desequilibri entre oferta i demanda en el mercat d'habitatge en lloguer. Des d'aquesta perspectiva, doncs, la justificació plantejada per l'Ajuntament de Barcelona també és improcedent en la mesura en què oblidada per complet la recuperació que ha experimentat l'economia de la ciutat, una vegada superat el sotrac inicial de la pandèmia, durant el primer semestre del 2021, la qual s'ha fet palesa amb una forta recuperació del PIB i una substancial reducció de l'atur. De la mateixa manera, la memòria elaborada per l'Ajuntament de Barcelona també ignora les previsions econòmiques per al 2022, que són totes molt favorables.

Així doncs, la motivació de la durada de la declaració de la ciutat de Barcelona com AMHT és completament insuficient. Amb major raó, encara, si tenim en compte que el preàmbul de la Llei 11/2020 concep la imposició del règim de contenció i moderació de rendes del lloguer com "*una mesura excepcional*". En efecte, aquest caràcter explícitament reconegut pel Legislador implica que l'Ajuntament ha d'explicar amb major claredat per quines raons considera necessari convertir l'aplicació del règim de contenció i moderació de rendes en una situació *de facto* indefinida al terme municipal de Barcelona.

**D. Minoració del 5% del preu de referència**

L'Ajuntament de Barcelona també opta per acollir-se a la disposició addicional 1a de la Llei 11/2020 i minorar en un 5% del preu de referència.

En aquest cas, l'apartat 4.1.2 de la memòria torna a incórrer en la lectura esbiaixada de dades estadístiques que ha quedat denunciada en paràgrafs precedents i que no és necessari tornar a reiterar. Però, a més a més, l'Administració sembla oblidar que —com també hem vist— els preus del lloguer van tenir un creixement negatiu durant l'any 2020 a tots els municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la qual cosa tindrà el seu reflex en l'índex de referència que elabora la Generalitat de Catalunya i fa innecessari, en definitiva, que la declaració de Barcelona com AMHT es vegi agreujada per l'aplicació de la disposició addicional 1a de la Llei 11/2020.

L'afectació de més de 40.000 contractes anuals de lloguer a Barcelona exigeix una justificació més seriosa i aprofundida, atès que la memòria elaborada per l'Ajuntament de Barcelona és totalment arbitrària.

**E. Inclusió dels habitatges amb una superfície superior als 150 m<sup>2</sup>**

Per últim, la inclusió dels habitatges de més de 150 m<sup>2</sup> en la declaració de Barcelona com AMHT, d'acord amb les previsions de la disposició addicional 2a de la Llei 11/2020, no es justifica a la memòria i s'hi refereix només de passada l'informe emès en data 8 de juliol del 2020 pel cap de la Gerència d'Habitatge i pel gerent de l'IMHAB en els següents termes: *“aquesta tipologia d'habitatges representa un 3,1% en el conjunt del municipi de Barcelona, i en alguns districtes de la ciutat pot arribar a un percentatge encara més significatiu, una xifra gens desdenyable atesa la greu situació que pateix la ciutat i que, per tant, té la potencialitat d'afectar a un nombre important d'habitatges i famílies”*.

Aleshores, es tracta novament d'una motivació vàcua i rutinària, que presenta dades estadístiques sense justificar-les i extreu conclusions oblidant —almenys en aparença— el caràcter excepcional amb què la Llei 11/2020 concep el règim de contenció i moderació de rendes del lloguer. És evident que les persones que pateixen situacions d'exclusió residencial difícilment llogaran habitatges de gran superfície, per la qual cosa la seva inclusió en la declaració de Barcelona com AMHT constitueix una mesura restrictiva de drets que és completament innecessària i, per tant, desproporcionada (article 4.1 de la LRJSP).

Es tracta d'una decisió completament arbitrària i que està mancada de qualsevol motivació real. No hi ha cap evidència que justifiqui que la inclusió d'habitatges de més de 150 m<sup>2</sup> de superfície útil contribueixi a la solució de la falta d'habitatge assequible en lloguer a la ciutat de Barcelona. De fet, l'any 2020, els contractes d'arrendament d'habitatges de més de 150 m<sup>2</sup> de superfície útil van representar el 2,5% del total dels nous contractes de lloguer i el 75% es localitzaven als districtes de l'Eixample i de Sarrià-Sant Gervasi.

En definitiva, l'Acord de 23 de juliol del 2021 —i, per extensió, l'expedient administratiu instruït per l'Ajuntament de Barcelona per a la seva adopció— presenta una gravíssima manca de motivació, tota vegada que les explicacions donades per l'Administració per

a declarar Barcelona com AMHT no responen veritablement a la realitat existent a la ciutat. De la mateixa manera, la memòria —i la resta de documentació analitzada— no justifiquen amb suficient precisió el conjunt de mesures incloses a l'Acord de 23 de juliol del 2021. Aquesta falta de motivació esdevé especialment greu perquè la declaració de Barcelona com AMHT afectarà els drets dominicals de més de 130.000 propietaris i els 250.000 habitatges, aproximadament, que en l'actualitat es troben llogats, sense assolir cap dels objectius perseguits en matèria de polítiques d'habitatge. Per tant, hem de concloure que es tracta d'una resolució administrativa que infringeix el principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics (article 9.3 de la Constitució), així com tota la jurisprudència citada al principi d'aquesta alegació.

Així doncs, procedeix deixar sense efectes l'Acord de 23 de juliol del 2021 i arxivar l'expedient administratiu incoat per a declarar Barcelona com AMHT, donat que aquesta declaració no és correctament motivada per part de l'Ajuntament de Barcelona.

**TERCERA.- La declaració de la ciutat de Barcelona com AMHT sense preveure un mecanisme per a compensar les pèrdues que sofriran els propietaris afectats pel règim de contenció i moderació de la Llei 11/2020 vulnera el principi de responsabilitat dels poders públics**

L'obligació d'assegurar el dret d'accés a un habitatge digne i adequat per part de tots els ciutadans és una responsabilitat atribuïda als poders públics.

Així es desprèn amb tota nitidesa de l'article 47 de la Constitució del 1978, segons el qual "tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret" (el subratllat és afegit). De la mateixa manera, el Tribunal Constitucional ha tingut l'ocasió de recalcar-ho en la STC 32/2019, de 28 de febrer:

"El artículo 47 de la Constitución no reconoce un derecho fundamental, sino que enuncia «un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (artículo 53.3 de la Constitución) en el ejercicio de sus respectivas competencias» (STC 152/1988, de 20 de julio, FJ 2; y en el mismo sentido, SSTC 59/1995, de 17 de marzo, FJ 3, y 36/2012, de 15 de marzo, FJ 4). Los poderes públicos vienen así obligados a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en particular regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, conforme determina el artículo 47 de la Constitución. [...]

Por otra parte, cuando el artículo 25.1 de la Declaración universal de derechos humanos y el artículo 11.1 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, citados en el recurso, reconocen el derecho de las personas a un nivel de vida suficiente que les asegure, entre otros beneficios, una vivienda adecuada, es claro que tales preceptos no reconocen un derecho subjetivo exigible, sino que configuran un mandato para los Estados parte de adoptar medidas apropiadas para promover políticas públicas encaminadas a facilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

En este mismo sentido, el artículo 34.3 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea reconoce el derecho a una ayuda social y una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y las legislaciones y prácticas nacionales. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha corroborado en su auto de 16 de julio de 2015, asunto C-539/14, § 49, que esta disposición de la Carta no garantiza el derecho a la vivienda, sino el «derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda», en el marco de las políticas sociales basadas en el artículo 153 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea» (fonament jurídic 6è) (el subratllat és afegit).

En definitiva, l'article 47 de la Norma Fonamental no garanteix un dret subjectiu a l'habitatge, sinó que estableix un mandat dirigit específicament als poders públics.

En idèntics termes cal interpretar també l'article 11.1 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, donat a Nova York el 19 de desembre del 1966 ("PIDESC"), segons les opinions del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de l'Organització de Nacions Unides ("Comitè DESC"). Efectivament, en el seu Dictamen de 17 de juny del 2015 (*I.D.G. c. Espanya*, comunicació núm. 2/2014), el Comitè DESC ha afirmat que *"el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos, y los Estados partes deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho"* (apartat 11.1). Posteriorment, en el Dictamen de 20 de juny del 2017 (*Mohamed Ben Djazia i Naouel Bellili c. Espanya*, comunicació núm. 5/2015, apartat 15.3) i en el Dictamen d'11 d'octubre del 2019 (*Maribel Viviana López Albán c. Espanya*, comunicació núm. 37/2018, apartat 9.2), el Comitè DESC ha insistit en què els Estats han d'actuar en l'àmbit de l'habitatge *"hasta el máximo de sus recursos disponibles"*. Aquest pronunciament denota amb tota claredat que, encara que les polítiques en matèria d'habitatge puguin ésser *"muy diversas"* (Dictamen de 20 de juny del 2017, apartat 15.3), el seu cost ha d'ésser assumit en tot cas pels poders públics, atès que són aquests els obligats pel deure estipulat per l'article 11.1 del PIDESC.

Seguint aquesta mateixa dretura, l'article 26 de la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya ("EAC"), disposa que *"les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"* (el subratllat és afegit). Igualment, entre els principis rectors que —de conformitat amb l'article 39.1 de l'EAC— han d'orientar les polítiques dels poders públics de Catalunya s'hi inclou el següent: *"els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats"* (el subratllat és afegit).

Aleshores, l'obligació de garantir a tots els ciutadans el dret d'accés a un habitatge digne i adequat és atribuïda als poders públics per l'article 11.1 del PIDESC, per l'article 47 de la Constitució i pels articles 26 i 47 de l'EAC. Com hem vist, tant el Tribunal Constitucional com el Comitè DESC han emfatitzat que aquests preceptes no assegurin un dret subjectiu en sentit estricte, sinó que estipulen un mandat d'actuació per als poders públics. Des d'aquest punt de vista, doncs, la limitació *ex lege* de les rendes dels



lloguers podria arribar-se a considerar una mesura idònia entre la diversitat de polítiques que les Administracions competents poden emprendre en matèria d'habitatge (Dictamen de 20 de juny del 2017, apartat 15.3). Ara bé, és evident que aquest mecanisme desplaça al sector privat —és a dir: empreses i particulars— el compliment d'un deure que correspon en exclusiva als poders públics. Per tant, fins i tot assumint que aquest desplaçament de responsabilitat és imprescindible per a satisfer les obligacions públiques en matèria d'habitatge, resulta absolutament inadmissible que determinats operadors privats hagin d'assumir en solitari les conseqüències econòmiques d'unes mesures que —com bé ha recordat el Comitè DESC— han d'afrontar els poders públics *“hasta el máximo de sus recursos disponibles”* (Dictamen de 20 de juny del 2017, apartat 15.3; Dictamen d'11 d'octubre del 2019, apartat 9.2).

Al respecte, és necessari tornar de nou sobre la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans que hem citat a l'epígraf 3 de l'al·legació Primera d'aquest escrit. Segons el Tribunal d'Estrasburg, en efecte, els sistemes de control de rendes —com ara el règim de contenció i moderació que regula la Llei 11/2020— són una reglamentació de l'ús dels béns en el sentit del segon paràgraf de l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH. Per aquesta raó, tal i com també s'ha avançat, han de complir els següents requisits: primer, respectar el principi de legalitat; segon, perseguir l'interès general; i, tercer, garantir una justa ponderació o equilibri entre l'interès general i els drets dels propietaris. En aquest darrer sentit, són molt importants les manifestacions contingudes per exemple en la Sentència de 28 de juny del 2011 (*Rúspoli Morenés c. Espanya*): *“amb la finalitat de determinar si la mesura litigiosa respecta el just equilibri que es pretén, el Tribunal ha d'indagar particularment si no recau sobre els demandants una càrrega desproporcionada que rompi el just equilibri que ha d'existir entre els interessos en joc”* (apartat 37)<sup>5</sup>. Perquè l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH s'ha d'interpretar sempre de manera conjunta i a partir del principi general de respecte del dret de propietat privada (Sentència de 6 d'octubre del 2005, *Maurice c. França*, apartat 78). Així, per a dilucidar si una reglamentació sobre l'ús dels béns vulnera el principi de proporcionalitat perquè imposa càrregues indegudes, cal prestar atenció en especial a la indemnització que tenen dret a rebre els propietaris afectats: *“els termes de la compensació d'acord amb la legislació vigent són importants per a avaluar si la mesura impugnada respecta el just equilibri exigít i, en particular, si no imposa una càrrega desproporcionada als demandants”* (Sentència d'11 de gener del 2001, *Platakou c. Grècia*, apartat 5).

Doncs bé, d'ençà la Sentència de 19 de juny del 2006 (*Hutten-Czapska c. Polònia*), el Tribunal Europeu de Drets Humans reconeix que els sistemes de control de rendes són possibles des de la perspectiva de l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH sempre i quan els propietaris afectats tinguin dret a ésser compensats per les pèrdues patrimonials que sofreixen com a conseqüència de la seva aplicació. El següent paràgraf de la decisió *Hutten-Czapska* és ben eloqüent en aquest sentit:

*“els interessos legítims de la comunitat exigeixen una distribució justa de la càrrega social i financera que implica la transformació i la reforma del parc d'habitatge del país. Aquesta càrrega no pot, com en el present cas, recaure en un grup social en particular [els propietaris], per importants que siguin els*

<sup>5</sup> Les traduccions de les sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans són pròpies i s'han elaborat a partir de les versions disponibles a la base de dades HUDOC (<<https://hudoc.echr.coe.int/>>).

