

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ PER LA PROMOCIÓ DE MESURES DAVANT L'ALÇA DELS PREUS AL MERCAT DE LLOGUER D'HABITATGES.

Isaac Albert i Agut, portaveu del Grup Municipal d'Esquerra Republicana de Catalunya - Moviment d'Esquerres, d'acord amb allò que estableixen els articles 57.4 i 73 del Reglament Orgànic Municipal de l'Ajuntament de Terrassa, presenta la següent proposta de resolució al Ple d'aquesta Corporació.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Segons l'estadística de lloguers realitzada per la Cambra de la Propietat de terrassa i Comarca, el mes de gener del 2015 el preu del lloguer a Terrassa se situava a uns 447 euros de mitjana. L'any 2016, aquesta xifra s'havia incrementat fins als 468 euros, amb un increment de prop del 5 per cent. Aquest 2017 iniciàvem l'any amb un lloguer mitjà de gairebé 509 euros i un increment del 8,61%.

Segons el darrer informe de la Cambra de la Propietat s'afirma que *"A Terrassa no hi ha cap bombolla immobiliària pel que fa a lloguers"*, i que *"Els lloguers encara són molt per sota que durant la bombolla immobiliària"*. No obstant això, en l'anàlisi dels diferents factors que justifiquen segons la Cambra aquest increment dels preus del lloguer a la nostra ciutat, també apunten que *"Hi ha una demanda poblacional de ciutadans que fugen dels preus de Barcelona o Sant Cugat, degut a la bombolla que hi ha a la primera o als alts preus que té la segona, i que cerca a Terrassa habitatge més assequible en règim de lloguer i que tiba amunt el preu en mantenir-se constatat l'oferta de lloguer"*. La Cambra també exposa les possibilitats d'increment de l'oferta de pisos per llogar si els grans tenidors (banca i fons d'inversió) els posessin al mercat.

Més enllà del respecte a les opinions expressades des de la seva professionalitat, l'anàlisi política pot coincidir en determinats punts de valoració però no en el diagnòstic final. La realitat, tossuda, ens indica que malgrat els esforços realitzats des de l'àmbit municipal per canviar les dinàmiques purament especulatives dels grans tenidors i oferir un component social, aquests no acostumen a respondre mai a conceptes socials o d'interès general per posar els pisos buits al mercat. Quan a la no existència d'una bombolla immobiliària, si bé Terrassa es manté encara allunyada de l'alça dels preus a l'Àrea Metropolitana, la tendència a l'alça es fa evident i, com indica la mateixa Cambra, la demanda poblacional de ciutadans que fugen dels preus de Barcelona o Sant Cugat acaba revertint en el mercat de lloguer de la nostra ciutat i, per tant, no es pot estar passiu davant un fenomen inflacionista d'un mercat que afecta directament un bé bàsic dels ciutadans com és l'accés a l'habitatge.

El fenomen, tot i ser altament complex d'abordar des de les limitacions competencials d'un Ajuntament per incidir en un mercat de caràcter privat i regulat per una llei d'arrendaments urbans de caràcter estatal en cap cas concebuda contra l'especulació immobiliària, no pot ser deixat de banda.

Des de la Generalitat, en primer terme amb 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, ja es va començar a treballar en nous mecanismes en aquesta línia com la creació de l'índex de referència del lloguer. El desenvolupament d'aquest índex també ha format part de les tasques del Grup de Treball sobre les bases per a una normativa d'arrendaments urbans a Catalunya. Finalment, aquest mateix mes de juny, des del departament de governació s'ha anunciat que ja està a punt la nova eina informàtica per calcular l'índex de referència de preus del lloguer.

Una eina que té com a objectiu establir un preu mitjà de mercat a partir de criteris objectius com la zona, els metres quadrats, l'antiguitat de l'immoble, actuacions de rehabilitació, etc. Un preu de referència que no serà d'obligat compliment però que atorga una eina de transparència al mercat de lloguer, alhora que s'emprarà des de la Generalitat per oferir incentius fiscals als propietaris que lloguin per sota de l'índex de referència o, al contrari, els exclourà de programes com Aval-lloguer o d'ajudes a la rehabilitació en cas de situar-s'hi per sobre.

Com ja va anunciar la Generalitat en el seu dia, Terrassa en formar part de les Àrees de demanda

residencial forta i acreditada disposarà d'aquesta eina al seu abast i la seva ciutadania se'n podrà beneficiar. Això no només implica que qui vulgui llogar un pis a la nostra ciutat pugui informar-se millor o beneficiar-se dels avantatges ofertes per la Generalitat, sinó que alhora atorga un nou marc de treball al consistori per desenvolupar nous mecanismes per maximitzar l'abast i incidència de l'índex de referència del lloguer com a eina de contenció de l'especulació a Terrassa.

Tot i que, de moment, l'aplicació informàtica està en fase de prova i les reunions per informar els Ajuntaments encara no han començat, es disposa de suficient informació com per a iniciar a desenvolupar les tasques per la seva aplicació a la nostra ciutat.

Per tot el que s'ha expressat, proposem al Ple municipal l'adopció dels següents

ACORDS

Primer. – Convocar la Comissió política d'habitatge amb la participació de tècnics de l'àrea de serveis econòmics i definir les estratègies per implementar l'índex de referència del lloguer a Terrassa.

Segon.- Les bonificacions, ajudes o incentius que s'estableixin en les tasques desenvolupades per la Comissió política d'habitatge s'incorporaran a les Ordenances Fiscals del 2018.

Tercer.- Demanar a la Generalitat a una ràpida tramitació del Decret on es concretin totes les mesures de bonificació i incentius que es lligaran a l'Índex de Referència.

Quart.- Desenvolupar una campanya informativa a les xarxes i mitjans de comunicació per informar sobre l'existència de l'índex de referència de preus del lloguer com a eina a l'abast de la ciutadania a l'hora de trobar casa.

Cinquè.- Enviar aquests acords al Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge i sol·licitat la seva col·laboració per desenvolupar les tasques descrites en aquests acords.