
Memòria per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

REUS

Juliol 2021

C.R.
U.C.

ear
ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ARQUITECTURA DE REUS



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI



AJUNTAMENT DE REUS

Reus, 12 de juliol de 2021

Josep Maria Solé Gras i Jordi Sardà Ferran, arquitectes i investigadors principals

Centre de Recerca Urbana del Camp

Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Reus

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI a través de la Fundació (FURV)

Avinguda de la Universitat, 1

43204 Reus

cruc@urv.cat

Projecte de Transferència T21174S "Informe tècnic per avaluar la declaració del municipi de Reus com a àrea amb mercat d'habitatge tens".

C.R.
U.C.

ear
ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ARQUITECTURA DE REUS



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI



AJUNTAMENT DE REUS

Índex

1. Introducció	1
2. Marc jurídic	4
3. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens	5
3.1 Evolució de la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en el context de Catalunya.....	5
3.2 Càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal.....	6
3.3 Evolució de la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en relació amb l'IPC	7
3.4 Conclusió	7
4. Particularitats de la declaració: durada, minoració i habitatges exclosos	8
4.1 La durada de la declaració	8
4.2 La minoració del preu de referència de lloguer	9
4.3 L'exclusió d'habitatges de més de 150 m ²	9
5. Resum de la Memòria	10
Annex metodològic	11
Annex estadístic	15
Annex. Relació d'actuacions en matèria d'habitatge	17

1. Introducció

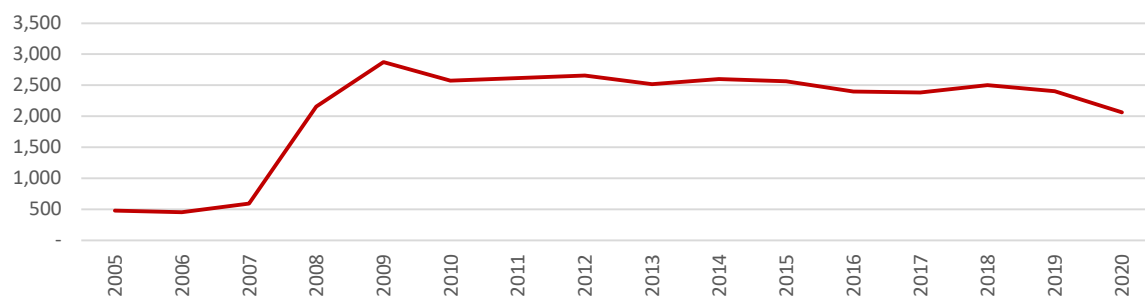
Durant les darreres dècades, el mercat immobiliari i, com a conseqüència, el model tradicional sobre el que s'havia basat l'accés a l'habitatge, ha sofert transformacions profundes al context català. Per una banda, els ritmes de creixement derivats de la construcció de nous habitatges s'han vist sobtadament truncats per les crisis econòmiques recents que han afectat, de manera substancial, el patró de desenvolupament territorial. En paral·lel, les creixents restriccions d'accés a les línies de crèdit hipotecari sobre les que s'havia estructurat el procediment d'adquisició d'habitatges s'han traduït, de manera progressiva, en una creixent i contínua demanda de lloguer. No obstant, si bé és àmpliament reconegut que aquest tipus de tinença pot aportar una alternativa adequada per facilitar l'accés al mercat residencial a un gran conjunt poblacional amb menor poder adquisitiu o de renda, la demanda de lloguer de moltes ciutats catalanes encara es troba lluny de l'oferta existent tensant, en aquest sentit, el mercat immobiliari en termes de preus, qualitat, superfície o localització dels habitatges de lloguer.

Factors com un marc jurídic que ha permès contractes de lloguer molt curts, sumats a un parc d'habitatges envellit, sovint amb dificultats d'accessibilitat física o no adaptats tipològicament a les noves necessitats funcionals contemporànies, l'escassa o nul·la participació d'habitatge social en molts àmbits municipals on part dels teixits residencials dedicats al lloguer estan dominats per grans tenidors, immobles buits o inactius o petits propietaris obligats a competir amb opcions de rendibilitat econòmica immediata com els habitatges d'ús turístic han contribuït exponencialment en convertir la qüestió de l'accés a l'habitatge en un dret fonamental vulnerat sobre el que cal orientar polítiques integrals que, assumint el seu rol transversal i determinant en el desenvolupament de les persones i la definició de la seva salut i qualitat de vida, permetin garantir-ne el seu compliment de manera integral.

D'aquesta manera, el lloguer es reivindica com una eina eficaç i flexible que, complementada amb el foment d'altres tipologies i modes de tinença, permet assolir l'accés a l'habitatge adequat i assequible per a diferents perfils de població. En aquest mateix sentit, el lloguer ha anat guanyant pes de manera generalitzada als diferents municipis de l'àrea central del Camp de Tarragona i, de manera específica, a Reus, on el Cens INE del 2001 identifica que un 12,5 % del total d'habitatges eren de lloguer mentre que el Cens INE de 2011 ja n'identifica un 17,5%, representant un increment del 5%.

Al seu torn, el nombre de contractes anuals de lloguer registrats per l'INCASÒL¹ a la ciutat de Reus, s'ha mantingut relativament estable al voltant dels 2.500 durant la dècada 2009-2019. Aquests darrers anys venien precedits del gran increment que va experimentar la ciutat entre 2007-2009 passant dels 595 als 2.876. Per últim, el 2020 mostra un lleuger descens fàcilment atribuïble als efectes derivats de la pandèmia sanitària del COVID-SARS 2019.

Figura 1. Nombre de contractes de lloguer (2005-2020) a Reus

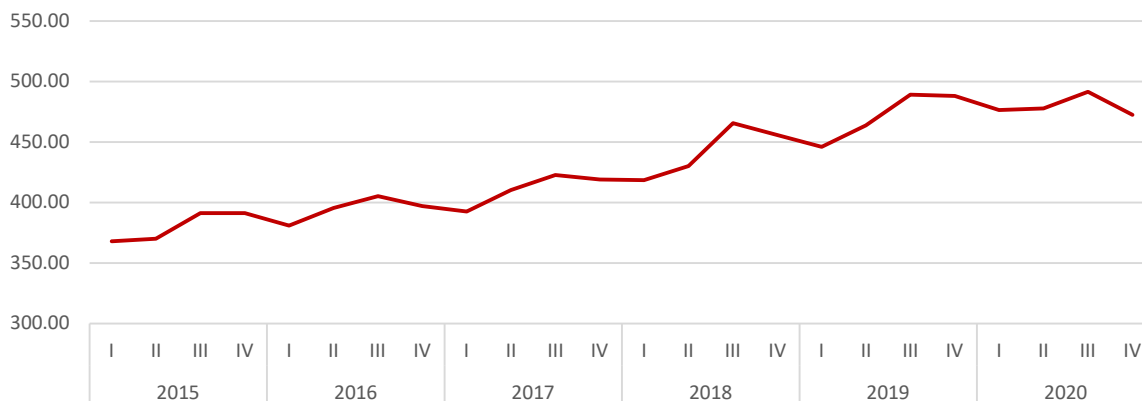


Font: elaboració pròpia, a partir de les dades dipositades a l'INCASÒL. [Consulta: 1 de juny de 2021]

¹https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer [Consulta: 1 de juny de 2021]

Així mateix, si bé el nombre de contractes durant els darrers anys s'ha mantingut estable a la ciutat, 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. A títol d'exemple, **el preu mitjà del lloguer a la ciutat de Reus ha passat de 380,5 euros mensuals a 480,5 euros mensuals en tan sols 5 anys**. En altres paraules, **el preu mitjà ha augmentat 100 euros en 5 anys a raó de 20 euros per any**.

Figura 2. Preu mitjà de lloguer Reus (2015-2020)



Font: elaboració pròpia, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL. [Consulta: 1 de juny de 2021]

Contràriament a aquest increment sostingut dels preus de lloguer, els ingressos de la població no han crescut amb la mateixa intensitat significant, per tant, un distància creixent entre els ingressos de les persones i les llars i els preus que aquestes han de pagar per accedir o mantenir un lloguer. Al seu torn, si bé és cert que aquestes dinàmiques responen a una tònica generalitzada a moltes de les ciutats catalanes més poblades, incorporen comportaments propis i intensitats variables molt vinculades a la localització, a les característiques físiques dels habitatges i dels entorns urbans on es disposen i, per últim, dels perfils socioeconòmics dels grups poblacionals que els habiten.

En qualsevol cas, aquest eixamplament progressiu entre els ingressos de les persones o les llars i els preus de lloguer a la ciutat s'han traduït en un increment continuat de les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge que afecta cada cop a més llars. A títol d'exemple, **l'any 2015, la càrrega del cost dedicat a satisfer el pagament del lloguer de l'habitatge (sense incloure les despeses de subministraments) representava el 32,5% del pressupost personal, mentre que l'any 2018, aquest representava el 34%**.

Per tal de fer front a aquesta situació -extensiva a altres territoris de Catalunya i agreujada pels efectes de la pandèmia COVID-19- 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. **L'objecte d'aquesta llei és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge**. En aquest sentit i, segons la pròpia Llei 11/2020, la vulnerabilitat que deriva del sobre esforç econòmic de les persones per pagar el lloguer "es tradueix, a la pràctica, en l'expulsió de molts veïns de llur entorn de residència, sia per desnonament, sia per la impossibilitat d'afrontar els nous preus que s'estableixen en vèncer els contractes. Aquesta dinàmica de segregació espacial en funció de la capacitat econòmica incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social."

