



Els propietaris de cinc o més immobles urbans seran grans tenidors

- El departament de Territori resol la cinquantesima d'al·legacions que ha rebut la declaració d'àrees tenses publicada el 22 de juny
- Signada la resolució amb la memòria amb els 140 municipis on s'aplicarà la limitació del preu del lloguer
- En aquests 140 municipis hi viuen 6,2 milions de persones, el que representa un 80,6% de la població de Catalunya



El Departament de Territori ha resolt la cinquantesima d'al·legacions que ha rebut a la declaració, el 22 de juny passat, de 140 municipis del país com a zones de mercat residencial tensionat amb l'objectiu de poder-hi limitar el preu del lloguer. En el període d'al·legacions i d'audiència pública als 140 municipis i una quarantena d'entitats del sector, el Govern ha estimat les esmenes que demanaven rebaixar de "més de 10" a "5 o més" el nombre d'immobles de propietat que marquen, per llei, qui és un gran tenidor.



La consellera de Territori, Ester Capella i Farré, ha explicat aquest dimecres que la memòria definitiva ha estat signada i s'enviarà en els propers dies al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana per a què pugui ser aprovada i, per tant, pugui entrar en vigor en la menor brevetat la limitació del preu del lloguer en aquests 140 municipis, on resideixen 6,2 milions de persones, un 80,6% de la població del país. La consellera, en aquest sentit, ha explicat que l'objectiu és **“poder contenir les rendes del lloguer i garantir un accés fonamental com és l'accés a l'habitatge, que és la porta d'entrada a tots els altres drets”**. Capella ha recordat que el Govern **“ja vam començar a treballar per aplicar la Llei estatal quan va entrar en vigor”**, aquest passat mes de maig. **“Catalunya ha posat l'accelerador per garantir el dret a l'habitatge perquè estem en una situació d'emergència i als governs ens pertoca respondre a les necessitats de la ciutadania i, en aquest sentit, el Govern de Catalunya fa totes les accions necessàries per garantir el dret a l'habitatge”**, ha insistit.

El mateix dia en què es va publicar la memòria i, per tant, es va obrir el període d'exposició pública, el 22 de juny passat, el Departament ja va fer públic que treballava en la possibilitat, prevista a la Llei estatal pel dret a l'habitatge (12/2023) que va entrar en vigor el 26 de maig, de canviar la definició de gran tenidor i reduir-la dels més de 10 habitatges a cinc o més. En el procés d'al·legacions –en què n'hi ha hagut demanant la reducció però també sol·licitant que no es reduís i es mantingués el número en més de 10-, la secretaria d'Habitatge ha analitzat diverses dades sobre la concentració i l'estructura de la propietat a Catalunya i ha arribat a la conclusió que reduir la consideració de gran tenidor al posseïdor de cinc o més immobles augmentaria de forma notable el nombre d'habitatges de lloguer subjectes al conjunt de mesures que preveu la Llei 12/2023. Només com exemple, l'estudi [“Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya, 2020”](#), de l'observatori Metropolità de l'Habitatge, va detectar que un 7,7% de tots els habitatges de lloguer són de propietaris que en tenen entre 6 i 10.

Una altra de les al·legacions estimada és la que demanava que els promotors socials no siguin considerats grans tenidors. En aquest cas, i ja que la Llei 24/2015 de 29 de juliol de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ja va excloure de la definició de gran tenidor als promotors socials, el departament ha estimat aquesta al·legació. En aquest cas, però, en queden fora els promotors privats d'habitatges que tinguin per objecte social la promoció d'immobles amb protecció oficial destinats a la venda i no al lloguer.

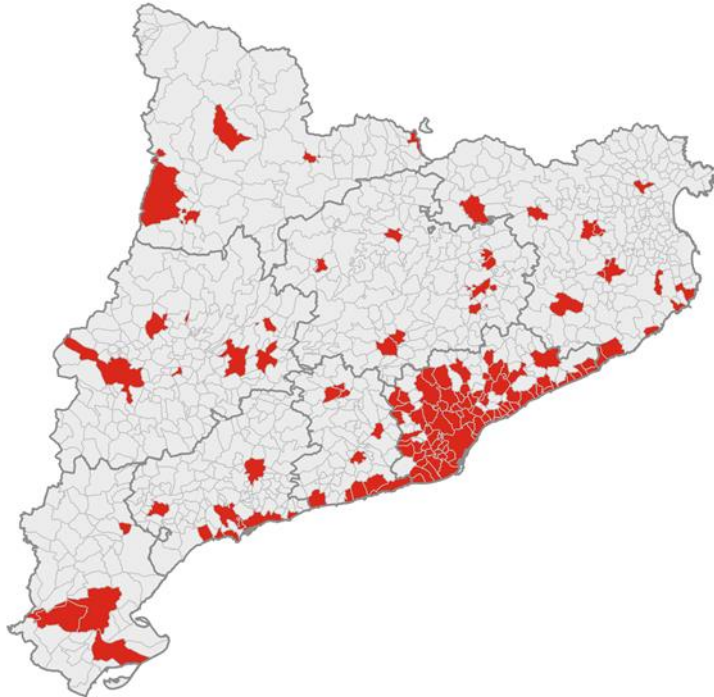
Amb aquests dos canvis, la memòria definitiva considera gran tenidor la persona física o jurídica propietària de cinc o més immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 metres quadrats d'ús residencial, excloent garatges i trasters amb excepció dels promotors socials.

