

Moció del grup municipal Sabadell En Comú Podem per a l'ampliació i aplicació de les pròrrogues dels arrendaments d'habitatge habitual i la lluita contra l'especulació a Catalunya

L'habitatge és la base material d'un projecte vital (arrelament, salut, criança, vida comunitària, accés a serveis i oportunitats). Quan l'habitatge falla, es degraden alhora altres drets i llibertats: el dret a la intimitat, a la vida familiar, a la salut i a una existència digna.

Aquesta idea no és retòrica: el nostre ordenament ho reconeix. La Constitució estableix el dret a un habitatge digne i adequat i ordena als poders públics promoure les condicions necessàries per fer-lo efectiu, incloent el mandat d'impedir l'especulació.

En coherència, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya afirma que les persones sense recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne i imposa als poders públics el deure d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, i atribueix a la Generalitat competència exclusiva en habitatge, incloent planificació, gestió, inspecció i control.

Això configura un mandat d'acció: davant d'una emergència residencial, la inacció no és neutralitat; és desprotecció institucional.

La crisi d'accés a l'habitatge a Catalunya no és conjuntural; és estructural i s'alimenta de desigualtats persistents. Les dades socials ho il·lustren: el 24 % de la població catalana es trobava en risc de pobresa o exclusió social (taxa AROPE) l'any 2024.

I, alhora, el mercat del lloguer concentra vulnerabilitat: la taxa de risc de pobresa en llars que viuen de lloguer és del 29,8% (2024).

Aquest diferencial confirma un fet políticament rellevant: la condició de llogater s'ha convertit en un factor de risc social, i el mercat del lloguer tendeix a expulsar o empobrir qui no pot competir en preu.

Al llarg del 2026, més de 150.000 llars catalanes podrien enfrontar-se a la finalització dels seus contractes de lloguer, en el que ja es coneix com "la gran extinció dels lloguers", corresponent als contractes signats durant la pandèmia de la COVID-19. Gairebé mig milió d'inquilines i llogaters quedarien en una situació d'absoluta incertesa i desempament, davant la possibilitat d'una no renovació i haver de mudar-se lluny d'aquells barris i ciutats on tenen la seva vida, els seus familiars o els fills i filles escolaritzats.

Quan una part tan important de la ciutadania destina una proporció excessiva d'ingressos a l'habitatge, la ciutat o el poble deixa de ser un espai de drets i es converteix en una cursa d'obstacles: emancipació tardana, sobreocupació, desplaçaments forçats, pèrdua de xarxes familiars i comunitàries. La crisi, per tant, és també una crisi de cohesió social i de sostenibilitat urbana i territorial.

En els darrers anys, l'habitatge s'ha consolidat com un sector on el preu es desconnecta de la capacitat real de pagament de moltes llars. Segons l'Idescat (a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL), la renda mitjana mensual dels nous contractes a Catalunya ha passat de 557,5 €/mes (2015) a 844,1 €/mes (2024), un increment del 51,4%.

Aquesta realitat té conseqüències institucionals: si l'ordenament imposa impedir l'especulació i garantir l'accés, no n'hi ha prou amb "observar" el mercat. Cal governar-lo amb instruments proporcionals, temporals i avaluable, però efectius.

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, preveu la figura de les zones de mercat residencial tensionat (ZMRT) i n'estableix el procediment, requisits i vigència temporal. Catalunya ha aplicat aquest instrument amb intensitat: s'ha tramitat i publicat la declaració d'un total de 271 municipis com a ZMRT, amb una vigència prevista de tres anys.

Ara bé, la contenció de rendes no pot operar sola si volem evitar dos efectes perversos: el desplaçament de la pressió cap a municipis no regulats o limítrofs i la elusió mitjançant fórmules contractuals o pràctiques que desnaturalitzen l'ús residencial.

La resposta ha de ser integral: regulació, inspecció, transparència, parc assequible i protecció dels col·lectius més vulnerables. En aquesta línia, la Generalitat ha activat mesures específiques per limitar i sancionar increments irregulars i evitar frau en zones tensionades (Decret Llei 1/2025, de 28 de gener), que requereixen desplegament efectiu i coordinació amb el món local.

La crisi no és només de preus: també és d'ús. L'habitatge ha esdevingut un actiu d'inversió preferent, sovint deslligat del cicle salarial. En aquest marc, hi ha dues dades significatives: entre el primer i el tercer trimestre de 2024, a Catalunya entre el 26,9% i el 28,2% de les compravendes d'habitatge es van formalitzar sense hipoteca (és a dir, aproximadament 3 de cada 10 operacions), segons l'Estadística Registral Immobiliària del Col·legi de Registradors. I, d'altra banda, segons el mateix Anuari els compradors i compradores estrangeres van representar el 16,3% de les compravendes a Catalunya el 2024.

La conseqüència política és clara: si l'habitatge s'organitza com un mercat d'actius escassos, el dret queda subordinat al rendiment. I això justifica, amb base constitucional i estatutària, intervenir per restablir la funció social de la propietat i l'interès general.

En els darrers anys, s'ha obert un debat jurídic i polític sobre la possibilitat de limitar l'adquisició d'habitatges quan no es destinen a residència habitual, especialment en zones tensionades i de manera temporal. En aquest sentit, el Pla Estratègic Metropolità de Barcelona (PEMB) ha difós un estudi jurídic sobre la viabilitat de mesures excepcionals, territorials i temporals per prioritzar l'ús residencial habitual en àmbits tensionats, d'acord amb criteris de proporcionalitat i seguretat jurídica.

D'altra banda, cal recordar que la LAU (art. 10) ja preveu pròrroques extraordinàries: una pròrroga de fins a 1 any quan l'arrendatari acredita vulnerabilitat mitjançant informe o certificat de serveis socials, que és obligatòria per a l'arrendador quan aquest és gran tenidor; i una pròrroga de fins a 3 anys, per anualitats, en habitatges situats en ZMRT, a petició de l'arrendatari, amb excepcions taxades. Aquest marc, però, no evita per si sol totes les pèrdues d'habitatge per venciment contractual en context de tensió sostinguda i pràctiques d'elusió, i requereix reforç normatiu, capacitat inspectora i garanties d'aplicació real.

Per aquests motius proposa a la Junta de Portaveus el següent

ACORD

1. Instar el Govern d'Espanya i el Congrés dels Diputats a promoure, amb caràcter urgent, un reforç i ampliació del règim de pròrrogues extraordinàries per evitar pèrdues d'habitatge per venciment contractual durant els anys 2026, 2027 i 2028 minimitzant esclatxes i excepcions que n'impedeixin l'aplicació.
2. Instar la Generalitat de Catalunya a reforçar la regulació i aplicació efectiva de les ZMRT, assegurant capacitat inspectora i sancionadora suficient, protocols i canals de denúncia, actuació prioritària en supòsits de vulneració dels límits o d'elusió; i coordinació amb ens locals per detectar pràctiques abusives, incloent el desplegament efectiu de les mesures contra el frau en zones tensionades.
3. Instar el Govern d'Espanya i la Generalitat i en coordinació amb els ens locals, a tramitar mesures normatives que permetin limitar, de manera excepcional, temporal i territorial, l'adquisició d'habitatges en ZMRT quan no es destinin a residència habitual, amb totes les garanties de proporcionalitat i seguretat jurídica, en línia amb l'anàlisi jurídica difosa pel PEMB.
4. Traslladar els presents acords al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, als grups parlamentaris del Congrés i del Parlament de Catalunya, i a les entitats municipalistes de Catalunya.

Sabadell, 18 de febrer de 2026.