

DELIMITACIÓ DE TERRASSA COM A ÀREA DE MERCAT DE L'HABITATGE TENS

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA
Juliol de 2021

CRÈDITS

Supervisió

Lídia Guillén Simón, Gerent de la Societat Municipal d'Habitatge

Redacció

Mariona Molins Llonch, tècnica de programes de la Societat Municipal d'Habitatge

Suport jurídic, tècnic i documental

Regidoria d'Habitatge, Ajuntament de Terrassa

Societat Municipal d'Habitatge Terrassa

Oficina Local d'Habitatge de Terrassa

Servei de Polítiques Socials d'Habitatge, Ajuntament de Terrassa

Servei d'Estudis i Observatori de la Ciutat, Ajuntament de Terrassa

Servei de Planificació Estratègica, Àrea de Territori i Mobilitat, Ajuntament de Terrassa

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	4
2. MARC JURÍDIC.....	5
3. DURADA DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE MERCAT TENS	6
4. MEMÒRIA EXPLICATIVA.....	6
4.1. Motius per la formulació de l'àrea de mercat tens a Terrassa.....	6
Altres circumstàncies que reforcen els motius per la formulació de l'ATM:	9
4.2. Justificació de la conveniència de la declaració	13
4.3. Motius per la Justificació de la durada de l'AMT	19
5. PARTICULARITATS DE LA DECLARACIÓ DE TERRASSA COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS.....	19
6. SÍNTESI DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE MERCAT TENS DE L'HABITATGE A TERRASSA.....	20
7. ACTUACIONS PREVISTES PER «ATENUAR» LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS	20

1. INTRODUCCIÓ

Durant els últims anys el preu de lloguer de l'habitatge a la ciutat de Terrassa han sofert una pujada significativa; més de 182€/mes de mitjana entre 2014 i 2020, incrementant-se en un 41% durant aquest mateix període. L'escalada de preus de lloguer però no ha estat proporcional a l'augment de la capacitat adquisitiva de les llars, que ha estat entre el 10% i 15% provocant un desajust i un augment significatiu de l'esforç econòmic de les llars pel pagament del lloguer de l'habitatge principal.

Actualment Terrassa és la tercera ciutat catalana en nombre de població, 224.097 habitants el 2020 segons les dades del Padró. Els diferents estudis de població de l'Observatori Municipal i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge li assignen un creixement poblacional alt o molt alt. Les previsions poblacionals indiquen que el nombre d'habitants al municipi seguirà augmentant durant els propers anys com a conseqüència de l'arribada d'immigració procedent de diferents territoris i de moviments residencials dins la regió metropolitana de Barcelona, sovint buscant opcions residencials més assequibles que a l'àrea metropolitana (entre altres factors), contribuint així també a un augment de la demanda i una conseqüent pujada del preu de l'habitatge a Terrassa.

A aquest creixement de població previst cal afegir-hi la previsió d'emancipació juvenil amb la conseqüent creació de futures llars, que s'estima de mitjana en unes 700 l'any, indicant que la necessitat d'habitatge al municipi creixerà. Paral·lelament, el desenvolupament de Terrassa com a ciutat universitària també atreu a estudiants a fixar la seva residència, almenys temporalment, al municipi.

L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi econòmica que la va succeir van generar un sobreestoc d'habitatges que no trobaven sortida al mercat i provocant, entre altres motius, una parada en l'àmbit de la construcció que just ara comença a reactivar-se. A Terrassa, la diferència entre el nombre d'habitatges acabats i la creació de nous domicilis a la ciutat durant els últims anys acumula un dèficit de 2.030 habitatges¹ provocant un desajust entre la demanda, que ha mantingut una tendència creixent, i l'oferta fortament minvada durant anys. Aquesta situació, s'ha vist agreujada degut a les majors dificultats de les llars per obtenir crèdit per l'adquisició d'un habitatge en propietat -la opció de tinença majoritària- i de retruc ha afectat al sector de l'habitatge de lloguer, que durant els anys posteriors a la crisi de 2008 va doblar el nombre de nous contractes al municipi, assolint un volum al voltant dels 4.500 contractes l'any a Terrassa, mitjana que s'ha mantingut relativament estable fins a l'actualitat.

La ciutat compta amb el Pla Local d'Habitatge (PLH) per el període 2019-2025 com a document d'anàlisi i programàtic de les actuacions en matèria d'habitatge a la ciutat, actuals i pels propers anys. Una de les actuacions del Pla preveia l'estudi de models de regulació dels preus de lloguer al municipi; amb la Llei 11/2020 ha sorgit la possibilitat d'implementar la delimitació d'una Àrea de Mercat Tens de l'habitatge (AMT), compartint els objectius que varen motivar l'actuació prevista al PLH. Recentment, el Ple Municipal² va aprovar la proposta d'inclusió de mesures per garantir l'accés i permanència a l'habitatge a la futura Llei del dret a l'habitatge estatal, entre elles, la contenció temporal de les rendes de lloguers en zones de mercat tens, reforçant les raons per les quals Terrassa vol acollir-se a aquest instrument i

¹ Diferència entre el nombre d'habitatges acabats i els nous domicilis a Terrassa (calculat sobre el mateix període temporal). Font: càlcul propi en base les dades proporcionades pel Servei d'Estudis i Observatori de la ciutat.

² Acord de Ple, sessió ordinària núm. 5/2021, de 30 d'abril de 2021, Proposta de Resolució 20 per la inclusió de mesures per a garantir l'accés i permanència a l'habitatge a la futura Llei del dret a l'habitatge estatal.

ser declarada com a Àrea de Mercat Tens de l'habitatge per un període superior a l'establert a la disposició transitòria de la Llei 11/2020.

2. MARC JURÍDIC

La Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, en modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, és el marc jurídic que possibilita la delimitació de Terrassa com a Àrea de Mercat Tens de l'habitatge.

La disposició transitòria de la Llei 11/2020 inclou Terrassa entre els municipis on es declara el mercat d'habitatge tens amb efectes durant el primer any des de la seva entrada en vigor. La delimitació com a AMT permet ampliar la seva vigència per un període de cinc anys més una vegada transcorregut aquest primer any.

Per tal de declarar el municipi de Terrassa com una Àrea de Mercat Tens (AMT), més enllà del l'any de vigència establert per la disposició transitòria segona, la Llei 11/2020 en el seu article 2 recull els següents elements que, per si sols o conjuntament, justifiquen la mesura en aquells municipis que estiguin en risc de no disposar d'una dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que en permeti l'accés a la població. La situació de risc es pot determinar amb el compliment 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.

Seguidament, els articles 3 i 4 de Llei 11/2020 regulen el procediment i contingut de la declaració de l'AMT, les competències necessàries per fer-ho i detalla la necessitat d'incloure els aspectes següents:

- La durada del règim corresponent; que pot ser per un període màxim de 5 anys des de la seva publicació al DOGC, amb possibilitat de revisar-la, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període no superior a aquests 5 anys establerts.
- La memòria explicativa on es recullin els motius que aconsellen la seva formulació, les circumstàncies que la justifiquen, els fets que n'acrediten la seva conveniència i els motius que en justifiquen la seva durada concreta.
- L'Informe preceptiu de l'Ajuntament del municipi afectat.
- La deguda observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per els procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

- La relació de les actuacions per atenuar la situació de mercat tens que les administracions implicades duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent.

