

Informe preceptiu per a la determinació del compliment dels criteris per a definir-se com a àrea de mercat d'habitatges tens segons l'article 2 de la Llei 11/2020, corresponent a l'expedient GBHA2021000006

1. Competència

L'adopció d'aquest acord és competència del Ple de la Corporació.

2. Normativa

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, té per objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament dels habitatges destinats a residència permanent de l'arrendatari, que estiguin situats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, es declaren de forma transitòria, àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la Llei.

El municipi del Vendrell consta a l'annex indicat i la declaració transitòria finalitza el 22 de setembre de 2021 (data d'entrada en vigor de la Llei 11/2020).

Que l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, defineix les 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 accedir-hi a tota la població. Situació de risc que pot venir determinada pel compliment de qualsevol dels requisits descrits en el propi article.

3. Objectiu i finalitat

Que és voluntat del govern municipal de l'Ajuntament del Vendrell exercir la iniciativa per efectuar una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, donat que la declaració transitòria actual finalitza el proper 22 de setembre de 2021.

Que aquesta declaració és necessària per al municipi del Vendrell per tal que es puguin regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendaments dels habitatges destinats a residència permanent, i que tal i com es veurà en els propers punts, el municipi compleix tots els requisits descrits en l'article 2 de la Llei 11/2020 per tal que es pugui fer la declaració.

4. Compliment dels requisits descrits a l'article 2 de la Llei 11/2020

Article 2. Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens en els següents termes:

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.

Donat que 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, des de la perspectiva tècnica s'entén que l'adequat és fer ús del període de temps de 5 anys anteriors al moment de la declaració.

Per aquest motiu s'estableix la comparativa del preu del lloguer mitjà al municipi i a Catalunya durant el període comprès entre els anys 2016 i 2020, ambdós inclosos, establint-hi la diferència en percentatge:

Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes):
EL VENDRELL

	MITJANA PREU	INCREMENT ANY A ANY	INCREMENT 2016 A 2020 EN %
2016	404,17		
2017	429,26	6,20762872	
2018	464,49	8,207456694	
2019	500,78	7,81246555	
2020	504,14	0,671265739	24,73473509

Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes): CATALUNYA

	MITJANA PREU	INCREMENT ANY A ANY	INCREMENT 2016 A 2020 EN %
2016	595,66		
2017	654,83	9,933519122	
2018	698,36	6,647526839	
2019	735,36	5,29812704	
2020	734,33	-0,14006745	23,28005909

Tal i com es pot observar a les taules, l'increment percentual entre 2016 i 2020 al Vendrell (24,73%) és superior al nivell de referència (el de Catalunya que és d'un 23,28%), per tant s'entén que el municipi del Vendrell compleix el primer requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

La font d'informació utilitzada és l'oficial, publicada per la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat.

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.

Donat que 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 la llar, des de la perspectiva tècnica 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 a nivell de municipi. L'última publicació correspon a l'any 2018.

Així doncs, es compara la RFDB per habitant al municipi amb la dada publicada del lloguer mitjà contractual del mateix any.

Pes del lloguer en l'economia domèstica (RFDB) al Vendrell (2018)

RFDB mensual per habitant	Preu mitjà del lloguer	% del pes del lloguer
1.241,00 €	464,49 €	37,43

Tal i com es pot observar al quadre superior, el percentatge entre la RFDB mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de 2018 al municipi és superior al valor de referència del 30%, motiu pel qual el municipi del Vendrell també compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei.

La font d'informació utilitzada per obtenir el preu mitjà de lloguer és l'oficial, publicada per la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat. Pel que fa a la dada de la RFDB és la que apareix al llistat de municipis elaborat per l'IDESCAT en el seu lloc web.

- 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.***

Per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.c per una part se sumarà la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i, de l'altra, la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya.

Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes): EL VENDRELL

	MITJANA PREU (€)	INCREMENT ANY A ANY (%)	VARIACIÓ PERCENTUAL INTERANUAL ACUMULADA
2016	404,17		
2017	429,26	6,20762872	
2018	464,49	8,207456694	
2019	500,78	7,81246555	
2020	504,14	0,671265739	
			22,8988167

Evolució IPC a Catalunya

	INCREMENT EN %
2016	0,1
2017	2,2
2018	1,8
2019	0,9
2020	-0,4
INCREMENT ACUMULAT	4,6

Tal i com es desprèn de les dades dels quadres adjunts, el creixement interanual acumulat dels preus de lloguer al municipi és superior en més de 3 punts a la taxa interanual de l'IPC de Catalunya en els últims cinc anys.

La font d'informació utilitzada per obtenir el preu mitjà de lloguer és l'oficial, publicada per la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat. Pel que fa a la dada de l'IPC és l'elaborada per l'IDESCAT, i publicada en el seu lloc web.

5. Actuacions que es duren a terme durant la vigència de la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Segons l'article 4.1 de la Llei 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, durant 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 la planificació de la Borsa d'Habitatge, una de les principals tasques que s'estan duent a terme és la cerca, per tots els mitjans possibles, de nous habitatges dins el mercat privat, explicant als propietaris els diferents programes en els quals estem treballant de forma conjunta amb l'Agència de l'Habitatge, tal com la Xarxa de mediació i el Programa Reallotgem.

