



Habitatge

INFORME

Expedient: A148-2021-4752 Petició declaració de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens

Assumpte: Memòria per a la declaració de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens

MOTIVACIÓ

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, defineix les àrees amb mercat d'habitatge tens com 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:

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

Premià de Mar és un dels municipis declarats com a àrea amb mercat d'habitatge tens però aquesta declaració finalitza la seva vigència el setembre de 2021. L'Ajuntament de Premià de Mar té la voluntat de sol·licitar la declaració del municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens i per això es desenvolupa aquesta memòria.

ANÀLISI I DIAGNOSI

Emmarcament territorial

El Municipi de Premià se situa al sud del Maresme, una comarca que forma una estreta franja entre el mar Mediterrani i la serralada litoral, entre les polaritats de Barcelona i Mataró.

Els municipis del Maresme, sobretot els situats al sud, tot i no formar part de l'àrea metropolitana es poden considerar com una segona franja d'influència de Barcelona, especialment degut a la bona comunicació amb la ciutat i la seva proximitat.

Signatura 1 de 1
Bàrbara Oliver Olivera
28/06/2021



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	4ff90779939e4aeb8edfc83d8b054d6d001
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge

L'important creixement històric dels municipis del Maresme es deu en gran part al factor clau que va suposar la construcció del primer ferrocarril de la península, la línia Barcelona-Mataró, inaugurada al 1848, posteriorment la RENFE rodalies, que va propiciar l'expansió dels pobles "de mar" per davant dels nuclis originals "de d'alt", com és el cas de Premià. Avui en dia l'existència de la línia de rodalies segueix sent l'element vertebrador de les comunicacions en transport públic.

Pel que fa al sistema de comunicacions rodada la N-II ha sigut històricament l'element estructurador del Maresme, i a partir de la seva traça s'han consolidat els assentaments de les viles "de mar", com és el cas de Premià de Mar. A partir de la construcció de la C-32 la carretera de la Costa pren un caràcter secundari, de comunicació interna i amb pobles veïns, iniciant la seva transformació en una via més urbana i treballant la seva permeabilitat. El pas de la N-II i la línia de ferrocarril ha suposat una barrera important entre els pobles i el mar, obligant a buscar diferents solucions per superar-les. Actualment la via bàsica de connexió supramunicipal és l'autopista C-32 de Barcelona a Blanes.

El terme municipal té una superfície de 1,85 km², amb una llargada de front costaner de 2,82 km, i fins a 1 km des del mar al límit interior, amb una forma triangular. El municipi limita a l'est amb Vilassar de Mar, al nord amb Premià de Dalt i al sud amb el Masnou.

La població actual és de 28.049 hab, la qual suposa una densitat de 15.161,62 hab/Km², molt per sobre de la mitja del Maresme i dels municipis veïns, una de les més altes de Catalunya, la quarta més alta de Catalunya degut al terme municipal tan reduït.

Estructura urbana residencial

El nucli urbà de Premià de Mar té la particularitat d'ocupar pràcticament la totalitat del terme municipal, de manera que es tracta d'un únic assentament format per un continu urbà que uneix tots els barris.

No existeixen assentaments o nuclis diferenciats, únicament es diferencien barris que corresponen a diferents moments del desenvolupament urbà. El nucli antic correspon a l'assentament original, al qual s'hi van anar afegint els creixements tipus eixample al seu voltant, barri de Llevant, Eixample, barri Maresme, barri Santa Maria al nord, i posteriorment barris de caràcter residencial en alguns casos amb un model de ciutat jardí, Sol i Mar, barri del Gas, barri Banyeres, Sector Oest, Can Ferrerons i desenvolupaments de caràcter volumetria específica o illa oberta com El Palmar, Camp de Mar, Can Pou.

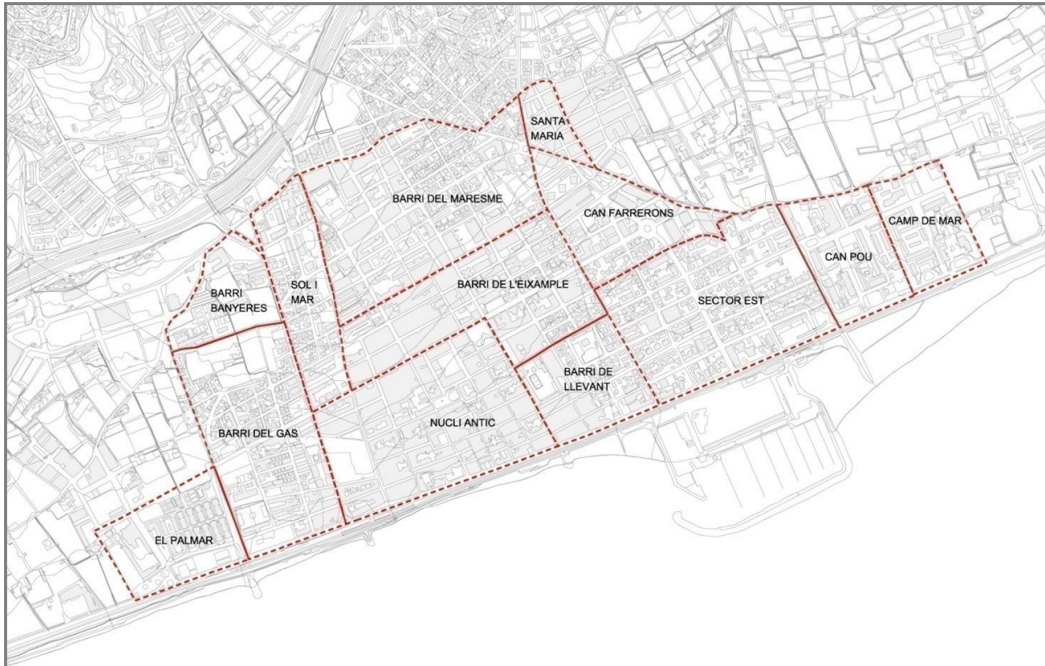


Codi Segur de Validació	4ff90779939e4aeb8edfc83d8b054d6d001
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge



Delimitació dels barris de Premià

Els buits urbans - Àrees d'oportunitat

A partir de l'estudi de l'estructura urbana i dels barris s'observa que, tot i el gran nivell de consolidació que mostra el nucli urbà, i en especial l'ocupació urbana de la major part del terme municipal, existeixen dues àrees no edificades o buits urbans de certa entitat.

Es tracta principalment de dues antigues indústries, Metalogenia i Transmesa, i de l'antic àmbit discontinu del PMU-1 Av. Roma que va ser declarat nul per sentència del TSJC (nº 642 del 13/11/2014). Les dues fàbriques van cessar la seva activitat i han estat enderrocades les edificacions, generant uns buits urbans importants. En el cas de Transmesa es tracta d'una illa sencera inserida al teixit residencial, que el POUM va mantenir qualificada com a 14a Indústria urbana, mentre que Metalogenia està inclosa dins el PA1 que preveu mantenir usos d'activitat econòmica, tot i que al trobar-se a tocar d'una zona residencial es podria reconsiderar.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge és un instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori. L'objectiu general és aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat i el principal és "garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla puguin accedir a un habitatge digne i adequat d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar." (memòria PTSH, pàg, 18)

A desembre del 2018 es va presentar el del PTSH, el qual va ser aprovat inicialment per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març de 2019.





Habitatge

El Pla considera Premià de Mar com a municipi de demanda forta i acreditada subjecte a l'objectiu de solidaritat urbana, tal i com ja ho feia la Llei 4/2016, en què el 15% dels habitatges principals hauran de ser destinats a polítiques socials al final del tercer quinquenni des de l'aprovació del PTSH.

