

Informe sobre la sol·licitud al Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya la Declaració de Terrassa com a Àrea amb Mercat d'Habitatge Tens, en aplicació de la Llei 11/2020, de 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.

Expedient APLE 11664/2021

1. Fets

Després de la intensa correcció registrada durant la crisi, l'activitat del sector immobiliari va iniciar la seva recuperació a partir de l'any 2014. Aquesta tendència també s'observa a l'evolució dels preus de lloguer i així ho assenyalava el Banc d'Espanya, que amb dades del portal Idealista i del INE, cospa que els preus de l'oferta de lloguer al conjunt d'Espanya mostren un notable dinamisme des de que va assolir el seu mínim al finals de 2013, amb creixements acumulats fins maig 2019 a l'entorn del 50%.

Malgrat no poder establir una relació directa, el cert és que a mida que creix el nombre de desnonaments relatius al lloguer, ho fa també el preu de la renda de lloguer. Tanmateix, augmenten les dificultats de les famílies per fer front a les despeses relacionades amb el manteniment de l'habitatge habitual, i així es detecta a l'Enquesta sobre condicions de vides de l'any 2018 publicada per l'INE. A Terrassa, segons les dades estadístiques publicades al Consell General del Poder judicial, l'any 2020 es van efectuar 174 llançaments a conseqüència de la Llei d'Arrendaments Urbans. Ara bé, cal tenir present que l'activitat judicial va estar suspesa 4 mesos i que es van adoptar mesures per suspendre els llançaments de les famílies vulnerables afectades pel COVID-19, per això, segurament la dada de l'any 2019, on es van efectuar 406 llançaments, seria més objectiva.

Aquest augment generalitzat de preus a la renda de lloguer es deuria a diversos factors. Per exemple, el Banc d'Espanya al·ludeix als mecanismes de l'oferta i la demanda. Ara bé, altres veus relacionen aquest augment del preu, a que el mercat de l'habitatge és vist com un valor refugi pels inversors i el consideren una inversió segura, rentable i revalorable. Els motius per què l'habitatge es considera valor refugi serien:

- En primer lloc, perquè l'habitatge és un bé de primera necessitat, i això segurament ha motivat que fins ara ha estat menys vulnerable a les fluctuacions econòmiques.
- En segon lloc, les dades demostren que, malgrat la pèrdua de valor en moments puntuals de crisi, segueix oferint rendibilitat a llarg termini, especialment en zones centríques de poblacions

importants.

- En tercer lloc, l'increment actual de la demanda que es produeix per un renovat interès per trobar una nova llar després de l'experiència del confinament.
- Per últim, la incertesa i la inestabilitat provocada per la pandèmia propicia als inversors l'aparició d'oportunitats de negoci aprofitant el moment de crisi.

La greu crisi financera de l'any 2008, va comportar un important augment de les execucions hipotecàries motivades pel impagament de les quotes hipotecàries i que van ocasionar la pèrdua de l'habitatge habitual de les famílies a favor de les entitats financeres. Habitatges que, les entitats financeres van acabar venent a grans fons inversors. La concentració dels habitatges en mans d'aquests fons d'inversió, que cerquen un alt rendiment a curt termini dels actius, motiva que, en el moment de la renovació dels contractes d'arrendament vençuts, augmentin el preu de la renda de lloguer.

La irrupció del lloguer turístic, també semblaria un factor que contribuiria al augment de la renda de lloguer, al provocar un efecte extractiu al mercat (habitatge que abans es destinava a lloguer habitatge habitual ara es destina al lloguer turístic).

Aquest panorama, amb manca d'oferta d'habitatge de lloguer, alts preus de la renda de lloguer, increment del percentatge del pressupost familiar a les despeses de la llar i augment de les famílies amb dificultats per fer front a aquestes despeses, fa necessari i urgent articular mesures que limitin o continguin les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge per garantir l'accés a un habitatge digne i adequat a la ciutadania.

En la sessió de data 29 de novembre de 2019 el Ple Municipal de l'Ajuntament de Terrassa va aprovar el Pla Local d'Habitatge (2019-2025). Es tracta del document marc que fixa les directrius per garantir l'accés a l'habitatge a la ciutat de Terrassa. El Pla fa una diagnosi de la situació del parc d'habitatges al municipi, destacant el seu envelliment progressiu, l'augment de les persones en situació de vulnerabilitat residencial i el desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatge. En el document, ja es recollia la necessitat de realitzar l'estudi de models de regulació dels preus de renda de lloguer. Aquesta previsió continguda al pla, justifica que l'Ajuntament de Terrassa prengui la iniciativa per a formular la declaració del municipi com àrea amb mercat tens d'habitatge tens, redactant la memòria i informes necessaris i proposi al Ple la seva aprovació.

2. Fonaments de dret

Contenció de rendes

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 (en endavant Llei 11/2020) es va publicar el 21 de setembre de 2020 al DOGC núm. 8229 i va entrar en vigor el 22 de setembre de 2020.