Així doncs, amb la voluntat de reduir els efectes negatius esmentats, la Llei 11/2020 (veure document adjunt) estipula els preceptes per a la delimitació de les anomenades **àrees amb mercat d'habitatge tens**, on es podrà aplicar el règim de contenció de rendes. La disposició transitòria segona declara el

municipi de **Reus com a àrea de mercat d'habitatge tens**. Aquesta declaració és **vigent fins el 21 de setembre de 2021** i requereix la formulació d'una nova declaració d'àrea de mercat de l'habitatge tens per permetre la implementació de la Llei 11/2020 més enllà d'aquest període.

Aquest informe és, doncs, la Memòria explicativa a la qual fa referència l'article 3.5 de la Llei 11/2020 com a document necessari per a formular la declaració del municipi de Reus com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

El contingut del present informe es divideix en sis apartats i quatre annexos. Després d'aquesta introducció, el segon apartat presenta una síntesi del marc legal emprat com a referència en el conjunt del document. El tercer apartat, per la seva banda, avalua la consideració del municipi de Reus com a possible àrea amb mercat d'habitatge tens segons el compliment d'algun dels tres requisits bàsics definits de l'article 2 de l'esmentada Llei 11/2020. En el quart apartat, en canvi, es detallen les particularitats de la declaració en termes de durada, la minoració del preu de referència de lloguer i la possible exclusió d'habitatges de gran superfície. El cinquè apartat presenta, de manera sintètica, els elements més destacats de la declaració i finalment, un sisè apartat expressa la voluntat d'incorporar el vector geogràfic i l'anàlisi multifactorial del comportament residencial a partir de la georeferenciació de dades desagregades i l'estudi de la seva correlació.

Finalment, la present *Memòria* s'acompanya de cinc annexos. El primer fa referència a la metodologia emprada mentre que el segon llista les dades utilitzades. El tercer, per la seva banda, recull la relació d'actuacions previstes per fer front a la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. El quart annex, finalment, reproduïx, de manera íntegra, la mateixa Llei 11/2020.

2. Marc jurídic

El marc jurídic per a la declaració de l'àrea amb mercat de l'habitatge tens (AMT) és 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. Les afectacions passives a la Llei 11/2020 inclouen la modificació de l'annex per la DF 1a del Decret Llei 33/2020 de 30 de setembre i l'afegit a l'article 9 apartat 3 de l'article 4 del Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre.

Com recull l'article 3.5, per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal "una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen". Els continguts de la memòria es troben desglossats al llarg de l'articulat de la llei:

En l'article 2 s'especifiquen els "requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens" i 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". Així mateix, afirma 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."*

L'article 4.1 estableix 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".

Segons l'article 4.2 "la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya".

En la disposició addicional primera s'habilita a l'Administració que formula la declaració, o a l'Administració que l'ha instada, per "minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouin en aquella àrea". En tot cas, aquesta decisió ha d'estar motivada.

Finalment, la disposició addicional segona possibilita l'exclusió d'habitatges de gran superfície del règim de contenció de rendes d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, entesos com tots aquells habitatges amb superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

3. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

D'acord amb L'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge 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, **per a declarar un municipi, o les seves parts, com a àrea amb mercat tens és necessari el compliment de qualsevol dels següents requisits:**

- 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'index de preus al consum de Catalunya.*

A continuació s'analitza, de manera autònoma, el grau de compliment d'aquests tres requisits en el municipi de Reus a través de les dades a les que s'ha tingut accés.

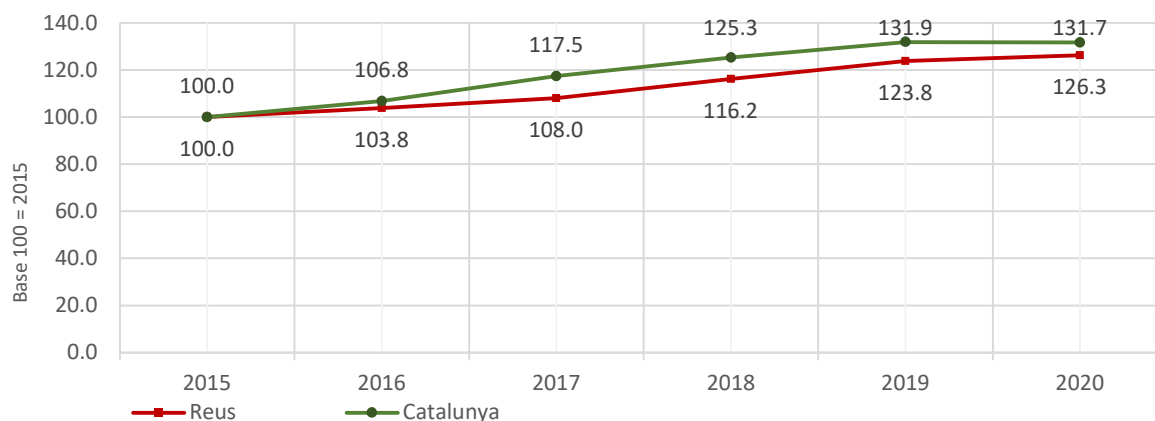
3.1 Evolució de la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en el context de Catalunya

Segons les dades facilitades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL², el preu mitjà de l'habitatge de lloguer a Catalunya l'any 2015 va ser de 557,5 €/mes i el 2020 de 734,3 €/mes, el que suposa una variació del 31,7%. Per la seva banda, tal i com esmentàvem prèviament, **el preu mitjà de lloguer a Reus es va situar en 380,5 €/mes l'any 2015 i en 480,5 €/mes en el 2020, és a dir, un augment del 26,3% en els darrers 5 anys.**

Aquesta diferència entre preus mitjans es deu, en part, a la influència dels elevats preus dels municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que distorsiona a l'alça la resta de zones. Una mirada als nou municipis veïns a Reus mostra, en canvi, que la mitjana de preus de lloguer per a l'any 2020 registrat a Reus (480,5 €/mes) supera a La Selva del Camp (453,1 €/mes); Constantí (385,9 €/mes); La Canonja (420,1 €/mes); Riudoms (443,5 €/mes) i l'Aleixar (410 €/mes). Per contra, Castellvell del Camp (754,3 €/mes); Almoaster (583,9 €/mes); Tarragona (553,6 €/mes) o Vila-seca (478,1 €/mes) superen el preu mitjà de lloguer de Reus. D'aquesta manera, el preu mitjà de Reus i els seus municipis veïns seria de 465 €/mes, mostrant, per tant, que la capital del Baix Camp està per sobre de la mitjana geogràfica d'entorn proper.

No obstant, si bé la tendència creixent del preu mitjà de lloguer del municipi de Reus és evident i supera la mitjana del seu entorn proper, el seu creixement és inferior a l'increment de preus mitjans de lloguer experimentat al conjunt de Catalunya (vegeu figura 3) per la influència dels preus de lloguer dels municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona als que havíem fet esment, resultant, per tant, l'incompliment del primer requisit recollit a l'article 2.a de la Llei 11/2020.

²https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer [Consulta: 1 de juny de 2021]

Figura 3. Evolució del preu mitjà de lloguer a Catalunya i a Reus, 2015- 2020 (base 100 = 2015)

Font: elaboració pròpia. Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL [Consulta: 1 de juny de 2021]

No obstant, de la mateixa manera que la mitjana estadística a nivell català emmascara situacions desiguals dins el territori, segurament la lectura detallada per barris de la ciutat de Reus mostraria una evolució diferencial dels preus evidenciant focus de tensió diferencials³ que l'agregació de les dades disponibles no ha permès encara concretar.

3.2 Càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal

Segons l'*Atlas de distribución de renta de los hogares*⁴ publicat periòdicament per l'Institut Nacional de Estadística, **la renda bruta familiar disponible (RFBD) per habitant del municipi de Reus va ser de 13.180 € l'any 2015 i 15.283 € l'any 2018**. A nivell de renda bruta familiar disponible (RFBD) per llar, aquests valors varien dels 33.363 euros de l'any 2015 als 36.875 euros de l'any 2018.

Per altra banda, segons les dades facilitades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL, el preu mitjà del lloguer fou de 380,5 €/mes l'any 2015, 442,2 €/mes l'any 2018 i 480,5 €/mes l'any 2020⁵, suposant, per tant, una despesa anual de 4.566 €, 5.306,4 € i 5.766 € respectivament.

Malauradament, ni l'IDESCAT ni l'INE o el propi ajuntament disposen de dades més vigents de renda bruta familiar disponible per habitant o llar de la ciutat de Reus obligant, per tant, a mantenir l'anàlisi a partir de l'evolució 2015-2018 i estimar la tendència en aquests darrers dos anys assumint, amb això, que l'empitjorament econòmic global derivat de les restriccions i efectes derivats de la pandèmia del COVID-19 no queda representat en l'escenari. Així doncs, de les dades històriques se'n desprèn que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge al municipi de Reus representava el 34,6% del pressupost personal l'any 2015 i el 34,7% el 2018. En qualsevol dels casos, **ambdós valors superen el llindar del 30% de sobrecàrrega màxima marcat a la Llei**. En canvi, si es pondera el valor de càrrega del lloguer a partir del valor de renda bruta familiar disponible (RFBD) per llar, aquests valors representen el 13,7% i el 14,4% del pressupost de la llar dels anys 2015 i 2018, respectivament.

³ Aquesta lectura territorialitzada de les dades i de gra menor hauria de formar part d'una fase posterior d'aquest mateix estudi que tindria l'objectiu de determinar el comportament territorial de les dinàmiques residencials de la ciutat correlacionant vectors físics, de localització, tipològic-constructius, de salut o del perfil sociodemogràfic de la població resident.