Les disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020 recullen les possibilitats següents a efectes de la declaració:

- Minorar o incrementar, fins a un màxim d'un 5% els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge
- Excloure els habitatges de gran superfície, establerta en 150m² de superfície útil, del règim de contenció de rendes.

3. DURADA DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE MERCAT TENS

Es proposa una duració de la declaració de l'àrea de mercat tens de 5 anys que, sumats al primer any de vigència establert per l'aplicació directa de la declaració transitòria segona de la Llei 11/2020, coincidiria amb la durada establerta del Pla Local d'Habitatge i sobrepassaria un any més fins el 2026, preveient el marge necessari per fer la transició al següent programa d'habitatge.

La present declaració d'àrea de mercat tens s'iniciarà una vegada exhaurida la vigència de la declaració establerta per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (previst de publicar al DOGC abans del 22 de setembre de 2021).

4. MEMÒRIA EXPLICATIVA

La present memòria analitza, justifica i fonamenta la necessitat de declarar la totalitat del municipi de Terrassa com a àrea de mercat de l'habitatge tens, segons els diferents elements possibles previstos a la Llei 11/2020, de 18 de Setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

4.1. MOTIUS PER LA FORMULACIÓ DE L'ÀREA DE MERCAT TENS A TERRASSA

Segons dades de l'últim Cens de Població i Habitatge de 2011, Terrassa compta amb un parc de lloguer reduït de poc més del 13% del parc d'habitatges principals de la ciutat, sent un parc relativament petit si es compara amb el 20% de mitjana a Catalunya. En total, el 57,53% dels habitatges³ del parc estan pendents de pagament i suposa una despesa regular de la llar.

RÈGIM DE TINENÇA DELS HABITATGES, TERRASSA 2011			
PROPIETAT*	LLOGUER	ALTRES	TOTAL
68.483	11.207	3.557	83.249
82,26%	13,46%	4,27%	100,00%
* El 44,07% està en pendent de pagament			
FONT: INE, Cens de Població i habitatge, 2011			

³ Suma entre el règim de propietat amb pagaments pendents i els lloguers.

El volum de contractes de lloguer registrats al municipi ha augmentat; si a l'any 2007 era de 2.257 contractes l'any, en cinc anys es va més que doblar i durant el 2012 i 2013 es registraven 4.456 i 4.898 contractes l'any respectivament. Aquest volum de contractes de lloguer registrats s'ha mantingut fins el 2019 i 2020 on es produeix una davallada, indicant una possible inflexió de la demanda pels elevats preus de lloguer. Tanmateix, la mitjana de contractes dels últims cinc anys es situa al voltant dels 4.500 contractes l'any. Actualment, el pes del lloguer a les operacions registrades del mercat immobiliari és majoritari, registrant el 61,43%⁴ de les operacions sobre el total d'operacions al mercat immobiliari residencial.

El preus de lloguer de l'habitatge a Terrassa han sofert una pujada significativa i sostinguda durant els últims anys incrementant-se en un 41% entre 2014 i 2020, i situant-se en un preu mig de 623,26€⁵ mensuals segons les fiances registrades a l'Incasòl. Altrament, si s'observen es preus de l'habitatge de lloguer ofertat als diferents portals immobiliaris, la renda mitjana del lloguer s'enfila a 808,70€ mensuals⁶ pel conjunt de la ciutat i per totes les tipologies d'habitatge durant aquest primer trimestre de 2021. Segregant aquesta dada per barris i zones, l'única zona que disposa de les ofertes per sota del preu mig establert a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl és a la zona est de la ciutat, als barris de Torresana, Grups de Montserrat i Vilardell, amb un preu mig ofertat de 616,7€ mensuals el primer trimestre de 2021, tot i no ser la zona amb el preu per m² més assequible. Tota la resta de zones de la ciutat registren un preu mig ofertat superior al preu mig del lloguer establert a partir de les fiances registrades a l'Incasòl.

En canvi, per el mateix període, l'increment de la capacitat adquisitiva de les llars ha estat d'entre el 10% i 15% provocant un desajust i un augment sever de l'esforç econòmic pel pagament del lloguer de l'habitatge principal. Sovint, els majors esforços econòmics per accedir al mercat en règim de lloguer es donen els barris amb menors nivells de renda familiar, concentrant majors índexs de pobresa, exclusió i vulnerabilitat que d'altres; el barri de Ca n'Anglada n'és el gran destacat amb la renda (8.073€) i l'IST (64,3) més baix de la ciutat.

Tant la renda mitjana per persona (12.098€) com l'Índex Socioeconòmic Territorial (IST) de la ciutat en el seu conjunt (98,1 IST) estan per sota de la mitjana catalana (13.067€, 100 IST) que actua com a punt de referència. De les 25 agrupacions censals de Terrassa, el 64% tenen rendes inferiors a la mitja catalana i més de la meitat estan per sota de l'IST mig de Terrassa i de Catalunya. Si prenem de referència la Renda Familiar disponible Bruta (segons valors per habitant), Terrassa es situa uns 8 punts per sota de la mitjana de la comarca i a uns 5 per sota de la mitjana de Catalunya.

Des del Pla Local Inclusió Social⁷ (PLIS) que elaboren els Serveis Socials municipals es fa una diagnosi estratègica dels riscos d'exclusió i vulnerabilitat social de la ciutat. Estableix que l'àmbit residencial i l'habitatge en especial, és una de les problemàtiques més importants al municipi i estima que unes 13.030 persones es troben en una situació de vulnerabilitat social per problemes residencials. La taxa

⁴ Percentatge de contractes de lloguer d'habitatges sobre el total d'operacions al mercat immobiliari residencial, fiances de lloguer d'Incasòl i compravendes d'habitatge elevades a escriptura pública davant notari. Font: INHAB, Diputació de Barcelona.

⁵ Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

⁶ Font: Índex de preus de l'habitatge, 1^{er} trimestre de 2021, Servei d'Estudis i Observatori de la ciutat.

⁷ Font: Pla Local d'Inclusió Social de Terrassa, Ajuntament de Terrassa.

de població en risc de pobresa per règim de tinença de l'habitatge⁸, és del 39,55% en el règim de lloguer de mitjana a Catalunya.

Atenent a les dades de desnonaments del Partit Judicial de Terrassa, es constata que de mitjana el 62,91% dels llançaments practicats són a conseqüència de la Llei d'Arrendaments Urbans, arribant a una xifra absoluta de més de 3.000 desnonaments ens els últims anys, una mitja de 376 l'any referents a la LAU.

Llançaments practicats pels Jutjats de Primera Instància i Instrucció del Partit Judicial de Terrassa					
Any	Consecuència proc. Execució hipotecària	Conseqüència proc. Llei d'Arrendaments Urbans	Altres	TOTAL	Percentatge de llançaments conseqüència de la LAU
2013	226	475	72	773	61,45%
2014	263	460	39	762	60,37%
2015	199	403	26	628	64,17%
2016	134	352	37	523	67,30%
2017	145	326	94	565	57,70%
2018	152	414	157	723	57,26%
2019	121	406	146	673	60,33%
2020	30	174	29	233	74,68%
TOTAL LLANÇAMENTS PRÀCTICATS entre 2013-2020	1270	3010	600	4880	61,68%
Mitjana de llançaments conseqüència de la LAU entre 2013-2020					62,91%

Font: Consell General del Poder Judicial

Durant dècades, les promocions d'habitatge de protecció oficial es varen destinar majoritàriament a la venda i en règim de propietat (77,65% de l'HPO vigent) en detriment del règim de lloguer (23,35% de l'HPO), amb un total de 3.289 habitatges amb algun tipus de règim de protecció oficial (el 3,96% del parc total). Cal tenir present que el gruix d'aquestes promocions prové de dècades anteriors i preveu la pèrdua de vigència progressiva de l'HPO durant els propers anys reduint i afectant la disponibilitat d'habitatge assequible al municipi.