Dins de les actuacions planificades trobem les següents:

- a) Continuitat en l'adhesió a l'acord de la **Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS)**, mitjançant el qual els Ajuntaments poden llogar un habitatge al mercat privat de lloguer amb la finalitat de reallotjar a persones residents al Vendrell amb valoració favorable de la Mesa d'Emergències de Catalunya, quan les administracions actuants no disposin de cap altra alternativa de reallotjament.
- b) Continuitat en l'adhesió al **Programa Reallotgem**, mitjançant el qual l'Agència de l'Habitatge de Catalunya arrendarà habitatges de propietat privada, per tal de poder-hi allotjar, per la via de la cessió d'ús, les persones en situació d'emergència econòmica i social que havent obtingut proposta favorable d'adjudicació d'habitatge per part de la Mesa d'emergències de Catalunya. Aquests habitatges han de ser captats per la Borsa d'habitatge.
- c) Cerca activa d'habitatges per incorporar-los a la **Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS)**.
- d) Aprovació dins de l'Ordenança fiscal reguladora de **l'Impost sobre Bens Immobles d'un recàrrec de fins al 50%** als immobles d'ús residencial, propietat de titulars que ho siguin de tres o més immobles de naturalesa urbana d'ús residencial, dels quals, almenys dos, es trobin desocupats amb caràcter permanent.

L'estudi previ per a la confecció d'aquesta mesura va constatar l'existència, ja pressuposada, de l'existència de fins a 1.000 habitatges que es poden classificar com a buits. Aquest fet, totalment distorsionador del mercat de lloguer, posa de manifest la necessitat imperiosa de mobilitzar aquests habitatges en oposició a fer nova construcció d'habitatge social i/o assequible en el municipi. La intenció de l'equip de govern actual és aconseguir, dins el seu mandat, revertir aquesta situació mitjançant la col·laboració amb les

diferents entitats financeres propietàries de la majoria d'aquests habitatges, mobilitzant aquests habitatges buits i aconseguint d'aquesta manera, l'aproximació a un mercat del lloguer normalitzat .

Un exemple d'aquestes intencions és el conveni signat amb la SAREB, que es detalla en el punt següent.

- e) Signatura del **Conveni amb la SAREB**. En data 1 d'abril de 2021 es va signar el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Vendrell i la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, SA, per a la cessió d'habitatges destinats al lloguer assequible, i l'1 de juny es va signar el primer contracte de cessió en usdefruit de 20 habitatges.

La despesa total que comportarà el conveni amb la SAREB és la que es detalla en el següent quadre:

ANY	Cost anual 1 habitatge buit	Cost anual 10 habitatges buits	Cost anual 1 habitatge ocupat	Cost anual 10 habitatges ocupats	TOTAL COST 20 HABITATGES
2021	2.025,00 €	20.250,00 €	1.350,00 €	13.500,00 €	33.750,00 €
2022	2.700,00 €	27.000,00 €	2.700,00 €	27.000,00 €	54.000,00 €
2023	2.700,00 €	27.000,00 €	2.700,00 €	27.000,00 €	54.000,00 €
2024	2.700,00 €	27.000,00 €	2.700,00 €	27.000,00 €	54.000,00 €
COST TOTAL CONVENI 4 ANYS					195.750,00 €

La signatura del conveni amb la SAREB implicarà l'assumpció de noves responsabilitats per part de l'Ajuntament per gestionar aquest parc d'habitatge públic. Per això, l'equip de govern crearà un nou departament municipal d'habitatge per la gestió i tramitacions dels lloguers, beneficiaris i manteniment dels habitatges.

Dins del marc d'aquestes actuacions la intenció és anar incorporant més habitatges al conveni, fins arribar a la totalitat dels habitatges propietat de la SAREB en els propers 5 anys, incrementant així el parc d'habitatges de lloguer social i assequible al municipi.

- f) Reforç del sistema d'ajuts al pagament del lloguer. L'article 30 de la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, disposa que les prestacions econòmiques d'urgència socials tenen la finalitat d'atendre situacions de necessitats puntuals, urgents i bàsiques, de subsistència, com l'alimentació, el vestit i l'**allotjament**. El citat article disposa, també, que els ens locals, d'acord amb les competències que tenen en l'àmbit dels serveis socials bàsics, han d'incloure en el pressupost de despeses anual una partida per a poder atendre adequadament les prestacions d'urgència social. Des del departament de Serveis Socials s'ha aprovat el Reglament de prestacions socials de caràcter econòmic de l'Ajuntament del Vendrell, amb l'objectiu de dotar d'un nou marc normatiu més complert en l'exercici d'aquesta competència bàsica per poder atendre, en cas necessaris, situacions de necessitat referents a l'allotjament.

Per tot l'exposat es conclou que el municipi del Vendrell:

1. Compleix els requisits establerts a l'article 2 de 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, per a la declaració del municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

2. L'Ajuntament del Vendrell, conjuntament amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, desenvoluparà diverses actuacions amb l'objectiu d'atenuar la situació de mercat tens.

El Vendrell, 20 d'agost de 2021