Pel que fa la resta d'al·legacions, han estat desestimades les que sol·licitaven una compensació econòmica pels propietaris, les que posaven en dubte les competències de la Generalitat per regular el preu del lloguer o les dades que s'han usat per a redactar la memòria i els informes de cadascun dels municipis o les que



demanaven que es pogués declarar àrea tensa una unitat menor al municipi. La documentació es pot consultar en aquest [enllaç](#).

Mapa dels municipis que es declaren àrees tenses:



Aplicació de l'índex de preus del lloguer català

En els 140 municipis que han estat inclosos en la nova memòria és on el Govern aplicarà les mesures de contenció de les rendes que recull la llei estatal, que té molts punts en comú amb la llei pionera que Catalunya va impulsar l'any 2020 en matèria de contenció de lloguers (Llei 11/2020) i que el Tribunal Constitucional va tombar. Així, el lloguer dels nous contractes tampoc podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte. I, a més, quan es tracti d'un gran tenidor, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu de lloguer. Catalunya ja disposa d'un índex propi, que està actualitzat, plenament vigent i que es va fer servir per implementar la regulació dels lloguers que ja preveia la llei catalana. La secretaria d'Habitatge i el MITMA han creat un grup de treball per analitzar com s'ha d'implementar aquest índex.



Llistat de municipis que es declaren àrees tenses:

Abrera	Esparreguera	Palau-solità i Plegamans	Sant Sadurn d'Anoia
Alella	Esplugues de Llobregat	El Papiol	Sant Vicenç de Montalt
Ampostà	Falset	Parets del Vallès	Sant Vicenç dels Horts
Arenys de Mar	Figueres	Pineda de Mar	Santa Coloma de Cervelló
Arenys de Munt	Les Franqueses del Vallès	Polinyà	Santa Coloma de Farners
Argentona	La Garriga	Porqueres	Santa Coloma de Gramenet
Badalona	Gavà	El Prat de Llobregat	Santa Margarida de Montbui
Badia del Vallès	Girona	Premià de Dalt	Santa Perpètua de Mogoda
Balaguer	Granollers	Premià de Mar	Santa Susanna
Banyoles	Guissona	Puigcerdà	Sarrià de Ter
Barberà del Vallès	L'Hospitalet de Llobregat	Reus	La Seu d'Urgell
Barcelona	Igualada	Ripoll	Sitges
Berga	La Llagosta	Ripollet	Solsona
La Bisbal d'Empordà	Lleida	La Roca del Vallès	Sort
Blanes	Llinars del Vallès	Roquetes	Tarragona
Cabrera de Mar	Lloret de Mar	Rubí	Tàrraga
Cabrils	Malgrat de Mar	Sabadell	Teià
Caldes de Montbui	Manlleu	Salou	Terrassa
Caldes d'Estrac	Manresa	Salt	Tiana
Calella	El Masnou	Sant Adrià de Besòs	Tona
Calldetenes	Matadepera	Sant Andreu de Llavaneres	Torelló
Cambrils	Mataró	Sant Boi de Llobregat	Torredembarra
Canet de Mar	Molins de Rei	Sant Celoni	Torrelles de Llobregat
La Canonja	Mollerussa	Sant Climent de Llobregat	Tortosa
Canovelles	Mollet del Vallès	Sant Cugat del Vallès	Tremp
Cardedeu	Montcada i Reixac	Sant Esteve Sesrovires	Vallirana
Castellar del Vallès	Montgat	Sant Feliu de Guíxols	Valls
Castellbisbal	Montmeló	Sant Feliu de Llobregat	Vendrell, el
Castelldefels	Montornès del Vallès	Sant Fost de Campsentelles	Vic
Cerdanyola del Vallès	Móra la Nova	Sant Fruitós de Bages	Viladecans
Cervelló	Olesa de Montserrat	Sant Joan Despí	Vilafranca del Penedès
Cervera	Olot	Sant Just Desvern	Vilanova del Camí
Corbera de Llobregat	Palafolls	Sant Pere de Ribes	Vilanova i la Geltrú
Cornellà de Llobregat	Palafugell	Sant Pol de Mar	Vilassar de Dalt
Cubelles	Palamós	Sant Quirze del Vallès	Vilassar de Mar

16 d'agost de 2023