Premià de Mar és considerat municipi del sistema urbà del Baix Maresme, de polaritat de subcentre del continu urbà i estratègia de continu urbà consolidat amb una previsió de creixement molt alta, del 13'7%.

	Quinquennis			
	2015	1r	2n	3r
1	11.232	11.563	11.769	12.707
2	371			447
3			447	612
4		342	306	271
5		447	612	577
Total	371	789	1.365	1.907
% OSU	3,3	6,8	11,6	15,0

- 1 Estimació llars
- 2 Habitatges existents destinats a polítiques socials
- 3 Nous habitatges destinats a polítiques socials anterior quinquenni
- 4 Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials
- 5 Nous habitatges destinats a polítiques socials

Font: Diagnosi per al Pla Local d'Habitatge

Les persones

Dinàmica demogràfica i residencial

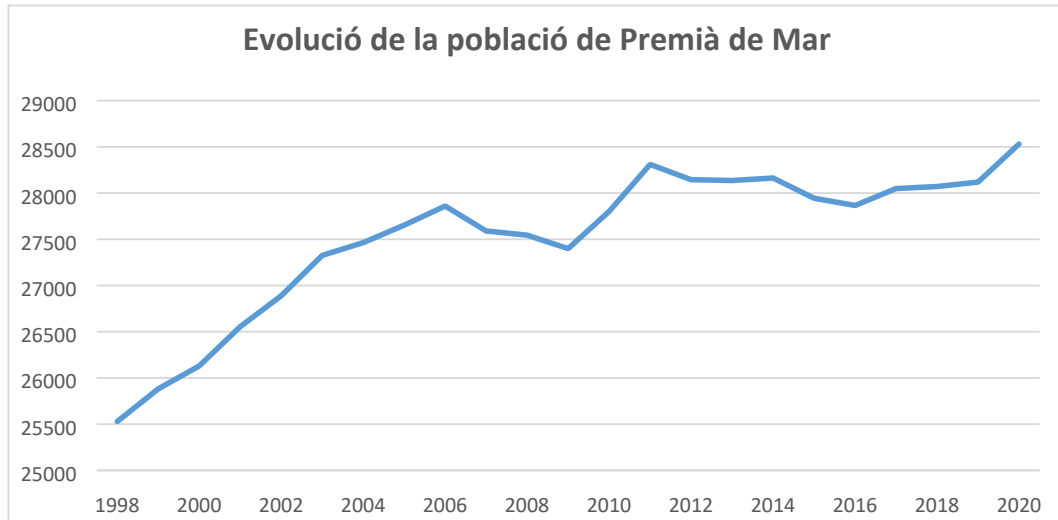
Premià de Mar, amb 28.071 habitants al 2018, va tenir els creixements més importants a les dècades dels anys 60 (augment relatiu del 99%, doblant al 1970 la població que tenia al 1960) i dels anys 70 (Δ relatiu del 82% en què multiplica per 1'8 el nombre d'habitants): dels 5.518 habitants del 1960 als 20.034 al 1981, 14.516 habitants en 20 anys. El ritme de creixement va moderar-se força en les dues dècades següents (13'3% a la dels anys 80 i 16% a les dels 90), reduint-se encara més a la primera del s.XXI (6%). La crisi de finals d'aquesta dècada ha significat la pèrdua de població al municipi, amb una reducció del 0'8% entre els anys 2011 i 2018.

De fet, la pèrdua de població s'inicia al 2007, encadenant-se tres anys consecutius de reducció (més de 450 habitants) als quals els succeeixen dos anys de guany en més de 900 persones, per seguir-los 4 anys amb pèrdues amb una magnitud similar als 2 primers anys de pèrdua amb un any enmig de creixement quasi nul (+0'1% al 2014). Des del 2017 el creixement ha estat positiu tot i que al 2018 ha estat molt migrat, quasi igual al del 2014. Altrament dit, en els darrers 15 anys el creixement de Premià de Mar ha estat molt irregular, dominant però els anys de pèrdua de població.





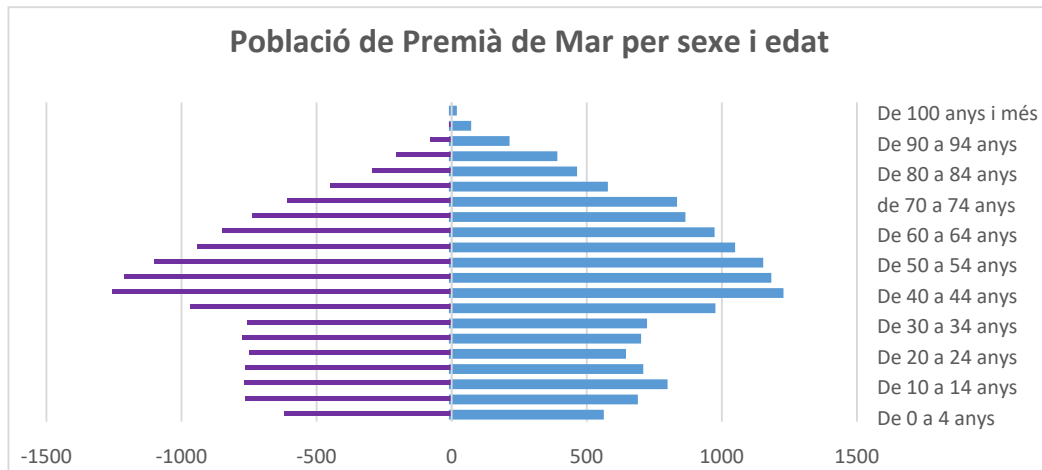
Habitatge



Al Maresme l'evolució de la població ha estat relativament similar a la del municipi amb la diferència de la menor irregularitat, no ha tingut cap any amb pèrdua de població i la recuperació de l'augment de població al 2018 és més sòlida.

Estructura d'edats

Tot i el pes dels joves de nacionalitat estrangera en els seus respectius grups d'edat, entre el 2001 i el 2018 la població de 15 a 39 anys ha perdut efectius, 3.100 persones, i els de 25 a 29 anys, els que més (més de 1.100), seguits pels de 20 a 24 i 30 a 34 anys. Els més petits perden també efectius mentre que els de 5 a 14 anys en guanyen però pocs.



Codi Segur de Validació	4ff90779939e4aeb8edfc83d8b054d6d001
Url de validació	https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge

Els que més augmenten de pes són els de 55 a 74 anys pel que a Premià de Mar el procés de maduració està molt avançat.

Cal dir que a Premià de Mar hi ha 4 residències de persones grans, amb 166 empadronats; si s'exclouen aquests algunes de les proporcions milloren, però no excessivament; l'edat mitjana es manté igual, en 42'8 anys.

Premià de Mar és un municipi amb un procés de maduració avançada i amb indicis d'envelliment.

Oferta i accessibilitat del mercat de l'habitatge

Les dinàmiques constructives

En els darrers 20 anys s'ha construït habitatge en edifici plurifamiliar, amb el 76% de l'habitatge acabat però des de la crisi i sense comptar els dos anys en que es va acabar iniciats anteriorment, el poc que s'ha construït ha estat en edifici unifamiliar, aïllat i adossat, sumant els dos terços dels habitatges acabats des del 2011.

S'ha construït tant habitatge de grans dimensions com de petites i mitjanes dimensions: un 29% de l'habitatge acabat tenia més de 150 m² construïts i un 17% eren de 126 a 150 m²c; un 29'4% tenien entre 76 i 100 m²c i un 13% més tenia una superfície mitjana de 51 a 75 m²c.

