

INFORME DE DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE SITGES COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

ANTECEDENTS:

Catalunya disposa des de fa molt poc d'una legislació molt avançada pel que fa a la contenció de l'increment del preu dels contractes de lloguer. La llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en contractes d'arrendament d'habitatge arran de la constatació dels increments continuats dels preus dels lloguers aquests darrers anys, uns preus que no són assequibles per a una part important de la població amb ingressos baixos, tant jovent que vol emancipar-se com llars adultes amb tot tipus de dificultats.

Les rendes baixes i la dificultat d'accedir a una hipoteca deriven la demanda d'habitatge de compra -que era l'aspiració tradicional- cap al lloguer, però la demanda excedeix l'oferta, que prové bàsicament del sector privat. Tot això porta a l'increment dels preus dels lloguers i de les revisions quan finalitzen els contractes existents. En aquest context, la llei intenta frenar el creixement dels preus establint topalls als nous contractes.

Els preceptes de la llei 11/2020 s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

FONAMENTS:

Indicadors

Si ens centrem al municipi de Sitges, resulta rellevant que el preu mitjà del lloguer mensual és de 1.021,48 € al mes el 2019, acumulant un increment del 31,29% els darrers 5 anys. Aquest indicador està per sobre del preu mitjà de la comarca del Garraf i del global a Catalunya, que es situen en 779,14 € i 735,36 €, respectivament.

D'altra banda, el pes de mercat de lloguer al nostre municipi representa el 58,16 % del total d'operacions del mercat immobiliari, mentre que la mitjana de Catalunya és del 67,52 %.

Un altre indicador a tenir en compte és l'esforç econòmic del lloguer, que és el resultat de relacionar el preu anual del lloguer i la renda bruta familiar. A Sitges aquest esforç era del 58,22 % l'any 2019, i s'ha incrementat un 10,18% els darrers 5 anys.

Termini proposat

La durada proposada és de 5 anys sumats al 1r any d'aplicació directa en virtut de la declaració transitòria de la llei 11/2020. Això permetrà disposar de temps per implementar polítiques complementàries en matèria d'habitatge que poden contribuir a la moderació de les rendes del lloguer.



Inici

Un cop exhaurida la declaració de l'Àrea de mercat d'habitatge tens, feta per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament.

Actuacions en matèria d'habitatge a la ciutat durant el període de vigència de la Declaració que justifiquen la necessitat

Aquest informe justifica la necessitat de declarar tot el municipi de Sitges com a Àrea de Mercat d'Habitatge Tens, segons les previsions de la Llei 11/20, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Actuacions previstes o en curs:

-Construcció en curs de 175 habitatges de HPO de lloguer al Sector PPU1 La Plana Sta Barbara-Vallpineda

-Reforma interior de 8 habitatges i rehabilitació de les façanes i envoltant d'un edifici plurifamiliar situat al carrer Sant Honorat , 40-42 destinat a emergència social, en procés

-Previsió de 482 habitatges de HPO al Sector PPU1 La Plana Sta Barbara-Vallpineda

-Detecció d'habitatge buit i elaboració d'un nou Programa Municipal d'Inspecció d'Habitatges en situació anòmala.

-Ajuts a la rehabilitació arquitectònica i energètica. Aquest any s'ha obert la convocatòria per incentivar la realització de la ITE i el certificat energètic.

-Ajuts al pagament del Lloguer just. L'Ajuntament de Sitges destina a la convocatòria 2021-2022 una partida de 2,1 milions d'euros a aquest ajut per donar una resposta efectiva a les necessitats bàsiques de la ciutadania

-Elaboració del nou Pla Local de l'Habitatge 2022-2027

Requisits per a la Declaració de l'àrea amb mercat d'habitatge tens

L'article 2 de la Llei 11/2020 defineix l'àrea de mercat d'habitatges tens com: "*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.*"

També estableix que l'esmentada declaració ha de complir alguna 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.

Pel que fa a la condició b), l'esforç econòmic que han de realitzar les famílies de Sitges per pagar el lloguer, com s'ha exposat, arriba al 58,22%, dada que queda clarament per sobre del 30%.

Per obtenir aquesta dada s'ha dividit del preu anual de lloguer, 1.021,48 €/mes, i la Renda Bruta Familiar Disponible per persona de 16 i més anys, que a Sitges és de 21.054 €.

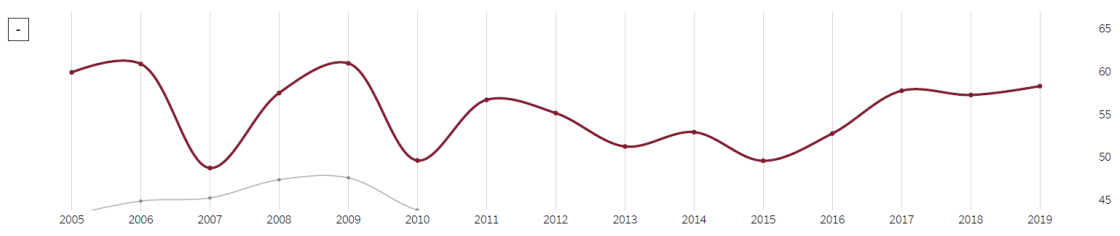
Esforç econòmic lloguer

2019 - Fonts diverses (elaboració pròpia)

58,22 %

↑ 1,81% en 1 any ↑ 10,18% en 5 anys ↓ -4,38% en 10 anys

© Mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar (a partir de...



ANY	Variació interanual IPC	Variació preu lloguer mensual a Sitges
2015	-0,2	-2,75%
2016	0,1	11,95%
2017	2,2	12,78%
2018	1,8	2,97%
2019	0,9	3,84%
Variació 2015-2019	4,8	28,79%

Preu de lloguer mensual, Departament de Territori i Sostenibilitat
Variació IPC Catalunya 2015-2019, font IDESCAT



CONCLUSIONS:

Compliment dels requisits i actuacions

- a) Actualment la mitjana de la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost familiar és del 58,22 %, molt superior al 30% que estableix el punt b) de l'article 2 de la Llei 11/2020 com a condició per sol·licitar l'esmentada declaració.
- b) El creixement del preu del lloguer a Sitges és superior als tres punts respecte a la variació interanual de l'IPC per Catalunya dels darrers 5 anys.
- c) L'Ajuntament de Sitges està iniciant les actuacions i té previst desenvolupar les actuacions especificades en el present informe.

Motius que justifiquen la durada concreta

L'article 4 de la Llei 11/20 estableix una durada màxima per a l'Àrea de Mercat Tens de cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC. La durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.

Aquesta durada coincideix amb el termini de les actuacions en curs i les previstes pels propers anys al municipi de Sitges.

Resum de característiques de la declaració

Les principals característiques de la declaració de Sitges com a àrea de mercats d'habitatge tens, es concreten de la manera següent:

Àmbit: Totalitat del terme municipal de Sitges.

Inici: Un cop exhaurida la declaració transitòria prevista per la Llei 11/2020.

Durada: 5 anys, de conformitat amb l'article 4 de la Llei 11/20.

Vist l'anterior, s'informa favorablement i es proposa instar a la Generalitat de Catalunya a declarar el municipi de Sitges com a àrea amb mercat d'habitatges tens.

Sitges, a data de la signatura electrònica.

Antoni Ortodó Canals
Arquitecte Tècnic de l'Oficina Local de l'Habitatge