

INFORME JUSTIFICATIU PER A FORMULAR LA DECLARACIÓ DE MERCAT D'HABITATGE TENS DEL MUNICIPI DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS

Ajuntament de Vilafranca del Penedès



Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat

PLAN_GEN_SIGN_2
1/2021/HAB_TENS



ANTECEDENTS

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 de contenció dels preus dels lloguers s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

De fet, la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, va declarar àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de l'esmentada llei (entre ells Vilafranca del Penedès).

La declaració transitòria té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei (el 22/9/2020), i deixarà de tenir efectes si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa al municipi.

Segons disposa l'article 3 de la Llei 11/2020, l'Administració competent per a portar a terme la declaració és, en el cas de municipis aliens a Barcelona i a l'àmbit metropolità, la Generalitat de Catalunya, per bé que la iniciativa pot partir del municipi interessat per mitjà d'acord de Ple (article 3, apartat 4).

D'acord amb l'article 3.5 de la Llei 11/2020, per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

- a) Una **memòria explicativa** dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- b) Un **informe preceptiu** de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.
- c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments.

La memòria l'elabora la Generalitat, però l'Ajuntament ha d'emetre informe justificatiu.

MOTIVACIÓ I CIRCUMSTÀNCIES SOBRE EL COMPLIMENT DE REQUISITS

L'article 2 de la 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.*

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212



- 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 al **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, Vilafranca del Penedès, 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, es proposa que per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.a, es compari, si el document s'elabora durant l'any 2021, 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 hi ha hagut o no un creixement sostingut del preu del lloguer durant els 5 anys anteriors al moment de la declaració.

En conseqüència, caldrà incloure la dada del lloguer mitjà contractual de 2020 i de 2016 al municipi i a Catalunya, i establir la diferència en percentatge.

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%.

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-geografics/

Segons les dades que consten en aquest enllaç sobre l'Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis, a Vilafranca el lloguer mitjà contractual entre el 2016 i el 2020 ha sigut el que es reproduïx a continuació:

	2020	2019	2018	2017	2016
Vilafranca del Penedès	581,56	562,01	518,54	491,45	445,07

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212**



I en conseqüència atès que la mitjana contractual l'any 2016 era de 445,07 euros, i l'any 2020 era de 581,56 euros, això implica un increment del 30,67%.

Atès que l'increment percentual entre 2016 i 2020 a Vilafranca ha sigut superior al valor de referència per Catalunya (23,28%), Vilafranca del Penedès compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

En relació al **requisit establert a l'article 2.b)**, es descriu en els següents termes:

- 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 se centra en l'establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposi el pagament del lloguer a una persona.

Com es pot observar, 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.

D'aquesta manera, es proposa que per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b sobre el pes del lloguer en l'economia domèstica, 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).

En conseqüència, caldrà incloure 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 al valor de referència del preu de lloguer a tancament de 2020, 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-geografics/

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN_2
1/2021/HAB_TENS

**Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212**



Segons les dades publicades en aquest enllaç el preu de lloguer el 2020 a Vilafranca era de 581,56 euros.

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=rdbc&n=13301&by=mun>

	RFDB milers €	Milers €	Índex Catalunya = 100
Vilafranca del Penedès	656.026	16,5	93,5

Segons l'IDESCAT la Renda Familiar Disponible Bruta RFDB per habitant al municipi de Vilafranca és de 16.500 €. Atès que l'IDESCAT publica amb dada anual, si dividim per 12 mensualitats surt una RFDB mensual de 1.375€.

Si establim finalment la diferència en percentatge entre el preu de lloguer 581,56 euros i la RFDB 1.375 euros, surt un percentatge del 42,29%.

El que suposa que segons els paràmetres de l'article 2.b) de la Llei a Vilafranca la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar supera de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars.

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 se 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 (2016-2020 si la declaració es formula el 2021).

Com es pot observar, 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, l'AHC proposa que per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.c, se 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.

En conseqüència, caldrà incloure 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.

Ahora, caldrà incloure la dada, en percentatge, de la variació interanual de l'IPC de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, i obtenir-ne el valor acumulat en percentatge.

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212



El valor de referència serà el que estableix el propi article, i que en aquest cas és del 3%.

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 l'article 2.c de la Llei.

La font d'informació que caldrà utilitzar, pel que fa a la variació interanual acumulada del preu de lloguer de 2016 a 2020, 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-geografics/

Que en el cas de Vilafranca és el que es transcriu a continuació:

	2020	2019	2018	2017	2016
Vilafranca del Penedès	581,56	562,01	518,54	491,45	445,07
Increment interanual %	3,48	8,38	5,51	10,47	

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>

	Catalunya	Increment %
2020	-0,4	-1,3
2019	0,9	-0,9
2018	1,8	-0,4
2017	2,2	+2,1
2016	0,1	

Per tant, si sumen la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer dona un 27,84%, mentre que si d'altra banda, sumem la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya va ser negativa d'un -0,5%.

I atès que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Vilafranca és superior en més d'un 3% al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, s'entén que es compleix el requisit definit a l'article 2.c de la Llei.

Així doncs, d'acord amb tot l'exposat anteriorment es pot concloure que d'acord amb la Llei 11/2020 Vilafranca del Penedès té condició d'àrea amb mercat d'habitatge tens pel compliment de les tres condicions que defineix l'article 2.

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212**



CONVENIÈNCIA DE LA DECLARACIÓ

L'Ajuntament de Vilafranca del Penedès amb l'assistència tècnica de la Diputació de Barcelona es troba en la fase final de la redacció del Pla local d'habitatge que ha de planificar les polítiques d'habitatge per als propers cinc anys, entre el 2021 i el 2026.