Que quasi una quarta part de l'habitatge acabat sigui unifamiliar pot fer que les dimensions mitjanes siguin més grans, però el cert és que també s'ha construït habitatge en edifici plurifamiliars grans; per exemple, al 2004 el 88% de l'habitatge de més de 124 m² era en edifici plurifamiliar i al 2005 el 77%. Amb tot, en la major part d'anys la proporció ha estat menor, d'aquí l'important pes dels habitatges de mitjanes dimensions.

El mercat de l'habitatge: compravendes, rendes de lloguer i mercat de l'habitatge

Hi ha poca informació sobre els preus de compravenda reals mentre que sobre els lloguers se'n coneix alguna cosa més.

"L'abril de 2015 es va signar un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i Béns Mobles de Catalunya, pel qual es facilitarà a l'Agència, periòdicament, la informació dipositada en els registres relacionada amb el mercat immobiliari de l'àmbit de Catalunya, per a la seva explotació estadística"

Extret de la nota metodològica presentada en el web del Departament de Territori i Sostenibilitat.

La sèrie disponible és encara curta i abasta un període caracteritzat per la regressió de vendes i preus. Tot amb tot, és un punt de partida.

Al 2013 el nombre de compravendes a Premià de Mar ha estat el més baix de tota la sèrie; augmenta d'any a any, al 2014 en un 12% però que en el següent ja és del 39% Δ relatiu similar a l'any següent però que al 2017 es redueix a un 1'5% i que al 2018 es torna negatiu, gairebé un 20% menys de compravendes que a l'any anterior.





Habitatge

Compravendes d'habitatge registrades a Premià de Mar

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m2 construïts)			
	Habitatges nous lliures	Habitatges nous protegits	Habitatges usats	Total	Habitatges nous lliures	Habitatges nous protegits	Habitatges usats	Total
2013	1	0,0	122	123	64,0	0,0	96,1	95,8
2014	0	0,0	138	138	0,0	0,0	99,2	99,2
2015	1	0,0	191	192	224,0	0,0	97,4	98,1
2016	6	0,0	254	260	235,7	0,0	88,9	92,4
2017	2	0,0	262	264	99,0	0,0	93,3	93,3
2018	7	0,0	205	212	111,0	0,0	99,0	99,3

Quasi no hi ha hagut transaccions d'obra nova, però com ha estat vist, des del 2011 quasi no s'ha produït obra nova. L'habitatge de segona mà és de dimensions mitjanes – grans, de 92 a 99 m² de mitjana segons any, mentre que l'habitatge d'obra nova ha estat de dimensions molt grans (2015 i 2016), properes a la segona mà (2017 i 2018) o inferiors (2013).

L'habitatge d'obra nova ha estat molt car, tant al 2016 com 2018 si bé al 2018 és un 26% més barat; ara, al ser de menors dimensions, el preu per m² construït ha estat més elevat.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m2 construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	1	122	123	64,0	96,1	95,8
2014	0	138	138	0,0	99,2	99,2
2015	1	191	192	224,0	97,4	98,1
2016	6	254	260	235,7	88,9	92,4
2017	2	262	264	99,0	93,3	93,3
2018	7	205	212	111,0	99,0	99,3

El preu de l'habitatge de segona mà ha anat en augment gradual, llevat del 2016 que es redueix per sota el preu del 2013, per a tenir augments més significatius al 2017 i 2018: Δ de l'1% al 2014, del 0'2% a l'any següent, reducció del 5'8% al 2016, Δ del 21% al 2017 (calculat sobre el preu al 2015 és del 14%) i del 24% al 2018. Entre el 2013 i 2018 el preu de l'habitatge de segona mà ha augmentat un 44% i el preu mitjà, inclòs el d'obra nova, 47%.

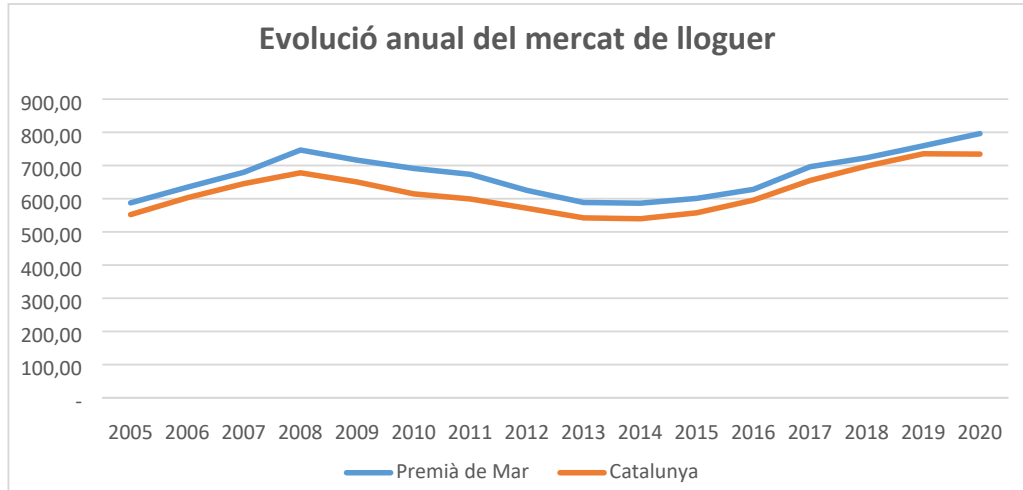
Mercat de lloguer

Hi ha informació sobre el lloguer elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances dipositades a l'INCASÒL disponibles al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.





Habitatge



Comparativa de la mitjana de preu de lloguer a Premià de Mar i a Catalunya

Municipi	2016	2017	2018	2019	2020
Premià de Mar	628,14	696,31	723,39	759,42	796,26
Catalunya	595,66	654,83	698,36	735,36	734,33
Increment de preu de lloguer de Premià de Mar respecte el preu de lloguer a Catalunya	5%	6%	4%	3%	8%

Després d'anys de crisi i reducció dels preus de lloguer que dura fins el 2014, la renda mitjana de lloguer inicia un cicle de creixement. Entre els anys 2015 al 2018 els preus van incrementant i al 2018 la renda mitjana de lloguer es situa a un preu proper al 2009 (punt màxim causat per la bombolla immobiliària).

L'any 2020 va ser un any totalment atípic per la pandèmia de la COVID 19. Comparant els preus de lloguer de Premià de Mar i de Catalunya, observem que a Premià de Mar els preus han mantingut la tendència de creixement malgrat que una mica inferior a l'any anterior. A Catalunya, però, l'any 2020 la mitjana de preu de lloguer ha canviat la tendència i s'ha reduït sensiblement.

Observem que, de manera continuada, la mitjana del preu de lloguer de Premià de Mar supera la mitjana de preu de Catalunya. En els darrers 5 anys la mitjana de preus de lloguer a Premià supera el preu mig de lloguer a Catalunya entre un 3% i un 8%.

L'entrada en vigor de la Llei 11/2020 al setembre de 2020 s'espera que tingui un impacte positiu en l'evolució dels preus de lloguer que s'observarà el 2021. La declaració inicial té un termini de vigència d'un any i es considera insuficient per poder aconseguir la finalitat de la norma i aturar el creixement dels preus per disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible.





Habitatge

Segons IDESCAT, la renda mitjana anual neta per persona l'any 2019 eren 13.527€ i per unitat de consum ascendeix a 20.215€. Amb aquestes dades, el lloguer mig de preu de lloguer a Premià de Mar suposa una càrrega del 66,60% de la renda mitjana neta per persona i el 45,08% de la renda mitjana neta per unitat de consum. En tots els casos la càrrega del lloguer supera el 30% de la renda mitjana de les llars.