El parc d'habitatge públic i els recursos residencials destinats a polítiques d'habitatge social o assequible principalment en règim de lloguer a la ciutat és el 2,9% del parc municipal; el que suposa que vora el 62% d'aquests recursos són íntegrament de titularitat pública i que el 22% del parc de lloguer de Terrassa compta amb algun tipus de suport públic.

Parc destinat a polítiques d'habitatge en règim de lloguer	Parc d'habitatges de titularitat pública	Gestió de recursos de titularitat privada i/o cedits	TOTAL
Societat Municipal d'Habitatge Terrassa	956 habitatges a juny 2021	488 contractes en vigor a la Borsa de Mediació (31/12/2020)	1.444 habitatges
Agència de l'Habitatge de Catalunya	696 habitatges a juny 2021	280 habitatges en cessió d'entitats financeres	976 habitatges
TOTAL	1.652 habitatges	768 habitatges	2.420 habitatges

El PLH preveu actuacions per atendre la demanda exclosa a Terrassa i poder assolir l'Objectiu de solidaritat urbana previst pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) on el 60% de les

⁸ Font: Idescat, a partir de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE

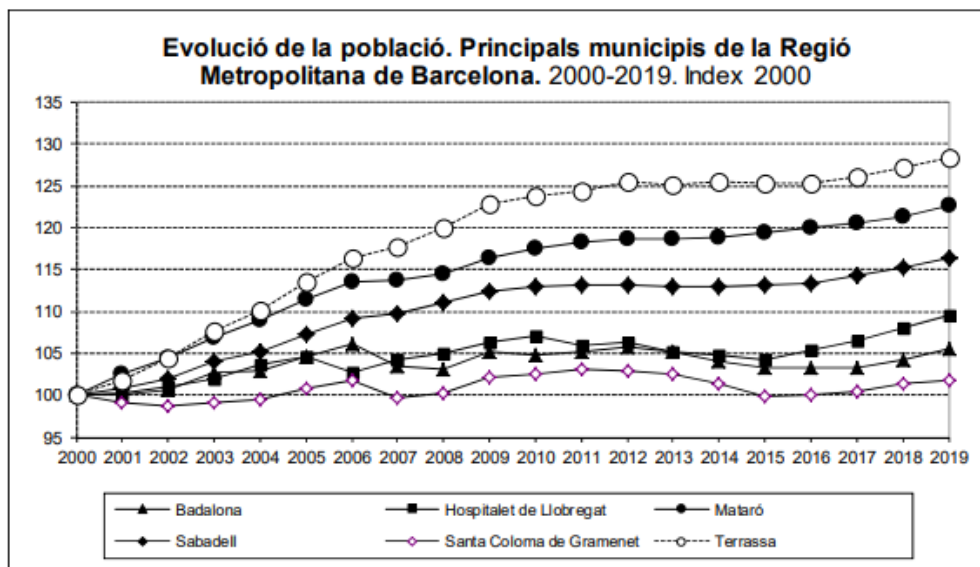
unitats serien habitatges d'obra nova, el 27% provindrien del parc existent i el 13% restant es cobriria amb ajuts directes al lloguer amb un horitzó temporal de 15 anys, des de la seva aprovació el 2019. Paral·lelament, durant els últims anys també s'observa un augment de les sol·licituds de subvencions al pagament del lloguer de l'habitatge.

Any	Ajuts per al pagament del lloguer sol·licituds a Terrassa	Ajuts per al pagament del lloguer concedits a Terrassa	
		Ajuts	Imports
2018	2.403	1.857	3.346.826,94€
2019	2.552	1.169	2.190.019,33€
2020	MITMA i BG 2.341	1.300	2.360.512,33€
	Especials Covid 497		
	TOTAL 2.838		

ALTRES CIRCUMSTÀNCIES QUE REFORCEN ELS MOTIUS PER LA FORMULACIÓ DE L'ATM:

EL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC DE TERRASSA I LES DINÀMIQUES DE POBLAMENT

Amb una població de 224.097 habitants⁹, Terrassa és actualment la tercera ciutat catalana en nombre de població amb un saldo migratori positiu principalment a causa de l'arribada continuada de població estrangera d'una banda, i de l'altra, resultant de l'expulsió de població de classe mitja-baixa de Barcelona i de la seva Àrea Metropolitana, així com de moviments per canvis de residència dins la pròpia comarca, territoris amb els que l'intercanvi de població són intensos.



Part de l'augment del saldo migratori rebut i projectat és degut a l'efecte de la gentrificació i la turistificació de Barcelona, amb els augments dels preus que propicia l'expulsió de part de la població local, especialment de gent jove, cap a altres ciutats de l'entorn metropolità degut a la dispersió de l'oferta de treball i a la recerca de millors condicions en l'habitatge, més assequible i que els proporcioni una major

⁹ Dades del Padró Municipal d'Habitants a Gener de 2020

qualitat de vida.¹⁰ Aquest fet, alhora, genera un augment de la demanda d'habitatge a Terrassa, que combinat amb el notable descens de la construcció d'habitatges des de l'esclat de la bombolla immobiliària i altres factors, està provocant un augment de preus.

Les diverses projeccions de població dels diferents serveis estadístics i plans sectorials d'habitatge estimen un escenari de creixement més aviat alt, al voltant dels 250.000 habitants per a l'horitzó 2030, assenyalant que serà el municipi que més creixerà, en nombre absolut, de tota Catalunya, per darrera de la ciutat de Barcelona. Cal preveure doncs, un creixement del nombre de llars a Terrassa, que el PLH estimava una mitjana anual de demanada d'habitatge en un interval d'entre 251 (escenari baix) i 605 unitats (escenari mitjà) on l'interval es modifica en funció de les previsions migratòries i d'intensitat en la formació de llars. L'escenari endogen és d'una mitjana de 696 llars anuals. Entre 2018 i 2026 es podrien formar un total d'entre 2.260 i 5.444 noves llars a Terrassa.

PERFILS I CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER A TERRASSA¹¹

Existeix una demanda efectiva i/o explícita d'habitatge al municipi, on el 50% cerca un habitatge de lloguer, majoritàriament vinculada a l'emancipació i lligada a preus assequibles. Paral·lelament, també s'identifica una demanda latent on hi ha una situació de necessitat d'habitatge encara que no es cerqui activament. És en la demanda latent on s'agrupen les persones excloses del mercat d'habitatge degut principalment a que disposen d'una capacitat adquisitiva per sota dels preus de mercat.

Vora el 50% de la demanda està formada per joves en edat d'emancipació d'entre 20-40 anys, tant del propi municipi com d'altres ciutats de la comarca i l'àrea metropolitana que volen accedir per primera vegada a un habitatge, juntament amb el col·lectiu immigrant extracomunitari.

Especialment en els joves de 20-30 anys que volen emancipar-se per primera vegada l'opció preferent és la del lloguer, que ha substituït la compra d'habitatge degut a la manca d'estalvis per fer front al 20% del preu total per l'entrada i a les despeses inicials de gestió derivades de la compra, juntament amb les característiques del mercat laboral que no són favorables al jovent; inestabilitat laboral, contractes temporals, jornades parcials, sous baixos, etc.