*interessos de l'altre grup [els arrendataris] o de la comunitat en el seu conjunt"* (apartat 225) (el subratllat és afegit).

El cas *Hutten-Czapska* comença un camí que després seguiran, entre moltes d'altres, la Sentència de 26 de setembre del 2006 (*Ghigo c. Malta*) i la Sentència de 24 d'octubre del 2006 (*Edwards c. Malta*). En aquests casos, el Tribunal d'Estrasburg compara les rendes fixades *ex lege* amb els valors que tindrien els habitatges afectats en el mercat lliure de lloguer i conclou que els propietaris demandants han patit una violació de l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH, raó per la qual mereixen rebre una satisfacció equitativa (Resolucions de 17 de juliol del 2008, *Ghigo c. Malta*, apartat 20; *Edwards c. Malta*, apartat 23). En dates més recents, la Sentència de 28 de gener del 2014 (*Bittó i altres c. Eslovàquia*) ha decidit que la llei eslovaca de control de lloguers implicà que, entre el 2000 i el 2012, l'import de les rendes percebudes pels propietaris fos "*considerablement més baix*" que les rendes de mercat (apartat 113), per la qual cosa el Tribunal d'Estrasburg reconeix el dret dels demandants a ésser indemnitzats.

Els precedents del Tribunal Europeu de Drets Humans que s'acaben de citar són suficients per a constatar que la declaració de Barcelona com AMHT només serà respectuosa amb la legalitat vigent si preveu les compensacions econòmiques que tenen dret a percebre els propietaris que no podran llogar els seus habitatges a preus de mercat. L'absència d'un mecanisme d'aquestes característiques suposa que l'Ajuntament de Barcelona abdiqui de les seves obligacions en matèria d'habitatge desplaçant al sector privat la responsabilitat de complir el mandat que encomanen als poders públics —i també als ens locals, per tant— l'article 11.1 del PIDESC, l'article 47 de la Constitució i els articles 26 i 47 de l'EAC. En els seus termes actuals, la declaració de Barcelona com AMHT no efectua "*una distribució justa de les càrregues socials i financeres, sinó que aquesta càrrega recau únicament sobre els arrendadors*" (Sentència de 12 de juny del 2012, *Lindheim c. Noruega*, apartat 134), la qual cosa infringeix l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH i origina un dret d'indemnització que el Tribunal d'Estrasburg ha reconegut en nombroses ocasions.

Així les coses, és imprescindible que la declaració de Barcelona com AMHT sigui esmenada per incloure-hi una previsió semblant a la disposició addicional 2a del Reial Decret-Llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports, que ha regulat la compensació que tenen dret a percebre els arrendadors i els propietaris afectats per la suspensió de desnonaments i llançaments adoptada pels articles 1 i 1 bis del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19.

Seguint aquest exemple, doncs, els propietaris d'habitatges de la ciutat de Barcelona també han d'ésser compensats pels beneficis que deixaran d'obtenir arran de la declaració de Barcelona com AMHT. Perquè no podran arrendar els seus immobles en condicions de mercat, sinó que hauran d'atendre's necessàriament al règim de contenció i moderació que la Llei 11/2020 estableix "*com una mesura excepcional*".

En definitiva, la manca d'un mecanisme compensatori amb les característiques que queden breument apuntades constitueix una greu violació del principi de responsabilitat dels poders públics que proclamen els articles 9.3 i 106.2 de la Constitució, el qual es configura com "*una institució plenament garantista de los intereses de los ciudadanos*,

*al asignársele los caracteres de directa [...], y objetiva —se hace abstracción de toda idea de culpa o negligencia en el acto que genera la responsabilidad—, [...] [y] referir la antijuridicidad del daño, no a esa base culpabilística que en mayor o menor grado es predicable de instituciones similares, sino que la antijuridicidad se vincula a la ausencia de un deber del perjudicado de soportar el daño ocasionado” (Tribunal Suprem, Sala Contenciosa-administrativa, Secció 5a, Sentència núm. 858/2021, de 16 de juny, recurs de cassació núm. 3070/2020, fonament jurídic 2n). En el nostre cas, com hem vist, els propietaris d’habitatges de la ciutat de Barcelona no tenen el deure jurídic de suportar els danys que causarà la declaració com AMHT, tota vegada que l’obligació de garantir el dret d’accés a un habitatge digne i adequat per part de tots els ciutadans correspon als poders públics. Per tant, l’Ajuntament de Barcelona està obligat a assegurar que la plena indemnitat dels drets i interessos dels particulars potencialment afectats per la decisió municipal objecte d’aquest escrit d’al·legacions.*

Aleshores, és necessari deixar sense efectes l’Acord de 23 de juliol del 2021 i arxivar l’expedient administratiu incoat per a declarar Barcelona com AMHT, donat que es tracta d’una decisió contrària a Dret en la mesura en què no contempla un mecanisme per a compensar les pèrdues patrimonials que sofriran els propietaris d’habitatges de la ciutat.

Per totes les raons anteriors,

**SOL·LICITA**

Que es tingui per presentat en temps i forma aquest escrit i, en els seus mèrits, es tinguin per efectuades al·legacions contra l’aprovació inicial de la declaració de tot l’àmbit del municipi de Barcelona com àrea de mercat d’habitatge tens, acordada pel Plenari del Consell Municipal en la seva sessió de dia 23 de juliol del 2021, es revoqui aquest acord i es procedeixi sense més tràmits a l’arxiu de l’expedient referenciat a l’encapçalament.

Barcelona, 18 d’agost del 2021.

Firmado digitalmente por:  
NOMBRE [REDACTED]  
[REDACTED]  
Fecha y hora: 18.08.2021  
11:30:24

\_\_\_\_\_  
[REDACTED]

285

# Informe de la Cambra sobre lloguer d'habitatge a Barcelona i a Catalunya

## Any 2020

### Índex

Editorial: Mercat de lloguer d'habitatges .....	2
<b>Barcelona ciutat: El 2020 ratifica la tendència a la baixa del preu del lloguer d'habitatge iniciada el 2019 .....</b>	<b>3</b>
· La covid-19 intensifica el descens de preus i la mitjana dels nous contractes cau el 5,6% interanual el 4t trimestre del 2020 .....	3
· Els lloguers inferiors a 600 € i els superiors a 1.050 € perden quota de mercat durant la pandèmia .....	5
· Altes i baixes donen un saldo negatiu sense precedents .....	5
· Preu mitjà anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge per barris i districtes el 2019 i el 2020 .....	6
<b>Catalunya (exclosa Barcelona): Moderació en l'increment de preus dels nous contractes de lloguer d'habitatge .....</b>	<b>8</b>
· La mitjana dels nous contractes a Catalunya (exclosa Barcelona) puja a 636 €/mes el 2020, el 2,1% més que el 2019 .....	8
· Descens de preus el 4t trimestre del 2020 .....	9
· Anàlisi: Baixada trimestral, que podria ser conjuntural .....	9
· El 75% dels nous contractes de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) se situa el 2020 entre els 300 i els 750 €/mes .....	10
· El parc de lloguer augmenta en tots els àmbits territorials el 2020 .....	10
<b>Anàlisi: El mercat de lloguer a Catalunya, el 2021: entre la pandèmia i la Llei de contenció de rendes .....</b>	<b>11</b>
La congelació del preu de lloguers fins el 1994 explica l'escassetat d'arrendament a Espanya .....	12
Arrendadors i arrendataris del mercat de lloguer a Barcelona .....	12
Índexs oficials de referència del preu de lloguer d'habitatge .....	13
Mercat de lloguer i estructura de la propietat .....	14
De què parlem quan parlem de preu de lloguer i renda familiar .....	15
Anàlisi: Els costos d'operació han crescut un 100% des del 2010 .....	15

237

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona  
Dipòsit legal: B 8442-2021



Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Tel. 932 954 900  
info@cpubcn.com  
www.cpubcn.com

índice

## Editorial: Mercat de lloguer d'habitatges

L'any 2020 ha estat molt complicat per a les famílies i especialment per a arrendadors i arrendataris a Catalunya. Als símptomes d'atonía del mercat ja registrats el 2019, en un entorn de creixent alentiment de l'economia i d'una creixent inseguretat jurídica, s'hi ha sumat la pandèmia de la covid-19 el passat mes de març i la llei de contenció de rendes de 18 de setembre de 2020.

La declaració de l'estat d'alarma el 14 de març va comportar l'aturada de tota activitat no essencial. La pandèmia ha canviat, i segurament canviarà encara més, com la gent viu i treballa i, en conseqüència, on la gent viu i treballa. Ha reduït la demanda de lloguers dels grups de població flotant —estudiants, treballadors temporals ...— i ha afectat greument el mercat de treball i per tant els ingressos de moltes famílies, que s'han vist amb dificultats per atendre la despesa bàsica en alimentació i habitatge. La situació és especialment crítica perquè el país no disposa d'un escut social de sosteniment de rendes per al pagament de les necessitats essencials de les famílies, en situació d'absoluta precarietat econòmica, a diferència de països de l'entorn com França, Alemanya i Anglaterra.

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 va entrar en vigor el 22 de setembre, amb una clara voluntat de reduir els lloguers dels nous contractes, ha estat l'altre fet que ha afectat negativament el mercat de lloguer a Catalunya el 2020.

En les pàgines següents es presenten els resultats de l'estadística de nous contractes de lloguers sobre la base de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl i que elabora la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Els resultats —davallada de contractes i dels preus dels lloguers— no permeten avaluar els efectes de la Llei 11/2020 de contenció de rendes, atès el poc horitzó temporal de la seva aplicació i perquè en tot cas, queden emmascarats per l'impacte econòmic i social de la crisi provocada per la covid-19.

En aquesta situació de canvi, i per interpretar els fets més correctament, cal fer avinent que mesurar l'evolució de preus de lloguer (i també de venda) dels habitatges és molt més difícil i equivoc que mesurar l'evolució dels preus de les accions o d'una cistella de productes de consum. Tan sols una petita part de l'estoc d'habitatges canvia de mà cada any. La mitjana del preu del lloguer pot créixer d'un any a l'altre simplement perquè els habitatges que es lloguen tenen més superfície, més serveis, més qualitat o tenen una millor localització.

# El 2020 ratifica la tendència a la baixa del preu del lloguer d'habitatge iniciada el 2019

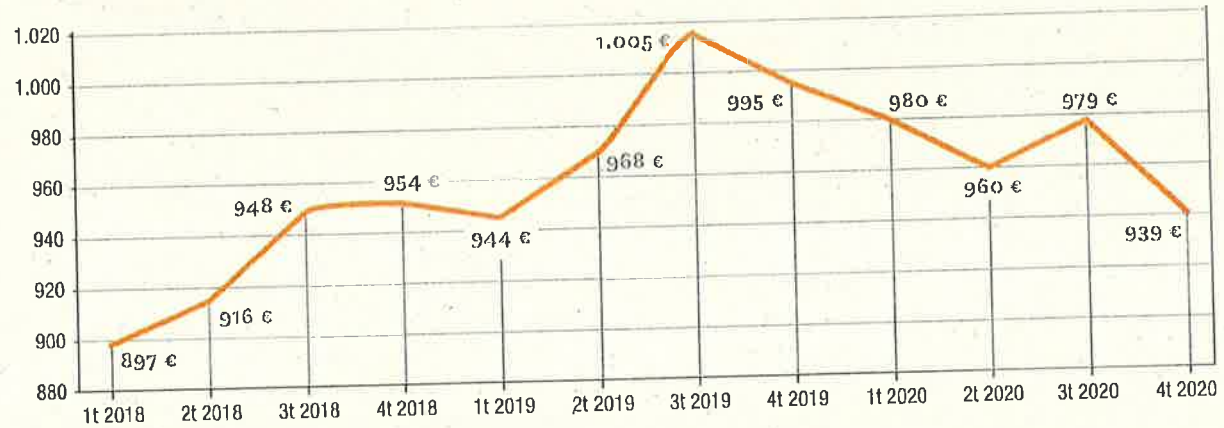
## La covid-19 intensifica el descens de preus i la mitjana dels nous contractes cau el 5,6% interanual el 4t trimestre del 2020

El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge concertats a Barcelona ciutat en el tercer trimestre del 2020 va ser de 979 €/mes, i en el quart trimestre de 939 €/mes, cosa que representa un descens interanual del -2,6% i del -5,6% respectivament. Aquestes dades confirmen la tendència a la baixa ja

iniciada a finals del 2019, descens de preus que s'ha vist intensificat per la situació de pandèmia per la covid-19 i el confinament decretat a partir del 14 de març de 2020. Aquesta és una de les conclusions de l'Informe de la Cambra sobre lloguer d'habitatge a la ciutat de Barcelona, basat en dades del registre de fiances dipositades

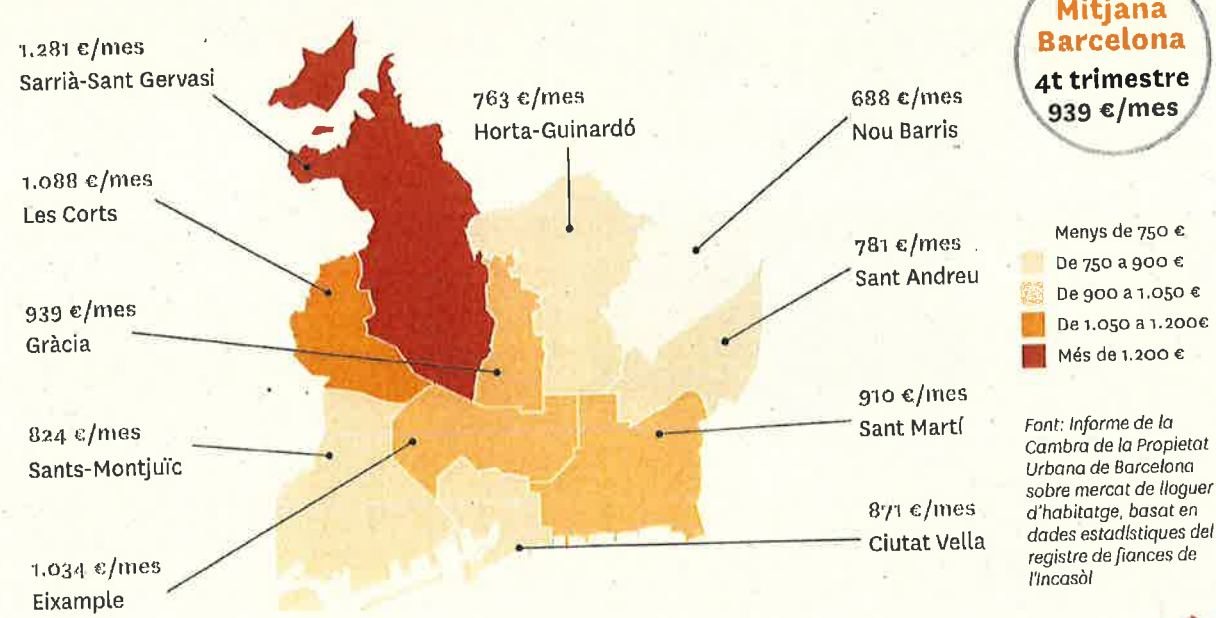
### La mitjana del lloguer mensual el 4t trimestre del 2020 baixa a 939 €/mes

Evolució trimestral de la mitjana del preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat, en €/mes



### Tots els districtes registren descens de preus el 4t trimestre del 2020

Preu mitjà per districtes dels nous contractes de lloguer d'habitatge el 4t trimestre 2020



en l'Incasòl, corresponents als contractes de lloguer concertats en cada període.