⁴https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm [Consulta: 1 de juny de 2021]

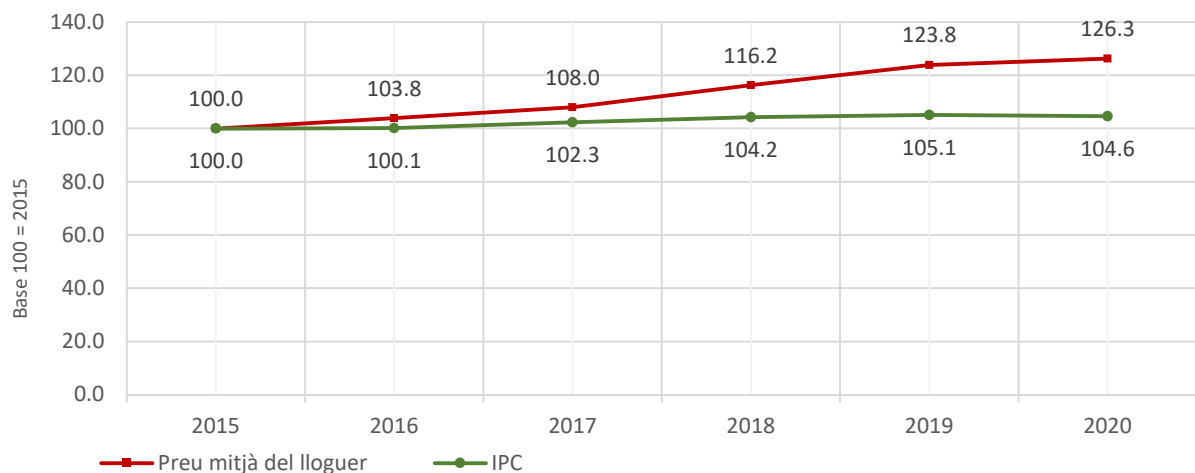
⁵https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer [Consulta: 1 de juny de 2021]

Atenent, doncs, que la llei especifica que es pot prendre en consideració “la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar”, que, en paral·lel, el preu mitjà dels lloguers va créixer un 8,6% entre 2018 i 2020 i que cal incorporar la variable encara incerta dels efectes derivats del recés econòmic provocat per la pandèmia, podem concloure que el municipi de Reus reuneix el requisit recollit a l'article 2.b de la Llei 11/2020.

3.3 Evolució de la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en relació amb l'IPC

Per últim, el darrer requisit que incorpora la Llei 11/2020 fa referència a l'evolució del preu mitjà de lloguer del municipi en qüestió en relació a la variació de l'IPC. En aquest sentit, segons l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC) entre els anys 2015 i 2020 va ser del 4,6%⁶ a Catalunya, mentre que la variació del preu mitjà del lloguer a Reus durant el mateix període fou, com s'ha vist més amunt, del 26,3%⁷. La diferència entre la variació del preu mitjà de lloguer i l'IPC es situa per sobre del mínim de tres punts percentuals que estipula la Llei (vegeu figura 4).

Figura 4. Variació del preu mitjà de lloguer de Reus i de l'Índex de preus al consum de Catalunya, 2015-2020 (Base 100 = 2015)



Font: elaboració pròpia. Preu mitjà de lloguer, Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; IPC, Idescat, Indicadors de conjuntura econòmica

Així doncs, el municipi de Reus reuneix el requisit recollit a l'article 2.c de la Llei 11/2020 i en justifica la seva declaració d'Àrea de Mercat d'Habitatge Tens.

3.4 Conclusió

En conseqüència i, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 11/2020, pel compliment dels requisits establerts als articles 2.b (*la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge a la ciutat de Reus supera, en la seva mitjana, el trenta per cent dels ingressos habituals en el pressupost personal dels seus habitants resultant de la Renda Bruta Familiar Disponible*) i 2.c (*el preu dels lloguers d'habitatge han experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la present 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*), **és possible i recomanable declarar el municipi de Reus com àrea amb mercat de l'habitatge tens.**

⁶ <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10469&t=201600&col=1> [Consulta: 1 juny de 2021]

⁷ https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_constructio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer [Consulta: 1 juny de 2021]

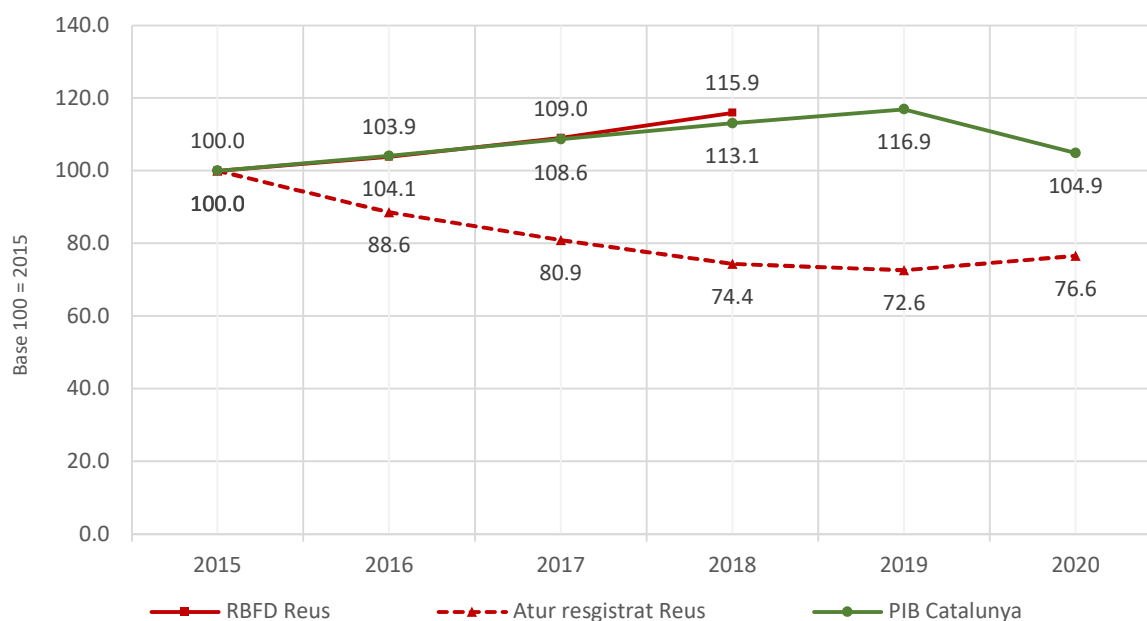
4. Particularitats de la declaració: durada, minoració i habitatges exclosos

4.1 La durada de la declaració

Com s'ha vist, el municipi de Reus es troba en una situació amb mercat de l'habitatge tens. No obstant, la manca de dades macroeconòmiques municipals referents al 2019 i 2020 podrien emmascarar o diluir l'impacte econòmic i social derivat de la COVID-19.

Així, segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el PIB Català va passar de 249.900 milions d'euros l'any 2019 a 224.125 l'any 2020, el que suposà una caiguda del 10,3%⁸. A hores d'ara, desconeixem el comportament de la ciutat de Reus en aquest sentit i assumim una caiguda similar a nivell de generació d'ingressos que pot venir ponderat a partir de l'únic indicador rellevant en termes de determinació de l'evolució de l'escenari tendencial de la situació de sobrecàrrega com pot ser l'atur registrat al municipi. En aquest cas, el nombre de persones aturades a Reus va passar de 7.158 a 7.547 persones entre el 31 de desembre de 2019 i el 31 de desembre de 2020 significant, així, un augment interanual del 5,4%⁹ (vegeu figura 5). Al seu torn, els recomptes parcials fets el propi 2021 posicionen aquest indicador en 9.189 persones aturades a la ciutat representant un empitjorament els efectes del qual sobre les dificultats creixents per pagar el lloguer s'han començat a detectar des del Servei d'Assessorament sobre el deute Hipotecari (SAH) passant, dels 8 expedients tractats sobre lloguers referents a immobles de grans tenidors als 55 de 2020. Aquesta tendència, alhora, s'ha vist acompanyada d'un descens progressiu dels casos atesos en concepte d'ajut hipotecari mostrant un evident translació del concepte de vulnerabilitat residencial de compra-venta a lloguer.

Figura 5. Evolució del PIB a Catalunya, l'atur registrat a Reus i la Rbfd per habitant a Reus, 2015-2020 (base 100 = 2015)



Font: elaboració pròpia. PIB, Idescat, Indicadors de conjuntura econòmica; Rbfd per habitant, INE; Atur registrat (a 31 de desembre de l'any corresponent), Idescat.

⁸ <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10438&t=201900&tema=MACRO&col=1> [Consulta: 1 juny 2021]

⁹ <http://www.idescat.cat/pub/?id=atureg&n=89&geo=mun:431233> [Consulta: 1 juny 2021]

D'acord amb aquests indicadors és previsible que, malgrat els esforços de les administracions, en els propers anys es pugui produir un empitjorament de les condicions d'accés i permanència a l'habitatge de lloguer. És per això, que resulta altament recomanable garantir la regulació i contenció de rendes en els contractes d'arrendament residencial en un marc temporal conscient que les actuacions en matèria d'habitatge no tenen un impacte immediat. A més del temps necessari per a la seva adopció i implementació -que no acostuma a ser inferior als tres anys en el cas de la construcció d'habitatges assequibles, i pot arribar a 5 anys o, fins i tot, més, si l'actuació va condicionada pel desenvolupament urbanístic d'un sector o polígon d'actuació urbanística-, cal tenir present que es requereix un temps addicional per a què aquestes mesures incideixin en el mercat local d'habitatge i atenuïn o reverteixin la situació de mercat tens.

En paral·lel, un altre indicador que demostra la urgència i vigència de la necessitat de declarar Reus com a Àrea de Mercat d'habitatge Tens deriva de l'escenari d'incompliment sistemàtic de l'aplicació de l'índex del preu de referència detectat per l'estudi de l'oferta actual elaborat a partir del buidat i depurat de les ofertes publicades en dos portals immobiliaris de la ciutat (Fotocasa i Idealista) a partir dels quals s'ha estipulat que el 77% de les ofertes de pisos de lloguer de la ciutat de Reus presenten un preu superior al marcat per l'Índex de referència estipulat per la Generalitat incrementant, per tant, la tensió sobre les rendes dels contractes d'arrendament.

