



MEMÒRIA DE VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES EN ELS TRÀMITS DE CONSULTA, AUDIÈNCIA I INFORMACIÓ PÚBLICA DEL SEGON PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ D'AREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

A. INTRODUCCIÓ:

D'acord amb l'article 3 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, s'ha tramitat per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el present procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

La lletra c) de l'apartat 5 de l'article 3 de la Llei 11/2020 disposa que en la tramitació d'aquest procediment s'observaran els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

En aplicació d'aquest precepte, es va donar compliment al tràmit de consulta pública en els termes previstos a l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, al portal Participa de la Generalitat de Catalunya, on tampoc s'han presentat al·legacions o observacions.

Així mateix, en data 24.11.2021, al DOGC n. 8461, es va publicar l'anunci pel qual se sotmet a informació pública el segon procediment de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, sense que s'hagi presentat cap al·legació per part de la ciutadania

També es va dur a terme el corresponent tràmit d'audiència, durant el qual han presentat al·legacions les següents entitats:

La Cambra de la Propietat Urbana de Reus, el Col·legi d'agents de la propietat immobiliària de Girona i l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE).

Aquesta memòria s'emet en compliment del que disposa l'article 64.5 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

B. VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS DE LA CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE REUS:

1. **Al·legació:** El municipi de Reus no compleix amb el requisits previst a l'article 2.a) de la Llei 11/2020 com una de les condicions per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens - que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya-.

Si bé és cert, que d'acord amb les dades que consten tant a la memòria de l'Agència com en l'informe de l'Ajuntament de Reus, aquest municipi no compliria amb el requisit previst en l'article 2.a) de la Llei 11/2020, cal tenir en compte que aquesta Llei exigeix per a declaració d'un territori com àrea amb mercat d'habitatge tens el compliment de com a mínim una de les tres condicions previstes a l'article 2, de manera que la manca de compliment del requisits de la lletra a) no és obstacle per a la declaració de Reus com a àrea amb mercat d'habitatge tens, en la mesura que acredita el compliment de les condicions previstes en les lletres b) i c) d'aquest article.

2. **Al·legació:** Pel que fa al requisit de la lletra b) de l'article 2 de la Llei 10/2020, (la càrrega del cost de lloguer en el pressupost personal o familiar), la memòria de l'Ajuntament de Reus no es basa en dades objectives, sinó en estimacions, ja que només compta amb dades del període 2015-20108, i per calcular l'esforç de les famílies en el mercat de lloguer pren com a base la renda familiar disponible bruta per habitant, en lloc de la renda bruta familiar per llar

Resposta: L'article 2.b) 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 d'una 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.

D'altra banda, en la valoració del compliment del requisit definit a l'article 2.b) de la Llei 11/2020, sobre el pes del lloguer en l'economia familiar, s'han pres com a referència les dades sobre el lloguer mitjà contractual publicades per la mateixa Generalitat, que són les mateixes que s'han emprat per valorar el compliment de la resat de requisits previstos a l'article 2.a) d'aquesta norma.

3. **Al·legació:** En relació al requisit establert en la lletra c) de l'article 2 de la Llei 11/2020,- segons dades del INE, en el període comprés entre gener de 2016 i desembre de 2020, l'IPC a Catalunya va experimentar un increment del 6,7%, mentre que, en el mateix període, l'índex nacional de la rúbrica habitatge en lloguer, va experimentar una variació del 4,8%, el qual no supera l'increment de l'IPC de Catalunya.



Resposta 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 .

D'acord amb les dades facilitades per l'Idescat, la variació acumulada de l'IPC a Catalunya durant el període 2016-2020 va ser del 4,6%, mentre que la variació del preu mitjà del lloguer a Reus durant el mateix període, d'acord amb les dades que publica la Generalitat de Catalunya, fou del 26,3%, de manera que es compleix amb el requisits previst a la lletra c) de l'article 2 de la Llei 11/2020

4. **Al·legació:** falta de fonament de la petició de l'Ajuntament de Reus de minorar en un 5% el límit màxim de l'índex del preu de referència.

Resposta: No es pot admetre aquesta al·legació. Concretament, Reus justifica l'aplicació d'aquesta mesura en el punt 4.2 de la seva memòria, els següents termes:

"Com es recull en l'apartat 3.3 d'aquest document, el preu mitjà de lloguer va augmentar el 26,3% al municipi de Reus entre el 2015 i el 2020, mentre que l'índex de preus al consum de Catalunya tan sols va créixer el 4,6%. Per la seva banda, segons l'Institut Nacional de Estadística, la renda bruta familiar disponible (RBF) per habitant només es va incrementar el 13,6% durant el període 2015- 201810. Atesos que l'índex del preu de referència de lloguer de Catalunya s'elabora a partir dels preus dels darrers anys, i que l'IPC i els ingressos de les llars han augmentat a un ritme molt més reduït que els preus mitjans de lloguer, la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens al municipi de Reus pot incorporar una minoració del 5%."