Segons els agents entrevistats durant la redacció del PLH, la capacitat d'estalvi de les famílies és baixa, especialment en els joves, i són només els que compten amb una xarxa familiar de suport i joves de rendes mitjes-altes els que poden optar per un habitatge preferentment de compra; la resta, es veuen condicionats a l'habitatge de lloguer, unifamiliar o compartit.

La situació descrita de manca d'estalvis pel finançament de l'habitatge afecta també molt especialment al col·lectiu migrant, tant jove com adult. A Terrassa 25.435 persones són d'origen estranger i representen el 12% del total de residents a la ciutat (el 87% dels quals són extracomunitaris). Constitueix un grup de demanda latent amb feble capacitat inicial d'estalvi i la tipologia d'habitatge buscat també és en règim de lloguer, preferentment a un preu inferior als 400€ mensuals. D'altra banda, aquest és un col·lectiu que a vegades no compleix els requisits per poder formalitzar el lloguer d'un habitatge; tenir una situació

¹⁰ Informe de conjuntura de Terrassa, 2019. Servei d'Estudis i Observatori de la Ciutat, Ajuntament de Terrassa

¹¹ Font: Pla Local d'Habitatge de Terrassa 2019-2025; Demanda d'habitatge, pg. 53-58.

administrativa irregular, un treball informal, ingressos discontinus o bé persones a l'atur i que no poden justificar els ingressos de la llar, ni la seva continuïtat o estabilitat, generant dificultats afegides per poder obtenir un contracte de lloguer de l'habitatge principal.

Un altre perfil de demanda a destacar, és el resultat de separacions i divorcis. Configura entre el 5-10% de la demanda d'habitatge al municipi, que si bé a priori no és un perfil majoritari, les seves característiques fan necessària la seva atenció ja que és un perfil que presenta problemes d'accés a l'habitatge degut a que l'atomització dels nuclis familiars suposa una reducció significativa dels ingressos disponibles a la llar i condiona les possibilitats de l'obtenció d'un nou habitatge o d'assumir les quotes del lloguer amb una única font ingressos. En el casos de llars de rendes baixes o monomarentals amb fills aquesta situació s'agreuja.

LA DEMANDA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL A TERRASSA

Terrassa disposa de Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial propi i la demanda d'habitatge d'HPO al municipi no ha parat de créixer des de la seva creació l'any 2010. Com que les dades que ofereix el registre són fluctuants, s'agafa un moment temporal concret com a punt de referència per poder fer-ne una valoració. A desembre de 2020 hi havien 5.136 inscripcions vigents d'unitats de convivència, el que fa una població estimada d'entre 12.246 i 13.456 persones (suposa el 6% de la població municipal, xifra que s'acosta a la proporcionada pel PLIS).

D'aquestes sol·licituds, el 65% són per habitatge de lloguer. El 50% de les persones sol·licitants disposen d'uns ingressos anuals per llar d'entre 10.000€ i 20.000€ i el 31% d'entre 0 i 10.000€, el que és força inferior a les dades de la Renta neta mitja anual per llar a Terrassa facilitades per l'INE, que situava els ingressos per llar als 33.621€ a Terrassa. El 92% de les persones sol·licitants estan per sota del 2,34 IRSC (entre 24.859,32€ i 27.621,46€ anuals en funció de la quantitat de membres de la unitat de convivència). Un terç d'aquestes sol·licituds son de joves menors de 35 anys i el 34% són sol·licituds de llars unipersonals.

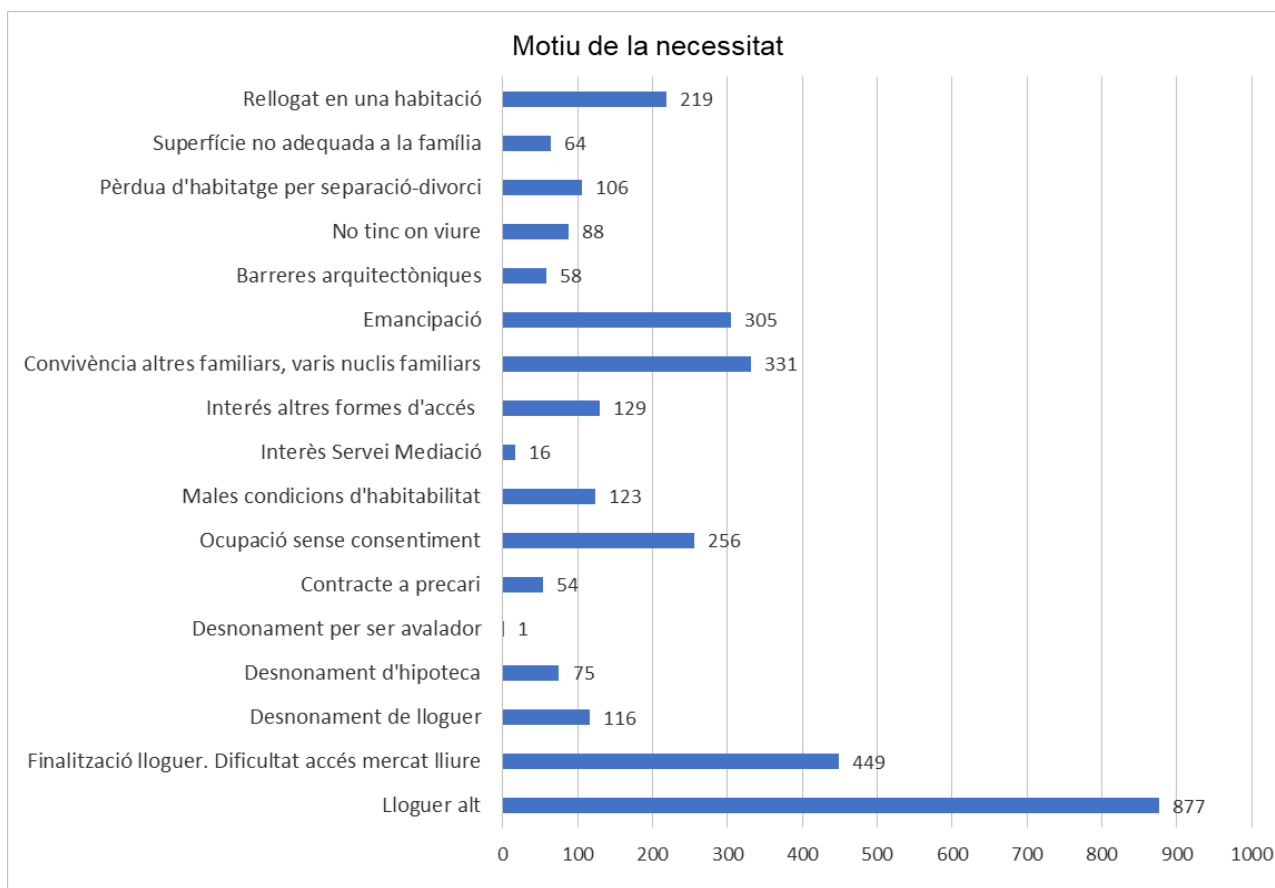
Inscripcions al Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial		
DATA	INSCRIPCIONS VIGENTS	
	Terrassa	Variació anual
31/12/12	2996	
31/12/13	3167	171
31/12/14	3445	278
31/12/15	3403	-42
31/12/16	3665	262
31/12/17	4967	1302
31/12/18	5105	138
31/12/19	5426	321
31/12/20	5136	-290
Creixement acumulat		2140
Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.		

