

Núria Solé Lohan

**LA LLEI 11/2020 DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS
CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE I
L'EFECTE A SANT FELIU DE GUÍXOLS**

TREBALL DE FI DE POSTGRAU

dirigit pel Dr. Sergio Nasarre Aznar

Postgrau en Polítiques d'Habitatge



**UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI**

Tarragona, 2021

Índex

Llista d'abreviacions.....	4
Introducció.....	5
1. El règim de contenció de rendes establert per la Llei 11/2020.....	8
1.1. Finalitat de la mesura.....	8
1.2. Estructura i contingut.....	10
1.3. Context normatiu estatal i autonòmic.....	12
1.4. Marc competencial i encaix jurídic de la mesura.....	15
1.5. Projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns.....	19
2. La dimensió pràctica del règim de contenció de rendes.....	20
2.1. Objecte.....	20
2.2. Àrees amb mercat d'habitatge tens.....	22
2.3. Determinació de la renda inicial del lloguer.....	26
2.4. Règim transitori dels contractes convinguts abans de l'entrada en vigor de la mesura.....	29
2.5. Control i règim sancionador.....	31
3. La Llei 11/2020 a Sant Feliu de Guíxols.....	33
3.1. Règim transitori.....	33
3.2. Compliment dels requisits com àrea amb mercat d'habitatge tens.....	34
3.3. L'efecte del règim de contenció de rendes a Sant Feliu de Guíxols.....	38
3.3.1. L'efecte en el preu de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge.....	39
3.3.2. L'efecte en el nombre de contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats.....	43
4. Conclusions.....	47
Bibliografia.....	48
Annexos.....	51
Annex 1. Àrees amb mercat d'habitatge tens.....	51
Annex 3. Règim sancionador en matèria de contenció de rendes.....	55
Annex 4. Taules de l'estudi de l'efecte de la Llei 11/2020 a Sant Feliu de Guíxols.....	56

Llista de figures

Figura 1: Evolució de la variació interanual del mercat de lloguer a Catalunya, període 2016-2020 (%).....	10
Figura 2: Anàlisi dels municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens.....	23
Figura 3: Anàlisi dels municipis que van exercir la iniciativa per formular una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.....	24
Figura 4: Anàlisi dels municipis de l'AMB i la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.....	26

Figura 5: Evolució del preu de les rendes de lloguer a Sant Feliu de Guíxols, període T1 2019 a T2 2021 (euros).....	40
Figura 6: Evolució trimestral del preu del mercat de lloguer, període T1 2020 a T2 2021 (euros)...	41
Figura 7: Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatges constituïts a Sant Feliu de Guíxols, període T1 2019 a T2 2021.....	43
Figura 8: Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatges constituïts, període T1 2020 a T2 2021.....	44

Llista de taules

Taula 1: Habitatges i contractes exclosos de la Llei 11/2020.....	20
Taula 2: <i>Determinació de la renda inicial del lloguer segons la Llei 11/2020</i>	28
Taula 3: <i>Determinació de la durada mínima i la pròrroga legal atenent l'inici del contracte d'arrendament d'habitatge</i>	30
Taula 4: Evolució de la mitjana anual del lloguer contractual a Sant Feliu de Guíxols, període 2014-2019.....	33
Taula 5: Evolució de la mitjana anual del lloguer contractual a Sant Feliu de Guíxols, període 2016-2020.....	35
Taula 6: Renda familiar disponible bruta a Sant Feliu de Guíxols (2018).....	36
Taula 7: Variació interanual del preu de lloguer a Sant Feliu de Guíxols (2016-2020).....	37
Taula 8: Evolució de l'Índex de Preus de consum a Catalunya (2016-2020).....	37
Tabla 9: Evolució trimestral del preu mitjà del mercat de lloguer a Catalunya (euros/mes), període T1 2020- T2 2021.....	57
Taula 10: Variació trimestral, semestral i anual del preu mitjà del lloguer, període T2 2021.....	57
Taula 11. Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatge constituïts, període T1 2020- T2 2021.....	57
Taula 12 Variació trimestral, semestral i anual del <i>nombre de contractes d'arrendament d'habitatge</i> , període T2 2021.....	58

Llista d'abreviacions

AHC	Agència de l'habitatge de Catalunya
AMB	Àrea metropolitana de Barcelona
CC	Código civil
CCC	Codi civil de Catalunya
CE	Constitució espanyola
DA	Disposició addicional
DF	Disposició final
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DT	Disposició transitòria
EAC	Estatut d'autonomia de Catalunya
IBI	Impost de béns immobles
IDESCAT	Institut d'estadística de Catalunya
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya
IPC	Índex de preus de consum
IRPLL	Índex de referència de preus de lloguer
INCASÒL	Institut català del sòl
LAU	Llei d'arrendaments urbans
LDHC	Llei del dret a l'habitatge de Catalunya
RFDB	Renda familiar disponible bruta
STC	Sentència Tribunal Constitucional
UC	Unitat de convivència

Introducció

Un any després de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020¹ de contenció i moderació les rendes de lloguer, el balanç dels seus resultats es presenta de forma oposada en funció del tipus d'agents o col·lectius relacionats amb l'habitatge. Per exemple, el Sindicat de Llogateres, un dels seus impulsors, celebra el primer aniversari amb la defensa de les tres afirmacions següents: que les rendes de lloguer han baixat de mitja un 5,5% en els municipis regulats, que la Llei no desincentiva la formalització de nous contractes i, per últim, exposa l'efecte positiu de la regulació comparant municipis propers i semblants on el factor diferencial ha estat l'aplicació del règim de contenció de rendes². Tanmateix, el sector immobiliari anuncia una caiguda del 40% en l'oferta d'habitatges en lloguer com a efecte negatiu de la regulació i defensa que la baixada dels preus no pot ser atribuïble a la regulació, atès que la pandèmia també ha jugat un important ajust³. Amb aquesta disjuntiva de resultats, el Govern de la Generalitat de Catalunya segueix absent i incompleix el deure d'emetre, en el termini d'un any, un estudi valoratiu sobre l'efectivitat d'aquesta mesura.

Atès l'exposat, el punt de partida d'aquest treball comença a partir del 22 de setembre de 2020 amb l'inici de l'aplicació del règim de contenció de rendes de lloguer en seixanta-un municipis. Després d'una aplicació automàtica i sense instància prèvia, els municipis inclosos en la declaració transitòria podien seguir el procediment establert per formular una nova declaració o, en cas contrari, es tornaria a liberalitzar el mercat després d'un any de regulació. Amb la situació descrita, i des de la perspectiva d'una tècnica d'habitatge d'un municipi inclòs en la declaració transitòria, el present treball ve motivat per la necessitat de conèixer l'efecte del règim de contenció de rendes al municipi de Sant Feliu de Guíxols. D'aquesta manera, el treball vol aspirar a oferir una perspectiva jurídica i pràctica de la mesura, per després avaluar l'efecte a Sant Feliu de Guíxols a partir d'un estudi comparat amb dos municipis propers i semblants. I així, poder oferir una visió tècnica davant d'una voluntat política que ha manifestat la iniciativa d'efectuar una nova declaració sense conèixer l'efecte que ha tingut aquesta al llarg del darrer any.

A fi de donar compliment als objectius marcats, el treball s'articula en tres blocs per presentar una visió gradual de la norma. El primer capítol presenta des d'una perspectiva jurídica la

-
- 1 Catalunya. 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. (DOGC núm. 8229, 21-09-2020)
 - 2 «La regulació fa baixar un 5,5% els preus de lloguer a Catalunya – En defensa d'un lloguer just», accedit 14 octubre 2021, <https://sindicatdellogateres.org/la-regulacio-fa-baixar-un-55-els-preus-de-lloguer-a-catalunya/>.
 - 3 Economía Digital, «La ley catalana de alquiler provoca una caída del 40% en la oferta un año después de su aprobación», 2021, <https://www.economiadigital.es/economia/ley-catalana-alquiler-reduce-oferta-40-primer-ano.html>.

finalitat de la Llei 11/2020, el seu contingut, el context normatiu, l'encaix jurídic de la mesura amb el marc competencial i, en darrer lloc, l'encàrrec relatiu a la redacció d'un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns. Gran part d'aquest anàlisis s'articula a partir de l'informe per unanimitat del Consell de Garanties Estatutàries⁴ sobre el semblant i fallit RDL 9/2019⁵, que s'analitzarà de forma anàloga, on s'adverteix de la inconstitucionalitat de la normativa i presenta un preludi del que pot arribar a passar amb els dos recursos d'inconstitucionalitat en tràmit. De fet, quin efecte podria arribar a tenir la seva inconstitucionalitat en els contractes formalitzats sota aquesta normativa?

El segon capítol explica des d'una vessant molt més pràctica la Llei per conèixer en profunditat l'objecte, l'àmbit, el control i el nou règim sancionador en matèria de contenció de rendes. Una vegada entesa en profunditat la normativa en termes generals, la tercera part del treball es centra en el municipi de Sant Feliu de Guíxols. Des dels factors que van incloure el municipi a la declaració transitòria, fins als motius han provocat la caiguda dels efectes de la declaració transitòria a partir del 22 de setembre de 2021, a l'espera de l'aprovació del segon procediment de declaració. En aquest sentit, quin efecte ha tingut l'aplicació de la Llei 11/2020 en el municipi? Ara bé, quin efecte ha suposat la liberalització del preu de lloguer entre els mes d'octubre i desembre de 2021? Seguint amb el contingut del capítol, també s'avalua el compliment dels requisits per poder formular una nova declaració i, per últim, l'efecte del règim de contenció de rendes al municipi.

Per tal d'intentar conèixer si la mesura ha estat útil per baixar els preus del lloguer, es presenta l'evolució del preu mitjà de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge a partir del primer trimestre de 2019. Ara bé, el resultat s'acompanya amb les dades de dos municipis semblants i propers (Palafrugell i Palamós), a fi d'observar si les diferències que hi poden haver són en funció de l'aplicació o no del règim de contenció de rendes. Paral·lelament, també es mostra l'evolució en el nombre de contractes formalitzats per intentar donar resposta a la hipòtesi planteja l'efecte negatiu en l'oferta d'habitatge en aquest règim de tinença. De la mateixa manera, es compara el resultats amb els dos municipis per tal de saber si aquest efecte és imputable a la regulació o és una tendència del mercat de l'habitatge en aquella zona del territori.

4 Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya, «Dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora», 2019.

5 Catalunya, «Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.» (DOGC núm. 7881, 23-05-2019)

A partir de la interpretació de la informació i els resultats, es relacionaran amb les qüestions plantejades a fi de poder complir els objectius proposat i la coincidència o desacord amb altres hipòtesis. En acabat, es presentaran les conclusions finals del treball.

1. El règim de contenció de rendes establert per la Llei 11/2020

1.1. Finalitat de la mesura

El passat 22 de setembre de 2020 va entrar en vigor la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (L 11/2020)⁶ amb l'objectiu de contenir i moderar la pujada dels preus dels lloguers a Catalunya.

La iniciativa per aprovar una llei que controli la renda dels arrendaments urbans d'habitatge, primera i única fins avui dia a Espanya, va partir d'una proposta legislativa presentada el juliol de 2020 al Parlament de Catalunya pel Sindicat de Llogateres i 4.000 entitats més. Aquest Sindicat va sorgir el 2017 a partir d'una iniciativa veïnal a Barcelona per defensar el dret a l'habitatge i un lloguer assequible, estable, segur i digne⁷. La seva trajectòria al llarg d'aquests anys ha constituït el Sindicat com un nou subjecte en matèria d'habitatge i una eina d'organització i mobilització ciutadana per donar veu al col·lectiu esdevenir un nou interlocutor per intervenir en les mesures preses en matèria d'habitatge.

La seva presència i fiscalització de la política actual d'habitatge no només es troba a Catalunya, amb la proposta legislativa de la L 11/2020, com a escala estatal amb la participació de la proposició de la *Ley de garantía del derecho a la vivienda digna y adecuada*⁸ i la presentació d'al·legacions a l'Avantprojecte de *Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda*⁹. Aquest detall no deixa de ser destacable com bé ha anat comentant NASARRE en diverses publicacions, descrit com un procés oclocràtic i que pot arribar a condicionar la futura llei d'habitatge estatal¹⁰. Un avantprojecte de *Ley por el Derecho a la Vivienda* que també presenta un mecanisme excepcional i temporal de contenció i moderació de les rendes en àrees de mercat residencial tens. Aquesta mesura presenta punts semblants però, a diferència de la normativa catalana, la mesura s'acompanya d'un entorn fiscal favorable per la reducció dels preus i l'increment de l'oferta a preu assequible¹¹.

6 Catalunya. 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. (DOGC núm. 8229, 21/09/2020)

7 Sindicat de Llogateres, «Manifest – En defensa d'un lloguer just», accedit 13 octubre 2021, <https://sindicatdellogateres.org/que-volem/>.

8 Iniciativa por una Ley que garantice el derecho a la Vivienda, «Ley de Garantía del derecho a la vivienda digna y adecuada», 2020, <https://doi.org/10.2307/j.ctv153k4k2.11>.

9 Sindicat de Llogateres, «Aportaciones al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», 2021.

10 Sergio Nasarre Aznar, «El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña: el riesgo de excluir a los ya excluidos - HayDerecho», Hay Derecho, 2021, <https://www.hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>.

11 Consejo de Ministros La Moncloa, «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», 2021, https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/Paginas/enlaces/261021-enlace_vivienda.aspx.

Segons el preàmbul de la norma, aquesta s'aprova en un context de «dificultats econòmiques molt greus per accedir a l'habitatge i per romandre-hi», una situació encara més agreujada per la pandèmia de la Covid-19, que ha provocat una crisi sanitària sense precedents i, de retruc, una nova crisi econòmica i social. Insisteix en la vulnerabilitat del jovent i les persones i famílies amb baix nivell d'ingressos que pateixen «situacions d'exclusió residencial» i per la dinàmica creada de «segregació espacial en funció de la capacitat econòmica» que «incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social».

Amb aquest context, l'objectiu principal que es persegueix és establir un règim excepcional i limitat en el temps, de contenció de rendes de lloguer aplicable a les anomenades «àrees amb mercat d'habitatge tens». Les raons que justifiquen l'excepcionalitat de la mesura de contenció, que es presenten en el preàmbul, són que l'augment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer, combinat amb la curta durada dels contractes d'arrendament en aplicació de la legislació de l'Estat, ha propiciat una forta escalada dels preus en aquesta part del sector immobiliari. Es concreta en una pujada del preu del lloguer entorn d'un 30% entre el període 2015-2020, els darrers cinc anys abans de la mesura. Si es contrasta aquesta pujada amb les dades que publica el Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge¹², es presenta la següent taula:

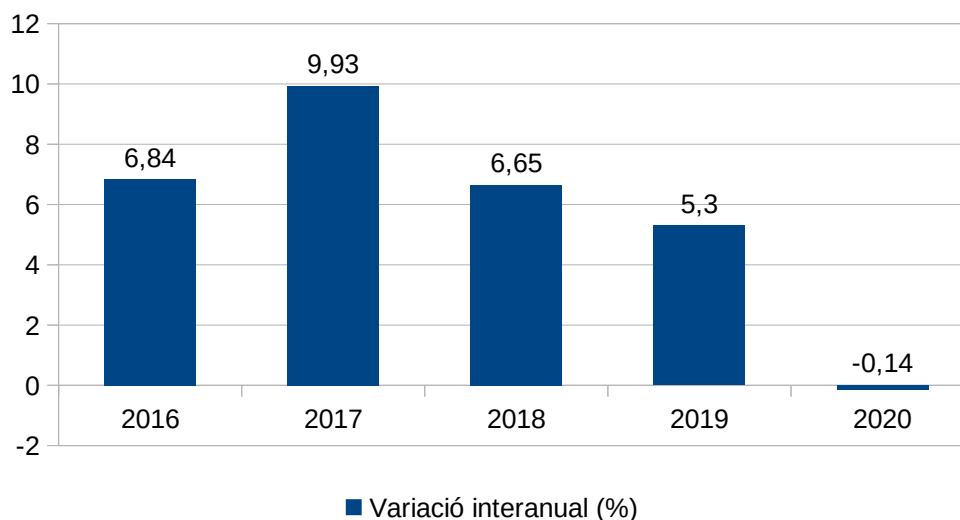
Taula 1: Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya, període 2016-2020

Catalunya	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes)	557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33
Variació interanual (%)		6,84	9,93	6,65	5,30	-0,14

Segons les dades, el creixement acumulat dels preus de lloguer a Catalunya entre 2015 i 2020 va ser d'un 28,58%. Ara bé, a partir d'aquesta xifra és important atendre l'evolució dels preus al llarg d'aquest període on en el 2017 presentava un creixement interanual d'un 9,93% i a partir d'aquell any mostra una evolució a la baixa de l'increment dels preus. Cal destacar la baixada dels preus en un -0,14% l'any 2020, el mateix any que entra en vigor la L 11/2020. Amb els resultats que presenta la *Figura 1*, el ciutadà es pot preguntar fins a quin punt era necessari un règim de contenció de rendes a finals del 2020 i si, realment, ha aconseguit contenir i moderar els preus de les rendes del lloguer. Dit això, el preàmbul sí que menciona la tendència més acusada en el cas de Barcelona i el seu entorn metropolità, però a l'hora de presentar les dades no atén les particularitats de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB).

