

AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient: X2021035063 / 14112021000711

**INFORME PER LA DECLARACIÓ DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS****1. MARC NORMATIU I REQUISITS PER A L'APLICACIÓ DE L'ÀREA
D'HABITATGE TENS**

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 s'apliquen als municipis o parts de municipis que tinguin reconeguda la condició d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

De fet, la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, va declarar àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de l'esmentada llei (entre ells Sant Feliu de Guíxols).

La declaració transitòria tenia una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei (el 22/9/2020), i va deixar de tenir efectes si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'havia formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa al municipi.

Segons disposa l'article 3 de la Llei 11/2020, l'Administració competent per a portar a terme la declaració és, en el cas de municipis aliens a Barcelona i a l'àmbit metropolità, la Generalitat de Catalunya, per bé que la iniciativa pot partir del municipi interessat per mitjà d'acord de Ple (article 3, apartat 4).

D'acord amb l'article 3.5 de la Llei 11/2020, 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.

La memòria l'elabora la Generalitat, però l'Ajuntament ha d'emetre informe justificatiu.

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

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a7ec9





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

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.*
- c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.*

El present document vol donar compliment a l'apartat b i basa la seva estructura sobre la nota informativa realitzada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en la qual es descriuen 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.

2. ANÀLISIS DE L'ACOMPLIMENT DELS REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS PER AL CAS DEL MUNICIPI DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

A. Anàlisi de l'acompliment de les estipulacions descrites a l'article 2.a

El primer requisit (article 2.a), s'estableix:

- 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.*

Codi de Verificació electrònic: **c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a7ec9**



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

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, Sant Feliu de Guíxols, 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 la 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, 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, s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

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:

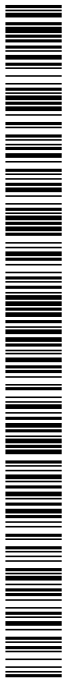
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistique_s/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

Segons les dades que consten en aquest enllaç sobre l'Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis, a Sant Feliu de Guíxols el lloguer mitjà contractual entre el 2016 i el 2020 ha sigut el que es reproduïx a continuació:

Sant Feliu de Guíxols	2020	2019	2018	2017	2016
Mitjana anual del lloguer contractual (€/mes)	584,40	571,01	535,23	500,09	464,26

Un cop extretes les xifres de l'informe anual, per municipis i concretament per al cas de Sant Feliu de Guíxols, podem observar que el preu de lloguer de mitjana contractual del 2016 es va situar als 464,26 euros, mentre que el mateix valor per al l'exercici 2020 va créixer fins als 584,40 euros. Per tant, el creixement d'aquesta magnitud ha estat del

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

25,88%, trobant-nos en conseqüència, amb un valor superior al de referència per al conjunt de Catalunya (23,28%) i donant per tant compliment a l'article 2.a de la llei.

B. Anàlisi de l'acompliment de les estipulacions descrites a l'article 2.b

Pel que fa al tercer 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 es 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 "*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 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 (RFDB) 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).

Per tant, caldrà incloure 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 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.

La font d'informació que caldrà utilitzar, 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:

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

Segons les dades publicades en aquest enllaç el preu de lloguer el 2020 a Sant Feliu de Guíxols era de 584,40 euros.

La font d'informació que caldrà utilitzar, 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=rfdbc&n=13301&by=mun>

Sant Feliu de Guíxols	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant (milers d'euros)	RFDB per habitant (Índex Catalunya=100)
2018	310.625	14,4	81,8

Segons l'IDESCAT la Renda Familiar Disponible Bruta RFDB per habitant al municipi de Sant Feliu de Guíxols és de 14.400,00 euros. Atès que l'IDESCAT publica amb dada anual, si dividim per 12 mensualitats surt una RFDB mensual de 1.200,00 euros.

Si establim finalment la diferència en percentatge entre el preu de lloguer 584,40 euros mensuals i la RFDB 1.200,00 euros, surt un percentatge del 48,70%.