Per valorar la possible exempció que contempla la llei per a habitatges de més de 150m2 és necessari tenir en compte que Premià de Mar no té cap zona o àrea valorada amb cap distintiu de luxe o excel·lència que pugui determinar qualitats constructives diferenciades. Pel que fa a les mides dels habitatges, es fa una mostra amb diferents adreces del territori i es calcula l'índex de referència de preus de lloguer. Es fan algunes cerques sempre amb el criteri d'habitatge de planta baixa amb terrassa, amb bon estat de conservació, eficiència energètica E i construcció entre 1945-78.

Adreça	Preu màxim lloguer 160m2
C Segarra	1.947,20€
C Capitans de Mar	1.939,20€
C Pescadors	1.885,68€
C Pintor Pau Roig	1.928,00€
C Doctor Martí Casas	1.884,80€
C Garrotxa	1.913,60
C Sant Antoni	1.574,00
C Sant Antoni Bautista La Salle	1.609,60
C Sant Pere	1.542,40

Altra qüestió és si es compara les rendes mitjanes amb els seus municipis veïns, Premià de Dalt, el Masnou i Vilassar de Mar. Els tres han tingut sempre els preus de lloguer més elevats que Premià de Mar, tret del 2008 que el de Vilassar de Mar és un 2'4% més barat que el de Premià, i si fa no fa han seguit la mateixa evolució que Premià de Mar, el Maresme i Catalunya.

Entre el 2007 i el 2011 les distàncies amb el Masnou i Vilassar de Mar es van escurçar i a partir del 2012 es tornen a ampliar. Al 2018 les rendes de lloguer a Vilassar de Mar i el Masnou són el 12'9% més elevades que a Premià de Mar. Amb Premià de Dalt, la diferència és encara més notable i en gairebé tots els anys, únicament al 2012 es redueix força, però segueix sent un 12% més car que Premià de Mar.

Si es comparen les rendes mitjanes dels municipis del Baix Maresme amb les de Premià tots són més cars, destacant Cabrils (1.178 € al 2018), Teià (1.117') i Tiana (1.071). Inclús Vilassar de Dalt és un 9% més car.

Si els veïns de Premià de Mar volen trobar lloguer més accessible que a Premià de Mar, per proximitat, el primer municipi on el trobaran al nord és Mataró (628'), a l'oest a Òrrius (601,42) i al sud el primer és Badalona (688€ al 2018).





Habitatge

La diferència tant gran en les rendes mitjanes dels municipis del Baix Maresme podria suposar que Premià de Mar atragués població dels municipis que no poden fer front al lloguer dominants en aquells, afegint tensió a un mercat escàs.

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a març del 2019. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 253 habitatges (210 en venda i 43 de lloguer), el que representa un 1'9% dels habitatges estimats al 2018. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra suposa un 23'8% d'aquests.

L'habitatge en venda és dominant, suposant el 813 de la mostra analitzada: més o menys, de cada 6 habitatges en oferta només un és en lloguer. Dels de compravenda, el de segona mà suposa quasi el 99% del total dels habitatges. En relació l'obra nova, si es té en consideració que des del 2012 s'han acabat 31 i entre el 2013 i 2018 se n'han venut 17, la mostra obtinguda és relativament significativa, una cinquena part dels que no s'haurien venut.

Si es comparen les compravendes efectuades al 2018 amb l'oferta de mercat, l'oferta d'habitatge d'obra sembla tenir una sortida ràpida. Ara, en posar en relació les cèdules de primera ocupació concedides en els dos darrers anys amb l'habitatge acabat per 1 cèdula s'han acabat 2'3 habitatges pel que pot ser que el poc habitatge d'obra nova que es produeix no té una sortida ràpida, ni que sigui per la tipologia (bàsicament unifamiliars).

El preu d'oferta de l'obra nova és un 53% més car que el mitjà de les compravendes i el de segona mà un 24%. La gran diferència de preu en l'obra nova pot ser per les majors dimensions dels habitatges en oferta, un 120% més grans que els de compravenda i per la tipologia (2 unifamiliars aïllats i 1 adossa). Els habitatges de segona mà en oferta són també de majors dimensions, un 28% més.

Pel que fa l'oferta de segona mà indicar que n'hi ha un en què el que es ven és la nua propietat per 60.000 €, reservant-se el dret d'ús, i una renda mensual per als propietaris fins a la seva mort, que serà exclòs de la mostra atès que la distorsiona, 3 habitatges unifamiliars aïllats amb preus compresos entre 1'5 i 1'975 milions d'euros i que també queden exclosos per la mateixa raó.

Altres situacions relativament anòmales detectades han estat l'oferta de 5 habitatges amb llogaters que són posats en venda, 2 amb altres usos al residencial que són venuts al mercat d'habitatge, un que està protegit i que segons cadastre és d'ús residencial mentre que segons normativa els usos permesos són d'equipaments i un edifici entremetgeres amb 3 habitatges independents. Cap d'aquests s'han exclòs de la mostra ja que no hi ha indicis que la distorsionin.

Un cop eliminats els 4 valors extrems, queda

	Mostra	M2	€	€/m2
Segona mà	203	120,1	262.788,6	2.354,0

* Font diagnosi del PLH

S'ha trobat molt pocs habitatges que pertanyin a entitats financeres, el 0'08% dels que consten pertanyer a grans tenidors, la majoria dels quals entitats financeres, únicament 1 proposa una rebaixa del 4'4% sobre el preu inicialment iniciat i en un d'altre s'indica que, a més d'estar tapiat, l'entitat el té sense possessió. Un terç dels habitatges en oferta indiquen rebaixes del preu inicial, van des d'un mínim del 0'4%

Signatura 1 de 1
Bàrbara Oliver Olivera
28/06/2021





Habitatge

al màxim del 47'7%. En valor econòmic d'un mínim de 79'8 mil euros a un milió (aquesta darrer una unifamiliar aïllada).

L'oferta més cara són els habitatges unifamiliars aïllats, de 614 mil euros de mitjana i les adossades, 496'9 mil euros.

S'ha trobat molt poca oferta d'habitatge en lloguer i a més aquest és car: el 44% la té de més de 1.000 €/mes; però inclús els de preu més assequible, el 23% de la mostra, té de mitjana un preu que supera els 720 € i són habitatges petits. Únicament 4,9 % de la mostra, té un preu inferior als 650 euros.

Una mica més de la meitat de l'oferta són pisos, tenen una superfície mitjana de 90'8 m²c i una renda mitjana de lloguer de 894'6 €/mes. Així doncs, poca oferta i cara.

Finalment, s'ha fet una cerca d'oferta d'habitacions en lloguer atesa l'escassetat de lloguer. És una oferta també limitada, s'han trobat 14 habitacions, però possiblement prou rellevant si s'entén com complementària a un lloguer escàs i car.

S'ha trobat oferta en gairebé tots els barris de Premià de Mar si bé Maresme, Eixample i Santa Maria en tenen una mica més. Aquesta es concentra en les habitacions de preus compresos entre els 301 i 350 € (339 de mitjana), i repunta una mica els de 401 a 450 € (442 € de mitjana).

Per regla general ja són pisos compartits per varies persones (de 2 a 3) que cerquen completar l'ocupació del pis; algunes en el preu inclouen totes les despeses i ocasionalment s'indica despeses complementàries de fins a 50 €. La majoria cerca persones amb feina.