¹² Habitatge, «Lloguers per àmbits geogràfics. Habitatge», accedit 6 octubre 2021, https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/.

Figura 1: Evolució de la variació interanual del mercat de lloguer a Catalunya, període 2016-2020 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

En darrer lloc, el text també assenyalava com un dels factors claus de la pujada dels preus de lloguer a la curta durada dels contractes d'arrendament urbà, termini establert per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans¹³ (LAU). I és que cal destacar que des del 6 de juliol de 2013 fins a l'actualitat, la durada mínima contractual (art. 9) ha estat modificada fins a quatre vegades com exposa la *Taula 1*. De totes maneres, la principal crítica que presenta el preàmbul respecte a la legislació espanyola va dirigida a l'absència de relacions contractuals de llarga durada o indefinida -en tant que presentaria el lloguer com una forma de tinença estable i segura- i a la falta d'un sistema de contenció de rendes.

1.2. Estructura i contingut

Respecte a l'estructura de la regulació, s'articula en tres capítols, que contenen dinou articles, sis disposicions addicionals (DA), dues disposicions transitòries (DT) i quatre disposicions finals (DF). El capítol 1, «Disposicions generals», delimita l'objecte i àmbit d'aplicació, que és: *a) regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorrin les circumstàncies descrites i les excepcions contingudes* (art. 1).

¹³ Espanya, «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.», (BOE núm. 282, 25-11-1994)

En el capítol 2, sobre «Règim especial de contenció de rendes en contractes d'arrendament en àrees amb mercat d'habitatge tens», es divideix en tres seccions. La primera, «Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens» (art. 2 a 5), es defineixen les circumstàncies que han de presentar aquestes àrees per poder ser considerades d'habitatge tens (art. 2); el procediment per a la declaració de les àrees i l'autoritat competent (art. 3); el contingut de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i període de vigència, que no pot excedir de 5 anys des de la publicació de la declaració, si bé es pot escurçar, deixar sense efecte o fins i tot prorrogar (art.4) i el requisit que en el territori afectat per la declaració tingui l'aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer (IRPL) (art. 5).

La secció segona, relativa al «Règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge», es defineix la determinació de la renda inicial del lloguer a partir del límit del preu de referència o de la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament i les excepcions (art. 6); la determinació del preu de referència i la possibilitat de proposar increments o minoracions (art. 7); l'actualització de la renda conforme l'IPC segons l'art. 18 LAU (art. 8); la possibilitat d'assumir per part de l'arrendatari les despeses generals i de serveis individuals (art. 9); els supòsits d'habitatges nous, rehabilitats i amb obres de millora (art. 10 i 11); el reemborsament a l'arrendatari de les quantitats percebudes en excés per l'arrendador (art.12) i el deure d'informar en les ofertes d'arrendament d'habitatge en àrees declarades de mercat d'habitatge de l'aplicació de IRPLL d'habitatges que correspongui (art.13). La secció tercera, del «Règim de control i règim sancionador», es preveu el règim de control i règim sancionador d'acord amb la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge¹⁴ (L 18/2007).

El capítol 3, de les «Modificacions legislatives en l'àmbit del dret a l'habitatge», la secció primera modifica la L18/2007 per afegir infraccions lleus i greus en matèria de contenció de rendes amb sancions de 3.000 fins a 90.000 euros (art. 15 i 16). La secció segona i tercera modifiquen l'art. 17 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, i l'art. 16 de la Llei 4/2016. Per últim, es deroga la disposició final sisena de la Llei 24/2016.

Pel que fa a les disposicions addicionals, la primera habilita l'aplicació de percentatges correctors, fins a un màxim d'un 5%; la segona prescriu la possibilitat d'excloure del règim de contenció de renda, motivadament, els habitatges de superfície superior a 150 m²; la tercera disposa l'establiment de sistemes de resolució extrajudicial dels conflictes que es produeixin entre arrendadors i arrendataris per raó del contracte de lloguer; la quarta preveu que les demandes que tinguin per objecte qüestions relatives a la renda dels contractes subjectes al règim de contenció es

14 Catalunya, «Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge», m § (2007).(DOGC núm. 5044, 09-01-2008)

dirimeixin en judici verbal; la cinquena habilita a l'INCASÒL a facilitar informació relativa a la data i l'import de la renda dels contractes d'arrendament en els supòsits que determina i la cinquena preveu un seguiment i avaluació de les mesures a partir de la constitució d'una comissió encarregada que ha d'eleva anualment al Govern un informe relatiu a aquest seguiment.

Respecte a les disposicions transitòries, la Llei només s'aplicarà als contractes d'arrendament vigents en cas de novació amb posterioritat a la declaració de l'àrea, sempre que comporti una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda, i declara àrees amb mercat d'habitatge tens seixanta-un municipis atès l'increment de més d'un 20% de les rendes del lloguer en el període (2014-2019), pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) o amb una població de més de 20.000 habitants.

Per últim, la disposició final primera dirigeix un mandat al Govern per aprovar un projecte de regulació dels contractes d'arrendament de béns en el termini de nou mesos a l'entrada en vigor de la llei; la segona preveu que, en el termini d'un any, el Govern un estudi valoratiu obre 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; la tercera declara que la Llei es dicta a l'empara de l'article 129 i 137 EAC, llevat de la disposició addicional tercera i els articles 17 i 18 que es dicten a l'empara de l'art. 130 EAC. La quarta declara l'entrada en vigor de la Llei l'endemà de la seva publicació al DOGC, és a dir, el 22 de setembre de 2020.

1.3. Context normatiu estatal i autonòmic

A fi de situar la Llei 11/2020 en el context normatiu en què s'aprova, cal fer esment a la normativa estatal i autonòmica amb la qual manté una relació més directa per la matèria que regula. La referència que es pren és el contundent informe per unanimitat del Consell de Garanties Estatutàries, Dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el fallit i molt semblant, Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del CCC en l'àmbit de la penyora (DL 9/2019)¹⁵

Certament, només l'Estat ha legislat sobre el contracte d'arrendaments urbans a partir de reformes successives amb diverses orientacions, socials i econòmiques, ja sigui per protegir els interessos de l'arrendador o els de l'arrendatari. Com descriu el dictamen «els preàmbuls de les

15 Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya, «Dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la pe», 2019.

normes han declarat invariablement que el problema ha estat sempre la manca d'habitatge suficient i la dificultat d'accés a l'habitatge per part d'alguns col·lectius i, per bé que les solucions adoptades en cada moment han estat oscil·lants i de diferent signe, en part depenent del cicle econòmic subjacent, habitualment s'han centrat en la modificació dels terminis de durada del contracte de lloguer i en la quantificació de la seva renda, sobretot en allò que es refereix al sistema per a la seva revisió. ». A continuació s'exposa breument l'evolució de la normativa i la seva situació actual.

En una primera etapa, el text refós de la Llei d'arrendaments urbans, aprovat pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, tot i que va establir la llibertat d'estipulació de la renda (art.97), va ser fortament proteccionista de l'arrendatari i va consolidar un sistema de pròrrogues legals obligatòries amb congelació de les rendes, que va provocar una forta disminució de l'oferta d'habitatge de lloguer i, per contra, l'augment de l'habitatge en propietat com a opció més rendible. La primera reforma per atenuar aquesta situació va arribar amb el Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril¹⁶, de mesures de política econòmica, que va suprimir la pròrroga forçosa dels arrendaments urbans contractats amb posterioritat a la seva entrada en vigor. Segons explica el dictamen «aquesta normativa va suposar un increment important dels contractes d'arrendament i, tot i que va complir l'objectiu de reactivar l'economia i el sector immobiliari, va provocar inestabilitat per a les famílies que havien optat per l'habitatge de lloguer i va suposar també un augment desproporcionat de les rendes.».

Davant d'una disfuncionalitat provocada per la convivència de dos règims de lloguer molt diferents, es va aprovar la Llei 29/1994, de 24 de novembre (LAU), amb la finalitat de coadjuntar a potenciar el mercat dels arrendaments urbans com a peça bàsica d'una política d'habitatge. Així, es va optar per establir un termini mínim de duració del contracte de 5 anys i, en relació amb la renda, un règim basat en el principi de llibertat de pactes entre les parts lligat amb un mecanisme d'actualització de rendes vinculat a les variacions percentuals experimentades en un període anual en l'IPC. Sense un assoliment clar dels objectius i en el període més dur de la crisi de 2007, l'any 2013 es va aprovar una reforma de la LAU amb la Llei 4/2013, de 4 de juny¹⁷, a fi de flexibilitzar la llibertat de pactes i donar prioritat a la voluntat de les parts per dinamitzar l'oferta. Les principals modificacions van consistir a reduir de 5 a 3 anys de la durada mínima, rebaixar la pròrroga legal de 3 a 1 any i poder pactar l'actualització de la renda lliurement.

16 Espanya, «Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica» (BOE núm. 111, 09-05-1985)

17 Espanya, «Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», (BOE núm. 134, 05-06-2013)

Dos anys després de la flexibilització de la darrera norma, la Llei 2/2015, de 30 de març, va tornar a incentivar la congelació de les rendes de lloguer i la seva no adequació del mercat amb l'establiment que, en defecte de pacte exprés entre les parts sobre algun sistema d'actualització, no s'apliqués la revisió de la renda (art. 18.1 LAU). Posteriorment, el desembre de 2018, mitjançant el Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, es va intentar que operés una nova reforma del mercat de lloguer que només va estar vigent entre el 19 de desembre de 2018 i el 23 de gener de 2019 i, per tant, només es s'aplica als contractes conclusos en aquell període.

Per últim, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març¹⁸, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, segons explica el dictamen, «pretén cercar una solució equilibrada, la qual considera possible assolir si la màxima protecció de l'arrendatari es conjuga amb mesures enèrgiques pel costat de l'oferta». De fet, manté que la durada serà l'acordada per les parts, si bé ara l'arrendatari pot imposar un termini de 5 anys per la via de pròrrogues anuals (7 anys si l'arrendador és persona jurídica). Quant a la renda, tampoc no es veu afectat el principi de la lliure estipulació per les parts i es manté la previsió que durant la vigència del contracte el lloguer no s'ha d'actualitzar si no hi ha pacte exprés entre aquelles.

Addicionalment, el Reial decret llei va crear el sistema estatal d'índex de referència del preu del lloguer d'habitatge amb la finalitat «de dotar el mercat de lloguer de la necessària informació al servei de les polítiques públiques d'habitatge, oferir més transparència i servir de suport a polítiques fiscals», a l'hora que també planteja la possibilitat que ho facin les comunitats autònomes. En el cas de Catalunya, l'índex de referència de preus de lloguer va ser aprovat per l'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol¹⁹, «amb la finalitat de facilitar el coneixement dels preus de les rendes dels lloguers en un determinat sector, localitat o àrea d'influència, afavorir l'equilibri i la proporcionalitat de les rendes pactades i aconseguir el màxim grau de transparència en el lloguer dels habitatges».

A Catalunya, no s'havia legislat el contracte d'arrendament urbà legislat fins l'arribada de la L11/2020, però un prelude del règim actual de contenció de rendes va començar amb el Decret llei 5/2019, de 5 de març²⁰, i l'obligació de fer constar en els contractes l'índex de referència del preu de lloguer aplicable, amb l'objectiu d'intentar frenar la pujada dels preus dels lloguers dels habitatges lliures. A partir d'aquest índex creat per oferir més transparència del mercat, la **Moció 84/XII**, de 9 de maig, de 2019²¹, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, insta al Govern a impulsar urgentment l'aprovació de les mesures legislatives pertinents, en el marc del dret civil de Catalunya,

18 Espanya, «Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler», 7 [boe n.º 55, de 5-iii-2019] § (2019.).

19 Catalunya, «ORDRE GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.», (DOGC núm. 7408, 10-07-2017).

20 Catalunya, «DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.» (2019).

per elaborar una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans que superi les limitacions de la legislació estatal vigent i que, entre d'altres, permeti «dotar els ajuntaments i els altres ens locals amb les eines necessàries per a limitar l'increment dels preus del lloguer d'habitatges en zones de forta demanda acreditada».

En resposta al mandat, s'aprova el Decret llei 9/2019, de 21 de maig²², que no fou validat pel Parlament de Catalunya²³, amb l'objectiu d'establir un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable a les anomenades «zones de mercat d'habitatge tens» d'àmbit urbà. En comparació amb el vigent règim de contenció de rendes aplicat per la L 11/2020, el plantejament és molt semblant i només difereix en alguns punts com la fixació de la renda inicial de contracte, que no pot ultrapassar en un 10% el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà (art. 6), mentre que el règim actual permet un increment màxim d'un 5% (art. 7.4).

A tall de síntesi, el context normatiu del règim actual de contenció de rendes s'explica a partir de l'evolució de la normativa estatal d'arrendaments urbans, els passos previs per dotar a Catalunya del mecanisme de l'índex de referència de preus, eina habilitada pel legislador estatal que no inclou en cap cas la capacitat de fixació per part de les comunitats autònomes de preus de referència amb caràcter vinculant, i el mandat del Parlament de Catalunya per dotar a l'administració d'una eina per limitar l'increment dels preus del lloguer.

1.4. Marc competencial i encaix jurídic de la mesura

Segons explica la mateixa sinopsi de la Constitució Espanyola de 1978²⁴, el fenomen de l'habitatge no es planteja com a objecte directe d'interès constitucional fins a partir del desenvolupament de l'Estat social de Dret i les primeres constitucions. En els primers moments de l'Estat liberal, amb la seva construcció dels drets personals, la consideració de l'habitatge només podia estar vinculada a la seva condició d'objecte del dret de propietat privada. És amb l'Estat social

21 Catalunya, «Moció 84/XII del Parlament de Catalunya, sobre la regulació dels arrendaments urbans en el dret civil de Catalunya» (2019).

22 Catalunya, «DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.» (2019).

23 Catalunya, «ACORD de derogació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora» (Ple del Parlament, sessió 30, 09-05-2019, DSPC-P.51).

24 «Sinopsis artículo 47 - Constitución Española», accedit 27 novembre 2021, <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>.

de Dret i l'afirmació de la dimensió social de la propietat quan l'habitatge es comença a incloure entre els drets socials, adquirint llavors una dimensió pública inexistent anteriorment.

