

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, i **Xavi Matilla Ayala**, portaveu del Grup Municipal de Terrassa en Comú, 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.

POSPOSADA

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.

Som en un temps clau per a les polítiques de regulació del lloguer, donat que ara finalitza el termini de tres anys dels contractes de lloguer signats sota la reforma operada el 2013 i ens podem trobar davant d'una onada de famílies expulsades dels seus habitatges perquè els incrementen el preu del lloguer. Famílies que es veurien obligades a buscar un altre pis amb preus inassumibles i amb un contracte que tornaria a ser de tres anys. És a dir, d'aquí a tres anys podrien ser expulsades de les seves cases perquè no poden pagar el lloguer. Però no només podrien ser expulsades dels seus habitatges, sinó també dels seus barris, que perden a les seves veïnes i veïns. Això es diu segregació urbana: les famílies amb menys recursos econòmics quedaran relegades als afores de les ciutats, mentre que els centres històrics resten fora de l'abast d'una majoria, és a dir, la màxima expressió de la desigualtat en el si de les trames urbanes

En aquest context de pressió sobre el mercat de lloguer, d'inestabilitat, d'escassetat d'oferta i amb preus molt elevats, la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial va preveure a la seva Disposició Final Sisena, que el Govern aprovaria els criteris d'acord per regular els arrendaments urbans a Catalunya i, en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor de la llei, s'elaboraria un projecte de llei per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer, garantint la seguretat i l'estabilitat de la relació contractual, i adoptant mesures per evitar increments desproporcionats de les rendes.

Amb motiu de la Llei 4/2016, el 13 de setembre de 2016 el govern de la Generalitat va crear un grup de treball per debatre els criteris que hauria de tenir la futura llei de d'arrendaments urbans de Catalunya i afrontar diferents temàtiques com la seguretat en la tinença i l'assequibilitat que s'haurien de traduir en una durada major del contracte que permeti projectar la vida de les famílies en el seu habitatge, reintroduint el contracte de lloguer de cinc anys més tres, l'establiment de contractes de llarga durada, l'abordatge dels desnonaments per impagament de lloguer, o la creació d'un Índex de Referència dels Preus. El grup de treball va finalitzar la seva tasca el passat 17 de gener de 2017 i el passat 6 de juny el Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va presentar les conclusions davant de la Comissió de Governació, Administracions Públiques i Habitatge del Parlament de Catalunya.

Sembla imminent l'aprovació del decret que crearà aquest índex, el qual podríem considerar com a un primer pas en la intervenció del mercat de lloguer, fins ara autoregulat i en una espiral d'encariment de les rendes. L'índex de referència es fonamentarà en les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Sobre aquest preu s'aplicaran criteris correctors en funció de la superfície del pis, la ubicació, l'antiguitat, els treballs de conservació, accessibilitat i eficiència energètica. Aquest indicador ha de servir, doncs per a tenir un mercat immobiliari residencial en lloguer més estable, més dinàmic i més transparent, ara bé, aquest índex és "de referència", és a dir, orientatiu. No podrà establir preus vinculants, i per tant la seva aplicació creiem que serà incerta.

Entenent la mesura com d'impuls, aquest hauria d'anar acompanyada de mecanismes coercitius com per exemple, donar preferència en els ajuts a la rehabilitació als propietaris que lloguin per sota del preu marcat a l'índex, o impedir l'accés a l'aval del lloguer que dóna la Generalitat als que el lloguin per sobre d'aquest preu.

Els ens locals tindrem un paper clau en el desplegament de l'índex, ja que la seva aplicació es produirà en aquells municipis on els Ajuntaments acordin acollir-s'hi, però també pot servir com a política inspiradora per al govern central, per tal que amb els instruments de política fiscal (per exemple a l'impost sobre la renda o el de societats als propietaris) puguin bonificar o penalitzar respectivament els lloguers que es trobin per sota o per sobre de l'índex.

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 per a iniciar a desenvolupar les tasques per la seva aplicació a la nostra ciutat.

