



## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA DECLARACIÓ DE VILASSAR DE DALT COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS**

El Ple de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt reunit en sessió ordinària del dia 27 de maig de 2021 va aprovar la Moció per promoure la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens del municipi de Vilassar de Dalt segons la Llei 11/2020, de contenció de rendes de lloguer d'habitatges. Ple del Consell Comarcal del Maresme del 18 de maig de 2021 va aprovar una moció anàloga que, entre d'altres acords, l'administració comarcal es compromet a facilitar el desplegament de la Llei arreu del Maresme i a donar suport als municipis que manifestin la voluntat de declarar-se i no disposin de suficients mitjans tècnics per elaborar la documentació preceptiva. Per aquest motiu, es redacta aquesta memòria, elaborada per l'Oficina d'Habitatge del Maresme i l'Observatori de Desenvolupament Local del Consell Comarcal del Maresme amb la col·laboració de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

### **1. MARC JURÍDIC**

**Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.**

La finalitat de la Llei 11/2020 és contenir i moderar els preus del lloguer en aquelles zones que no hi ha habitatges de lloguer a preus assequibles i que prèviament han estat declarades com a àrees de mercat tens.

La Llei 11/2020, durant el termini d'1 any i amb caràcter transitori, per aquells municipis que disposen d'índex de referència de preus que han tingut un increment de les rendes de lloguer superior al 20%, formen part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona o tenen una població superior als 20.000, va declarar-los de forma directa com a àrees del mercat tens. La disposició transitòria segona de la Llei 11/2020 inclou de forma directa 61 municipis, entre els quals sis municipis del Maresme.

La Llei 11/2020 en el seu article 2 "Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens" diu que són 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 d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel 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.

Així mateix, l'article 3 de la llei estableix que la competència per efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per acordar-ne la revisió és el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya i la poden fer per iniciativa dels ajuntaments, consells comarcals o de les diputacions corresponents. En tot cas, per formular-la cal una memòria explicativa dels motius, les circumstàncies i els fets que l'acrediten, un informe preceptiu de l'ajuntament i l'acord del plenari de la corporació.

Tanmateix, tal i com diu l'article 4 la declaració d'una àrea de mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que es portaran a terme durant el període de vigència de la declaració amb la finalitat d'atenuar i capgirar la situació de mercat tens. Aquesta declaració ha d'indicar la durada del règim corresponent que no pot excedir de 5 anys. Aquesta pot ser revisada, per escurçar-ne la durada o per deixar-la sense efecte, si canvien les circumstàncies que la van motivar. També pot ser prorrogada, 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.

## **2. EL MERCAT DE LLOGUER A VILASSAR DE DALT. COMPLIMENT DELS REQUISITS DE L'ARTICLE 2 DE LA LLEI 11/2020**

Vilassar de Dalt compta amb una població de 9.072 habitants (2020). És un municipi que per les seves característiques (proper a Barcelona, ben comunicat i bona orientació), fa que sigui un dels municipis del Maresme amb una alta demanda per viure-hi.



Des de fa anys que l'accés a l'habitatge és un problema al municipi, però els darrers anys amb la crisi econòmica, la poca construcció d'habitatge nou i de tipologies assequibles, la baixa oferta d'habitatge de lloguer i els preus de lloguer tant elevats, aquesta problemàtica s'ha vist accentuada. La forta demanda i la poca oferta ha fet que el mercat estigui desequilibrat, tensionat i que per un lloguer es paguin uns preus desproporcionats.

Tot seguit s'analitzen les tres condicions que recull l'article 2 de la Llei 11/2020 per declarar un municipi àrea de mercat tens:

