

INFORME

Identificació de l'expedient

Matèria: Habitatge

Objecte: Informe tècnic acreditatiu del compliment dels requisits previstos a la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, als efectes de sol·licitar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens del municipi de Granollers

Exp. núm.: 9/2021/380

Antecedents

1. 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 els seus preceptes s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.
2. L'article 2 estableix els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens en els següents termes que es transcriu a continuació:

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.*
- 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.*

3. L'article 3 estableix quin ha de ser el procediment per a la declaració, i requereix en tot cas un informe preceptiu de l'Ajuntament afectat, acreditatiu del compliment dels requisits de l'article 2, segons es transcriu a continuació:

Article 3. Procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens

- 1. La competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, sens perjudici del que estableixen els apartats 2 i 3.*

4. 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.

5. 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 d'elaboració de disposicions de caràcter general.

(...)

4. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha elaborat una nota informativa que descriu 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.

5. Als efectes de donar compliment a l'elaboració i remissió de l'informe preceptiu sota els criteris bàsics establerts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'emet el següent

6.

1. **Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens**

1. **Criteri 1- art 2.a)**

Descripció

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 se 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.

Proposta aplicació criteri per part de l'AHC:

a. 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.

Que en l'elaboració de l'informe, 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. L'informe municipal haurà d'incloure, en conseqüència, la dada del lloguer mitjà contractual de 2020 i de 2016 al municipi i a Catalunya, i establir la diferència en percentatge.

- b. Que 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 (23,28%), s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

Font de dades:

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/

Avaluació compliment del requisit

Evolució del preu del lloguer al municipi durant el període comprès entre els anys 2016 i 2020

Codi	Municipi	2020	2019	2018	2017	2016
08096	Granollers	685,86	663,56	632,59	582,41	531,15

Increment

Increment 29,13%

Conclusió

És compleix aquest requisit al municipi de Granollers, en tant que l'increment percentual entre 2016 i 2020 al municipi ha estat 29.13%, superior al valor de referència 23,28%, i per tant, Granollers compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

2. Criteri 2- art 2.b)

Descripció

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”.

Proposta aplicació criteri per part de l’AHC:

- a. 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 en l’elaboració de l’informe, 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).

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.

- b. 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.

Font de dades:

- a. La font d’informació que utilitzada, 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/

- b. La font d’informació utilitzada, 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=rfdc&n=13301&by=mun>

Avaluació compliment del requisit

Renda lloguer:

Codi	Municipi	2020
08096	Granollers	685,86

Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant:

Codi	Literal	RFDB per habitant.
80961	Granollers	17,5 Milers d'euros
Import anual		17.500,00
Import mensual		1.458,33

Endeutament

Endeutament	47,03%
-------------	--------

Conclusió

És compleix aquest requisit al municipi de Granollers, en tant que el percentatge entre la RFDB mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de 2020 a Granollers és de 47,03%, superior al valor de referència 30%, i per tant, Granollers compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei.

3. Criteri 3- Art 2 c)

Descripció

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.

Proposta aplicació criteri per part de l'AHC:

- 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, es proposa que en l'elaboració de l'informe, per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b, 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.

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.

- b. Alhora, l'informe municipal haurà d'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.
- c. 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.a de la Llei.

Font de dades:

- a. La font d'informació que utilitzada, 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/

- b. La font d'informació que caldrà utilitzar, pel que fa a l'evolució acumulada de l'IPC en el període de 2016 a 2020 a Catalunya, és el que elabora l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

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

Avaluació compliment del requisit

Increment anual

Codi	Municipi	2020	2019	2018	2017	2016
08096	Granollers	685,86	663,56	632,59	582,41	531,15
Increment anual		3,36%	4,90%	8,62%	9,65%	
Increment acumulat		26,52%				

Índex de preus de consum (IPC). Mitjanes anuals.

	Catalunya
2020	-0,4
2019	0,9
2018	1,8
2017	2,2
2016	0,1
Increment acumulat	4,6

Valor de referència

Increment acumulat lloguer	26,52%
Increment IPC	4,60%
Diferència	21,92%

Conclusió

És compleix aquest requisit al municipi de Granollers, en tant que que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Granollers és de 25.52, i per tant, major a un 3% al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, i per tant, Granollers compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

2. **Actuacions que es desenvoluparan durant la vigència de la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens**

Descripció

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.

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.

Proposta l'AHC:

En aquest sentit, caldria que l'informe inclogui actuacions previstes per l'Ajuntament per a incrementar l'oferta de lloguer, especialment del protegit. 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

Ahora, 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,
- o previsions sobre mesures de reforç de les Oficines Locals d'Habitatge, les borses d'habitatge,

- o l'adhesió als programes Reallotgem.cat o a l'Avalloguer.