C.VALORACIONS AL·LEGACIONS DEL COL·LEGI D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE GIRONA

1. **Al·legació:** L'exigència de que es compleixi qualsevol de les tres condicions previstes a l'article 2 perquè una zona tingui la consideració d'àrea tensa fa difícil excloure'n municipis o zones. L'aplicació de l'índex de referència mig, sense tenir en compte el ventall entre l'índex alt i el baix distorsiona la realitat del mercat i en conseqüència la qualificació de tensa d'una zona.

Resposta: Aquesta al·legació no fa referència al procés de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens; sinó que qüestiona el propi articulat de la Llei 11/2020, la qual ja va ser sotmesa al corresponent tràmit d'audiència i informació pública en el seu moment i, per tant, no pot objecte de revisió en aquest procediment .

2. **Al·legació:** Les dades de referència que s'han fet servir a la memòria justificativa per determinar el compliment dels requisits de l'article 2 són insuficients o no es corresponen amb les que la Llei demana:

Per al càlcul dels requisits de l'article 2 s'ha tingut en compte la superfície extreta del cadastre quan la llei 11/2020 parla de m² útils, que és una dada que consta a les cèdules d'habitabilitat, i per al càlcul de la renda mitjana només s'han tingut en compte les dades d'aquells municipis dels que es disposa d'informació sobre la superfície de l'habitatge llogat.

Resposta: En primer lloc, cal tenir present que les dades que s'han utilitzat de l'estadística del mercat del lloguer del Servei d'Estudis i Documentació i Habitatge de la Secretaria competent en matèria d'habitatge, per determinar el compliment dels requisits de l'article 2 de la Llei 11/2020, són les dades relatives a la mitjana dels preus dels lloguers, tal i com literalment estableix aquest article 2, que és un concepte diferent al del preu m² al·legat. Per tant, el debat sobre si han de ser m² útils o construïts és un debat estèril, que no afecta a aquest procediment, atès que el paràmetre que imposa la Llei 11/2020 és un altre: la mitjana del preu dels lloguers, que és precisament el paràmetre s'ha utilitzat per determinar els municipis que poden ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens.

Així doncs, no s'ha confondre la finalitat de l'article 7 de la Llei 11/2020, que a l'hora de determinar el preu de referència estableix que l'índex de referència s'aplica a la superfície útil de l'habitatge; amb la finalitat de l'article 2, que a l'hora de determinar els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens estableix que aquests requisits van vinculats a la mitjana del preu dels lloguers.

En qualsevol cas, cal considerar que l'estadística del mercat de lloguer efectuada pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge esmentat és una actuació inclosa dins del Pla estadístic de Catalunya, aprovat per la llei 5/2016, del 23 de desembre, el qual té com a entitat col·laboradora la Direcció General del Cadastre.

El Pla Estadístic de Catalunya té com a finalitat ordenar i planificar l'estadística oficial de Catalunya, i emmarcar la col·laboració de les institucions i òrgans que formen el Sistema estadístic de Catalunya, així com la col·laboració de l'IDESCAT amb altres entitats i organismes, tant autonòmics com estatals, europeus i internacionals, per fer-ne un sistema coherent, homogeni i comparable amb els del seu entorn.

Finalment, cal esmentar que la sèrie estadística elaborada pel Servei d'Estudis sobre el mercat de lloguer és una sèrie que està consolidada des de fa més de 20 anys, i que té múltiples funcionalitats, de manera que el seu àmbit d'aplicació no es limita només a les finalitats de la Llei 11/2020; sinó que té un àmbit d'aplicació molt més general.

3. **Al·legació:** Les noves circumstàncies emergides durant la crisi sanitària de la Covid-19, que ha provocat una baixada del preu del lloguer així com el trasllat de població fora dels grans nuclis urbans amb la implementació del teletreball, haurien de quedar analitzades i recollides en la memòria.



Resposta: Aquesta és una al·legació genèrica, que no ve suportada per cap dada per part Col·legi, que no prova, ni tampoc detalla quin són aquests efectes.

D'altra banda, cal fer esment a l'exposició de motius del recent Reial Decret-Llei 16/2021, de 3 d'agost, pel qual s'adopten mesures de protecció social per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica, segons la qual:

“Los últimos datos de Eurostat muestran la importante sobreexposición financiera al pago del alquiler que caracteriza nuestro país: un 37,4 por ciento de las personas que viven en alquiler a precio de mercado destinan más de un 40 por ciento al pago del alquiler, frente a la media de sobreexposición financiera al pago del alquiler registrada en el conjunto de la Unión Europea, que se sitúa en el 24,2 por ciento; es decir, un porcentaje ligeramente superior al 12 por ciento, según datos de 2019. Ello implica que cualquier variación en alguno de los dos elementos que determinan dicho indicador, como son los ingresos de los hogares, especialmente afectados en el actual contexto, y la renta del alquiler, sitúan a las personas y hogares afectados en un claro riesgo de exclusión residencial.”