Inscripcions vigents de persones de fins a 35 anys al RSHPO de Terrassa Tots els règims vigents a 31/12/20	Nombre	Percentatge sobre el total de joves de fins a 35 anys
---	--------	---

Total	1321 persones	25,72% de les 5.136 inscrip. totals
Homes de fins a 35 anys	440 homes	33,30%
Dones de fins a 35 anys	881 dones	66,69%
Persones de 18 a 24 anys	181 persones	13,70%
Persones de 25 a 29 anys	492 persones	37,24%
Persones de 30 a 35 anys	648 persones	49,05%

FONT: OLH de Terrassa, juny de 2021

A partir de l'any 2018 es va començar a preguntar el motiu pel qual les persones sol·licitants demanen un habitatge de protecció oficial. Les dues principals causes de demanda d'HPO¹² a la ciutat són a raó del lloguer alt (26,85% de les sol·licituds), la finalització del contracte de lloguer i les dificultats d'accés al mercat lliure (13,74% de les sol·licituds).



¹²La necessitat d'habitatge i el motiu pel qual venien a fer la sol·licitud es va començar a preguntar en el mes d'abril de 2018. Sol·licituds que han omplert el qüestionari: 3.267

4.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA DECLARACIÓ

Terrassa és un dels municipis declarats com a àrea de mercat d'habitatge tens per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, definits com «aquells de en què les rendes de lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants».

A Terrassa les rendes de lloguer han sofert un increment del 39,52% en el període entre 2014 i 2019 i compta amb una població de 224.097 habitants l'any 2020 segons el Padró municipal, complint els preceptes requerits.

Nota metodològica: la Llei 11/2020 no especifica en tots els casos quins indicadors concrets ni la font primària a utilitzar per justificar els preceptes requerits. S'han trobat diferències significatives en funció de la font i també de l'indicador utilitzat. Així doncs, s'ha analitzat la mesura a partir de l'estudi de diversos indicadors de diferents fonts per fer la comprovació i verificació del compliment dels requisits. Cal tenir en compte que en alguns casos no ha estat possible disposar d'indicadors actualitzats o específics i segregats a nivell municipal per tots els preceptes i períodes; en els casos en que s'ha donat aquesta situació s'han pres de referència els indicadors de l'àmbit territorial més proper disponibles. En cada cas s'ha fet constar la dada, l'indicador i la font de referència. D'altra banda, tot i que s'especifica el càlcul pels 5 anys anteriors a la declaració de l'AMT (2016-2020) s'ha calculat i especificat també el del període immediatament anterior (2015-2019) ja que la situació viscuda durant el 2020 per motius de la Covid-19 ha alterat en gran mesura els valors de les dades d'aquest any.

REQUISITS PER LA DECLARACIÓ DE L'ÀREA DE MERCAT TENS

Per tal de declarar el municipi com una Àrea de Mercat Tens (ATM), més enllà de l'any de vigència establert per la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, l'article 2 recull els següents elements que, per si sols o conjuntament, justifiquen la mesura. En aquest apartat, s'estudia i avalua el compliment de cada un d'ells com a justificació de la conveniència de la Declaració d'Àrea de Mercat Tens del municipi de Terrassa.

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.

CONDICIÓ 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.				
Any	Mitjana anual del lloguer contractual Terrassa (€/mes)	Variació interanual del preu de lloguer a Terrassa	Mitjana anual del lloguer contractual Catalunya (€/mes)	Variació interanual del preu de lloguer a Catalunya
2005	499,43 €		552,01 €	
2006	546,83 €	9,49%	602,76 €	9,19%
2007	580,96 €	6,24%	645,36 €	7,07%
2008	606,66 €	4,42%	677,99 €	5,06%
2009	557,29 €	-8,14%	650,33 €	-4,08%
2010	530,04 €	-4,89%	614,55 €	-5,50%
2011	514,72 €	-2,89%	599,16 €	-2,50%
2012	486,03 €	-5,57%	571,22 €	-4,66%
2013	440,53 €	-9,36%	542,18 €	-5,08%
2014	440,86 €	0,07%	539,54 €	-0,49%
2015	446,20 €	1,21%	557,50 €	3,33%
2016	481,33 €	7,87%	595,66 €	6,84%
2017	525,74 €	9,23%	654,83 €	9,93%
2018	560,85 €	6,68%	698,36 €	6,65%
2019	615,08 €	9,67%	735,36 €	5,30%
2020	623,26 €	1,33%	734,33 €	-0,14%
Diferència període 2015 – 2019		37,85%		31,90%
Diferència període 2016 – 2020		29,49%		23,28%
Variació període 2016 - 2020		26,91%		21,74%
Font:	Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL, i càlculs propis.			

Durant els anys previs a l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008 i els de l'impacte fort de la crisi (fins 2014) veiem que en general la mitjana del preu del lloguer creix més al conjunt del territori de Catalunya que a Terrassa. És a partir dels últims anys, amb l'inici de la recuperació econòmica, que aquesta tendència es capgira i a partir del 2015 el creixement del preu de lloguer a Terrassa comença a ser superior al de Catalunya. Comparant la variació del preu del lloguer per períodes entre els àmbits territorials estudiats, constatem que la mitjana del preu del lloguer d'habitatge a Terrassa ha crescut més que el de la mitjana del territori de Catalunya en els últims anys. Per tant, considerem que Terrassa si compleix amb la condició a) ja que la mitjana del preu dels lloguer d'habitatge a Terrassa ha experimentat un creixement sostingut clarament superior a la mitjana del territori de Catalunya durant els últims anys.

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.

Respecte la condició b), l'esforç o càrrega del cost del lloguer en el pressupost personal o familiar superi el 30% dels ingressos habituals de les llars, varia considerablement en funció de quina dada de referència prenem com a ingressos habituals. Per aquest motiu, s'ha calculat sobre quatre opcions de pressupost personal i/o familiar, i en tres d'elles, l'esforç al pagament del lloguer supera el 30% del pressupost, arribant a casos límit on l'esforç supera el 45% dels ingressos familiars. Només en la opció calculada sobre la renda neta mitja anual per llar, l'esforç al pagament del lloguer queda per sota del límit recomanat del 30% del pressupost familiar.

Cal tenir present que la composició de les llars a Terrassa segons el nombre de persones que hi resideixen de mitjana és de 2,63 persones¹³ i que la proporció de llars unipersonals sobre el total de llars és del 25,20%¹⁴, el que en números absoluts es traduiria en unes 20.640 llars unipersonals. Aquesta xifra representa una quarta part del total de llars de la ciutat, -un volum més que significatiu per tenir en compte les seves característiques- on la font d'ingressos es basa en una sola persona de referència, i és en aquest perfil de llars on l'esforç al pagament del lloguer s'enfila a valors d'entre el 40-50% del pressupost, molt per sobre del límit recomanat del 30%, significat un important sobreesforç econòmic per aquest concepte. Les llars unifamiliars no serien les úniques amb dificultats creixents per el pagament de les rendes del lloguer de l'habitatge, ja que segons la 4^a variable analitzada, les unitats de consum¹⁵ on es ponderen els ingressos pels diferents convivents, l'esforç al pagament del lloguer també supera, i amb escreix, el límit recomanat dels ingressos situant-se entre el 34-38% del pressupost de les llars.