Abans de la declaració de la pandèmia, el tercer trimestre de l'any 2019 es va assolir un màxim de 1.005 €/mes, el quart trimestre els nous contractes van baixar a 995 €/mes, i el primer trimestre del 2020 a 980 €/mes.

### Evolució per districtes

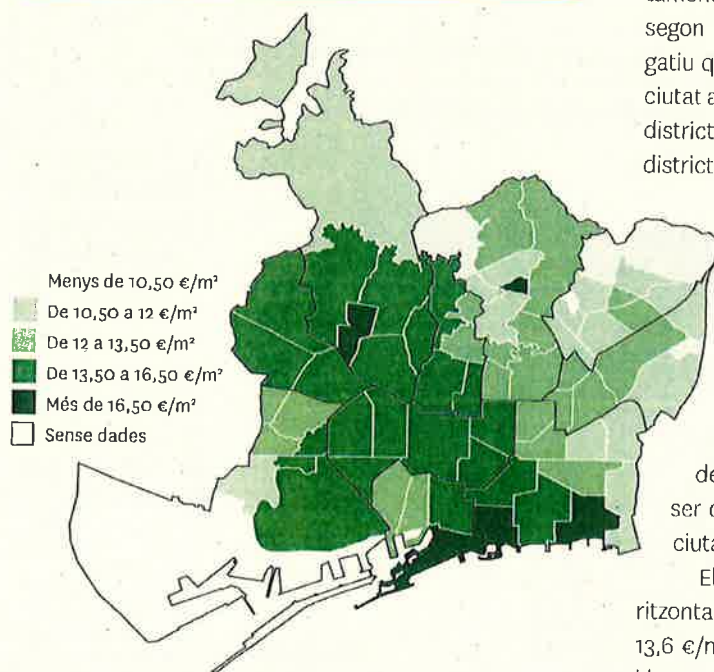
La caiguda interanual de preus va anar guanyant en intensitat i en nombre de districtes al llarg del 2020. Durant el primer trimestre sols un districte registrava una variació interanual del lloguer negativa. En el segon trimestre ja van ser sis els districtes en negatiu. En el tercer trimestre, van ser set, i durant el quart trimestre els 10 districtes de Barcelona van rebaixar preus.

Si en comptes de la variació interanual s'analitza la variació respecte al trimestre anterior s'observa que en el primer trimestre de 2020 la mitjana de lloguer a la ciutat va cedir un -1,5% respecte del quart trimestre de 2019. Durant el segon trimestre, la variació sobre el primer trimestre va ser -2%. El tercer va ser positiu de 2%, i en el quart trimestre va ser negatiu de -4,1%.

### El preu del m<sup>2</sup> baixa un 4% el quart trimestre

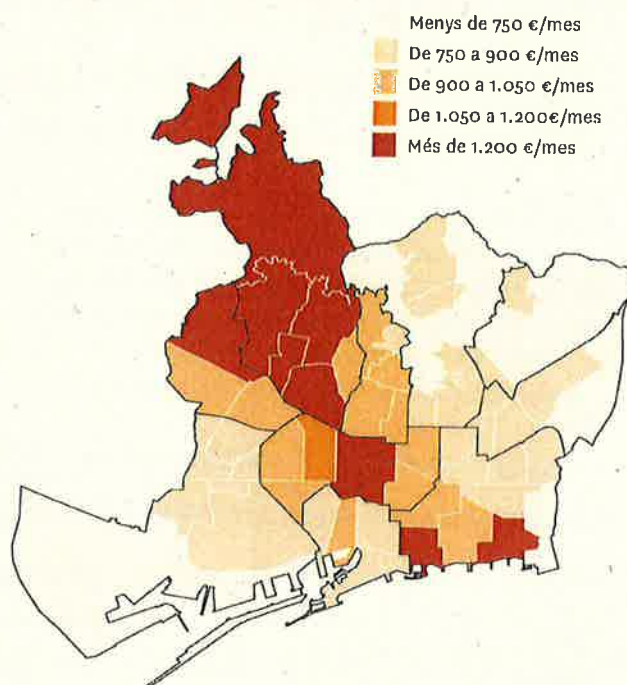
Durant el tercer i quart trimestre de 2020, el lloguer per metre quadrat es va situar 14,1 €/m<sup>2</sup> i 13,5 €/m<sup>2</sup> respec-

### Mitjana per barris del preu dels nous contractes el 4t trimestre del 2020



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

### Mitjana per barris del preu dels nous contractes el 4t trimestre del 2020



tivament, cosa que representa una variació interanual negativa del -1,5% i -4,1% en relació al mateix període de l'any anterior.

Pel que fa a l'evolució per districtes, el primer trimestre del 2020 tots els districtes van registrar un comportament interanual positiu (2,8%) del preu per m<sup>2</sup>. En el segon trimestre, són 4 districtes amb un resultat negatiu que no arriba, però, a arrossegar el conjunt de la ciutat a variació negativa. El tercer trimestre ja són 7 els districtes en negatiu i durant el quart trimestre tots els districtes tenen una dinàmica negativa.

### Propietat vertical i horitzontal

El quart trimestre de 2020 un 78% dels 10.894 nous contractes d'habitatge registrats van correspondre a propietat horitzontal, i un 22% a la propietat vertical. La mitjana del preu concertat per la propietat horitzontal va ser de 960 € mensuals (un 2,3% per sobre la mitjana de la ciutat), i la mitjana de la propietat vertical va ser de 876,96 € (un -6,6% per sota la mitjana de la ciutat).

El lloguer per metre quadrat de la propietat horitzontal en el quart trimestre del 2020 es va situar en 13,6 €/m<sup>2</sup>, un 1,1% per sobre de la mitjana de la ciutat, i la propietat vertical en 12,9 €/m<sup>2</sup>, un -4% per sota de la mitjana.



## Els lloguers inferiors a 600 € i els superiors a 1.050 € perden quota de mercat durant la pandèmia

La distribució dels nous contractes de lloguer per intervals de preus, i la seva comparativa entre el 2019 i el 2020, posa de manifest una caiguda important dels contractes de més de 1.050 €/mes, que passen de tenir una quota proporcional al conjunt del mercat del 32,5% en el segon semestre del 2019 a una quota del 26,9% en el segon semestre del 2020. En els lloguers amb preus inferiors al 600 €/mes s'observa també un descens però més moderat, i passen del 9,2% de quota de mercat dels nous contractes al 8,8%.

Per tant, són els preus més centrals els que han augmentat la seva quota de mercat. Si observem el mateix període anterior del segon semestre del 2019 i del 2020, els preus dels lloguers que més quota de mercat guanyen són situats entre 600 i 900 €/mes, que passen del 42,5% dels nous contractes del semestre al 48,9% un any més tard.

Aquesta diversitat de lloguers cal tenir-la en compte en avaluar tant l'esforç de les llars a l'hora de llogar un habitatge com el risc d'exclusió residencial de les llars amb menys recursos econòmics. La distribució per quintils dels contractes de lloguer de Barcelona durant els quatre trimestres de 2020 mostra una mediana molt estable entre el primer i segon quintil i entre el quart i cinquè quintil. Les dues medianes dels quintils més centrals presenten un comportament descendent.

## Anàlisi

### Altes i baixes donen un saldo negatiu sense precedents

Des de l'inici de la pandèmia el saldo entre altes i baixes de registres de contractes de lloguer d'habitatge, reflectit en l'estadística de dipòsit de finances en l'Incasòl, ha estat negatiu, una situació sense precedents fins ara. Fora del context de la covid-19, el saldo sempre era positiu, i, per tant, sembla raonable atribuir l'augment de les cancel·lacions als canvis de residència induïts per la pandèmia. En els

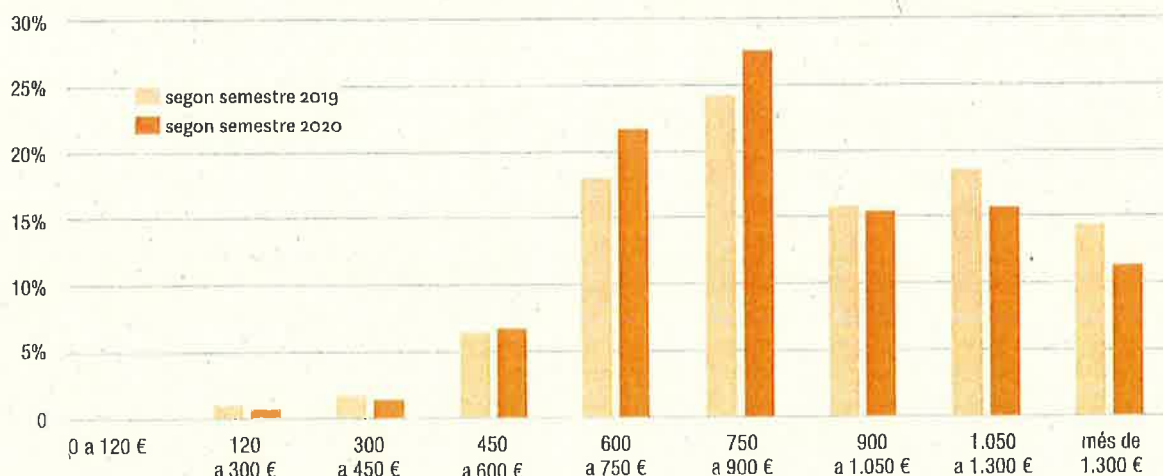
“En els tres darrers trimestres del 2020 la ciutat ha perdut 5.669 contractes de lloguer d'habitatge”

darrers tres trimestres del 2020 la ciutat ha perdut 5.669 contractes de lloguer d'habitatge del volum del seu mercat.

Aquesta pèrdua de volum explica en part el descens d'inscripcions per escolarització a P3 a la ciutat, que per al curs 2021-2022 ha baixat en 870 places, quan el 2019 havia baixat en 300 places. Caiguda demogràfica, fre a la immigració, i ara també l'èxode de famílies joves de la ciutat expliquen el descens de demanda d'escolarització. En el curs de primer d'ESO l'impacte també ha sigut considerable, amb 812 sol·licituds menys que fa un any.

## Els intervals de preus centrals guanyen quota proporcional de mercat en el segon semestre del 2020 en comparació amb el mateix període del 2019

Percentatge dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Barcelona ciutat per interval de preus (en €/mes)



## Preu mitjà anual dels nous contractes de lloguer d'habitatge per barris i districtes el 2019 i el 2020

El preu mitjà dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats a la ciutat de Barcelona el conjunt del 2019 va ser de 978 €/mes, amb la qual cosa se situa un 5,3% per sobre dels 929 €/mes de mitjana de l'any 2018. Aquest increment va ser netament superior a la inflació del 2019. La millora de l'activitat econòmica general en creació neta d'ocupació i increments salarials entorn el 2%, van comportar els anys 2018 i 2019 una millora de la renda familiar disponible entorn del 4% l'any, fet que va reduir la distància entre l'increment dels lloguers i la renda familiar.

