
PLE ORDINARI DE L'AJUNTAMENT DE MONTGAT DE DATA 26 DE FEBRER DE 2026

3.- Moció dels grups municipals d'Esquerra Republicana de Catalunya, Montgat en Comú Podem i SOM de Montgat, per a la regulació urgent dels lloguers de temporada i habitacions, i la implantació de noves mesures contra l'especulació immobiliària a Catalunya.-

Exposició de motius

L'accés a l'habitatge és un dret reconegut per la Constitució espanyola, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i la Llei 18/2007, que estableixen que tota persona ha de poder accedir a un habitatge digne. Malgrat aquesta garantia legal, el dret a l'habitatge s'ha convertit en una de les principals preocupacions de la ciutadania. Segons el Centre d'Estudis d'Opinió, en poc més d'un any la preocupació per l'habitatge ha passat del 7% al 31%, i actualment 1 de cada 3 catalans/es la identifica com el problema més greu del país.

Aquest problema estructural es reflecteix especialment en el lloguer, que és la principal despesa de moltes llars. El 25% de la població que viu de lloguer destina més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge (situació de sobrecàrrega). Aquesta tensió contribueix també als més de 7.000 desnonaments anuals que es produeixen a Catalunya (una vintena al dia), que se sumen una gran quantitat d'expulsions silencioses i mudances forçoses.

La resposta a una problemàtica tan complexa com l'accés a l'habitatge ha de ser integral, incloent mesures de regulació, inspecció, transparència, parc assequible i protecció dels col·lectius més vulnerables.

Montgat és un municipi que no és aliè a aquest fenomen. D'acord amb les dades publicades per la Generalitat, a Montgat durant la darrera dècada es signen una mitjana de 200 contractes de lloguer a l'any, amb un preu mitjà que ha escalat de 670,81€ l'any 2016 a 1.043,10€ l'any 2024. En aquest sentit, la Resolució TER/800/2024 de 13 de març reconeix que Montgat es troba en una Zona de Mercat Residencial Tensionat.

En aquest context d'emergència habitacional, les institucions han impulsat mesures per limitar els preus del lloguer en els municipis declarats zona de mercat residencial tensat. Tot i això, fins molt recentment, aquesta regulació no s'aplica als lloguers de temporada i d'habitacions, que han esdevingut una via per esquivar la normativa i seguir apujant els preus. La proporció de contractes de temporada sobre el total a Catalunya ha passat del 0,8% el 2021 al 10,08% el 2024 segons l'INCASÒL. Aquest fenomen ha estat assenyalat per diverses administracions, experts i entitats socials, que coincideixen a advertir que aquestes fórmules, actualment desregulades, permeten incrementar preus sense límit i generen un incentiu per substituir llogaters amb contractes habituals per lloguers temporals o d'habitacions (sovint sota la fórmula de colivings).

En relació al lloguer de temporada, el qual ha servit de subterfugi per a esquivar la normativa de contenció de preus, les dades de Montgat reflecteixen que si bé el primer trimestre de 2023 no es signà cap contracte de lloguer temporal, el darrer trimestre registrat del 2025 se'n van signar 9.

Amb l'entrada en vigor de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, s'activa la regulació dels lloguers de temporada i d'habitacions: tots els habitatges amb ús residencial han de complir el topall de preus, i en el cas dels lloguers de temporada cal fer constar la finalitat del contracte i acreditar-la.

Aquest fenomen també s'està estenent al nostre municipi. Cada vegada més llogaters veuen com els seus arrendadors no els renoven els contractes, per tal de fer-los fora i substituir les seves llars per pisos de lloguer temporal. Aquestes figures s'han convertit en una via per esquivar els mecanismes de contenció del preu del lloguer, les garanties bàsiques dels llogaters i permeten incrementar els imports sense cap límit. Un incentiu pervers per expulsar llogaters de casa seva, especialment amenaçador si tenim en compte que l'any 2026 finalitzaran milers de contractes de lloguer a Catalunya.

Des de l'entrada en vigor de la Llei estatal 12/2023, s'han impulsat iniciatives legislatives, tant al Parlament de Catalunya com al Congrés dels Diputats, per acabar amb aquesta situació i sotmetre els lloguers de temporada i d'habitacions a limitació de preus i un sistema de garanties bàsiques com té ara mateix el lloguer d'habitatge habitual. No obstant això, el marc normatiu vigent, especialment pel què fa a la Llei d'Arrendaments Urbans, encara presenta esclètxes en la regulació dels habitatges de temporada i habitacions. En aquest sentit, cal una millora normativa que ofereixi una major protecció als arrendataris i una major seguretat jurídica.

En relació a l'adquisició d'habitatges, s'ha detectat un augment de la compra per a l'acumulació patrimonial, la inversió i l'especulació. En la darrera dècada, el 56% de les compres d'habitatge es van fer al comptat; en un 15% es tractava de persones no residents a l'Estat espanyol; i en la meitat dels casos es tractava d'empreses amb més de 8 immobles.

Davant d'aquest escenari, s'ha obert un debat jurídic i polític sobre la possibilitat de limitar l'adquisició d'habitatges quan no es destinin a residència habitual, especialment en zones tensionades i de manera temporal. En aquesta línia, diverses persones expertes han presentat recentment informes sobre la viabilitat de mesures excepcionals, territorials i temporals per prioritzar l'ús residencial habitual en àmbits tensionats.

Per aquests motius, es proposa l'adopció dels següents acords:

ACORDS

Primer.- Instar el Congrés dels Diputats i els seus grups parlamentaris a aprovar una regulació clara dels contractes de lloguer de temporada i d'habitacions que els sotmeti al límit de preus del lloguer, i així blindar la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme del Parlament de Catalunya.

Segon.- Instar la Generalitat de Catalunya a desplegar efectivament la Llei 11/2025 i la Llei 18/2007, informant-ne la ciutadania, especialment la que viu de lloguer.

Tercer.- Instar la Generalitat de Catalunya a realitzar un control exhaustiu del compliment de la normativa posant a disposició del cos d'inspecció tots els mitjans necessaris per a detectar els incompliments i fer efectiu el règim sancionador vigent.

Quart.- Instar la Generalitat de Catalunya a regular de manera urgent la compra especulativa per prioritzar l'ús residencial, garantint el dret a l'habitatge, per davant de l'acumulació.

Cinquè.- Traslladar aquesta moció als grups parlamentaris del Congrés dels Diputats i del Parlament de Catalunya, a la Generalitat de Catalunya, i al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana."

Votació: aprovada

- Vots a favor 13 dels/les Regidors/es del grup municipal del PSC-CP, SOM de Montgat, ERC i Montgat en Comú Podem,
- Abstenció: 4 dels/les Regidors/es del grup municipal de Junts per Montgat i del grup municipal de Liberals per Montgat (Valents)