



MOCIÓ PER A L'APLICACIÓ EFECTIVA DEL LÍMIT DE PREUS DEL·LLOGUER:

El mercat de lloguer a Catalunya viu una situació de tensió continuada que afecta de manera directa la vida quotidiana de moltes persones. Segons dades recents, gairebé quatre de cada deu llars en règim de lloguer han de destinar més del 40% dels seus ingressos a pagar la renda. Aquesta situació compromet la capacitat d'estalvi, l'estabilitat residencial i, sovint, l'accés a altres drets bàsics com l'educació, la salut o l'alimentació.

Les causes d'aquest desequilibri són conegudes: una demanda creixent —per efecte del creixement demogràfic i del canvi en l'estructura de les llars—, una oferta insuficient d'habitatge assequible. Una part important del parc de lloguer està en mans d'actors privats, sovint sense prou supervisió pública, cosa que ha afavorit pràctiques poc transparents o contràries a la normativa."

Tot plegat ha derivat en un mercat del lloguer cada cop més tensionat, amb increments de preus sostinguts i amb pràctiques que, en alguns casos, s'han allunyat del marc legal i de la transparència necessària.

Per donar resposta a aquesta situació, el Parlament de Catalunya i el Govern han impulsat diverses mesures legals en els darrers anys. Una de les més importants és la declaració de zones de mercat residencial tensat, prevista per la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, i desplegada a Catalunya a través de la Resolució TER/800/2024, que declara com a tals 140 municipis del país. A aquestes zones, els contractes de lloguer han de respectar uns límits màxims de renda vinculats a l'índex de referència aprovat pel Ministeri.

Però perquè aquestes mesures siguin efectives, cal garantir-ne el compliment. En aquest sentit, el Decret Llei 1/2025, aprovat pel Govern de la Generalitat, reforça el marc normatiu per evitar que aquestes limitacions siguin esquivades o ignorades.

Ho fa establir:

1. L'obligació de transparència en la informació: les persones propietàries i les immobiliàries han de fer constar de manera clara, tant en els anuncis com en les ofertes i els contractes, el preu de lloguer que correspon segons l'índex de referència, la darrera renda abonada i, si escau, si la propietat és considerada gran tenidor.

2. El règim sancionador específic: es preveuen sancions per superar els límits legals de renda, per falsejar la finalitat del contracte —fent-lo passar per un lloguer de temporada quan no ho és— i per carregar indegudament despeses de gestió o formalització al llogater

3. Mesures de prevenció del frau: s'estableix la presumpció que un contracte és d'habitatge permanent si no s'hi indica explícitament una finalitat temporal justificada, amb l'objectiu d'evitar l'ús fraudulent de fórmules que esquivin la normativa de contenció de rendes.

Aquest reforç legal s'inscriu en el marc ja establert per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, que reconeix el dret a un habitatge digne i adequat, regula la funció social de la propietat, prohibeix l'assetjament immobiliari i estableix els deures d'informació, transparència i no discriminació en el mercat d'habitatge. A més, habilita tant la Generalitat com els ajuntaments a intervenir per garantir aquest dret, mitjançant la inspecció i la disciplina urbanística i del mercat.

Però per garantir que el que diu la llei es compleixi, cal acció local i coordinació institucional. Els ajuntaments poden jugar un paper clau en tres àmbits: informar i empoderar la ciutadania, detectar pràctiques irregulars (anuncis que superen el preu permès, absència de dades obligatòries, ús fraudulent de contractes de temporada), i actuar dins del seu marc competencial, obrint expedients o traslladant els casos a la Generalitat quan així pertoqui.

Alhora, és imprescindible que la Generalitat desplegui els recursos tècnics i humans necessaris per fer front a aquesta tasca. L'actual fragmentació de competències i la manca d'un cos d'inspecció específic fa molt difícil una aplicació efectiva i homogènia de les mesures de contenció. La creació d'un cos d'inspecció especialitzat, amb desplegament territorial i capacitat sancionadora, i l'establiment de convenis de col·laboració amb els ens locals, és una peça clau del sistema.

L'objectiu final és senzill: garantir que allà on hi ha una norma per protegir les llogateres, aquesta es compleixi. Que ningú hagi de pagar més del que marca la llei, que es puguin denunciar els abusos amb seguretat i que l'Administració pública sigui capaç de respondre-hi amb celeritat i eficàcia.

En definitiva, es tracta d'ordenar el mercat, protegir els drets i combatre els abusos, des de la responsabilitat pública i amb la implicació activa del món local.

Per aquests motius el grup d'Esplugues en Comú Podem proposa al ple els següents

ACORDS

1. En el marc de la campanya de difusió de l'Oficina d'Habitatge, que s'està treballant, incloure assessorament i informació vers la ciutadania sobre els límits legals dels preus de lloguer a les zones de mercat tensat, els drets de les persones llogateres i les obligacions de les persones propietàries i les immobiliàries segons el Decret Llei 1/2025.
2. Impulsar l'Oficina d'Habitatge com a canal senzill i accessible perquè la ciutadania pugui comunicar casos en què detecti indicis d'incompliment de la normativa (rendes per sobre del límit, despeses indegudes, ús indegut de contractes de temporada, manca d'informació en anuncis, etc.)
3. Instar la Generalitat de Catalunya a desplegar efectivament la Llei 11/2025 i la Llei 18/2007, i a crear un cos d'inspecció específic en matèria de lloguer i habitatge i dotar els municipis de suport tècnic i econòmic per a aquestes tasques.
4. Traslladar els presents acords al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, l'Agència Catalana del Consum, als grups polítics del Parlament de Catalunya, al Sindicat de Llogateres i a les entitats municipalistes de Catalunya.

