

INFORME preceptiu segons l'article 3.5b de la Llei 11/2020

Amb l'entrada en vigor 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, es va establir que Vic tenia reconeguda aquesta condició i per tant estava sotmès a l'esmentada Llei pel termini d'un any des de la seva entrada en vigor, per tractar-se d'un municipi d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

Vic, com molts municipis de Catalunya no disposa de la dotació suficient d'habitatges i per tal que es pugui efectuar la memòria explicativa que determina la pròpia llei i formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal per part de l'Ajuntament:

a) Un informe preceptiu de l'Ajuntament.

b) Una relació de les actuacions que es duren a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

Pel que fa a la durada de la declaració, l'article 4.2 preveu que no podrà excedir de 5 anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Així doncs informem que la voluntat de Vic és que sigui d'una durada d'una anualitat, tenint en compte que els efectes d'aquesta Llei encara no s'han consolidat i que l'evolució del mercat de lloguer es troba actualment subjecte a les alteracions derivades de les conseqüències econòmiques de la pandèmia provocada pel COVID 19.

Caldria analitzar les condicions que estableix l'article 2 de la llei esmentada per tal de determinar-ne la necessitat de prorrogar Vic com a àrea tensa.

Així doncs per poder sol·licitar ser àrea tensa cal:

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.

Per això i de conformitat amb l'article 3 de la llei 11/2020 passo a formular el següent informe detallant els requisits que compleix Vic per ser declarat municipi tens una altre vegada.

I. COMPLIMENT DE TOTS ELS REQUISITS.

Pel què fa als requisits de l'article 2 de l'esmentada llei:

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 i l'evolució de la renda del lloguer que s'ha produït al conjunt de Catalunya. Analitzant els darrers 5 anys, veiem que a Vic l'augment del lloguer ha estat del 24,94%

2020	2019	2018	2017	2016	2015
568,79.- €/mes	558,95.- €/mes	522,27.- €/mes	494,20.- €/mes	455,26.- €/mes	441,24.- €/mes

Fòrmula:

$$\left[\frac{568,79}{455,26} - 1 \right] \times 100 = 24,94\%$$

Així doncs, el lloguer mitjà contractual de 2020 i del 2016 s'ha incrementat més que el lloguer mitjà contractual dels mateixos anys a Catalunya que ha estat 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%.

Al tractar-se d'un percentatge superior a la mitja de Catalunya en els darrers cinc anys (23,28%), podem dir que el municipi compleix el requisit de l'article 2.a de la Llei.

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 es centra en l'establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposi el pagament del lloguer a una persona. En aquest cas i per tal de ser objectius ens centrarem en 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. I aquesta dada es compararà amb la darrera dada publicada del lloguer mitjà contractual a tancament d'any al municipi i que hem utilitzat anteriorment.

	RFDN milers euros	Milers euros	Índex Catalunya=100
Vic	744398	16,5	93,6

El què cal fer és dividir els 16500 entre 12 mensualitats= 1375 euros.

Tenint en compte que el lloguer mitjà de Vic del 2020 és de 568,79 euros i la Renda Familiar Disponible Bruta mensual es de 1375 euros, la diferència en percentatge és de 41,36%, essent superior a la referència del 30% que fixa l'AHC.

$$568,79/1375=0,4136 \times 100 = 41,36\% > 30\%$$

Així doncs podem dir també que es compleix amb el requisit 2.b de la Llei.

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 es 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. Així doncs sumant la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer que es troba en el quadre primer en dona una variació percentual de :

2015 al 2016	3,18%
2016 al 2017	8,55%
2017 al 2018	5,68%
2018 al 2019	7,02%
2019 al 2020	1,76%
SUMATORI	26,19%

Pel què fa a l'IPC a Catalunya ens trobem

2020 Catalunya	-0,40
2019	0,9
2018	1,8
2017	2,20
2016	0,10
SUMATORI	4,6%

Com que el valor de referencia que diu la pròpia llei parla dels tres punts. En el nostre cas l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana al municipi de Vic és molt superior al 3% que estableix la llei i superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període. Així com Vic compleix també amb el tercer requisit.

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

Fent compliment de l'article 4 de la Llei on es diu literalment:

"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 a 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."

L'Ajuntament de Vic, treballa i treballarà, ja que forma part de la nostra competència atorgada a la societat municipal, en les següents actuacions:

1. Les nostres ordenances municipals que es van aprovar a finals de 2019, d'acord amb l'article 72.4 del Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març estableixen un recàrrec sobre la quota líquida de l'Impost sobre Béns Immobles corresponent als immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

Aquest recàrrec respon a la necessitat de protegir la funció social de la propietat afavorint el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. No té ànim recaptatori, ja que oferim la possibilitat de portar-lo a la borsa de lloguer o al programa de allotjament de la Generalitat per intentar aconseguir el màxim de pisos disponibles per la ciutadania a un lloguer assequible. Quan s'obra l'expedient des del departament d'Urbanisme s'informa sobre les mesures de foment on entre elles hi ha el programa IN-VIC.