#### **CONDICIÓ 1**

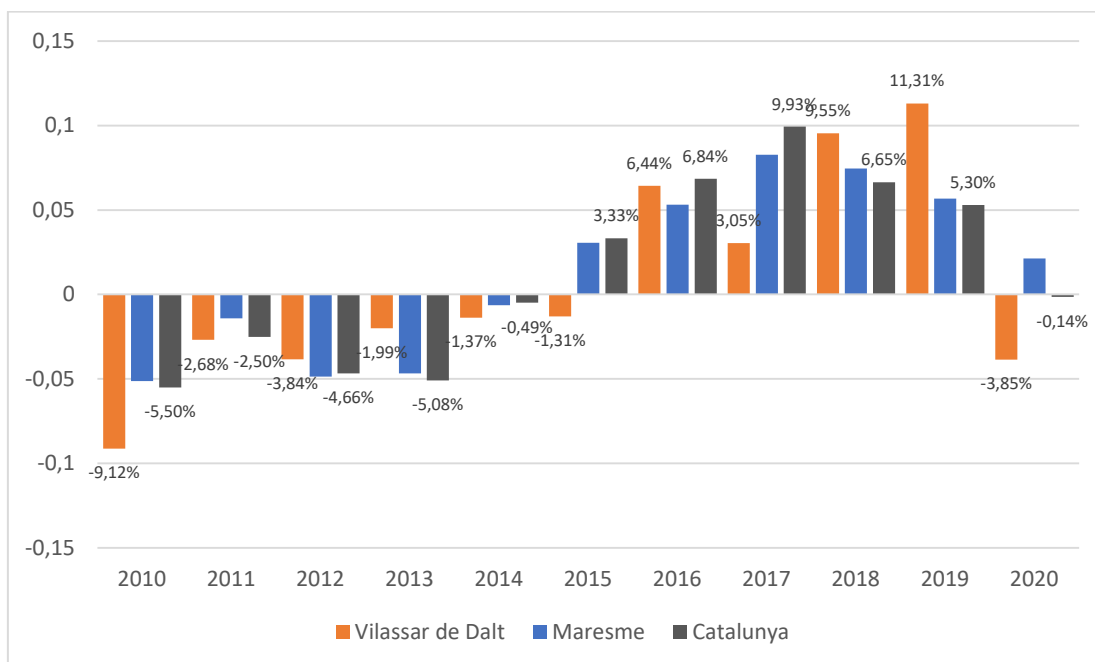
**Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.**

**Taula 1. Evolució del preu mitjà anual del lloguer. Àmbits territorials**

<b>Any</b>	<b>Vilassar de Dalt</b>	<b>Catalunya</b>	<b>El Maresme</b>
2010	735,60	614,55	618,22
2011	715,89	599,16	609,49
2012	688,37	571,22	579,92
2013	674,65	542,18	552,82
2014	665,43	539,54	549,28
2015	656,74	557,50	566,04
2016	699,02	595,66	596,13
2017	720,33	654,83	645,40
2018	789,10	698,36	693,53
2019	878,32	735,36	732,88
2020	844,49	734,33	748,54

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

### Gràfic 1 Evolució del creixement anual del preu mitjà del lloguer, 2010-2020. Àmbits territorials



Font: Departament de territori i sostenibilitat. Elaboració pròpia de l'Observatori DL Maresme

En els darrers 10 anys el preu mitjà del lloguer ha tendit, globalment, a l'alça. S'observa que el preu del lloguer a Vilassar de Dalt ha augmentat un 14,80% entre els anys 2010 i 2020, passant d'una mitjana de 753,60 € a 844,49€.

No obstant, constatem que el creixement dels preus de lloguer en els darrers 5 anys ha estat més notable. En aquest sentit, entre els anys 2016 i 2020 l'increment és del 20,81%, fet que denota que la tendència en els propers anys serà de creixement constant.

En relació a l'àmbit català el municipi de Vilassar de Dalt experimenta un creixement lleugerament inferior atès que a Catalunya l'increment durant els últims 10 anys ha estat d'un 19,49% i en els darrers 5 anys ha estat d'un 23,28%.



## CONDICIÓ 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.

L'esforç econòmic de les famílies per fer front al pagament mensual de la renda de lloguer<sup>1</sup>, a Vilassar de Dalt és del **48,48%**, un percentatge lleugerament inferior al que es destina a nivell de Catalunya i de la comarca. No obstant això, l'esforç econòmic supera el 30%, per la qual cosa, el municipi compleix, amb escreix, la condició segona.