Atesos els motius exposats i, d'acord amb la relació d'actuacions que les administracions implicades encapçalades pel propi Ajuntament de Reus duran a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, **la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens al municipi de Reus pot tenir una durada de 5 anys** a partir de la seva data de publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Tal i com s'especifica a l'article 4 de la Llei 11/2020, aquesta declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, per a escurçar-ne la durada o per a deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar. De la mateixa manera, també pot ésser prorrogada, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat.

4.2 La minoració del preu de referència de lloguer

Com es recull en l'apartat 3.3 d'aquest document, el preu mitjà de lloguer va augmentar el 26,3% al municipi de Reus entre el 2015 i el 2020, mentre que l'índex de preus al consum de Catalunya tan sols va créixer el 4,6%. Per la seva banda, segons l'*Instituto Nacional de Estadística*, la renda bruta familiar disponible (RBFDF) per habitant només es va incrementar el 13,6% durant el període 2015-2018¹⁰.

Atesos que l'índex del preu de referència de lloguer de Catalunya s'elabora a partir dels preus dels darrers anys, i que l'IPC i els ingressos de les llars han augmentat a un ritme molt més reduït que els preus mitjans de lloguer, **la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens al municipi de Reus pot incorporar una minoració del 5%.**

4.3 L'exclusió d'habitatges de més de 150 m²

Segons les dades del Cens de població i habitatges de l'INE de l'any 2011¹¹, d'un total de 40.586 habitatges principals, 1.570 habitatges tenien una superfície útil superior als 150m² a Reus. Si bé actualment les dades poden haver variat lleugerament, el pes relatiu d'aquest grup d'habitatges sobre el total era del 3,9% i, per tant, no suposa en cap cas un percentatge significatiu en el conjunt del parc residencial de la ciutat. A més, els habitatges amb superfície superior a l'esmentada rarament s'adrecen a polítiques socials.

Per aquests motius, s'estima possible excloure els habitatges amb superfície útil superior a 150m² del règim de contenció de rendes.

¹⁰ https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm [Consulta: 1 de juny de 2021] [Consulta: juny de 2021]

¹¹ https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p04/I0/&file=mun08_02.px&L=0 [Consulta: juny 2021]

5. Resum de la Memòria

Àmbit	Terme municipal de Reus
Compliment d'almenys un dels requisits de l'article 2 de la Llei 11/2020	Sí
Durada	Possibilitat fins a 5 anys
Minoració de referència	Possibilitat fins a 5%
Exclusió d'habitatge de més de 150m²	Possible

6. Més enllà de la declaració d'AMT

Atenent a la transversalitat de la qüestió residencial i als seus efectes sobre la qualitat de vida i benestar de les persones de la que fem referència a la introducció, aquest estudi té la vocació de continuar un aixecament sistemàtic i correlació de dades que, per mitjà de la seva geolocalització, permetin establir patrons territorials de variables urbanes tan complexes com la vulnerabilitat residencial o energètica, la qualitat de l'habitabilitat i la seva relació amb la salut de les persones, l'índex d'accessibilitat o servei d'uns àmbits concrets. Aquestes cartografies, organitzades temàticament a mode d'atles, podrien establir un seguit d'indicadors que permetessin formular un diagnòstic acurat de l'estat habitacional a partir de dades desagregades a escala barrial i, per tant, ajudessin a formular polítiques concretes sobre espais i fases temporals acotables. L'efecte i impacte d'aquestes polítiques, si bé pot ser lent, vindria avaluat periòdicament a través de l'anàlisi i seguiment del mateix sistema d'indicadors que en determinaria l'estat d'evolució i maduresa de cadascuna de les accions i línies estratègiques concretes.

A mode d'exemple de la necessitat de reduir l'escala analítica per tal d'aproximar-se a la diversitat territorial d'un entorn com Reus, destaquem la gran forquilla de distribució de la Renda Bruta Familiar Disponible que, de cara a 2018, variava dels 6.074 euros per persona a la secció censal de Sant Josep Obrer -entre els termes barrials del Tecnoparc i Mas Abelló- als 39.639 euros per persona al barri Niloga. Aquest patró de desigualtat territorial en la distribució de la capacitat econòmica dels veïns de Reus es pot veure igualment reflectida en la distribució geogràfica de l'oferta i, per tant, intensificar certs punts de tensió per sobre d'altres. En aquest sentit, entenem que l'exercici de georeferenciació de les dades desagregades és un pas necessari, complementari i indispensable per comprendre les dinàmiques residencials a la ciutat.

Annex 1: Metodologia

Aspectes territorials

Aquesta memòria es circumscriu al municipi de Reus per a la seva declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens d'acord amb l'establert en l'article 3.5 de la Llei 11/2020. Al respecte, és important tenir present que l'estadística oficial disponible per justificar el compliment dels requisits definits en l'article 2 de la Llei 11/2020 per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens presenta greus limitacions per analitzar àmbits territorials inferiors al municipal, tant pel que fa als preus mitjans de lloguer com a la renda de les llars. Llevat del cas de la ciutat de Barcelona, per a la resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, aquesta informació, actualment, o bé no està disponible a nivell de barri, o bé no es disposa d'una sèrie històrica suficient per justificar el compliment dels requisits.

Evolució del preu mitjà de lloguer contractual de l'habitatge a Catalunya i a Reus, 2015-2020 (base 100 = 2015)

- Font:

Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

- Enllaç a la informació estadística:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

[Consulta: 1 de juny de 2021]

- Enllaç a la metodologia:

https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/01_Estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/03_Mercat_de_lloguer/01_Nota_metodologia/Nota_metodologica_lloguer.pdf

[Consulta: 1 de juny de 2021]

- Descripció:

L'estadística del mercat de lloguer a Catalunya està basada en el registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl i té un caràcter censal, ja que es basa en el recompte de tots els contractes de lloguer que han dipositat la fiança a l'Incasòl en el període considerat.

El preu de lloguer contractual fa referència a l'import del lloguer mensual que figura en el contracte de lloguer pel qual s'ha dipositat la fiança. Només es publiquen dades d'aquells àmbits que registren més de cinc contractes en un trimestre.

L'índex 100 es correspon al preu mitjà de l'indicador l'any 2015. Els valors dels anys successius es calculen com a índexs segons la variació respecte a l'any 2015.

Evolució de la renda bruta familiar disponible (Rbfd) per habitant i llar del municipi de Reus, 2015-2020

- Font:

Atlas de distribución de renta de los hogares, Instituto Nacional de Estadística

- Enllaç a la informació estadística:

https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm [Consulta: 1 de juny de 2021]

- Descripció:

La Rbfd per persona és el quocient entre el total de la Rbfd del municipi i/o àmbit seleccionat i la seva població.

L'índex 100 es correspon al valor que pren l'indicador l'any 2015. Els valors dels anys successius es calculen com a índexs segons la variació respecte a l'any 2015.

Càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal a Reus, 2020

- Font:

Elaboració pròpia. Preu mitjà de lloguer, Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL; Renda bruta familiar disponible (Rbfd) per habitant i llar, *Atlas de distribución de renta de los hogares*, Instituto Nacional de Estadística

- Enllaç a la informació estadística:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

[Consulta: 1 de juny 2021]

https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm [Consulta: 1 de juny de 2021]

- Descripció:

Indicador d'elaboració pròpia. Es tracta del percentatge de la renda bruta familiar disponible (Rbfd) per habitant i llar del municipi que representa el pagament del preu mitjà de lloguer contractual del mateix municipi.

En primer lloc, el preu mitjà de lloguer contractual mensual del municipi és multiplicat per 12 per tal d'obtenir el cost mitjà anual del lloguer. Aquest valor és dividit per la Rbfd per habitant del municipi i multiplicat per 100 amb l'objectiu d'obtenir un valor percentual. La mateixa operació es repeteix en funció de la renda per llar per tal de ponderar-ne el valor percentual comparat.

Evolució de l'Índex de preus al consum (IPC) de Catalunya, 2015-2020 (base 100 = 2015)

- Font:

Institut d'Estadística de Catalunya, a partir de l'Institut Nacional d'Estadística

- Enllaç a la informació estadística:

<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10469&t=201600&col=1> [Consulta: 1 de juny 2021]

- Enllaç a la metodologia:

https://www.ine.es/metodologia/t25/t2530138_16.pdf [Consulta: 1 de juny 2021]

- Descripció:

L'Índex de Preus de Consum, que es publica mensualment, mesura l'evolució del nivell de preus dels béns i serveis de consum adquirits per les llars residents a Catalunya.

Es pren com a valor anual l'índex de preus de consum que es calcula a partir de la mitjana de preus de l'any corresponent publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya amb base 100 = 2016. L'IPC base 2016 revisa anualment les ponderacions per a un cert nivell de desagregació funcional. Per a realitzar aquesta actualització, utilitza la informació proporcionada per l'Enquesta de Pressupostos Familiars (EPF) base 2006.

L'índex amb base 100 = 2015 es correspon al preu mitjà de l'indicador l'any 2015. Els valors dels anys successius es calculen com a índexs segons la variació respecte a l'any 2015.

Evolució del producte interior brut de Catalunya (PIB), 2015-2020 (base 100 = 2015)

- Font:

Institut d'Estadística de Catalunya. Comptes econòmics anuals de Catalunya

- Enllaç a la informació estadística:

<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10438&t=201900&tema=MACRO&col=1> [Consulta: juny 2021]

- Enllaç a la metodologia:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=piba&m=m> [Consulta: juny 2021]

- Descripció:

El producte interior brut mesura el resultat final de l'activitat de producció de les unitats productores en el territori.

