



Document	Expedient	Data	Segell
107919/2021	7354/2021	09-09-2021	

Benestar Social, Igualtat i Habitatge U165

Procediment  
O830 Recursos habitacionals

Codi de verificació



1X5F3B6D0N4Q282U0D95

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA DECLARACIÓ DE PINEDA DE MAR COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

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 va entrar en vigor en data 22 de setembre de 2020. El municipi de Pineda de Mar està declarat de forma transitòria com a àrea amb mercat tens durant 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'ajuntament de Pineda de Mar, en data 28.07.2021 mitjançant l'entrada número 2021-10861 sol·licita al Consell Comarcal del Maresme la col·laboració de l'oficina de l'Habitatge del Maresme per la preparació de l'informe i memòria justificativa per demanar al Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, ser inclosos com a municipi amb mercat d'habitatge tens.

### 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 hi ha el municipi de Pineda de Mar.

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



# Ajuntament de Pineda de Mar

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.

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

Pineda de Mar compta amb una població de 27.984 habitants (2020). És un municipi que per les seves característiques (proper a Barcelona, ben comunicat i una geografia plana), fa que sigui un dels municipis del Maresme amb una alta demanda per viure-hi. El Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial hi ha acceptades 106 sol·licituds de persones que demanen en 1a, 2a o 3a viure a Pineda de Mar.

Des de fa anys que l'accés a l'habitatge és un problema al municipi. Els darrers anys aquesta problemàtica s'ha vist accentuada degut a la crisi econòmica, la poca construcció d'habitatge

nou (s'ha iniciat la construcció de [31 habitatges nous el 2018](#), [136 el 2019](#) i [13 el 2020](#)), una taxa d'atur del 22,73% i els preus de lloguer a l'alça.

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.**

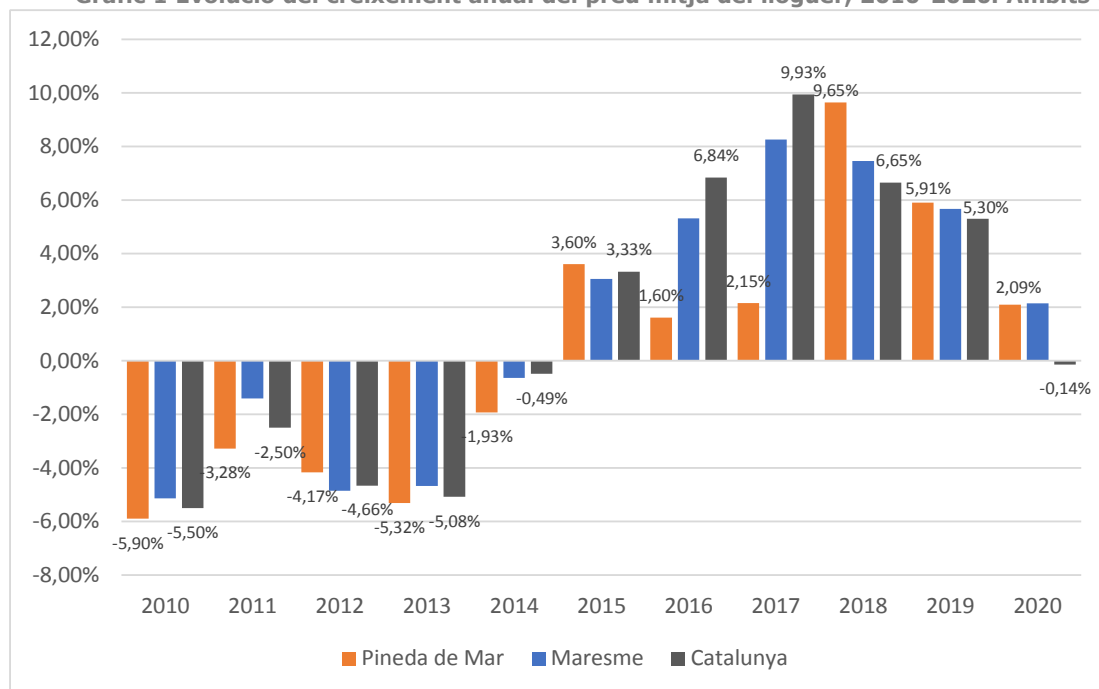


Taula 1. Evolució del preu mitjà anual del lloguer. Àmbits territorials

Any	Pineda de Mar	Catalunya	El Maresme
2010	514,77	614,55	618,22
2011	497,91	599,16	609,49
2012	477,15	571,22	579,92
2013	451,77	542,18	552,82
2014	443,07	539,54	549,28
2015	459,04	557,50	566,04
2016	466,41	595,66	596,13
2017	476,43	654,83	645,40
2018	522,39	698,36	693,53
2019	553,25	735,36	732,88
2020	564,81	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 en els tres àmbits territorials considerats. I en el mateix període s'observa que **Pineda de Mar manté sempre un preu mitjà del lloguer inferior al de Catalunya.**



# Ajuntament de Pineda de Mar

En els darrers 10 anys el preu de lloguer a Pineda de Mar ha augmentat un 9,72% de manera que s'ha passat de pagar una mitjana de 514,77€/mes de lloguer el 2010 als 564,81€ del 2020.

