



## INFORME DE L'ÀREA DE BENESTAR SOCIAL I CIUTADANIA (HABITATGE)

**Adreçat a:** Plenari de l'Ajuntament de Palafrugell

**Motiu:** exposar els motius que aconsellen formular el municipi com àrea amb mercat d'habitatge tens, segons 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 de l'habitatge

---

### 1. MARC LEGAL

La llei abans esmentada, estableix que els seus preceptes s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'article 2 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.*
- 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.*

## 2. COMPLIMENT DE REQUISITS

**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**

**Definició:** comparació de l'evolució del preu de lloguer de Palafrugell i de Catalunya en els últims 5 anys.

**Valor de referencia:** increment percentual a Catalunya (23'28%)

	Lloguer mitjà contractual a Catalunya	Lloguer mitjà contractual a Palafrugell
<b>2016</b>	595,66 €/mes	404,70 €/mes
<b>2020</b>	734,33 €/mes	506,92 €/mes
<b>Increment percentual</b>	23,28%	25,26%

*Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya*

Per tant, es considera que el primer requisit es compleix, donat que el creixement del preu del contracte de lloguer ha estat sostingut en els últims 5 anys i superior a l'increment mitjà de referencia, que és el 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**

**Definició:** establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposi el pagament del lloguer d'una persona.

**Valor de referencia:** 30% entre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant i el preu de lloguer mitjà a Palafrugell de l'any 2020.

RFDB per habitant 2018	Lloguer mitjà contractual a Palafrugell 2020	Percentatge
13,7 milers/any 1.141,66 €/mes	506,92 €/mes	44,40 %

*Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya i IDESCAT*



Per tant, es considera que el segon requisit es compleix, donat que la càrrega del lloguer mitjà supera el 30% de la Renda Familiar Disponible per mes i habitant.

**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**

**Definició:** comparació entre l'evolució del preu del lloguer de a Palafrugell i l'evolució de l'IPC en els 5 anys anteriors (2016-2020)

**Valor de referencia:** 3% (increment acumulat de la renda de lloguer un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de Catalunya durant els 5 anys anteriors).

	<b>Evolució preus lloguer a Palafrugell</b>	<b>Variació preus acumulats (%)</b>	<b>Evolució IPC Catalunya</b>	<b>IPC acumulat Catalunya</b>	<b>Diferència preu/IPC acumulat (%)</b>
2016	404,70	3,47%	0,10%	0,10%	3,37%
2017	439,20	11,99%	2,20%	2,30%	9,69%
2018	482,92	21,94%	1,80%	4,10%	17,84%
2019	501,64	25,81%	0,90%	5,00%	20,81%
2020	506,92	26,86%	-0,40%	4,60%	22,26%

*Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya i IDESCAT*

L'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Palafrugell dels últims 5 anys és un 4,6% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els últims 5 anys i, per tant, es considera que es compleix el tercer requisit.

### **3. MESURES PROPOSADES**

Les mesures que es proposen des de l'ajuntament de Palafrugell durant els 5 anys de vigència de la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens són:

1. Adquisició d'habitatge per destinar-ho a lloguer social mitjançant el tanteig i retracte
2. Adquisició d'habitatge, per altres mitjans legalment previstos, per destinar-ho a lloguer, a través de fórmules com la cessió d'ús, protecció oficial,...
3. Bonificació IBI per incorporar habitatges al Programa de Mediació per al Lloguer Social
4. Iniciar el programa Reallotgem
5. Augmentar la col·laboració amb el Tercer Sector
6. Reforçar el sistema d'ajuts al pagament del lloguer
7. Reforçar el Servei de Mediació en Matèria d'habitatge



8. Campanyes publicitàries per impulsar els projectes existents
9. Impulsar la Taula de Coordinació d'habitatge municipal
10. Tirar endavant mesures a les ordenances municipals que contemplin el recàrrec sobre l'impost de bens immobles per habitatges buits de grans tenidors.

#### **4. CONCLUSIÓ**

El municipi de Palafrugell compleix amb els tres requisits que marca 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, en conseqüència, s'informa de manera favorable al Plenari en la sol·licitud de declaració del municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Palafrugell, 29/09/2021

Signat: M.José Merino Pareja

Cap de l'Àrea de Benestar Social i Ciutadania