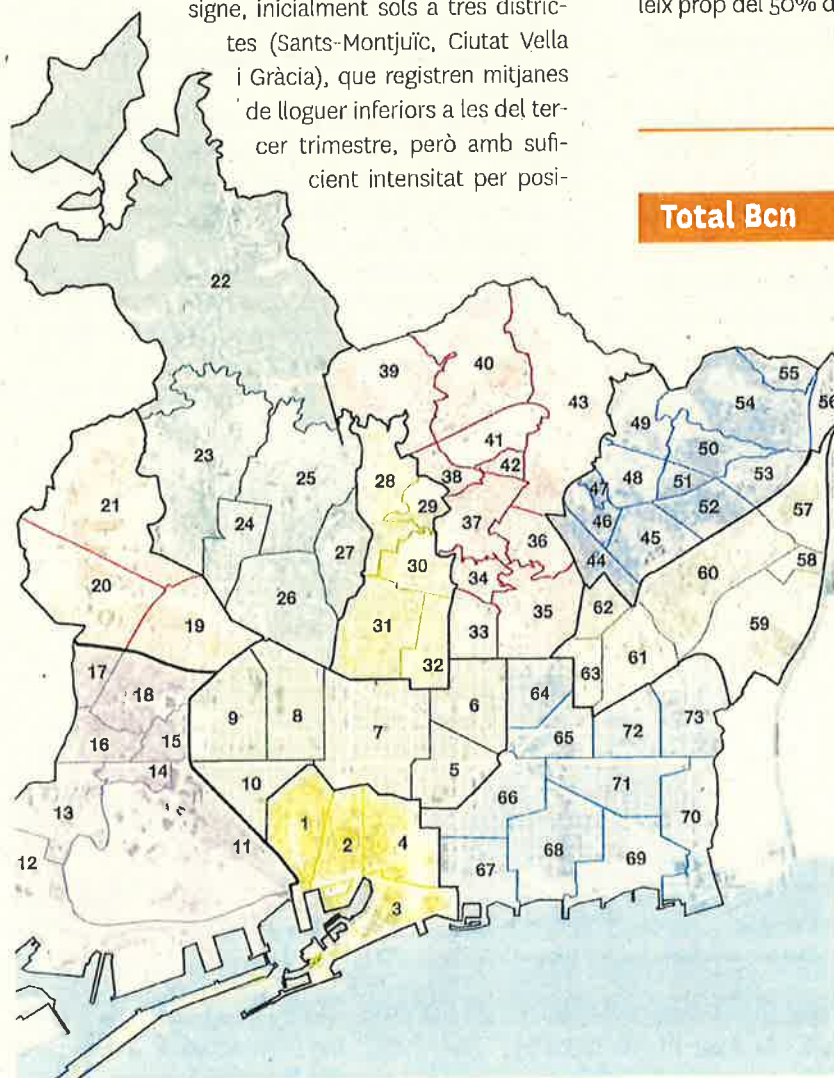
En aquest entorn, el tercer trimestre del 2019 es va arribar a un lloguer mitjà de 1.005 €/mes, un màxim sense antecedents al llarg de la sèrie històrica dels lloguers de Barcelona, i que no es mantindrà en el temps, ja que en el quart trimestre del 2019 es dona un canvi de

signe, inicialment sols a tres districtes (Sants-Montjuïc, Ciutat Vella i Gràcia), que registren mitjanes de lloguer inferiors a les del tercer trimestre, però amb suficient intensitat per posi-

cionar el conjunt de la ciutat en tendència a la baixa. Quan passem ja al conjunt del 2020 el preu mitjà dels nous lloguers ha baixat a 964 €/mes, fet que suposa un descens de preus en un -1,4% en relació al conjunt de l'any 2019.

L'evolució del preu per metre quadrat en termes anuals va registrar també un canvi de tendència en el tercer trimestre de 2019, quan la mitjana del preu dels nous contractes de lloguer va assolir el valor màxim de la sèrie històrica en els 14,3 €/m<sup>2</sup>, abans de posicionar-se per sota d'aquest preu en el quart trimestre.

Com s'ha vist en la pàgina anterior, aquesta evolució de preus es dona alhora que es modifiquen de forma significativa els intervals de preus proporcionalment predominants en el registre de nous contractes, i la franja central de lloguers entre 600 i 900 €/mes assoleix prop del 50% dels nous contractes.



	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€/m <sup>2</sup>
<b>Total Bcn</b>	<b>978</b>	<b>13,9</b>	<b>964</b>	<b>13,8</b>

### Una dècada amb canvis

Barcelona, a partir de l'any 2000 i fins l'any 2008, va registrar un comportament alcista de les rendes contractuals. Durant el 2009 es produeixen els primers símptomes de canvi de tendència que es consoliden durant els anys posteriors fins arribar a la segona meitat del 2014 en què es registren, de nou, augments de preus. Augments que es confirmen al llarg del 2015 i s'agreugen durant la primera meitat de 2016.

A partir d'aleshores, les variacions interanuals de preus han estat de signe positiu però, a mesura que han anat passant els trimestres, la intensitat dels augments ha anat minvant fins arribar al tercer trimestre de 2019, que marca de nou un canvi de tendència.

	Renda mitjana			
	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
<b>Ciutat Vella</b>	<b>945</b>	<b>14,7</b>	<b>913</b>	<b>14,3</b>
1 El Raval	850	14,3	833	14,0
2 Barri Gòtic	1.097	14,3	1.035	13,6
3 La Barceloneta	895	17,4	867	17,2
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	996	15,1	954	14,6
<b>L'Eixample</b>	<b>1.093</b>	<b>14,3</b>	<b>1.075</b>	<b>14,2</b>
5 Fort Pienc	1.012	14,0	1.003	13,9
6 Sagrada Família	960	14,4	942	14,3
7 Dreta de l'Eixample	1.307	14,4	1.273	14,1
8 Antiga Esquerra de l'Eixample	1.162	14,4	1.155	14,3
9 Nova Esquerra de l'Eixample	1.053	14,5	1.034	14,4
10 Sant Antoni	994	13,8	971	13,9
<b>Sants-Montjuïc</b>	<b>841</b>	<b>13,4</b>	<b>846</b>	<b>13,6</b>
11 Poble Sec	837	14,3	827	14,2
12 La Marina del Prat Vermell	374	7,1	312	4,1
13 La Marina de Port	766	10,8	787	11,1
14 Font de la Guatlla	865	12,8	859	13,3
15 Hostafrancs	830	13,8	852	13,9
16 La Bordeta	851	12,7	861	12,9
17 Sants - Badal	851	13,8	845	13,8
18 Sants	877	13,8	874	13,8
<b>Les Corts</b>	<b>1.156</b>	<b>14,9</b>	<b>1.112</b>	<b>14,6</b>
19 Les Corts	1.097	15,0	1.060	14,8
20 Maternitat i Sant Ramon	1.009	14,4	992	13,9
21 Pedralbes	1.860	15,6	1.718	15,4
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	<b>1.316</b>	<b>15,7</b>	<b>1.305</b>	<b>15,5</b>
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.205	13,8	1.233	12,4
23 Sarrià	1.375	16,8	1.366	16,9
24 Tres Torres	1.657	17,0	1.696	16,5
25 Sant Gervasi-Bonanova	1.304	16,0	1.301	15,3
26 Sant Gervasi-Galvany	1.397	15,2	1.362	15,3
27 Putxet i el Farró	1.086	15,0	1.056	15,0
<b>Gràcia</b>	<b>957</b>	<b>14,6</b>	<b>950</b>	<b>14,4</b>
28 Vallcarca i els Penitents	972	14,0	982	14,3
29 El Coll	801	12,7	809	12,2
30 La Salut	918	13,1	967	13,6
31 Vila de Gràcia	962	15,1	953	14,9
32 El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	983	14,7	953	14,0

	Renda mitjana			
	Total 2019		Total 2020	
	€/mes	€/m²	€/mes	€/m²
<b>Horta-Guinardó</b>	<b>794</b>	<b>12,7</b>	<b>799</b>	<b>12,7</b>
33 Baix Guinardó	882	13,5	890	13,7
34 Can Baró	769	13,4	787	12,9
35 El Guinardó	819	12,9	822	13,2
36 La Font d'en Fargues	885	12,8	918	12,9
37 El Carmel	685	12,0	687	11,9
38 La Teixonera	738	12,6	718	12,1
39 Sant Genís dels Agudells	738	10,6	730	10,6
40 Montbau	793	11,8	784	11,8
41 Vall d'Hebron	864	13,3	890	12,2
42 La Clota	666	11,4	589	11,4
43 Horta	782	12,4	785	12,6
<b>Nou Barris</b>	<b>704</b>	<b>11,7</b>	<b>705</b>	<b>11,7</b>
44 Vilapicina-Torre Llobeta	781	12,1	797	12,3
45 Porta	751	12,3	724	12,0
46 El Turó de la Peira	697	11,7	695	11,5
47 Can Peguera	419	11,9	365	nd
48 La Guineueta	744	10,4	737	10,5
49 Canyelles	752	9,4	769	9,6
50 Les Roquetes	621	11,2	638	11,6
51 Verdun	663	12,0	660	12,0
52 La Prosperitat	684	12,0	700	12,4
53 Trinitat Nova	606	12,1	586	11,8
54 Torre Baró	471	7,4	525	8,7
55 Ciutat Meridiana	562	9,6	539	9,2
56 Vallbona	581	8,0	584	7,9
<b>Sant Andreu</b>	<b>796</b>	<b>12,2</b>	<b>797</b>	<b>12,3</b>
57 Trinitat Vella	602	10,1	639	10,8
58 Baró de Viver	486	6,5	581	7,5
59 Bon Pastor	685	10,5	726	11,8
60 Sant Andreu	805	12,4	810	12,5
61 La Sagrera	817	12,6	783	12,4
62 El Congrés i els Indians	793	12,0	804	12,5
63 Navas	853	12,4	864	12,6
<b>Sant Martí</b>	<b>941</b>	<b>13,8</b>	<b>929</b>	<b>13,7</b>
64 Camp de l'Arpa del Clot	856	13,5	862	13,5
65 El Clot	856	13,2	872	13,3
66 El Parc i la Llacuna del Poblenou	1.014	15,0	974	14,3
67 La Vila Olímpica del Poblenou	1.361	17,5	1.376	17,6
68 Poblenou	1.004	15,0	1.002	14,9
69 Diagonal Mar i Front Marítim	1.372	17,2	1.171	16,6
70 Besòs i Maresme	738	11,3	752	11,9
71 Provençals del Poblenou	982	14,1	957	13,9
72 Sant Martí de Provençals	837	11,9	832	11,7
73 Verneda i la Pau	778	11,4	771	11,5

# Moderació en l'increment de preus del lloguer d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona)

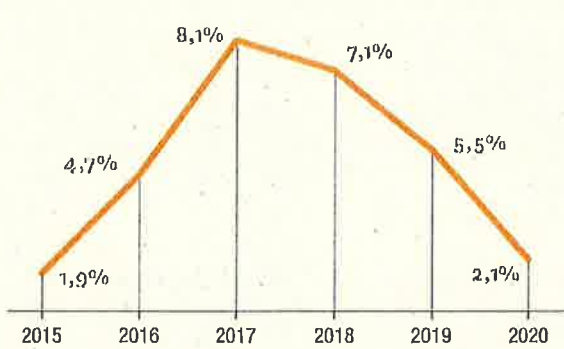
## La mitjana dels nous contractes d'habitatge a Catalunya (exclosa Barcelona) puja a 636 €/mes el 2020, el 2,1% més que el 2019

La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona ciutat) dels nous contractes de lloguer d'habitatge registrats durant el conjunt de l'any 2020 ha estat de 636 €/mes, el 2,1% més que la mitjana del 2019, que es va situar en 623 €/mes.

Aquest resultat positiu es repeteix a tots els àmbits territorials. Sempre tenint en compte que en aquest estudi s'exclou la ciutat de Barcelona, que per la seva magnitud del mercat de lloguer esbiaixa els resultats agregats d'exploració estadística. Encapçala l'augment interanual l'AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona, amb el 2,7% de creixement, seguida de la resta de Catalunya (2,5%), la RMB, Regió Metropolitana de Barcelona, (2,2%), i el conjunt de les 20 ciutats de Catalunya amb volum de contractació superior a mil contractes anuals (2,0%).

Aquesta evolució s'ha d'inscriure en la fase encara ascendent dels preus del lloguer iniciada el 2014. Amb un matis: el punt àlgid dels augments de preus es va

### Evolució interanual de l'increment de preu dels nous contractes de lloguer d'habitatge a Catalunya (exclosa la ciutat de Barcelona)

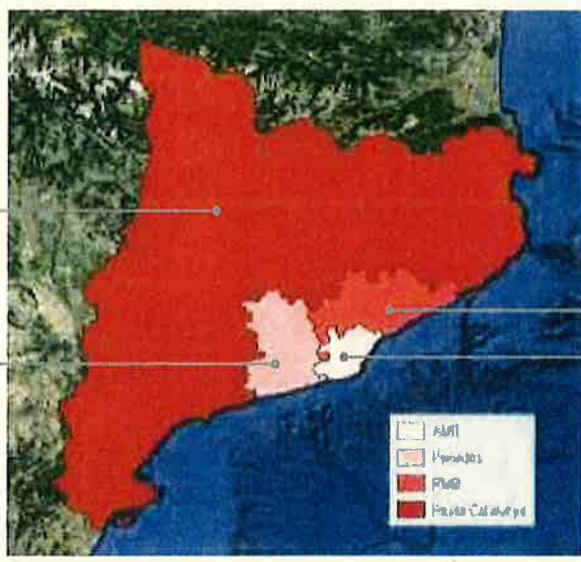


produir entre 2017 i 2018. Des d'aleshores, els augments de preus han anat perdent intensitat de manera que la corba de preus es va aplanant progressivament.