Segons l'anàlisi i diagnosi d'aquest document durant aquest període faran falta 196 noves unitats d'habitatge assequible, dada que també coincideix amb la xifra que apuntava l'aprovació inicial del Pla territorial sectorial d'habitatge.

Tanmateix, la diagnosi del PLH coincideix amb el que disposa l'article 2.b) ja que conclou que la meitat de la població de Vilafranca ha de destinar més d'un 30% dels seus ingressos a pagar un lloguer mig, que es situava segons les dades analitzades a l'entorn de 650 euros mensuals.

De fet, en quan a la fase 2 del PLH sobre Objectius, estratègies i pla d'acció, aquestes s'articulen a l'entorn de tres objectius:

- Garantir el dret a l'habitatge assegurant no sols l'accés, sinó també la permanència.
- Millorar l'estat de conservació, accessibilitat i eficiència dels habitatges.
- Dotar l'administració d'eines i recursos per a ser proactiva i eficient.

El pla proposa un total de 43 actuacions en 6 camps d'acció, dels quals el més relacionat amb l'objecte d'aquesta memòria són les actuacions encaminades a "Accés, preservació i ús adequat de l'habitatge".

Per tot l'exposat en aquest punt, el fet que Vilafranca segueixi essent un dels municipis on s'apliqui l'índex de contenció de rendes a través de la declaració de mercat d'habitatge tens, és una eina o recurs totalment alineat amb les mesures que proposa el Pla local d'habitatge per Vilafranca, i que ajudarà entre moltes altres mesures que promou l'Ajuntament, (algunes en Conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya) a millorar l'accés i permanència a l'habitatge.

DURADA DE LA DECLARACIÓ

Atenent tant als indicadors exposats en aquesta memòria, com a les dades que consten a l'anàlisi i diagnosi del Pla local d'habitatge es proposa que la durada de la declaració sigui de **cinc anys** des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

En el benentès que d'acord com disposa l'article 4.3 del DL 11/2020, la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, per a escurçar-ne la durada o per a deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar, i també pot ésser prorrogada, 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.

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212



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

A banda del compliment dels requisits ja justificats al llarg d'aquest informe, d'acord amb l'article 4 de la Llei, també cal detallar les 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.

En aquest sentit, l'AHC recomana que s'inclouguin actuacions previstes per l'Ajuntament per a incrementar l'oferta de lloguer, especialment del protegit.

I segueix recomanant, que són especialment oportunes previsions pressupostàries sobre l'exercici del dret de tanteig i retracte contemplat al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, així com les mesures de foment de la mobilització de sòls municipals, de suport a la promoció d'habitatge protegit i de construcció d'habitatge dotacional previstes al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Alhora, constituïrien mesures que pel seu impacte en la moderació dels preus del lloguer es poden incloure en l'informe municipal totes aquelles actuacions encaminades a reforçar el sistema d'ajuts al pagament del lloguer que ja té en marxa la Generalitat de Catalunya.

Respecte aquest punt L'Ajuntament de Vilafranca disposa ja en funcionament d'una sèrie de polítiques municipals d'habitatge que es proposa mantenir i/o ampliar durant la vigència de la declaració:

- Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social (91 habitatges) i 300.000€ de pressupost municipal dedicat a rehabilitació i 30.000€ al manteniment d'aquest parc d'habitatges.
- Compra d'habitatges exercint el dret a tanteig. Iniciativa engegada el 2020 que va permetre la compra de quatre habitatges i que aquest 2021 es dota amb 120.000€ més de pressupost municipal.
- Partida pressupostària de 100.000€ per a recolzar alguna de les iniciatives previstes al Pla local d'habitatge.
- Allotjaments per col·lectius específics al C/Vidal, dotat amb 950.000€ d'inversió.

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212



I d'altres en Conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya, i amb la Generalitat:

- Oficina local d'habitatge. Informació, assessorament, tramitació d'ajuts al lloguer i a la rehabilitació.
- Borsa de mediació per al lloguer social. On es gestiona un parc de 107 habitatges. Com a mesura per a incentivar la captació de nous habitatges per a aquesta Borsa, les Ordenances fiscals bonifiquen el 50% de l'IBI als propietaris que cedeixin la gestió del lloguer per aquest programa.
- Promoció per part d'Incasòl de 36 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer en un sòl cedit per l'Ajuntament. Llicència d'obres sol·licitada el maig de 2021.

I encara amb la Diputació de Barcelona, s'ha sol·licitat al Catàleg de serveis 2021 i han estat aprovats:

- Recurs econòmic per al foment de la rehabilitació d'habitatges.
- Servei d'intermediació hipotecària. A través del qual es compta amb una assessoria jurídica per aquests casos.
- Adquisició mitjançant tanteig i retracte del DLL1/2015. Import que nodrirà l'aplicació pressupostària per a seguir comprant habitatges per aquesta via.
- Estudi de viabilitat d'habitatge cooperatiu en solars municipals.

Tot això sense perjudici de noves mesures que es puguin adoptar i aplicar amb l'aprovació del Pla local d'habitatge.

CONCLUSIÓ:

Resta justificat que la Generalitat de Catalunya (Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori), declari tot el municipi de Vilafranca del Penedès coma a àrea amb mercat d'habitatge tens, per un període inicial de cinc anys, als efectes de la Llei del Parlament 11/2020, ja que concorren a Vilafranca els tres requisits que estableix l'article 2 de l'esmentada llei.

Vilafranca del Penedès, 2 de juny de 2021

Eugenia Martínez i Mesa
Eugènia Martínez i Mesa
Cap del servei d'habitatge

Francesc Giralt Fernandez
Francesc Giralt i Fernandez
Cap dels Serveis Jurídics

Vilafranca del Penedès, 7 de juny de 2021

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1352 1302 7331 2532 7212**