Aquesta mesura per a ser efectiva hauria d'anar acompanyada també per una nova llei d'arrendaments urbans proteccionista que estableixi un control de preus dels lloguers per aconseguir que els llogaters puguin continuar en els habitatges pagant imports proporcionals als seus ingressos i alhora puguin cobrir les necessitats bàsiques – alimentació, ensenyament, vestit, salut, cultura- amb dignitat i normalitat. Una mesura que hauria d'anar associada a l'impuls i reforçament de les polítiques d'habitatge, tendents a contrarestar les oscil·lacions del mercat lliure de l'habitatge oferint seguretat d'allotjament a les famílies.

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.- Instar el govern de la Generalitat que presenti urgentment el decret que regularà l'índex de referència de preus del lloguer a Catalunya, així com mesures incentivadores i coercitives respectivament als lloguers que es trobin per sota o per sobre de l'índex.

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.- Instar el govern de l'Estat que reguli el mercat privat de lloguer impedit increments indiscriminats en el preu dels lloguers, o en el seu cas, que doti d'autonomia i capacitat als ajuntaments per vincular la pujada del preu dels lloguers amb el nivell de rendes de la població i les característiques de l'habitatge i del barri i puguin intervenir per impedir lloguers abusius. Els criteris d'una llei de lloguer han de considerar l'habitatge com un dret humà i tenir en compte la seva funció social, i no facilitar la inversió i especulació amb ella.

Sisè.- Instar al govern de l'Estat que derogui aquelles modificacions de la llei d'arrendaments urbans per revertir la situació de vulnerabilitat a la qual actualment estan exposades les persones arrendatàries, incloent-hi les següents mesures de mínims

- a) Millorar les garanties judicials de les persones arrendatàries de bona fe amb la finalitat que puguin presentar oposició al desnonament (derogació "de facto" del desnonament exprés).
- b) Ampliar el límit legal per prorrogar tàcitament el contracte de lloguer, de 3 a 5 anys, com a mínim.
- c) Reinstaurar l'obligació de fer referència a la variació anual del preu del lloguer a l'índex de preus de consum (IPC).

Setè.- Impulsar la creació d'un parc públic de lloguer utilitzant els habitatges buits de grans tenidors d'habitatge que no estiguin complint la seva funció social, mitjançant la seva cessió obligatòria a les administracions públiques que així ho exigeixin. Tot això tenint en compte que haurà de ser el Govern de Catalunya les que tinguin la capacitat de generar i gestionar aquest parc i establir, si així ho decideixen, uns objectius mínims de percentatge d'habitatge públic del seu parc total.

Vuitè.- Instar el govern de la Generalitat a impulsar polítiques de rehabilitació habitacional que incloguin clàusules antigentrificació, similars a les propostes que han desenvolupat altres ciutats (Paris, Berlin, Londres,...) que afronten problemes semblants.

Novè.- Instar el govern de la Diputació de Barcelona a actualitzar urgentment les dades de l'Observatori Local d'Habitatge amb l'objectiu, entre d'altres, de proporcionar informació útil per a la implantació territorial de l'índex de referència de preus del lloguer a Catalunya, així com la introducció de noves funcions i continguts com la

creació d'un cens d'habitatges buits de la demarcació, l'estat del parc d'habitatge, les necessitats de rehabilitació i regeneració urbana, la innovació en la construcció, les noves tinences i la gentrificació en entorns urbans i barris.

Desè.- Instar a l'Ajuntament de Terrassa a seguir obrint expedient per habitatges buits i pujar les quantitats de les multes coercitives en el marc de la Llei 24/2105 i a iniciar processos d'expropiació de l'ús temporal d'habitatges buits segons la Llei 4/2016, per aconseguir un parc públic de lloguer social i lluitar contra l'especulació amb un bé de primera necessitat com és l'habitatge.

Onzè.- Comunicar els presents acords al Ministerio de Fomento, el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, els grups polítics del Congrés, Senat i Parlament de Catalunya, els municipis de la demarcació de Barcelona, les entitats municipalistes de Catalunya i el Sindicat de Llogaters i Llogateres de Barcelona.

Isaac Albert i Agut
Portaveu d'ERC-MES

Xavi Matilla Ayala
Portaveu de Terrassa en Comú

Terrassa, juny de 2017