### Mitjanes dels nous contractes de lloguer d'habitatge l'any 2019 i 2020, en €/mes

Resta de Catalunya (total Catalunya exclosa tota la RMB i el Penedès)  
 2019: 488 €/mes  
 2020: 501 €/mes

Àmbit territorial del Penedès, abasta la major part dels termes municipals de les comarques del Garraf i Alt Penedès  
 2019: 618 €/mes  
 2020: 632 €/mes



RMB, Regió Metropolitana de Barcelona, abarca cinc comarques: Barcelonès -en aquest estudi exclosa Barcelona ciutat-, Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental i Maresme, i els municipis del Garraf i l'Alt Penedès no incorporats a l'àmbit territorial del Penedès  
 2019: 725 €/mes  
 2020: 741 €/mes

AMB, Àrea Metropolitana de Barcelona, constltuida per 36 municipis -en aquest estudi exclosa Barcelona ciutat  
 2019: 772€/mes  
 2020: 794 €/mes

**Total Catalunya (exclosa Bcn ciutat)**  
 2019: 623 €/mes  
 2020: 636 €/mes

**Total 20 ciutats amb més quota de lloguer**  
 2019: 650 €/mes  
 2020: 663 €/mes

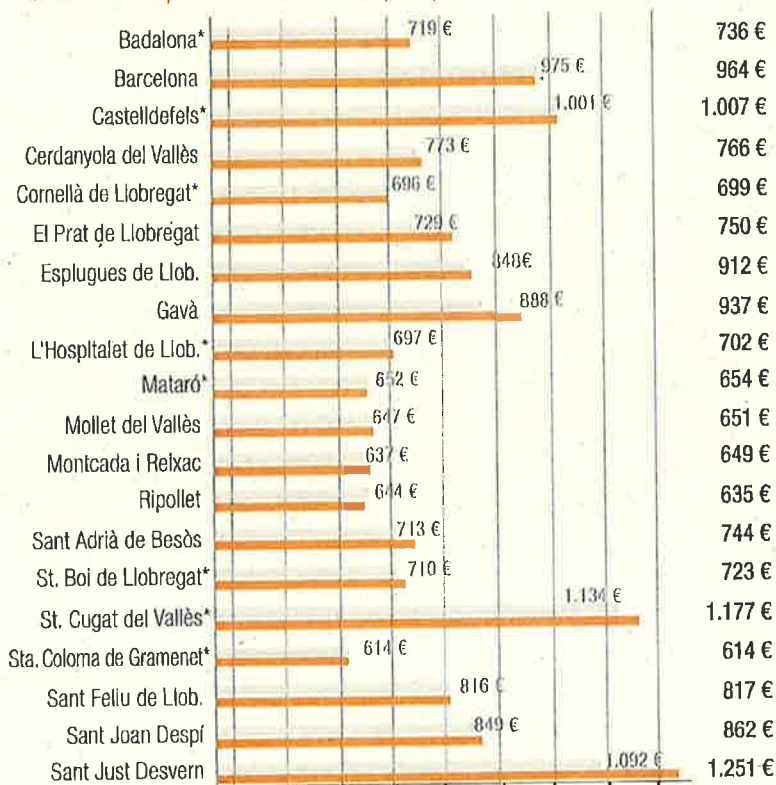
Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

### Mitjanes municipals dels nous contractes de lloguer en les principals poblacions de Catalunya el 2019 i el 2020

Mitjana dels nous contractes de lloguer d'habitatge en €/mes

Total 2019  
Total 2020

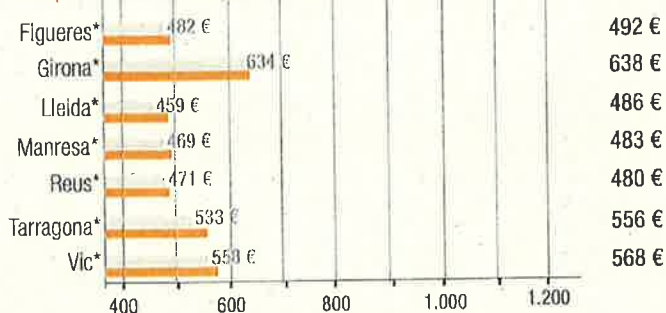
#### En l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)



#### En la regió metropolitana de Barcelona



#### En capitals de província i altres poblacions



\* Municipi que està inclòs en l'índice de 20 ciutats de Catalunya per tenir un volum de contractació superior a mil contractes anuals de lloguer

### Descens de preus el 4t trimestre del 2020

La renda contractual mitjana a Catalunya (exclosa Barcelona) durant el quart trimestre del 2020 s'ha situat a 628 € quan, ara fa just un any, la renda estava en 633 €. Aquesta disminució de la renda contractual s'ha concentrat en el conjunt de les 20 ciutats (-2,1%) seguides de la RMB (-1,3%) i l'AMB (-0,4%).

### Anàlisi

#### Baixada trimestral, que podria ser conjuntural

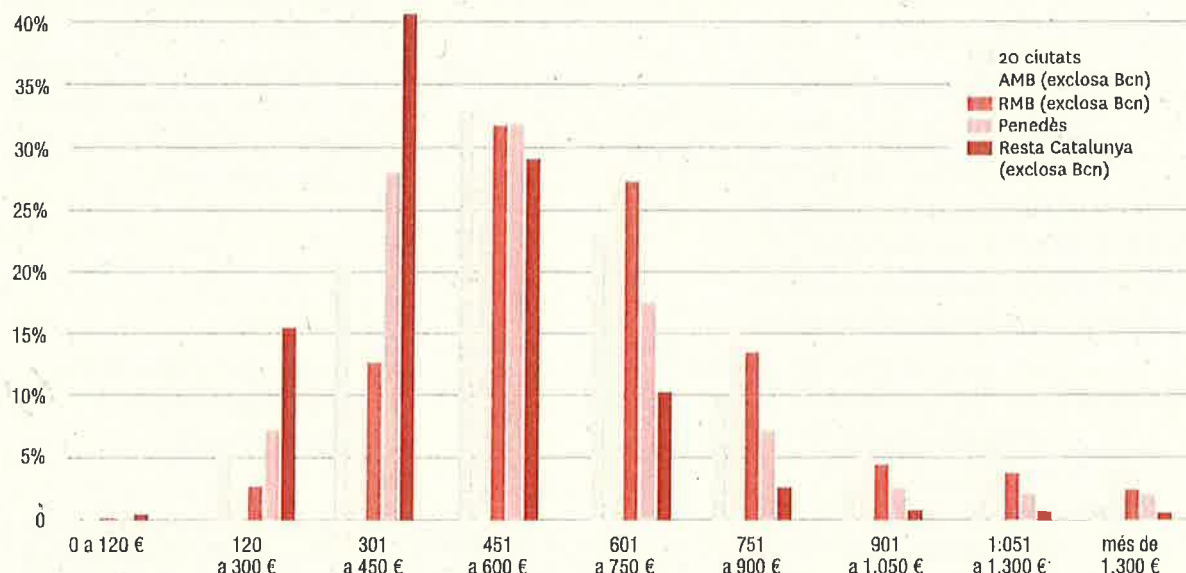
Amb la covid-19, la demanda interna ha quedat com la principal component de la demanda de lloguer, mentre que la demanda externa (turisme, empreses, població flotant) ha quedat bloquejada per les mesures adoptades contra la pandèmia. Per tant, hi ha una part del parc que, fins fa un any, s'adreçava a aquesta demanda externa que s'ha reduït, i es pot reorientar cap a mercats alternatius, entre ells, el lloguer per a la població resident.

“Tot apunta que la pèrdua d'intensitat del creixement del recorregut”

Per aquesta raó, la caiguda dels lloguers durant el quart trimestre s'interpreta com un resultat conjuntural que s'ha d'inscriure en la fase encara ascendent dels preus del lloguer iniciada el 2014. Tot apunta que la pèrdua d'intensitat del creixement dels lloguers tindrà recorregut a causa de l'escassetat del parc i a la reducció de l'oferta derivada de la Llei de contenció de rendes.

## El 75% dels nous contractes de lloguer a Catalunya (exclosa Barcelona) se situa el 2020 entre els 300 i els 750 €/mes

Percentatge dels nous contractes de lloguer d'habitatge per àmbit territorial i interval de preus (en €/mes) el 2020



L'interval amb més quota de mercat a nivell del conjunt de Catalunya (exclosa Barcelona) durant l'any 2020 és el de 451 a 600 € que concentra 25.412 contractes que equivalen al 30% de la quota de mercat, seguit del de 301 a 450 € amb 20.728 contractes que equivalen al 25% del total, i del de 601 a 750 € amb 16.666 contractes (20% del total). Per tant, el 75% del mercat de lloguer a Catalunya opera a preus d'entre 301 i 750 €/mes.

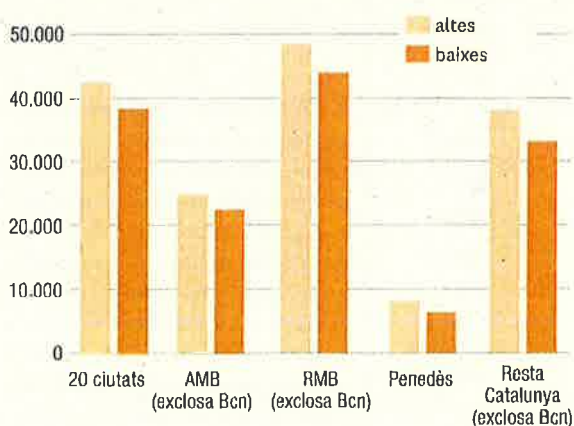
### El m<sup>2</sup> de lloguer en les capitals de província

El preu mitjà del metre quadrat dels nous contractes d'habitatge a la ciutat de Tarragona el quart trimestre del 2020 va ser de 7,7 €/m<sup>2</sup>, a Lleida 6,4 €/m<sup>2</sup>, i a Girona 9 €/m<sup>2</sup>. La superfície mitjana dels habitatges llogats va ser de 77 m<sup>2</sup>, 85m<sup>2</sup> i 79 m<sup>2</sup> respectivament.

Recordem que a Barcelona ciutat en el mateix període el preu va ser de 13,5 €/m<sup>2</sup> i la superfície mitjana 73 m<sup>2</sup>.

## El parc de lloguer augmenta a tots els àmbits territorials el 2020

Nombre d'altres i baixes a Catalunya (exclosa Bcn) per territoris el 2020



Font: Informe de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona sobre mercat de lloguer d'habitatge

El 2020, en els cinc àmbits territorials de Catalunya (exclosa Barcelona), la diferència en l'incasol entre el nombre d'altres de dipòsits de fiances de nous contractes d'arrendament i el nombre de baixes per devolució de fiances de contractes finalitzats dona un saldo positiu, cosa que vol dir que a tots els territoris augmenta el parc d'habitatge en lloguer. El saldo és també positiu a totes les ciutats de l'estudi llevat de Girona, que, durant el segon trimestre (fase més aguda del confinament per la covid-19), va acumular un nombre molt elevat de baixes.

L'increment del parc a Catalunya (exclosa Barcelona) va ser d'11.726 unitats el 2020, i 17.245 el 2019. Aquestes xifres indiquen que un 22% i un 16% respectivament del total de nous contractes van ser d'increment net d'habitatge de lloguer. El 2018 aquest percentatge va ser el 18%, el 2017 el 23%, i el 2016 el 29%. Aquestes xifres no reflecteixen encara l'impacte de la covid-19 a finals del 2020.

## Anàlisi

# El mercat de lloguer a Catalunya, el 2021: entre la pandèmia i la Llei de contenció de rendes

**L**anàlisi estadística sobre el comportament del mercat de lloguer l'any 2020 mostra l'afectació per la pandèmia de la covid-19 amb davallada de l'activitat i reducció del nombre de nous contractes a partir del segon trimestre, i l'increment de les baixes, que ha comportat que hi hagués una oferta més abundant. La ralentització dels preus iniciada el 2019 era ja una tendència consolidada el 4t trimestre del 2020, amb una reducció del 5,6% a Barcelona, el principal mercat de lloguer, i del 2,2% en el conjunt de les grans ciutats (exclosa Barcelona). Els districtes de Ciutat Vella i de l'Eixample són els més afectats en reduir-se la demanda turística, la de treballadors desplaçats i la d'estudiants.

L'aprovació el 18 de setembre de 2020 pel Parlament de Catalunya de la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, porta a preguntar-se si la reducció del preu de lloguer registrat el quart trimestre de 2020 és ja un efecte directe de l'entrada en vigor de la Llei tal com s'ha afirmat des de l'equip de govern de Barcelona o des d'Unidas Podemos.

No hi ha base estadística per a aquesta afirmació, donat el breu temps transcorregut des de l'entrada en vigor de la Llei, i perquè en acabar 2020 i iniciar-se 2021, la reducció dels preus de lloguers i l'increment del nombre d'habitatges disponibles en arrendament es registrava a les principals ciutats de la península ibèrica i del món com a conseqüència de l'aturada de l'activitat econòmica arran de la covid-19.

### Reducció de preus a Barcelona,

#### i també a Madrid, que no té legislació de control de preus

Segons els portals immobiliaris Madrid i Barcelona han registrat una reducció del preu de lloguer similars, malgrat que a Madrid no hi ha legislació de control del preu de lloguer. L'estoc d'habitatges disponibles per arrendament s'ha més que duplicat a finals del 2020, però a Barcelona aquesta dada amaga una reducció de l'oferta des del setembre de 2020 del 10,2%, conseqüència de la retirada del mercat d'habitatges que s'havien buidat, i com a reacció a preus considerats massa baixos en aplicació de la Llei de contenció de rendes i la inseguretat jurídica davant la falta de pagament del lloguer.

A la ciutat de Nova York s'estima que la ciutat ha perdut 500.000 habitants el quart trimestre de 2020 i que els lloguers de mercat havien baixat entorn del 15%. A la zona central de la ciutat, Manhattan inclòs, el lloguer mitjà es va situar per sota els 3.000 dòlars, la qual cosa no succeïa des de feia 15 anys.