La Constitució Espanyola de 1978, en el seu article 47, reconeix el dret a un habitatge digne i adequat. Ara bé, es presenta com un dret social en sentit estricte, és a dir, un dret que no es configura com a subjectiu i que, en conseqüència, no confereix als seus titulars una acció exercitable en l'ordre a l'obtenció directa d'un habitatge "digne i adequat". Cal afegir que, en tant que es troba reconegut en el Capítol III del Títol I, "*Dels principis rectors de la política social i econòmica*", l'art. 47 actua com un mandat als poders públics com a aquests estan obligats a definir i executar les polítiques necessàries per a fer efectiu aquell dret, configurat com un principi rector o directriu constitucional que ha d'informar l'actuació d'aquells poders (STC 152/1988, de 20 de juliol²⁵, i les més recents 7/2010, de 27 d'abril²⁶ i 93/2015, de 14 de maig²⁷). Tanmateix, l'art. 33 CE reconeix el dret a la propietat privada, que ha de delimitar el seu contingut d'acord amb la funció social de la propietat.

Quant a la naturalesa del règim de contenció de rendes establert per la L 11/2021, la norma es descriu com una mesura congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat (art. 33 CE), i és així mateix una mesura instrumental per fer efectiu el dret també constitucional a un habitatge digne i adequat (art. 47 CE). D'aquesta manera, detalla com la jurisprudència constitucional ha reiterat que «el contingut essencial de la propietat immobiliària exigeix compaginar el dret del propietari a percebre una unitat econòmica raonable dels seus béns, que és garantit per la present llei, 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 CE».

A partir d'aquest punt, la pregunta que cal respondre és si una llei catalana que regula els contractes d'arrendaments urbans és constitucional o no. En aquest sentit, s'han pres com a referència els fonaments jurídics del Dictamen 4/2019, de 17 de juny, del Consell de Garanties Estatutàries que van donar resposta a les qüestions sotmeses sobre el règim constitucional i estatutari del DL 9/2019, una normativa catalana que pretenia establir un règim excepcional de contenció de rendes de lloguer aplicable a les anomenades «zones de mercat d'habitatge tens» d'àmbit urbà.

En primer lloc, l'informe enquadra materialment la norma objecte a fi de determinar el títol prevalent en què s'empara i el seu abast. Com també explica la disposició final tercera de la

25 Tribunal Constitucional, Pleno Sentencia 152/1988, de 20 de julio (BOE núm. 203, de 24-08-1988)

26 Tribunal Constitucional, Sala primera. Sentencia 7/2010, de 27 abril (BOE núm. 129, de 27-05-2010)

27 Tribunal Constitucional, Pleno. Sentencia 9/2015, de 14 de maig (BOE núm. 146, de 19-06-2015)

L11/2020, la Llei s'empara a l'article 129 EAC, que atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, i de l'article 137 EAC, que atribueix la competència exclusiva en matèria d'habitatge. Afegeix també l'empara de l'art. 130 EAC per la disposició addicional tercera i els articles 17 i 18 relatius a la potestat de la Generalitat per dictar normes processals específiques que derivin de les particularitats del dret substantiu de Catalunya.

Deixant de banda l'extralimitació competencial en matèria processal que es pugui produir, l'anàlisi en centra en la part que regula les mesures en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, que segons el dictamen *«s'insereix, de forma clara, en la matèria de dret civil i, més concretament, en l'àmbit de la competència legislativa en matèria contractual»* (pàg. 30). Els motius que exposa atenen a l'afectació de la prestació que configura l'obligació principal de l'arrendatari, com és la fixació del preu, i l'ingerència en la integritat del règim jurídic d'aquest contracte civil que, fins avui dia, ve configurat necessàriament per la LAU.

Quant a la finalitat principal de la norma per intervenir en el mercat d'habitatge donada la crisi d'accés a un habitatge assequible i la seva estreta relació amb el dret a l'habitatge, el dictamen entén que no significa que aquella s'insereixi en la competència d'habitatge (art. 137 EAC) i que allò que realment feia el DL 9/2019 era «regular (parcialment) el règim jurídic d'un instrument de naturalesa jurídicoprivada a l'empara de les competències autonòmiques sobre dret civil de Catalunya (art. 129 EAC). Per tant, de forma anàloga es descartaria exposar el paràmetre competencial en matèria d'habitatge, ja que no té caràcter prevalent en la qüestió que s'exposa.

Ateses les premisses anteriors, el dictamen exposa el règim de distribució de competències en l'àmbit de la «legislació civil» i la submatèria vinculada de les «bases de les obligacions contractals» (art. 149.1.8 CE i 129 EAC). De forma sintètica, s'exposaran breument els fonaments jurídics del Dictamen 4/2019 que es poden aplicar de forma anàloga a la L 11/2020.

D'entrada, l'art. 149.1.8 CE atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació civil per, a continuació, exceptuar l'esmentada atribució, tot reconeixent a les comunitats autònomes la competència per a la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils, forals o especials «allà o n'hi hagi». A continuació, el text delimita que determinades regulacions són «en qualsevol cas» de competència estatal entre les quals trobem «les bases de les obligacions contractals» com les obligacions que neixen dels contractes. Ara bé, el fet que l'Estat no les hagi establert, d'acord amb el dictamen, no impedeix a la Generalitat que pugui legislar en àmbits que afectin les relacions obligacionals derivades dels contractes, tenint en compte les bases que es poden deduir racionalment dels principis dels preceptes de la legislació bàsica estatal vigent.

En el cas dels arrendaments d'habitatge, aquests principis o bases es poden trobar a la LAU, que ha estat objecte de diverses modificacions al llarg del temps. Sobre les mesures concretes adoptades, aquestes s'han centrat en la modificació de la durada del contracte amb la finalitat que arrendadors i arrendataris poguessin adaptar-se amb més facilitat a eventuais canvis en les seves circumstàncies personals. Respecte a la renda, cap de les reformes ha afectat el principi de llibertat de pactes (art. 17.1 LAU) i, segons el dictamen, «es perfila com a pilar fonamental a l'empara del qual es configura, amb caràcter de base de les obligacions en els arrendaments d'habitatge, el principi que la renda hagi de ser la que lliurement acordin les parts».

En aquest punt, el dictamen estableix que «resulta evident que ambdues normatives, estatal i catalana, pretenen incidir en el mercat dels lloguers a través de mesures que tenen una intensitat i naturalesa molt diferents, l'una preservant la llibertat d'estipulació de les rendes i l'altra restringint-la en els termes exposats». En conseqüència, les mesures són contràries a l'art. 17.1 LAU que, pel seu contingut material, constitueixen una base de les obligacions contractuals en l'àmbit dels arrendaments urbans dictada per l'Estat a l'empara de l'art. 149.1.8 CE.

En definitiva, el dictamen conclou que «els preceptes del DL 9/2019, de 21 de maig, que regulen el règim de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge no té l'empara en l'art. 129 EAC i vulneren l'art. 149.1.8 CE, en l'atribució que fan a l'Estat de la competència sobre bases de les obligacions contractuals». En definitiva, i a partir d'una comparativa anàloga a partir del fons de la regulació entre el DL 9/2019 i la L11/2020, la Generalitat té competència per legislar sobre el contracte d'arrendament d'habitatge amb l'únic límit que no resultin vulnerables les bases de les obligacions contractuals que correspon fixar a l'Estat.

I, a últim, la L 11/2020 ha estat impugnada davant el Tribunal Constitucional tant pel Partit Popular (recurs d'inconstitucionalitat núm. 6289-2020)²⁸, admès a tràmit el 26 de gener de 2021, contra els art. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 i 18 i disposicions addicionals primera i quarta; com pel mateix govern d'Espanya (recurs d'inconstitucionalitat número 4203-2021)²⁹, admès a tràmit el 7 d'octubre de 2021, contra els art. 1, 6 a 18, disposicions addicionals 1a a 4a, disposició transitòria 1a i disposició final 4a, lletra b.

Resulta clar, doncs, que d'acord amb la comparativa feta la L 11/2020 no troba empara en l'article 129 EAC i vulnera l'art. 149.1.8 CE pel que fa a la competència de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals. I, paral·lelament, es troben dos recursos d'inconstitucionalitat en tràmit que promouen una inseguretat jurídica respecte a la mesura, inèdita

28 Tribunal Constitucional, «RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 6289-2020» (2021).

29 Tribunal Constitucional, «RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 4203-2021» (DOGC núm. 8524, 18-10-2021).

a Espanya fins al moment. Segons han afirmat alguns agents relacionats amb l'habitatge³⁰, aquest fet ha afectat el mercat immobiliari i, en aquest sentit, caldria plantejar quins efectes suposaria una inconstitucionalitat i derogació de la norma en els contractes que s'han constituït d'acord amb aquesta. Tanmateix, el recent avantprojecte de Llei pel Dret a l'Habitatge estatal pot suposar un gir en la dinàmica que s'exposa, ja que pretén introduir el mecanisme de contenció i moderació de preus de lloguer a través de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens. Per tant, en el cas que prosperi l'avantprojecte presentat a finals d'octubre de 2021, suposaria el canvi de les bases de les obligacions contractuals i facilitaria l'encaix jurídic de la L 11/2020 en la mesura de les noves bases que s'estableixin.

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

El Preàmbul de la Llei 11/2020 presenta el règim de contenció de rendes de lloguer com una mesura excepcional, temporal i la primera de dues fases per fer efectiva la regulació dels arrendaments d'habitatge de conformitat amb l'article 129 de l'EAC. La segona fase s'havia d'iniciar en el termini de nou mesos segons la DF 1^a de la Llei 11/2020 i consistia en la presentació d'un projecte de llei de regulació integral dels contractes d'arrendament de béns, com a part integrant del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya (CCC), i relatiu a les obligacions i els contractes. Aquesta regulació es presenta com essencial per contribuir a fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne amb la possibilitat de plantejar relacions contractuals de llarga durada o indefinida i sistemes nous de contenció o delimitació de les rendes de lloguer en les zones en què el mercat s'hagi tensat molt i es generin dificultats greus per accedir a l'habitatge en el conjunt del parc residencial.

Aquest encàrrec polític sorgeix en compliment del mandat de la Moció 84/XII³¹, aprovada el 9 de maig de 2019, que 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, el qual, no fou validat pel Parlament de Catalunya.

30 Expansión, «Un año de la ley catalana del alquiler: menos oferta y huida de inversores», 2021, <https://www.expansion.com/inmobiliario/2021/09/22/614a633ee5fdea66098b45c9.html>.

31 Catalunya, «Moció 84/XII del Parlament de Catalunya, sobre la regulació dels arrendaments urbans en el dret civil de Catalunya 302-00099/12 Aprovació» (Ple del Parlament de Catalunya, sessió 30, 09-05-2019, DSPC-P 51).

Concretament, la DF 1^a de la Llei 11/2020 va establir que el Govern havia de presentar en el termini de 9 mesos un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns. Tanmateix, la Generalitat va aprovar el 16 de novembre de 2021, gairebé 14 mesos després, la memòria preliminar de l'Avantprojecte de llei d'arrendaments de béns i després de la tramitació parlamentària, s'incorporarà al llibre sisè del CCC. La futura llei permetria que Catalunya tingui, per primera vegada, una regulació íntegra i completa dels arrendaments de béns i de les seves principals modalitats contractuals.

La memòria preliminar³² té per objectiu donar resposta a dues necessitats socials: d'una banda, la manca d'arrendaments de residència habitual i l'escassa oferta de lloguer social; i d'altra banda, incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer. El text pretén reforçar les garanties de totes les parts implicades i fer el mercat de lloguer més segur, estable i socialment més equitatiu. Per primera vegada, es regularà el contracte de lloguer d'habitatge habitual, però també altres formes d'arrendament sorgides de les necessitats socials d'avui dia, com ara les llars compartides, el lloguer d'habitacions, de segona residència o de temporada.

2. La dimensió pràctica del règim de contenció de rendes

2.1. Objecte

La L 11/2020 té com a finalitat contenir i moderar el preu del lloguer en determinades zones que, per les seves característiques, no poden garantir tenir habitatges de lloguer a un preu assequible.³³ Ara bé, el règim de contenció de rendes contingut no afecta per igual a tots els habitatges ni a tots els contractes d'arrendament, ja que aquesta han d'estar destinats a residència permanent de l'arrendatari (art. 1). Per aquest motiu, resulta essencial determinar quins habitatges i contractes es troben exclosos del règim de contenció de rendes (*Taula 2*):

Taula 1: Habitatges i contractes exclosos de la Llei 11/2020

Habitatge exclosos (art. 5 LAU i L 11/2020)	Contractes exclosos (art. 1 b) L 11/2020)
a) Habitatges que s'assignen als porters, guàrdies, empleats i funcionaris per la seva posició o el servei que presten. b) Habitatges militars, que es registren pel	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.

32 Secretaria del Govern, «Memòria preliminar de l'Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya», (16-11-2021)

33 Generalitat de Catalunya, «Guia ràpida per a conèixer la llei de contenció del preu dels lloguers», 2020.

que disposa la seva legislació específica. c) Arrendament de finques amb casa-habitació sigui d'aprofitament agrícola, ramader o forestal de l'immoble com a finalitat principal del contracte d'arrendament. d) L'ús d'habitatges universitaris. e) Habitatges d'ús turístic. f) Habitatges amb una superfície superior a *150 m². g) Habitatges en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge. h) Els habitatges nous o que hagin sofert una total rehabilitació	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. e) Els que se subscriguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.
--	---

Font: Elaboració pròpia a partir de la LAU i la L 11/2020

*Caldrà atendre les condicions particulars establertes per a cada municipi declarat.

Per tant, la L 11/2020 no afectarà els contractes de temporada ni als habitatges d'ús turístic, però sí que pot afectar als contractes d'habitatge, entesos per la Llei com els contractes d'arrendament de vigència simultània (art. 6.5). En aquests supòsits, la suma de les diferents rendes acordades de forma simultània sobre el mateix habitatge, no poden superar el lloguer màxim aplicable de forma unitària a l'habitatge.

Tampoc els afectarà als habitatges de nova edificació o que hagin passat un procés de gran rehabilitació³⁴ el règim de contenció de rendes fins passat 3 anys de l'entrada en vigor de la Llei, és a dir, fins al 22 de setembre de 2023. A partir d'aquesta data, i durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no podrà ultrapassar el marge superior de l'IRPLL. En el cas que s'hagin obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres, la renda es determinarà (art. 6) sens perjudici dels acords que es pugui adoptar amb les administracions competents.

Una vegada determinats els contractes i habitatges exclosos, caldrà comprovar que aquests es trobi en una àrea amb mercat d'habitatge tens (art. 2), és a dir, un municipi o una part del municipi (barri o districte) que està en risc de no poder disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc es qualifica a partir del compliment de qualsevol de les següents condicions:

34 L'article 3.h de la Llei 18/2007, estableix que s'entén per gran rehabilitació el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o que constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.

- a) Un creixement sostingut del preu dels lloguers 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 superi de mitjana el 30% dels ingressos habituals de les llars o la renda mitjana de les persones menors de 35 anys
- c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors a la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys 3 percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya (IPC)

Tanmateix, perquè un municipi pugui ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens cal que se li apliqui, tot i complir amb qualsevol de les condicions anteriors, amb l'índex de referència de preus de lloguer (IRPL)³⁵ (art. 5). Com s'exposa a la *Figura 3*, 6 municipis no van estar inclosos en la primera declaració per no complir aquest requisit.

2.2. Àrees amb mercat d'habitatge tens

La disposició transitòria segona va declarar 61 municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens (*Annex 1*). Els motius que van portar a dotar d'una declaració transitòria a aquests municipis va ser, d'una banda, per un increment de més d'un 20% de les rendes de lloguer en el període comprès entre els anys 2014 i 2019 i, d'altra banda, el fet de pertànyer a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) o tenir una població de més de 20.000 habitants. El seu efecte ha estat d'un any a partir de l'entrada en vigor de la llei i els òrgans competents dels respectius municipis havien d'impulsar una nova declaració abans de la fi de la vigència per poder continuar aplicant el règim de contenció de rendes al municipi.

