

Identificació de l'expedient 12128/2021

Informe sobre el compliment dels requisits i proposta d'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament de Calafell, per a la sol·licitud de la renovació de la condició d'àrea amb mercat d'habitatge tens per al municipi de Calafell, atorgada inicialment d'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges 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.

1. Antecedents i marc jurídic

Mitjançant la 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, s'estableixen els preceptes aplicables als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 d'aquesta Llei 11/2020 estableix els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens en els següents termes:

Article 2. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- 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.*
- 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.*
- 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.*

07/10/2021

Signatura 1 de 1
Francesc Sánchez Espin

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





D'altra banda, l'article 3 de l'esmentada Llei determina el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, i estableix que "l'Administració que pretengui iniciar el procediment per a la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens d'una àrea que quedi integrada totalment o parcialment en un dels àmbits territorials a què fa referència l'apartat 2 ho ha de comunicar a les altres administracions competents per a efectuar aquesta declaració", preveient, en l'article 3.5, l'elaboració de diversos documents.

En aquest sentit, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant AHC) redacta una Nota informativa, datada a 11 de maig de 2021 i adreçada als municipis que pretenguin iniciar el procediment per a la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens, on es descriuen els criteris bàsics a considerar per a l'elaboració de l'informe preceptiu previst en l'article 3 de la Llei 11/2020, en relació amb els aspectes que inclou l'article 2, sobre el compliment dels requisits per tal que un municipi pugui ser declarat com àrea amb mercat d'habitatge tens.

El present informe es basa, doncs, en la normativa vigent d'aplicació i en els criteris per a l'elaboració de l'informe preceptiu del compliment dels requisits establerts que concreta l'esmentada Nota informativa.

2. El mercat de lloguer al municipi de Calafell. Compliment dels requisits establerts a l'article 2 de la Llei 11/2020

2.1. Primer requisit (article 2.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.*

El primer requisit se centra en la comparació entre l'evolució del preu de lloguer del municipi de Calafell i l'evolució de la renda del lloguer que s'ha produït al conjunt de Catalunya.

L'article 2 de la Llei 11/2020 no concreta el període en què s'ha d'analitzar el comportament mitjà del preu de lloguer i només fa referència a creixement "sostingut", entenent-se que en el temps, però sense determinar-ne la durada.

En conseqüència, des de la perspectiva tècnica s'ha hagut de determinar un marc temporal fonamentat en criteris objectius, considerant-se des de l'AHC que procedeix la consideració dels 5 anys anteriors al moment de la declaració, proposant per a l'elaboració de l'informe preceptiu, en relació al compliment d'aquest requisit, que si aquest document s'elabora l'any

Signatura 1 de 1
Francesc Sánchez Espin
07/10/2021

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



2021, s'ha de comparar l'evolució del preu del lloguer a Calafell amb el de Catalunya durant el període comprés entre els anys 2016 i 2020, ambdós inclosos, per a determinar si hi ha hagut o no aquest creixement sostingut del preu de lloguer durant els 5 anys anteriors al moment de la declaració.

En aquesta línia, cal especificar la dada del lloguer mitjà contractual de 2020 i de 2016 a Calafell i a Catalunya, establint la diferència en percentatge, considerant que el valor de referència ve determinat per la comparació en l'àmbit de Catalunya, i que en aquest cas és de 595,66 euros de mitjana contractual l'any 2016 i de 734,33 euros l'any 2020, fet que implica un increment del 23,28%.

Consultada la font indicada a la Nota informativa de l'AHC (publicada per la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament de Territori i Sostenibilitat), s'observa que l'increment percentual de l'evolució d'aquest indicador al municipi de Calafell, amb un 25,56%, és superior al del conjunt del territori de Catalunya (23,28%), tal com es recull al quadre comparatiu següent, motiu pel qual es conclou que **a Calafell compleix aquest primer requisit:**

Territori	Lloguer mitjà contractual any 2020	Lloguer mitjà contractual any 2016	Diferència dels 5 anys anteriors (2016-2020)
Catalunya	734,33€	595,66€	23,28%
Calafell	584,30€	465,35€	25,56%

2.2. Segon requisit (article 2.b): Càrrega del cost del lloguer de l'habitatge respecte el pressupost personal o familiar.

Aquest segon requisit fa referència a la càrrega que el cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el 30% dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el 30% de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

En tant que l'article 2.b de la Llei 11/2020 no estableix un indicador estadístic concret, a partir del qual s'hagi d'analitzar el pes del lloguer en l'economia domèstica, referint-se només al "pressupost personal o familiar" i als "ingressos habituals de les llars", des de la perspectiva tècnica s'ha determinat un indicador oficial, objectiu, estandarditzat i estadísticament explotat fins al nivell territorial municipal, considerant-se des de l'AHC

Signatura 1 de 1
Francisc Sánchez Espin
07/10/2021

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



adequat utilitzar l'indicador municipal de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant, que publica anualment l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) a nivell de municipi.