Les estades mínimes van del mes als 6 mesos prorrogables, 4 de mitjana, pel que destaca la percepció de temporalitat d'aquesta oferta, possiblement d'acord amb el tipus de demanda. És una oferta més assequible que el lloguer si bé destaca una habitació en què el preu és igual al preu més baix d'oferta de lloguer trobada.

És difícil valorar si el compartir pis ha augmentat o disminuït ja sigui abans de la crisi per preus de lloguer elevats o després en què malgrat reduir-se el preu mitjà del lloguer també es va reduir la capacitat econòmica de la població. Segons el cens del 2011, les llars sense nucli de dues o més persones (vegeu apartat 2.1) eren més de 250 però en relació el cens del 2001 van reduir el volum en un 23%. És possible que els augments de preu de lloguer enregistrats des del 2015 hagin propiciat un augment de la demanda d'habitacions així com de l'oferta. Però el marcat caràcter temporal d'aquesta no la fa concebre com una alternativa habitacional.

Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

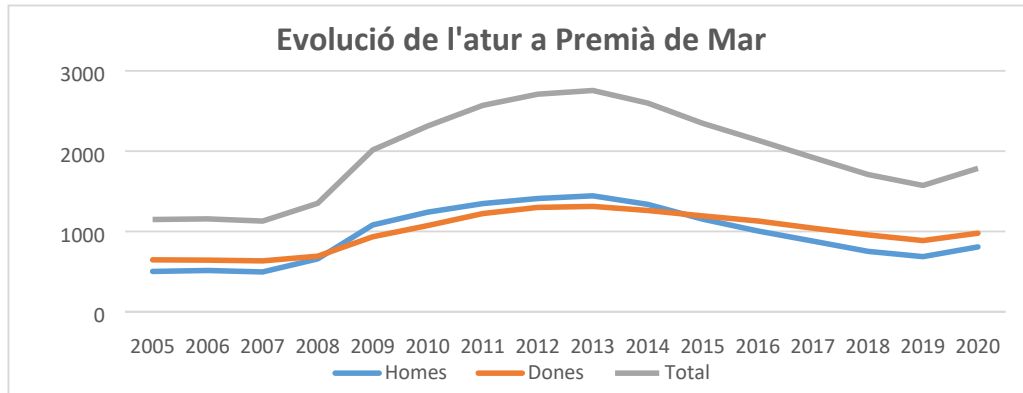
L'evolució de l'atur i dels beneficiaris de les prestacions per desocupació

Aquest primer trimestre de l'any 2021 ha tancat amb un augment de l'atur registrat del 4,63% respecte de l'anterior. Amb una mitjana de 1.945 persones aturades registrades. L'increment és superior a l'experimentat pel conjunt de la comarca (2,93%). L'augment de l'atur es fa palès en tots dos sexes, amb major intensitat entre els homes (7,49%). Però l'atur municipal, com el comarcal, segueix tenint nom de dona.



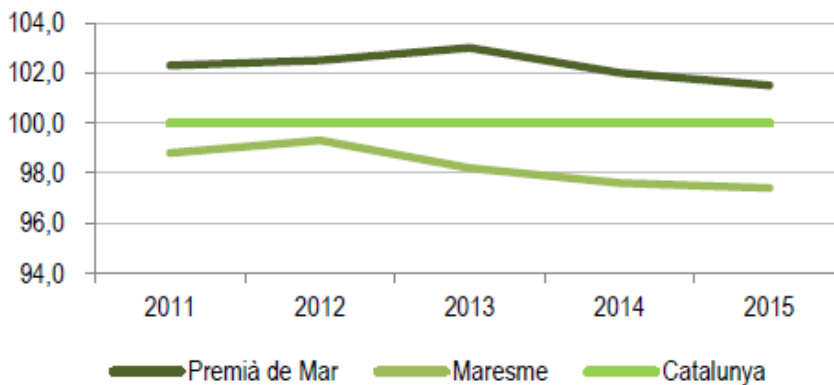


Habitatge



La comparativa interanual permet veure de forma més clara l'impacte de la crisi en el mercat laboral. L'atur s'ha disparat un 22,19% a l'alça respecte d'un any abans. En aquests termes també ha incrementat menys el femení (16,74%) que el masculí (29%).

La capacitat econòmica de la població (la renda familiar disponible bruta) la mesurem en base a la renda familiar disponible bruta (RFDB en endavant) de la qual hi ha informació proporcionada per l'IDESCAT en cinc sèries. Una primera que comprèn entre els anys 1986 i 1996 amb base el 1986, una segona que va del 1999 al 2002 amb base el 1995, una tercera que comprèn del 2000 al 2008 amb base el 2000, la que va dels anys 2008 a 2010 amb base 2008, i la vigent, que comprèn del 2011 al 2014 amb base 2010 i que és la que s'emprarà.



Font: web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades Provisionals

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Premià de Mar tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana comarcal i catalana, en 4 punts de mitjana en relació el Maresme (màxim de 4'8 al 2014 i mínim de 3'2 al 2012) i superior als 2'3 en relació Catalunya (mínim d'1,5 al 2015 al màxim de 3 al 2013). La capacitat econòmica mitjana del Maresme és inferior a la mitjana catalana, i s'ha ampliat la diferència al llarg dels anys.





Habitatge

	Premià de Mar	Maresme	Premià de Mar/		Maresme/ Catalunya
			Maresme	Catalunya	
2011	102,3	98,8	3,5	2,3	-1,2
2012	102,5	99,3	3,2	2,5	-0,7
2013	103,0	98,2	4,8	3,0	-1,8
2014	102,0	97,6	4,4	20,	-2,4
2015	101,5	97,4	4,1	1,5	-2,6

Font: web de l'IDESCAT

Nota: Any 2015. Dades Provisionals

L'evolució a Premià en relació Catalunya ha estat de moderat augment de la capacitat de la població fins el 2013 i reducció des del 2014; al 2015 les mitjanes del municipi i catalana són molt properes.

En termes monetaris, al 2012 i 2013 hi va haver una important reducció de la capacitat econòmica en tots tres tot i que més forta a Premià de Mar i Catalunya que al Maresme: al 2012 la reducció a Premià de Mar va ser del 3'2%, a Catalunya va ser del 3% i al Maresme del 2'3%; a l'any següent en tots tres es va reduir, menys al Masnou (-0'6%), que a Catalunya (-1'2%) i el Maresme (-2%).

El resultat és que entre el 2011 i 2015 a Premià de Mar la RFDB s'ha reduït en un 2'1%, al Maresme en un 0'6% i a Catalunya en un 0'3%. Malgrat la major reducció al municipi que a la comarca, la major diferència a l'any de partida fa que segueixi situant en una posició millor que la comarca mentre que la menor diferència en relació Catalunya condueix a què al 2015 la diferència sigui la menor.

Per a cloure, tot i el nivell mitjà de renda relativament superior dels habitants de Premià Mar, l'existència de persones amb atur de llarga durada i d'una bossa de treball temporal que es pot estimar com a important, indiquen que la distribució de la renda és desigual en la població i que hi haurà persones amb gran capacitat i persones amb escassa; quin és el llindar mitjà entre els extrems es desconeix però la menor recuperació de les cotitzacions salarials respecte la remuneració salarial condueixen a pensar que es poden trobar més propers a la mitjana comarcal que a la catalana.

Problemàtiques en relació l'habitatge

Els inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (RSHPO) A maig del 2018 hi havia 96 persones inscrites al RSHPO, tots de Premià de Mar. El 29% s'han inscrit al 2017, una cinquena part al 2016 i el 12'5% al 2012 i 2015 respectivament; en la resta d'anys el nombre d'inscripcions són poc nombroses (el registre abasta fins a maig del 2018 pel que el nombre d'inscrits en aquell any pot augmentar).

