



AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

INFORME JUSTIFICATIU PER A FORMULAR LA DECLARACIÓ DE MERCAT D'HABITATGE TENS AL MUNICIPI DE MONT-ROIG DEL CAMP

ANTECEDENTS

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 que els seus preceptes de contenció dels preus de lloguer s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

L'esmentada llei estableix que la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i acordar-ne la seva revisió correspon, en el cas de municipis aliens a Barcelona i a l'àmbit metropolità, al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, si bé la iniciativa per efectuar aquesta declaració pot partir del municipi que es consideri afectat, per mitjà d'acord del ple de la corporació.

Al ple municipal de data 14 de juliol de 2021 es prengué l'acord següent:

“PRIMER Promoure la petició de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens d'aquest municipi, conforme l'article 3, apartat 4, de la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, pel termini inicial de cinc anys (art. 4.2) sens perjudici de ser revisada quan es donin les circumstàncies de l'article 4.3.

SEGON.- Instar al Departament corresponent l'actualització de l'índex de preus d'habitatges per tal que el municipi de Mont-roig del Camp estigui inclòs en aquest índex.

TERCER.- Que el present acord s'elevi al Departament de Drets Socials, en qualitat de departament competent en matèria d'habitatge, als efectes de la incoació del procediment de declaració, conforme l'article 3, apartat 1, de la Llei 11/2020.

QUART.- Que ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, instar que el procediment per a la declaració es tramiti per via d'urgència, segons preveu l'article 3, apartat 7, de l'esmentada llei.

CINQUÈ.- Traslladar aquests acords al Departament de Drets Socials, al Departament de Justícia, al Sindicat de Llogateres local, a la PAH local i a les associacions de veïns i veïnes del municipi.”

D'acord amb l'article 3.5 apartat b) de la Llei, per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments del municipi o municipis afectats.

COMPLIMENT DELS REQUISITS

L'article 2 de la Llei 11/2020 estableix els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens en els següents termes:





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

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 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 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.

El 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.

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.

D'aquesta manera, i atenent que el present informe es redacta a l'any 2021, es proposa estudiar 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 s'ha produït o no un creixement sostingut del preu del lloguer durant els 5 anys anteriors al moment de la declaració.

El valor de referència serà el que determini la comparació en l'àmbit de Catalunya, 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, s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

La font d'informació a 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/

Un cop extretes les xifres de l'informe anual, per municipis i concretament per al cas de Mont-Roig del Camp, podem observar que el preu de lloguer de mitjana contractual del 2016 es va situar als 446,33 euros, mentre que el mateix valor per a l'exercici 2020 va créixer fins als 501,10 euros. Per tant, el creixement d'aquesta magnitud ha estat del 12,27%, trobant-nos en conseqüència, amb un valor inferior al de referència per al conjunt de Catalunya (23,28%) i per tant, no donant compliment a l'article 2.a de la llei.

Pel que fa al segon requisit (article 2.b), s'estableix:

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 o unitat de convivència.

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 "al pressupost personal o familiar" i als "ingressos habituals de les llars".

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 els 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.

Per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b sobre el pes del lloguer en l'economia domèstica, cal que 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'ha fet servir en l'anàlisi del compliment del requisit establert a l'article 2.a.

Aquest informe inclourà 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.

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 del 2020 al municipi sigui superior a aquest valor de referència (30%), s'entendrà que es compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei.





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

La font d'informació que s'utilitzarà, 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>

Seguidament, per tal de realitzar el càlcul del compliment, es consulten les dades de la RFDB per habitant. Cal puntualitzar que les darreres dades de les que es disposa d'aquesta magnitud són les revisades al 2019, però que corresponen a l'exercici 2018. En aquest cas el valor per habitant per al cas del municipi de Mont-Roig del Camp és de 13,7 milers d'euros, el que representa una renda mensual de 1.141,67 euros. D'altra banda el lloguer de referència és de 501,10 euros mensuals per a l'any 2020, el que representa un esforç per al pagament del lloguer del 43,89%. Si ho analitzem comparant el lloguer de referència de l'any 2018, amb un valor de 456,41, podem veure que el percentatge se situa en el 39,98% de la RFDB.

Es pot concloure, per tant, que en qualsevol dels casos l'esforç per a fer front al lloguer al municipi de Mont-Roig del Camp es troba notòriament per sobre del 30% que s'estipula com a llindar mínim per complir l'article 2.b de la llei.

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 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. L'article de la Llei es refereix a "creixement interanual acumulat", durant els 5 anys anteriors, i tant de la mitjana contractual com de l'IPC a tancament d'any.

D'aquesta manera, per a conèixer el compliment del requisit definit cal que se sumi 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 inclourà, en conseqüència la dada, en percentatge, del creixement interanual del lloguer mitjà contractual de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, i n'obtindrà el valor acumulat en percentatge; d'altra banda inclourà la dada, en percentatge, de la variació interanual de l'IPC del mateix període, i n'obtindrà el valor acumulat en percentatge.

En el cas que l'increment acumulat de la renda del 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 la Llei.

La font d'informació utilitzada, pel que fa a l'evolució acumulada de l'IPC en el període a Catalunya, serà la que elabora l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

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





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

Per al cas del municipi de Mont-Roig del Camp el càlcul necessari es troba resumit en la següent taula:

	Variació IPC Catalunya	Variació preus lloguer Mont-Roig
2020	-0,40%	3,77%
2019	0,90%	5,80%
2018	1,80%	-4,92%
2017	2,20%	7,55%
2016	0,10%	4,51%
Interanual acumulat	4,60%	16,71%

Tal i com es pot observar, el percentatge de variació de preus interanuals acumulats del lloguer per al municipi de Mont-Roig del Camp, en el període de referència, es troba molt per sobre dels tres punts percentuals respecte a les variacions acumulades en l'IPC a Catalunya per a la mateixa sèrie històrica. Per tant, es pot concloure que es compleixen clarament les estipulacions de l'article 2.c.

CONVENIÈNCIA DE LA DECLARACIÓ

Com hem vist, en el municipi de Mont-Roig del Camp es compleixen dues de les condicions per a ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Seria doncs inconcebible estar en situació de mercat tens i deixar d'aplicar al municipi la llei que precisament permet introduir les mesures de reacció a aquest mercat tensionat de lloguer, en plena emergència habitacional agreujada per la situació de crisi econòmica a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19. No fer-ho significaria, deixar milers de famílies en una situació de major risc i precarietat. En aquest context, és de vital importància que els municipis que compleixen els requisits s'acullin a la regulació, no només per donar resposta als seus veïnes i veïnes, sinó també com a mesura de solidaritat per tal que la norma no generi disfuncions a l'hora de facilitar l'accés a l'habitatge entre veïns de municipis contigus o pròxims.

El dret d'accés a l'habitatge és una peça clau de l'Estat del Benestar, com ho són els drets bàsics a la sanitat, a l'educació, al sistema de pensions o la dependència, i els ajuntaments com a institució més pròxima a la ciutadania tenim l'obligació de posar-hi totes les eines al nostre abast per a fer-ho possible.





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

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

Tal com es disposa en l'article 4 de la Llei, l'informe municipal haurà d'indicar les actuacions que desenvoluparà l'administració municipal mentre sigui vigent la declaració, i que es descriu en els següents termes:

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 implicades, tant en 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.*

En aquest sentit, les mesures i actuacions que l'Ajuntament té previstes desenvolupar durant la vigència de la declaració per tal d'atenuar o capgirar la situació d'habitatge tens del municipi són les següents:

- L'Ajuntament ha creat una Oficina Local de l'Habitatge.
- S'ha previst per al pròxim exercici la redacció d'un Pla Local d'habitatge.
- Es crearà una borsa local d'habitatge de lloguer.
- S'està estudiant la possibilitat d'establir un conveni amb la SAREB per tal de destinar els pisos que té aquesta societat al municipi a lloguer assequible.
- Es preveu un servei assessorament a les persones que formalitzin un nou contracte de lloguer sobre les disposicions de la llei de contenció del preu del lloguer.
- Es dissenyarà una campanya de difusió per donar a conèixer a la població en general i a les agències immobiliàries del municipi la declaració de la zona de mercat d'habitatge tens.

DURADA DE LA DECLARACIÓ

Seguint amb el que es disposa en l'article 4 de la llei i atenent tant als indicadors exposats en aquesta memòria com a les mesures proposades per part de l'Ajuntament es proposa que la durada de la declaració sigui de cinc anys des de la publicació de la declaració al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.





AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

Tot això sense perjudici d'una revisió futura fruit d'un estudi més profund i consensuat amb els agents representatius del territori, d'acord amb allò previst a l'apartat tercer de l'art.4 de la Llei 11/2020.

CONDICIONS PARTICULARS

Tal i com s'estableix a la disposició addicional segona de la Llei i tenint en compte les característiques del municipi, es proposa que els habitatges de gran superfície (superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats) quedin exclosos del règim de contenció de rendes.

CONCLUSIÓ

Per tot això es valora adient que el Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori de la Generalitat de Catalunya declari tot el municipi de Mont-Roig del Camp com a àrea amb mercat d'habitatge tens, per un període inicial de cinc anys, als efectes de la Llei 11/2020, ja que concorren al municipi dos dels requisits que estableix l'article 2 de l'esmentada llei.

Ramon Martorell Prado

Arquitecte superior de l'oficina de l'habitatge
Document signat electrònicament en el marge

