



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DECLARACIÓ D'ESPARREGUERA COM
ÀREA AMB MERCAT 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, que va entrar en vigor el 22 de setembre de 2020, modifica la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

La finalitat és contenir i moderar el preu del lloguer en determinades zones que, per les seves característiques, no garanteixen tenir habitatges de lloguer a un preu accessible, de manera que s'obstaculitza l'accés a tota la població; es tracta de posar un llindar superior als preus d'arrendament d'habitatges en zones que es defineixen com a àrees amb mercat d'habitatge tens (AMT).

El Municipi d'Esparreguera va quedar fora del llistat de municipis inclosos en la declaració transitòria segona de la Llei 11/2020 de, que van ser declarats com a AMT, entre els que sí es trobaven municipis veïns com Olesa de Montserrat, Martorell o Sant Andreu de la Barca, de població amb característiques similars en densitat i renda

Marc Jurídic

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments 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, regula, en el seu article segon, els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i defineix aquestes AMT com aquelles que estan especialment en risc de no disposar de dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.



Segons l'article cinquè de la mateixa norma, la declaració com a AMT requereix que en tot el territori afectat sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge. Aquest índex és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, a l'hora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir.

- 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.

L'article 3 de la Llei 11/2020 declara la competència per efectuar la declaració d'AMT i per acordar-ne la seva revisió al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, és a dir, al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Aquest mateix article, en el seu punt cinquè, requereix l'elaboració d'aquesta memòria i d'un informe i l'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública establerts en la normativa de procediment administratiu per a les disposicions de caràcter general.

Durada

La durada proposada és de 5 anys, termini màxim fixat en l'article quart de la Llei 11/2020, el que permetrà disposar de temps per implementar polítiques complementàries en matèria d'habitatge que poden contribuir a la moderació de les rendes del lloguer i

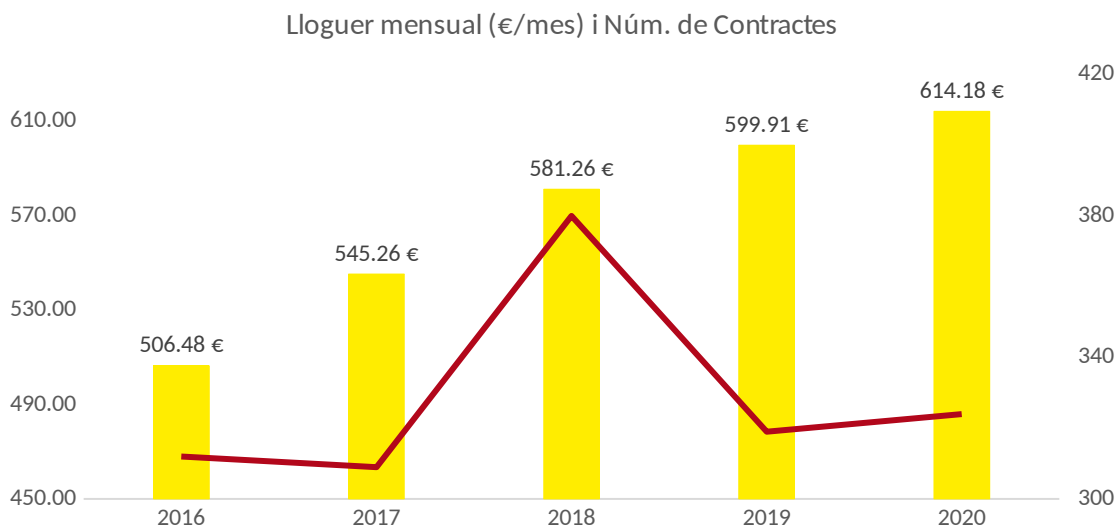


disposar d'un període inicial per tal d'observar l'evolució del mercat d'habitatge i l'efectivitat de la mesura o mesures adoptades.