Entre els inscrits els de 35 a 39 anys són el grup d'edat més nombrós amb quasi el 16%, seguits pels de 40 a 44 anys i 45 a 49 amb gairebé el 15%. No hi ha cap menor de 25 anys.

pàg. 13

Signatura 1 de 1
28/06/2021
Bàrbara Oliver Olivera



Per descargar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 4ff90779939e4aeb8edfc83d8b054d6d001

Url de validació <https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge

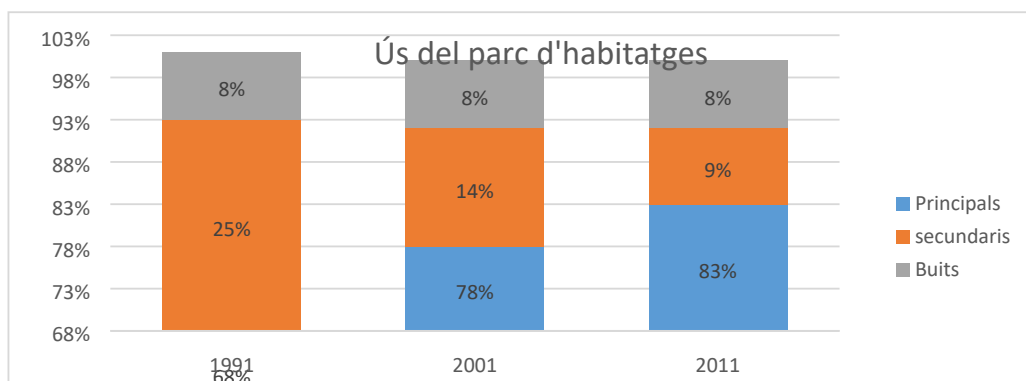
Una mica més d'un terç de les unitats de convivència són de dues persones, un terç de les quals són famílies monoparentals, i una mica menys d'un terç de les UC són unipersonals. Les UC de 3 persones suposaven el 17% i majoritàriament tenen fills a càrrec.

Majoritàriament opten per accedir a un habitatge de lloguer, amb el 45% i en força menor mesura al lloguer amb opció de compra (12%) mentre que la propietat té molt menys sol·licituds, el 8%.

La capacitat econòmica de les unitats de convivència són en general força reduïdes; el gruix d'aquestes se situen en 2'5 vegades l'IRSC.

L'ús del parc

A Premià de Mar domina l'habitatge d'ús principal, amb el 83% dels habitatges; els d'ús secundari i buits tenen escàs pes, del 9 i 8% respectivament, pel que no hi ha massa recorregut en el parc existent.



En dues dècades l'habitatge d'ús secundari ha perdut molt de pes, passant de suposar la quarta part del parc d'habitatges de Premià de Mar al 1991 al 9% del 2011 mentre que l'habitatge buit en els tres anys censals ha mantingut un pes força semblant: del 7'7% al 1991 al 8'1% el 2011.

Habitatge d'ús turístic

Al web de Departament d'Empresa i Coneixement hi ha publicades dades sobre els diferents tipus d'allotjament turístic. Pel que fa als habitatges d'ús turístic (HUT) hi ha dades per als anys 2015 a 2017.

A Premià de Mar l'habitatge d'ús turístic suposava al 2017 el 0'3% del parc d'habitatges estimat en aquell any i un 0'1% més que a l'any anterior.

Ha augmentat anualment el nombre amb increments del 35% al 2016 i 44% al 2017 amb un Δ entre el 2015 i el 2017 del 95%, variacions lleument superiors a les del Maresme.

	Premià de Mar		Maresme	
	Establiments	Places	Establiments	Places

Signatura 1 de 1
28/06/2021
Bàrbara Oliver Olivera





Habitatge

2015	20	110	1.360	7.487
2016	27	149	1.908	10.502
2017	39	2015	2.642	14.538

El pes dels HUT de Premià de Mar en relació el Maresme és molt baix, de l'1,5% (al 2016 es va reduir a l'1,4%), si bé en el rànquing dels municipis de la comarca amb HUT ha anat avançant posicions: vint-i-unè al 2015, divuitè al 2016 i setzè al 2017.

No es creu que la seva presència actuï com a factor d'encariment del preu de lloguer ja que hi ha factors més potents com ho són la pressió d'una gran demanda i la posició en relació municipis més cars, però sí de pèrdua d'habitatges potencials per al mercat de lloguer. Si que es considerarà però que contribueix a la reducció d'oferta d'habitatge en lloguer del lliure mercat vist l'augment anual i, que pot acabar incidint en el preu justament per la seva reducció.

Tot i el molt baix pes en el parc d'habitatges, vista la tendència a l'augment anual i l'escassetat d'habitatge en lloguer, es considera aconsellable prendre mesures de control.

El 3 de juny de 2020 es va publicar al DOGC l'aprovació definitiva i les normes urbanístiques del Pla especial de regulació d'habitatges d'ús turístic que regula la implantació de nous habitatges d'ús turístic i limita la seva implantació com segueix:

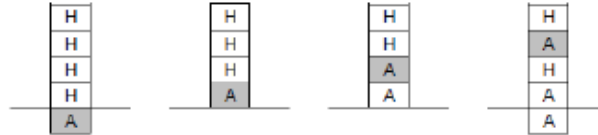
1. De forma genèrica, es considera admissible la implantació d'HUT en aquelles zones en què el POUM permet l'ús d'habitatge.
2. Per la implantació d'una activitat d'HUT en una finca es requereix que tingui condició d'habitatge o se n'obtingui prèviament la llicència de canvi d'ús.
3. No s'admetrà la implantació d'HUT's en les situacions relatives 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 8, 12, 13 i 14.



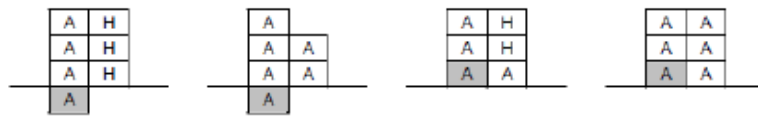


Habitatge

Tot seguit es plasmen els gràfics amb les diferents possibles situacions relatives de les activitats i el valor de VAS màxim admissible:



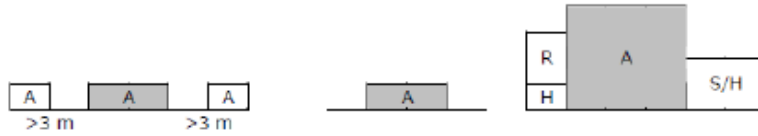
(1) VASmàx = 1 (2) VASmàx = 2 (3) VASmàx = 2 (4) VASmàx = 1
Amb accés comú



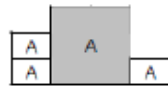
(5A) VASmàx = 3 (5B) VASmàx = 3 (6A) VASmàx = 3 (6B) VASmàx = 3



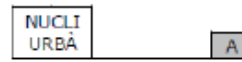
(7A) VASmàx = 3 (7B) VASmàx = 3 (8) VASmàx = 3 (9) VASmàx = 4



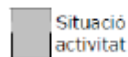
(10) VASmàx = 4 (11) VASmàx = 4 (12) VASmàx = 2
Cel Obert



(13) VASmàx = 3
Cel Obert



(14) VASmàx = 4
Cel Obert



H Habitatge R Residencial
A Activitat S/H Sanitari/
Hospitalari

Organització

L'Ajuntament de Premià de Mar, va redactar el Pla d'Actuació Municipal (PAM) 2019-2023 on estableix les línies prioritàries del mandat, els objectius i les actuacions de l'acció de govern (es contempen diverses actuacions en matèria d'habitatge). Al llarg del mandat es fa el seguiment del grau d'acompliment dels objectius.