D'aquesta manera, considerant l'últim indicador disponible de RFDB corresponent al municipi de Calafell, publicat per l'IDESCAT per a l'any 2019, amb un import de 1.183,33€ mensuals, s'observa que el cost de lloguer mitjà contractual de 584,30€ suposa una càrrega mitjana del 49,38%, un valor que comporta que al nostre municipi l'esforç econòmic de les famílies és un 19,38% superior al 30% de la RFDB, establert segons criteris de lloguer just, constatant-se el compliment d'aquest segon requisit al municipi de Calafell:

Requisit 2: Càrrega del cost de lloguer superior al 30% del pressupost personal o familiar, o mitjana del lloguer superior al 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys			
RFDB mensual per habitant al municipi de Calafell (IDESCAT 2019)	Lloguer mensual mitjà contractual a Calafell (2020)	Pes del lloguer sobre la RFDB mensual	Diferencial en relació al requisit de superar el 30%
1.183,33€	584,30€	49,38%	+19,38%

2.3. Tercer requisit (article 2.c): *Creixement interanual del preu dels lloguer en relació a l'IPC.*

El tercer requisit es descriu a l'article 2.c de la Llei 11/2020 en els següents termes:

“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 tercer requisit, doncs, se centra en la comparació entre l'evolució del preu del lloguer al municipi de Calafell i l'evolució de l'índex de reus al consum (IPC), considerant els 5 anys anteriors a la declaració: de 2016 a 2020.

L'article es refereix a “creixement interanual acumulat” durant els 5 anys anteriors, tant de la mitjana del preu de lloguer contractual com de l'IPC a tancament de l'any, de manera que l'AHC proposa a la seva Nota informativa que, en l'elaboració de l'informe preceptiu, i per tal de determinar si es compleix al municipi aquest tercer requisit, d'una banda es consideri la

07/10/2021

Signatura 1 de 1
Francesc Sánchez Espin

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: 17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001

Url de validació: <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





suma de la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i, de l'altra, la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya.

Per tant, s'inclouen en el present informe la dada del creixement interanual del lloguer contractual de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, obtinguda a partir del percentatge acumulat, i la dada de variació interanual de l'IPC corresponent a aquests 5 anys, amb el valor acumulat en percentatge.

El valor de referència establert al propi article és del 3%, el que comporta que el compliment d'aquest tercer requisit es dona en cas que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual a Calafell sigui un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant aquets 5 anys.

Tal com mostra el quadre de dades que s'inclou a continuació, **considerat un increment acumulat del 4,6% de l'IPC a Catalunya entre 2016 i 2020 (IDESCAT) i un creixement interanual acumulat del preu de lloguer a Calafell durant aquest mateix període del 23,70%**, s'observa que el valor diferencial és molt superior al 3% de referència, amb un 19,10%, amb la qual cosa es conclou que al nostre municipi també es compleix sobradament aquest tercer requisit.

Requisit 3: Creixement interanual acumulat del preu de lloguer en el municipi durant els darrers 5 anys d'almenys 3 punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'IPC a Catalunya		
Creixement interanual acumulat del lloguer a Calafell (2016-2020)	Increment acumulat de l'IPC a Catalunya entre 2016 i 2020 (IDESCAT)	Diferencial entre el creixement acumulat del lloguer i l'increment acumulat de l'IPC, en relació al requisit del 3%
23,70%	4,6%	+19,10%

3. Actuacions previstes per l'Ajuntament de Calafell durant la vigència de la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens

S'inclouen al present informe les actuacions previstes a nivell municipal per l'Ajuntament de Calafell, en resposta al que estableix l'article 4 de la Llei 11/2020, sobre actuacions que haurà de desenvolupar l'administració al municipi mentre sigui vigent la declaració, que es descriu en els següents termes:

Signatura 1 de 1
Francisc Sánchez Espin
07/10/2021



Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Article 4. Contingut de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i període de vigència

1. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.
2. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Així, a fi d'atenuar els efectes que comporta el mercat d'habitatge tens del municipi de Calafell per a les famílies i/o de capgirar aquesta tensió present al territori, l'Ajuntament de Calafell ha posat en marxa diferents mesures i actuacions i té previst engagar d'altres al llarg de la vigència de la declaració, tal com es recull a la relació dels apartats següents:

3.1. Actuacions que s'estan duent a terme i que es preveu mantenir durant la vigència de la declaració:

- Valoració i emissió, per part de l'Àrea Bàsica de Serveis Socials de Calafell, d'informes de risc d'exclusió residencial, tant a partir d'instància de les persones afectades com de sol·licitud per part dels jutjats.
- Atorgament, a partir de valoració prèvia i proposta per part dels Serveis Socials municipals, de prestacions econòmiques per a donar suport puntual al pagament del lloguer de l'habitatge, regulades a les Bases per a prestacions socials de caràcter econòmic per a situacions d'especial necessitat i/o urgència social, aprovades per la Junta de Govern Local el 18 de febrer de 2009, modificades per la Junta de Govern Local el 2 de maig de 2018, publicades al BOPT el 25 de maig de 2018 i ratificades pel Ple de la Corporació el 4 de juny de 2018.
- Signatura d'un Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Calafell i la Sociedad de gestió de activos procedentes de la reestructuración bancaria, S.A. (SAREB), per a la cessió d'habitatges destinats a lloguer assequible, mitjançant el qual SAREB es compromet a cedir en usdefruit a l'Ajuntament de Calafell una xifra inicial de 58

Signatura 1 de 1
Francisc Sánchez Espin
07/10/2021

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



habitatges, que es destinaran a polítiques socials a partir de la seva adjudicació mitjançant lloguer social temporal.

- Rehabilitació de cinc habitatges de titularitat municipal, que es destinaran a polítiques socials, a partir de la seva adjudicació mitjançant lloguer social temporal.
- Aprovació del Reglament per a l'adjudicació d'habitatges destinats a polítiques socials en règim de lloguer social temporal, aprovat inicialment en sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament de Calafell en data 13 de maig de 2021 i, transcorregut el període d'exposició pública sense al·legacions ni reclamacions, aprovat definitivament i publicat al BOPT el 13 d'agost de 2021. Actualment està obert el període de sol·licituds i gestionada la proposta de constitució de la Comissió de valoració.
- Adhesió al programa Reallotgem.cat, tal com es va comunicar a l'AHC en data 9 de juny de 2021.
- Aprovació per part de la Junta de Govern Local, en sessió de caràcter ordinari celebrada el dia 31 de maig de 2021, de la proposta d'inici de la redacció, coordinació i implementació del Pla local d'habitatge públic de Calafell, així com de la sol·licitud d'una subvenció per al desenvolupament de polítiques municipals d'habitatge per a l'exercici 2021 a la Diputació de Tarragona.

3.2. Actuacions que es preveu iniciar

Entre les actuacions previstes per aquesta Corporació, a nivell de polítiques socials relacionades amb l'accés a l'habitatge i al seu manteniment, destaca la intenció de l'Ajuntament de Calafell d'impulsar la construcció de més de cent habitatges nous, amb l'objectiu de destinar-los a lloguer social.

Aquests habitatges es construïran en terrenys municipals i el govern municipal ja té a punt el plec de condicions, que passarà pel Ple pròximament. Un cop aprovat, es farà la licitació per a iniciar la seva construcció, fent una concessió orientada a que l'empresa adjudicatària es faci càrrec de la gestió d'aquest parc d'habitatges, corresponent a l'Ajuntament de Calafell, en funció dels criteris i de la valoració que s'estableixen al Reglament per a l'adjudicació d'habitatges destinats a polítiques socials, la determinació de les famílies que accediran a aquests habitatges de lloguer social.

4. Aplicació de percentatges correctors

Signatura 1 de 1
Francisc Sánchez Espin
07/10/2021

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Segons la Disposició Addicional Primera d'aquesta Llei 11/2020, l'informe de l'Ajuntament pot incloure totes les dades objectives que estimi adequades, en relació amb l'aplicació de percentatges correctors, si així s'estima oportú, en tant que la norma preveu que s'incorporin també a iniciativa de l'Administració que formula la petició de declaració, d'acord amb els següents termes:

Disposicions addicionals

Primera. Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot incloure, de forma motivada, a iniciativa de l'Administració que la formula o de l'Administració que l'ha instada, la possibilitat de minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es conculquin en aquella àrea.

En aquest sentit, a data de signatura del present informe, l'Ajuntament de Calafell no exerceix aquesta opció d'aportar dades objectives ni, per tant, de plantejar un percentatge corrector sobre els límits màxims i mínims establerts.

5. Durada

D'acord amb l'article 4.2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Tenint en compte les circumstàncies exposades, es sol·licita que la declaració s'efectuï per a una durada de 5 anys, sens perjudici que, com s'estableix en l'article 4.3 de la Llei 11/2020, aquesta pugui ser revisada per a escurçar-ne la durada o deixar-la sense efecte, en cas que canviïn les circumstàncies que la motiven; de la mateixa manera que aquesta pot ésser prorrogada per un període màxim no superior al de la seva durada inicial.

Signatura 1 de 1
Francesc Sánchez Espin
07/10/2021

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 17e97375ac7346fa8c99f951e8373d3d001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

