



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z380I5X3G07XH		
Codi de document PLA15I00A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

Interessat de l'expedient
AJUNTAMENT DE SALOU
Localització de l'activitat

Assumpte
Incorporació informe. - FORMULACIÓ DE LA
DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE SALOU COM
A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS.
(LLEI 11/2020, DE 18 DE SETEMBRE).

6B3H0S1Z380I5X3G07XH

Ajuntament de Salou: Document signat electrònicament. Pot consultar la seva autenticitat a <http://www.salou.cat/validacio> amb el codi:
Ayuntamiento de Salou. Documento firmado electrónicamente. Puede consultar su autenticidad en <http://www.salou.cat/validacio> con el código:

INFORME SOBRE EL COMPLIMENT DELS CRITERIS PER A DEFINIR-SE COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS SEGONS L'ARTICLE 2 DE LA LLEI 11/2020 AL MUNICIPI DE SALOU.

Identificació de l'expedient

Expedient administratiu núm. 8928/2021 de formulació de la declaració del municipi de Salou com a àrea de mercat d'habitatge tens.

Tràmit: Emissió d'informe

Fets

1. MARC NORMATIU I REQUISITS PER A L'APLICACIÓ DE L'ÀREA D'HABITATGE TENS

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, estableix que els seus preceptes s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 estableix els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'article 3 determina el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

El present document vol donar compliment a l'apartat b de l'Article 3.4 i basa la seva estructura sobre la nota informativa realitzada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en la qual es descriuen els criteris bàsics que els ajuntaments han de seguir per a l'elaboració de l'informe preceptiu previst a l'article 3, en relació als aspectes continguts a l'article 2, sobre el compliment dels requisits per a poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z380I5X3G07XH		
Codi de document PLA15I00A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

2. ANÀLISIS DE L'ACOMPLIMENT DELS REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS PER AL CAS DEL MUNICIPI DE SALOU.

A- ANÀLISIS DE L'ACOMPLIMENT 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 la comparació entre l'evolució del preu de lloguer de l'àmbit territorial que es pretén declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens i 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 la perspectiva tècnica s'ha de cercar un marc temporal fonamentat en criteris objectius, i 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 el present informe es redacta a 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 durant els 5 anys anteriors al moment de la declaració.

El valor de referència serà el que determini 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%. En el cas que l'increment percentual entre 2016 i 2020 al municipi sigui superior a aquest valor de referència, s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei. La font d'informació que caldrà utilitzar és la que publica la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat, disponible al següent enllaç:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geo-grafics/

Un cop extretes les xifres de l'informe anual, per municipis i concretament per al cas de Salou, podem observar que el preu de lloguer de mitjana contractual del 2016 es va situar als 459,83 euros, mentre que el mateix valor per al l'exercici 2020 va créixer fins als 516,05 euros. Per tant, el creixement d'aquesta magnitud ha estat del 12,23%, trobant-nos en conseqüència, amb un valor inferior al de referència per al conjunt de Catalunya (23,28%) i per tant, NO donant compliment a l'article 2.a de la llei.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z38015X3G07XH		
Codi de document PLA15100A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

B- ANÀLISIS DE L'ACOMPLIMENT DE LES ESTIPULACIONS DESCRITES A L'ARTICLE 2.B

Pel que fa al tercer requisit (article 2.b), s'estableix :

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 es centra en l'establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposi 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 nivell de municipi. Existeixen, en aquest sentit, dades sobre pressupostos familiars i ingressos de les llars, però són indicadors que no estan territorialitzats a nivell municipal, no són anuals, i es basen en enquestes com la de condicions de vida, l'última de les quals de 2019 amb dades de 2011.

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 Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al municipi que publica l'IDESCAT amb la darrera dada publicada del lloguer mitjà contractual a tancament d'any al municipi, que ja s'haurà fet servir en l'anàlisi del compliment del requisit establert a l'article 2.a).

L'informe municipal haurà d'incloure, en conseqüència, la dada del lloguer mitjà contractual de 2020 i la RFDB per habitant al municipi (que l'IDESCAT publica amb dada anual i que cal dividir per 12 mensualitats), 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 al municipi sigui superior a aquest valor de referència (30%), s'entendrà que compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei.

La font d'informació que caldrà utilitzar, pel que fa a la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant al municipi serà la que apareix al llistat de municipis elaborat per l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&by=mun>



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z380I5X3G07XH		
Codi de document PLA15I00A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

Seguidament, per tal de realitzar el càlcul del compliment, es consulten les dades de RFBD per habitant. Arribats a aquest punt cal puntualitzar que les darreres dades de les que es disposa d'aquesta magnitud són les revisades al 2019, però que corresponen a l'exercici 2018. En aquest cas el valor per habitant per al cas del municipi de Salou és de 13,1 milers d'euros, els que representen 1.091,67 euros mensuals. D'altra banda el lloguer de referència és de 516,05 euros mensuals per a l'any 2020, el que representa un esforç per al pagament del lloguer del 47,27%. Si ho analitzem comparant el lloguer de referència de l'any 2018, i que té un valor de 506,81 euros mensuals, podem veure que el percentatge es situa en el 46,43% de la RFBD.

Es pot concloure, per tant, que en qualsevol dels casos l'esforç per a fer front al lloguer al municipi de Salou es troba notòriament per sobre del 30% que s'estipula com a llindar mínim per complir l'article 2.b de la llei.

C- ANÀLISI DE L'ACOMPLIMENT 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 l'àmbit territorial, que es pretén declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens, i l'evolució de l'IPC acumulats en els 5 anys anteriors a la declaració. 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, per a conèixer el compliment del requisit definit cal que es sumin la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i, de l'altra, la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya. L'informe municipal haurà d'incloure, en conseqüència, la dada, en percentatge, del creixement interanual del lloguer mitjà contractual de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, i obtenir-ne el valor acumulat en percentatge; d'altra banda haurà d'incloure la dada, en percentatge, de la variació interanual de l'IPC del mateix període, i obtenir-ne el valor acumulat en percentatge.

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 la Llei.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z380I5X3G07XH		
Codi de document PLA15I00A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

La font d'informació que caldrà utilitzar, pel que fa a l'evolució acumulada de l'IPC en el període a Catalunya, serà la que elabora l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=382>

Per al cas del municipi de Salou el càlcul que es demana en aquest article està resumit a la següent taula:

	Variació IPC Catalunya	Variació preus Salou
2020	-0,4 %	-1,04 %
2019	0,9 %	2,89 %
2018	1,8 %	8,14 %
2017	2,2 %	1,92 %
2016	0,1 %	3,47 5
Interanual acumulat	4,6 %	15,38 %

Tal i com es pot observar el percentatge de variació de preus interanuals acumulats el lloguer per al municipi de Salou, en el període de referència, es troba molt per sobre dels tres punts percentuals respecte a les variacions acumulades en l'IPC a Catalunya per la mateixa sèrie històrica. (15,38 % > 7,6 %)

Per tant, es pot concloure clarament que es compleix les estipulacions de l'article 2.c.

3. ACTUACIONS QUE ES DESENVOLUPARAN DURANT LA VIGÈNCIA DE LA DECLARACIÓ COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.

Tal com descriu la guia redactada per l'AHC, a banda del compliment dels requisits, l'informe municipal hauria de respondre el requeriment de l'article 4 de la Llei, sobre actuacions que haurà de desenvolupar l'administració al municipi mentre sigui vigent la declaració, i que es descriu en els següents termes:

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.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Planejament I Gestió JFEGR		
Codi de verificació  6B3H0S1Z380I5X3G07XH		
Codi de document PLA15100A8	Núm. de expedient 8928/2021	16-09-21 13:30

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.

Pel que fa a la previsió sobre les actuacions que es puguin dur a terme per tal d'atenuar la situació de mercat tens des del punt de vista urbanístic, en data 15-09-2021, els Serveis Tècnics Municipals, emeten informe descrivint les següents mesures previsibles:

- 1- En sòl Urbà no consolidat: executar 105 habitatges d'HPO de l'àmbit del PMU 01-Ferrocarril.
- 2- En sòl Urbà: executar 80 habitatges d'HPO en el SECTOR-01. Barenys.
- 3- En sòl Urbà: executar 80 habitatges d'HPO en el SECTOR-05. Emprius.
- 4- Pel que fa a la resta d'HPO, cal dir que en l'actualitat s'han iniciat a Salou, els treballs per Revisar el Planejament, el qual ha sigut vigent des de l'any 2003, i per tant, serà la Memòria social que estudiarà acuradament les necessitats socials del Municipi, i que contindrà la definició i els objectius de producció d'habitatge de protecció pública.

Pel que fa a les actuacions previstes des del punt de vista social, en data 15-09-2021, els Servei Socials de l'Ajuntament de Salou, emeten informe descrivint la mesura següent:

Ampliar en 140.500€ per a l'exercici 2022, la partida inicial de 145.000€ per la convocatòria anual d'ajuts econòmics per a subvencionar despeses de la llar.

4. SOBRE LA DURADA DE LA DECLARACIÓ

Es proposa que la durada de la mateixa sigui el màxim que permet la llei, és a dir, 5 anys. Tot això sense perjudici d'una revisió futura, per escurçar-ne la durada o deixar-la sense efectes, si canvien les circumstàncies que la van motivar, o be, per prorrogar-la, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, d'acord amb allò previst a l'apartat de l'art. 4 de la Llei 11/2020.

Signat,