L'any 2011 es va aprovar el pla local d'habitatge de premià de mar 2011-2016 que ja no està en vigor, per això s'ha iniciat la redacció d'un nou PLH que ha de permetre establir noves polítiques d'habitatge adequades a la situació actual.

Signatura 1 de 1
28/06/2021
Bàrbara Oliver Olivera



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web / Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 4ff90779939e4aeb8edfc83d8b054d6d001

Url de validació <https://www.epremia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Habitatge

El servei d'habitatge

El servei d'habitatge és una unitat orgànica depenent de l'àrea d'acció social – atenció social. Aquesta organització permet una coordinació directa i estreta amb l'equip de serveis socials. Actualment l'equip està format per una tècnica A2 i una persona de suport amb perfil auxiliar administratiu.

Políticament, la regidoria d'habitatge està consolidada a l'organigrama i des el 2020 disposa d'orgànic econòmic propi.

Resum de l'anàlisi: DAFO

Per tal de visualitzar de manera ràpida i sintètica l'estat de la problemàtica de l'habitatge a Premià i quines són les necessitats a les que cal donar resposta els propers anys es presenta un quadre **DAFO**, que recull els següents aspectes:

Debilitats

Aquells elements sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència que són negatius o que dificulten l'assoliment dels objectius.

Amenaces

Es refereix a aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs que poden suposar una dificultat o un obstacle al desenvolupament o la implementació de la política urbanística municipal.

Fortaleses

Es recullen com a fortaleses, en relació als objectius, aquells elements positius sobre els que l'ajuntament té o pot tenir incidència.

Oportunitats

Ho són aquells elements, situacions, tendències o condicionaments externs potencialment favorables per l'impuls de la política urbanística.

<p>DEBILITATS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mancança actual d'oferta d'habitatge protegit - Concentració de la major part dels habitatges amb protecció al mateix sector. - El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge compta amb un únic immoble. - Mancança d'habitatge d'emergència 	<p>AMENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risc encariment del preu de l'habitatge davant un augment de la demanda que el municipi no pot assumir. - Densificació excessiva - Baix nivell d'eficiència energètica d'una bona part dels habitatges - Lloguers mitjans municipis veïns són superiors als de Premià, el que afegeix tensió al mercat local.
<p>FORTALESES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bona accessibilitat i potencial de desenvolupament dins el baix Maresme - Ajuntament compromès amb les polítiques d'habitatge, amb possibilitat de destinar més personal - Pressupostos municipals molt sanejats amb capacitat financera per dur atendre les necessitats d'habitatge 	<p>OPORTUNITATS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La llei de contenció de rendes ofereix un marc legal per incidir en els preus dels lloguers. - Equipaments sense ús que es podrien destinar a polítiques d'habitatge





Habitatge

ACTUACIONS

ACTUACIÓ	Sol·licitar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens
Objectius	Ampliar el termini temporal de la declaració àrea amb mercat d'habitatge tens que es va aplicar amb l'entrada en vigor de la llei. El règim de contenció de rendes aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge conclosos en àrees que hagin estat declarades àrees amb mercat d'habitatge tens cerca en equilibri raonable entre el deure de respectar l'interès patrimonial de l'arrendador i la funció social de la propietat urbana.
Contingut	Tramitar l'expedient al Ple municipal i transmetre l'acord a la Generalitat de Catalunya.
Beneficiaris	Població en general
Calendari	2021
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones* i Àrea de Territori i sostenibilitat Altres: Generalitat de Catalunya, Consell Comarcal Maresme
Indicadors	Tramitació de l'expedient i declaració de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens

ACTUACIÓ	Redactar i aprovar Pla Local d'Habitatge (PLH)
Objectius	Planificar i consensuar les polítiques d'habitatge a desenvolupar al municipi els propers anys
Contingut	El PLH és un document tècnic que, a partir de l'anàlisi de la situació de l'habitatge i de les condicions socioeconòmiques, defineix i concreta les actuacions que cal desenvolupar des de l'Ajuntament per fomentar que els ciutadans assoleixin el dret a gaudir d'un habitatge digne. Disposar d'un PLH és necessari per consensuar les polítiques d'habitatge dels propera anys
Beneficiaris	Població en general i personal de l'Ajuntament
Calendari	2021 - 2022
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones Altres: Especialista
Indicadors	Redacció del document Tramitació de l'expedient d'aprovació





Habitatge

ACTUACIÓ	Potenciar l'oficina local d'habitatge de Premià de Mar
Objectius	Generar un espai unificat d'atenció als ciutadans en matèria d'habitatge. Facilitar l'accés als serveis relacionats amb l'habitatge a tota la població. Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge. Fer el seguiment de l'execució del PLH.
Contingut	Destinar un espai adequat per atendre les diferents necessitats de la població, donar informació, atendre necessitats, realitzar entrevistes personals, etc. L'Oficina d'Habitatge pot adquirir una doble i complementària naturalesa. D'una banda com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local; d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.
Beneficiaris	Població en general i personal de l'Ajuntament
Calendari	2021 - 2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones* i Àrea de Territori i sostenibilitat Altres: Generalitat de Catalunya, Consell Comarcal Maresme
Indicadors	Dies d'obertura de l'oficina d'habitatge. Nombre de persones ateses.

ACTUACIÓ	Mantenir la Taula local d'habitatge
Objectius	Garantir la bona comunicació i el treball interdisciplinari entre els serveis municipals, regidors i altres agents implicats. Establir un espai de comunicació que garanteixi l'acció conjunta dels diferents tècnics implicats en les polítiques d'habitatge
Contingut	Mantenir la taula local d'habitatge formada pels tècnics municipals i polítics per tal de trobar-se regularment per posar en comú estratègies i problemàtiques i debatre sobre la millor resposta conjunta a les necessitats d'habitatge.
Beneficiaris	Població en general i personal de l'Ajuntament
Calendari	2021-2026





Habitatge

Agents	Municipals: Àrea de Territori i sostenibilitat, Àrea d'atenció social i a les persones
Indicadors	Nombre d'agents participants en la Taula; nombre de reunions realitzades anualment

ACTUACIÓ	Crear la Borsa municipal d'habitatge
Objectius	Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer amb garanties; augmentar el nombre de contractes de lloguer al municipi
Contingut	Servei de mediació per tal d'augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats, oferint a propietaris i llogaters un contracte amb garanties. L'Ajuntament ofereix assessorament, tramitació de contractes, assegurança, control del bon ús, ajuts al lloguer i a la rehabilitació.
Beneficiaris	Propietaris de pisos i població en general
Calendari	2022-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones i Àrea de Territori i sostenibilitat
Indicadors	Entrada en funcionament de la borsa. Pisos incorporats a la borsa

ACTUACIÓ	Campanya informativa de les polítiques d'habitatge
Objectius	Difondre les diferents accions i serveis d'habitatge a disposició de la població. Fer partícips la població perquè conegui i es faci seves les actuacions i serveis del PLH
Contingut	Realitzar una campanya de difusió de les accions previstes al PLH mitjançant: Tríptic informatiu Web municipal dels serveis habitatge
Beneficiaris	Població en general
Calendari	2021 - 2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones, Àrea de Territori i sostenibilitat i Àrea d'Alcaldia (comunicació)





Habitatge

Indicadors	Nombre de visites al web municipal Edició i difusió de materials
------------	---

