



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA RENOVACIÓ DE VILASSAR DE MAR COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

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 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 durant el termini d'1 any i amb caràcter transitori, per aquells municipis que disposen d'índex de referència de preus, 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 es troba la població de Vilassar 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 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 corresponent de la Generalitat 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 perceptiu de l'ajuntament i l'acord del Ple.

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 duran a terme durant el període de vigència de la declaració amb la finalitat d'atenuar i capgirar la situació e 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 MAR. COMPLIMENT DELS REQUISITS DE L'ARTICLE 2 DE LA LLEI 11/2020

Vilassar de Mar compta amb una població de 21.035 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 més demanda per viure-hi. El Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial hi ha registrades 2.301 sol·licituds per viure a Vilassar de Mar, això representa el 14,55% de totes les sol·licituds registrades del Maresme.

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 (dels anys 2000 al 2020 es van construir 1.061 habitatges nous) i els preus de lloguer tant elevats, aquesta problemàtica s'ha vist accentuada. La forta demanada 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

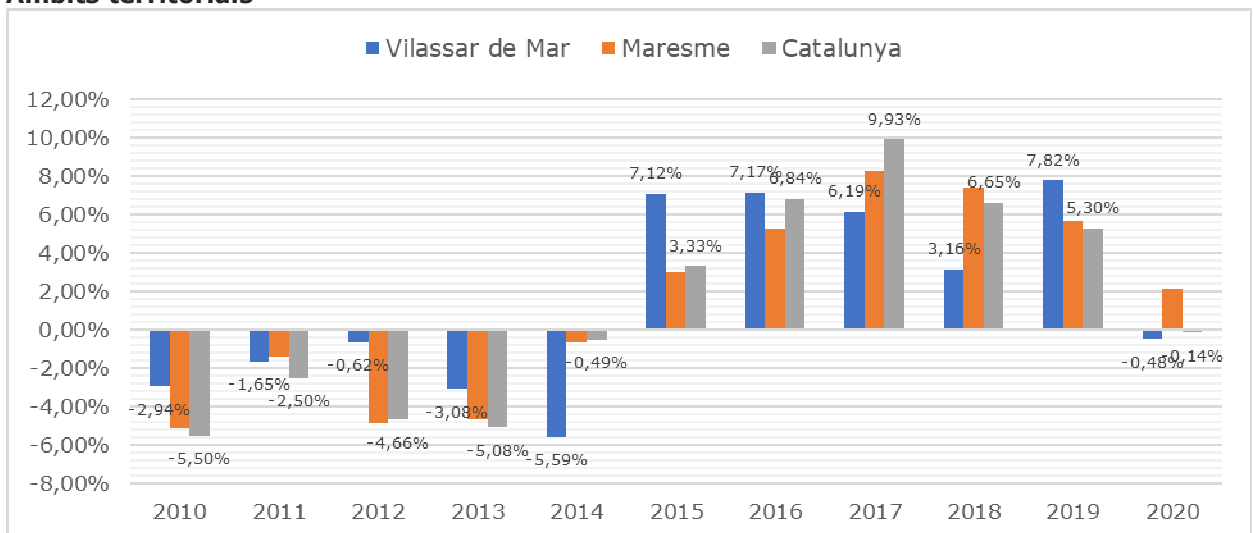
Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

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

Anys	Vilassar de Mar	Catalunya	El Maresme
2010	732,55 €	614,55 €	618,22 €
2011	720,47 €	599,16 €	609,49 €
2012	716,00 €	571,22 €	579,92 €
2013	693,93 €	542,18 €	552,82 €
2014	655,17 €	539,54 €	549,28 €
2015	701,82 €	557,50 €	566,04 €
2016	752,13 €	595,66 €	596,13 €
2017	798,68 €	654,83 €	645,40 €
2018	823,92 €	698,36 €	693,53 €
2019	888,35 €	735,36 €	732,88 €
2020	884,07 €	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 **Vilassar de Mar manté sempre un preu mitjà del lloguer superior al de Catalunya.**

Quant al creixement del preu del lloguer en la dècada 2010-2020 s'observen dos períodes amb comportament oposat. Un, del 2010 al 2014, en què el preu mitjà minva tant a Vilassar

de Mar com a Catalunya i al Maresme, coincidint amb la crisi econòmica global del 2008. A partir del 2015, i de manera molt evident a Vilassar de Mar, l'increment dels preus tendeix a l'alça. Així, els anys 2015 i 2016 a Vilassar de Mar s'experimenten increments superiors al 7%, molt per sobre dels que s'experimenten en el conjunt de Catalunya, del 3,33% i 6,84% respectivament. En els dos anys següents, l'augment del preu és inferior al municipi que en el conjunt de Catalunya, fet que torna a revertir-se l'any 2019 en què augmenta un 7,82% a Vilassar de Mar i un 5,30% a Catalunya. L'any 2020, els preus pràcticament es mantenen igual que l'any anterior.

En relació al valor de referència, - l'increment del 23,28% en comparativa directa dels preus de 2016 i de 2020 en l'àmbit català- Vilassar de Mar presenta un valor inferior, del 17,54%. Ara bé, si considerem una sèrie més robusta -període 2010-2020- i apliquem la comparativa directa entre els anys 2010 i 2020 l'increment resultant és superior al municipi, del 20,68%, que a Catalunya, del 19,49%.