Justificació per declarar Esparreguera com Àrea amb Mercat d'habitatge Tens

Aquesta memòria analitza, justifica i fonamenta la necessitat de declarar la totalitat del municipi d'Esparreguera com a AMT i, a tal efecte, determina l'existència d'una situació de risc en base al següent:

- El creixement dels preus de lloguer han experimentat un augment sostingut a Esparreguera, com es pot observar en la gràfica següent. A més, al període 2018-2019 li correspon una caiguda del 16% pel que fa al nombre de contractes, que al mercat del lloguer es transforma en una pujada del preu del 3,2%.



Creixement del preu de lloguer i número de contractes, dades anuals, a Esparreguera. Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, dades de l'INCASÒL; Agència de l'Habitatge de Catalunya.¹

El creixement en percentatge dels preus de lloguer a Esparreguera entre l'any 2016 i l'any 2020 és del 21,2%, essent l'increment de contractes del 3,8%.

¹https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/



Pel que fa a les variables que permeten contextualitzar correctament l'augment del preu de lloguer i poden influir en el mercat d'habitatge, cal tenir en compte l'increment de la demanda, la renda familiar disponible bruta (RFDB) o l'estat del parc d'habitatge del municipi.

Dels municipis de 20.000 a 25.000 habitants, sense analitzar a fons variables i acceptant la diversitat urbana de cada municipi, destaca l'elevat preu de lloguer al municipi d'Esparreguera per impropri.

	Preu mitjà de lloguer 2020	Àrea amb mercat d'habitatge tens	Estació ferrocarril
Amposta	338,01 €	NO	NO
Valls	446,18 €	NO	NO
Manlleu	451,56 €	SI	NO
Vila-seca	483,02 €	NO	NO
Palafregell	506,92 €	SI	NO
Banyoles	556,15 €	NO	NO
Sant Feliu de Guíxols	584,40 €	SI	NO
Olesa de Montserrat	610,33 €	SI	SI
Esparreguera	614,18 €	NO	NO
Les Franqueses del Vallès	641,33 €	NO	SI
Castellar del Vallès	704,31 €	SI	NO
Masnou, el	846,59 €	SI	SI
Vilassar de Mar	884,07 €	SI	SI

Dades de preus de lloguer per municipi, per municipis d'entre 20.000 i 25.000 habitants.

Font: Incasòl²

- b. La demanda poblacional afectada en part pel nivell que han assolit els preus de compravenda i l'enduriment de les condicions financeres per accedir a la compra, el que ha dut a un part de la població, entre ells els joves, a cercar habitatge de lloguer a preus assequibles.

²https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/



Població als municipis del Baix Llobregat Nord a 01/01/2020

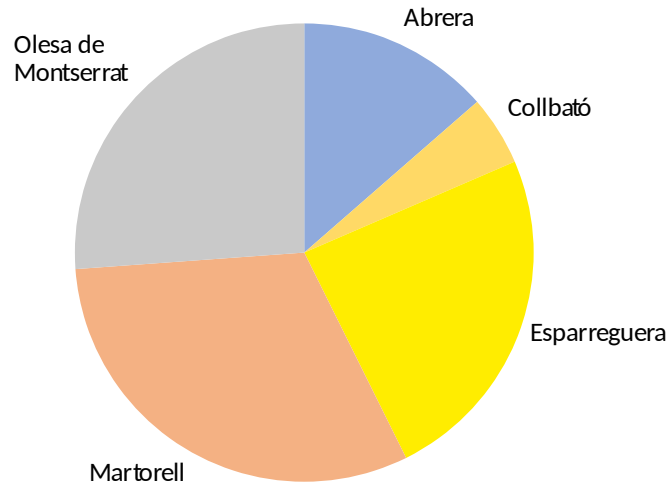


Diagrama de població d'Esparreguera i municipis del Baix Llobregat Nord veïns a 01/01/2020.
Font: Instituto Nacional de Estadística (INE)³

El municipi d'Esparreguera, municipi de més de 20.000 habitants, per demanda poblacional se situa a nivell d'Olesa de Montserrat i Martorell, municipis que sí que van ser inclosos en la declaració transitòria segona i annex de la Llei 11/2020 com AMT.