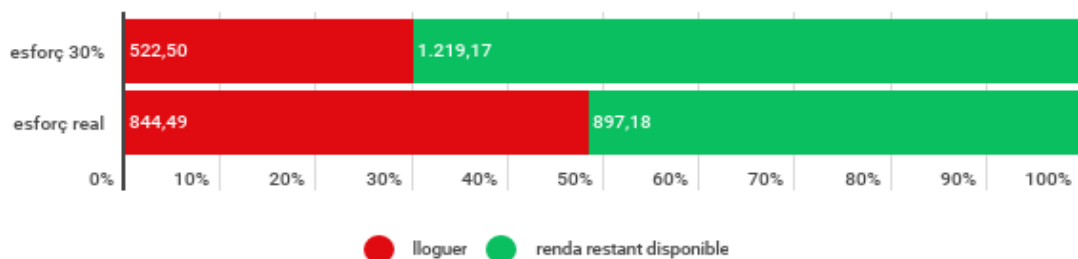
**Taula 2. Esforç econòmic de les famílies per fer front al pagament mensual del lloguer, 2020. Àmbits territorials**

Indicador	Vilassar de Dalt	Catalunya	El Maresme
RFDB(milers d'euros)	20.900	17.600	17.800
RFDB / mes (€)	1.741,67	1.466,67	1.483,33
30% RFDB / mes	522,50	440,00	445,00
Mitjana preus lloguers / mes	844,49	748,54	734,33
<b>Esforç econòmic de les famílies %</b>	<b>48,48%</b>	<b>51,04%</b>	<b>49,51%</b>
<i>Font: IDESCAT, AHC, INCASÒL i elaboració pròpia</i>			

A Vilassar de Dalt l'**esforç econòmic de les famílies és un 18,48 % superior a l'esforç teòric** que hauria de destinar-se segons els criteris del lloguer just (30% de la Renda Familiar Disponible Bàsica). És a dir, **de mitjana paguen 321,99 € més al mes**. Per tant, són recursos que no poden destinar-se a altres obligacions i/o necessitats com són els diferents subministraments energètics, mantenició i altres despeses bàsiques de les famílies.

<sup>1</sup> El càlcul de l'esforç econòmic de les famílies per a fer front al pagament de la renda de lloguer l'hem elaborat a partir de les dades de la RFDB 2018 de l'IDESCAT (les darreres publicades) i el preu mitjà del lloguer mensual 2020 de l'INCASÒL.

## Gràfic 2 Comparativa de l'esforç teòric de les famílies (30% renda) amb l'esforç real. Vilassar de Dalt 2020



Font: elaboració pròpia de l'Observatori de Desenvolupament Local del Maresme a partir d'IDESCAT i INCASÒL

### CONDICIÓ 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.

Considerant i posant en relació el sumatori dels increments interanuals del lloguer mitjà a Vilassar de Dalt i el sumatori dels increments de l'IPC català podem determinar que el **diferencial** entre les dues magnituds és de **26,49 punts percentuals**, xifra que supera en més de 3 punts percentuals l'increment acumulat de l'IPC català que estableix la Llei.

**Taula 3. Creixements interanuals del lloguer mitjà i sumatori dels increments, 2016-2020. Àmbits territorials**

Any	Vilassar de Dalt	Catalunya	El Maresme
2016	6,44%	6,84%	5,32%
2017	3,05%	9,93%	8,26%
2018	9,55%	6,65%	7,46%
2019	11,31%	5,30%	5,67%
2020	-3,85%	-0,14%	2,14%
<b>Σ increments interanuals</b>	<b>26,49%</b>	<b>28,58%</b>	<b>28,85%</b>

Font: elaboració pròpia de l'Observatori de Desenvolupament Local del Maresme a partir de l'INCASÒL



**Taula 4. Evolució de la variació interanual de l'IPC i sumatori dels increments, 2016-2020. Catalunya i Província de Barcelona**

Any	Catalunya	Prov.Barcelona
2016	0,10%	0,20%
2017	2,20%	2,10%
2018	1,80%	1,80%
2019	0,90%	0,90%
2020	-0,40%	-0,30%
<b>Σ increments interanuals</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,70%</b>

*Font: elaboració pròpia de l'Observatori de Desenvolupament Local del Maresme a partir de l'IDESCAT*

Per tant, com que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Vilassar de Dalt és més d'un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya dels darrers 5 anys, **el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.**

**En síntesi**, vistes les dades estudiades, el municipi de Vilassar de Dalt reuneix les condicions per ser declarat com a àrea amb el mercat d'habitatge tens perquè es compleixen 2 de les 3 condicions segons estableix l'article 2 de la Llei 11/2020:

**Primer:** el municipi de Vilassar de Dalt presenta un creixement sostingut dels preus de lloguer durant la darrera dècada i en especial als últims 5 anys, però lleugerament inferior als valors de l'àmbit de Catalunya.