Així doncs, Vilassar de Mar registra un creixement sostingut del preu del lloguer en els darrers 5 anys. I si bé, la intensitat del creixement no ha estat sempre per sobre de la mitjana catalana, **és rellevant considerar que el preu mitjà del lloguer està, sempre, per sobre del català**, en una forquilla que es mou entre 18,1% i 26,16% en els darrers 15 anys. Això suposa **una mitjana de 135€ més al mes de lloguer respecte de la mitjana catalana**.

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 lloguer¹, a Vilassar de Mar és del **51,50%**, un percentatge molt semblant però lleugerament superior al que es destina a nivell de Catalunya i de la comarca. Per la qual cosa, el municipi compleix, amb escreix, la condició segona.

Així, si bé la renda a Vilassar de Mar és superior a la dels dos altres àmbits territorials l'esforç econòmic també ho és donat que el preu del lloguer, com hem vist en el punt anterior, és sempre superior.

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

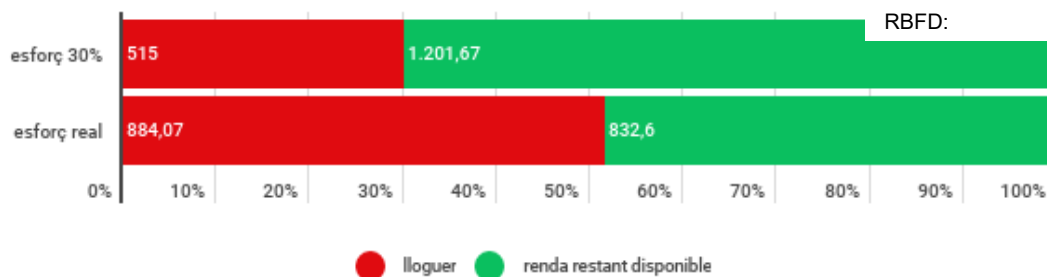
¹ El càlcul de l'esforç econòmic de les famílies per a fer front al pagament de la renda de lloguer l'hem elaborat a partir de les dades de la Rbfd 2018 de l'IDESCAT (les darreres publicades) i el preu mitjà del lloguer mensual 2020 de l'INCASÒL.

Indicador	Vilassar de Mar	Catalunya	El Maresme
RFDB (milers d'euros)	20.600,00 €	17.600,00 €	17.800,00 €
RFDB / mes (€)	1.716,67 €	1.466,67 €	1.483,33 €
30% RFDB / mes	515,00 €	440,00 €	445,00 €
Mitjana preus lloguers / mes	884,07 €	748,54 €	734,33 €
Esforç econòmic de les famílies %	51,50%	51,04%	49,51%

Font: IDESCAT, AHC, INCASÒL i elaboració pròpia

A Vilassar de Mar **l'esforç econòmic de les famílies és un 21,5% superior a l'esforç teòric** que hauria de destinar-se segons els criteris del lloguer just (30% de la renda). És a dir, **de mitjana paguen 369,07€ més al mes**. Per tant, són recursos que no poden destinar-se a altres obligacions i/o necessitats com són els diferents subministraments energètics, manutenció i altres despeses bàsiques de les famílies.

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

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

Any	Vilassar de Mar	Catalunya	El Maresme
2016	7,17%	6,84%	5,32%
2017	6,19%	9,93%	8,26%
2018	3,16%	6,65%	7,46%
2019	7,82%	5,30%	5,67%
2020	-0,48%	-0,14%	2,14%
Σ increments interanuals	23,86%	28,58%	28,85%

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%
Σ increments interanuals	4,60%	4,70%

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

Considerant i posant en relació el sumatori dels increments interanuals del lloguer mitjà a Vilassar de Mar i el sumatori dels increments de l'IPC català podem concloure que el **diferencial** entre les dues magnituds és de **19,26 punts percentuals** (23,86%-4,60%), xifra que supera en més de 3 punts percentuals l'increment acumulat de l'IPC català que estableix la Llei.

Per tant, com que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Vilassar 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, els resultats de Vilassar de Mar per a cada condició són els següents:

Primer: Vilassar de Mar presenta un valor inferior al valor de referència, 17,54% vs 23,28%, en els darrers 5 anys. Però en una sèrie més robusta (2010-2020) l'increment és superior al municipi (20,68%) que a Catalunya (19,49%). Cal considerar que el preu mitjà del lloguer està, sempre, per sobre del català en els darrers 15 anys. Uns mitjana de 135€ al mes per sobre de la mitjana catalana. ✓

Segon: l'esforç econòmic de les famílies a Vilassar de Mar és del 51,50% de la RFDB, un 21,5% 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 19,26 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:

1. Elaboració i aprovació del Pla Local d'Habitatge de Vilassar de Mar.
2. Contractació 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. 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 per incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer i elaboració i manteniment del corresponent registre.
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.
6. Desplegament i potenciació del conveni de col·laboració vigent entre l'Ajuntament de Vilassar de Mar 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. Implementació del Pla Especial d'Habitatge per la regulació de l'habitatge d'ús turístic i per promoure la conversió d'aquesta tipologia en habitatges de lloguer assequible.
9. 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.
10. Participació en el Programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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 Mar 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.

Memòria elaborada per l'Oficina d'Habitatge del Maresme amb col·laboració de l'Ajuntament de Vilassar de Mar.