Si bé en aquest període l'increment del preu del lloguer mitjà al municipi ha estat molt menor que l'experimentat per la mitjana catalana, en els darrers 5 anys l'increment del lloguer mitjà al municipi ha estat pràcticament tan elevat al registrat a escala catalana; 21,10% i 23,28%, respectivament.

Just deixar enrere la crisi econòmica del 2008, l'any 2015 els preus del lloguer comencen a augmentar sense aturador. Ni tan sols l'impacte de la crisi sanitària va fer baixar el preu del lloguer a Pineda de Mar, només va atenuar-ne l'increment. Així, si l'any 2016 el preu mitjà del lloguer era de 466,41€/mes l'any 2020 aquest fou de 564,81€/mes. És a dir, un 21,1% més.

Per tant, si bé és cert que, estrictament, l'increment del preu mitjà del lloguer a Pineda de Mar no se situa per sobre de l'experimentat per la mitjana catalana, també ho és que en els darrers cinc anys l'increment ha estat d'una intensitat semblant en ambdós àmbits territorials.

Per altra banda, en el cas de Pineda de Mar és altament necessari **considerar altres factors socioeconòmics** del municipi, com és **l'alta taxa d'atur registral** municipal –sovint, la més elevada de la comarca fora dels mesos estivals (22,9% des'20; 22,7% mar'21)- i **l'alta estacionalitat de l'ocupació**, tot fruit de la forta influència del subsector turístic en l'ocupació, tant del propi municipi com del Sistema Territorial que conforma juntament amb Calella, Malgrat de Mar, Palafròlles, Santa Susanna i Tordera, municipis que comparteixen característiques similars. Un Sistema Territorial –S.T. de Calella- que queda sota l'arc d'influència, també, d'altres municipis propers i, també dependents del turisme, com són Blanes i Lloret de Mar.

Tenint en compte que les restriccions establertes per fer front a la pandèmia –límits en el desenvolupament de l'activitat i restriccions en el lliure moviment de les persones- van tenir -i segueixen tenint l'any 2021- una major afectació en les activitats de la restauració, oci, establiments d'allotjament, etc., totes elles del subsector turístic, a banda de les situacions d'atur cal sumar-hi també aquelles situacions **d'ERTO**. Si bé no computen en l'atur registrat són persones que estan cobrant menys del previst i que, per tant, pot abocar-les a situacions de vulnerabilitat d'entre les quals la de l'habitatge. El març va tancar amb 3.578 demandants d'ocupació ocupades i el juny ho va fer amb 2.607. Amb alta probabilitat la majoria d'aquestes persones estaven afectades per un ERTO i de la mateixa manera, el descens pot ser merament temporal en coincidir l'aixecament de restriccions amb la temporada punta de les activitats turístiques. Les conseqüències socials són evidents.

## 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 Pineda de Mar és del **48,07%**, un percentatge lleugerament inferior al que es destina a nivell de Catalunya

<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.



# Ajuntament de Pineda de Mar

(51,04%) i de la comarca (49,51%). No obstant això, **l'esforç econòmic supera el 30% dels ingressos habituals de les llars**, per la qual cosa, el municipi compleix, amb escreix, la condició segona.

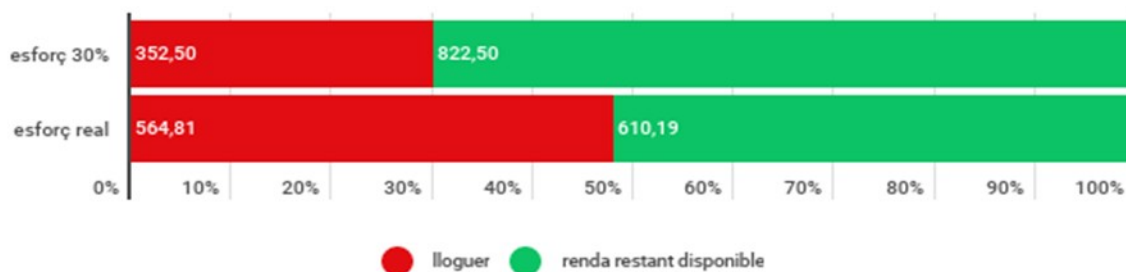
Taula 2. Esforç econòmic de les famílies per fer front al pagament mensual del lloguer, 2020. Àmbits territorials