Any	Cost del lloguer anual (segons el preu mig del lloguer a Tsa) €/mes	Cost del lloguer anual (segons el preu mig del lloguer a Tsa) €/any	Variació interanual del preu de lloguer a Terrassa	Renda Familiar Disponible Bruta per habitant, Terrassa	Variació interanual de la RBFDB per habitant, Terrassa	Esforç al pagament del lloguer segons RFBDB per habitant, Tsa	Renda neta mitja anual per habitant, Terrassa (INE, Urban Audit)	Variació interanual de la Renda Neta mitja per habitant, Terrassa	Esforç al pagament del lloguer segons renda neta mitja anual per habitant, Terrassa	Renda neta mitja anual per llar, Terrassa	Variació interanual de la Renda Neta mitja per llar, Terrassa	Esforç al pagament del lloguer segons renda neta mitja anual per llar, Terrassa	Renda neta mitja anual per unitat de consum, Terrassa	Variació interanual de la Renda Neta mitja per unitat de consum, Terrassa	Esforç al pagament del lloguer segons unitat de consum, Terrassa
2014	440,86 €	5.290,32 €	0,07%	15.300 €		34,58%				29.131 €	18,16%				
2015	446,20 €	5.354,40 €	1,21%	15.900 €	3,92%	33,68%	11.392 €		47,00%	30.321 €	4,09%	17,66%	17.398 €		30,78%
2016	481,33 €	5.775,96 €	7,87%	16.400 €	3,14%	35,22%	11.745 €	3,10%	49,18%	31.250 €	3,06%	18,48%	17.931 €	3,06%	32,21%
2017	525,74 €	6.308,88 €	9,23%	16.600 €	1,22%	38,01%	12.098 €	3,00%	52,15%	32.184 €	2,99%	19,60%	18.456 €	2,93%	34,18%
2018	560,85 €	6.730,20 €	6,68%	16.900 €	1,81%	39,82%	12.641 €	4,49%	53,24%	33.621 €	4,46%	20,02%	19.263 €	4,37%	34,94%
2019	615,08 €	7.380,96 €	9,67%	16.900€* (2018)	dades no disponibles	43,67%	13.527 €	7,01%	54,56%	dades no disponibles		19.178 €	-0,44%	38,40%	
2020	623,26 €	7.479,12 €	1,33%	16.900€* (2018)	dades no disponibles	44,26%	dades no disponibles								
Mitjana 2016-2020	561,25 €	6.735 €	6,73%	16.633 €	1,51%	40,49%	12.503 €	5%	53,87%	31.301 €	3,73%	21,52%	18.262 €	2,29%	36,88%
FONT:	Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les llistes de lloguer dipositades a l'INCASOL	Càlcul propi en base dades del SEDH i Incasol	Càlcul propi	IDESCAT	Càlcul propi	Càlcul propi en base dades d'IDESCAT	INE, Urban Audit	Càlcul propi	Càlcul propi en base dades INE	INE, Urban Audit	Càlcul propi	Càlcul propi en base dades INE	INE, Urban Audit (any 2019 calculat amb dades a nivell de Catalunya)	Càlcul propi	Càlcul propi en base dades INE

¹³Font: INE, Urban Audit.

¹⁴Idem

¹⁵Unitat de consum: Per a una millor comparabilitat dels ingressos dels diferents tipus de llars es fa servir internacionalment el concepte unitat de consum. El nombre d'unitats de consum de cada llar es calcula utilitzant l'escala de l'OCDE modificada, que és una escala d'equivalència que converteix el nombre de membres residents a la llar en nombre d'unitats de consum, que assigna un pes d'1 al primer adult, de 0,5 a la resta d'adults i de 0,3 als menors de 14 anys (Font: Idescat).

En canvi, si prenem de referència els preus mitjos dels habitatges de lloguer ofertats, i no els lloguers registrats a l'Incasòl, es comprova com l'esforç econòmic en onze de les disset zones segregades (el 64,70%) és superior al 30% de la renda mitja neta per llar.

ZONES	Lloguer/mes (€)	Lloguer /anual (€)	Renda mitj. llar (€)	esforç econòmic (%)
Z.1(Centre)	946	11.353	38.293	29,65%
Z.2(Pl. Catalunya, Cementiri vell, A. Poble, St. Pere, Vallparadis)	837	10.048	31.547	31,85%
Z.3(Ca n'Anglada)	645	7.740	25.322	30,57%
Z.4(Sector Montserrat, Torre-sana, Vilardell)	842	10.106	25.540	39,57%
Z.5(Pl. Sta Eulàlia, Can Palet II, guadalhorce, Can Jofresa)	675	8.100	25.507	31,76%
Z.6(Can Palet)	639	7.666	26.383	29,06%
Z.7(Segle XX)	738	8.856	33.195	26,68%
Z.8(La Maurina, Roc Blanc, La cogullada, vista Alegre)	850	10.200	32.751	31,14%
Z.9(Ca n'Aurell)	744	8.924	35.869	24,88%
Z.10(Les Martines, Can Palet de Vista Alegre)	800	9.600	28.757	33,38%
Z.11(Can Parellada, Les Fonts)	1.208	14.497	29.487	49,16%
Z.12(Can Boada)	752	9.024	31.545	28,61%
Z.13(Sant Pere, torrent d'en Pere Parres)	801	9.617	34.232	28,09%
Z.14(Can Roca, Poblenou, Zona esportiva)	855	10.260	31.658	32,41%
Z.15(Pla del Bon Aire, Sant Llorenç)	796,4	9.557	25.950	36,83%
Z.16(Sant Pere Nord, Ègara, Can Tussell)	816,8	9.802	26.955	36,36%
Z.17(Les Arenes, La Gripià, Can Montllor)	862,7	10.352	27.080	38,23%

Taula 13 Càlcul de l'esforça econòmic per accedir a un habitatge en lloguer

Font: Elaboració pròpia a partir valors de mercat del Servei d'Estudis de l'Observatori de la Ciutat

La condició b) també inclou la possibilitat de que la mitjana del preu del lloguer d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys. No s'ha pogut disposar d'aquestes dades actualitzades i segregades a nivell municipal per segments d'edat que coincideixin exactament amb el disposat a la norma, per tant, s'han pres de referència les de l'àmbit autonòmic, segregacions i indicadors d'ingressos el més similars possible, per les mateixes anualitats. Segons la Renda mitjana neta anual, tant per persona com per unitat de consum de les persones entre 16 i 39, l'esforç al pagament del lloguer és superior al 30%, arribant a límits majors del 50% quan l'indicador és la renda per edats. Si prenem com a indicador el salari brut anual de joves fins a 34 anys, veiem que l'esforç al pagament del lloguer també supera el límit recomanat, comportant un sobre-esforç acusat per les persones menors de 25 anys.

CONDICIÓ 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

Catalunya 2019	Renda mitjana neta anual per persona. Per sexe i edat			Renda mitjana neta anual per unitat de consum. Per sexe i edat		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
De 16 a 39 anys	12.969	12.823	12.897	18.843	19.517	19.178
Total (totes les edats)	13.686	13.374	13.527	20.215	19.890	20.049
Esforç al pagament del lloguer de joves de 16-39 anys	56,91%	57,56%	57,23%	39,17%	37,82%	38,49%
Esforç al pagament del lloguer (totes les edats)	53,93%	55,19%	54,56%	36,51%	37,11%	36,81%
Cost del lloguer anual (segons el preu mig del lloguer a Tsa) €/any	7.380,96€ anuals el 2019					

Font: càlculs propis en base dades d'IDESCAT.

