

NOTA DE PREMSA

NOTA DE PREMSA EMBARGADA FINS A LES 00:00H DE DIJOUS 27/07/2023

El sector immobiliari denuncia que el procediment per declarar les zones de mercat residencial tens contravé la “Ley de la Vivienda”

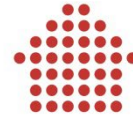
- *En les al·legacions presentades, el sector es queixa de la manca de participació dels ajuntaments*

Barcelona, 27 de juliol de 2023- Les entitats més representatives de la promoció, la intermediació i l'administració d'habitatges han presentat al·legacions a la resolució de la secretaria d'Habitatge del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 22 de juny de 2023. La resolució proposa el control de preus del lloguer a 140 municipis, on resideixen el 80,6% del total de la població catalana, declarats com a zones de mercat residencial tens (ZMRT).

Les al·legacions del sector immobiliari se centren, principalment, en l'incompliment del procediment establert a la Ley de la Vivienda (LDV). Una llei que exigeix el control de preus de lloguer com a única mesura per reduir els desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge en diferents municipis, renunciant a l'actuació dels poders públics per a la resolució de l'accés a l'habitatge.

El primer dels problemes de procediment que es troben a la resolució de la Generalitat de Catalunya és que no existeix una memòria justificativa per a cap dels 140 municipis. L'article 18.2a de la LDV recull que **és necessari presentar un procediment preparatori per tal d'obtenir la informació relacionada amb la situació del mercat residencial**, però en cap moment s'ha fet referència a aquest document.

Un altre dels punts que genera controvèrsia en la resolució del DOGC és la **falta d'un pla específic amb les mesures necessàries per a corregir el desequilibri entre l'oferta i la demanda**, tal com recull l'article 18.4 de la Ley de la Vivienda. De fet, el propòsit de la declaració de ZMRT no és, en si mateix, controlar el preu dels lloguers, sinó orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge. Per tant, el pla específic ha de ser un element integrat de la declaració de ZMRT i indispensable per declarar una zona com a mercat residencial tens.

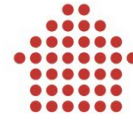


D'altra banda, la resolució de la Generalitat de Catalunya estableix que **el sistema d'índex de preus de referència a aplicar** a Catalunya a les ZMRT és l'elaborat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest índex de referència és un greu error de la resolució, ja que la Ley de la Vivienda recull, de manera molt clara, que el sistema d'índex de preu de lloguer que s'ha d'utilitzar **ha de ser l'elaborat pel Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA)**. En l'improbable cas que el Ministeri homologués l'índex català, la nova LDV demana que el sistema d'índexs reculli les característiques i condicions de l'habitatge i de l'edifici on s'ubica. Aquesta petició tan sols succeeix si es tenen en compte els marges superior i inferior de l'índex català. Per tant, seria il·legal usar només el valor central que respon exclusivament a superfície i localització.

A més, **l'article 18.3 de la LDV remarca els requisits per poder declarar, formalment, una ZMRT**: que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost de la unitat de convivència més les despeses i subministres bàsics superi el 30% dels ingressos o de la renda mitjana de les llars i que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en el cinc anys anteriors un increment superior al menys en un 3% el percentatge de creixement acumulat de l'IPC de Catalunya. El principal problema es troba en la selecció dels indicadors, ja que és esbiaixada i no correspon a la definició que fa la LDV. A tall d'exemple, la resolució calcula la càrrega mitjana de la hipoteca sobre el 80% del preu de venda (quan la mitjana és del 64%) i selecciona estadístiques referents a l'any 2020 (que no recullen el succeït amb els lloguers i la inflació en el període 2020-2022).

L'acord de declaració com a ZMRT de 140 municipis s'ha fet sense haver consultat ni informat els ajuntaments de les localitats, el que vulnera el **principi d'autonomia local** que estableix l'article 140 de la Constitució. És una incongruència una actuació concertada Generalitat-municipi sense comptar amb la participació activa dels municipis, coneixedors de la realitat de la problemàtica de l'habitatge en el seu àmbit.

Les entitats del sector immobiliari, en paral·lel a les al·legacions presentades, reconeixen l'existència de creixents desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge en l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a grans ciutats. A més, des del sector immobiliari s'entén que el control de preus del lloguer no és una solució òptima. De fet, això ja va quedar demostrat durant el control de lloguer que es va donar durant la llei del 1964, a la falta d'oferta d'habitatge de lloguer assequible (protegit i lliure) i amb els resultats de la llei 11/2020 de la Generalitat de Catalunya en relació amb la contenció de rendes.



Un dels principals problemes pel que fa a l'habitatge a Catalunya és que l'Administració no ha produït habitatges de protecció oficial. De fet, entre el 60% i el 80% dels habitatges de protecció oficial han estat impulsats per promotors privats. A més, durant el període de gener de 2014 a abril de 2023 a Catalunya només s'han qualificat 1.883 habitatges de protecció pública en règim de lloguer, dels que l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) només ha iniciat un 30%.

El mandat constitucional indica que “els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents perquè tots els espanyols puguin gaudir d'un habitatge digne i adequat”. No obstant això, la realitat és que les obligacions de l'estat de benestar s'han traslladat als propietaris privats.

Finalment, les entitats del sector immobiliari manifesten **la voluntat de plena col·laboració amb les administracions competents en matèria de política d'habitatge**, de tal manera que es puguin desplegar polítiques d'habitatge efectives i que els ciutadans puguin gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Sector immobiliari que signa la nota de premsa:

- *Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL)*
- *Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya*
- *Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya*
- *Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i Província*
- *Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya*
- *Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya (APCE)*
- *Consell de Cambres de Catalunya*

Per a més informació:

Marta Agraz – premsa@cafbl.cat

Departament de Comunicació i Premsa

Tel. 93 451 02 02 / Mòbil: 639 863 856

Sobre el CAFBL

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida és una corporació de dret públic amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La institució es regeix pels seus propis estatus i reglaments de règim intern. És una agrupació de professionals que es dediquen a l'administració del patrimoni immobiliari. La seva activitat comprèn les províncies de Barcelona i Lleida i agrupa un total de 2400 col·legiats que administren gairebé el 80% dels habitatges de la zona d'influència.