Les estimacions anuals corresponen a la Revisió Estadística 2019 del PIB i dels seus components d'oferta, demanda i rendes. Les dades del període 2000-2016 tenen caràcter definitiu i les estimacions dels anys posteriors tenen caràcter provisional; per tant són susceptibles de revisions. Les estimacions dels anys 2018 i 2019 són un avanç de resultats elaborat a partir d'informació conjuntural.

Aquestes estimacions de la Revisió Estadística 2019, que substitueixen les de la Base 2010, s'han elaborat a partir de l'actualització de les fonts estadístiques i dels mètodes d'estimació, dins d'un projecte de revisió impulsat per Eurostat i el Banc Central Europeu.

L'índex 100 és el producte interior brut d'oferta de la revisió estadística de 2019 publicat en milions d'euros per l'Institut d'Estadística de Catalunya que correspon a l'any 2015. Els valors dels anys successius es calculen com a índexs segons la variació respecte a l'any 2015.

Evolució de l'atur registrat a Reus, 2015-2020 (base 100 = 2015)

- Font:

Institut d'Estadística de Catalunya. Atur registrat per sexe i edat.

- Enllaç a la informació estadística:

<http://www.idescat.cat/pub/?id=atureg&n=89&geo=mun:431233> [Consulta: juny 2021]

- Descripció:

L'atur registrat a Catalunya es correspon amb les demandes d'ocupació pendents de cobrir l'últim dia de cada mes a les oficines del Servei Públic d'Ocupació de Catalunya.

El valor anual correspon a les demandes d'ocupació (sol·licituds de llocs de treball fetes per persones treballadores registrades a les oficines del Servei Públic d'Ocupació de Catalunya) que estan actives l'últim dia laborable de cada any.

Cal recordar que en les dades d'atur no hi ha incloses les persones afectades per expedients de regulació temporal d'ocupació, en no ser considerades dins la classificació d'atur registrat, tal com estableix l'Ordre ministerial d'11 de març de 1985 per la que es fixen els criteris estadístics per a la mesura de l'atur registrat.

Es pren com a valor base el nombre de demandes d'ocupació registrades en les Oficines de Treball que estan actives l'últim dia laborable de l'any 2015, publicat pel Departament d'Empresa i Ocupació de Catalunya. Aquest valor de l'any 2015 s'assimila a l'índex 100. Els valors dels anys successius es calculen com a índexs segons la variació respecte a l'any 2015.

Nombre d'habitatges principals amb superfície útil superior a 150 m² a Reus, 2011

- Font:

Institut Nacional d'Estadística, Cens de població i habitatges 2011

- Enllaç a la informació estadística:

https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p04/I0/&file=mun08_02.px&L=0

[Consulta: 1 de juny 2021]

- Descripció:

Habitatges principals amb una superfície útil superior a 150 m² recollits al cens de població i habitatges de l'any 2011 publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

Un habitatge familiar es considera principal quan és utilitzat tota o la major part de l'any com a residència habitual.

Es considera superfície útil en metres quadrats a la compresa dins dels murs exteriors de l'habitatge. S'inclou, per tant, no sols la superfície destinada a habitacions sinó també la superfície dels passadissos, vestíbuls, banys i altres espais que no tenen la consideració d'habitació.

Annex 2: Llistat de dades estadístiques

Preu mitjà de lloguer contractual de l'habitatge a Catalunya i a Reus, 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Preu mitjà del lloguer a Catalunya (€/mes)	557,5	595,7	654,8	698,4	735,4	734,3
Preu mitjà del lloguer a Catalunya (base 100=2015)	100,0	106,8	117,5	125,3	131,9	131,7
Preu mitjà del lloguer a Reus (€/mes)	380.52	395.05	410.90	442.22	471.26	480.54
Preu mitjà del lloguer a Reus (base 100=2015)	100.0	103.8	108.0	116.2	123.8	126.3

Font: preu mitjà de lloguer, Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL; Preu mitjà de lloguer (índex 100), elaboració pròpia

Renda bruta familiar disponible (RBFd) per habitant i llar del municipi de Reus, 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Renda bruta familiar disponible (RBFd) per habitant. Reus (€)	13.180	13.688	14.364	15.283
Renda bruta familiar disponible (RBFd) per habitant. Reus (base 100=2015)	100	103.9	109.0	115.9
Renda bruta familiar disponible (RBFd) per llar. Reus (€)	33.362,5	34.267	35.513	36.874,5
Renda bruta familiar disponible (RBFd) per llar. Reus (base 100=2015)	100	102,7	106,4	110,5

Font: RBFd per habitant i llar; RBFd per habitant i llar (índex 100), elaboració pròpia en funció de dades INE.

Càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal i de la llar a Reus, 2015-2018

	2015	2018
Càrrega del cost del lloguer (%) sobre pressupost personal	34,6 %	34,7 %
Càrrega del cost del lloguer (%) sobre pressupost de la llar	13,7%	14,4%

Font: elaboració pròpia. Preu mitjà de lloguer, Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL; Renda bruta familiar disponible (RBF) per habitant i llar, a partir de dades INE.

Indicadors macroeconòmics, 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IPC Catalunya (base 100=2015)	100,0	100,1	102,3	104,2	105,1	104,6	
Producte interior brut de Catalunya. Revisió estadística 2019. Oferta (M€)	213.746	222.514	232.187	241.670	249.900	224.125	
Producte interior brut de Catalunya. Revisió estadística 2019 (Base 100=2015)	100,0	104,1	108,6	113,1	116,9	104,9	
Atur registrat Reus (persones)	9856	8728	7971	7330	7158	7547	9189
Atur registrat Reus (base 100=2015)	100,0	88,6	80,9	74,4	72,6	76,6	93,2

Font: IPC Institut d'Estadística de Catalunya, a partir de l'Institut Nacional d'Estadística; PIB, Institut d'Estadística de Catalunya, comptes econòmics anuals de Catalunya; Atur registrat (a 31 de desembre de l'any corresponent), a partir de les dades d'IDESCAT.

Nombre d'habitatges principals amb superfície útil superior a 150 m² a Reus, 2011

	2011
Habitatges de més de 150m ²	1570

Font: Institut Nacional d'Estadística, Cens de població i habitatges 2011

Annex 3. Relació d'actuacions en matèria d'habitatge

Amb l'aprovació del Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge es va afegir un nou instrument de planificació, com són els programes d'actuació concertada. Aquests instruments són obligatoris per als municipis de més de 50.000 habitants i, per tant, per a Reus.

Aquest Decret Llei 17/2019 és la continuació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge que va establir els plans d'habitatge com a instrument de planificació de les polítiques locals, i feia recomanable la seva redacció per tal de concertar actuacions amb altres administracions.

Aquest annex descriu les actuacions en matèria d'habitatge que té previst fer Ajuntament de Reus amb les altres administracions que en tenen competència. L'Ajuntament és qui té tota la informació i la potestat política de definir les actuacions que s'han de fer en el seu municipi. En aquest sentit, la Revisió del Pla Local d'Habitatge¹² (2014-2021) ja agrupa un conjunt d'accions dividides en funció de l'àmbit d'actuació al que van dirigides:

Actuar sobre el parc edificat i el planejament

- Contemplar al planejament les reserves d'HPO i HDP suficients per cobrir les necessitats de la demanda exclosa del mercat immobiliari per motius econòmics i per motius de dimensió i composició de la unitat familiar
- Desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat per tal de potenciar el seu ús com a espai residencial.
- Establir un protocol municipal intern d'actuació en els casos d'utilització anòmala d'habitatges: desocupació continuada, sobreocupació i infrahabitatge.
- Desenvolupar un pla de mobilització d'habitatge vacant.
- Aprofundir en el coneixement de l'estat de conservació del parc.
- Millorar les condicions de conservació i d'ocupació del parc d'habitatges a través del foment de la rehabilitació d'edificis i d'habitatges
- Endegar actuacions socials i de rehabilitació d'habitatges en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana

Actuar sobre el parc d'habitatge social i de lloguer

- Incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials tenint com a referència l'objectiu de solidaritat urbana (Art. 73 de la Llei d'habitatge).
- Establir un programa de seguiment de la demanda i del grau de cobriment de les necessitats plantejades.
- Impulsar fórmules diverses de promoció de tinença i de gestió d'habitatges amb col·laboració amb el sector privat, el cooperativista i el tercer sector.
- Impulsar la utilització de diverses tipologies de dret d'ús de l'habitatge de lloguer (arrendament compartit, temporal, estades d'urgència, vitalici,...) per tal de donar resposta a necessitats específiques d'allotjament.
- Fomentar i dignificar l'habitatge de lloguer.
- Impulsar l'habitatge social de lloguer a través de la col·laboració amb els Serveis Socials Municipals.

¹² Enllaç al Resum executiu de la Revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus (<https://www.reus.cat/serveis/pla-local-dhabitatge>)

- Desenvolupar mesures per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge
- Desenvolupar programes de mediació i assessorament per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge o pal·liar-ne els seus efectes.

Actuar per millorar la gestió en matèria d'habitatge

- Establir un model de gestió pública que garanteixi preus estables, gestió eficient i equitativa i manteniment del parc.
- Coordinar les actuacions de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge a través dels convenis que preveu el Pla pel dret a l'Habitatge
- Preveure la participació d'entitats i organitzacions socials en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials.
- Realitzar una revisió del PLH a finals del primer període (2018).
- Dimensionar correctament els recursos humans i tècnics per a posar en marxa totes les actuacions proposades.

