

## INFORME

### Dades de l'expedient:

Núm. expt: 2021/1887  
 Unitat: 09.43 Serveis socials  
 Sèrie: 2820.Plans i programes d'atenció i promoció social  
 Descripció: Declarar Llagostera àrea amb mercat d'habitatge tens  
 Interessat: AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA  
 Emplaçament:

### Fets:

En data 29 de setembre de 2021 el Ple de l'Ajuntament de Llagostera aprova, per unanimitat, sol·licitar a la Generalitat de Catalunya que declari Llagostera àrea amb mercat d'habitatge tens, per tal que s'apliqui al municipi 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. El procediment que se segueix és l'establert per l'article 3.5 de la mateixa llei.

Per a aquesta sol·licitud, d'acord amb l'article 3 de la Llei 11/2020, cal trametre un informe tècnic que constati el compliment d'almenys un dels requisits establerts pel seu article 2; una relació de les actuacions previstes per al període de vigència de la declaració per fer front a la situació de mercat tens; la durada de la declaració i, si s'escau, l'aplicació de percentatges correctors previstos en la disposició addicional primera.

### Informo:

#### 1. Sobre el compliment dels requisits per a la declaració


L'article 2 de la Llei 11/2020 defineix les àrees amb mercat d'habitatge tens "els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti accedir-hi a tota la població". I estableix que aquesta situació es pot determinar a partir del compliment de qualsevol 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.

A continuació, s'exposen les dades relatives a cadascuna d'aquestes condicions per al municipi de Llagostera.

#### A) Mitjana de preu dels lloguers

Firma 1 de 1		
Jordi Casas Comas	04/10/2021	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Código Seguro de Validación	d8e4c5236dbd4035955a59da8a3c07c1001
	Url de validación	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadatos	Origen: Origen administració Estado de elaboración: Original



D'acord amb el criteri de l'AHC, es pren com a període de referència el comprès entre els anys 2016 i 2020 (ambdós inclosos), a partir de les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. A nivell català, la mitjana contractual el 2016 va ser de 595,66 euros i el 2020, de 734,33 euros; fet que suposa un increment del 23,28%.

A Llagostera, la mitjana contractual de 2016 va ser de 414,80 euros i la de 2020, de 477,62 euros. Això suposa un increment del 14,66%; per tant, menor del que es va produir en el conjunt de Catalunya en el mateix període, fet pel qual el requisit plantejat no es compleix.

### B) Càrrega del cost del lloguer

Segons el criteri tècnic de l'AHC, per tal de calcular aquest requisit —centrat en establir l'esforç econòmic que de mitjana suposa el pagament del lloguer a una persona— allò adequat és comparar la mitjana contractual municipal amb l'indicador municipal de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant, amb les darreres dades disponibles a nivell municipal publicades per l'IDESCAT. Les últimes són de 2019, a partir de dades de 2011. Per altra banda, el valor de referència per al compliment del requisit se situa en el 30% (percentatge a partir del qual es considera que es compleix).

A partir d'aquestes dades, la RFDB per habitant a Llagostera (IDESCAT, 2019) se situa en 15100 euros anuals, equivalent a 1258,33 euros mensuals. En relació a aquesta quantitat, la mitjana de preu del lloguer de 2020 (477,62 euros) suposa un 37,96% del total (un 7,96% per sobre del llindar establert). Es constata, doncs, el compliment del requisit.

### C) Evolució del preu del lloguer en relació a la de l'IPC

En aquest cas, la Llei es refereix a "creixement interanual acumulat", durant els 5 anys anteriors, tant de la mitjana contractual municipal anual com de l'IPC a tancament de l'any. Seguint les instruccions tècniques de l'AHC, prenem les dades de variació percentual interanual entre 2016 i 2020 i, en el cas de l'IPC, les relatives a nivell català. Finalment, sumem els valors acumulats d'ambdues variacions. Per a complir-se el requisit, la variació acumulada del lloguer haurà de suposar un increment de més del 3% respecte la de l'IPC.


En el cas de Llagostera, les dades són les següents:

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b>Lloguer</b>	+9,78	-0,20	+18,94	+2,47	-5,33	<b>+25,66</b>
<b>IPC</b>	+0,1	+2,2	+1,8	+0,9	-0,4	<b>+4,6</b>

La variació interanual acumulada del preu del lloguer entre els anys 2016-2020, doncs, resulta un 21,06% major que la de l'IPC a Catalunya per al mateix període; una xifra molt per sobre del 3% requerit per al compliment del requisit.

## 2. Sobre les actuacions previstes per fer front a la situació de mercat tens

Firma 1 de 1		
Jordi Casas Comas	04/10/2021	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Código Seguro de Validación	d8e4c5236dbd4035955a59da8a3c07c1001
	Url de validación	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadatos	Origen: Origen administració Estado de elaboración: Original




L'Ajuntament de Llagostera preveu afrontar l'actual situació de tensió del mercat d'habitatge mantenint, potenciant i —si és oportú—, incrementant les línies d'actuació engegades en l'àmbit. En aquest sentit, cal destacar l'establiment, per acord de Ple en sessió de 28 d'abril de 2021, del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Llagostera, com a servei municipal amb la funció d'implementar les polítiques d'habitatge del consistori.

A continuació, es detallen aquestes línies d'actuació. Si bé en el moment de redacció d'aquest informe no es poden concretar previsions pressupostàries concretes per als anys venidors, es compta amb el treball tècnic i els compromisos polítics per poder constatar la seva previsió.

- Consolidació, a través del susdit establiment del Servei d'Habitatge, de l'Oficina Local d'Habitatge, com a espai d'atenció ciutadana en aquesta matèria. A nivell de recursos humans, aquesta comptarà de manera fixa amb, almenys, un auxiliar administratiu a jornada completa.
- Manteniment del servei conveniat amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge, del qual en destaquen l'acompanyament per a tràmits amb l'AHC (ajuts, servei Ofideute); l'assessorament tècnic o la gestió de la borsa de mediació per al lloguer.
- Ampliació i consolidació del parc d'habitatge per a polítiques socials gestionat per l'Ajuntament, amb la previsió pressupostària durant el present mandat per a la compra de 3 habitatges anuals, així com per a potenciar les cessions. En el darrer cas, actualment es compta amb la previsió d'incorporació d'un nou habitatge de la Generalitat per a emergències, la possibilitat de noves cessions per part de SAREB (amb qui es va firmar un conveni de col·laboració i un contracte inicial per a 6 habitatges) i s'està en converses amb varis propietaris particulars.
- Manteniment de bonificacions fiscals per a habitatges destinats a lloguer social (mitjançant la inclusió a la borsa de mediació o la cessió a l'Ajuntament). Actualment és d'un 95% de l'IBI, amb previsió d'un recàrrec del 50% en el cas dels habitatges buits amb les condicions a determinar reglamentàriament.
- Aplicació del procediment d'inspecció i intervenció sobre els habitatges buits, amb especial èmfasi en els propis de grans tenidors, establert enguany amb l'aprovació d'una ordenança reguladora per a aquest fi i un conveni de cofinançament per a la inspecció d'habitatges amb l'AHC. Els principals objectius són tant conèixer i certificar la realitat de l'habitatge buit al municipi (contribuint a l'actualització del Registre d'habitatges buits de la Generalitat) com aconseguir mobilitzar-ne per a la seva funció social d'acord amb el previst en la legislació.
- Potenciació d'alternatives com el cohabitatge, afavorint-les a través de la mediació o la implicació directa de l'Ajuntament. Actualment s'està construint al municipi, per part d'una fundació privada, un edifici de 16 habitatges per a majors de 60 anys amb espais i serveis comuns; alhora que es realitzen gestions entre una cooperativa d'habitatge i la

<b>Firma 1 de 1</b>		
Jordi Casas Comas	04/10/2021	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	<b>Código Seguro de Validación</b>	d8e4c5236dbd4035955a59da8a3c07c1001
	<b>Url de validación</b>	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	<b>Metadatos</b>	Origen: Origen administració Estado de elaboración: Original



propietat d'un bloc de pisos a mig construir, amb la possibilitat que l'Ajuntament prengui part de l'operació de compra si aquesta es concreta.

### 3. Sobre la durada de la declaració

La sol·licitud de declaració es realitza per a una durada de 5 anys, sens perjudici que, com s'estableix en l'article 4 de la Llei 11/2020, aquesta pugui ser revisada any a any per a escurçar-ne la durada o deixar-la sense efecte, en cas que canviïn les circumstàncies que la motiven; de la mateixa manera que, complerts els 5 anys, aquesta pot ésser prorrogada.

### 4. Sobre l'aplicació de percentatges correctors

No es preveu l'aplicació de percentatges correctors als límits per a la determinació de rendes establerts en la llei.

#### Conclusions:


Es constata que Llagostera compleix amb dos dels tres requisits (cadascun d'ells suficient per si mateix) per a ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens; concretament, els criteris b) i c) establerts en l'article 2 de la Llei 11/2020.

Un cop exposades les línies d'actuació previstes per fer front a la situació de tensió del mercat d'habitatge local, es concreta que la sol·licitud de declaració es fa per a un període de 5 anys i sense preveure l'aplicació de percentatges correctors per a l'aplicació de la Llei.

Jordi Casas Comas  
Tècnic d'Habitatge – Ajuntament de Llagostera

Llagostera, a data de la signatura electrònica

Firma 1 de 1		
Jordi Casas Comas	04/10/2021	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Código Seguro de Validación	d8e4c5236dbd4035955a59da8a3c07c1001
	Url de validación	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadatos	Origen: Origen administració Estado de elaboración: Original