La seva finalitat és contenir i moderar el preu del lloguer de determinades zones que, per les seves característiques, no garanteixen tenir habitatges de lloguer a un preu accessible, de manera que s'obstaculitza l'accés a tota la població.

S'aplica als lloguers d'habitatges destinats a residència permanent i que es trobin situats en zones prèviament declarades com a àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 de la Llei 11/2020 considera àrees amb mercat d'habitatges tens aquells municipis o parts de municipi (barris o districtes) que estan en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible a tota la població, perquè es produeix una de les següents situacions amb la mitjana del preu dels lloguers:

- Creixement sostingut molt per sobre de la mitjana de Catalunya.
- Suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal, superior al 30 % dels ingressos habituals de les llars.
- Supera el 30 % de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys.
- En els darrers 5 anys, creixement interanual acumulat d'almenys 3 punts per sobre l'IPC català.

Amb caràcter transitori, la Llei 11/2020, a la seva disposició transitòria segona, declara com a àrees amb mercat d'habitatge tens els seixanta-un municipis, entre els que es troba el municipi de Terrassa.

Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.

D'acord amb l'article 3 de la Llei 11/2020, l'administració competent per efectuar la declaració d'àrees amb mercat tens i per acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

Per formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal 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, així com un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.

Memòria justificativa

La Societat municipal Habitatge Terrassa s'ha encarregat de recopilar i analitzar les dades estadístiques necessàries, així com de la redacció de la memòria justificativa per poder instar la declaració de tot el municipi de Terrassa com a àrea de mercat d'habitatge tens.

Terrassa és un dels municipis declarats com a àrea de mercat d'habitatge tens per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, definits com «aquells de en què les rendes de lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants».

A Terrassa les rendes de lloguer han sofert un increment del 39,52% en el període entre 2014 i 2019 i compta amb una població de 224.097 habitants l'any 2020 segons el Padró municipal, complint els preceptes requerits.

Verificació del compliment dels requisits que justifiquen la declaració:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguer d'habitatge hagi experimentat un creixement sostingut clarament superior a la mitjana del territori de Catalunya: a la memòria, l'anàlisi de les dades del mercat de lloguer d'habitatge al municipi comparades amb la mitjana de Catalunya, permet arribar a la conclusió que el municipi de Terrassa compleix amb aquesta condició.
- b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys: malgrat la dificultat de no disposar de les dades actualitzades i segregades a nivell municipal per segments d'edat que coincideixin amb l'establert a la norma i la indefinició dels conceptes i el mètode de càlcul a emprar, l'anàlisi de les diferents variables i dades fa concloure que es complirien amb les dues opcions recollides al present requisit.
- 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: es comprova que la variació interanual del preu de lloguer a Terrassa pel període 2016-2020 ha estat del 26,90%, comportant una variació de 22,30 punts en la variació de la taxa interanual de l'índex de preus

al consum de Catalunya, superant amb escreix els 3 punts percentuals necessaris pel compliment d'aquest requisit per la declaració de l'àrea de mercat tens a la ciutat de Terrassa.

Durada de la declaració

Es fixa una durada de 5 anys per aquesta declaració a Terrassa fonamentalment per dos motius:

- Que els efectes de la mesura s'estenguin durant tota la vigència de l'actual Pla Local d'Habitatge de Terrassa (2019-2025).
- Que la mesura tingui un període d'implementació suficient per aconseguir generar un impacte real que freni o minori la dinàmica de creixement accelerat, continu i accentuat dels preus de lloguer de l'habitatge a Terrassa, conjuntament amb l'aplicació d'altres mesures en matèria d'habitatge i de les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge.

Actuacions municipals previstes durant la vigència de la declaració

Tal com ja s'ha dit, el Pla Local d'Habitatge de Terrassa (2019-2025) aprovat el 29/11/2019, és el document que recull les actuacions en matèria d'Habitatge previstes a Terrassa.

Els objectius principals del Pla Local d'Habitatge són:

- Garantir el dret a l'habitatge, assegurant l'accés i permanència.
- Dotar de recursos i coneixement les polítiques d'habitatge.
- Millorar l'estat del parc d'habitatges i dels seus residents.
- Planificar el model territorial d'habitatge.
- Impulsar l'habitatge com a eina d'inclusió, sostenibilitat i resiliència.

Les estratègies establertes per assolir els objectius marcats són:

- Desenvolupar una estratègia urbana per tal de garantir la seva coherència amb altres aspectes de la ciutat com són la mobilitat, les activitats, els espais oberts i els equipaments.
- Gestionar i promoure el lloguer per assegurar l'accés a l'habitatge i a l'allotjament a través de la mediació entre el mercat privat i la demanda de preus assequibles; aplicar mesures incentivadores, convenis amb promotors, etc.
- Incrementar l'habitatge assequible i social a través de la promoció municipal o a través d'altres agents de noves tipologies d'habitatge assequible així com amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge de lloguer i dels grans tenidors.

- Fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges ja sigui mitjançant subvencions, ajuts i millores al finançament, bonificacions en taxes i impostos, etc. però també intervenint en la mediació i en les comunitats per a fer possible la seva materialització.
- Consolidació i gestió dels serveis relacionats amb l'habitatge; garantir els RRHH i dotar econòmicament els programes relacionats amb l'habitatge per garantir la seva continuïtat, coordinar els diferents departament i organismes per a garantir l'accés a tota la ciutadania, establint prioritats per urgència i necessitats, i a la vegada evitar duplicitats que minvin la seva eficàcia o permetin burlar les prioritats en les assignacions.

El Pla Local d'Habitatge recull fins a 47 actuacions previstes, classificades en 6 camps o eixos d'actuació. Es preveu que moltes d'aquestes actuacions tindran un efecte beneficiós i contribuiran a atenuar la situació d'àrea de mercat d'habitatge tens.

A la sessió del Ple Municipal celebrada el dia 30 d'abril de 2021, es va aprovar la proposta de Resolució presentada pels grups municipals TxT i ERC-MES per la inclusió de mesures per a garantir l'accés i permanència a l'habitatge a la futura Llei del dret a l'habitatge estatal. A la mesura 14 es proposava:

14. Establir un règim temporal de contenció i moderació de lloguers d'habitatge en zones de demanda tensionada.

3. Conclusions

- Que, la manca d'oferta d'habitatge de lloguer, alts preus de la renda de lloguer, increment del percentatge del pressupost familiar a les despeses de la llar i augment de les famílies amb dificultats per fer front a aquestes despeses, fa necessari i urgent articular mesures que limitin o continguin les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge per garantir l'accés a un habitatge digne i adequat a la ciutadania.
- Que, 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 a la seva disposició transitòria segona va declarar com a àrees amb mercat d'habitatge tens els seixanta-un municipis, entre els que es troba el municipi de Terrassa.
- Que, la declaració transitòria té una durada d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.

- Que, per formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal 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, així com un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.
- Que, la memòria redactada per la societat municipal Habitatge Terrassa conclou que es compleixen tots els requisits establerts a la Llei 18/2020 per considerar el municipi de Terrassa àrea de mercat d'habitatge tens.
- Que la durada d'aquesta declaració serà de 5 anys, sempre que no variïn les circumstàncies que la van motivar i sigui necessària la seva revisió.
- Que, a la memòria s'inclou la relació de les mesures previstes al Pla Local d'Habitatge de Terrassa que es duran a terme durant tot el període de vigència a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens.

Per tot el que s'ha expressat i que, una vegada analitzats els requisits establerts a la Llei 11/2020 a la memòria justificativa, es comprova que es compleixen les condicions necessàries, i d'acord amb el Decret legislatiu 2/2003 que aprova el Text Refós de la Llei municipal i del règim local de Catalunya i a la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, es proposa elevar a la consideració del Ple Municipal l'adopció dels acords següents:

ACORDS

PRIMER.- Instar la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens per la totalitat del terme municipal de Terrassa als efectes que puguin aplicar-se als habitatges arrendats del municipi els mecanismes de contenció i moderació de rendes previstos a la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

SEGON.- Sol·licitar al departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, com a departament competent en matèria d'habitatge, que procedeixi a la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens la totalitat del territori municipal de Terrassa, en aplicació de la competència assignada per l'article 3.1 de la Llei 11/2020, i que la declaració incorpori les següents característiques: vigència durant 5 anys amb inici un cop exhaurida la declaració transitòria prevista per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, el 22 de setembre de 2021.

Aquesta declaració tindrà la condició particular, prevista en la disposició addicional segona de la Llei 11/2020 i per tant s'exclouen de l'aplicació de la norma els habitatges amb una superfície útil superior als 150 m².

TERCER.- Designar Lluïsa Melgares Aguirre, tinenta d'alcalde de Territori i Sostenibilitat, com a interlocutora municipal als efectes de definir el contingut i durada de la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens i de definir les actuacions que l'Ajuntament de Terrassa haurà de dur a terme durant la vigència d'aquest règim als efectes d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens.

QUART.- Notificar aquest acord a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la memòria adjunta justificativa, i donar trasllat del mateix al Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya, als col·legis d'administradors de finques i d'agents de la propietat immobiliària, a les associacions de veïns i veïnes del municipi, a les centrals sindicals de Terrassa, al Colectivo Sin vivienda Terrassa, a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Terrassa (PAH), al Sindicat de Llogateres i a l'Espai drets de Terrassa.

I per a què així consti,

Eva Gallego Caurel
Lletrada Servei de Polítiques Socials d'Habitatge

Lidia Guillen Simon
Gerent de la Societat Municipal d'Habitatge