Resulta difícil d'establir previsions sobre l'evolució del mercat de lloguer a Catalunya a curt i mitjà termini. A curt termini, amb absència d'una ràpida recuperació de l'activitat econòmica, continuarà la davallada de la contractació i de preus. A mitjà termini, atès el reduït volum del mercat de lloguer, continuarà la pressió a l'alça sobre els preus ja que el lloguer seguirà sent imprescindible, pels mercats laborals més globals i per l'accés a l'habitatge de les noves generacions.

Un marc regulatori de congelació de lloguers i l'absència de mesures realistes i eficaces de foment de nova construcció per a lloguer accentuaran les tensions sobre els preus i la restricció de l'oferta.

“La ralentització dels preus iniciada el 2019 era ja una tendència consolidada el quart trimestre del 2020”

“L'absència de mesures realistes de foment de nova construcció per a lloguer accentuarà les tensions del mercat”

## La congelació del preu de lloguers fins el 1994 explica l'escassetat d'arrendament a Espanya

Sovint s'explica el reduït estoc d'habitatge de lloguer a les nostres ciutats sobre la base que per raons ideològiques les polítiques d'habitatge del passat varen prioritzar l'habitatge en propietat. S'oblida que Espanya va patir des dels anys 1920 una legislació d'arrendaments urbans molt restrictiva —congelació de preus, contractes indefinits i subrogacions— que va durar fins a 1994, molt més tard de l'aixecament dels controls del preu de lloguer als principals països europeus, que l'havien legislat arran de la Segona Guerra Mundial.

### Habitatges de lloguer per ciutats, 1950-2011

	1950	1970	1981	1991	2001	2011
Barcelona	260.170	293.817	268.881	204.561	169.137	205.910
Madrid	281.020	319.864	234.354	184.936	178.501	264.130
Sevilla	67.360	51.105	36.133	29.984	23.451	31.700
València	82.480	64.130	54.439	45.265	32.761	47.655

Font: Censos de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), anys 1950, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011.

Per exemple, a Barcelona, l'any 1950, hi havia en xifres absolutes més habitatges de lloguer que el 2011, malgrat que la ciutat havia passat de tenir un parc d'habitatges que va multiplicar per 2,5. Un control dels preus de lloguer estricte va fer que la nova construcció fos per accés a la propietat i que es reduís de l'estoc de lloguer. Si el 1950 el 93% de l'habitatge a la ciutat de Barcelona era de lloguer, aquest percentatge va caure al 30% el 2011. En d'altres ciutats el percentatge de lloguer es redueix a xifres encara inferiors.

### Percentatge d'habitatge de lloguer per ciutats, 1950-2011

	1950	1970	1981	1991	2001	2011
Barcelona	93,0%	56,4%	46,3%	35,7%	28,4%	30,1%
Madrid	87,5%	35,2%	25,0%	19,1%	16,5%	20,0%
Sevilla	89,8%	32,8%	21,0%	15,2%	10,3%	11,8%
València	79,8%	29,9%	24,5%	17,9%	11,8%	14,4%

## Arrendadors i arrendataris del mercat de lloguer a Barcelona

La base de dades dels contractes de lloguer de l'any 2020 ha incorporat per a la ciutat de Barcelona informació sobre arrendadors i arrendataris. No es disposa d'informació d'altres anys. Advertim per tant que la informació que es presenta respon a una tendència estructural o està influenciada per la pandèmia de la covid-19 viscuda el 2020.

Dels arrendadors, destaquem que el 64,5% (70,5% si sumem les comunitats de béns) són persones físiques,

el 25,4% persones jurídiques, i que les administracions públiques només són el 0,5%.

Dels arrendataris, el 68,3% són persones físiques nascudes a Espanya i el 30% ho són a l'estranger. Aquesta última dada és coherent amb l'estimació de l'Institut d'Estadística de Catalunya que assenyala que l'any 2020 el 27,8% de la població de Barcelona havia nascut a l'estranger (el 21,2% el 2011), i que tan sols un 20% tenia la nacionalitat espanyola.

### Any 2020. Mercat de lloguer de Barcelona

Taula 1. Arrendadors i arrendataris dels contractes de lloguer vigents a la ciutat de Barcelona l'any 2020

#### Arrendadors

	% de contractes
Persones físiques amb nacionalitat espanyola	64,5%
Estrangers	3,6%
Persones jurídiques	25,4%
Administració pública	0,5%
Comunitats de béns	6,0%
Altres	0,0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

#### Arrendataris

	% de contractes
Persones físiques amb nacionalitat espanyola	68,3%
Estrangers	30,0%
Persones jurídiques	1,3%
Administració pública	0,2%
Comunitats de béns	0,2%
Altres	0,1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Font: Registre de finances de contractes de lloguer de l'Incasòl.



## Índexs oficials de referència del preu del lloguer d'habitatge

En aquest moment coexisteixen a Catalunya dos índexs de referència de preus de lloguer, amb la finalitat de crear un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permeti conèixer el preu/m<sup>2</sup> de lloguer d'un habitatge ubicat en una determinada zona.

En els quadres a peu de pàgina es recullen el valor d'un i altre índex a nivell agregat de cada ciutat

### → Índex de referència de preus de lloguer de la Generalitat de Catalunya

Es va crear el 2018 partint de les dades del registre de fiances de nous contractes de lloguer dipositades a l'Institut Català del Sòl. La metodologia i l'elaboració és a càrrec de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sense control de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

- L'índex de cada any es basa en la mitjana dels últims tres anys de tots els nous contractes, inclosos els de protecció oficial.

- El 2021 utilitzava les dades de 2017-2018-2019.
- Es desconeix si la renda registrada és neta de despeses o les inclou.
- La superfície dels habitatges s'obtenia del creuament amb el cadastre fins ara, que es fa a partir de la superfície útil interior que figura a la cèdula d'habitabilitat.

- L'any de construcció s'obté del cadastre, i no es disposa d'informació d'obres de rehabilitació o millora. Es calcula un valor mínim i màxim en funció de l'estat de conservació, ubicació dins l'immoble, ascensor, aparcament.

- La Llei 11/2020 de contenció de rendes el va configurar com a eina per determinar la renda dels nous contractes en àrees i municipis declarats com a mercat d'habitatge tens.

- S'eliminen els valors màxim i mínim en funció de les característiques dels habitatges, la qual cosa porta que l'índex doni el mateix valor per a totes les unitats d'un mateix immoble.

### → Sistema estatal d'índexs de referència del preu de lloguer d'habitatge

Creat per la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019. Elaborat pel Ministeri de Foment, l'Institut Nacional d'Estadística, l'Agència Tributària i la Direcció del Cadastre.

- Es basa en les rendes brutes per lloguer d'habitatge habitual declarades en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i el creuament amb les dades de l'any de construcció i superfície del cadastre. El fet

## Comparació del preu de lloguer en l'índex de la Generalitat i en l'índex del Ministeri

### Ministeri

	2015	2016	2017	2018	% Increment 2015-2018
Barcelona	700	715	751	803	14,7%
Badalona	600	600	605	650	8,3%
L'Hospitalet de Llobregat	550	550	575	608	10,5%
Girona	525	545	551	595	13,3%
Lleida	425	433	450	450	5,9%
Tarragona	454	470	480	500	10,1%

### Generalitat

	2015	2016	2017	2018	% Increment 2015-2018
Barcelona	735	801	877	930	26,5%
Badalona	549	580	638	689	25,4%
L'Hospitalet de Llobregat	522	555	608	653	25,2%
Girona	486	515	561	598	23,1%
Lleida	386	394	407	432	12,1%
Tarragona	432	448	477	514	19,1%

Font: Índice de alquiler de vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana i Fiances registrades a l'Incasòl.

Nota: El preu del lloguer del Ministeri està calculat a partir de la mediana, mentre que les fiances de l'Incasòl es calculen amb la mitjana aritmètica.

de basar-se en les declaracions de l'IRPF condiona la disponibilitat. A març de 2021 es disposava d'informació dels anys 2015, 2016, 2017 i 2018. La mostra no inclou les dades dels arrendaments propietat de persones jurídiques.

- Fa referència exclusivament a l'estoc d'habitatge de lloguer propietat de persones físiques.
- Utilitza com a índex la mediana (valor central de les dades quan aquestes estan ordenades de menor a major).

## Anàlisi

### Catalunya no és Alemanya

Es pot afirmar que tots els índexs no constitueixen una base estadística adequada per instrumentar el control dels preus de lloguer per a un determinat habitatge en una zona concreta per la seva poca representativitat. A Alemanya, d'on s'ha pres la idea, s'elabora un índex de preus de lloguer per a les principals ciutats, i per a cadascuna de les zones en les quals es divideix es fa servir per fixar el límit del preu dels nous contractes, permetent-ne un 10% d'increment sobre el preu.

A Alemanya, a les principals ciutats, l'habitatge de lloguer és el 75-85% del total, construït després de la guerra en grans conjunts immobiliaris tipològicament homogenis, i se'n coneixen amb força exactitud els serveis, l'estat de conservació i les obres de rehabilitació executades.

### “Els índexs de la Generalitat i de l'Administració de l'Estat no serveixen com a referència per a la Llei de contenció de rendes”

No és el cas d'Espanya o Catalunya, on la ciutat amb més lloguer és Barcelona, entorn del 30%, i on a la majoria de nuclis urbans de més de 50.000 habitants el lloguer representa entorn del 15% com a màxim. A molts barris hi ha escassa presència del lloguer, i en un mateix edifici, l'estat de conservació dels habitatges és molt diferent, sense que aquesta desconeguda diferència repercuteixi en l'índex.

Els índexs de la Generalitat i de l'Administració de l'Estat no són significatius estadísticament i no serveixen per a la finalitat que li ha donat la Llei de contenció de rendes, de la Generalitat de Catalunya. Pot servir, en canvi, com a índex agregat que permeti el seguiment de l'evolució real dels preus de lloguer a la resta de ciutats espanyoles. A Catalunya ja es disposa d'informació dels nous contractes.

## Mercat de lloguer i estructura de la propietat

Sovint s'argumenta pels defensors del control dels preus de lloguer que en el mercat operen propietaris amb un elevat nombre d'habitatges, la qual cosa els permet una posició dominant en l'oferta i, per tant, poder fixar preus per sobre dels d'un mercat competitiu.

Aquest argument ha passat de l'argumentari polític a la legislació sobre arrendaments urbans a Catalunya —Decret llei 17/2019 i Llei 11/2020 sobre contenció de rendes— i es considera gran propietari —gran tenidor— qui sigui propietari de més de 15 habitatges o de 1.500 m<sup>2</sup> d'habitatges. Se'ls imposen càrregues més elevades i més limitacions de l'exercici del dret de propietat sobre els seus immobles. També la legislació estatal ha incorporat la figura del gran tenidor, si bé amb una definició diferent —més de 10 habitatges—.

El cert és que aquest discurs sobre els grans tenidors —fàcil de vendre en la batalla política— no es correspon en la realitat del mercat de lloguer d'habitatge a Catalunya. Al març de 2020, segons dades de l'Institut Català del Sòl, del total de 660.000 contractes d'arrendament vigents, el 55,5% corresponien a titulars d'1 o 2 habitatges. Els propietaris de més de 15 habitatges eren 2.477, el 0,7 del total, i controlaven 134.754 contractes, el 20,4% del total, 54 habitatges de mitjana, malgrat que en aquest apartat figuren l'Agència Catalana de l'Habitatge i el Patronat Municipal de Barcelona.

A Catalunya no hi ha concentració de la propietat del parc d'habitatges de lloguer, sinó una atomització excessiva que dificulta una administració professional i la rehabilitació. La definició de gran tenidor a la legislació respon a criteris ideològics, no de racionalitat econòmica i social.

### Contractes vigents d'ús d'habitatge habitual i permanent al conjunt de Catalunya a data 27/03/2020

Persones propietàries de les finques

Nombre de contractes	Persones	%	Contractes	%
1 - 2	326.712	90,6%	366.530	55,5%
3 - 5	22.692	6,3%	81.382	12,3%
6 - 10	6.851	1,9%	51.016	7,7%
11 - 15	2.071	0,6%	26.166	4,0%
> 15	2.477	0,7%	134.754	20,4%
<b>Total</b>	<b>360.803</b>	<b>100%</b>	<b>659.848</b>	<b>100%</b>

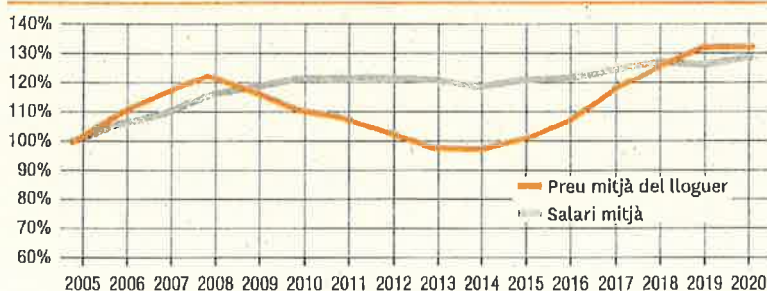
## De què parlem quan parlem de preu del lloguer d'habitatge i renda familiar

En els últims anys, l'afirmació que els preus del lloguer han estat molt per sobre de la renda de les famílies ha marcat el debat sobre el mercat de lloguer per justificar la necessitat d'una intervenció per controlar-ne els preus. L'aportació estadística al respecte ha estat escassa i en molts casos poc fonamentada, tant perquè s'utilitzen indicadors que no recullen la renda familiar (per exemple, el salari mínim interprofessional) com perquè s'escull un marc temporal inadequat que no en recull l'evolució a mitjà i llarg termini.

