



Ajuntament
de Rubí

DELIMITACIÓ DE RUBÍ COM A ÀREA DE MERCAT TENS (AMT)

MEMÒRIA

Servei d'habitatge. Abril 2021

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ.....	3
2. MARC JURÍDIC	4
3. DURADA.....	5
4. MEMÒRIA EXPLICATIVA.....	6
4.1. MOTIUS DE LA FORMULACIÓ DE L'ÀREA DE MERCAT TENS.....	6
4.2. REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.....	8
4.3. MOTIUS QUE EN JUSTIFIQUEN LA DURADA CONCRETA.....	9
4.4. PARTICULARITATS DE LA DECLARACIÓ DE RUBÍ COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS.....	10
5. RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DE LA DECLARACIÓ	10
6. ACTUACIONS PER ASSOLIR ELS OBJECTIUS DE SOLIDARIDAT URBANA I ATENUAR LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS.....	11

1. INTRODUCCIÓ

Els preus de lloguer d'habitatges a Rubí en el període 2014-2020 han augmentat significativament, assolint una pujada del 44,28%, molt per sobre de l'augment mig de Catalunya, que en el mateix període va augmentar un 36,10%, apropant els preus als dels anys anteriors a la crisi econòmica. Aquest augment també s'ha traduït en el nombre de contractes signats, superant els 1.350 contractes signats l'any 2020.

En l'aspecte demogràfic Rubí també ha mantingut una variació interanual positiva al llarg del període 2014-2020, amb un creixement acumulat d'un 5,70%, un creixement que segueix la tendència dels anys anteriors. En relació al parc d'habitatges, aquests anys s'ha construït una mitjana de 88 habitatges/any, molt lluny de les xifres dels anys del boom immobiliari, quan es van superar els 1.000 habitatges anuals.

El parc d'habitatges de lloguer a Rubí, uns 5.370 habitatges, representa un 19,01% del total del parc immobiliari de la ciutat, relativament similar al del conjunt de Catalunya (20,05%). Aquest percentatge d'habitatges de lloguer ha anat creixent els darrers anys.

En la composició d'aquest parc de lloguer de Rubí, la proporció d'habitatges de parc públic, ja sigui de propietat o cessió, representa poc menys del 10%, concretament 459 entre els que gestionen PROURSA, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'IMPSÒL. A aquest parc hi podem afegir els 52 habitatges llogats a través de la borsa de mediació de lloguer i els 461 habitatges de protecció oficial de propietat privada. El conjunt, 1.211 habitatges, és poc més del 18% del parc de lloguer a la ciutat.

Amb aquestes dades, Rubí es troba lluny d'assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, (15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials), que determina el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, pendent d'aprovació per la Generalitat de Catalunya.

El creixement demogràfic previst a la nostra ciutat, i que segons les projeccions publicades per l'IDESCAT l'any 2020 poden comportar arribar als 87.000 habitants l'any 2033, així com la previsió de creixement del preu dels habitatges, fa preveure un augment de la demanda d'habitatges a Rubí els propers anys.

La necessitat d'enfortir les polítiques d'habitatge al municipi ha incentivat la redacció del Pla Local d'Habitatge de Rubí 2021-2017, (a data d'avui aprovat inicialment i en tràmit d'informació pública i audiència als interessats), que inclou entre les seves actuacions prioritàries la declaració de Rubí com una àrea de mercat d'habitatge tens.

2. MARC JURÍDIC

La delimitació d'una Àrea amb Mercat Tens d'habitatge (AMT) té per objectiu el desplegament de 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.

La disposició transitòria segona de la llei 11/2020 inclou Rubí entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, el que suposa que la llei hi té efectes durant un any a comptar des de la seva entrada en vigor. La delimitació d'una AMT a Rubí permetria, doncs, garantir la implementació de les previsions de la Llei 11/2020 un cop transcorri aquest període.

Respecte als requisits per a la declaració d'AMT, l'article 2 de la Llei 11/20 recull els següents elements com aquells que, per si sols o conjuntament, justifiquen la mesura:

- 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.

Pel que fa al procediment per a la declaració l'article 3 de la referida llei estableix que la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'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.

La declaració d'AMT ha d'incloure:

- Durada del règim corresponent, que no pot excedir els cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC. La durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.
- Memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.

- Informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.
- Observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- Relació de les actuacions per atenuar o capgirar la situació de mercat tens que les administracions implicades duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent.

Pel que fa als efectes de la declaració AMT, addicionalment als que recull la Llei 11/20, les disposicions addicionals primera i segona recullen les possibilitats següents:

1. Minorar o incrementar, fins a un màxim d'un cinc per cent, els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge;

2. Excloure els habitatges de gran superfície (superior a 150m² de superfície útil) del règim de contenció de rendes.

3. DURADA

La durada proposada és de 5 anys per tal de, sumats al 1r any d'aplicació directa en virtut de la declaració transitòria segona de la Llei 11/2020, coincidir amb la vigència del Pla Local d'Habitatge de Rubí (2021-2027). Això permetrà disposar de temps per implementar polítiques complementàries en matèria d'habitatge que poden contribuir a la moderació de les rendes del lloguer.

Inici

Un cop exhaurida la declaració de l'Àrea de mercat d'habitatge tens feta per la disposició transitòria segona 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.

4. MEMÒRIA EXPLICATIVA

Aquesta Memòria justifica la necessitat de declarar tot el municipi de Rubí com a Àrea de Mercat d'Habitatge Tens segons les previsions de la Llei 11/20, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

4.1. MOTIUS DE LA FORMULACIÓ DE L'ÀREA DE MERCAT TENS

L'Ajuntament de Rubí, en sessió plenària de 25 de març de 2021, ha aprovat inicialment el Pla Local d'Habitatge 2021-2027 (PLH) que estableix les directrius de la política d'habitatge municipal per als propers 6 anys, i que preveu, entre d'altres, l'establiment de mesures per facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge a les persones que resideixen al municipi.

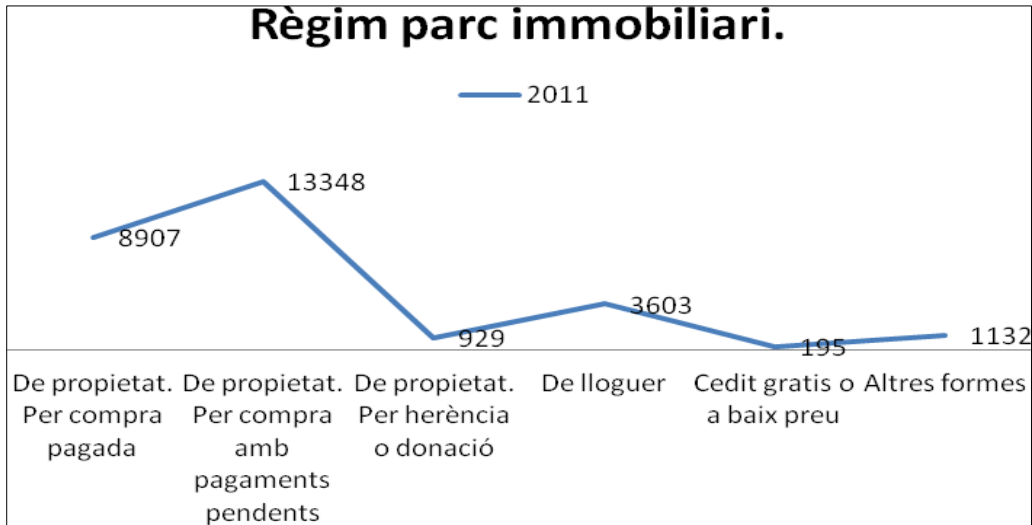
L'habitatge és una de les problemàtiques que es manifesta cada vegada amb més força Rubí, tant per part dels serveis municipals, com per la pròpia població. En aquest sentit, a la memòria participativa que consta en el PLH de Rubí, l'habitatge es percep com un dels principals problemes que hi ha a la ciutat i es destaca la necessitat d'ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer assequible i social per donar compliment a la solidaritat urbana i la necessitat de prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.

En aquest sentit cal destacar que un 93% de les persones enquestades estan a favor de que l'administració intervingui d'una forma o altra en el preu del lloguer, principalment, incrementant l'oferta pública (60,51%) i regulant el mercat (49,42%).

Les problemàtiques que més es destaquen són: el preu de l'habitatge (tant de compra com de lloguer), encara que el mercat del lloguer és el que genera una major preocupació entre les persones enquestades. En tercer lloc la manca d'oferta d'habitatge públic.

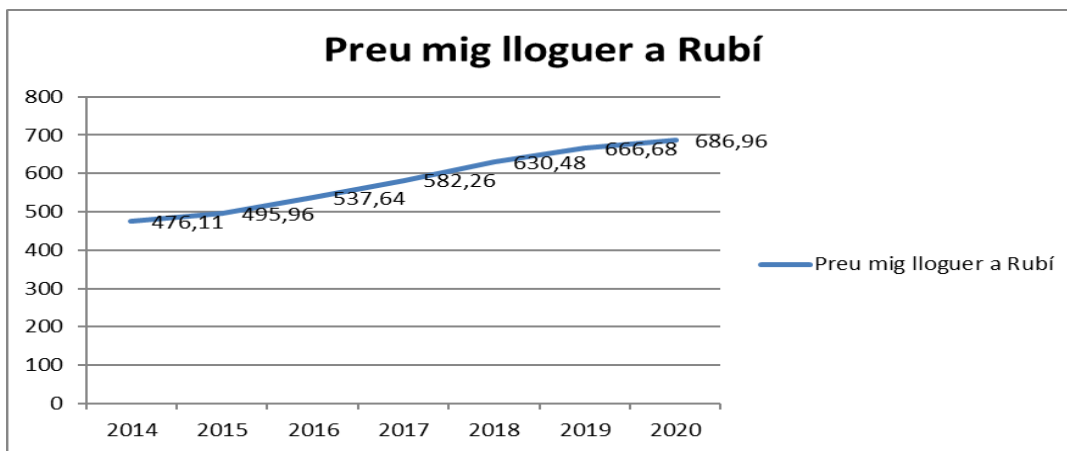
Tal i com assenyala el Pla Local d'Habitatge de Rubí i es constata en la present memòria, els preus del lloguer han augmentat significativament, sobretot a partir del 2014, i mostren una tensió en el mercat probablement produïda per l'arribada de persones i famílies des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Si ens fixem quina és la tinença dels habitatges principals de la ciutat de Rubí, és a dir si són de propietat, lloguer o un altre règim, comprovem que el grup més nombrós l'any 2011, últim del que disposem de dades, és el d'habitatges de propietat, ja siguin pagats, o també aquells que tenen pagaments pendents, és a dir immobles hipotecats.



Font: elaboració pròpia a partir del cens INE 2011

Aquesta realitat es dona sobre un parc de lloguer al municipi, entorn al 19%, per sota de la mitja de Catalunya. L'augment de la demanda i l'escassa oferta han conduït a un augment accelerat dels preus de lloguer en el període 2014-2020, durant el qual s'ha produït un augment del 44,3%.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge

L'elevat preu de l'habitatge impacta en una població amb uns ingressos inferiors a la mitja del Vallès Occidental, fet que dificulta l'accés i el manteniment de l'habitatge per la pressió d'arribada de noves persones amb voluntat d'establir-s'hi temporalment o definitivament.

Així doncs, la delimitació d'una Àrea de Mercat Tens a Rubí, que permeti donar continuïtat a l'establiment de Rubí com a mercat tens efectuada per la llei 11/2020, és un mecanisme indispensable per garantir el dret a l'habitatge en paral·lel a la implementació de les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge, orientades a consolidar el parc d'habitatge assequible al municipi.

4.2. REQUISITS PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

Com s'ha indicat anteriorment, l'article 2 de la llei 11/2020 estableix tres requisits que permeten que es pugui declarar un municipi com a zona de mercat tens, en cas que es compleixin un d'ells.

Si ens fixem en el cas de Rubí, que aquest any 2021 haurà de renovar aquesta declaració de mercat tens un cop hagi passat un any de la primera declaració, comprovem la següent situació:

1) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

Aquest primer supòsit la nostra ciutat el compleix, tal com s'observa a continuació:

A Rubí l'any 2020 el preu mig de lloguer va créixer un 3,04% respecte a l'any 2019, passant de 666,68 euros als 686,96 euros. Per contra a Catalunya el preu de lloguer va caure un 0,14%, passant de 735,36 euros mensuals any 2019 als 734,33 el passat any 2020.

Però si analitzem les dades en un rang temporal superior, concretament entre 2014 i 2020, aquesta tendència creix, doncs a Rubí el preu ha crescut un 44,28%, passant la renda mitja dels 476,11 euros mensuals, any 2014, als 686,96 l'any passat. Al conjunt de Catalunya en aquests sis anys la renda ha crescut un 36,10%, passant dels 539,54 euros, any 2014, als 734,33 any passat.

2) 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.

En el cas de Rubí també es compleix aquest supòsit, doncs segons les dades publicades per l'*Observatori local d'habitatge* de la Diputació de Barcelona, i utilitzant com a base la Renda bruta familiar disponible, Rbfd, el cost del lloguer representava l'any 2019 el 46,64% dels ingressos, dades que segueixen la tendència d'anys anteriors, com es visualitza en la següent taula:

2015	2016	2017	2018	2019
41,23%	41,81%	42,99%	45,35%	46,64

3) 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.

Rubí també compleix aquest tercer supòsit, doncs en els 5 anys anteriors a 2021 el creixement acumulat del preu del lloguer a Rubí ha crescut un 33,76%, mentre que l'augment acumulat de l'IPC a Catalunya ha estat només del 4,6%.

Variació dels preus de lloguer respecte de l'IPC

Any	Índex de preus al consum (IPC)	Variació anual IPC	Variació preu lloguer a Rubí
2016	100	0,1	8,28
2017	102.2	2,2	8,42
2018	104.1	1,8	8,28
2019	105	0,9	5,74
2020	104.5	-0,4	3,04
Variació 2016-2020		4,6%	33,76%

Origen: Dades IPC: IDESCAT. Dades lloguer: AHC.

4.3. MOTIUS QUE EN JUSTIFIQUEN LA DURADA CONCRETA

La disposició transitòria segona de la Llei 11/20 inclou Rubí entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, que es defineixen com aquells en què “les rendes del lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants. Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i deixarà de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.”

L'article 4 de la Llei 11/20 estableix una durada màxima per a l'Àrea de Mercat Tens de cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC. La durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.

La present Declaració d'Àrea de Mercat Tens estableix una durada de cinc anys per tal de que, sumats al 1r any d'aplicació directa en virtut de la declaració transitòria de la Llei 11/20, coincideixin amb la durada del Pla Local d'Habitatge de Rubí.

4.4. PARTICULARITATS DE LA DECLARACIÓ DE RUBÍ COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS

Els motius i les circumstàncies exposades anteriorment justifiquen la delimitació de la totalitat del terme municipal de Rubí com a àrea de mercat d'habitatge tens.

Addicionalment a les previsions d'aplicació automàtica, la declaració preveu l'aplicació de les disposicions addicionals primera i segona establertes per la Llei 11/20, establint que:

- **Es minora en un 5% el límit màxim establert de l'índex de referència per la determinació de la renda dels contractes.**

Aquesta mesura es justifica pel gran increment de les rendes de lloguer en els darrers 5 anys al municipi, d'un 44,28 %, i per l'empitjorament de les condicions socioeconòmiques de les llars com a conseqüència dels efectes socioeconòmics de la pandèmia de la COVID-19. A febrer de 2021 Rubí registrava 5.717 persones aturades, 1.059 més que en el mateix període de 2020 (+18,52%); el que representa una taxa d'atur del 13,52%. Com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, les previsions del mercat de lloguer no apunten a un increment de les rendes a curt termini

- **S'exclouen de l'aplicació de la norma els habitatges amb una superfície útil superior als 150 m².**

Aquesta mesura es justifica en el pes relativament residual d'aquesta tipologia d'habitatges en el mercat d'arrendament al municipi, així com en el fet de que es tracta d'una tipologia no associada a persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat socioeconòmica.

5. RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DE LA DECLARACIÓ

Les principals característiques de la declaració Rubí com a àrea de mercats d'habitatge tens es concreten de la manera següent:

- **Àmbit:** Totalitat del terme municipal de Rubí.
- **Inici:** Un cop exhaurida la declaració transitòria prevista per la Llei 11/20.
- **Durada:** 5 anys.
- **Condicions particulars:**

Es minora en un 5% el límit màxim establert de l'índex de referència per la determinació de la renda dels contractes

S'exclouen de l'aplicació de la norma els habitatges amb una superfície útil superior als 150 m².

6. ACTUACIONS PER ASSOLIR ELS OBJECTIUS DE SOLIDARIDAT URBANA I ATENUAR LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS

Les actuacions dirigides a assolir l'acompliment dels objectius de solidaritat urbana (OSD) i conseqüentment actuar per la moderació del mercat de lloguer presentades a continuació formen part del Pla Local d'Habitatge de Rubí (2021-2027), que com ja s'ha assenyalat, actualment es troba en procés d'aprovació definitiva, una vegada s'ha procedit pel Plenari municipal a realitzar l'aprovació inicial.

Un dels objectius del PLH de Rubí és incidir en les causes estructurals que han contribuït a generar la situació de mercat tens que justifica la delimitació de Rubí com una àrea de mercat tens, i conseqüentment moltes de les actuacions previstes també busquen ajudar a reduir el preu de l'habitatge al municipi, tant en règim de compra com de lloguer.

El Pla Local d'Habitatge de Rubí 2021- 2027 a l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, i incrementar el parc destinat a polítiques socials tal com assenyala l'article 74 de la Llei pel dret a l'habitatge proposa posar en marxa una sèrie de programes d'habitatge social per a la consecució de l'objectiu solidari urbà, de manera que no només la promoció d'habitatges nous, sinó que també són importants altres polítiques públiques, com la mobilització d'habitatges buits cap a un lloguer assequible, la incorporació d'habitatges a la borsa de lloguer, la mediació per la conclusió de contractes de lloguer en base a l'índex de preus de referència i l'adquisició d'habitatges en el mercat privat.

Aquestes diferents línies d'actuació es distribueixen en el PLH de Rubí de manera planificada i alhora diferenciades per cadascun dels grups que s'han identificat com a principals col·lectius amb especial necessitat d'habitatge.

Aquests col·lectius que estan identificats i relacionats en l'apartat 3 del PLH de Rubí son:

- població jove
- població en risc o situació d'exclusió residencial
- població en exclusió residencial greu
- població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)
- gent gran (lloguer).

Les actuacions que es plantegen per a aquests cinc grups d'atenció preferent en aquest PLH, es poden veure resumides en la taula que segueix:

Declaració de Rubí com una àrea de mercat tens

Destinatari	Nombre Habitatges/persones Demandants Estimats		Mesures preferents d'atenció	Nombre Habitatges/Ajuts Estimats
(1) Població jove	1.426-1.503 habitatges	25-29 (751 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 100 2.- 156* 3.- 200* 4.- 295
	- 2.139-2.254 persones	30-34 (752 habitatges)	1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer	1.- 150 2.- 39* 3.- 250* 4.- 313
(2) Risc o situació d'exclusió residencial	830 habitatges - 1.800 persones		2.- Allotjaments dotacionals 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions	2.- 13 5.- 130 6.- 687
(3) Exclusió residencial greu	75-100 persones - 21 habitatges		1.- Borsa de Lloguer/Xarxa Inclusió Social 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 14 (42 persones) 7.- 7 (34 persones)
(4) Població amb dificultats en el mercat lliure (lloguer)	850 habitatges - 2.380 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.- 850
(5) Gent gran (lloguer)	120 habitatges - 240 persones		4.- Ajuts de lloguer	4.-120
TOTAL	3.247 – 3.324 habitatges - 6.634 – 6.774 persones		1.- Borsa de Lloguer 2.- Allotjaments dotacionals 3.- Habitatge de protecció pública 4.- Ajuts de lloguer 5.- Prestacions d'emergència 6.- Regularització d'ocupacions 7.- Allotjament temporal d'urgència	1.- 264 2.- 208* 3.- 450* 4.- 1.578 5.- 130 6.- 687 7.- 7

A partir de la Diagnosi i Anàlisi de la situació de l'habitatge a Rubí, s'han establert un total de 4 objectius:

- 1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.**
- 2. Ampliar el parc públic d'habitatge i la borsa de lloguer municipal per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana.**
- 3. Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d'habitatge actual.**
- 4. Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local de l'Habitatge.**

Aquest 4 objectius són els principis generals del pla i es concreten en 25 línies estratègiques que els desenvolupen i 34 actuacions que concreten i planifiquen en el temps les accions a realitzar.