

## CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA SOBRE EL PROJECTE DE NOVA DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE BARCELONA COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGES TENS

Barcelona, a 29 de juny de 2021.

D'acord amb allò establert a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de **declaració de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatges tens, de conformitat amb 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**, es durà a terme una consulta pública a través del web de l'Ajuntament de Barcelona, en què es recollirà l'opinió dels ciutadans i organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma i sobre:

- a) Antecedents
- b) Problemes que es vol solucionar amb la iniciativa
- c) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- d) Els objectius de la declaració
- e) Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores.

En compliment d'allò esmentat, es planteja el següent qüestionari:

### a) ANTECEDENTS

1. Durant les dues darreres dècades el mercat de lloguer ha anat guanyant pes de manera generalitzada als municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, inclòs el municipi de Barcelona. Si l'any 2001 el 20,9% de les llars vivien en un habitatge en lloguer, l'any 2019 ja eren el 31,2%. Així mateix, durant els darrers anys, els preus de lloguer han iniciat una fase alcista que, en termes mitjans, els ha portat a màxims històrics des que es disposa de dades. Per la seva banda, els ingressos de la població no han crescut amb la mateixa intensitat, de tal manera que la distància entre el preu mitjà del lloguer i els ingressos de les llars s'ha anat eixamplant. Aquestes dinàmiques, quantificades i publicades per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, s'han traduït en un increment de les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge que afecta cada vegada a més llars.

Aquesta tendència ha estat encara més acusada a la ciutat de Barcelona en afegir-s'hi l'alça del turisme urbà, que va desviar habitatges cap a usos no residencials i les dades recents ja indiquen que l'esforç necessari per

accedir a l'habitatge està superant els dels anys d'inici de la crisi i que la sobrecàrrega dels llogaters que tenen lloguers a preus de mercat ultrapassa ja el quaranta per cent a Barcelona i l'àrea metropolitana.

Tota aquesta situació s'ha agreujat encara més per la pandèmia de la Covid-19, que ha provocat una crisi sanitària sense precedents i alhora una nova crisi econòmica i social.

Per tal de fer-hi front, una de les propostes legislatives dutes a terme pel Parlament ha estat la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

**2.** En data 21 de setembre de 2020 es va publicar en el DOGC núm. 8229 la referida Llei 11/2020 que té per objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari i que l'habitatge estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

En la Disposició Transitòria Segona de la Llei 11/2020, es van declarar de forma transitòria àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la Llei (entre els que es troba inclòs el de Barcelona), que són aquells en què les rendes del lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants.

En la mateixa Disposició es preveu que aquesta declaració té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.

En conseqüència, en data 22 de setembre de 2021 s'esgotaran els efectes de la declaració legal, de manera que si es pot justificar que la realitat es manté en la mateixa situació que en el moment d'aprovar-se la llei i la voluntat municipal, com s'ha anunciat, és la de sostenir aquest tipus de regulació per fer-hi front, resulta normativament necessari procedir per part de l'ens municipal a formular una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

## **b) PROBLEMES QUE ES VOL SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA**

L'article 4.1 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, preveu que la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran 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.

En aquest sentit i en aquest marc, la declaració de l'àrea requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència als contractes d'arrendament i fins i tot es pot acordar la seva minoració i alhora permet implementar noves mesures per revertir la situació de mercat d'habitatge tens que caldrà definir.

L'Ajuntament de Barcelona ha anat implementant ja mesures durant la vigència de la declaració legal d'àrea amb mercat d'habitatge tens que es podran intensificar i incrementar quan es formuli la nova declaració.

El termini de la declaració es pot estendre fins a un màxim de 5 anys, i pot tenir un caràcter revisable i prorrogable fins a un màxim de 5 anys més.

### **c) NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ**

La ciutat de Barcelona és una àrea de forta demanda d'habitatge i actualment existeixen una sèrie de realitats que fan necessària una intervenció decidida per tal de garantir el dret a l'habitatge, garantit constitucionalment –article 47 de la Constitució Espanyola- i estatutàriament –article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya- i la possibilitat de permanència dels veïns i veïnes als seus barris.

La declaració de l'àrea amb mercat d'habitatge tens és un instrument fonamental en aquest sentit.

En l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, s'estableix la definició general de l'àrea de mercat d'habitatge tens. En aquest sentit s'explicita que *“Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.”*

Afegeix al respecte que *“Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:*

*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.*

*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.*

*c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.”*

Per efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, cal tenir en compte les previsions de l'article 3 de la Llei 11/2020. Si bé es preveu amb caràcter general la competència del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge per efectuar la declaració i la seva revisió, en el cas de la ciutat de Barcelona, pot ésser exercida també per l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant un acord de l'òrgan municipal competent.

L'Ajuntament de Barcelona ha comunicat ja aquesta voluntat a l'altra administració competent, el departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, com exigeix l'article 3 en el seu apartat tercer.

En l'apartat cinquè de article 3 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, es concreten els documents que han d'integrar l'expedient, que són els següents:

*“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.”*

Caldrà doncs justificar en la memòria explicativa a generar en l'expedient la concurrència dels requisits de l'article 2 de la Llei.

#### **d) ELS OBJECTIUS DE LA DECLARACIÓ**

L'article 1 de la Llei 11/2020 estableix l'objecte de la llei que es cristal·litza, pel que fa als seus efectes, amb la pròpia declaració del municipi com a mercat d'habitatge tens, i que és el de regular la contenció i



moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari.
- b) Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

Segons l'apartat resten exclosos de l'aplicació de la Llei 11/2020 els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a règims especials de determinació de la renda, i en tot cas els contractes d'arrendament següents:

- a) Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995.
- b) Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.
- c) Els que tenen per objecte habitatges integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.
- d) Els de caràcter assistencial.
- e) Els que se subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

#### **e) POSSIBLES ACTUACIONS ALTERNATIVES REGULADORES O NO REGULADORES**

No es plantegen actuacions alternatives reguladores, atès que la declaració de la ciutat de Barcelona com a àrea d'habitatge tens deriva directament del compliment dels requisits de l'article 2 la Llei 11/2020, de 18 de setembre, i de l'habilitació legal per formular-la que aquesta llei atorga a l'Ajuntament de Barcelona en el seu article 3.

Així mateix, aquesta nova declaració resulta del tot imprescindible atès que la declaració legal d'àrea d'habitatge de mercat tens, de conformitat amb llur disposició transitòria segona, esgotaria els seus efectes en data 22 de setembre de 2021 i atès que a la ciutat de Barcelona es mantenen les circumstàncies que la van motivar.