Més enllà de les accions ja anunciades al Pla Local d'Habitatge, aquest document vol llistar algunes estratègies pròpies que persegueixin:

- Ampliar parc habitatge assequible i social a partir del planejament en SUC tot garantint la barreja i integració de l'habitatge lliure i protegit.
- Fomentar un ecosistema ric en operadors públics, privats i mixtos
- Adquisició de nous immobles municipals per mitjà del tanteig i retracte
- Captació habitatge privat a través d'incentius de lloguer social
- Cessió d'edificis o habitatges per part d'entitats financeres
- Identificació i incorporació de l'habitatge buit. Com a primer pas, s'ha iniciat un inventari o cens d'habitatge buit a la ciutat.
- Rehabilitar i mantenir parc residencial existent a partir de la millora del seu estat de conservació, la millora de les seves condicions d'habitabilitat o accessibilitat, la implementació de mesures d'estalvi en consum energètic i l'establiment de plans i ajuts per a la rehabilitació que vinguin acompanyats tècnicament des del municipi.
- Per últim, fer un bon ús de l'habitatge existent per mitjà del control del preu lloguer aquí plantejat, el seu manteniment i l'aplicació d'un règim sancionador per aquells que l'incompleixin .

Annex 4. 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.

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

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.

El president de la Generalitat de Catalunya

Els articles 65 i 67 de l'Estatut preveuen que les lleis de Catalunya són promulgades, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat. D'acord amb l'anterior promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

La sortida de la crisi financera internacional i la progressiva reactivació econòmica dels darrers anys han incidit fortament en el mercat de l'habitatge, que ha experimentat una certa retracció de l'accés en règim de propietat, per raons no només de preu sinó també de finançament, i un augment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest augment, combinat amb la curta durada dels contractes d'arrendament en aplicació de la legislació de l'Estat, ha propiciat una escalada forta dels preus, que a Catalunya han crescut entorn d'un trenta per cent en els darrers cinc anys. Aquesta tendència ha estat encara més acusada en el cas de Barcelona i el seu entorn metropolità, en afegir-s'hi l'auge del turisme urbà, que ha desviat habitatges cap a usos no residencials, i l'entrada de capital internacional en grans operacions d'inversió immobiliària.

La forta pujada dels preus ha causat dificultats econòmiques molt greus per a accedir a l'habitatge i per a romandre-hi. Una situació agreujada encara més per la pandèmia de Covid-19, que ha provocat una crisi sanitària sense precedents i, de retruc, una nova crisi econòmica i social. El jovent i les persones i famílies amb baix nivell d'ingressos són qui més han patit i encara pateixen situacions d'exclusió residencial. Estudis recents publicats per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona indiquen que l'esforç necessari per a accedir a l'habitatge ja està superant el dels anys d'inici de la crisi i que la taxa de sobrecàrrega dels llogaters que tenen lloguers a preus de mercat ultrapassa el quaranta per cent a Barcelona i l'àrea metropolitana, molt per damunt de la mitjana europea i del que es considera raonable per a una economia familiar. La vulnerabilitat que en deriva es tradueix, a la pràctica, en l'expulsió de molts veïns de llur entorn de residència, sia per desnonament, sia per la impossibilitat d'afrontar els nous preus que s'estableixen en vèncer els contractes. Aquesta dinàmica de segregació espacial en funció de la capacitat econòmica incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social.

Els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques. La Generalitat i les administracions locals s'han mostrat en la darrera dècada particularment resolutives adoptant i executant mesures adreçades a incrementar el parc d'habitatge públic i social, si bé l'enorme dèficit històric en aquest terreny fa que calgui un esforç llarg i sostingut per a obtenir resultats apreciables. A banda d'aquestes actuacions, però, tots els informes de diagnòsi i els plans d'habitatge reserven un paper específic als instruments del dret privat.

En aquesta línia, el Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019, va instar el Govern a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans i, en particular, doti les administracions públiques de les mesures necessàries per a limitar els increments de preus del lloguer d'habitatges en zones de forta demanda acreditada. En compliment d'aquest mandat, el Govern va aprovar el Decret Llei 9/2019, del 21 de maig, de mesures urgents de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, el qual, tanmateix, no fou validat pel Parlament.

La regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge pot i ha de contribuir a fer efectiu el dret a gaudir d'un

CVE-DOGC-A-20262062-2020

habitatge digne, com ho fa palès la legislació d'arrendaments urbans dels països de l'entorn de Catalunya, en què és habitual que les relacions contractuals siguin de durada llarga o indefinida (encara que les lleis estableixin terminis de durada contractual breus, en molts països els llogaters poden prorrogar la vigència de l'arrendament indefinidament o per terminis llargs, amb actualització periòdica de les rendes, mentre no concorri alguna de les causes legalment taxades de resolució del contracte); d'altra banda, més recentment (per exemple, a França i a Alemanya, a partir del 2014), alguns ordenaments han introduït sistemes nous de contenció o delimitació de les rendes de lloguer en les zones en què el mercat s'ha tensat molt i es generen dificultats greus d'accés a l'habitatge en el conjunt del parc residencial. La legislació espanyola en matèria d'arrendaments urbans, tanmateix, ha ignorat aquests dos grups de mesures, i, tot i la tímida reforma en la bona direcció introduïda pel Reial decret llei 7/2019, de l'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, es troba encara lluny dels estàndards europeus de seguretat, estabilitat i assequibilitat dels lloguers.

El Parlament, que ja va regular els contractes d'arrendament rústic i altres contractes de conreu per mitjà de la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu, incorporada més endavant al Codi civil, aborda ara, en exercici de la seva competència en dret civil, de conformitat amb l'article 129 de l'Estatut d'autonomia, la regulació dels arrendaments d'habitatge. Ateses la complexitat de la matèria i la distinta urgència amb què cal abordar-ne els continguts, aquesta regulació s'ha de fer efectiva en dues fases: en primer lloc, la llei present regula un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable en zones de mercat d'habitatge tens; més endavant, en un termini que la disposició final primera fixa en nou mesos, el Govern ha de presentar al Parlament un projecte de llei de regulació integral dels contractes d'arrendament de béns, com a part integrant del llibre sisè del Codi civil, relatiu a les obligacions i els contractes.

El règim de contenció de rendes que estableix aquesta llei és una mesura congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat, tal com el defineix l'article 33 de la Constitució, i és així mateix una mesura instrumental per a fer efectiu el dret també constitucional a un habitatge digne i adequat, emparat per l'article 47 de la Constitució. La jurisprudència constitucional ha reiterat que el contingut essencial de la propietat immobiliària exigeix compaginar el dret del propietari a percebre una utilitat econòmica raonable dels seus béns, que és garantit per la llei present, amb el compliment de la funció social dels béns destinats a habitatge, que pot implicar la imposició de condicions i restriccions adequades a la naturalesa d'aquesta funció social establerta per la Constitució.

La regulació que conté aquesta llei permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori com a àrees amb mercat d'habitatge tens, i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi conclouguin a un règim de contenció de les rendes. La imposició d'aquestes restriccions es concep com una mesura excepcional. A diferència d'altres ordenaments, com el francès, en què la delimitació de rendes té durada indefinida, a Catalunya es tracta d'una mesura limitada en el temps, que es pot declarar amb una durada màxima de cinc anys, en un procediment en el qual cal acreditar les circumstàncies que la justifiquen i precisar les mesures que adoptaran les administracions per a atenuar o revertir la situació de mercat tens. La competència per a formular aquesta declaració s'atribueix al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, amb l'excepció de la ciutat de Barcelona i l'àmbit metropolità de Barcelona, per raó de llur problemàtica singular i llur règim especial.

Amb caràcter excepcional, atenent la necessitat de donar una resposta urgent a la situació d'emergència en matèria d'habitatge, més punyent encara com a conseqüència dels efectes econòmics derivats de la pandèmia de la Covid-19, i prenent en consideració la durada dels procediments administratius de declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, així com les circumstàncies que la justifiquen, la llei aplica directament aquesta declaració per al cas dels municipis que disposen d'índexs de referència de preus en què els preus del lloguer han sofert un increment superior al vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, inclosos dins l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població superior als vint mil habitants. Es tracta d'una mesura estrictament transitòria, d'una durada màxima d'un any, que deixarà de tenir efectes si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens referida al mateix municipi o, altrament, quan haurà transcorregut el termini esmentat.

L'efecte que persegueix la llei, de contenció de les rendes, s'instrumenta per mitjà de l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge. Aquest índex subministra dades fiables sobre el preu dels lloguers d'habitatges anàlegs al que és objecte d'arrendament, obtingudes a partir de la informació que conté el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes. L'índex informa de la mitjana de preu per metre quadrat de l'arrendament d'habitatges en una ubicació i amb una superfície determinades i dels marges de preu superior i inferior resultants de la ponderació de diverses característiques de l'habitatge (any de construcció, estat de conservació, eficiència energètica, ascensor, mobiliari o annexos). En virtut d'aquesta llei, el preu de referència s'establirà d'acord amb l'índex esmentat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior, o bé, excepcionalment, desviant-se'n amb increments o minoracions de fins a un cinc per cent, ateses les característiques específiques de l'habitatge objecte d'arrendament.

CVE-DOGC-A-20262062-2020

El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en àrees que hagin estat declarades àrees amb mercat d'habitatge tens cerca un equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana, i gira entorn de dues regles bàsiques: la primera regla determina l'import màxim de la renda que pot ésser convingut en el moment de formalitzar el contracte de lloguer, que no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues, incrementat o minorat, com a màxim, d'un cinc per cent; la segona regla determina que la renda tampoc no pot ultrapassar la consignada en el darrer contracte d'arrendament, en el supòsit que l'habitatge hagi estat arrendat dins els cinc anys anteriors, i indica els increments que s'hi poden aplicar i les excepcions aplicables.

D'altra banda, el règim de contenció de rendes es flexibilitza en els contractes de lloguer d'habitatges d'obra nova i en els contractes que resulten d'un procés de gran rehabilitació, en el qual cas l'increment del preu que les parts acordin a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges de característiques anàlogues es pot arribar a fixar en el marge superior de l'índex. Aquesta regla, que pretén contrarestar el possible desincentiu que el règim ordinari de contenció de rendes pot produir en la promoció d'habitatges nous o rehabilitats amb destinació al mercat lliure de lloguer, s'aplica els primers cinc anys des de la certificació de final d'obra; als contractes conclosos després d'aquest període, ja els serien aplicables, si encara perdurava el règim especial de contenció de rendes, les dues regles precedents.