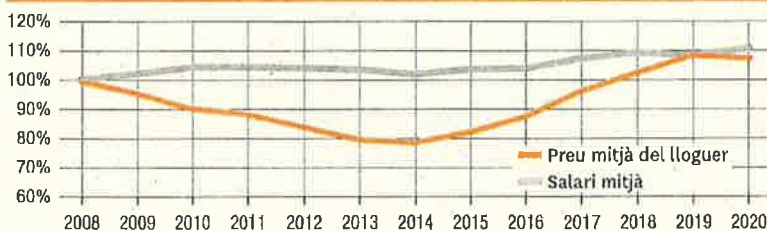
Els gràfics que segueixen recullen l'evolució de l'índex del preu mitjà d'acord amb les fiances dipositades a l'Incasòl (Institut Català del Sòl) i amb el salari mitjà a Catalunya, segons dades de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya).

El resultat és molt diferent en funció de l'any que es selecciona com a referència per establir l'índex 100 i de l'horitzó temporal escollit. La primera gràfica és la que té com a referència un període més ampli.

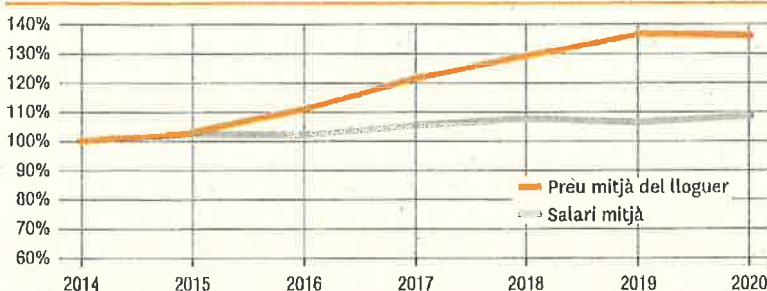
**Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya**  
Base 100 en l'any 2005. Període: 2005-2020



**Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya**  
Base 100 en l'any 2008. Període: 2008-2020



**Canvi del salari i preu mitjà del lloguer a Catalunya**  
Base 100 en l'any 2014. Període: 2014-2020



**METODOLOGIA:** Les dades de salaris corresponen a les publicades per l'Idescat, Institut d'Estadística de Catalunya (a partir de dades de l'INE, Instituto Nacional de Estadística). En el cas dels salaris de l'Idescat, només es té informació fins l'any 2018, per la qual cosa per al 2019 calculem el mateix percentatge d'evolució que es mostra en els salaris mitjans publicats per l'Ajuntament de Barcelona per a aquests anys (-0,46%). En el cas del 2020, es calcula una estimació d'augment dels salaris en un 2% respecte al valor de 2019. Pel que fa a l'evolució dels preus mitjans del lloguer, aquests provenen de la informació de les fiances publicades per l'Incasòl, Institut Català del Sòl.

### Anàlisi

#### Els costos d'operació han crescut un 100% des del 2010

Un millor coneixement del mercat de lloguer fa necessari un índex de preus dels costos operatius dels habitatges arrendats. L'índex de preus de lloguer elaborat a partir de les fiances recull preus bruts (incorporant costos), cosa que emmascara la veritable evolució al llarg del temps de les rendes netes i la rendibilitat que obtenen els propietaris. Altres països disposen d'aquesta estadística, però aquest no és el cas a casa nostra.

Des de Cambra BCN s'ha iniciat un estudi al respecte del qual presentem una primera aproximació, des de 2010 fins a 2020.

S'ha analitzat l'evolució dels següents costos lligats a l'operació d'habitatge de lloguer: taxes, costos laborals, d'electricitat i d'aigua, de les parts no privatives, de manteniment, costos administratius i d'assegurances. Una primera aproximació mostra que els costos d'operació de l'habitatge de lloguer pràcticament s'han duplicat des de 2010, i han passat de representar una mensualitat a representar-ne gairabé dues. Hi ha tres grans components: taxes, costos laborals i manteniment. A Barcelona l'IBI, que representa el major component dels costos, s'ha incrementat un 49% des de 2010, i el lloguer mitjà un 9,61%.

30A



**Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona**

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Tel. 932 954 900  
info@cpubcn.com  
www.cpubcn.com

### Informació de la ciutat de Barcelona

#### 1. Nous contractes segons superfície construïda dels habitatges

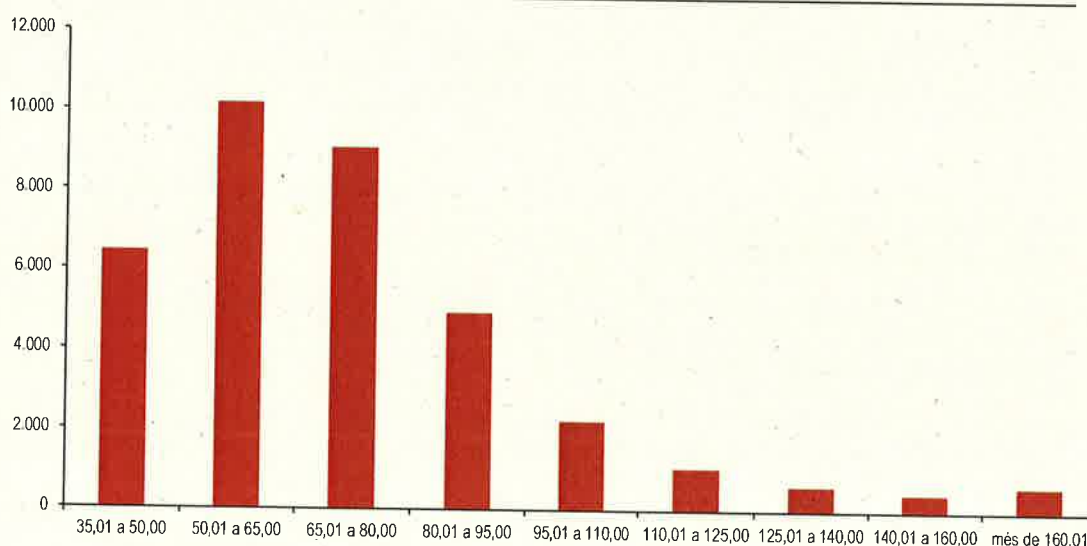
A l'Informe de lloguers d'habitatge a Barcelona 2020, publicat per la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona a partir de la informació de les fiances de l'INCASOL hi consta la següent informació:

#### **Nombre de contractes segons interval de superfície construïda de l'habitatge (m<sup>2</sup>). Any 2020**

DISTRICTE	35 a 50	50 a 65	65 a 80	80 a 95	95 a 110	110 a 125	125 a 140	140 a 160	més de 160	Total
1 Ciutat Vella	954	828	506	290	168	105	83	43	63	3.040
2 L'Eixample	922	1.600	2.116	1.290	698	372	207	168	189	7.562
3 Sants-Montjuïc	897	1.297	1.026	462	153	36	14	2		3.887
4 Les Corts	257	366	443	274	149	71	45	38	49	1.692
5 Sarrià-Sant Gervasi	568	689	655	572	366	235	175	189	293	3.742
6 Gràcia	692	1.037	950	516	197	64	40	39	27	3.562
7 Horta-Guinardó	584	1.193	842	292	92	40	12	8	4	3.067
8 Nou Barris	533	1.075	538	228	53	7			2	2.436
9 Sant Andreu	388	767	687	324	112	19	7	1	3	2.308
10 Sant Martí	663	1.325	1.296	691	239	127	53	7	12	4.413
<b>Total Barcelona</b>	<b>6.458</b>	<b>10.177</b>	<b>9.059</b>	<b>4.939</b>	<b>2.227</b>	<b>1.076</b>	<b>636</b>	<b>495</b>	<b>642</b>	<b>35.709</b>

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

#### **Nombre de contractes segons interval de superfície construïda de l'habitatge (m<sup>2</sup>). Any 2020**



Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

#### **Distribució percentual de la freqüència de contractes per intervals de superfície. Total 2019 i 2020**

Intervals de renda	35 a 50	50 a 65	65 a 80	80 a 95	95 a 110	110 a 125	125 a 140	140 a 160	més de 160	Total
2020	18,09%	28,50%	25,37%	13,83%	6,24%	3,01%	1,78%	1,39%	1,80%	100,00%
2019	17,72%	28,40%	25,76%	13,58%	6,37%	3,07%	1,84%	1,44%	1,81%	100,00%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Registre de Fiances de l'INCASOL

## 2. Càlcul renda mitjana i taxa d'esforç

Per tal de poder comprovar la informació relativa a la taxa d'esforç realitzada per les llars de la ciutat de Barcelona, es realitza un càlcul a partir de les dades de la Renda Familiar Disponible Bruta publicada per l'Institut Nacional de Estadística i dades sobre la grandària mitjana de les llars. Els resultats són:

### Càlcul de la renda mitjana i la taxa d'esforç de les llars a la Ciutat de Barcelona

Renda mitjana bruta per persona (2018)	21.000
Renda mitjana bruta per llar (2018)	50.697
Ràtio renda llar/renda personal	2,41
Grandària mitjana de les llars (2011)	2,36
Càlcul renda personal* grandària mitjana de les llars	49.560
Càlcul renda personal * 2 persones	42.000
Preu mitjà lloguer INCASÒL	965
Mediana preu lloguer Ministerio	803
Esforç en habitatge INCASÒL/Renda mitjana 2018	22,8%
Esforç en habitatge Ministerio /Renda mitjana 2018	19,0%
Esforç habitatge INCASÒL /Càlcul renda personal* grandària mitjana llars	23,4%
Esforç habitatge Ministerio/ càlcul renda personal* grandària mitjana llars	19,4%
Esforç habitatge INCASÒL /càlcul renda personal*2 persones	27,6%
Esforç habitatge Ministerio/ càlcul renda personal*2	22,9%

Font: La informació relativa a la renda mitjana per persona prové de l'estadística de l'INE. Les últimes dades disponibles són del 2018. Es poden consultar aquí:

[https://www.ine.es/experimental/atlas/exp\\_atlas\\_tab.htm](https://www.ine.es/experimental/atlas/exp_atlas_tab.htm)

Pel que fa a les dades sobre la grandària mitjana de les llars, la informació prové del cens de població de 2011, tot i que s'han extret de l'eina Hermes de la Diputació de Barcelona. Els resultats es poden consultar aquí:

<https://www.diba.cat/hg2/presentacio.asp?prid=756>

Les dades del preu mitjà del lloguer provinents de l'INCASÒL corresponen al 2020. Es poden consultar aquí:

[https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_consruccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/mercat\\_de\\_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_consruccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/)

Les dades de la mediana del preu del lloguer provinents del MITMA corresponen al 2018. Es poden consultar aquí:

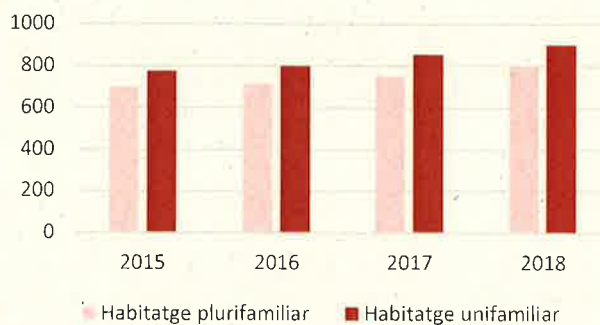
<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>

### 3. Índice Alquiler de Vivienda del MITMA

Pel que fa al "Índice alquiler de vivienda" publicat pel Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), Barcelona es caracteritza per:

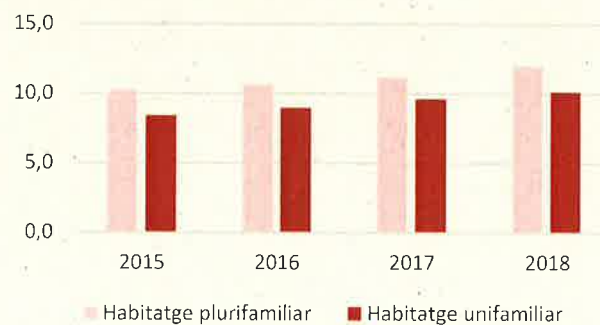
#### Lloguer dels habitatges plurifamiliars i unifamiliars a Barcelona en €/mes

	Habitatge plurifamiliar	Habitatge unifamiliar
2015	700	775
2016	715	800
2017	751	855
2018	803	900



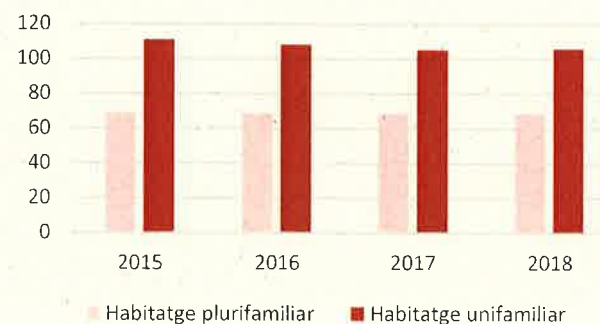
#### Lloguer dels habitatges plurifamiliars i unifamiliars a Barcelona en €/m2/mes

	Habitatge plurifamiliar	Habitatge unifamiliar
2015	10,3	8,4
2016	10,6	9,0
2017	11,2	9,6
2018	12,0	10,1



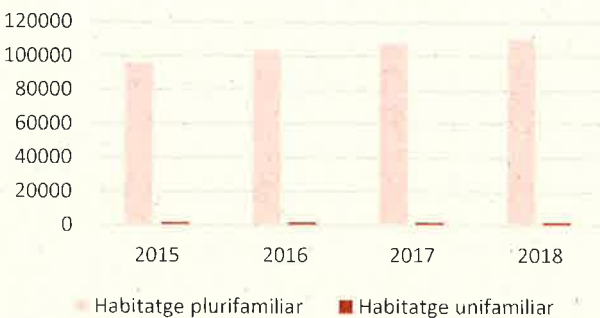
#### Superfície mediana dels habitatges plurifamiliars i unifamiliars a Barcelona en m2

	Habitatge plurifamiliar	Habitatge unifamiliar
2015	69	111
2016	69	108
2017	69	105
2018	69	106



#### Recompte d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars a Barcelona utilitzats per a l'índex

	Habitatge plurifamiliar	Habitatge unifamiliar
2015	96.441	1.736
2016	103.717	1.891
2017	107.318	1.906
2018	110.190	1.894



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Índice de Alquiler de Vivienda del MITMA.