2. Programa In-Vic. Cada any l'Ajuntament de Vic subvenciona obres d'import màxim 15.000 euros per rehabilitar habitatges buits. Per tal de ser beneficiari de la subvenció cal que el porti (un cop fets els arranjaments, a la Borsa de lloguer) i es subvenciona pel topall màxim de 15.000 euros invertits en l'habitatge: un 25% a fons perdut i el 75% en forma de préstec a retornar amb el lloguer. Gràcies

a l'ampliació de l'IBI en un 50% pels habitatges buits hem pogut rehabilitar 12 habitatges en la darrera convocatòria que fins ara estaven buits.

3. Programa Inspeccions de l'Agència de l'Habitatge. Estem adherits a aquest programa i hem signat conveni. Ens hem entrevistat amb algun banc i fem accions conjuntes amb l'AHC per tal de poder utilitzar els habitatges que estan buits i no desocupats. Aquest programa va lligat al tema de l'IBI i podem anar mapejant tant a nivell de grans tenidors com petits propietaris la quantitat i zones on hem d'incidir per fer un bon registre de pisos buits. Comptem amb Aigües Vic i agents cívics per anar a fer inspeccions, així com l'arquitecta de l'empresa. L'objectiu final és captar pisos.
4. Adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en el 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. Portem 3 habitatges adquirits des del 2018. Enguany 2 habitatges per disposar de romanents. Per l'any següent tenim 100.000 euros i es podria fer una modificació de crèdit en qualsevol moment. Fins ara no hem finalitzat la compra amb els préstecs ICF si bé estem subscriptes a l'Acord Marc, de 14.06.2018, per a l'adhesió de Municipis amb demanda forta i acreditada amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents de tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats.
5. Xarxa de mediació per al lloguer social: sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats. Hem realitzat diverses campanyes publicitàries i reunions amb diferents agents per tal d'explicar el programa. Fem taules d'habitatge per tal que tothom ho conegui i subvencionem part de l'IBI al propietaris que porten els pisos a lloguer assequible.
6. Programa "Reallotgem": programa impulsat per l'AHC per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències. Hem fet reunions transversals amb tot l'Ajuntament per explicar aquest programa i la necessitat de trobar propietaris ja siguin els que van a urbanisme, a intervenció a reclamar el tema de l'increment de IBI, a Benestar Social...per tal que s'hi adhereixin.
7. Tenim Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial Propi: permet obtenir informació relativa a la demanda real d'habitatge al territori per tal de poder planificar la política d'habitatge.
8. L'Avalloguer: és un règim de cobertures aplicable al lloguer d'habitatges situats a Catalunya, sota l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i que suposa un estímul pel lloguer.
9. Mesa d'emergències propi i gestió del parc d'habitatge de l'Agència de Catalunya mitjançant conveni integral. Ens permet tenir molt coneixement del territori i

juntament amb Intermediació Hipotecària/Ofideute i Benestar social saber quines persones són vulnerables i quins propietaris podem captar per mediar o oferir-los Prestacions d'Urgència i poder mantenir l'habitatge que ocupen. També a través de la mesa coneixem moltes ocupacions il·legals que intentem revertir. En aquest sentit tenim una comissió quinzenal d'habitatge on tractem cadascun del temes per poder donar solucions a l'habitatge de forma totalment transversal a través de diverses àrees de l'Ajuntament.

10. Es va aprovar un nou POUM on té previstes zones de nova construcció amb HPO.

A dia d'avui, tot i que s'està treballant en el desenvolupament de diferents polígons i sectors, concretament en la reparcel·lació i el projecte d'urbanització segons qüestions i informació que han anat demanant els particulars a Urbanisme. Alguns han passat el tràmit del Patronat de la Ciutat Antiga. Tots són per compensació, la gestió depèn d'ells i és difícil posar terminis, però hem obert una nova via d'habitatges HPO gràcies al nou POUM.

Per tot això proposem en el següent informe que de conformitat amb els articles 2, 3 i 5 de la llei 11/2020 que regulen els requisits i el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, Vic continuï essent un municipi tens per un termini d'un any i com a conseqüència li sigui aplicable 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, limita els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades qualificades com "àrees amb mercat d'habitatge tens".

Míriam Foradada Vilarrasa
Directora de l'Empresa IMPULSVIC SLU