ACTUACIÓ	Taula de coordinació amb municipis veïns en matèria d'habitatge
Objectius	Treballar conjuntament amb municipis veïns per a una acció coherent i compartida en matèria d'habitatge Realitzar una acció conjunta i coherent més enllà dels límits municipals
Contingut	Constituir un espai de trobada amb reunions periòdiques entre representants dels municipis veïns per tal de compartir, debatre i realitzar propostes conjuntes respecte al desenvolupament urbà i a la política d'habitatge.
Beneficiaris	Població en general i personal de l'Ajuntament i municipis veïns
Calendari	2022-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones i Àrea de Territori i sostenibilitat Altres: Serveis tècnics de municipis veïns
Indicadors	Nombre de reunions realitzades

ACTUACIÓ	Ajuts de foment al lloguer d'habitatges buits
Objectius	Fomentar el manteniment del parc d'habitatge Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
Contingut	Establir les condicions i facilitar l'accés a les ajudes per a pagament de lloguers, de l'impost de béns immobles (IBI) i de rebuts de subministraments per a famílies en risc d'exclusió.
Beneficiaris	Famílies en risc d'exclusió residencial
Calendari	2022-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones Altres: Consell comarcal - Generalitat de Catalunya
Indicadors	Nombre d'ajuts atorgats Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts





Habitatge

ACTUACIÓ	Servei de seguiment de casos de vulnerabilitat i servei de mediació
Objectius	Evitar que famílies de rendes baixes hagin d'abandonar els seus habitatges Seguir els casos més vulnerables per poder treballar des de la prevenció i mediació del conflicte entre llogaters i propietaris.
Contingut	Conèixer els casos més vulnerables per tal de poder treballar amb la família per millorar la seva situació, informar d'ajudes, mediar amb els propietaris i en cas que sigui necessari buscar alternatives per garantir que les unitats de convivència puguin mantenir l'habitatge. Donar suport econòmic a les unitats de convivència en situacions d'especial urgència pel pagament de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials de risc imminent de perdre l'habitatge habitual, mitjançant la tramitació i gestió d'ajuts municipals i/o d'ajuts d'altres administracions supramunicipals.
Beneficiaris	Famílies en risc d'exclusió residencial
Calendari	2021-2016
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones
Indicadors	Nombre d'expedients iniciats

ACTUACIÓ	Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge
Objectius	Evitar pèrdua d'habitatge Evitar el llançament Recolzar i donar suport a les persones afectades Intermediar amb les entitats financeres
Contingut	Servei d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual per dificultats per afrontar el pagament de llurs deutes hipotecaris que volen iniciar una mediació per discutir la supressió de les clàusules abusives als seus contractes. Actuació que ja es realitza mitjançant conveni amb la Diputació de Barcelona
Beneficiaris	Famílies en risc d'exclusió social Propietaris d'habitatges en risc d'execució hipotecària
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones Altres: Diputació de Barcelona; mediadores del col·legi d'advocats de Mataró.





Habitatge

Indicadors	Proporció de casos que acaben en pacte
------------	--

ACTUACIÓ	Realitzar el cens de l'habitatge de Premià de Mar i mantenir-lo actualitzat
Objectius	Conèixer l'estat d'ocupació i conservació dels habitatges de Premià de Mar i estimular l'ocupació del parc vacant. Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits a Premià de Mar Conèixer el nombre total d'habitatges del municipi. Aprofundir en el per què dels habitatges buits. Projecte transversal que cal liderar-lo des d'Alcaldia.
Contingut	Generar un Registre d'habitatges buits que es pugui anar actualitzant, recollint també l'estat de conservació i les problemàtiques detectades respecte l'accessibilitat i l'eficiència energètica.
Beneficiaris	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a l'habitatge assequible
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones
Indicadors	Temps de redacció de l'estudi. Entrada en funcionament del registre d'habitatges buits

ACTUACIÓ	Establir els incentius, ajuts i bonificacions d'impostos i taxes per a reformar habitatges buits i incloure'ls a la borsa municipal d'habitatge
Objectius	Facilitar la reincorporació d'habitatges desocupats al mercat de lloguer Incentivar la rehabilitació i lloguer dels habitatges buits
Contingut	Preveure el procediment mitjançant el qual els propietaris d'habitatges desocupats, excepte grans tenidors, poden rebre ajudes, bonificacions d'impostos i taxes en les obres de rehabilitació, a canvi de que l'habitatge rehabilitat passi a formar part de la borsa municipal d'habitatge de lloguer.
Beneficiaris	Població en general i propietaris d'habitatges buits
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones





Habitatge

Indicadors	Nombre d'habitatges beneficiats per les mesures

ACTUACIÓ	Difusió de la informació relativa als contractes de masoveria urbana
Objectius	Afavorir la rehabilitació i ocupació dels habitatges Incentivar els contractes de masoveria urbana Facilitar l'accés a l'habitatge
Contingut	Difondre la possibilitat de realitzar contractes de masoveria urbana
Beneficiaris	Famílies en risc d'exclusió social Propietaris d'habitatges en risc d'execució hipotecària
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea de Territori i sostenibilitat, Àrea atenció social i a les persones, Àrea d'Alcaldia (Comunicació)
Indicadors	Nombre de consultes ateses Nombre de contractes de masoveria urbana signats

ACTUACIÓ	Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica
Objectius	Millorar l'eficiència energètica i les condicions de confort i salubritat de les llars en situació de pobresa energètica Capacitar a les persones beneficiàries per a un ús més eficient dels subministraments bàsics Reduir les despeses dels subministraments bàsics
Contingut	Realitzar una auditoria energètica en el domicili de les persones beneficiàries, instal·lació d'elements de baix cost per la millora d'eficiència energètica, consells individualitzats en el domicili, formació grupal sobre eficiència energètica, assessorament sobre l'ajust de contractes de subministrament
Beneficiaris	Població amb problemes per pagar els subministraments i comunitats de veïns en immobles amb mala qualificació energètica
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones
Indicadors	Nombre de projectes gestionats





Habitatge

ACTUACIÓ	Seguiment del compliment de la llei de contenció de rendes
Objectius	Garantir el compliment de la llei de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge per facilitar la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.
Contingut	Realitzar inspeccions en el sector immobiliari per comprovar el compliment de la norma pel que fa a la publicitat dels lloguers. Assessorar i informar a la població en relació a l'índex de referència de preus de lloguer.
Beneficiaris	Població en general
Calendari	2021-2026
Agents	Municipals: Àrea d'atenció social i a les persones
Indicadors	Nombre d'actuacions realitzades; nombre d'expedients tramitats

PROPOSTA

Per poder desenvolupar les actuacions planificades es proposa tramitar la petició de declaració de Premià de Mar com a àrea amb mercat d'habitatge tens per un termini de 5 anys conforme l'article 3, apartat 4, de la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, pel termini inicial de cinc anys (art. 4.2) sens perjudici de ser revisada quan es donin les circumstàncies de l'article 4.3.

Es proposa l'aplicació a tot el terme municipal perquè, com s'ha dit, es tracta d'un municipi petit que té la particularitat d'ocupar pràcticament la totalitat del terme municipal, de manera que es tracta d'un únic assentament format per un continu urbà que uneix tots els barris.

No es contempla aplicar l'exempció prevista a la llei perquè s'ha fet una simulació amb diferents habitatges del territori i els preus de lloguer facilitat per l'índex de referència de preus de lloguer es valora que és adequat a les característiques dels habitatges i de les qualitats de les construccions. Per tant, no es proposen excepcions per àrees ni per superfície.

Premià de mar, 22 de juny de 2021

Servei d'Habitatge