305



## El preu mitjà de l'oferta d'habitatges de lloguer a Barcelona continua en descens durant el quart trimestre de 2020 mentre segueix incrementant notablement el nombre d'habitatges disponibles

A desembre de 2020 el descens interanual del preu mitjà de l'oferta a Barcelona ciutat és del 20 %, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona és al voltant de l'11 % i a la resta de l'àmbit metropolità, d'aproximadament el 8 %

El preu mitjà de la demanda ha continuat disminuint fins a assolir el preu més baix des del gener del 2019 gairebé en els tres àmbits territorials

S'ha produït una reducció progressiva de la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda. El desajust més elevat és a Barcelona ciutat, on caldria que el preu mitjà d'oferta es corregís a la baixa un 35 % segons dades de Fotocasa i un 31 % segons Habitaclia per arribar al preu mitjà de demanda

### Barcelona, maig de 2021

Durant el quart trimestre del 2020 el preu mitjà de l'oferta d'habitatge de lloguer manté la tendència a la baixa que registra des del mes d'abril, i assoleix el valor més baix des del gener del 2019, inici de la sèrie estudiada mensualment. Barcelona ciutat és l'àmbit territorial on aquest descens ha estat més accentuat: el desembre (vuitè mes consecutiu de descens) el preu mitjà d'oferta se situa en 1.203 €/mes, fet que suposa una davallada interanual del 20 %. A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu mitjà de desembre és de 1.005 €/mes a Fotocasa i 1.028 €/mes a Habitaclia, amb un descens interanual del 10,8 % i l'11,5 % segons cada portal. A la resta de l'àmbit metropolità el preu mitjà és de 771 €/mes a Fotocasa i 781 €/mes a Habitaclia el desembre, amb un descens interanual del 8,9 % i del 7,6 % respectivament.

El preu mitjà buscat per la demanda té un comportament similar al de l'oferta, amb una disminució generalitzada en els tres àmbits geogràfics. Barcelona ciutat i la resta de l'àmbit metropolità han arribat al preu més baix des de gener de 2019. La ciutat comtal té un preu mitjà de demanda a desembre de 2020 de 780 €/mes a Fotocasa i 834 €/mes a Habitaclia, amb un descens interanual del 9,3 % i el 7,4 %, segons el portal.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el preu se situa en 740 €/mes a Fotocasa i 711 €/mes a Habitaclia amb unes caigudes interanuals del 3,2 % i del 8,6 % respectivament. La resta de l'àmbit metropolità té un preu mitjà de 624 €/mes a Fotocasa i de 625 €/mes a Habitaclia, fet que suposa una caiguda interanual del 5,9 % i del 8,5 % respectivament.

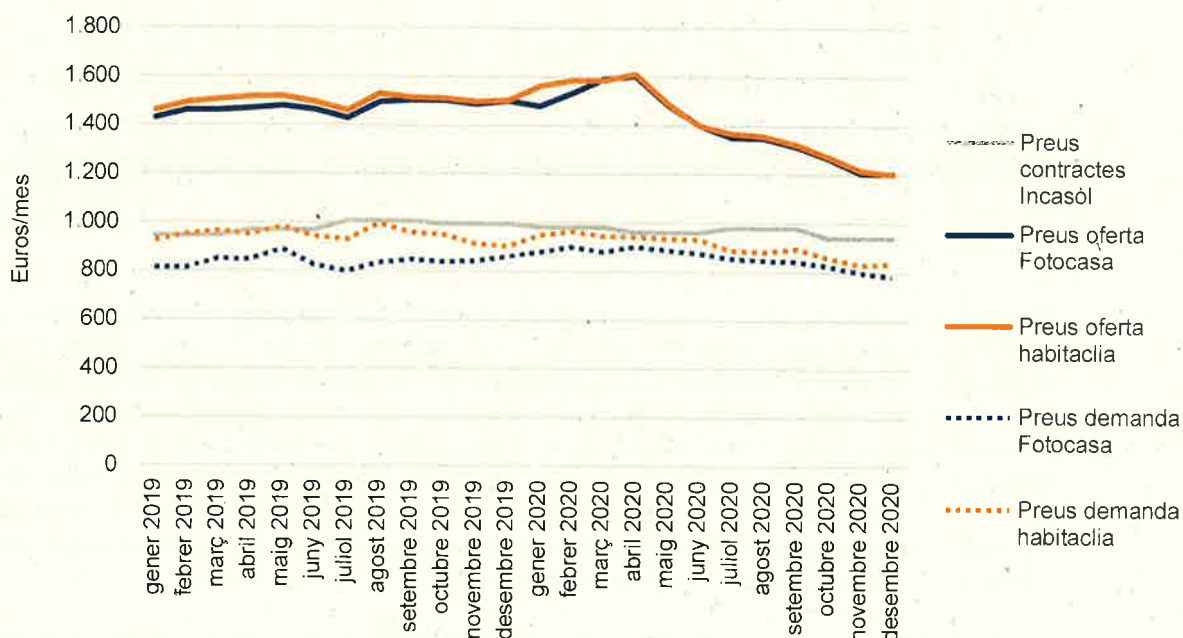
Es fa difícil determinar en quina mesura aquesta tendència a la baixa dels preus, especialment intensa en l'oferta, a partir del segon trimestre de 2020, és conseqüència de l'impacte socioeconòmic de la covid-19, amb la reducció que ha comportat pel que fa al volum i a la

**Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020**

capacitat econòmica de la demanda de lloguer, o d'altres factors com les tendències de fons que ja es registraven abans de la pandèmia, o de les mesures aprovades el setembre de 2020 en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament.

**Les tendències de preus de l'oferta i la demanda anticipen el que reflecteixen els contractes de lloguer**

Al llarg del darrer trimestre del 2020 es confirma la tesi que s'apunta des de l'edició de 2018 d'aquest Laboratori, segons la qual els preus mitjans dels contractes de lloguer dipositats a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), s'acaben ajustant molt als preus de demanda dels portals. Si es comparen les línies d'evolució, es pot observar que, amb un retard d'aproximadament un trimestre, els preus dels contractes de lloguer s'ajusten als preus en què es movia anteriorment la demanda.

**Dades dels preus mitjans d'oferta i demanda dels portals immobiliaris i contractes de l'INCASÒL. Barcelona. Gener 2019-desembre 2020.**


Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta i l'INCASÒL.

I, en concret, a desembre de 2020, els preus dels contractes dipositats a l'INCASÒL han registrat un descens que ja apuntàvem amb les dades del mes de setembre dels portals immobiliaris: a Barcelona ciutat, el preu mitjà del lloguer en el quart trimestre ha disminuït un 4,1 %, a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona ha baixat un 4,5 % i a la resta de l'àmbit metropolità la caiguda ha estat del 5,3 %.

En les línies de tendència s'observa, a més, que el comportament dels preus de la demanda també va influir en els preus de l'oferta.

**Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020**

**Diferències de preu entre l'oferta i la demanda**

Com s'ha vist, els preus de l'oferta han caigut de manera més acusada que els de la demanda, seguint la tendència que es va reproduint des del segon trimestre del 2020. De manera que s'ha reduït la diferència entre el preu mitjà de l'oferta i el de la demanda. A Barcelona ciutat, que és on aquesta reducció ha estat més accentuada, encara caldria que es corregissin més els preus, ja que el preu mitjà d'oferta hauria de baixar encara un 35 % segons Fotocasa i un 31 % segons Habitaclia per arribar a l'actual preu mitjà de demanda.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona el desequilibri és una mica inferior, ja que l'ajust del preu mitjà d'oferta necessari per igualar el preu de la demanda hauria de ser del 26 % i del 31 % segons cada un dels portals. I a la resta de l'àmbit metropolità, és on l'ajust necessari entre preus podria ser més baix, del 19 % segons Fotocasa i del 20 % segons Habitaclia.

Si analitzem els preus no en termes mitjans sinó per trams, constatem com es manté la mateixa tendència observada en trimestres anteriors amb la pèrdua de pes relatiu de les ofertes d'habitatges que es troben per sobre de 1.000 €/mes, mentre augmenten les dels trams de preu inferior. A Barcelona ciutat, l'oferta per sota de 1.000 €/mes continua guanyant pes, i passa del 39 % l'octubre al 46 % el desembre. Per la seva banda, la demanda per sota d'aquest import també continua creixent del 78 % al 80 % a Fotocasa, i del 84 % al 87 % a Habitaclia. D'aquesta manera, el mes de desembre el tram de preus de lloguer més demandat és el d'entre 600 i 799 €/mes i, per contra, el que concentra més oferta és el d'entre 800 i 999 €/mes.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'oferta de preus per sota dels 1.000 €/mes també creix lleugerament entre l'octubre i el desembre i se situa al voltant del 60 % en els dos portals. I el 92 % de la demanda es manté per sota dels 1.000 €/mes. A la resta de l'àmbit metropolità hi ha més equilibri, ja que tant l'oferta com la demanda es concentren àmpliament en els trams de preus inferiors a 1.000 €/mes, en concret, en el tram d'entre 600 i 799 €/mes, tot i que entre l'octubre i el desembre s'observa un progressiu desplaçament de la demanda cap al tram d'entre 400 i 599 €/mes.

**Volum d'oferta i demanda**

Durant el quart trimestre de 2020, l'evolució del volum d'oferta d'habitatge de lloguer mostra un comportament diferent en cadascun dels àmbits territorials, excepte un descens generalitzat al desembre, que cal atribuir a factors estacionals. A Barcelona ciutat, el darrer trimestre porta a un extrem la dinàmica de creixement que es detectava des del mes d'abril i, així, acaba amb un increment interanual que oscil·la entre un 81,9 % (Fotocasa) i un 107,0 % (Habitaclia).

Són diverses les raons que poden explicar aquest fort augment. La més significativa pot ser el descens en el nombre de contractes de lloguer per atonia de la demanda, cosa que portaria a una acumulació d'habitatges que no s'han pogut comercialitzar. Una altra raó podria ser la reconducció de part de l'oferta d'habitatges turístics cap al lloguer tradicional.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, el volum d'oferta també mostra un creixement interanual, però molt més moderat, del 27,6% a Fotocasa i del 36,7% a Habitaclia. A la resta de l'àmbit metropolità la variació interanual del volum d'oferta és encara menys intensa: un 7,0% a Fotocasa i un 20,0% a Habitaclia.

Respecte al volum de demanda d'habitatges de lloguer, entre els mesos de setembre i desembre ha caigut molt fortament en tots els àmbits territorials estudiats (entre el 15% i el 30%), fet que aprofundeix una tendència que ja s'havia constatat des del mes de maig de 2020. Dins d'aquesta

## Laboratori Oferta i Demanda. Desembre 2020

tendència general, entre els dos portals hi ha dinàmiques una mica disperses que poden ser degudes no només a l'evolució real de la demanda sinó a les estratègies de difusió de cada un.

## Laboratori Oferta i Demanda d'Habitatges de Lloguer. Dades mensuals dels portals immobiliaris. Desembre 2020'.

Aquest Laboratori és el resultat d'un conveni de l'O-HB amb el grup Adevinta (Fotocasa i Habitaclia), a través del qual l'O-HB fa una explotació dels anuncis publicats (oferta) i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals fan a aquests anuncis (demanda). Aquesta edició del Laboratori mostra les dades de novembre i desembre de 2020 a la ciutat de Barcelona, la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i la resta de l'àmbit metropolità. I tenen una seqüència temporal amb una periodicitat mensual. La sèrie estadística que es presenta comença el mes de gener del 2019 i finalitza el mes de desembre del 2020.

A més del laboratori, també s'ha treballat un document en format Excel en què es mostra la informació estadística amb la qual s'ha realitzat l'anàlisi final. Aquest es pot trobar a la web de l'O-HB.

L'**Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)** va ser creat l'any 2017 com una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS). Des del 2018, és una unitat integrada en l'estructura de l'Institut d'Estudis Regionals Metropolitans de Barcelona (IERMB). La seva finalitat és ser un instrument d'àmbit supramunicipal per a l'anàlisi i la consulta de les dades relacionades amb l'habitatge i per donar suport al disseny i l'avaluació de les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit metropolità de Barcelona.

L'O-HB fa una radiografia de l'habitatge a partir de la informació estadística disponible, i elabora estudis específics per a l'obtenció de nous indicadors. De fet, l'Observatori té com a objectiu convertir-se en una autèntica base de dades agregada sobre habitatge que eviti la duplicació innecessària de la informació, tot donant valor la tasca estadística i d'estudi que duen a terme les diverses administracions que l'integren, i alhora actuar en xarxa amb totes aquestes administracions.

**Podeu accedir al Laboratori complet i a l'annex estadístic en l'apartat especial Covid-19 d'[ohb.cat](http://ohb.cat).**

**Per a més informació:**

Comunicació O-HB

[comunicacio@ohb.cat](mailto:comunicacio@ohb.cat)

93 002 32 55/666 542 379