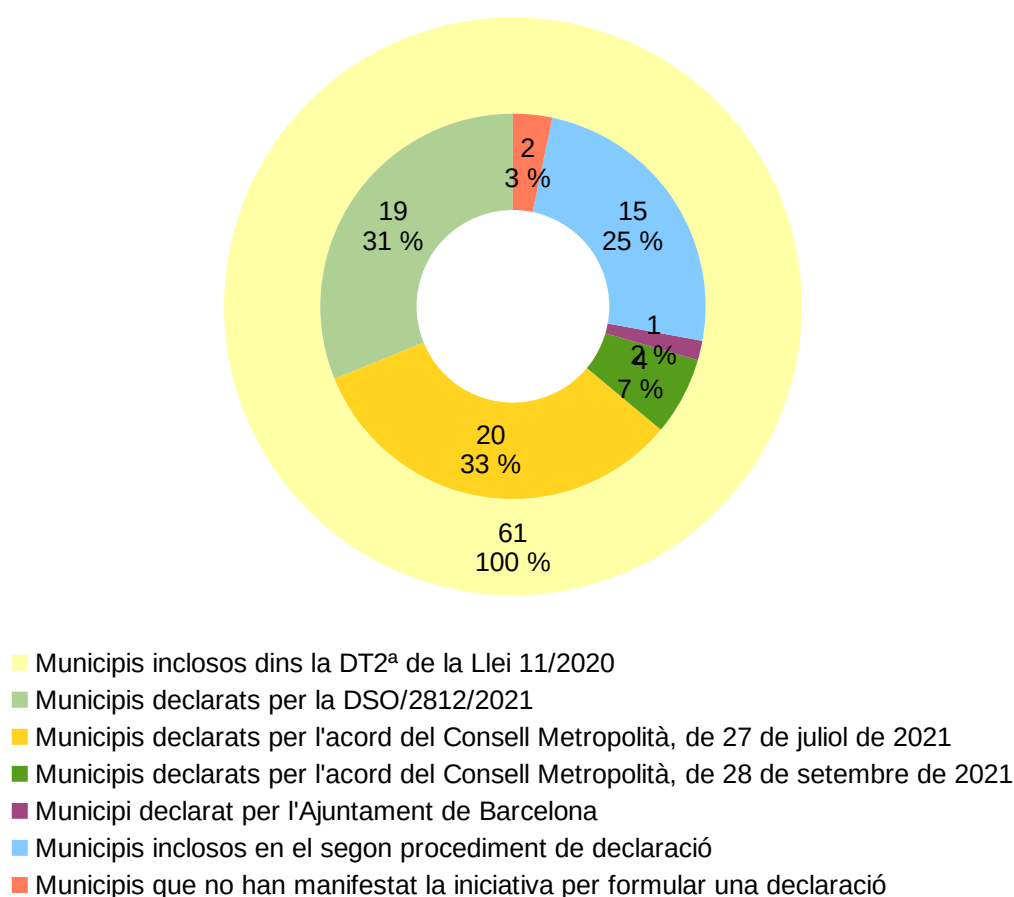
Seguint les indicacions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), 39 municipis van ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens abans de l'esgotament de l'efecte transitori (*Figura 2*). En canvi, a partir del 22 de setembre de 2021 es va deixar d'aplicar la L 11/2020 en 22 municipis (36%). Ara bé, és convenient destacar que 4 municipis de l'AMB van ser declarats una setmana després de l'esgotament de la declaració transitòria i quinze municipis es troben inclosos en el segon procediment ³⁶ de declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens que es preveu que s'aprovi a finals de desembre de 2021.

35 Agència l'habitatge de Catalunya, «Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer», accedit 6 novembre 2021, <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

36 Agència l'habitatge de Catalunya, «Segona Fase, àrees amb mercat d'habitatge tens», accedit 8 novembre 2021,

Per tant, aquests municipis que es preveu que tornaran a tenir una nova declaració han tingut des del 22 de setembre de 2021 el mercat del lloguer liberalitzat i caldrà avaluar quan es tinguin a disposició les dades quin efecte ha pogut tenir aquest fet. Així doncs, només 2 municipis (Martorell i Tortosa) dels 61 declarats transitòriament com àrees amb mercat d'habitatge tens no han manifestat la seva iniciativa per formular una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens. Una vegada fet l'anàlisi dels municipis inclosos dins la declaració transitòria, el procediment establert per fer la declaració s'estableix en l'art. 3 i -tot i que els ajuntaments, els consells comarcals o les diputacions poden exercir la iniciativa a partir d'un acord del ple de la corporació corresponent- és el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge qui té la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens. La primera fase del procediment va declarar 24 municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens (*Annex 1*) amb la Resolució DSO/2812/2021³⁷, de

Figura 2: Anàlisi dels municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Annex 1

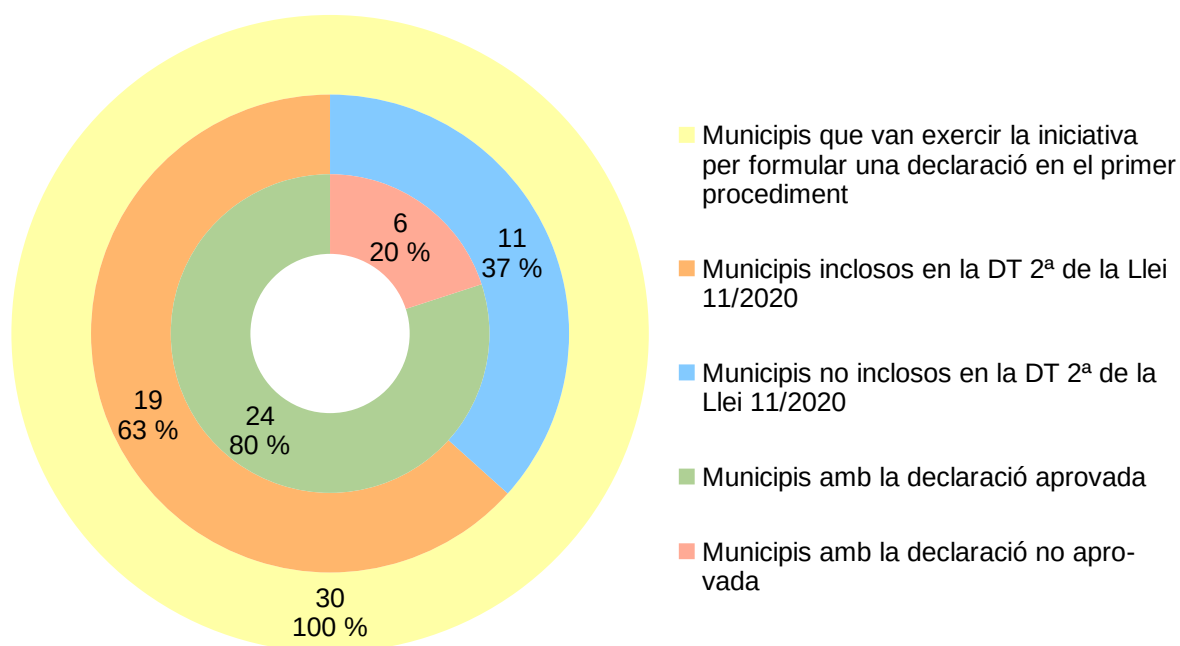
37 Agència de L'Habitatge, «RESOLUCIÓ DSO/2812/2021, de 15 de setembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.» (2021).

15 de setembre, la qual va ser modificada per la Resolució DSO/2873/2021³⁸, de 22 de setembre, per errors en el llistat d'habitatges declarats i per no incorporar les característiques particulars de cada municipi (art. 4, DA 1a. i DA 2a.).

D'acord amb les característiques particulars dels municipis declarats en la fase 1, tots van excloure els habitatges amb una superfície útil superior als 150 m² i la majoria van establir una durada de 5 anys, però també es presenta el cas de Girona amb una durada de 2 anys i 5 municipis més amb una durada 3 anys. Per últim, el Masnou, Olesa de Montserrat i Rubí van aprovar la declaració amb una minoria d'un 5% de la renda dels contractes de lloguer (DA 1a.)³⁹.

Entrant en més profunditat en l'anàlisi, la *Figura 3* presenta un total de 30 municipis dels quals 6 (*Annex I*), equivalent al 20%, no van ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens. L'únic requisit que no es va complir va ser l'establert en l'art. 5. Com bé indica la metodologia pel càlcul de l'índex⁴⁰, els municipis d'Arenys de Munt, Palafolls, Palau-solità i Plegamans, Sant Julià de

Figura 3: Anàlisi dels municipis que van exercir la iniciativa per formular una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens



Font: Elaboració pròpia a partir de la Resolució DSO/2812/2021, de 15 de setembre.

38 Agència de L'Habitatge, «RESOLUCIÓ DSO/2873/2021, de 22 de setembre, de modificació de la Resolució DSO/2812/2021, de 15 de setembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens» (2021).

39 Agència l'habitatge de Catalunya, «Llistat de municipis declarats», accedit 26 novembre 2021, http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/agencia/transparenciabongovern/participacio-ciutadana/llistat_de_municipis_declarats!/ut/p/z1/vZJNU8IwEIb_ipceSwJJNXrriIMwoI46WnJhtiFt47RJTQOov95VTjogw8Xc3s2bffYjRJKMSAtrU0IwzkKNei5PF-LufHQt-GBK7yecpsl4OBoLzj.

40 Agència de l'Habitatge de Catalunya, «Metodologia pel càlcul de l'IRPLL», 2020.

Ramis, Sant Quirze del Vallès i Viladecavalls no pertanyen als 137 municipis on és aplicable l'IRPLL. Tenint en compte la disposició transitòria segona, el 63% dels municipis que van exercir la iniciativa ja se'ls aplicava de manera transitòria el règim de contenció de rendes i dels 11 municipis restants, només 5 van rebre una declaració favorable. Per tant, els municipis on es va aplicar per primera vegada la L 11/2020 van ser Canet de Mar, Cardedeu, La Garriga, Sant Fruitós del Bages i Sant Sadurní d'Anoia. Les característiques comunes d'aquests 5 municipis són una població inferior als 20.000 habitants i el fet de pertànyer a la província de Barcelona.

A banda de l'òrgan competent per efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens que s'ha tingut en compte fins ara, la Llei també atribueix la competència per fer-ho de forma independent a la ciutat de Barcelona, l'Ajuntament de Barcelona amb un acord de l'òrgan municipal competent, i a l'àmbit metropolità de Barcelona, l'AMB mitjançant un acord del Consell Metropolità. D'aquesta manera, l'acord del Consell Metropolità de l'AMB, de 27 de juliol de 2021⁴¹, va aprovar la declaració definitiva per un període de 5 anys de 20 municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens i, paral·lelament. El mateix acord també a aprovar inicialment la declaració de catorze municipis dels quals només 8 se'ls va aprovar la declaració definitiva en l'acord del Consell Metropolità, de 28 de setembre de 2021⁴². Cal destacar que els 8 municipis que tenen una declaració en tràmit es deu a la inexistència del IRPLL i que, ateses les seves característiques especials, Badia del Vallès⁴³ ha estat l'únic municipi de l'AMB que no es va estimar necessari tramitar la declaració.

De conformitat amb les dates dels diversos acord, es pot concloure que el 58% dels municipis de l'AMB havien renovat la seva declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens quan va deixar de tenir efecte la disposició transitòria i només quatre municipis inclosos en la disposició transitòria (Cerdanyola del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei i Sant Adrià de Besòs) es va deixar d'aplicar la Llei durant una setmana.

En el cas de la ciutat de Barcelona, l'acord del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, de 15 de setembre de 2021⁴⁴, va aprovar definitivament la declaració de

41 Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, «Certificat de l'acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de 27 de juliol del 2021,» (eDoc 905/2021, Exp 901474/2021). (DOGC)

42 Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, «Certificat de l'acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de 28 de setembre del 2021» (2021).

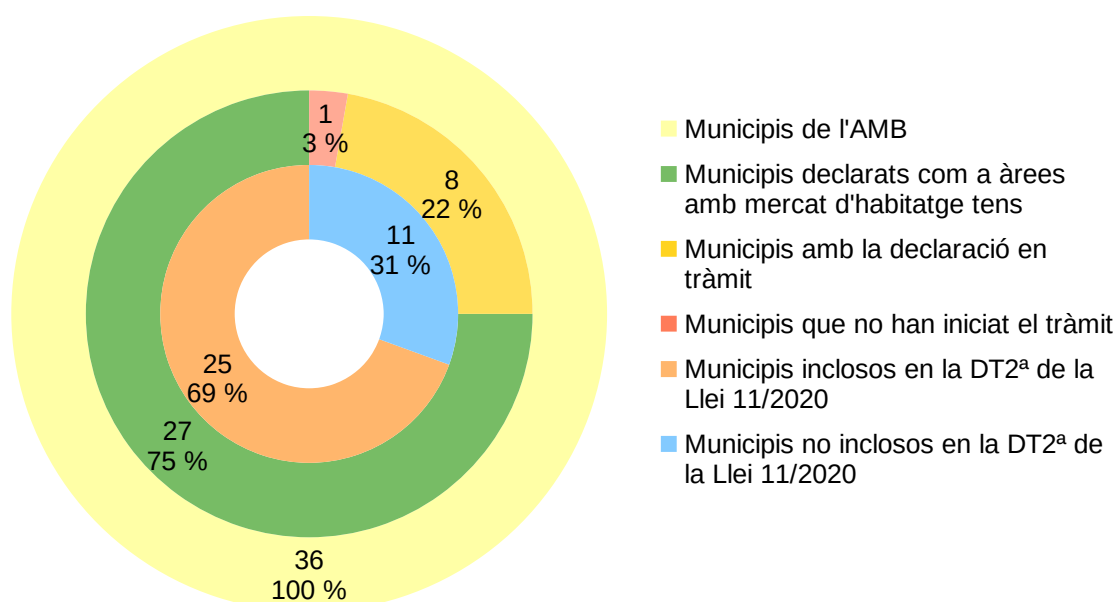
43 AMB, «L'AMB aprova la declaració d'àrees d'habitatge tens dels 34 municipis metropolitans que ho han sol·licitat - Àrea Metropolitana de Barcelona», accedit 28 octubre 2021, <https://www.amb.cat/web/amb/actualitat/sala-de-premsa/notes-de-premsa/detall/-/notaprensa/l-amb-aprova-la-declaracio-d-arees-d-habitatge-tens-dels-34-municipis-metropolitans/11320144/11696>.

44 Ajuntament de Barcelona, «Acord del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, de 15 de setembre del 2021, pel qual s'acorda l'aprovació definitiva de la declaració de tot l'àmbit del municipi de Barcelona» (2021). (DOGC)

tot l'àmbit del municipi de Barcelona per un període de 5 anys, amb una minoració en un 5% del preu de referència i va incloure els habitatges amb una superfície útil superior als 150 m².

Per últim, i tenint en compte una perspectiva territorial de les àrees amb mercat d'habitatge tens, els 51 municipis que han estat declarats fins el dia d'avui, el 91% d'aquests formen part de la província de Barcelona, dels quals 27 es troben dins de l'AMB (equivalent al 53% de tots els municipis declarats). La comparativa del nombre de municipis declarats que es pugui fer amb les províncies de Tarragona (2), Lleida (1) i Girona (4) exemplifica un impacte molt desigual de l'efecte del règim de contenció de rendes al territori català (*Figura 5*).

Figura 4: Anàlisi dels municipis de l'AMB i la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Annex 1.

2.3. Determinació de la renda inicial del lloguer

En vista de que s'ha exposat, els contractes objecte de la L 11/2020 formalitzats a partir del 22 de setembre de 2020 han de seguir les limitacions que estableix la norma (art. 6 a 11). La renda inicial es determina a partir de diversos condicionants i, en funció de la casuística, es prendrà com a base el preu de referència o bé la renda de l'anterior contracte.

El primer condicionant consisteix en si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers cinc anys abans de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, és a dir, si el contracte anterior estava signat en data

posterior al 22 d'octubre de 2015. Per garantir que els arrendataris disposin d'aquesta informació, l'article 13 de la Llei 11/2020 obliga que els anuncis de lloguers han d'incloure el preu del lloguer anterior i, a més a més, en els casos on 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, i ha de justificar la nova renda, segons les disposicions de l'article 6. En cas de no fer-ho, s'estaria competent una infracció greu que s'explicarà amb el règim sancionador de la Llei (*Annex 3*). A banda del deure d'informació de l'arrendador, l'arrendatari també pot sol·licitar a l'INCASÒL la informació del contracte de lloguer anterior una vegada es firmi el contracte de lloguer, o bé, prèviament si disposa d'una autorització escrita del propietari.