Les regles esmentades es complementen amb normes que habiliten la possibilitat que l'arrendatari assumeixi despeses generals i serveis individuals, o la possibilitat de repercutir-li el cost de l'execució d'obres de millora fetes després del termini legal mínim de durada del contracte per mitjà d'un increment de la renda anual, fins i tot per damunt del límit fixat per les regles generals, amb condicions específiques en cada cas.

A més de cercar l'equilibri entre drets i interessos, la Llei reconeix i integra els principis d'autonomia local i de subsidiarietat, i malda per establir solucions flexibles que permetin atendre situacions diferenciades i adaptar-s'hi, respectant alhora el principi de proporcionalitat.

Pel que fa a la part final, cal remarcar que es modifica la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a introduir en el règim de control i sancionador, i dins la tipificació de les infraccions, nous apartats sobre el règim de contenció de rendes. Així mateix, cal fer referència a una disposició addicional específica de naturalesa processal, imposada per les particularitats de la nova regulació substantiva en aquest camp: a l'empara de la competència reconeguda a la Generalitat per l'article 130 de l'Estatut, la disposició trasllada a l'àmbit dels judicis verbals les disputes entre arrendador i arrendatari sobre l'import de la renda i sobre una eventual pretensió de reemborsament d'excessos percebuts per la part arrendadora en contractes subjectes al règim especial de contenció de rendes, per bé que la Llei fa una aposta clara per la resolució extrajudicial dels conflictes que es puguin generar per raó dels contractes de lloguer, i determina en aquest sentit el marc en què s'han d'inscriure els processos de mediació i arbitratge, sota el principi de col·laboració.

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. L'objecte d'aquesta llei és 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.

2. Resten exclosos de l'aplicació d'aquesta llei 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.

CVE-DOGC-A-20262062-2020

e) Els que se subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Capítol II. Règim especial de contenció de rendes en contractes d'arrendament en àrees amb mercat d'habitatge tens

Secció primera. Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

Article 2. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

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. 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.

Article 3. Procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. La competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, sens perjudici del que estableixen els apartats 2 i 3.

2. La competència a què fa referència l'apartat 1 pot ésser exercida també pels ens locals següents en els àmbits territorials respectius:

- a) A la ciutat de Barcelona, per l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant un acord de l'òrgan municipal competent.
- b) A l'àmbit metropolità de Barcelona, per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per iniciativa pròpia o a sol·licitud dels municipis que la integren, mitjançant un acord del Consell Metropolità.

3. L'Administració que pretengui iniciar el procediment per a la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens d'una àrea que quedi integrada totalment o parcialment en un dels àmbits territorials a què fa referència l'apartat 2 ho ha de comunicar a les altres administracions competents per a efectuar aquesta declaració. En aquest supòsit, si, en el termini d'un mes des de la recepció de la comunicació inicial, una altra de les administracions competents manifesta la voluntat d'iniciar el procediment, la iniciació, la tramitació i la finalització del procediment correspondrà a l'Administració territorialment més propera a l'àrea afectada, que haurà de facilitar la participació de les altres administracions implicades.

4. La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

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.

Article 4. Contingut de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i període de vigència

1. 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.

2. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, per a escurçar-ne la durada o per a deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar, i també pot ésser prorrogada, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial, en els termes que regula l'article 3.

Article 5. Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

La declaració d'un municipi o d'una part de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge.

Secció segona. Règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Article 6. Determinació de la renda inicial del lloguer

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouin 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.

2. El criteri que estableix la lletra b de l'apartat 1 no és aplicable en els supòsits següents:

a) Si hi havia una relació de parentiu entre les parts que havien formalitzat el darrer contracte d'arrendament subscrit abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

b) Si es formalitza un contracte d'arrendament relatiu a un habitatge inicialment exclòs de l'aplicació d'aquesta llei quan cessi el règim especial de determinació de rendes que li era aplicable.

3. En el cas d'un contracte de nou arrendament subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tingui per objecte un habitatge que hagi estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, si n'és arrendadora una persona física la unitat de convivència de la qual té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, comptant-hi també les rendes dels arrendaments, no és aplicable a aquest nou contracte el límit que estableix la lletra a de l'article 6.1, i li és aplicable únicament com a límit la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, d'acord amb el que

CVE-DOGC-A-20262062-2020

estableix la lletra b de l'article 6.1, amb el benentès que, si la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament és inferior al preu de referència corresponent, la nova renda es podrà incrementar fins a l'esmentat preu de referència.

4. El que estableix l'apartat 3 no és aplicable si els ingressos de l'arrendatari són iguals o inferiors a 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya ponderat.

5. En el supòsit que un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei sigui objecte de diversos contractes d'arrendament de vigència simultània que n'afectin parts concretes diferents, la suma de les rendes acordades en els diversos contractes no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge, determinada d'acord amb l'article present.

Article 7. Determinació del preu de referència

1. El preu de referència per als contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei 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. Als efectes d'aquesta llei, es considera com a preu de referència l'índex esmentat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior.

2. L'escrit en què es formalitzi un contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei ha d'anar acompanyat del document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer, amb la informació relativa al valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en euros per metre quadrat, especificant-hi els marges de preu inferior i superior. Les dades s'han de referir a la data de conclusió del contracte.

3. L'arrendador d'un habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei pot proposar un increment del preu de referència, de forma anàloga al que estableix l'article 11 per a les obres de millora, en el supòsit que dins el darrer any hagi executat a l'habitatge obres que en millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica. L'increment del preu de referència s'ha de calcular basant-se en el capital invertit en la millora de l'habitatge, segons el que determina la normativa vigent d'arrendaments urbans, i respectant en tot cas l'increment màxim que aquesta estableix, amb el benentès que:

a) L'import de les subvencions i els ajuts públics de què es pugui beneficiar l'arrendador per a la millora de l'habitatge no es pot considerar capital invertit a l'efecte del càlcul de l'increment de renda del preu de referència.

b) L'aplicació d'aquest increment del preu de referència en concepte de millora de l'habitatge exclou l'aplicació de l'increment a què fa referència l'apartat 4.

4. El contracte ha d'indicar l'import de la renda resultant d'aplicar a la superfície útil de l'habitatge arrendat l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, expressat en euros per metre quadrat, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior, llevat que les parts contractants acordin, ateses determinades característiques específiques de l'habitatge objecte d'arrendament, d'incrementar o minorar el valor indicat per l'índex de referència, amb una variació de com a màxim un cinc per cent.

5. L'increment o la minoració del valor determinat per l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, acordat per les parts contractants en virtut del que estableix l'apartat 4, s'ha de basar en la concurrència de com a mínim tres de les característiques específiques següents, que cal fer constar en el contracte, juntament amb els elements que permetin d'acreditar-les:

- a) Ascensor.
- b) Aparcament.
- c) Habitatge moblat.
- d) Sistema de calefacció o refrigeració en l'habitatge.
- e) Zones comunitàries d'ús compartit, com ara jardí o terrat.
- f) Piscina comunitària o equipaments anàlegs.
- g) Serveis de consergeria en l'edifici.
- h) Vistes especials.

CVE-DOGC-A-20262062-2020

6. Si, en un contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei, les parts contractants no hi indiquen l'import exacte que consideren preu de referència, s'entén que aquest import es correspon amb el que determina l'apartat 1.

7. En els casos en què la renda inicial vingui determinada per la renda d'un contracte anterior, l'arrendador ha d'informar responsablement i per escrit l'arrendatari de la data i l'import de la renda de l'anterior contracte d'arrendament, i ha de justificar l'establiment de la nova renda, segons les disposicions de l'article 6. L'arrendatari, una vegada formalitzat el contracte d'arrendament de l'habitatge, o bé prèviament si compta amb l'autorització escrita de l'arrendador, pot sol·licitar i obtenir de l'òrgan responsable del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes la informació relativa a la data i l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior.

Article 8. Actualització de la renda

En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, la renda establerta pel contracte només pot ésser actualitzada d'acord amb la normativa reguladora dels contractes d'arrendament d'habitatge.

Article 9. Despeses generals i de serveis individuals

1. En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, les parts poden pactar l'assumpció per l'arrendatari de despeses generals i de serveis individuals, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans. En aquest cas, cal fer constar de forma desglossada, en cada pagament, l'import de la renda i l'import de les despeses assumides per l'arrendatari.

2. L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari cada mes de gener la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferiors a les pactades, li ha de retornar la diferència corresponent.

Article 10. Arrendament d'habitatges nous o rehabilitats

En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tinguin per objecte habitatges de nova edificació o habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, i durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el marge superior de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges per a un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà, excepte en cas que s'hagin obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres, supòsit en el qual la renda s'ha de determinar d'acord amb el que estableix l'article 6, sens perjudici dels acords que es puguin adoptar amb les administracions competents.

Article 11. Obres de millora

1. En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, l'arrendador que faci obres de millora en l'habitatge podrà, un cop transcorregut el termini legal mínim de durada obligatòria del contracte, incrementar la renda, en els termes previstos per llei, sense subjecció al límit establert per l'article 6.

2. Als efectes d'aquesta llei, no tenen la consideració d'obres de millora les que siguin necessàries per al manteniment i la conservació de l'habitatge, o de l'edifici en què es trobi integrat, ni tampoc les que siguin exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que l'integren. En la notificació de l'increment de la renda, cal identificar i detreure les despeses que puguin figurar en el pressupost corresponent que no tinguin la consideració d'obres de millora.