CONDICIÓ 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

Catalunya, 2018	Salari brut anual per sexe i edat			Esforç al pagament del lloguer		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
Menys de 25 anys	14.180,34 €	11.632,66 €	13.020,99 €	47,46%	57,86%	51,69%
De 25 a 34 anys	23.522,09 €	19.689,55 €	21.621,47 €	28,61%	34,18%	31,13%
Mitjana joves	18.851,22 €	15.661,11 €	17.321,23 €	35,70%	42,97%	38,86%
Salari brut anual mitjà (totes les edats)	28.640,23 €	22.289,90 €	25.552,84 €	20,57%	30,19%	26,34%
Preu mig del lloguer anual a Terrassa, en €/any	6.730,20 € anuals el 2018					

Font: càlculs propis en base dades d'IDESCAT.

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 creixement interanual acumulat del preu del lloguer d'habitatge a Terrassa és molt superior al creixement de l'IPC per el mateix període, tant si es calcula la diferència com la variació. En general, el preu del lloguer d'habitatge a Terrassa ha crescut unes 6 vegades més que l'IPC per els mateixos períodes. Mentre la variació interanual de l'IPC per el període dels 5 anys anteriors (2016-2020) a la declaració de l'AMT ha augmentat al voltant d'un 4,5%, la variació interanual del preu de lloguer a Terrassa per el mateix període ha estat del 26,90%, comportant una diferència del 22,30% i superant amb escreix els 3 punts percentuals necessaris pel compliment d'aquest requisit per la declaració de l'AMT a la ciutat de Terrassa.

CONDICIÓ 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.				
ANY	Preu mitjà anual del lloguer contractual (EUROS/mes) TERRASSA	Índex general de preus al consum (IPC)	Variació interanual IPC (en %)	Variació interanual preu lloguer Terrassa (en %)
2005	499,43 €	81,5		
2006	546,83 €	84,5	3,68%	9,49%
2007	580,96 €	87,0	2,96%	6,24%
2008	606,66 €	90,5	4,02%	4,42%
2009	557,29 €	90,7	0,22%	-8,14%
2010	530,04 €	92,5	1,98%	-4,89%
2011	514,72 €	95,5	3,24%	-2,89%
2012	486,03 €	98,3	2,93%	-5,57%
2013	440,53 €	100,0	1,73%	-9,36%
2014	440,86 €	100,1	0,10%	0,07%
2015	446,20 €	99,9	-0,20%	1,21%
2016	481,33 €	100,0	0,10%	7,87%
2017	525,74 €	102,2	2,20%	9,23%
2018	560,85 €	104,1	1,86%	6,68%
2019	615,08 €	105,0	0,86%	9,67%
2020	623,26 €	104,5	-0,48%	1,33%
Variació acumulada 2015-2019	168,88 €		5,02%	34,66%
Diferència període 2015-2019		5,11%		37,85%
Variació acumulada 2016-2020	141,93 €		4,45%	26,90%
Diferència període 2016-2020		4,50%		29,49%
Font:	Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.	IDESCAT	Càlcul propi en base les dades d'INCASÒL i IDESCAT.	

Considerem que Terrassa compleix amb els diferents elements justificatius de la conveniència de la declaració de l'Àrea de Mercat Tens recollits a l'art. 2 de la Llei 11/2020; té un creixement dels preus de lloguer superior a la mitjana de Catalunya, la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge supera el 30% dels ingressos habituals de les llars, i el preu del lloguer ha experimentat un creixement interanual acumulat que supera els tres punts percentuals de la taxa interanual de l'IPC requerits. Si bé la interpretació d'algun element requerit pot provocar disparitat de criteris d'interpretació, la condició c) no deixa marge a errors interpretatius, motiu pel qual la destaquem com a element justificatiu de referència per l'aplicació de la declaració en cas de ser necessari.

4.3. MOTIUS PER LA JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE L'AMT

La durada per l'Àrea de Mercat Tens és de cinc anys màxim des de la publicació de la seva declaració al DOGC segons s'estableix a l'art. 4 de la Llei 11/2020. S'estableix una durada de 5 anys per aquesta declaració a Terrassa a raó de dos motius;

- Que la mesura cobreixi la totalitat de la vigència del PLH de Terrassa (2019-2025)
- Que la mesura tingui un període d'implementació suficient que permeti generar un impacte real en la dinàmica de creixement accelerat i accentuat dels preus de lloguer de l'habitatge a Terrassa, conjuntament amb altres mesures en matèria d'habitatge i les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge.

Es calcula que la mesura podria arribar a tenir un impacte estimat¹⁶ d'entre 15.000 i 20.000 contractes de lloguer de la ciutat si les dinàmiques del mercat de lloguer es mantinguessin a valors similars a les registrades durant els 5 anys anteriors a la declaració.

Altrament, l'art.4.3 de la Llei 11/2020 ofereix la possibilitat de revisió de la mesura per escurçar-ne el període temporal establert així com per deixar-la sense efecte en cas de que canviïn les circumstàncies que la van motivar.

5. PARTICULARITATS DE LA DECLARACIÓ DE TERRASSA COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS

Les disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020 habiliten al municipi per l'aplicació de percentatges correctors i la possibilitat d'exclusió del règim de contenció de rendes als habitatges de gran superfície.

La disposició addicional primera de la Llei 11/2020 habilita al municipi per l'aplicació de percentatges correctors, per minorar o incrementar fins un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge dins de l'ATM.

- Terrassa no aplicarà percentatges correctors afegits a la declaració de mercat tens de l'habitatge com els que habilita aquesta disposició addicional primera.

La disposició addicional segona de la Llei 11/2020 habilita per a l'exclusió del règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei als habitatges que tinguin una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats. Aquesta tipologia d'habitatge representa solament el 3,53% del parc d'habitatges¹⁷ de la ciutat i es considera una modalitat d'unitat residencial que queda fora de l'abast i la capacitat econòmica de les llars amb dificultats pel pagament de l'habitatge, resultant gairebé únicament

¹⁶L'estimació s'ha fet prenent de referència la mitjana de contractes de lloguer a Terrassa, per els períodes 2015-2019 i 2016-2020, a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL ponderades per l'exclusió dels habitatges de superfície major a 150m².

¹⁷Calculat a partir de les dades segons superfície útil dels habitatges principals del Cens de població i habitatges del 2011 de l'INE.

accessible per les llars acomodades i benestants que no presenten dificultats econòmiques, i per tant, poden assumir el preu de mercat de l'habitatge.

- Terrassa si aplicarà aquesta exclusió dels habitatges de gran superfície (+150m² de superfície útil) del règim de contenció de rendes.

6. SÍNTESI DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE MERCAT TENS DE L'HABITATGE A TERRASSA

- ÀMBIT D'APLICACIÓ: a la totalitat del terme municipal de Terrassa
- INICI I DURADA: s'iniciarà una vegada exhaurida la declaració transitòria segona de la Llei 11/2020 i tindrà una durada prevista de 5 anys.
- PARTICULARITATS: s'exclouen de l'aplicació de la norma els habitatges amb una superfície útil superior als 150m².

7. ACTUACIONS PREVISTES PER «ATENUAR» LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS

El Pla Local d'Habitatge de Terrassa 2019-2025 recull les actuacions previstes a Terrassa en matèria d'habitatge per el període senyalat. El PLH defineix els objectius principals, determina les estratègies a seguir i inclou les mesures previstes per assolir-los. Cal tenir present que és un document viu i obert i per tant pot comportar la modificació i/o inclusió d'actuacions no previstes inicialment degut al sorgiment de noves necessitats de la població, canvis i novetats legislatives, etc.