**Segon:** l'esforç econòmic de les famílies a Vilassar de Dalt és del 48,48% de la RFDB, un 18,48 % superior a l'esforç teòric que hauria de destinar-se segons els criteris del lloguer just (30% de la renda). □

**Tercer:** el diferencial entre l'increment del lloguer mitjà al municipi i l'increment de l'IPC català és de 21,89 punts percentuals, per tant, molt superior al diferencial de més de 3 punts percentuals que marca la Llei. □



### 3. ACTUACIONS QUE ES DESENVOLUPARAN DURANT LA VIGÈNCIA DE LA DECLARACIÓ DEL MUNICIPI COM A ÀREA AMB MERCAT TENS

Per tal d'incidir en les causes que han contribuït a generar la situació de mercat de lloguer tens al municipi, s'han previst un seguit d'actuacions per reduir el preu dels lloguers l'habitatge al municipi. Algunes d'aquestes actuacions ja es troben en aplicació i altres seran d'aplicació els propers anys:

1. Elaboració i aprovació del **Programa d'actuació municipal d'habitatge** (PAMH) de Vilassar de Dalt.
2. Contractació d'un **servei especialista per al desenvolupament de les polítiques municipals en matèria d'habitatge** i coordinació amb l'Oficina d'Habitatge del Maresme.
3. Promoció de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social del Consell Comarcal del Maresme per a la **captació d'habitatges i ampliació del parc d'habitatge assequible**.
4. Aprovació d'un reglament per a determinar la **condició d'habitatge buit i desplegament d'un programa de rehabilitació**, que inclogui ajuts municipals, per incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer, i elaboració i manteniment del corresponent registre (desplegament del Pla d'inspeccions dels habitatges).
5. Aprovació d'una ordenança fiscal per la **bonificació de l'IBI** als propietaris que posin en lloguer el seu habitatge a través del programa de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social a un preu més assequible. I **recàrrec de l'IBI** dels immobles amb consideració d'habitatges buits.
6. Desplegament i potenciació del conveni de col·laboració vigent entre l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i el Consell Comarcal del Maresme per al **servei de proximitat ciutadana** de l'Oficina d'Habitatge del Maresme.
7. Exploració de **l'adquisició d'habitatges d'entitats financeres**, ja sigui de compra mitjançant el dret de tempteig i retracte o de lloguer, amb l'objectiu de posar-lo en lloguer social.
8. Continuar estudiant acords amb petits i grans tenidors per a la **sessió d'ús dels habitatges buits** per al programa municipal d'habitatge social i assequible.
9. Implementar **modificacions** de la normativa del **planejament urbanístic, POUM**, per la regulació de **l'habitatge d'ús turístic** per promoure la conversió en habitatges de lloguer assequible. I modificacions de l'ordenació i a normativa del planejament urbanístics, POUM, per l'increment de la densitat d'habitatges en determinades zones per promoure la **construcció d'habitatge més assequible**.



10. Garantia del compliment de la legislació en matèria del preu del lloguer, mitjançant **l'assessorament a les persones llogateres** i a la conscienciació de la legislació.
11. Dotar Vilassar de Dalt d'un **parc d'habitatge públic**, rehabilitant habitatges existents i construint de nous en sòl municipal d'acord amb desplegament del planejament derivat.
12. Potenciació i impuls de les **formes alternatives d'accés a l'habitatge** (habitatge cooperatiu, masoveria urbana, drets d'ús, ...)

#### **4. DURADA DE LA DECLARACIÓ DEL MUNICIPI COM A ÀREA DE MERCAT TENS**

Les actuacions que es volen desenvolupar requereixen de temps per poder ser efectives, i perquè puguin atenuar i capgirar la situació de mercat tens. Això sumat que Vilassar de Dalt aconsegueix amb totes les condicions que estableix la llei per ser declarat com a municipi de mercat tens, aquesta declaració es demana per un període de 5 anys, el màxim que estableix la normativa.

**Benet Oliva i Ricos**

4rt Tinent d'Alcaldia i regidor de Territori, Comerç, Seguretat, Turisme, Promoció i Patrimoni

**Marc Bosch de Doria**

Conseller delegat de Serveis a les Persones del Consell Comarcal del Maresme