Actuacions de l'Ajuntament de Granollers:

Considerant que 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, cal tenir present que les actuacions que es desenvoluparan per l'Ajuntament de Granollers durant aquest termini dependrà de les disponibilitats pressupostàries anuals. Les previsions i objectius en matèria d'habitatge que es preveuen executar en els propers anys, venen recollits en els següents documents:

Programa d'actuació municipal

Segons resulta així mateix del **Programa d'Actuació Municipal 2019-2023** (PAM) com a document on es determina i concreta la prioritat d'actuació municipal, es preveu dins **l'eix 3. L'habitatge, un dret essencial** amb caràcter introductorï que:

“Els governs locals ens reconeixem per la proximitat, el coneixement de la realitat i de les necessitats de la ciutadania. L'accés a l'habitatge s'ha convertit en una barrera per a moltes persones, i les institucions tenen el deure de garantir aquest dret per construir ciutats inclusives, igualitàries i justes.

El dret a l'habitatge marcarà l'agenda de les ciutats en els propers anys. Malgrat la limitació en les competències a nivell local en aquest àmbit, caldrà seguir actuant com hem fet fins ara per acompanyar les situacions d'emergència així com treballar conjuntament amb altres administracions per eliminar totes les formes d'exclusió habitacional.

L'Observatori de l'habitatge ens permet disposar d'indicadors que faciliten el seguiment regular de l'evolució de l'habitatge a la ciutat i desenvolupar polítiques generals que millorin l'accés i la reversió de les situacions d'emergència.

El Pla local d'habitatge 2018-2023 determina la guia d'accions per garantir l'accés a l'habitatge, entès com a dret fonamental. Durant els sis anys de vigència, el Pla es dota amb més de 8,8 milions d'euros que fan possible ampliar el parc públic municipal, concedir ajuts a contractes de lloguer, incrementar la borsa de lloguer social i promoure millores en l'accessibilitat o rehabilitació.”

Es pot consultar PAM de l'Ajuntament de Granollers, específicament pel que fa a les mesures d'habitatge i el seu grau d'execució a través del següent accés:

<https://pam.granollers.cat/l2019habitatge-un-dret-essencial>

Pla Local d'habitatge

El Ple juntament de Granollers, en data 26/03/2019 va aprovar definitivament el **Pla Local d'Habitatge 2018-2023 de Granollers** (PLH) com a suport tècnic de la Diputació de Barcelona, on es preuen tot un paquet d'actuacions, en matèria d'habitatge. El PLH llista un total de 33 actuacions emmarcades en les diferents objectius i estratègies fixades. Les actuacions són el

resultat de diferents àmbits de treball: la recollida d'actuacions que actualment l'Ajuntament de Granollers ja porta a terme i que es valora continuar-ne l'execució; les propostes realitzades en el marc del procés participatiu; i la proposta de noves actuacions realitzades en el marc del procés participatiu o sorgides de la coordinació entre l'Ajuntament de Granollers, la Diputació de Barcelona i l'equip redactor del PLH. Alhora, s'inclou el pla financer i calendari del desplegament del PLH en els propers 6 anys, així com els indicadors de gestió i avaluació corresponents per a cada actuació

Es pot consultar el Pla local d'Habitatge de Granollers, a la seu electrònica de l'Ajuntament de Granollers, a través del següent accés:

https://seuelectronica.granollers.cat/portal/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_3409_1.pdf

3. *Aplicació de percentatges correctors*

Descripció

Finalment, l'informe de l'Ajuntament podrà incloure totes les dades objectives que estimi adequades per a fer ús de les **previsions de la Disposició Addicional Primera**, sobre percentatges correctors, si aquest ho estima oportú i atès que la norma preveu que s'incorporin també a iniciativa de l'Administració que formula la petició de declaració, d'acord amb la Disposició Addicional que s'articula en els següents termes:

Disposicions addicionals

Primera. Habilitació per a l'aplicació de percentatges correctors

La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot incloure, de forma motivada, a iniciativa de l'Administració que la formula o de l'Administració que l'ha instada, la possibilitat de minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge que es concloguin en aquella àrea.

Informe

Actualment no es disposa de dades objectives per aplicar percentatges correctors. Tanmateix, en cas de disposar-ne en un futur que determines la conveniència de la seva aplicació, i considerant que La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, es tramitaria la corresponent petició.

La Director del Servei d'Urbanisme,
Planejament i Habitatge