Indicador	Pineda de Mar	Catalunya	El Maresme
RFDB(milers d'euros)	14.100	17.600	17.800
RFDB / mes (€)	1175,00	1466,67	1483,33
30% RFDB / mes	352,50	440,00	445,00
Mitjana preus lloguers / mes	564,81	748,54	734,33
<b>Esforç econòmic de les famílies %</b>	<b>48,07%</b>	<b>51,04%</b>	<b>49,51%</b>

Font: IDESCAT, AHC, INCASÒL i elaboració pròpia

A Pineda de Mar **l'esforç econòmic de les famílies supera en 18,07 punts percentuals 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 212,31€ més al mes, és a dir, un 60,22% més del que haurien de pagar teòricament**. 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.

Gràfic 2 Comparativa de l'esforç teòric de les famílies (30% renda) amb l'esforç real. Pineda de Mar 2020



Font: elaboració pròpia de l'Observatori de Desenvolupament Local del Maresme a partir d'IDECAT 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 Pineda de Mar i el sumatori dels increments de l'IPC català podem determinar que el **diferencial** entre les dues magnituds és de **16,8 punts percentuals**, xifra que supera en més de 3 punts percentuals l'increment acumulat de l'IPC català que estableix la Llei.



# Ajuntament de Pineda de Mar

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

Any	Pineda de Mar	Catalunya	El Maresme
2016	1,60%	6,84%	5,32%
2017	2,15%	9,93%	8,26%
2018	9,65%	6,65%	7,46%
2019	5,91%	5,30%	5,67%
2020	2,09%	-0,14%	2,14%
<b>Σ increments interanuals</b>	<b>21,40%</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 Pineda de Mar és 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**, les dades estudiades indiquen que el municipi de Pineda de Mar reuneix les condicions per ser declarat com a àrea amb el mercat d'habitatge. Estrictament, **es compleixen 2 de les 3 condicions** segons estableix l'article 2 de la Llei 11/2020, la segona i tercera:

**Segona:** l'esforç econòmic de les famílies a Pineda de Mar és del 48,07% de la RFDB, 18,07 punts percentuals superior a l'esforç teòric que hauria de destinar-se segons els criteris del lloguer just (30% de la renda). ✓

**Tercera:** el diferencial entre l'increment del lloguer mitjà al municipi i l'increment de l'IPC català és de 16,8 punts percentuals, per tant, molt superior al diferencial de més de 3 punts percentuals que marca la Llei. ✓

Quant a la **primera**, si bé no la compleix estrictament, **l'increment dels darrers 5 anys ha estat molt semblant** a l'experimentat en la mitjana catalana amb un diferencial negatiu 2,1 punts percentuals en un **municipi en què la taxa d'atur registral supera, amb escreix la mitjana catalana, de 9,3 punts**



**percentuals** el desembre 2020 (22,9% vs 13,6%). Fets que justificarien acceptar com a acomplerta la primera condició. ≈

## **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:

- 1 Elaboració i aprovació del Programa d'actuació municipal d'habitatge o Pla Local d'Habitatge de Pineda de Mar
- 2 Incorporació d'un/a tècnic/a especialista per al desenvolupament de les polítiques municipals en matèria d'habitatge i coordinació amb l'Oficina d'Habitatge del Maresme
- 3 Gestió i promoció del Programa de la Borsa d'habitatge de lloguer social de Pineda de Mar (Tens un pis buit, Dóna-li vida)
- 4 Potenciació del conveni de col·laboració vigent entre l'Ajuntament de Pineda de Mar i el Consell Comarcal del Maresme per al servei de proximitat ciutadana de l'Oficina d'Habitatge del Maresme
- 5 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
- 6 Estudiar acords amb grans tenidors per a la sessió d'ús de fruit dels habitatges buits per a programes d'habitatge social i assequible, com la Borsa de Mediació per al lloguer Social del Consell Comarcal del Maresme
- 7 Promoure el compliment de la legislació en matèria del preu del lloguer, mitjançant l'assessorament a llogaters i propietaris
- 8 Explorar les possibilitats de la construcció d' Habitatges de Protecció Oficial (HPO) en sòl municipal per a destinar-los a lloguer assequible
- 9 Gestió de Servei d'Intermediació en deutes d'habitatge

## **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 Pineda de Mar compleix amb dos de 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.