El que suposa que segons els paràmetres de l'article 2.b) de la Llei a Sant Feliu de Guíxols la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar supera de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars.

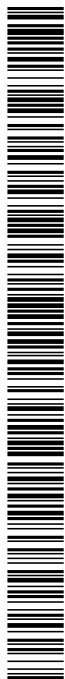
C. Anàlisi de l'acompliment de les estipulacions descrites a l'article 2.c

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 a Sant Feliu de Guíxols i l'evolució de l'IPC acumulats en els 5 anys anteriors a la declaració (2016-2020).

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a7ec9



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Com es pot observar, l'article de la Llei es refereix a "creixement interanual acumulat", durant els 5 anys anteriors, tant de la mitjana contractual anual com de l'IPC a tancament de l'any. D'aquesta manera, l'AHC proposa que per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.c, se sumin la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i, per altra banda, la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya.

En conseqüència, caldrà incloure la dada, en percentatge, del creixement interanual del lloguer mitjà contractual del període 2016-2020, i obtenir-ne el valor acumulat en percentatge.

Alhora, caldrà 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. 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.c de la Llei.

La font d'informació que caldrà utilitzar, 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_estadistique_s/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

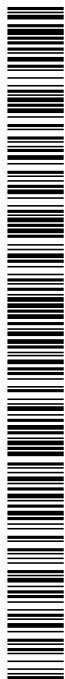
Que en el cas de Sant Feliu de Guíxols és el que es transcriu a continuació:

Sant Feliu de Guíxols	2020	2019	2018	2017	2016
Mitjana anual del lloguer contractual (€/mes)	584,40	571,01	535,23	500,09	464,26
Increment interanual (%)	2,34	6,68	7,03	7,72	

La font d'informació que caldrà utilitzar, 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=acc&n=382>

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a7ec9



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Catalunya	Índex de preus de consum (IPC)	Evolució acumulada de l'IPC
2020	-0,4	-1,3
2019	0,9	-0,9
2018	1,8	-0,4
2017	2,2	2,1
2016	0,1	

Per tant, si sumen la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer dona un 23,77%, mentre que si d'altra banda, sumem la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya va ser negativa d'un -0,5%.

I atès que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Sant Feliu de Guíxols és superior en més d'un 3% al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, es compleix el requisit definit a l'article 2.c de la Llei.

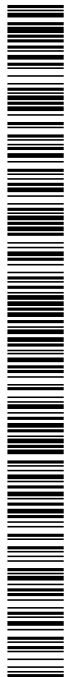
Així doncs, d'acord amb tot l'exposat anteriorment es pot concloure que d'acord amb la Llei 11/2020 Sant Feliu de Guíxols té condició d' àrea amb mercat d'habitatge tens pel compliment de les tres condicions que defineix l'article 2.

3. DURADA DE LA DECLARACIÓ

Atenent tant als indicadors exposats en aquesta memòria, com a les dades que consten a l'anàlisi i diagnosi del Pla local d'habitatge es proposa que la durada de la declaració sigui de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

En el benentès que d'acord amb el que disposa l'article 4.3 del DL 11/2020, la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pot ésser revisada, per a escurçar-ne la durada o per a deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar, i també pot ésser prorrogada, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS**4. ACTUACIONS QUE ES DESENVOLUPARAN DURANT LA VIGÈNCIA DE LA
DECLARACIÓ COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS**

A banda del compliment dels requisits, l'informe municipal hauria de respondre el requeriment de l'article 4 de la Llei, sobre actuacions que haurà de desenvolupar l'administració al municipi mentre sigui vigent la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens, 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 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.

En aquest sentit, l'AHC recomana que s'incloguin actuacions previstes per l'Ajuntament per a incrementar l'oferta de lloguer, especialment del protegit.

Cal apuntar les mesures que l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té ja en funcionament i les polítiques municipals d'habitatge que es proposa mantenir i/o ampliar durant la vigència de la declaració:

- a) Actualment l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols està adherit al programa Reallotgem.cat, on l'Oficina Local d'Habitatge, juntament amb els Serveis Socials Bàsics del municipi (SBAS) estan iniciant la captació d'habitatges per aquesta via.
- b) Mitjançant el que preveu l'article 9 de l'ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre béns immobles de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols està previst un recàrrec del 50% als immobles d'ús residencial, propietat de les entitats bancàries o financeres, empreses immobiliàries dependent d'entitats bancàries o financeres que es trobin desocupats de forma permanent i continuada durant més de dos anys sense causa justificada, ja que aquesta desocupació afecta la funció social de l'habitatge.
- c) Concedir bonificacions fiscals d'un 95% en la quota íntegra de l'IBI per a persones físiques i jurídiques en relació a immobles en els quals es desenvolupi activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials.

Codi de Verificació electrònic: c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- d) Adquisició d'habitatges exercint el dret a tanteig i retracte.
- e) Subscripció del conveni de col·laboració amb SAREB, de 9 de juny de 2020 i els subsegüents contractes de cessió d'habitatges propietat de la SAREB per destinar a lloguer social o allotjament de persones en especial emergència social.
- f) Oficina local d'habitatge. Informació, assessorament, tramitació d'ajuts al lloguer i a la rehabilitació.
- g) Borsa de mediació per al lloguer social. On es gestiona un parc de 48 habitatges. Com a mesura per a incentivar la captació de nous habitatges per a aquesta Borsa, les Ordenances fiscals bonifiquen el 95% de l'IBI als propietaris que cedeixin la gestió del lloguer per aquest programa.
- h) S'està redactant l'actualització del Pla Local de l'Habitatge del municipi, que s'ha d'aprovar en breu i que ha de servir com a full de ruta per a la implementació de totes les mesures vinculades amb l'habitatge en general, i en particular les que es centren, directa o indirectament, en la contenció preu del lloguer i el foment del lloguer social.
- i) Tot això sense perjudici de noves mesures que es puguin adoptar i aplicar amb l'aprovació del Pla local d'habitatge.
- j) I en desenvolupament del planejament urbanístic, a banda dels sòls que s'adquireixen per cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, l'Ajuntament es proposa adquirir més sòl dins un dels sectors de millora urbana en desenvolupament, amb la finalitat de destinar a realitzar polítiques d'habitatge. Aquesta operació projectada i amb dotació pressupostària, pot donar com a resultat, en un termini d'uns 5 mesos, a l'adquisició de sòl per construir 33 habitatges de protecció pública.

5. CONCLUSIÓ

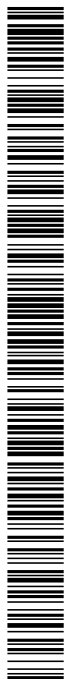
Sant Feliu de Guixols compleix amb les tres condicions previstes a l'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, cadascuna de les quals, per si mateixa, determina que el municipi està especialment 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.

Les actuacions que es vol desenvolupar pretenen contenir i/o reduir el preu del lloguer de l'habitatge al municipi i en un termini de 5 anys poden ser efectives per atenuar la situació d'àrea amb mercat d'habitatge tens en que es troba actualment Sant Feliu de Guixols. Per aquest motiu s'informa de la necessitat de declarar el municipi de Sant Feliu de Guixols com àrea amb mercat d'habitatge tens per un període de 5 anys.

Núria Solé Lohan
Tècnica d'habitatge

Laura Serrano Gálvez
Regidora d'Acció Social, Igualtat i Salut

Codi de Verificació electrònic: **c9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a7ec9**



Codi Segur de Verificació: cf9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2021_2380315
Data d'impressió: 07/10/2021 10:50:42
Pàgina 10 de 10

SIGNATURES
1.- TCAT P Laura Serrano Gálvez, 07/10/2021 10:48
2.- Nuria Solé Lohan (TCAT), 07/10/2021 10:50



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

(Document signat electrònicament)

Codi de Verificació electrònic: **cf9d4faf-33a7-4bd2-878e-b7e0a1a77ec9**