En el cas que l'habitatge hagi estat arrendat en els darrers cinc anys, la regla general determina que s'aplica la menor renda entre el preu de referència i la renda del contracte anterior. Per tant, si l'anterior contracte estava per sota del preu de referència la nova renda haurà de mantenir el preu anterior i podrà ser actualitzada d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat⁴⁵ (estratègia de contenció del preu). En canvi, si el preu de l'anterior contracte estava per sobre del preu de referència, amb el nou contracte la renda haurà de baixar com a mínim fins al preu de referència (estratègia de moderació del preu). En el cas que l'habitatge no hagi estat arrendat en els darrers cinc anys, la renda es determinarà pel preu de referència.

Ara bé, la llei presenta algunes excepcions a la regla general pels habitatges arrendats prèviament (art. 6.2 i 6.3 i 6.4):

- a) Si hi havia una relació de parentiu entre les parts del darrer contracte d'arrendament subscrit, s'aplicarà el preu de referència. Aquest supòsit es contempla per si la relació de parentiu hagués motivat un preu de lloguer més baix, l'excepció permet superar la renda anterior però no el preu de referència.
- b) Quan els ingressos de la unitat de convivència (UC) de l'arrendador siguin iguals o inferiors a 2,5 vegades IRSC⁴⁶. En el cas que la renda anterior estigui per sobre del preu de referència, la renda del nou contracte no podrà superar la de l'anterior contracte. En el cas que la renda anterior estigui per sota del preu de referència, el límit de la nova renda serà el preu de

⁴⁵ La renda inicial es pot actualitzar 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. Per saber-ne el valor cal consultar la pàgina de l'INE. Quan aquest índex té un valor negatiu (com passa des de 2015), l'actualització és del 0%.

⁴⁶ Per exemple, els ingressos d'un arrendador a Sant Feliu de Guíxols (Zona B) hauran d'oscil·lar entre els 24.899,16 euros/anuals i els 27.665,73 euros/anuals en funció dels membres de la unitat de convivència

referència. Aquesta excepció té en compte la casuística d'un arrendador vulnerable econòmicament i ajusta els límits de la renda del nou contracte de lloguer.

- c) Quan els ingressos de l'arrendatari -no la seva UC- siguin iguals o inferiors a 3,5 vegades IRSC⁴⁷, no s'aplicarà l'excepció per al supòsit de vulnerabilitat de l'arrendador.

En funció dels condicionants i excepcions de cada cas, es determina el preu inicial d'un contracte d'arrendament afectat pel règim de contenció de rendes de la següent manera:

Taula 2: Determinació de la renda inicial del lloguer segons la Llei 11/2020

	Contracte previ sense parentiu	Contracte previ amb parentiu (a)	Sense contracte previ d'arrendament
UC Arrendador amb ingressos > 2,5 IRSC	El menor entre el preu de referència i la renda del contracte anterior	Preu de referència	Preu de referència
UC Arrendador amb ingressos ≤ 2,5 IRSC (b)	El major entre el preu de referència i la renda del contracte anterior	El major entre el preu de referència i la renda del contracte anterior	Preu de referència
UC Arrendatari amb ingressos ≤ 3,5 IRSC (c)	El menor entre el preu de referència i la renda del contracte anterior	Preu de referència	Preu de referència

Font: Elaboració pròpia a partir de l'art. 6.3 de la Llei 11/2020

El preu de referència d'un habitatge és el que s'estableix a partir del resultat de l'IRPLL⁴⁸, sense tenir en compte el marge superior i inferior, i incrementant o minorat en funció de les característiques de l'habitatge i les condicions particulars del municipi. El valor resultant expressat en m² s'ha de multiplicar pels m² útils de l'habitatge que indiqui la cèdula d'habitabilitat. Cal tenir en compte que si l'habitatge té terrassa, es pot sumar a la superfície útil de l'habitatge el 50% de la superfície de la terrassa.

Una vegada calculat el preu de referència, aquest es pot incrementar com a màxim un 5% si a l'habitatge concorren almenys tres de les característiques específiques (art. 7). Un altre factor que pot incrementar el preu de referència són les obres de millora⁴⁹ realitzades en el darrer any que

47 Per exemple, els ingressos d'un arrendatari a Sant Feliu de Guíxols (Zona B) hauran d'oscil·lar entre els 34.858,82 euros/anuals i els 38.732,02 euros/anuals en funció dels membres de la unitat de convivència

48 IRPLL és un indicador de consulta pública que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques concretes (adreça, m² útils, estat de manteniment, any de construcció, certificat energètic i indicar si té ascensor, aparcament o està moblat.).

49 Una obra de millora és la que suposa instal·lar nous serveis a l'habitatge o millorar els ja existents, aconseguir una major comoditat, higiene o seguretat. No tenen consideració d'obres de millora les 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.

millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica de l'habitatge (art. 7.3). Cal tenir en compte que únicament es podrà aplicar un dels dos increments en un mateix contracte i si es fan obres de millora mentre l'habitatge està llogat, només es podrà incrementar el preu de referència amb l'actualització de la renda conforme l'IPC segons l'art. 18 LAU (art. 8).

Addicionalment a la renda resultant, es pot preveure la repercussió a l'arrendatari de les despeses generals i serveis individuals (art. 9) establertes per la LAU, per exemple, l'IBI, la taxa d'escombraries, quotes i despeses de la comunitat, etc. La Llei estableix una repercussió de forma desglossada, amb l'import exacte de cada concepte i un pagament separat a la renda. En principi, al mes de gener, l'arrendador haurà de lliurar la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferiors a les pactades, s'ha de retornar la diferència corresponent.

El que l'articulat no preveu és si les despeses són superiors a les pactades, fet probable que pugui passar amb l'encariment dels subministraments de la llar com és el cas de la llum durant aquest 2021⁵⁰. Aquest supòsit es podria pactar en el contracte ja que la regulació no ho impedeix i s'entén per les regles del dret civil com a vàlid. No obstant això, si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers cinc anys, no es podran afegir al nou contracte les despeses generals assimilades a la renda en l'anterior contracte.

2.4. Règim transitori dels contractes convinguts abans de l'entrada en vigor de la mesura

La DT 1a. té en compte aquells contractes d'arrendament que tinguin per objecte un habitatge ubicat en una àrea amb mercat d'habitatge que hagin estat conclosos abans de l'entrada en vigor del règim de contenció de rendes. Tot i això, segurament molts arrendataris i arrendadors amb un contracte signat abans del 22 de setembre de 2020 s'han pogut preguntar com els afecta el nou règim transitori a la renda pactada. Per aquest motiu, a continuació es plantegen algunes situacions que es poden plantejar aquests contractes i si s'aplica el règim de contenció de rendes.

En primer lloc, si el contracte es troba en el termini mínim de duració del contracte, regulat per l'art. 9 de la LAU, es presenten fins a tres regulacions diferents en els darrers nou anys (*Taula 4*) en conseqüència de les consecutives modificacions de la LAU. Si el contracte es troba en el període de durada mínima contractual, es segueix regint pel que estableix la LAU. Davant la impossibilitat

50 «Precio de la electricidad | OCU», accedit 24 novembre 2021, <https://www.ocu.org/vivienda-y-energia/gas-luz/informe/precio-luz>.

d'aplicar el règim de contenció de rendes, el que proposa el Sindicat de Llogateres en el seu manual⁵¹ per aplicar la L 11/2020 és la negociació d'un nou contracte amb l'arrendador quan la renda del vigent contracte és superior al preu de referència. L'argument que es suggereix per negociar a la baixa la nova renda consisteix a explicar que la renda d'un nou contracte, amb independència de si es manté l'arrendatari o és una nova persona, s'hauria d'ajustar al preu de referència.

Taula 3: Determinació de la durada mínima i la pròrroga legal atenent l'inici del contracte d'arrendament d'habitatge

Contracte d'arrendament urbà		Durada mínima	Pròrroga legal
Des de	Fins	Art. 9 LAU	Art. 10 LAU
01/01/1995	06/07/2013	5 anys	3 anys
06/07/2013	19/12/2018	3 anys	1 any
19/12/2018	22/01/2019	5/7 anys	3 anys
22/01/2019	06/03/2019	3 anys	1 any
06/03/2019	vigent	5/7 anys	3 anys

Font: Elaboració pròpia a partir de la LAU.

Amb aquest argument com a eina de negociació, cal apuntar que si es complís el supòsit de vulnerabilitat de l'arrendador (art. 6.3 llei 11/2020) i el nou arrendatari tingués uns ingressos superiors a 3,5 IRSC (1.991,92 euros mensuals o 27.887,06 euros anuals), la renda seria la major entre el preu de referència i la renda del contracte anterior i l'argument no seria útil.

Pel que fa a les pròrroques que pugui haver després de la durada legal del contracte, es distingeix la pròrroga legal⁵², on es mantenen les mateixes condicions contractuals que les pactades en el contracte, i la pròrroga convencional⁵³. Mitjançant aquesta pròrroga, les parts poden acordar la modificació de les condicions originals del contracte, establir la durada que es cregui oportuna i, fins al 22 de setembre de 2020, podien pactar lliurement la modificació de l'import de la renda de conformitat amb l'article 17 de la LAU. Amb l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, si les parts volen formalitzar una pròrroga convencional del contracte, els serà d'aplicació el que estableix la Llei. En darrer lloc, quan el contracte ha complert amb la durada mínima i també ha esgotat les pròrroques legals o convingudes entre les parts, el contracte es troba en un supòsit de tàcita reconducció. En aquests casos s'entén que el contracte neix de nou cada mes o cada any, per la qual

51 Sindicat de Llogateres, «La regulació dels lloguers, punt per punt», 2020.

52 La pròrroga legal és el termini establert per l'art. 10 de la LAU que s'inicia quan s'ha expirat el termini mínim obligatori d'un contracte i les parts no han notificat la finalització del contracte ni una pròrroga convencional

53 La pròrroga convencional és aquella que lliurement pacten les parts quan el termini de vigència del contracte- o de la pròrroga legal o una convencional-, està a punt de finalitzar.

cosa li seria plenament d'aplicació la Llei 11/2020 i s'hauria d'adaptar la renda d'aquests contractes a la normativa vigent, mitjançant un nou contracte d'arrendament d'habitatge.

2.5. Control i règim sancionador

El legislador català, conscient de la novetat que suposava la regulació legal de la contenció i moderació de rendes establerta per la Llei 11/2020, va encomanar al Govern de la Generalitat la constitució d'una comissió encarregada de fer el seguiment i l'avaluació de les mesures determinades per la Llei, així com les mesures que s'adoptin a l'empara de la regulació que conté.

Destaca, en particular, la previsió de la seva composició amb persones que representin l'Administració de la Generalitat, els governs locals de Catalunya, les entitats representatives de les persones llogateres i dels agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris i les corporacions públiques amb funcions directament relacionades amb l'accés a l'habitatge, així com la tasca específica que se li encomana d'eleva anualment al Govern un informe relatiu al seguiment, l'avaluació i, si s'escau, les propostes de millora de les mesures adoptades, informe que el Govern ha de trametre al Parlament de Catalunya.

Atès l'exposat, es va aprovar l'acord GOV/4/2021⁵⁴, de 19 de gener, que va constituir la Comissió de Seguiment i Avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament. Tot i la seva constitució, la comissió encara no ha emès l'informe anual del seguiment i avaluació de la mesura després del primer any de la seva vigència.

En una línia paral·lela, la DF2^a estableix el deure del Govern de presentar al Parlament, en el termini d'un any un estudi valoratiu sobre l'efectivitat dels criteris establerts per a aquesta llei per a assolir l'objectiu de contenir i moderar les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que hi resten subjectes. Aquest estudi pot anar acompanyat, si escau, de propostes de modificació que es considerin convenients o necessàries a la vista de l'evolució del mercat de lloguer d'habitatge. Segons les fonts consultades a disposició, el Govern no ha presentat al Parlament l'estudi valoratiu després de més d'un any d'aplicació del règim de contenció de rendes a Catalunya.

A més a més d'un règim de control, la Llei 11/2020 va incloure un règim sancionador en matèria de contenció de rendes amb la modificació de la L 18/2007 per incloure infraccions lleus i greus (*Annex 3*) amb sancions de 3.000 a 90.000 euros. Segons fonts de la Generalitat, aquest nou règim sancionador va acompanyat de campanyes per donar a conèixer la normativa i sessions

⁵⁴ Catalunya, «ACORD GOV/4/2021, de 19 de gener, pel qual es constitueix la Comissió de Seguiment i Avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge» (2021).

informatives adreçades als agents del sector immobiliari. Tanmateix, al febrer de 2021 l'Agència Catalana del Consum (ACC) va obrir 5 expedients sancionadors a portals immobiliaris per no informar als seus anuncis de l'índex de referència de preus de lloguer, sancions que poden arribar als 10.000 euros⁵⁵. Tot i això, es desconeix el recorregut dels expedients per fonts oficials.

Sens perjudici que el control de l'incompliment de la norma correspon als ajuntaments, a finals del mes d'abril de 2021 la Generalitat de Catalunya va anunciar la detecció dels primers 30 casos susceptibles de sanció després d'una primera fase des de l'entrada en vigor de la Llei. Segons el comunicat, els supòsits sancionables més detectats havien estat la no publicitat de l'índex de referència en els contractes d'arrendament d'habitatge, no haver individualitzat les despeses generals que s'incloïen en la renda o no detallar les característiques específiques que justificaven l'increment de la renda per damunt del preu de referència. Totes les infraccions són lleus i comportarien una sanció de 3.000 fins a 9.000 euros⁵⁶. Com en el cas anterior, no s'ha publicat el resultat dels expedients sancionadors i les sancions que s'hagin pogut aplicar.

En aquest punt, cal prendre consciència de les implicacions burocràtiques i administratives que comporta l'aplicació del règim sancionador i, en el moment que es disposin de les dades relatives dels expedients sancionadors, avaluar l'impacte que té en l'aplicació de la normativa.

55 Govern de la Generalitat de Catalunya, «L'Agència Catalana del Consum obre 5 expedients sancionadors a portals immobiliaris per incomplir la normativa en matèria de contenció de rendes», Govern.cat, 2021, <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/397223/lagencia-catalana-del-consum-obre-5-expedients-sancionadors-portals-immobiliaris-incomplir-normativa-materia-contencio-rendes>.

56 «Comencen les sancions per lloguers abusius. gencat.cat», accedit 26 novembre 2021, <https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Comencen-les-sancions-per-lloguers-abusius>.

3. La Llei 11/2020 a Sant Feliu de Guíxols

3.1. Règim transitori

La DT2^a de la Llei 11/2020 va declarar amb caràcter transitori el municipi de Sant Feliu de Guíxols com a àrea amb mercat d'habitatge tens atès que tenia una població de més de 20.000 habitants i les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge havien sofert un increment de més del 20% entre els anys 2014-2019. Si es comprova el compliment d'aquests requisits en 2020, el municipi tenia una població de 22.097 habitants⁵⁷ i l'increment acumulat de les rendes de lloguer entre els anys 2014 i 2019 va ser d'un 28,36% segons mostra la taula següent:

Taula 4: Evolució de la mitjana anual del lloguer contractual a Sant Feliu de Guíxols, període 2014- 2019

Sant Feliu de Guíxols	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes)	571,01	535,23	500,09	464,26	458,74	433,86
Increment interanual (%)	6,68	7,03	7,72	1,20	5,73	Total 28,36

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades que publica la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials⁵⁸.