Article 12. Reemborsament de quantitats percebudes en excés

En els habitatges arrendats amb subjecció al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, el cobrament per l'arrendador de rendes que ultrapassin els límits establerts per l'article 6 dona dret a l'arrendatari a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés, amb meritació de l'interès legal del diner, incrementat de tres punts.

Article 13. Deure d'informar sobre el règim de contenció de rendes en les ofertes d'arrendament d'habitatges en àrees amb mercat d'habitatge tens

En totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens, inclosos els arrendaments a què fa referència l'article 10, cal informar de l'aplicació del valor que correspongui de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges i, si escau, de l'import de la renda del darrer contracte d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge, actualitzada d'acord amb els criteris establerts per l'article 6.

Secció tercera. Règim de control i règim sancionador

Article 14. Règim de control i règim sancionador aplicables

El règim de control i el règim sancionador aplicables als supòsits d'incompliment d'aquesta llei són els que determina la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Capítol III. Modificacions legislatives en l'àmbit del dret a l'habitatge

Secció primera. Modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

Article 15. Modificació de l'article 124 de la Llei 18/2007

S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a les infraccions greus, amb el text següent:

«4. Són infraccions greus en matèria de contenció de rendes:

»a) Incomplir en l'arrendament d'un habitatge subjecte al règim de contenció de rendes les regles essencials d'aquest règim relatives a la determinació de la renda.

»b) Establir la part arrendadora una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim de contenció de rendes, si la renda fixada supera d'un vint per cent o més aquest import màxim.

»c) Ocultar a l'arrendatari que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes o la informació relativa a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges o a l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior necessari per a determinar el preu de referència.»

Article 16. Modificació de l'article 125 de la Llei 18/2007

1. Es modifica la lletra f de l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions lleus, que resta redactada de la manera següent:

«f) No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, o, si escau, l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges.»

2. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 125 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

«4. Són infraccions lleus en matèria de contenció de rendes:

»a) Establir la part arrendadora una renda que ultrapassi l'import màxim que correspongui en aplicació del règim esmentat, si la renda fixada supera aquest import màxim de menys d'un vint per cent.

»b) No adjuntar al contracte o no facilitar a l'arrendatari el document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer, amb la informació relativa al valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat,

CVE-DOGC-A-20262062-2020

expressat en euros per metre quadrat, amb especificació dels marges inferior i superior, o la informació relativa a la data o l'import de la renda corresponent al contracte d'arrendament anterior, si calen per a determinar la nova renda, així com falsejar o alterar la informació esmentada en perjudici de l'arrendatari.»

Secció segona. Modificació de la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Article 17. Modificació de l'article 5 de la Llei 24/2015

Es modifica l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«3. Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2, i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 7, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial, per mitjà d'una demanda acompanyada necessàriament de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social».

Secció tercera. Modificació de la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Article 18. Modificació de l'article 16 de la Llei 4/2016

Es modifica la lletra d de l'apartat 4 de l'article 16 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactada de la manera següent:

«d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas a què fa referència l'apartat 2.a, o amb anterioritat a la presentació de la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, per mitjà d'una demanda acompanyada necessàriament de la documentació que acrediti que s'ha formulat l'ofertament de lloguer social.»

Article 19. Derogació de la disposició final sisena de la Llei 24/2016

Resta derogada la disposició final sisena de la Llei 4/2016.

Disposicions addicionals

Primera. Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot incloure, de forma motivada, a iniciativa de l'Administració que la formula o de l'Administració que l'ha instada, la possibilitat de minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouin en aquella àrea.

Segona. Exclusió d'habitatges de gran superfície del règim de contenció de rendes

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que quedin exclosos del règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei els habitatges que tinguin una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.

Tercera. Resolució extrajudicial de conflictes

CVE-DOGC-A-20262062-2020

El departament competent en matèria de mediació en l'àmbit del dret privat, en col·laboració amb el departament competent en matèria d'habitatge, i amb la participació de les entitats representatives de persones llogateres i dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris, ha d'impulsar l'establiment de sistemes de resolució extrajudicial dels conflictes que, en contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, es produeixin entre arrendadors i arrendataris per raó de la determinació de la renda del contracte o del reemborsament de quantitats pagades en excés. En el supòsit de contractes subscrits entre una empresa i una persona consumidora, les parts poden optar per la mediació i l'arbitratge de consum.

Quarta. Procediment judicial

Les demandes judicials que tinguin per objecte la determinació de la renda i el reemborsament de quantitats pagades en excés en contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei es resolen en judici verbal, amb independència de la quantia.

Cinquena. Habilitació per al subministrament d'informació relativa a rendes contractuals

S'habilita l'òrgan responsable del Registre de fiances de contractes de lloguer de finques urbanes perquè faciliti la informació relativa a la data i l'import de la renda dels contractes d'arrendament, a sol·licitud dels arrendataris, en els supòsits i amb els requisits que determina aquesta llei.

Sisena. Seguiment i avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

1. El Govern, en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i a proposta dels departaments competents en matèria de dret civil i d'habitatge, ha de constituir una comissió encarregada de fer el seguiment i l'avaluació de les mesures que determina aquesta llei, així com de les mesures que s'adoptin a l'empara de la regulació que conté.
2. La comissió de seguiment i avaluació a què fa referència l'apartat 1 ha d'ésser integrada per persones designades en representació de l'Administració de la Generalitat, dels governs locals de Catalunya, de les entitats representatives de les persones llogateres i dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris i de les corporacions públiques amb funcions directament relacionades amb l'accés a l'habitatge, i també hi poden participar persones expertes en la matèria, en qualitat de membres de la comissió o com a persones convidades a les sessions. En tot cas, la participació en la comissió o en els seus treballs no dona dret a dietes ni a altres indemnitzacions.
3. La comissió de seguiment i avaluació a què fa referència l'apartat 1 ha d'elevat anualment al Govern un informe relatiu al seguiment, l'avaluació i, si s'escau, les propostes de millora de les mesures adoptades, especificant-hi en cada cas el suport amb què compten i les consideracions de què siguin objecte. El Govern ha de trametre l'informe esmentat al Parlament de Catalunya, amb la indicació, si s'escau, de les mesures que hagi adoptat i de les que consideri convenient d'adoptar.

Disposicions transitòries

Primera. Règim dels contractes d'arrendament d'habitatge prèviament vigents en una àrea amb mercat d'habitatge tens

Els contractes d'arrendament que tinguin per objecte un habitatge ubicat en una àrea amb mercat d'habitatge tens que hagin estat conclusos abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es continuen regint pel que estableix la legislació anterior. En cas de novació del contracte amb posterioritat a la declaració de l'àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens, sempre que comporti una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda, s'ha d'aplicar el que estableix aquesta llei.

Segona. Declaració transitòria de municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens

CVE-DOGC-A-20262062-2020

Es declaren àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex, 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. Aquesta declaració transitòria 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.

Disposicions finals

Primera. Projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns

El Govern ha d'aprovar en el termini de nou mesos un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns.

Segona. Revisió dels criteris per a la determinació de la renda inicial dels lloguers

El Govern ha de presentar al Parlament, en el termini d'un any, un estudi valoratiu sobre l'efectivitat dels criteris establerts per aquesta llei per a assolir l'objectiu de contenir i moderar les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que hi resten subjectes, i ha d'acompanyar l'estudi, si escau, de les propostes de modificació que consideri convenients o necessàries a la vista de l'evolució del mercat de lloguer d'habitatges.

Tercera. Marc competencial

Aquesta llei es dicta a l'empara de l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, pel qual s'atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix a l'Estat, i de l'article 137 de l'Estatut d'autonomia, pel qual s'atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge. La disposició addicional tercera i els articles 17 i 18 es dicten a l'empara de l'article 130 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, que estableix que correspon a la Generalitat dictar les normes processals específiques que derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya.

Quarta. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, amb les excepcions següents:

- a) Els preceptes que puguin comportar despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat produiran efectes en el moment de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei present.
- b) L'aplicació del règim de contenció de rendes en el cas dels habitatges de nova edificació o dels habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació entrarà en vigor en el termini de tres anys a comptar de l'entrada en vigor de la llei present.

Annex. Municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. Badalona

2. Barberà del Vallès
3. Barcelona
4. Blanes
5. Calafell
6. Castellar del Vallès
7. Castelldefels
8. Cerdanyola del Vallès
9. Cornellà de Llobregat
10. Esplugues de Llobregat
11. Figueres
12. Gavà
13. Girona
14. Granollers
15. L'Hospitalet de Llobregat
16. Igualada
17. Lleida
18. Manlleu
19. Manresa
20. Martorell
21. El Masnou
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Montcada i Reixac
25. Montgat
26. Olesa de Montserrat
27. Olot
28. Palafrugell
29. Pallejà
30. Pineda
31. El Prat de Llobregat
32. Premià de Mar
33. Reus
34. Ripollet
35. Rubí
36. Sabadell
37. Salou
38. Salt

CVE-DOGC-A-20262062-2020

39. Sant Adrià de Besòs
40. Sant Andreu de la Barca
41. Sant Boi de Llobregat
42. Sant Cugat del Vallès
43. Sant Feliu de Guíxols
44. Sant Feliu de Llobregat
45. Sant Joan Despí
46. Sant Just Desvern
47. Sant Pere de Ribes
48. Sant Vicenç dels Horts
49. Santa Coloma de Gramenet
50. Santa Perpètua de Mogoda
51. Sitges
52. Tarragona
53. Terrassa
54. Tortosa
55. El Vendrell
56. Vic
57. Viladecans
58. Vilafranca del Penedès
59. Vilanova i la Geltrú
60. Vilassar de Mar

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 18 de setembre de 2020

Joaquim Torra i Pla

President de la Generalitat de Catalunya

(20.262.062)

C.R.
U.C.

ear
ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ARQUITECTURA DE REUS



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI



AJUNTAMENT DE REUS
