



Habitatge

INFORME

Expedient: A148-2021-4752 Petició declaració de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens

Antecedents

La forta pujada dels preus ha causat dificultats econòmiques molt greus per a accedir a l'habitatge i per a romandre-hi. Una situació agreujada encara més per la pandèmia de Covid-19, que ha provocat una crisi sanitària sense precedents i, de retruc, una nova crisi econòmica i social.

El parlament de Catalunya aprovà 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 i contempla el municipi de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Aquesta llei, també coneguda com a llei de contenció de preus del lloguer, busca limitar els preus dels lloguers a Catalunya, i permet regular-los en les zones on estan especialment disparats. La llei fixa topalls al lloguer en els municipis del país on més dificultats hi ha per accedir a l'habitatge per oferta-demanda. Són les anomenades zones d'habitatge tens.

Per a aplicar-se de manera immediata, es van establir directament i transitòriament determinades àrees de mercat d'habitatge tens, amb la vigència d'un any. D'aquesta manera, en l'annex de la llei consten seixanta municipis que tenien índexs de referència de preus en què el lloguer havia sofert un increment superior al 20 per cent entre 2014 i 2019, amb una població superior als 20.000 habitants o bé pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La inclusió en l'annex va ser deguda, segons el preàmbul de la llei, a donar una resposta urgent a la situació d'emergència en matèria d'habitatge, agreujada pels efectes econòmics derivats de la pandèmia. A partir d'aquest any, cal declarar amb el corresponent procediment, la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens dels municipis, o d'una part del municipi, que estan en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti l'accés a tota la població.

Aquesta situació de risc, segons l'article 2 de la Llei 11/2020, pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
- 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

Signatura 1 de 1
Bàrbara Oliver Olivera
28/06/2021



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	d81d7de4182f4028be23256895ddcb95001
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge

percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Conforme l'article 3, la competència de la declaració correspon al Departament de la Generalitat en matèria d'habitatge, actualment el Departament de Territori i Sostenibilitat, excepte en la ciutat de Barcelona, que correspon al seu Ajuntament, i a l'àmbit metropolità de Barcelona, que correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, mitjançant un acord del Consell Metropolità. Però la iniciativa correspon als respectius municipis o als ens locals supramunicipals en què estiguin integrats, per acord del ple de la respectiva corporació.

La durada màxima de la declaració serà de cinc anys (art. 4.2 Llei 11/2020) i pot ser revisada posteriorment per a escurçar-ne la durada o per deixar-la sense efecte si canviessin les circumstàncies que la van motivar. Al seu torn, i arribat el moment, pot ser prorrogada si també la situació ho justifica per un termini no superior a la durada inicial (art. 4.3 Llei 11/2020).

Si un municipi no inicia el procediment per declarar mercat tens amb el temps suficient per ser aprovat, fa que les mesures de contenció de rendes de lloguer no siguin d'aplicació un cop finalitzada l'aplicació de l'excepcionalitat d'un any pels municipis que surten a l'annex, la qual finalitza el 21 de setembre d'enguany.

Aquesta declaració de Premià de Mar com a municipi de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens té una vigència d'un any des de la data de publicació de la llei, el 21.09.2020.

D'acord amb la memòria tècnica signada en data 22.06.2021 per la tècnica d'habitatge, es proposa tramitar la petició de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens de Premià de Mar, 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. No fer-ho significaria deixar d'aplicar a Premià de Mar la llei que permet introduir 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. Això implicaria deixar milers de famílies en una situació de major risc i precarietat.

Fonaments jurídics i tècnics

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.

La memòria emesa per la tècnica d'habitatge en data 22.06.2021 explica dels motius que aconsellen formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.

La competència per a formular la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens s'atribueix al departament de la Generalitat competents en matèria d'habitatge.

Signatura 1 de 1
Bàrbara Oliver Olivera
28/06/2021

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	d81d7de4182f4028be23256895ddcb95001	
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Habitatge

La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent d'acord amb l'article 3.4 de la llei 11/2020.

Conclusions

PRIMER.- Es proposa tramitar, si s'escau, la petició de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens de Premià de Mar, 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.- 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.

Document signat electrònicament

Signatura 1 de 1
Bàrbara Oliver Olivera
28/06/2021



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	d81d7de4182f4028be23256895ddcb95001
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