4. **Al·legació:** Pel que fa als municipis de l'àmbit territorial del Col·legi que han instat la declaració d'àrea tensa, (Llagostera, Olot, Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols), no es poden considerar com àrees tensionades ja que la mitjana del lloguer d'aquests municipis està per sota del preu mitjà de lloguer de Catalunya.

Resposta: La Llei exigeix el compliment de com a mínim una de les tres condicions previstes a l'article 2. En la memòria s'analitzen les dades de cada municipi en relació a cadascun dels paràmetres legalment previstos per poder ser declarats àrea amb mercat d'habitatge tens, i es constata que tots els municipis que han instat aquest procediment i que compleixen amb el requisits previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, també compleixen, com a mínim, amb un dels tres paràmetres previstos a l'article 2 d'aquesta norma, per poder acreditar una situació de risc que justifica la seva declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Per tant, d'acord amb les dades que consten en la memòria, i que han estat obtingudes de fonts d'informació estadística oficials, els municipis de Llagostera, Olot, Palafrugell i Sant Feliu de Guíxols compleixen amb un dels requisits previstos a la Llei 11/2020 per a ser considerats àrees amb mercat d'habitatge tens.

D.VALORACIÓ AL·LEGACIONS DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D'EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)

1. **Al·legació:** Impossibilitat de declaració com a àrees amb mercat d'habitatge tens per manca d'existència d'un índex de preus de lloguer en els municipis d'Allella, Dosrius, Espluga de Francolí, Mont-roig del Camp i Sant Fost de Campsentelles.

Resposta: A la memòria elaborada per l'Agència, ja es fa constar de forma expressa que aquests municipis no compleixen amb el requisit de l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder ser declarats com àrea de mercat d'habitatge tens, atès que no consten en el llistat de la Resolució TES/2318/2020, de 22 de setembre, per la qual s'actualitza la relació dels municipis de Catalunya on és aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

2. **Al·legació:** El municipi de Parets del Vallès no ha aportat l'informe preceptiu per a la determinació del compliment dels requisits per a definir-se com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Resposta: Tot i que no s'ha pogut publicar dins del termini d'audiència i informació pública aquest informe, el qual finalment es va aportar per part de l'Ajuntament a requeriment de l'Agència, la memòria explicativa a la qual sí que ha pogut tenir accés aquesta entitat inclou els motius pels quals es justifica la conveniència de la declaració d'aquest municipi com àrea tensa

3. **Al·legació:** En diversos municipis no es justifica de forma suficient el compliment dels requisits per ser declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens, atès que en la gran majoria dels municipis no consta acreditada la memòria justificativa a la que fa referència l'article 3.5.a) de la Llei 11/2020 i tampoc es dona compliment a l'article 4.1 de la Llei 11/2020.

Resposta: Aquesta memòria l'elabora l'òrgan competent per formular la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens, mentre que els Ajuntaments dels municipis afectats han de presentar un informe preceptiu, tal com exigeix l'article 3.5.c).

Tots els municipis que han instat la declaració (tret de Dosrius, Espluga de Francolí i Sant Fost de Campsentelles, dels quals es proposa la no declaració per no disposar d'índex de referència de preus de lloguer) inclouen en el seu informe preceptiu un llistat de les actuacions que duran a terme durant el període de vigència del règim de contenció de rendes per atenuar o capgirar la situació de mercat tens.

4. **Al·legació:** La petició d'alguns municipis d'aplicar el percentatge corrector del 5% previst a la disposició addicional primera de la Llei 11/2020 no consta suficientment motivada, tal com exigeix la norma, i pot tenir efectes perjudicials pel mercat del lloguer, especialment en aquells municipis petits amb una oferta de lloguer limitada.

Resposta: Només dos municipis dels 22 que han instat la declaració- Reus i Olot- han sol·licitat la minoració en un 5 % del límit màxim establert per a la determinació de la renda dels contractes de lloguer.



Pel que fa a Reus, consta de forma expressa en el punt 4.2 de la seva memòria la justificació d'aquesta mesura.

En el cas d'Olot, les dades corresponents als paràmetres de l'article 2 que consten al quadre de l'annex II de la memòria justificativa evidencien que el mercat d'habitatge de lloguer en aquest municipi es troba especialment tensional, i justificarien l'aplicació d'aquesta mesura sol·licitada en el seu informe.

5. **Al·legació:** L'exclusió dels habitatge de gran superfície del règim de contenció de rendes previst a la disposició addicional segona de la Llei 11/2020 hauria de ser automàtica en tots els municipis declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Resposta: El punt 4 de la memòria justificativa ja contempla aplicar aquesta mesura a tots els municipis que es declarin com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Jaume Fornt i Paradell

Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya