

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT TERRITORI
Secretaria Habitatge

Assumpte: Observacions, Suggestiments i Al·legacions a l'acord d'inici del procediment per a la declaració de les zones de mercat residencial tensionat (DOGC nº 8942, 22/06/2023).

AL·LEGACIONS a L'ACORD D'INICI DEL PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ DE ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT, D'ACORD AMB LA LLEI ESTATAL 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

LA CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA, amb domicili social al carrer Ciutadans 12, de Girona (17004), amb NIF Q17750011, representada pel seu President **Sr. Martí Casanovas Lax**, i amb domiciliació electrònica a l'adreça mcosta@cambrapropietat.net, **EXPOSA:**

Pàg. 1

Que havent-se publicat al DOGC del passat dia 22 de juny de 2023 (núm. 8942) l'anunci per al qual es sotmet a informació pública l'inici del procediment de declaració de zones de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, dins el termini legal de 20 dies, compareixiem i formulem les següents

OBSERVACIONS, SUGGERIMENTS i AL·LEGACIONS

PRÈVIA.- OBSERVACIÓ i SUGGERIMENT (sobre les polítiques públiques per fer front al problema de l'habitatge)

Tot i que som conscients que no li son imputables a la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya les deficiències o mancances de la Llei 12/2023, de 24 de maig, no volem deixar passar l'oportunitat com a Cambra de la Propietat Urbana (en exercici de les funcions que com a òrgan de consulta i col·laboració de l'Administració en matèria de propietat urbana li atribueix l'art. 9 del Decret 240/1990, de 4 de setembre, pel que s'aprova el Reglament de les Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya) de fer les nostres observacions, suggeriments i valoracions o reflexions sobre la referida Llei, el procediment de declaració zones de mercat residencial tensionat que ara s'inicia i, en general, sobre les polítiques d'habitatge.

Veiem que la Llei opta per una política restrictiva o limitadora dels drets dels propietaris/arrendadors sense cap compensació o contrapartida, cosa que, al marge d'anar contra allò que disposa l'art. 106 (en relació amb l'art. 33) de la Constitució

espanyola i el Conveni Europeu dels Drets Humans, entenem que és una política equivocada per resoldre el problema de l'habitatge, i que pot tenir uns efectes o conseqüències contraries a les que persegueix.

El problema de l'habitatge és fonamentalment un problema d'oferta i demanda: en determinats municipis hi ha poca oferta d'habitatge de lloguer en relació a la demanda existent, el que provoca un tensionament del mercat i un increment dels preus .

Així doncs, entenem que la solució del problema passa per fer polítiques que fomentin l'oferta de lloguer. Les polítiques que restringeixen o limiten els drets dels propietaris/arrendadors i introdueixen incertesa jurídica, com fa la Llei 12/2023, el que provoquen és una major contracció de l'oferta d'habitatge, provocant l'efecte contrari al que es pretén, que és facilitar a la gent l'accés a l'habitatge. No és una mera intuïció o quelcom que diguem només les Cambres de la Propietat, sinó que es basa en la experiència empírica (el segle passat les rendes congelades varen portar a Espanya a tenir el mercat de lloguer mes exigü de Europa) i ho afirmen i constaten molts especialistes que han estudiat en profunditat el tema. A tall d'exemple, i com a mes recent, podem citar l'Informe elaborat per Universitat Pompeu Fabra presentat aquest passat dia 12-7-23, que conclou que fins a un 11,7% dels habitatges podrien sortir del mercat de lloguer amb la nova Llei: un 7,7% dels propietaris es plantegen passar a vendre el seu habitatge, mentre que un 4% preveuen canviar de modalitat, com ara deixar de llogar el seu pis per posar-lo al mercat turístic o de lloguer de temporada. Els motius principals són la "inseguretat jurídica" (63%) i el topall del preu del lloguer en zones tenses (22%), com també no poder repercutir l'IPC (11,8%), segons els responsables de l'estudi (https://www.elnacional.cat/oneconomia/ca/economia/100000-habitatges-desapareixer-mercat-lloguer-nova-llei_1060605_102.html; <https://www.lavanguardia.com/vida/20230712/9104514/mas-cien-mil-pisos-salir-mercado-alquiler-inseguridad-juridica.html>; <https://www.elperiodico.com/es/economia/20230712/aviso-upf-tecnocasa-mercado-alquiler-89782859>).

Pàg. 2

L'experiència passada així també ho demostra: amb la llei de contenció de rendes catalana, en vigor des de setembre de 2020 fins abril de 2022, ja es va iniciar una davallada de l'oferta d'habitatges. Així, el 2022 es varen registrar a la ciutat de Girona prop d'un 15 % menys de contractes de lloguer d'habitatge. En el mateix sentit l'Informe (*Polici brief*) elaborat per la Càtedra APCE-UPF "Habitatge i Futur" en que s'analitza els efectes de la Llei de contenció de rendes de lloguer a Catalunya en base a diferents treballs científics recents sobre la matèria i es conclou que que les caigudes en l'oferta es varen situar a l'entorn del 15% (https://www.upf.edu/web/focus/noticies/-/asset_publisher/qOocsyZZDGHL/content/l-oferta-d-habitatge-en-lloguer-va-caure-un-15-a-catalunya-durant-la-vig%C3%A8ncia-de-la-llei-11-2020/10193/maximized)

Amb aquesta reducció de l'oferta, juntament amb la inseguretat jurídica que la llei provoca als propietaris front a impagaments de les rendes o altres incompliments dels llogaters (introduint nous tràmits previs als ja de per sí lents procediment judicials), **seran les classes socials més febles les grans perjudicades**, doncs s'enduriran els requisits de solvència per accedir al lloguer i, per tant, les famílies amb menor recursos econòmics en resultaran les més perjudicades.

Com diem, des de la Cambra de la Propietat Urbana de Girona, entenem que el problema de l'habitatge s'ha d'afrontar amb polítiques que fomentin l'increment de l'oferta d'habitatge de lloguer:

- 1.- Incentivar que els propietaris posin habitatges en lloguer.
 - Seguretat jurídica: claredat i estabilitat de les normes que regulen el lloguer d'habitatges i celeritat i eficàcia dels procediments en cas d'impagament o altres incompliment contractuals (danys a l'immoble, etc...)
 - Que els propietaris puguin obtenir un rendiment just, que els permeti fer front a les despeses i el manteniment; o invertir en la rehabilitació o millora habitatge per posar-los en el mercat de lloguer.
 - Mesures fiscals incentivadores.
 - Ajuts a la rehabilitació.
 - Facilitar la promoció i construcció de nous habitatges (cessió de sòl públic, incentius fiscals, formules de col·laboració público-privada, etc...)

- 2.- Incentivar el parc d'habitatge públic i el de protecció oficial (HPO).

Pàg. 3

En aquest últim punt hem de ser crítics amb les Administracions públiques competent en matèria d'habitatge, les dades ens permetre constatar clarament que “no han fet els seus deures” (permeti'ns l'expressió). Així, si analitzem tant els pressupostos de les administracions públiques en matèria d'habitatge (i la seva execució), com les dades sobre la construcció d'habitatge públic o de protecció oficial en els darrers anys, es constata clarament aquest fet.

A tall d'exemple, segons dades d'Idescat - Departament Habitatge de la Generalitat (https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/) **veiem que el nombre d'habitatges de protecció oficial (HPO), públics o privats, iniciats als municipis de les comarques gironines que ara es pretenen declarar com a zona tensionada durant els darrers 10 anys (2022-2012) és pràcticament nul** (fins i tot molt més baix que en la dècada anterior, 2002-2011, ja era molt baix).

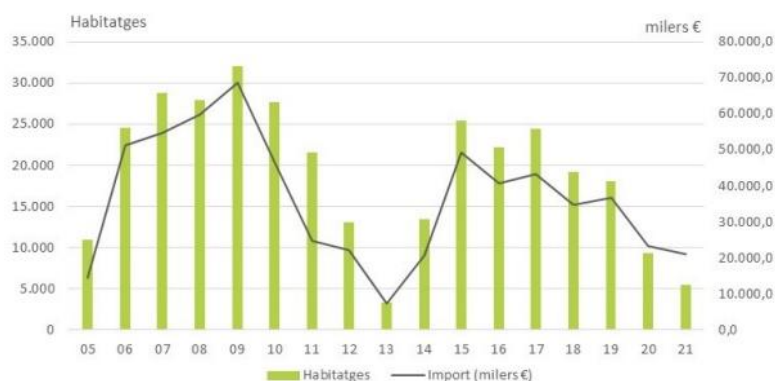
Municipi	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	TOTAL
Banyoles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Bisbal d'Empordà, la	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Blanes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Figueres	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Girona	32	-	4	4	-	-	8	-	-	-	-	48
Lloret de Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Olot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Palafrugell	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Palamós	-	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
Porqueres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Puigcerdà	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Ripoll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Salt	-	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28
Sant Feliu de Guíxols	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Santa Coloma de Farners	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Sarrià de Ter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Font: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/construccio-dhabitatges-amb-proteccio-oficial/

Veiem que a Banyoles, La Bisbal d'Empordà, Blanes, Lloret de Mar, Olot, Palafrugell, Porqueres, Puigcerdà, Ripoll, Sant Feliu de Guíxols, Santa Coloma de Farners, i Sarrià de Ter *no s'ha iniciat la construcció de cap HPO en els darrers deu anys*; a Figueres 9 (0,9 HPO/any), a Girona 48 (4,8 HPO/any), a Palamós 34 (3,4 HPO/any), i a Salt 28 (2,8 HPO/any).

Per altre banda, de 70 milions d'euros destinats a ajuts a la rehabilitació d'habitatge el 2009, es va passar a només 10 milions d'euros el 2021.

EVOLUCIÓ D'AJUTS A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES



El que no es pot admetre, des del nostre punt de vista, és desplaçar la funció pública en matèria d'habitatge, que correspon (i és un deure) a les Administracions Públiques (competents en matèria d'habitatge), cap els particulars, fent recaure sobre aquests darrers les funcions que tindrien que assumir aquelles administracions; per deixadesa d'aquestes en les seves funcions.

En aquest sentit s'ha pronunciat el TEDH afirmant que ***dels arrendaments urbans els propietaris n'han de poder obtenir algun tipus de benefici mínim, i no pot transferir-se als propietaris privats la política d'allotjament social de l'Estat.***

PRIMERA.- AL·LEGACIÓ: IMPROCEDÈNCIA D'UTILITZAR DADES DE 2020 EN LA MÈMORIA PER A LA DECLARACIÓ DE DETERMINATS MUNICIPIS COM A ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT. OBLIGACIÓ D'UN PROCEDIMENT PREPARATORI PER A L'OBTENCIÓ INFORMACIÓ/DADES REALS, FIABLES I ACTUALITZADES SOBRE LA SITUACIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL A LES ZONES, EN EL MOMENT EN QUE ES PRETÉN AQUELLA DECLARACIÓ.

Pàg. 5

L'art. 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge (BOE 124, 25-5-23), estableix en la seva lletra a) que: *"...deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada"*.

En la *"Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig"*, l'apartat 4.1 (sota l'epígraf *"Aspectes metodològics"*) detalla les fonts estadístiques que s'han utilitzat per obtenir les dades que es fan servir per a justificar el compliment dels requisits per la declaració dels municipis com a zona de mercat residencial tensionat i veiem que, en relació a la dada de la renda mitjana de les llars, es diu que s'utilitzen dades que elabora l'INE (a partir de dades tributàries de l'Agència Tributària i les Hisendes Forals), però referides a l'any 2020; el que determina que en relació a les dades de les hipoteques, les despeses i subministres bàsics, els preus dels lloguers i els preus venda d'habitatges (als efectes de constatar el criteri del 30% que estableix l'art 18.3.a de la Llei 12/23), també es facin servir les del 2020.

S'intenta justificar aquest ús de dades de l'2020 afirmant que, en relació a la dada de la renda mitjana de les llars, l'últim Atles de distribució de la renda de les llars que elabora l'INE (en base a dades de AEAT), és de l'any 2020.

Entenem que això és totalment inadmissible, per les següents raons::

1.- S'ha de constatar si el mercat d'habitatge està tensionat en el moment en que es sol·licita la declaració de zones tensionades (2023); i, per tant, no és de rebut utilitzar dades de fa 3 anys (2020). Com a molt s'haurien de fer servir dades del 2022 (de les que si es disposen).

2.- Que l'últim estudi estadístic fet per l'INE sigui d'aquella data (2020) no pot servir d'excusa per utilitzar dades de fa tres anys.

En aquest sentit, l'Administració Tributaria disposa de les dades dels ingressos familiars com a mínim fins al 2022 (les dades fiscals i esborrany que facilita als contribuents per fer la seva declaració de la renda IRPF, son de 2022; i en tot cas, té dades definitives a partir del 30 de juny, en que finalitza la campanya de presentació d'aquelles declaracions IRPF.). Igualment l'IDESCAT disposa o pot obtenir dades actualitzades de 2022, que són les que s'haurien de fer servir.

Pàg. 6

Altre cosa és que per una injustificada conveniència (o tacticisme polític), comoditat o urgència de la Administració que ara inicia aquest procediment no es faci la feina que, precisament, li està requerint l'art. 18.2.a de la Llei 12/23 (la declaració "*deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona*") i vulgui utilitzar un estudi o estadística elaborat per l'INE amb dades del 2020.

Diferent seria si aquelles dades (les de 2022) no existissin (cas en que no es podria exigir el seu ús), però en el present cas les dades, com a mínim del 2022, existeixen i es poden obtenir. És cert que requereix un procediment de sol·licitar, obtenir i ordenar aquestes dades, però precisament aquesta feina (treballs preparatoris per a l'obtenció de les dades) és el que exigeix l'art. 18.2.a l'Administració competent que vulgui procedir a la declaració de zona tensionada.

3.- La utilització de dades del 2020 per a la declaració actualment (2023) de zones tensionades és especialment inadmissible si tenim en compte que l'any 2020 (del que s'utilitzen les dades) va ser un any marcat per un esdeveniment com va ser l'esclat de la pandèmia de a COVID, amb la corresponent declaració de l'estat d'alarma (14-3-2020), el confinament de la població, i l'adopció d'una sèrie de

mesures excepcionals (restriccions mobilitat, horàries, aforament,, ERTOS, etc...)
que òbviament varen distorsionar les dades del mercat d'aquell exercici i que fa
que no siguin extrapolables o projectables al 2023.

Especialment, i en el que aquí ens ocupa la declaració de l'estat d'alarma, el confinament i les mesures restrictives acordades (limitacions horàries, aforament, etc...), varen fer que els ingressos mitjos de moltes llars durant el 2020 fossin molt inferiors al que és normal. Així el confinament estricte, i després les restriccions horàries i/o d'aforament, varen provocar un reducció molt important de la clientela i la demanda de la majoria de sectors; provocant que en el cas de molts autònoms els seus ingressos d'aquells any (a partir del març de 2020) fossin molt inferiors als d'un any normal; i en el cas de molts treballadors per compta d'altri també, doncs varen perdre la feina (acomiadaments per manca o baixa de demanda/feina) o subjectes a ERTOS amb reducció important dels sous/ingressos. Si, a més, es valora en relació als ingressos per llar (i no de una persona sola) segurament ens trobem que, en molt casos, el nivell de renda disponible per llar durant l'any 2020 va ser molt inferior al nivell normal (fora de la situació excepcional creada pel COVID i les mesures excepcionals adoptades), i segurament no tenen res a veure amb l'any 2022 o 2023.

Per contra, els preus (rendes) dels lloguers d'habitatge no varen disminuir durant l'any 2020 per raó de la COVID (ja que el seu ús, donat el confinament o les restriccions, va ser mes intensiu, si es permet l'expressió, que mai). Només es va imposar reduccions obligatòries de rendes en els lloguers de locals de negoci obligats a tancar o reduir l'aforament o horari per la pandèmia.

Així quan es fa la comparació, a la Memòria que ara es presenta, del percentatge que representa el cost mitjà del lloguer i les despeses respecte la renda mitjana de les llars utilitzant dades del 2020, s'estan utilitzant unes dades distorsionades on, en molt casos, la renda mitja de les llars era molt inferior (per les circumstàncies excepcional generades pel COVID suara esmentades) a l'actual de 2022-2023; de manera que és molt provable que durant el 2020 el nombre de llars on el cost del lloguer i les despeses representés més del 30% de les rendes d'aquella llar, fos molt mes alt que en altres períodes.

En resum, per analitzar si un mercat residencial està tensionat o no, conforme als paràmetres de la Llei, s'han de fer servir les darreres dades més recents o properes (de les que es disposen) a la data en que pretén fer aquella declaració; i en cap cas dades de fa tres anys (2020), quan se'n disposen de més recents (en tot cas de l'any 2022) i l'any 2020 va ser especialment "singular" o "atípic" pel que hem exposat.

**SEGONA.- AL·LEGACIÓ: INCOMPLIMENT DEL REQUISIT DE L'ART. 18.4 DE LA LLEI 12/23.
MANCA DEL PLA ESPECÍFIC DE MESURES PER LA CORRECCIÓ DELS DESEQUILIBRIS.**

L'art. 18.4 de la Llei 12/23, exigeix que:

“la declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo”.

Doncs bé, en la documentació sotmesa al tràmit d'informació pública, no s'adjunta cap document que contingui un pla específic proposant les mesures necessàries per a la correcció dels desequilibris evidenciats amb la seva declaració, així com el calendari per al seu desenvolupament.

Pàg. 8

Efectivament, la declaració de zona tensionada, en la mesura que implica un reconeixement de l'existència de desequilibris en el mercat de l'habitatge, exigeix també un compromís per part de l'Administració/ns territorial/s competent/s, més enllà de la declaració de zona tensionada, d'adoptar mesures per a corregir aquells desequilibris, amb un calendari d'implementació, recollit en un Pla d'actuació que s'ha d'aportar en el procediment per a la declaració de zona tensionada.

El que pretén el legislador de la Llei 12/23, entenem que amb bon criteri en aquest punt, és que les Administracions competents és limitin a sol·licitar la declaració d'una zona com a tensionada (el que implica el reconeixement d'un desequilibri del mercat d'habitatge), sense que això vagi acompanyat d'un compromís i/o paquet de mesures per part d'aquelles Administracions competent en matèria de polítiques d'habitatge per a corregir aquells desequilibris i evitar que la situació es perpetuï en el temps.

Així doncs és un requisit legal obligatori i necessari per a la declaració de zona tensionada que s'acompanyi d'aquell pla específic que proposi les mesures necessàries, en relació a cadascuna de les zones o municipis amb mercat d'habitatge tensionat, per a la correcció dels desequilibris evidenciats amb la seva declaració, així com el calendari per al seu desenvolupament, i que es sotmeti a exposició pública.

TERCERA.- AL·LEGACIÓ: NO COMPLIMENT DEL REQUISIT DE L'ART. 18.B) DE LA LLEI 12/23. MANCA D'UNA ÀNALISI CONCRETA I DETERMINADA DE LES DADES PER A CADASCUN DELS MUNICIPIS O ZONES QUE ES PRETÉN DECLARAR COM A TENSIONAT/DA.

Entre els requisits que estableix l'art. 18 per la sol·licitud de declaració de zones de mercat residencial tensionat, la lletra b) exigeix acompanyar: “... *estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial*”.

En relació amb aquest requisit s'observa que amb la Memòria d'adjunta un Informe titulat “*Actualització de la previsió de necessitats residencials, en el marc del pla territorial sectorial de l'habitatge, per a diferents àmbits territorials de Catalunya*” elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics sota la direcció dels senyors Juan Antonio Módenes i Armand Blanes.

No posarem en dubte el referit informe, però el que si observem és que el contingut del mateix no es correspon amb el requeriment legal del l'art 18.b de la Llei 12/23 que, com hem transcrit, exigeix estudis on, a part de la distribució espacial de la població i les llars i la seva estructura i dinàmica, es faci un estudi de l'oferta, preus i tipus d'habitatges, i, sobretot, que permeti detectar desequilibris del mercat d'habitatge.

Doncs bé, l'informe que s'adjunta, com el seu nom indica, el que fa és una previsió de la necessitat residencial en un espai temporal fins al 2038, utilitzant un sistema de projecció de la evolució de la població (pel mètode clàssic dels components) i un sistema de projecció de les llars (efectuada a partir del mètode de projecció de persones principals: individus que són la persona de referència de la seva llar, fent equivaldre el nombre de persones principals al nombre de llars).

Veiem però que , com reconeix el propi estudi, no es fa una anàlisi particular o detallat de cada zona/municipi que es pretén declarar com a zona de mercat tensionat, que és el que entenem que exigeix la declaració de zona tensionada, sinó que es limita (amb algunes correccions) a fer una mena de projecció de dades genèriques de Catalunya o àmbits territorials amplis a les diferents unitats territorials o municipis. Justifica aquesta manca d'un estudi individualitzat de l'evolució del nombre de llars per cada unitat territorial/municipi en els fet que (cita literal, pg. 10): “*a) la càrrega de treball hauria estat excessiva en una anàlisi cost-benefici dels resultats*”).

Entenem perfectament que, sens dubte, per a les tres (3) persones que elaboren aquest Informe (Juan A. Módenes, Armand Blanes, i Teresa Menacho) el fer aquell estudi detallat per a cadascun dels municipis que es pretén que es declari com a zona tensionada pot ser una “càrrega de treball excessiva; però això no pot ser excusa perquè l’Administració competent elabori un informe on es faci aquest estudi concret per a cada municipi un es pretén fer aquella declaració, doncs aquesta Administració si disposa dels mitjans personals i econòmics suficients per fer aquest informes, podent, en el seu cas, delegar la seva elaboració als diferents Ajuntaments (que tenen les dades, i coneixen millor que l’Administració general, les peculiaritats dels seu municipi). Així es va fer anteriorment a Catalunya amb l’aplicació de la Llei 11/2020, de 18 de setembre de mesures urgents en matèria de contenció de rendes i el Decret Llei 33/20, de 30 de setembre, en que es va delegar a les Administracions locals/municipis la petició de declaració com a zona tensionada, i l’elaboració de les memòries i estudis justificatius respecte al seu municipi..

És clar que, com reconeix el propi Informe (cita textual. pg.10: “...aquestes unitats (es referix a unitats territorials) són heterogènies en la seva història demogràfica recent i pel que fa a la composició sociodemogràfica dels seus habitatges. És, pe tant, esperable que els comportaments de formació de llars no siguin completament homogenis i es mantinguin disparitats que s’han trobat...”), que els diferents municipis (unitats territorials que es pretén declarat com a zones tensionades) tenen unes peculiaritats molt diferents en la seva dinàmica demogràfica, migratòria, formació famílies o llars, i del mercat immobiliari (és clar que no és comparable un Hospitalet de Llobregat amb un Porqueres, per citar dos del municipis que es proposen com a tensionats), que fa que no sigui admissible un estudi amb projeccions a partir de dades genèriques del territori català o de àmbits més o menys amplis (províncies, etc...), que no són els municipis en qüestió que es pretenen declarar tensionats.

Però a més, i al marge de les objeccions metodològiques anteriors (que en tot cas, reiterem, no són imputables al seus autors, que s’han limita a fer l’estudi que se’ls ha encarregat, i amb els mitjans limitats de que han disposat), veiem, com ja hem dit, que l’Informe es limita a fer hipòtesis o projeccions (amb tres escenaris: baix, mitjà o alt) dels creixements de la població i del nombre de llars que es necessitaran en els propers anys (fins el 2038), però no analitza (i això si sorprèn en gran mesura), quina és l’evolució o projecció del parc d’habitatge disponible (construcció de nous habitatges, privats o públics; disponibilitat/incorporació al mercat d’habitatge de segona mà, ect...), en aquell mateix període (fins el 2038). Així no hi ha cap dada respecte a l’evolució o volum del mercat de la construcció d’habitatge, públic o privat, a cadascuna de les zones i la incorporació d’habitatge de segona mà; dada aquesta (la de l’oferta previsible d’habitatge) que és imprescindible per poder saber si hi haurà poca oferta (i, per tant, un mercat tensionat amb preus alts, que dificulti l’accés a l’habitatge), suficient habitatge, o un excés

d'habitatge (amb una baixada, per tant del preus) i, en conclusió, per poder “evidenciar o prevenir desequilibris” com exigeix l’art. 18b de la Llei 12/23.

Per tant, tampoc es compleix amb aquest requisit legal.

QUARTA.- AL·LEGACIÓ: DISFUNCIÓ/CONTRADICCIÓ ENTRE LES DADES A UTILITZAR QUE MANIFESTA L’APARTAT 4.1 DE LA MEMÒRIA I LES DADES REALMENT EMPRADES.

Fem referència a l’anàlisi dels municipis quant al compliment dels requisits exigits per la llei 12/2023 per la determinació de la zona tensionada, i en concret, respecte del requisit 3r; que el preu de lloguer de l’habitatge hagi experimentat els cinc anys anteriors a la declaració com àrea de mercat tensionat, un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l’índex de preus al consum de la comunitat autònoma corresponent.

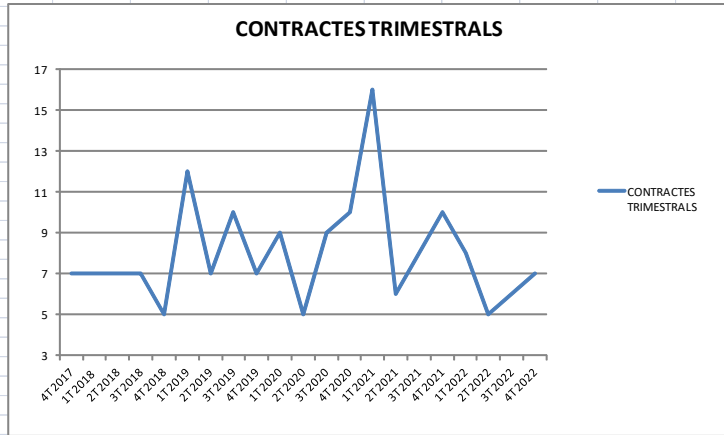
Es posa de manifest una important disfunció o contradicció en el mètode emprat que porta, en determinats supòsits, a resultats absurds. Tot i que en l’apartat 4.1 de la Memòria, quan es fa referència a la base de dades a emprar per analitzar l’evolució dels preus dels habitatges de lloguer es concreta que s’han obtingut a partir de les dades de la “mitjana anual” del lloguer contractual, quan acudim a l’Annex 7 de la memòria, en què es realitza la comparativa dels diferents municipis, es constata que els imports emprats no son la mitjana anual dels anys 2018, 19, 20, 21 i 22 sinó la mitjana del lloguer que correspon al 4t. trimestre del 2017, que es compara amb la renda del 4t. trimestre del 2022.

El fet de prendre dades trimestrals comporta que s’agreguen moltes menys dades per a l’obtenció de la mitjana i els resultats poden ser molt dispars, en especial en municipis petits amb un baix nombre de contractes .



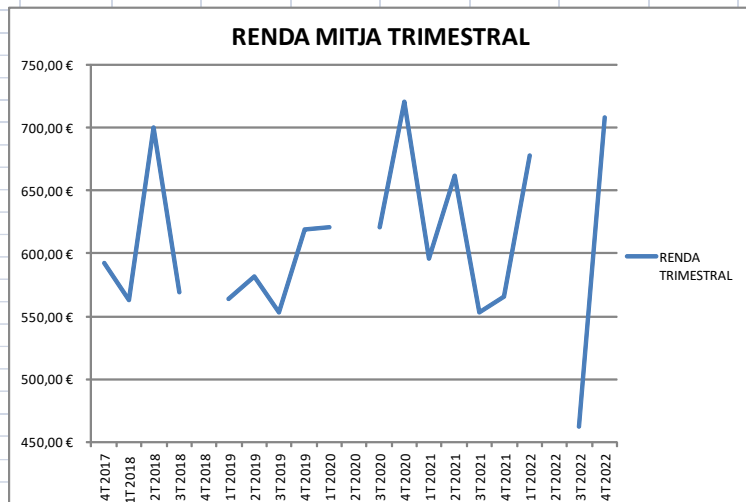
**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

PERIODE	CONTRACTES TRIMESTRALS	TOTAL ANUAL
4T 2017	7	7
1T 2018	7	26
2T 2018	7	
3T 2018	7	
4T 2018	5	
1T 2019	12	36
2T 2019	7	
3T 2019	10	
4T 2019	7	
1T 2020	9	33
2T 2020	5	
3T 2020	9	
4T 2020	10	
1T 2021	16	40
2T 2021	6	
3T 2021	8	
4T 2021	10	
1T 2022	8	26
2T 2022	5	
3T 2022	6	
4T 2022	7	



Una prova de la inadequació d'aquest procediment és la incorporació de Porqueres (Girona) com a municipi d'àrea tensionada pel sol fet que la renda mitjana del 4t. trimestre de 2017 és baixa i, contràriament, la del 4t. trimestre de 2022 és alta dins la sèrie de dades trimestrals del mateix municipi. Aquest sistema és inadequat fins el punt que dins aquest període hi ha tres trimestres on no consten dades per no arribar a superar el llistó mínim de cinc contractes d'arrendament trimestrals que determina la metodologia de la base de dades.

PERIODE	RENDA TRIMESTRAL
4T 2017	592,00 €
1T 2018	563,00 €
2T 2018	700,00 €
3T 2018	569,00 €
4T 2018	
1T 2019	564,00 €
2T 2019	582,00 €
3T 2019	553,00 €
4T 2019	619,00 €
1T 2020	621,00 €
2T 2020	
3T 2020	621,00 €
4T 2020	721,00 €
1T 2021	596,00 €
2T 2021	662,00 €
3T 2021	553,00 €
4T 2021	566,00 €
1T 2022	678,00 €
2T 2022	
3T 2022	462,00 €
4T 2022	708,00 €



Si contràriament, en aquesta mateixa població, es realitza l'anàlisi, com indica la pròpia Memòria, es prenen les dades de la mitjana anual, es constata que l'evolució del lloguer al

municipi de Porqueres els darrers cinc anys presenta un decrement del 1,7%; per tant, està molt lluny de superar en 3 punts el creixement acumulat del índex de preus de consum de Catalunya.

CINQUENA.- AL·LEGACIÓ: CONCEPTES INCLOSOS PER AL CàLCUL DE LES DESPESES I SUBMINISTRAMENTS BÀSICS I LA SEVA ADEQUACIÓ O INADEQUACIÓ

La Llei 12/2023 defineix el que s'han de considerar com a “despeses i subministraments bàsics” a l'art. 3e): “l'import del cost dels subministraments energètics -electricitat, gas, gasoil, entre altres- aigua corrent, serveis de telecomunicacions, i possibles contribucions a la comunitat de propietaris”.

En aquest sentit entenem que dintre “els serveis de telecomunicacions” al efectes de computar les despeses i subministraments bàsic d'una llar, s'haurien d'incloure, en tot cas, el servei telefònic i d'internet, però no els serveis postals.

La inclusió genèrica de l'epígraf 08.02.0T que fa referència a “serveis postals, de telefonia i fax”, engloba conceptes que van més enllà de la definició i, de fet, comptabilitza una despesa mitja anual per llar de 931€; sens dubte excessiu i superior, fins i tot, a la despesa de subministraments essencials com ara l'electricitat.

Pàg. 13

D'altra banda, dins les despeses de servei telefònic i de comunicacions, s'hauria de tenir en compte la contractació en les llars de serveis combinats (les dades que publica l'IDESCAT basen a enquestes) que poden incloure serveis tan diversos i extensos com: 1) només telefonia, 2) telefonia mòbil i internet, 3) telefònica fixa, mòbil i internet i 4) de telefonia fixa, mòbil, internet i TV privada o de plataformes (s'ha de considerar una “despesa bàsica d'una llar” la TV privada o de plataformes de pagament?). Aquesta distinció no és tinguda en compte en l'estadística i per això entenem la falta de rigor en el càlcul, el resultat del qual és una despesa anual mitjà per llar que podria considerar-se excessiu.

S'inclou també la taxa municipal d'escombraries dins de les despeses/subministraments bàsics. Aquest concepte no s'inclou a la Llei 12/2023 i per tant, en aquest punt la Generalitat s'extralimita incorporant conceptes al marge de la definició que fa la norma estatal.

En conclusió, quantificar el cost mitjà anual de les despeses i subministraments bàsics en 2.976€ anuals, la qual cosa suposa una mitjana mensual de gairebé 300 €/mes, és evidentment excessiu.

Quant al càlcul de l'hipoteca, la Generalitat utilitza raonaments de mera conveniència per a variar la metodologia que aplica el Banc d'Espanya (endavant BE) per calcular el percentatge o ràtio del valor mitjà dels préstecs hipotecaris respecte del valor de l'immoble, que xifra en un 64%, i que la Memòria l'eleva al del 80% (+16%) per a obtenir així una quota mensual d'hipoteca superior, que sumada al cost mitjà dels subministraments (ja de per si "inflats", com hem exposat), fa que en la majoria dels casos superi el 30% de la renda mitjana de les llars.

D'altra banda, és important fer menció al càlcul de la quota anual d'una hipoteca. L'informe el fa mitjançant l'aplicació de la següent fórmula.

$$\text{Quota anual} = [(PV * H) * I] + [(PV * H)/T]$$

Considerem que aquesta fórmula no és del tot ajustada a la realitat ja que amb el seu càlcul s'està suposant que les famílies paguen interessos del total del capital des del primer fins al darrer dia de la hipoteca, sense tenir en compte el capital que es va amortitzant.

Normalment les hipoteques a Espanya es calculen amb el sistema d'amortització de capital francès. Amb aquest sistema de càlcul, a l'inici del préstec pesa més la part d'interessos que es paguen i menys la del préstec que es retorna o amortitza. Conforme avança el termini, va pesant més la part d'amortització. La característica principal d'aquest sistema és que comporta un major pagament d'interessos durant els primers anys del préstec. És a dir, el cost del préstec se suporta més al principi. Això suposa que la variable I que multiplica el preu de Venda de l'habitatge no restaria constant i les dades per calcular l'esforç econòmic de la població per zones utilitzant el sistema francès seria menor. Concretament, a la Taula 5 de l'apartat es qüestió s'està sobreestimant en un 12,20% la quota mensual de l'hipoteca comparada amb la que esdevindria de calcular-la amb el sistema francès.

L'argument de la Generalitat per a no aplicar la metodologia del BE i computar el valor màxim (80%) es basa en pures conjectures o especulacions que no venen avalats a través de cap informe estadístic de fonts fiables i/o reconegudes.

A banda, no es tenen en compte els increments de costos per a la producció d'habitatge. A tal efectes adjuntem gràfic de la seva evolució.

Pel que fa a l'impacte sobre els costos de la construcció, l'escassetat de matèries primeres (ferro, alumini, coure, fusta, plàstic, formigó, etc.) i l'encariment en la seva producció i en el seu transport han repercutit negativament en l'índex general de preus de materials de construcció, que ha patit un augment mitjà d'aproximadament el 15% en els darrers 5 anys (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).



Evolució de l'índex de costos del consum de materials de construcció. Base: gener 2015 = 100. (Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

SISENA.- AL·LEGACIÓ I OBSERVACIÓ: BREU ANÀLISI TERRITORIAL DE LES POBLACIONS DE LA DEMARCACIÓ DE LA CAMBRA DE LA PROPIETAT DE GIRONA I ELS PREUS DEL LLOGUERS.

Si fem un anàlisi de l'evolució els darrers 15 anys (2008-2022) del preu dels lloguers en els municipis de la demarcació territorial d'aquesta Cambra de la Propietat de Girona que es pretenen declarar com a zona tensionada, d'acord amb els Informes que trimestralment elabora i publica aquesta Cambra de la Propietat en base a les dades oficials del Registre de Fiances dels contractes de lloguer de l'INCASOL, podem observar que en general els lloguers en aquells municipis estan per sota de la mitjana del territori català (excloent Barcelona de la mitjana ja pel seu factor de capitalitat pot desvirtuar la visió general del territori).