El règim transitori tenia una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor de la llei, i durant el termini establert els òrgans competents havien de formular una nova declaració si el municipi volia que es seguís aplicant la Llei 11/2020. Per tant, de conformitat amb el procediment previst, el 7 de maig de 2021, l'AHC va demanar a l'alcalde de Sant Feliu de Guíxols que expressés en el termini d'un mes la seva voluntat o no d'exercir la iniciativa i la competència per efectuar una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens. En aquest sentit, el municipi va manifestar la voluntat d'exercir la iniciativa en l'acord del Ple Municipal de la sessió del dia 22 de juny de 2021 (PLE2021000009) però no es va poder incloure en la primera fase del procediment de l'AHC.

D'aquesta manera, i en conseqüència de no haver formulat una nova declaració, a partir del 22 de setembre de 2021 es va deixar d'aplicar el règim de contenció de rendes a Sant Feliu de Guíxols. Malgrat no haver pogut formar part de la primera fase, el municipi es troba inclòs en el segon procediment de l'AHC que es preveu resoldre a finals del desembre de 2021⁵⁹. Per tant, Sant Feliu

57 «Idescat. El municipi en xifres. Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)», accedit 20 octubre 2021, <https://www.idescat.cat/emex/?id=171609>.

58 Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, «Lloguers per àmbits geogràfics. Habitatge», accedit 20 octubre 2021, https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/.

59 Agència de l'Habitatge de Catalunya, «Memòria sobre la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens de determinats municipis de Catalunya (2a fase)», vol. 5, 2021.

de Guíxols experimentarà un període de tres mesos de liberalització del preu del lloguer que caldrà avaluar l'impacte que hagi pogut tenir en les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge i en el nombre de contractes conclosos durant aquest període.

En els següents apartats, es presentarà una anàlisi en profunditat del compliment dels requisits del municipi per poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens i l'efecte que ha tingut el règim de contenció de rendes durant l'any de vigència de la declaració transitòria.

3.2. Compliment dels requisits com àrea amb mercat d'habitatge tens

A continuació s'avaluarà el compliment dels requisits del municipi de Sant Feliu de Guíxols en relació amb els aspectes continguts a l'article 2 de la Llei 11/2020 per poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

A. Anàlisi del compliment de les estipulacions descrites a l'article 2.a

El primer requisit (article 2.a), es descriu en els següents termes:

- 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.*

Aquest requisit es centra en comparar l'evolució del preu de lloguer de Sant Feliu de Guíxols amb l'evolució de la renda del lloguer que s'ha produït al conjunt de Catalunya. Com es pot observar, l'article de la Llei no estableix un període concret en què s'hagi d'analitzar el comportament mitjà del preu del lloguer, i únicament es refereix a creixement "sostingut" (s'entén que en el temps, però sense determinar la durada d'aquest temps). En conseqüència, des de l'AHC s'entén que l'adequat és fer ús del període de temps de 5 anys anteriors al moment de la declaració, establert al requisit descrit a l'article 2.c de la Llei.

D'aquesta manera, i atenent que l'anàlisi per la declaració és l'any 2021, es proposa estudiar l'evolució del preu del lloguer al municipi i a Catalunya durant el període comprès entre els anys 2016 i 2020, ambdós inclosos, per a determinar si s'ha produït o no un creixement sostingut del preu del lloguer clarament superior al de la mitjana del territori.

En el cas de Catalunya, la mitjana anual del lloguer l'any 2016 era de 595,66 euros i l'any 2020 de 734,33 euros, fet que implica un increment del preu del lloguer d'un 23,28%. Pel que fa al

municipi de Sant Feliu de Guíxols, les dades publicades per la Generalitat de Catalunya, a través de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials⁶⁰ són les següents:

Taula 5: Evolució de la mitjana anual del lloguer contractual a Sant Feliu de Guíxols, període 2016- 2020

Sant Feliu de Guíxols	2020	2019	2018	2017	2016
Mitjana anual del lloguer (euros/mes)	584,40	571,01	535,23	500,09	464,26

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials

Un cop extretes les xifres, es pot observar que el preu de lloguer de mitjana contractual del 2016 es va situar als 464,26 euros, mentre que el mateix valor per a l'exercici 2020 va créixer fins als 584,40 euros. Per tant, el creixement del preu del lloguer a Sant Feliu de Guíxols ha estat d'un 25,88% i en situar-se amb un valor superior al del conjunt de Catalunya, es compleix amb l'article 2.a de la Llei 11/2020.

B. Anàlisi del compliment de les estipulacions descrites a l'article 2.b

Pel que fa al segon requisit (article 2.b), es descriu en els següents termes:

- 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.*

Aquest requisit se centra en l'establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposa el pagament del lloguer a una persona o unitat de convivència. L'article de la Llei no estableix un indicador estadístic concret a partir del qual s'hagi d'analitzar el pes del lloguer en l'economia domèstica, i únicament es refereix al "*pressupost personal o familiar*" i als "*ingressos habituals de les llars*". En conseqüència, des de la perspectiva tècnica s'ha de cercar un indicador oficial, objectiu, estandarditzat i estadísticament explotat fins al nivell territorial municipal, i des de l'AHC s'entén que l'adequat és fer ús de l'indicador municipal de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant, que publica cada any l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) a escala municipal.

⁶⁰ Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, «Lloguers per àmbits geogràfics. Habitatge», accedit 20 octubre 2021, https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/.

Per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b sobre el pes del lloguer en l'economia domèstica, cal que es compari la RFDB per habitant que publica l'IDESCAT amb la darrera dada publicada del lloguer mitjà contractual del municipi. Per tant, caldrà incloure la dada del lloguer mitjà contractual de 2020 i la RFDB per habitant del municipi ⁶¹, i establir la diferència en percentatge. El valor de referència serà el 30% que estableix l'article 2.b), i en el cas que el percentatge entre la RFDB mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de 2020 sigui superior al valor de referència (30%), s'entendrà que compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei 11/2020.

D'acord amb la *Taula 6*, el preu de lloguer el 2020 a Sant Feliu de Guíxols era de 584,40 euros i la RFDB per habitant al municipi és de 14,4 milers d'euros. Atès que l'IDESCAT publica amb dada anual, la xifra dividida en 12 mensualitats resulta una RFDB mensual de 1.200,00 euros.

Taula 6: Renda familiar disponible bruta a Sant Feliu de Guíxols (2018)

Mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes)	RFDB (milers d'euros)	RFDB per habitant (milers d'euros)	RFDB per habitant (Índex Catalunya=100)
Sant Feliu de Guíxols	310.625	14,4	81,8

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a IDESCAT.

Si s'estableix la diferència en percentatge entre el preu de lloguer 584,40 euros mensuals i la RFDB 1.200,00 euros, el percentatge és de 48,70%. El que suposa que a Sant Feliu de Guíxols la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar és de 48,70%. La despesa supera el valor del 30% de la renda mitjana dels ingressos habituals de les llars i el municipi compleix amb els paràmetres de l'article 2.b) de la Llei 11/2020.

C. Anàlisi del compliment de les estipulacions descrites a l'article 2.c

Pel que fa al tercer requisit (article 2.c), es descriu en els següents termes:

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.

Aquest requisit es centra en la comparació entre l'evolució del preu del lloguer de Sant Feliu de Guíxols i l'evolució de l'IPC acumulat en els 5 anys anteriors a la declaració. Com es pot

⁶¹ «Idescat. Renda familiar disponible bruta territorial. RFDB per habitant. Municipis», accedit 20 octubre 2021, <https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbr&n=13301&by=mun>.

observar, l'article de la Llei es refereix a “*creixement interanual acumulat*”, durant els 5 anys anteriors i tant de la mitjana contractual anual com de l'IPC a tancament de l'any.

D'aquesta manera, l'AHC proposa que per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.c, s'ha de sumar la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya. El valor de referència serà el que estableix el mateix article (3%) i en el cas que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana al municipi sigui un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.c. El municipi de Sant Feliu de Guíxols i Catalunya presenten les següents dades:

Taula7: Variació interanual del preu de lloguer a Sant Feliu de Guíxols (2016-2020)

Sant Feliu de Guíxols	2020	2019	2018	2017	2016
Mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes)	584,40	571,01	535,23	500,09	464,26
Increment interanual (%)	2,34	6,68	7,03	7,72	Total 23,77%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials⁶².

Taula 8: Evolució de l'Índex de Preus de consum a Catalunya (2016-2020)

Catalunya	Índex de preus de consum (IPC)	Evolució acumulada de l'IPC
2020	-0,4	-1,3
2019	0,9	-0,9
2018	1,8	-0,4
2017	2,2	2,1
2016	0,1	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a IDESCAT.

Per tant, la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer és d'un 23,77%, mentre que la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya és d'un -0,5%. Atès que l'increment acumulat de la renda de lloguer a Sant Feliu de Guíxols va ser superior en més d'un 3%- concretament la diferència al municipi va ser d'un 24,27%- s'entén que es compleix el requisit definit a l'article 2.c de la Llei.

62 «Idescat. Anuari estadístic de Catalunya. Índex de preus de consum (IPC). Taxa de variació. Províncies», accedit 20 octubre 2021, <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=382>.

Així doncs, d'acord amb tot l'exposat anteriorment, es pot concloure que Sant Feliu de Guíxols tindria condició d'àrea amb mercat d'habitatge tens pel compliment dels tres requisits que defineix l'article 2 de la Llei 11/2020.

3.3. L'efecte del règim de contenció de rendes a Sant Feliu de Guíxols

Tot seguit, es presenta l'estudi relatiu a l'efecte que ha pogut tenir el règim de contenció de rendes de la Llei 11/2020 al municipi de Sant Feliu de Guíxols. L'objectiu principal és donar resposta a les següents preguntes:

- El règim de contenció de rendes ha contingut o moderat els preus de les rendes dels lloguers de Sant Feliu de Guíxols?
- El règim de contenció de rendes ha disminuït l'oferta d'habitatges en règim de lloguer a Sant Feliu de Guíxols?

Per plantejar i respondre les qüestions formulades s'estudiarà dos factors principals en el mercat de l'habitatge: el preu de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge i el nombre de contractes formalitzats en el període comprès entre el primer trimestre de 2019 fins al segon trimestre de 2021, d'acord amb les últimes dades publicades per la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya.

Així, a fi de conèixer l'evolució d'aquests factors es consultarà l'estadística del mercat de lloguer a Catalunya, que es nodreix del registre de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl, a fi d'obtenir les variables sobre el nombre de contractes de lloguer d'habitatge i la renda mitjana contractual. Les dades són explotades trimestralment i l'àmbit geogràfic en qüestió són les províncies, àmbits territorials funcionals, comarques i municipis de Catalunya⁶³.

D'entrada, l'estudi es centra en l'anàlisi de les variables en el municipi de Sant Feliu de Guíxols, amb una població de 22.097 habitants l'any 2020 i una extensió de 16,23 km², que es situa al sud de la comarca del Baix Empordà (Girona). Aquest limita al nord amb el terme de Castell-Platja d'Aro, i a l'oest amb el de Santa Cristina d'Aro i es configura com un centre urbà important dins el Baix Empordà, fins al punt d'haver exercit històricament un paper de capitalitat. Des d'un punt de vista funcional, Sant Feliu de Guíxols forma part del sistema urbà de la Vall d'Aro, amb una integració considerable amb alguns dels municipis del seu entorn.

63 Departament de Drets Socials, «Estadística del mercat de lloguer a Catalunya», 2021.

A més, per poder obtenir el criteri comparatiu amb altres municipis on s'hagi o no aplicat el règim de contenció de rendes, es proposa comparar les dades amb els dos municipis més del Baix Empordà: Palafrugell i Palamós. Els motius que han portat a escollir aquests dos municipis és la coincidència dels següents factors: una població semblant (*vegeu punt 3.3.2*), municipis amb àrea de demanda forta i acreditada Tipus II i la possibilitat d'aplicar de l'índex de referència de preus de lloguer.

D'una banda, amb Palafrugell es comparteix el fet d'haver format part de la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens. Tanmateix, en ambdós municipis es va deixar d'aplicar el règim a partir del 22 de setembre de 2021 però es troben inclosos en el segon procediment de l'AHC per formular una nova declaració. D'altra banda, a Palamós no es va aplicar el règim de contenció de preus ni tampoc ha manifestat la iniciativa per formular una declaració. Ara bé, sí que comparteix amb Sant Feliu de Guíxols el fet de ser un municipi costaner del Baix Empordà i l'efecte que pot repercutir en el mercat de lloguer els habitatges turístics o de temporada.

A l'hora de fer la comparativa entre els municipis en qüestió, es tindrà en compte l'efecte demostrat que té la regulació entre municipis propers quan s'aplica de forma desigual. Aquest efecte consisteix en l'increment de la demanda d'habitatges en lloguer i, en conseqüència, la pujada del preu als municipis no regulats (Palamós) atenent la demanda exclosa dels municipis regulats (Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols). Aquesta demanda exclosa s'explica per la reducció l'oferta d'habitatges de lloguer atesa la limitació del preu i, en paral·lel, la poca rotació dels arrendataris que es beneficien de la normativa.

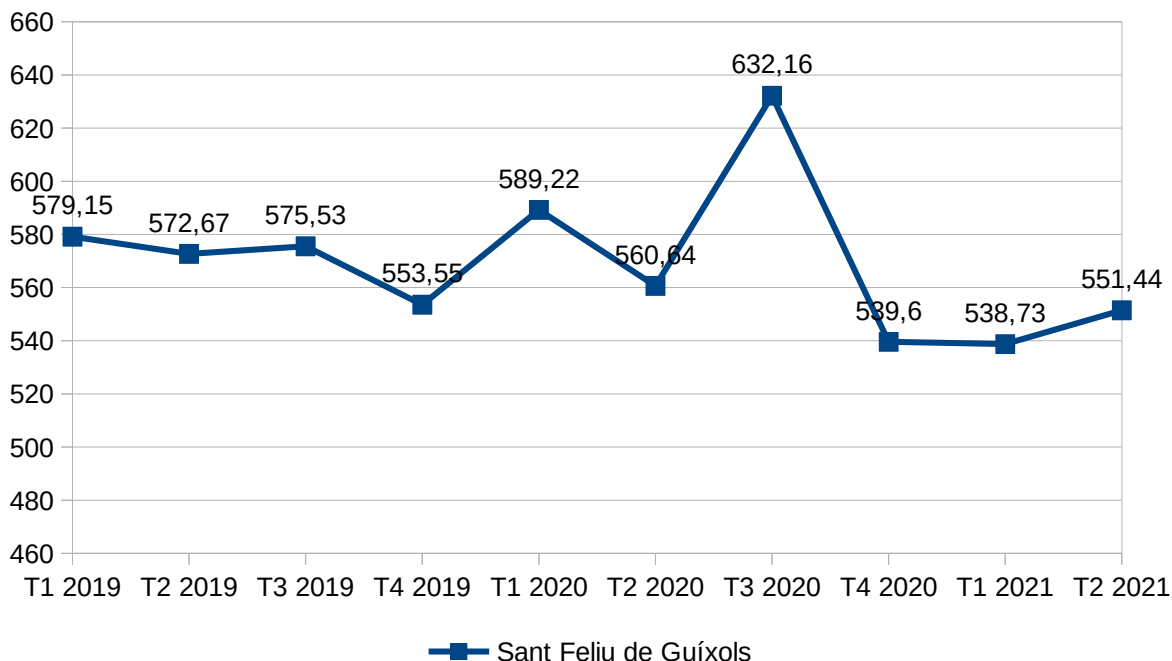
En endavant, s'exposaran i es comentaran els resultats de les dades extretes a fi d'intentar donar resposta a les preguntes formulades.

3.3.1. L'efecte en el preu de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge

De forma sintètica, es presenta una anàlisi de l'evolució de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge a fi de determinar si l'aplicació del règim de contenció de rendes de la L 11/2020 ha assolit l'objectiu de contenir i/o moderar els preus del lloguer al municipi de Sant Feliu de Guíxols. El punt de partida és el primer trimestre de 2019 per tal de tenir la visió anual dels cicles trimestrals, d'acord amb l'estacionalitat que pot afectar la temporada d'estiu, i sense tenir en

compte el desajust en el mercat de l'habitatge que va provocar l'arribada de la pandèmia de la Covid-19 (T2 2020).

Figura 5: Evolució del preu de les rendes de lloguer a Sant Feliu de Guíxols, període T1 2019 a T2 2021 (euros)



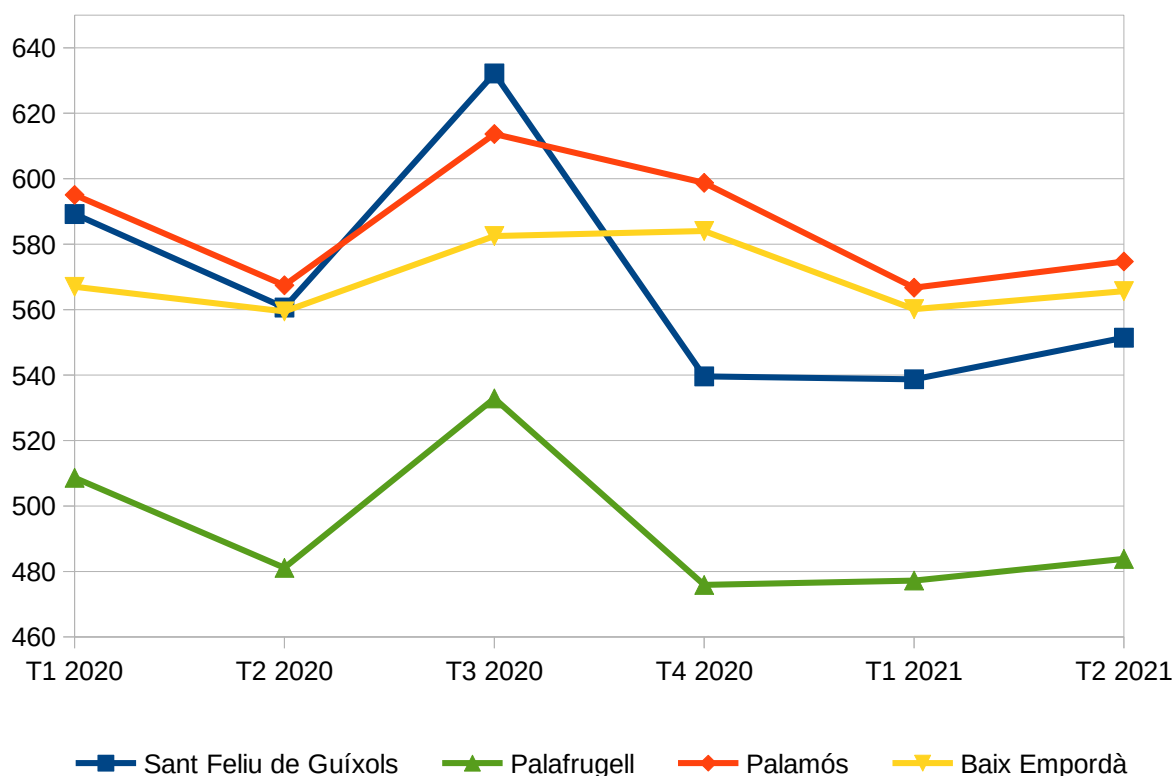
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials

L'evolució trimestral de l'any 2019 presenta una estabilitat del preu mitjà de lloguer a excepció del darrer trimestre amb una baixada dels preus d'un -3,82%. El primer trimestre del 2020 marca una recuperació dels preus, situant-se per damunt de qualsevol trimestre de l'any anterior però la tendència a l'alça es veu afectada per l'arribada de la pandèmia i provoca una baixada del preu del lloguer d'un -4,85%. El tercer trimestre de 2020, coincidint amb l'època estival, pateix una forta pujada dels preus, concretament un augment d'un 12,75% respecte el trimestre anterior.

Arribat aquest punt, i coincidint amb l'entrada en vigor del règim de contenció de rendes a finals de setembre de 2020, el quart trimestre presenta una caiguda del preu mitjà de lloguer de gairebé un 15%. Cal tenir en compte la dinàmica de l'any 2019, on els preus del quart trimestre també van tenir una tendència a la baixa, però a partir de la *Figura 6* que es comentarà a continuació, es pot deduir si aquesta baixada tan forta és atribuïble al règim de contenció de rendes o no. Malgrat això, a partir del T2 2021 es produeix una lleugera recuperació dels preus del lloguer que caldrà analitzar amb les dades que es publiquin relatives al tercer i quart trimestre del 2021.

En vista del que s'ha exposat, la *Figura 6* presenta l'evolució trimestral del preu del mercat de lloguer dels municipis de Sant Feliu de Guíxols, Palafrugell i Palamós, juntament amb el valor mitjà de la comarca del Baix Empordà entre el període del primer trimestre de 2020 -moment previ a la pandèmia- i el segon trimestre de 2021 (últimes dades publicades).

Figura 6: Evolució trimestral del preu del mercat de lloguer, període T1 2020 a T2 2021 (euros)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials.

En primer lloc, destaca Palafrugell amb una mitjana de preus molt per sota dels altres dos municipis i de la mitjana del Baix Empordà. Aquesta diferència es pot entendre pel fet que no és una localitat costanera i no estigui tan afectada per la pressió dels habitatges d'ús turístics. El punt de partida del gràfic (T1 2020) situa per damunt de la mitjana de la comarca a Palamós (595,06 euros) i a Sant Feliu de Guíxols (589,22 euros). En el següent període, es posa en comú l'efecte de la pandèmia en el mercat del lloguer amb una baixada semblant dels preus en tots els municipis. En efecte, l'impacte del desconfinament en la pujada de les rendes coincideix amb els mesos de juliol, agost i setembre de 2020 (T3 2020).

Ara bé, és a partir del quart trimestre de 2020 -primer període del gràfic on s'aplica de forma íntegra el règim de contenció de preus a Sant Feliu de Guíxols i a Palafrugell- quan es poden

diferenciar dues tendències. D'una banda, als municipis afectats per la L 11/2020 es produeix una forta baixada dels preus que pren en els següents trimestres una lleugera recuperació. I, d'altra banda, Palamós i la mitjana del Baix Empordà inicien una progressiva baixada dels preus fins al primer trimestre del 2021, on es suma a la lleugera recuperació dels preus que indica la *Taula 10*.

En aquest sentit, si es compara la situació que presentava el mercat del lloguer previ a la pandèmia (T1 2020) i les últimes dades disponibles del segon trimestre del 2021, es pot concloure que el preu mitjà del lloguer s'ha rebaixat en tots els municipis analitzats, però no amb la mateixa intensitat: Sant Feliu de Guíxols (-6,41%), Palafrugell (-4,87%), Palamós (-3,41%) i Baix Empordà (-0,23%). A més a més, cal destacar que des del quart trimestre de 2020 el preu mitjà del lloguer de Sant Feliu de Guíxols s'ha situat per sota del preu mitjà del Baix Empordà, fet que abans de l'aplicació del règim de contenció de rendes no passava.

Atès l'exposat, davant la qüestió formulada de si la regulació ha tingut un efecte en els preus de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge a Sant Feliu de Guíxols es pot concloure:

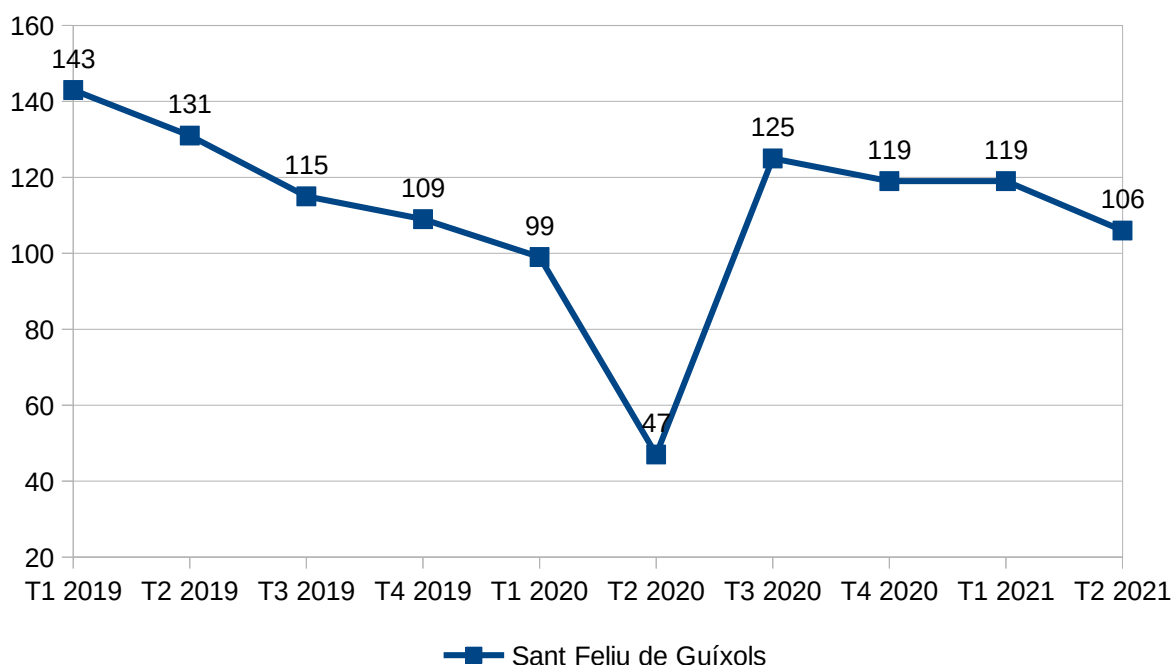
1. Que els preus de les rendes de lloguer han baixat un -12,75% en relació al trimestre anterior a l'aplicació del règim de contenció de rendes (T3 2020) i actualment el preu de mercat del municipi es situa per sota de la mitjana del Baix Empordà.
2. Respecte al mateix període comparat, la baixada dels preus als municipis estudiats és a Palafrugell un (-9,20%) i a Palamós un (-6,34%). Per tant, Sant Feliu de Guíxols és el municipi on més han baixat els preus del lloguer i, fins i tot, es redueixen proporcionalment el doble que en municipi no regulat. En aquest sentit, cal remarcar l'efecte col·lateral que s'explicava a l'inici el qual es pot produir entre municipis propers regulats i no regulats. L'efecte pot suposar un increment notori de la demanda d'habitatge en els municipis no regulats i, en conseqüència, la pujada del preu del lloguer.
3. La variació trimestral que mostra el primer trimestre d'aplicació de la normativa (T4 2020) va consistir a Sant Feliu de Guíxols en una baixada d'un -14,64% del preu de les rendes de lloguer. Aquesta forta tendència a la baixa es comparteix amb l'altre municipi regulat, Palafrugell. Es diferencia, per tant, de la tendència que pren Palamós i la mitjana dels municipis del Baix Empordà que, tot i també mostrar una reducció dels preus de lloguer, no és tan acusada i notòria.
4. Mentre la recuperació dels preus del lloguer s'inicia a partir del quart trimestre de 2020 en els municipis regulats, en el no regulat i al Baix Empordà comença a partir del següent període (T1 2020).

3.3.2. L'efecte en el nombre de contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats

En endavant, es presenta una anàlisi de l'evolució del nombre de contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats per tal de determinar si l'aplicació del règim de contenció de rendes de la L 11/2020 ha disminuït l'oferta d'habitatges en lloguer. El punt de partida és el primer trimestre de 2019 per tal de tenir una visió anual dels cicles trimestrals, d'acord amb l'estacionalitat que pot afectar la temporada d'estiu i sense tenir en compte el desajust en el mercat de l'habitatge que va tenir l'arribada de la pandèmia de la Covid-19 (T2 2020).

L'evolució trimestral de l'any 2019 presenta una clara tendència a la baixa en el nombre de contractes formalitzats trimestralment que, sense tenir en compte el sotrac de la pandèmia, la variació interanual del primer trimestre de 2020 presenta una baixada d'un -30,77%, equivalent a 44 contractes menys que durant el mateix període de l'any 2019. Aquesta davallada culmina el segon trimestre de 2020, amb uns mínims històrics de només 47 contractes formalitzats, i coincideix amb una lleugera baixada del preu de les rendes d'acord amb la *Figura 5*. El tercer trimestre de 2020 representa una recuperació del mercat, marcat per un efecte compensatori del trimestre anterior, i es situa per damunt del valor relatiu al mateix període del 2019. Coincidint amb

Figura 7: Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatges constituïts a Sant Feliu de Guíxols, període T1 2019 a T2 2021

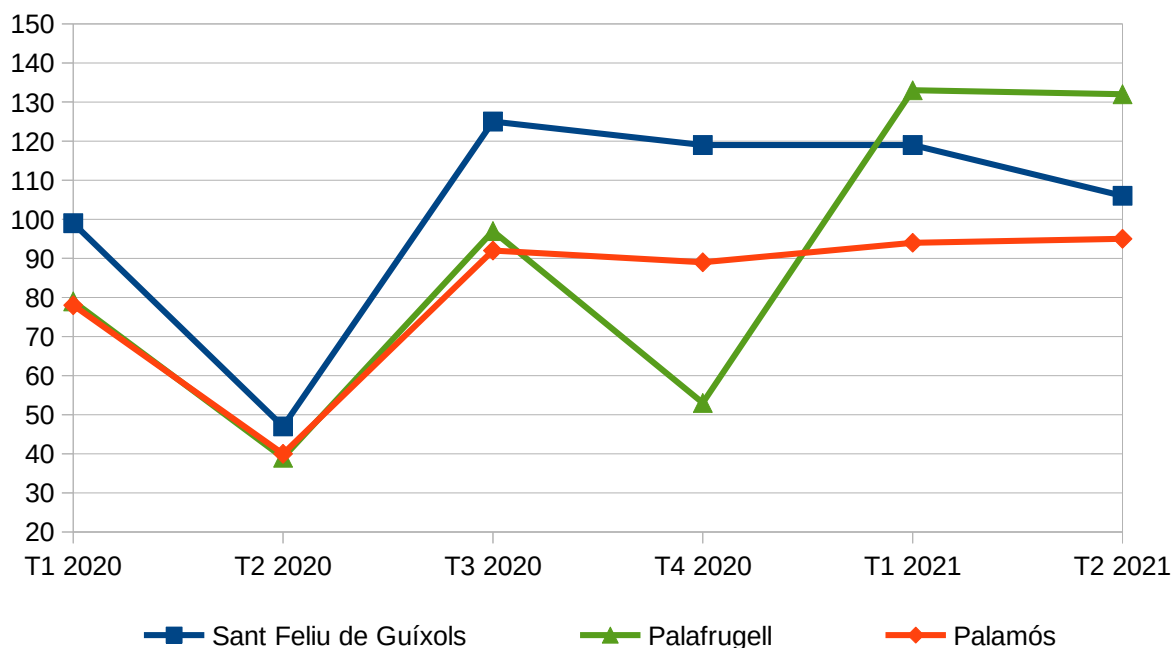


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials

l'aplicació del règim de contenció de rendes, el quart trimestre de 2020 presenta una lleugera disminució en el nombre de contracte i una tendència lineal en els següents sis mesos a l'entrada en vigor de la Llei. Per últim, el segon trimestre del 2021 presenta una reducció en -10,92% del nombre de contractes formalitzats respecte del trimestre anterior.

En la comparativa que es pretén fer en relació als municipis de Palafrugell i Palamós, és indispensable tenir en compte els volums de població de cada municipi segons les dades del 2020. Al capdavant es situa Palafrugell amb una població de 23.244 habitants (17,27% del Baix Empordà), el segueix Sant Feliu de Guíxols amb 22.097 habitants (16,52% del Baix Empordà) i, per últim, Palamós amb 18.135 habitants (13,56% del Baix Empordà). De fet, els tres municipis representen el 47,35% de la població de la comarca.

Figura 8: Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatges constituïts, període T1 2020 a T2 2021



Una vegada presentat amb xifres cada municipi, el primer trimestre del 2020 situa a Sant Feliu de Guíxols com el municipi amb un nombre més alt de contractes signats (99) tot i no ser el més poblat. El següent trimestre (T2 2020) manté la dinàmica de la pandèmia que situa el nombre de contractes formalitzats en mínims històrics amb volums molt semblants entre els tres municipis (*Taula 11*). És a partir del tercer trimestre de 2020 quan s'observa una important recuperació de l'activitat econòmica encapçalada per Sant Feliu de Guíxols amb 125 contractes formalitzats, una dada superior a la del mateix període de l'any anterior. El segueix Palafrugell i Palamós amb només cinc contractes de diferència (97 i 92).

El quart trimestre de 2020, coincidint amb l'inici de l'aplicació del règim de contenció de rendes, s'observa un desajust en les dades de Palafrugell (amb només 53 contractes formalitzats) que es pot haver compensat amb la xifra del següent trimestre. En el cas de Palamós, municipi que no estava sota el règim de contenció de rendes, presenta una tendència progressiva a l'alça i recupera el nivell pre-pandèmia. En canvi, Sant Feliu de Guíxols mostra una reducció progressiva del nombre de contractes d'arrendament i no recupera els nivells de principis de l'any 2019.

Atès l'exposat, davant la qüestió formulada de si la regulació ha tingut un efecte en el nombre de contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats a Sant Feliu de Guíxols es pot concloure:

1. El nombre de contractes d'arrendament formalitzats al municipi ha disminuït en un -10,92% en relació al trimestre previ a l'aplicació de la Llei 11/2020 (T3 2020) i es presenta com l'únic dels tres municipis estudiats amb una reducció dels nombres de contractes formalitzats.
2. Respecte al mateix període comparat, l'impacte en els municipis estudiats resulta a Palafrugell en un increment del 149,05%. Cal tenir en compte la sorprenent dada de només 53 contractes formalitzats al quart trimestre de 2021 i que dona lloc al sorprenent increment. En el cas de Palafrugell també mostra un augment d'un 6,74% en el nombre de contractes formalitzats des de l'inici de l'aplicació de la regulació. Tornant a citar l'efecte col·lateral que es pot produir entre municipis propers on s'aplica de manera desigual la regulació, és important anotar que Palafrugell -com a municipi no regulat- no presenta uns volums superiors als previs a la regulació sinó que només ha recuperat els que ja tenia abans de la pandèmia.
3. Ateses les dades disponibles, no es permet identificar una mateixa tendència que ajudi a associar l'aplicació del règim de contenció de rendes amb una reducció del nombre de contractes formalitzats.
4. La variació trimestral que mostra el primer trimestre d'aplicació de la normativa (T4 2020) va consistir a Sant Feliu de Guíxols en una baixada d'un -4,64% del nombre de contractes d'arrendament signats. Aquesta tendència a la baixa es comparteix amb la resta de municipis i es podria atribuir a l'estacionalitat que pot representar el quart trimestre de l'any, després de la temporada estival. Sorpren la reducció en un -45,36% que mostra Palafrugell i una baixada a Palamós d'un (-3,26%). En tot cas, els municipis de Sant Feliu de Guíxols i

Palamós es situen per sota de les dades generals del Baix Empordà que presenta una reducció del nombre de contractes de lloguer respecte el període comprès d'un -8,43%.

4. Conclusions

Primera. Vist l'exposat en el primer capítol del treball, el contingut de la Llei 11/2020 no troba l'empara en l'article 129 EAC i vulnera l'art. 149.1.8 CE pel que fa a la competència de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals. Paral·lelament, els dos recursos d'inconstitucionalitat en tràmit han provocat una inseguretat jurídica en la seva aplicació i poden suposar la inconstitucionalitat de la normativa. D'aquesta manera, el règim de contenció i moderació de les rendes de lloguer, aplicable des del 22 de setembre de 2020 en una seixantena de municipis, podria derogar-se i deixar en una situació sense precedents els contractes formalitzats en aplicació de la mesura. Tanmateix, el recent avantprojecte de Llei pel Dret a l'Habitatge estatal pot suposar un gir en l'encaix jurídic de la Llei al proposar un canvi en les bases de les obligacions contractuals dels contractes d'arrendament d'habitatge.

Segona. Així, l'aplicació de la regulació s'inicia a partir d'una declaració transitòria, automàtica i sense instància prèvia dels municipis afectats, que suposa una limitació sense precedents de les rendes dels contractes d'arrendament a seixanta-un municipis. Per contra, el 96% dels municipis inclosos han formulat o es troben en tràmit de formar part d'una nova declaració i se'ls sumen cinc municipis no inclosos en el règim transitori. En canvi, destaca l'absència del preceptiu estudi valoratiu que ha d'emetre el Govern de la Generalitat a fi d'avaluar l'efectivitat de la mesura. Per últim, l'avaluació del seguiment i control de la mesura per part de l'Administració presenta una competència desdibuixada del règim sancionador com també un desconeixement del recorregut i l'abast dels expedients sancionadors en matèria de control de rendes.

Tercera. Davant l'efecte del règim de contenció de rendes al municipi de Sant Feliu de Guíxols, el preu de les rendes de lloguer ha baixat un -12,75% en comparació amb el valor previ a la seva aplicació. Per tal d'atribuir la baixada a l'efecte de la mesura, la comparativa feta municipis semblants i propers mostra una reducció del preu manifestament superior en els municipis regulats que podria ser degut a la regulació però la necessitat de més dades i el clar efecte que ha seguit tenint la pandèmia en el mercat immobiliari, impedeix poder atribuir la reducció exclusivament a la mesura. Per la seva part, l'anàlisi relatiu al nombre de contractes formalitzats no presenta cap tendència manifesta que es pugui associar al règim de contenció de rendes amb una reducció del nombre de contractes formalitzats però el municipi de Sant Feliu de Guíxols mostra una clara reducció respecte els volums previs a l'aplicació de la mesura.

Bibliografia

- Barcelona, Ajuntament de. Acord del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, de 15 de setembre del 2021, pel qual s'acorda l'aprovació definitiva de la declaració de tot l'àmbit del municipi de Barcelona (2021).
- Catalunya. ACORD de derogació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora (2019).
- Catalunya. ACORD GOV/4/2021, de 19 de gener, pel qual es constitueix la Comissió de Seguiment i Avaluació de les mesures de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (2021).
- Catalunya.. DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. (2019).
- Catalunya. DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora. (2019).
- Catalunya. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, m § (2007).
- Catalunya. Moció 84/XII del Parlament de Catalunya, sobre la regulació dels arrendaments urbans en el dret civil de Catalunya (2019).
- Catalunya.. ORDRE GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges., DOGC Núm. 7408 - 10.7.2017 § (2017).
- Catalunya, Agència de l'Habitatge de. «Memòria sobre la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens de determinats municipis de Catalunya (2a fase)». Vol. 5, 2021.
- Catalunya, Agència l'habitatge de. «Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer». Accedit 6 novembre 2021. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.
- Catalunya, Consell de Garanties Estatutàries de. «Dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la pe», 2019.
- Catalunya, Govern de la Generalitat de. «L'Agència Catalana del Consum obre 5 expedients sancionadors a portals immobiliaris per incomplir la normativa en matèria de contenció de rendes». Govern.cat, 2021. <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/397223/agencia-catalana-del-consum-obre-5-expedients-sancionadors-portals-immobiliaris-incomplir-normativa-materia-contencio-rendes>.

«Comencen les sancions per lloguers abusius. gencat.cat». Accedit 26 novembre 2021.
<https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Comencen-les-sancions-per-lloguers-abusius>.

Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Certificat de l'acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de 28 de setembre del 2021 (2021).

Constitucional, Tribunal. RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 4203_2021 (2021).

Constitucional, Tribunal. RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 6289_2020 (2021).

Economía Digital. «La ley catalana de alquiler provoca una caída del 40% en la oferta un año después de su aprobación», 2021. <https://www.economiadigital.es/economia/ley-catalana-alquiler-reduce-oferta-40-primer-ano.html>.

Espanya. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, 1 § (2013).

Espanya Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (1985).

Espanya. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, 7 [boe n.o 55, de 5-iii-2019] § (2019).

Expansión. «Un año de la ley catalana del alquiler: menos oferta y huida de inversores», 2021. <https://www.expansion.com/inmobiliario/2021/09/22/614a633ee5fdea66098b45c9.html>.

Generalitat de Catalunya. «Guia ràpida per a conèixer la llei de contenció del preu dels lloguers», 2020.

Habitatge. «Lloguers per àmbits geogràfics. Habitatge». Accedit 6 octubre 2021.
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/.

«Idescat. Anuari estadístic de Catalunya. Densitat de població. Municipis amb més de 20.000 habitants». Accedit 4 novembre 2021. <https://www.idescat.cat/pub?id=aec&n=250>.

«Idescat. Anuari estadístic de Catalunya. Índex de preus de consum (IPC). Taxa de variació. Províncies». Accedit 20 octubre 2021. <https://www.idescat.cat/pub?id=aec&n=382>.

«Idescat. El municipi en xifres. Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)». Accedit 20 octubre 2021. <https://www.idescat.cat/emex?id=171609>.

«Idescat. Renda familiar disponible bruta territorial. RFDB per habitant. Municipis». Accedit 20 octubre 2021. <https://www.idescat.cat/pub?id=rfdbe&n=13301&by=mun>.

«La regulació fa baixar un 5,5% els preus de lloguer a Catalunya – En defensa d'un lloguer just». Accedit 14 octubre 2021. <https://sindicatdellogateres.org/la-regulacio-fa-baixar-un-55-els-preus-de-lloguer-a-catalunya/>.

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 (²⁰²⁰).

Llogateres, Sindicat de. «La regulació dels lloguers, punt per punt», ²⁰²⁰.

Sindicat de Llogateres. «Manifest – En defensa d'un lloguer just». Accedit ¹³ octubre ²⁰²¹.
<https://sindicatdellogateres.org/que-volem/>.

Moncloa, Consejo de Ministros La. «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», ²⁰²¹.
https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/Paginas/enlaces/261021-enlace_vivienda.aspx.

«Precio de la electricidad | OCU». Accedit ²⁴ novembre ²⁰²¹. <https://www.ocu.org/vivienda-y-energia/gas-luz/informe/precio-luz>.

Sergio Nasarre Aznar. «El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña: el riesgo de excluir a los ya excluidos - HayDerecho». Hay Derecho, ²⁰²¹.
<https://www.hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>.

Sindicat de Llogateres. «Aportaciones al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda», ²⁰²¹.
«Sinopsis artículo ⁴⁷ - Constitución Española». Accedit ²⁷ novembre ²⁰²¹.
<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>.

Social, Secretaria d'Habitatge i Inclusió. «Lloguers per àmbits geogràfics. Habitatge». Accedit ²⁰ octubre ²⁰²¹.
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/.

Socials, Departament de Drets. «Estadística del mercat de lloguer a Catalunya», ²⁰²¹.

Vivienda, Iniciativa por una Ley que garantice el derecho a la. «Ley de Garntía del derecho a la vivienda digna y adecuada», ²⁰²⁰. <https://doi.org/10.2307/j.ctv153k4k2>.¹¹.

Annexos

Annex 1. Àrees amb mercat d'habitatge tens

Municipis inclosos dins la DT2^a de la Llei 11/2020

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. Masnou, el
22. Mataró
23. Molins de Rei
24. Mollet del Vallès
25. Montcada i Reixac
26. Montgat
27. Olesa de Montserrat
28. Olot
29. Palafrugell
30. Pallejà
31. Pineda
32. El Prat de Llobregat
33. Premià de Mar
34. Reus
35. Ripollet
36. Rubí
37. Sabadell
38. Salou
39. Salt
40. Sant Adrià de Besos
41. Sant Andreu de la Barca

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

Municipis declarats com a àrea amb mercat d'habitatge tens per la DSO/2812/2021

1. Blanes,
2. Canet de Mar,
3. Cardedeu,
4. Figueres,
5. Garriga, la
6. Girona,
7. Igualada,
8. Lleida,
9. Manresa,
10. Masnou, el
11. Mataró,
12. Mollet del Vallès,
13. Olesa de Montserrat,
14. Rubí,
15. Sabadell,
16. Salt,
17. Sant Fruitós de Bages
18. Sant Pere de Ribes,
19. Santa Perpètua de Mogoda,
20. Sant Sadurní d'Anoia,
21. Tarragona,
22. Terrassa,
23. Vilafranca del Penedès,
24. Vilanova i la Geltrú.

Municipis no declarats com a àrea amb mercat d'habitatge tens per la DSO/2812/2021

1. Arenys de Munt,
2. Palafolls,
3. Palau-solità i Plegamans,
4. Sant Julià de Ramis,
5. Sant Quirze del Vallès
6. Viladecavalls.

Municipis inclosos en el segon procediment de declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

1. Calafell
2. Castellar del Vallès
3. El Vendrell
4. Granollers
5. Llagostera
6. Manlleu
7. Montroig del Camp
8. Olot
9. Palafrugell
10. Pineda de Mar
11. Premià de Mar
12. Reus
13. Salou
14. Sant Feliu de Guíxols
15. Sitges
16. Vic
17. Vilassar de Mar

Municipis declarats àrees d'habitatge tens per l'acord del Consell Metropolità de l'AMB, de 27 de juliol de 2021

1. Badalona
2. Barberà del Vallès
3. Castelldefels
4. Cornellà del Llobregat
5. Esplugues del Llobregat
6. Gavà
7. Montcada i Reixac
8. Montgat
9. Pallejà,
10. Prat de Llobregat, El
11. Ripollet
12. Sant Andreu de la Barca
13. Sant Boi del Llobregat
14. Sant Cugat del Vallès
15. Sant Feliu del Llobregat
16. Sant Joan Despí
17. Sant Just Desvern
18. Sant Vicenç dels Horts
19. Santa Coloma de Gramenet

20. Viladecans.

Municipis declarats àrees d'habitatge tens per l'acord del Consell Metropolità de l'AMB, de 28 de setembre de 2021

1. Begues
2. Cerdanyola del Vallès
3. L'Hospitalet de Llobregat
4. La Palma de Cervelló
5. Molins de Rei
6. Sant Adrià de Besòs,

Annex 3. Règim sancionador en matèria de contenció de rendes

Article 124 Infraccions greus

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 125 Infraccions lleus

2. Són infraccions lleus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

- 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.

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, 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.

Annex 4. Taules de l'estudi de l'efecte de la Llei 11/2020 a Sant Feliu de Guíxols

Tabla 9: Evolució trimestral del preu mitjà del mercat de lloguer a Catalunya (euros/mes), període T1 2020- T2 2021

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Sant Feliu de Guíxols	589,22	560,64	632,16	539,60	538,73	551,44
Palafrugell	508,63	481,10	532,88	475,88	477,23	483,84
Palamós	595,06	567,43	613,65	598,74	566,71	574,71
Baix Empordà	566,98	559,46	582,48	584,05	560,16	565,66

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades per

Taula 10: Variació trimestral, semestral i anual del preu mitjà del lloguer, període T2 2021

	Preu mitjà T2 2021 (€)	Variació trimestral	Variació semestral	Variació anual
Sant Feliu de Guíxols	551,44	2,36%	2,19%	-1,64%
Palafrugell	483,84	1,39%	1,67%	0,57%
Palamós	574,71	1,41%	-4,01%	1,28%
Baix Empordà	565,66	0,98%	-3,15%	1,11%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Taula 9.

Taula 11. Evolució trimestral del nombre de contractes d'arrendament d'habitatge constituïts, període T1 2020- T2 2021

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Sant Feliu de Guíxols	99	47	125	119	119	106
Palafrugell	79	39	97	53	133	132
Palamós	78	40	92	89	94	95
Baix Empordà	486	292	581	532	608	593

Taula 12 Variació trimestral, semestral i anual del nombre de contractes d'arrendament d'habitatge, període T2 2021

Nombre de contractes d'arrendament d'habitatge	T2 2021	Variació trimestral	Variació semestral	Variació anual
Sant Feliu de Guíxols	106	-10,92%	-10,92%	125,53%
Palafrugell	132	-0,75%	149,06%	238,46%
Palamós	95	1,06%	6,74%	137,50%
Baix Empordà	593	-2,47%	11,47%	103,08