Les estratègies proposades en coherència amb els objectius marcats i guarden relació amb la declaració de l'AMT:

- Gestionar i promoure el lloguer per assegurar l'accés a l'habitatge i a l'allotjament a través de la mediació entre el mercat privat i la demanada de preus assequibles; aplicar mesures incentivadores, convenis amb promotors, etc.
- Incrementar l'habitatge assequible i social a través de la promoció municipal o a través d'altres agents de noves tipologies d'habitatge assequible així com amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge de lloguer i dels grans tenidors.

La declaració d'Àrea de Mercat Tens té relació amb l'actuació prevista «Estudi dels models de regulació dels lloguers» en el camp de les actuacions previstes per garantir l'accés i l'ús adequat de l'habitatge. El PLH recull fins a 47 actuacions, classificades en 6 camps o eixos d'actuació. A continuació es destaquen les que previsiblement tindran incidència en atenuar la situació de mercat tens:

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
A - PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	A1	Estudi de l'estratègia en relació a l'habitatge
	A2	Modificació de planejament per ajustar la qualificació d'habitatge dotacional i generar noves reserves
	A3	Modificació puntual de POUM o nou PAUM per generar/ optimitzar reserves d'habitatge protegit. Reserves en SUC, optimització reserves en sectors i polígons
	A4	Modificació puntual pel canvi d'ús locals en planta baixa a habitatge de protecció oficial i accessible per a col·lectius amb capacitats diverses
	A5	Gestió urbanística en desenvolupament de sectors i polígons d'actuació; A5.01. Obtenir noves reserves d'HPO o equipaments destinats a allotjament temporal.
	A6	Execució de sectors i polígons amb sòl municipal destinat a habitatge protegit amb càrregues d'urbanització
	A7	Redacció d'una ordenança d'edificació incorporant criteris d'eficiència energètica i criteris de salut

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
B - GESTIÓ PATRIMONI MUNICIPAL	B1	Gestió activa del patrimoni municipal (béns patrimonials/ domini públic) actual i l'obtingut en l'actuació de gestió urbanística
	B2	Dret de superfície sobre sòl residencial per promoure habitatge assequible o protegit per part d'altres agents (entitats, cooperatives, empreses...) B2.01 Inscriure el patrimoni de sòl i habitatge al registre de la Generalitat; B2.02. Concurs públic per cedir temporalment ús de solars a cooperatives d'habitatges; B2.03. Concurs públic per cedir temporalment ús de solars a empreses; B2.04 Seguiment i avaluació dels solars cedits/promoguts
	B3	Alienació de béns patrimonials (ús diferent al residencial) per destinar els ingressos obtinguts a polítiques d'habitatge (promoció pública, rehabilitació, etc)
	B4	Estudi de delimitació d'àrees de tanteig i retracte
	B5	Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte o per acord amb entitats financeres per destinar-los a habitatges d'emergència o borsa de lloguer
	B6	Recompra d'habitatge qualificat d'HPO
	B7	Compra d'habitatges

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
C - PROMOCIÓ	C1	Promoció d'habitatge protegit (preu concertat o règim general) o habitatge assequible per part d'altres agents (entitats sense ànim de lucre, empreses promotores HPO, cooperatives, fórmules mixtes públic-privades, etc)
	C2	Promoció pública municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal (sistema públic d'habitatge dotacional) i/o d'habitatge protegit en règim especial sobre reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb una mirada interseccional.
	C3	Impulsar la creació mitjançant concessió, d'una residència pública o altres tipus d'allotjament sobre sòl d'equipaments.
	C4	Impulsar estratègies per ampliar les reserves potencials d'habitatge dotacional

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
D - MILLORA DE L'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES	D1	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris als de la Generalitat a la rehabilitació i accessibilitat i/o millora del sistema de finançament
	D2	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris per a la rehabilitació i millora de l'interior dels habitatges i/o millora del sistema de finançament pels col·lectius vulnerables
	D3	Estudi per dimensionar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent i eines de monitorització i seguiment
	D4	Foment per a la realització de l'Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE)
	D5	Declaració d'àrees de conservació i regeneració urbana (ARU)
	D6	Elaborar una ordenança de rehabilitació i manteniment dels habitatges amb criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i salut

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
E- ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	E1	Ampliar i difondre la borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge
	E2	Estudiar els criteris d'accés als programes d'habitatge protegit i al reglament de la Mesa d'emergència
	E3	Dotar de més recursos habitacionals per atendre les situacions temporals d'emergència
	E4	Sancions a grans tenidors i entitats financeres per tal de disposar dels seus habitatges per a lloguer social
	E5	Expropiació temporal de l'úsdefruit dels habitatges de grans tenidors per forçar l'execució de les obres de rehabilitació
	E6	Estudi d'expropiació definitiva en determinats àmbits estratègics
	E7	Estudi i definició d'un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions irregulars
	E8	Acords amb entitats financeres per regularitzar la situació de les persones residents en blocs ocupats i oferir-los un lloguer social.
	E9	Treballar amb els jutjats per aturar els desnonaments, vetllant expressament pels oberts i exprés
	E10	Mesures i protocol eficaç per garantir els subministraments bàsics a les famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
	E11	Complementar els ajuts municipals al pagament del lloguer juntament amb polítiques d'inserció laboral i promoció econòmica.
	E12	Estudi de models per a la regulació del preu del lloguer
	E13	Intermediar entre l'ajuntament i els privats ofertants d'habitatge per millorar les condicions d'accés i requisits dels llogaters al mercat lliure
	E14	Recàrrec IBI per habitatges buits
	E15	Seguiment i ampliació de programes específics del parc públic

CAMP	REF	ACTUACIONS GENERALS
F- RECURSOS I CONEIXEMENT	F1	Adequació de l'estructura organitzativa municipal, optimització dels recursos humans i econòmics i dotació pressupostària als projectes per a polítiques d'habitatges
	F2	Elaboració del Contracte Programa amb la Societat Municipal d'Habitatge per l'execució del PLH
	F3	Eines de gestió de la informació que permetin creuar dades i mapejar per fer una bona detecció i seguiment de les problemàtiques d'habitatges
	F4	Donar continuïtat i potenciar els serveis d'habitatge existents
	F5	Creació d'un observatori per una major transparència i publicació de les dades sobre habitatge
	F6	Major coordinació i diàleg amb la Generalitat
	F7	Crear un espai de diàleg/col·laboració entre Ajuntaments
	F8	Estudi aprofundit sobre el nombre de pisos buits i estat de conservació
	F9	Fomentar protocols i millorar la comunicació i coordinació entre Ajuntament i Jutjats respecte els processos de desnonament
	F10	Crear una unitat d'atenció a les persones en situació de pèrdua d'habitatge de manera preventiva i amb major acompanyament jurídic als llogaters
	F11	Millora de la coordinació i major suport entre Ajuntament i entitats del tercer sector
	F12	Difusió i foment dels nous règims de tinença i maneres d'accedir a l'habitatge (masoveria, cohabitatge, habitatge compartit, intergeneracional, per estudiants, d'estada temporal)
	F13	Crear un espai estable de participació sobre l'habitatge al municipi (Consell Municipal d'Habitatge)

LLEGENDA:

Negreta: incidència directa en atenuar la situació de mercat tens**Color:** actuacions amb una incidència indirecta**Realçament:** actuacions incorporades amb posteritat a l'aprovació del PLH