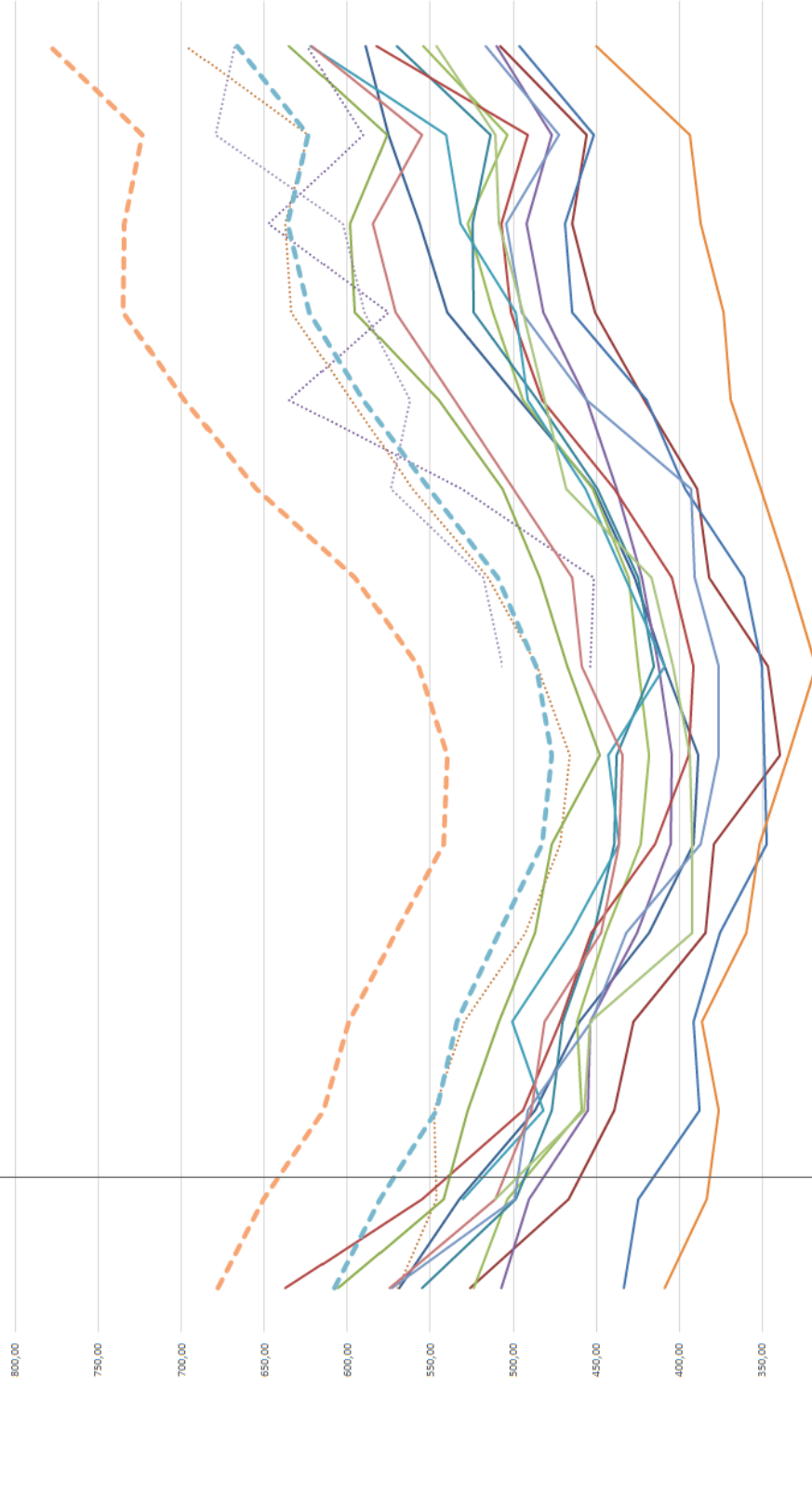
PREU MIG LLOGUER ANUAL (2008-2022)

PREU MIG LLOGUER ANUAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Diferència
Banyoles	568,66	532,90	487,18	460,48	418,05	391,67	388,81	408,55	426,68	451,59	496,51	540,06	556,15	575,09	588,83	3,55%
La Bisbal d'Empordà	526,43	466,62	439,47	427,53	384,33	379,33	339,10	346,24	381,93	389,16	420,89	450,89	464,82	455,77	508,14	-3,47%
Blanes	524,11	503,76	458,61	461,39	444,59	423,29	418,35	424,56	430,78	451,97	494,50	512,64	527,47	503,98	554,21	5,74%
Figueres	507,42	490,81	454,76	453,40	425,66	405,32	404,70	412,14	422,20	437,63	456,17	482,15	492,27	476,75	510,17	0,54%
Girona	569,34	546,44	547,68	529,37	493,09	471,80	466,02	485,63	515,46	561,03	597,75	634,23	637,97	624,05	698,05	22,61%
Lloret de Mar	554,93	498,52	476,95	470,22	451,77	439,46	437,49	415,12	424,85	449,11	485,73	524,20	524,82	513,61	570,40	2,79%
Olot	433,11	424,84	387,90	391,22	375,18	347,43	348,36	349,79	361,14	396,18	419,54	464,22	468,82	451,44	496,20	14,57%
Palafugell	637,36	555,16	494,17	471,56	452,74	414,46	393,98	391,10	404,70	439,29	482,92	501,64	506,92	491,47	582,76	-8,57%
Palamós	605,85	541,87	527,65	508,64	487,10	476,57	447,82	467,15	484,41	506,58	545,19	595,65	598,18	576,14	635,78	4,94%
Porqueres								453,86	451,21	531,25	635,77	575,42	647,58	590,28	624,42	
Puigcerdà		530,53	482,16	500,88	465,58	436,23	442,92	408,96	432,98	456,92	490,99	498,50	531,73	540,86	622,46	17,33%
Ripoll	408,70	383,34	376,10	386,04	359,47	351,66	333,99	317,36	333,30	351,14	369,20	373,63	386,97	393,89	449,71	10,03%
Salt	573,10	499,61	491,59	452,67	431,88	387,32	376,20	376,35	390,37	392,63	455,98	495,17	504,12	472,81	516,47	-9,88%
Sant Feliu de Guíxols	574,61	510,76	488,91	481,49	446,83	436,51	433,87	458,74	464,26	500,09	535,23	571,01	584,40	554,77	621,75	8,20%
Santa Coloma de Farners		510,96	457,23	453,64	392,01	392,06	393,54	403,73	416,82	467,88	481,32	493,90	509,00	511,09	546,12	6,88%
Sarrià de Ter					552,22			506,57	518,33	573,60	562,13	590,17	602,99	679,66	667,90	
Catalunya - Barcelona	607,76	580,46	546,06	533,76	508,58	482,90	476,84	486,23	509,38	550,96	590,21	623,09	636,37	623,52	666,92	9,73%
Catalunya	677,99	650,33	614,55	599,16	571,22	542,18	539,54	557,50	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33	724,09	779,84	15,02%



CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA

Preu Mig de Lloguer Anual 2008 a 2022



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Banyoles	568,66	532,90	487,18	450,48	418,05	391,67	388,81	408,55	426,68	451,59	496,51	540,06	556,15	575,09	588,83
La Bisbal d'Empordà	526,43	466,62	439,47	427,53	384,33	379,33	389,10	346,24	381,93	389,16	420,69	450,69	464,82	455,77	508,14
Baries	524,11	503,76	458,61	461,39	444,59	433,29	418,35	424,56	451,97	494,50	484,50	512,64	527,47	503,98	554,21
Figueres	507,42	490,81	454,76	453,40	425,66	405,32	404,70	412,14	422,20	437,63	456,17	482,20	492,27	476,75	510,17
Girona	569,34	546,44	547,68	529,37	493,09	471,80	466,02	485,63	515,46	561,03	597,75	654,23	637,97	624,05	698,05
Lloret de Mar	554,93	498,52	476,95	470,22	451,77	439,46	437,49	415,12	424,85	449,11	485,73	524,20	524,82	513,61	570,40
Olot	493,11	424,84	387,90	391,22	375,48	347,43	346,36	349,79	361,14	396,18	419,54	464,22	468,82	451,44	498,20
Palafreigell	637,36	555,16	484,17	471,56	452,74	414,46	393,88	391,10	404,70	438,29	482,92	501,64	506,92	491,47	582,76
Palamós	605,85	541,87	527,65	508,64	487,10	476,57	447,82	467,15	484,41	506,58	545,19	595,65	598,18	576,14	635,78
Porqueres	530,53	482,16	450,88	450,88	485,58	436,23	442,92	408,96	432,98	456,92	490,99	496,50	531,73	540,86	622,46
Ripoll	408,70	383,34	376,10	386,04	359,47	351,66	333,99	317,36	333,30	351,14	369,20	373,63	386,97	393,89	448,71
Salt	573,10	499,61	491,59	452,67	431,88	387,32	376,20	376,35	390,37	392,63	455,98	495,17	504,12	472,81	516,47
Sant Feliu de Guíxols	574,61	510,76	488,91	481,49	446,83	436,51	433,87	458,74	464,26	500,09	535,23	571,01	584,40	554,77	621,75
Santa Odoia de Farners	510,96	457,23	453,64	392,01	392,06	392,06	393,54	416,82	416,82	467,88	481,32	495,90	509,00	511,09	546,12
Sarrià de Ter	607,76	580,46	546,06	533,76	508,58	482,90	476,84	486,23	509,38	550,96	590,21	602,17	602,99	679,66	667,90
Catalunya - Barcelona	677,99	650,33	614,55	599,16	571,22	542,18	539,54	557,50	595,66	654,83	696,36	735,36	636,37	623,52	666,92
Catalunya	677,99	650,33	614,55	599,16	571,22	542,18	539,54	557,50	595,66	654,83	696,36	735,36	636,37	623,52	666,92

Viem que **la mitjana del preu de lloguer d'habitatge a tots el referits municipis és inferior a la mitjana de Catalunya** (exclòs BCN). Tan sols la ciutat de Girona manté una trajectòria o tendència que s'ajusta a la mitjana catalana (exclòs Barcelona), tot i que sense superar en cap cas aquella mitjana. En el cas de Porqueres i Sarrià estadísticament son molt inestables per ser poblacions amb un nombre de contracte de lloguer d'habitatge molt baixos. En concret en relació Porqueres ens remetem al que hem dit a l'al·legació cinquena sobre la disfunció de les dades emprades (derivat en bona part de la manca d'un nombre significatiu i/o constant de contractes de lloguer).

Especialment significatiu és el municipi de Ripoll on la mitjana del preu de lloguer d'habitatge està molt per sota de la mitjana catalana (sense BCN). Igualment les poblacions d'Olot o Figueres també tenen uns preus de lloguer molt per sota de la mitjana catalana.

Certament, en els darrers 15 anys els preus dels lloguers d'habitatge a la majoria dels referits municipis han incrementat, però com també han incrementat les taxes d'escombraries, l'Impost de Béns Immobles (IBI), els preus dels materials, etc... Però en tot cas veiem que **aquell increment en tots els municipis gironins aquí analitzats ha estat molt inferior al que ha experimentat l'IPC en el mateix període (2008-2022)**. Així, segons l'INE, la variació de l'IPC de desembre de 2008 a desembre de 2022 ha estat del **27,30%**; mentre que la variació del preus de lloguer en el mateix període ha estat del: **3,55% a Banyoles; 5,74% a Blanes; 0,54% a Figueres; 22,61% a Girona; 2,79% a Lloret de Mar; 14,57% a Olot; el 4,94% a Palamós; el 17,33% a Puigcerdà; el 10,03% a Ripoll; el 8,20% a Sant Feliu de Guíxols; el 6,88% a Santa Coloma de Farners**. I fins i tot trobem tres municipis on el preu en aquest 15 anys no s'ha incrementat sinó que ha disminuït: - 3,47% La Bisbal d'Empordà; -8,57% Palafrugell; i-9,88% Salt.

Per tant, l'argument que s'ha de posar limitació al preu de lloguer d'habitatge perquè s'ha incrementat molt **no és cert a la major part de municipis de les comarques gironines** que es pretenen declarar com a zona tensionada, només hi ha hagut un increment significatiu a la ciutat de Girona (22,61%) i en tot cas per sota de l'IPC.

Excloure la voluntat dels municipis implicats, amb totes les seves peculiaritats, del procediment de determinació de les Àrees de Mercat d'habitatge tens, privant-los de decidir quines son aquelles polítiques d'habitatge que convé a cada municipi, imposant-los, per altra part, la intervenció dels preus de lloguer, es un error i una vulneració del principi d'autonomia local.

En base a tot allò exposat, aquesta Cambra de la Propietat Urbana de Girona

DEMANA

Que es tingui per presentat dins el termini legal aquest escrit d'observacions, suggeriments i al·legacions, es serveixi admetre'l, i en virtut del seu contingut, i en base a les al·legacions formulades aquesta Administració procedeixi a refer, amb el compliment dels requisits que estableix la Llei 12/2023, i a sotmetre de nou a informació pública la documentació que ha de servir per a la declaració de zones de marcat residencial tensionat, adjuntant també la documentació que exigeix la referida llei i que no s'ha presentat (Pla específic de mesures per la correcció dels desequilibris de l'art. 18,4; i Estudi concret i determinat per a cadascun dels municipis de l'art 18.B); doncs entenem que, en cas contrari, les declaracions que s'efectuessin serien jurídicament nul·les o anul·lables per incomplir els requisits que imposa la llei per al dret de l'habitatge (Llei estatal 12/2023, de 24 de maig).

Pàg. 18

Girona, a 14 de juliol de 2023

Martí Casanovas Lax
President



**CAMBRA DE LA
PROPIETAT URBANA
DE GIRONA**

Pàg. 19