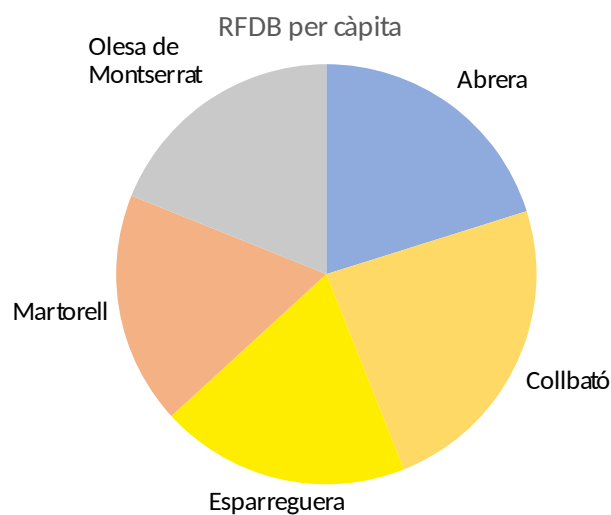


Diagrama de Renda Familiar disponible Bruta als municipis del Baix Llobregat Nord analitzats. Font: Idescat⁴

3 <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=517&capsel=525>

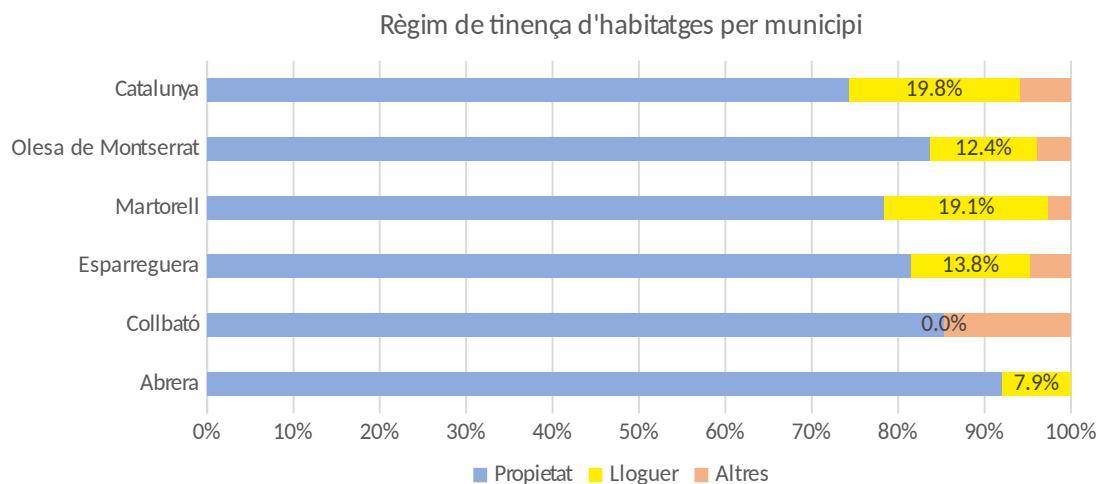
4 <https://www.idescat.cat/emex/?id=080765>



c. El parc d'habitatge de lloguer disponible.

En aquest sentit, el Pla Local d'Habitatge de 2009-2014, en el seu anàlisi del mercat de lloguer segons dades del cens 2001, afirmava que la proporció de llars en règim de lloguer era només del 12%, inferior al 18% de la província de Barcelona i al 17% de Catalunya.

Deu anys més tard, el 2011, el parc d'habitatge de lloguer d'Esparreguera, amb un 13,8%, era lleugerament superior al d'Olesa de Montserrat i clarament inferior al de Martorell (similar al del conjunt de Catalunya).



Règim de tinença d'habitatges per municipi a l'any 2011, últim de dades disponibles.
Font: INE i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Va ser amb l'aprovació de les ordenances fiscals per a l'any 2021 quan se van incorporar mesures per promoure el foment de la creació de lloguer social, habitatges d'inserció i habitatges de protecció oficial en règim de lloguer per sota del preu de mercat, mesures que s'apliquen mitjançant la bonificació de l'IBI.

d. Manca d'habitatges de caràcter protegit o similar.



Durant les dues últimes dècades a Esparreguera no hi ha hagut iniciatives per a la promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) o similars, promocions que, d'altra banda, es destinaven a la venda, incrementant el règim de propietat en detriment del règim de lloguer.

A més, cal tenir en compte que aquestes promocions han perdut ja la seva vigència com a HPO el que afecta la disponibilitat d'habitatge assequible en el municipi.

Aquesta mancança d'habitatge públic impossibilita l'administració local per garantir actuacions i polítiques socials destinades a facilitar l'accés a un habitatge digne en règim de lloguer.

Requisits per declarar Esparreguera com Àrea amb Mercat d'habitatge Tens

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, estableix que es requereix el compliment d'almenys un dels tres requisits que es determinen en el seu article segon.

A. El cost de lloguer de l'habitatge és superior al 30% dels ingressos habituals de les llars

Tal i com estableix l'article segon de la Llei 11/2020 entre els requisits per a obtenir lla declaració d'AMT trobem el fet de què el cost del lloguer de l'habitatge ha de representar el 30% dels ingressos habituals de les llars.

Com a dada econòmica es disposa de la RFDB, dada que depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació en l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), també influenciada per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions.

La dada disponible és de 2018 de l'Institut d'Estadística de Catalunya i estableix una RFDB de 16.900 € per a Esparreguera. El cost total de lloguer anual el 2018 va ser de 6.975,09 €, el que representa un 41,27% dels ingressos habituals familiars (RFDB).

D'altra banda, les dades de lloguer anual als 2020 i 2019 són, respectivament, de 7.370,18 € i 7.198,91 €, amb una RFDB similar a 2018, que representa un percentatge superior al 40% dels ingressos habituals familiars.

Es conclou que el municipi d'Esparreguera compleix amb el requisit de que el cost del lloguer de l'habitatge és superior al 30% dels ingressos habituals de les llars.

B. El preu dels lloguers va experimentar un increment superior a l'IPC els darrers 5 anys

Respecte el tercer requisit establert a la norma hem de dir que a Esparreguera, s'ha experimentat un creixement acumulat interanual del preu del lloguer tal hi com queda reflectit en la següent taula:

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Mitjana anual del lloguer contractual (€/mes)	614,18	599,91	581,26	545,26	506,48	475,57
Creixement interanual del lloguer	2,38%	3,21%	6,60%	7,66%	6,50%	
IPC Catalunya (Base 2016 =100)	-0,4%	0,9%	1,8%	2,2%	0,1%	

Creixements interanuals dels lloguers i IPC de Catalunya.

Font: INE⁵

L'acumulat del creixement interanual del lloguer és del 26,3 %, per contra, l'acumulat de l'IPC de Catalunya és del 4,6 %, el que deixa veure una diferència de 21,7 % punts entre els 5 últims anys en que els preus de lloguer han crescut molt per sobre de l'IPC de Catalunya.

Es conclou que el municipi d'Esparreguera compleix amb el requisit de que el preu del lloguer de l'habitatge va experimentar un increment en més de 3 punts durant els últims 5 anys per sobre de l'IPC de Catalunya.

Actuacions per atenuar la situació de mercat tens d'habitatge

⁵https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176802&menu=ultiDatos&idp=1254735976607



L'Ajuntament d'Esparreguera es troba en procés d'incoar la redacció d'un nou Pla Local d'Habitatge, així com de dur a terme diverses actuacions per tal de treballar en matèria d'habitatge. En aquest sentit es desenvolupa el registre d'habitatges buits, l'aplicació del recàrrec a l'IBI sobre els habitatges declarats desocupats, o la creació d'una oficina d'habitatge.

Aquestes actuacions, que es preveuen en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, tindran els següents objectius:

- a) Redacció del Pla Local d'Habitatge.
- b) Ampliació del parc d'habitatge assequible mitjançant adquisicions d'habitatge i convenis i actuacions de rehabilitació.
- c) Des-incentivar l'especulació amb els habitatges buits i promoure la seva posada en el mercat d'habitatge.
- d) Informació i assessorament a la ciutadania.

Redacció del Pla Local d'Habitatge.

És voluntat d'aquest Ajuntament dur a terme la nova redacció del Pla Local d'Habitatge. No obstant, atesa la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), s'ha anat endarrerint fins disposar de l'aprovació definitiva del document.

El 9 de maig de 2019, per acord plenari, es va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació urbanística Municipal d'Esparreguera, obrint un termini d'exposició pública des del 16 de maig fins el 30 de setembre del mateix any, a fi que es procedís a la presentació dels suggeriments i/o al·legacions que es creguessin oportunes.

És voluntat d'aquest Consistori demanar el recurs tècnic a la Diputació de Barcelona, oficina d'habitatge, durant el proper exercici.



En tot cas, es podran incorporar al Pla polítiques en matèria d'habitatge que puguin contribuir a la moderació de les rendes del lloguer.

Ampliació del parc d'habitatge assequible mitjançant adquisicions d'habitatge, convenis i actuacions de rehabilitació.

Un dels motius destacats que han afectat el preu de les rendes de lloguer és el desequilibri existent entre l'oferta i la demanda d'habitatge per la distorsió del mercat de l'habitatge que suposa l'especulació dels grans tenidors. Consegüentment, un dels objectius a mig llarg termini és la disponibilitat d'habitatge assequible al municipi.

Amb l'objectiu d'aconseguir un cert equilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer, i considerant l'augment del parc de lloguer i o d'habitatge protegit al municipi com un dels objectius primordials a aconseguir a mig termini, l'Ajuntament d'Esparreguera utilitzarà les eines disponibles al seu abast com:

- Dret de tanteig i retracte en el marc de la llei 1/2015, de 24 de març.
- Convenis amb entitats del tercer sector i o grans tenidors/fons d'inversió.
- Ús o cessió de sol públic per l'edificació d'habitatge protegit.
- Captació d'habitatge privat i creació de borses d'habitatge de lloguer.
- Promoure la rehabilitació d'habitatges.

Des-incentivar l'especulació amb els habitatges buits i promoure la seva posada en el mercat d'habitatge.

El parc d'habitatge buit determina, pel seu nombre i estat físic dels habitatges, que l'ajuntament prengui la decisió d'iniciar polítiques en matèria d'habitatge per tal de mobilitzar-lo, immobilitzat per les pràctiques oligopòliques dels grans tenidors.



La principal eina per incidir en aquest tipus de pràctiques de que disposa l'Ajuntament d'Esparreguera, és l'aplicació de l'increment del 50% al recàrrec de l'IBI.

Informació i assessorament a la ciutadania.

Una de les obligacions de l'ajuntament com a administració local d'entre les tasques com a servei públic és la proximitat a la ciutadania i, per tant, actuar en el municipi com a finestreta única, en aquest cas, en matèria d'habitatge.

La creació de l'Oficina Local d'Habitatge o la constitució d'una Taula d'Habitatge podran dur a terme la tasca d'informació i assessorament a la ciutadania, tant a propietaris com a usuaris, així com realitzar la tasca de contacte amb propietaris per establir les mesures adients per tal d'ampliar el parc d'habitatges disponibles.

Regidor delegat d'Habitatge,
Angel Guiral Faure

Regidor Coordinador de l'Àrea de Miguel
Territori i Sostenibilitat,
Rogeli S. de la Cruz Baldoví

Esparreguera, en la data de la signatura electrònica