



Àrea: ..... : Comunitat i Persones  
Departament ..... : Habitatge  
Expedient ..... : X2021007725  
Renovació declaració àrea mercat habitatge tens.  
Destinació ..... : Generalitat de Catalunya – Agència de l'Habitatge  
Assumpte ..... : Informe

---

## **Antecedents**

En data 5 de maig de 2021 l'Agència de l'Habitatge ha notificat a l'Ajuntament del Masnou la possibilitat de renovar la condició d'àrea amb mercat d'habitatge tens, atorgada d'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020 del 18 de setembre.

La consideració del Masnou com àrea de mercat tensa amb caràcter immediat va ser reconeguda degut a que els preus del lloguer havien sofert un important increment entre els anys 2014 i 2019, superior al 20%.

El municipi del Masnou ha estat declarat àrea de demanda forta i acreditada mitjançant el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. El municipi té una forta demanada d'habitatge però l'oferta actual és escassa, fet que impulsa els preus a l'alça. Si bé es podria pensar que la pandèmia produïda pel COVI 19 podria generar una baixada en els preus del lloguer la realitat ha estat un altre.

L'any 2020 els preus van experimentar una tendència a l'alça durant els dos primers trimestres de l'any i posteriorment una lleugera baixada durant el tercer i quart trimestre. La baixada de preus es va situar entorn el -4,46% respecte l'any 2019. Els preus però continuen sent superiors a la resta d'anys anteriors. S'observa un increment global respecte l'any 2015 d'un 25, 63%.

La crisi derivada de la pandèmia no ha aconseguit refredar els preus del mercat de lloguer de forma significativa, i la baixada es presenta com un fet conjuntural.

La pandèmia ha donat lloc a noves demanades en la tipologia d'habitatge: més grans, amb terrasses i/o espais lliures a prop. El Pla Local d'Habitatge del Masnou afirma que "l'Habitatge al Masnou té una clara tendència a ser de tipus unifamiliar i de grandària superior a la mitjana catalana". Aquesta realitat edificatòria ha propiciat que la demanada es dispari més, amb ciutadans provinents d'altres municipis com és Barcelona.

El perfil del demandant és de persones amb certa edat i una posició econòmica estable segons informe emès pel Banc d'Espanya. Aquesta situació genera que els joves i les unitats familiars amb capacitat econòmica més baixa restin en una situació d'exclusió residencial.

L'escassa oferta d'habitatge assequible al Masnou que actualment és situa entorn del 6,8% segons dades del pla Territorial Sectorial d'Habitatge, es troba molt per a sota de l'Objectiu de solidaritat Urbana del 15% establert al Pla Territorial Sectorial de Catalunya i és clarament insuficient per a poder atendre la demanada d'habitatge assequible.

Paral·lelament, s'ha constatat un augment en el nombre de sol·licituds d'ajuts per al manteniment de l'habitatge, tant a nivell municipal com a nivell de autonòmic produït per la minva econòmica de moltes famílies.

Es previsible que part d'aquestes famílies passin a una situació encara més desfavorida ocasionada per la no continuïtat de l'activitat econòmica de moltes empreses que s'han vist enfonsades durant la crisi sanitària.

## Fonaments de dret

### Justificació compliment requisits

La Llei 11/2020 de contenció de rendes de lloguer d'habitatges en el seu article 2 estableix els requisits necessaris per a considerar un municipi amb mercat tens. Que són els 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.*

S'ha estudiat el període entre els anys 2016-2020 al municipi del Masnou i el requisit **no es compleix** atès que l'increment de preus a Catalunya ha estat de 23,28% i al Masnou del 16,71%.

Les dades utilitzades son les publicades per la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat, on trobem que per al període 2016-2020 la mitjana contractual per a Catalunya va ser de 595,66€ i 734,33€ respectivament i per al Masnou de 725,34€ i 846,59€

- 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.*

Les dades que consten a l'IDESCAT sobre la Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al municipi del Masnou és de 20.1 milers d'euros per habitant. Prenent la dada de l'import mitjà contractual de lloguer de l'any 2020 utilitzat en l'apartat anterior trobem que l'esforç familiar es situa en el 50,54%, valor molt per a sobre del 30% que estableix l'article 2.b de la llei 11/2020, i per tant, **si és compleix** aquest requisit.

- 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.*

Per a comprovar el compliment del punt C, es mostra el següent quadre amb dades extretes de la publicació que realitza la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i sostenibilitat i de l'IDESCAT.

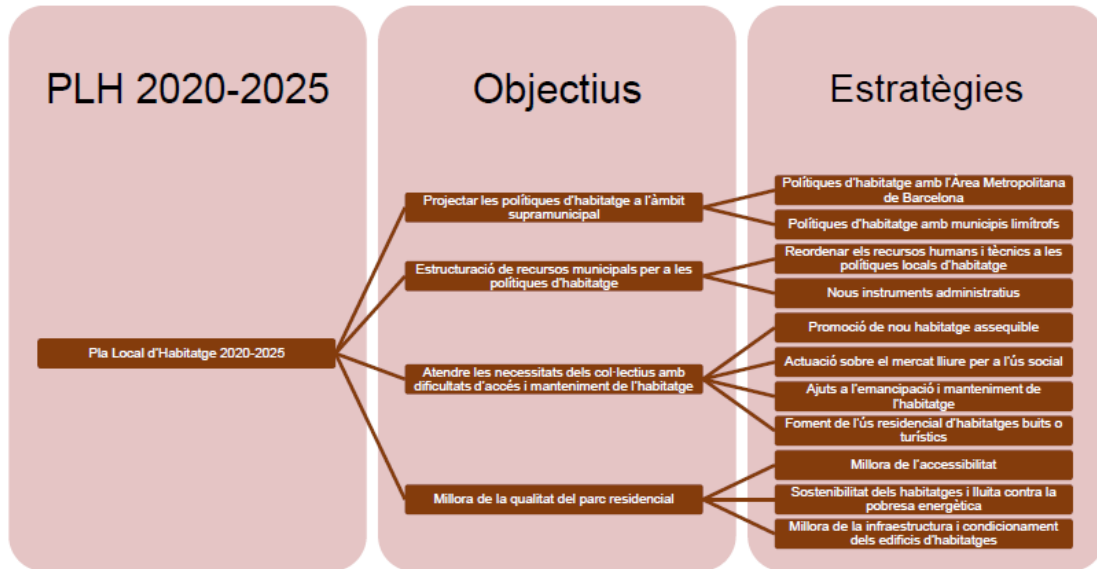
Anys	Evolució preu lloguer	% increment preu lloguer	Evolució IPC
2015	673,84		
2016	725,34	7,64	0,1
2017	791,31	9,09	2,2
2018	823,89	4,11	1,8
2019	886,15	7,55	0,9
2020	846,59	-4,67	-0,4
Acumulat		23,72	4,6

Es demostra que la l'increment acumulat de la renda de lloguer supera al 3% de la variació de l'IPC i per tant el **compliment** d'aquest punt.

## Propostes

### 1. Actuacions que es desenvoluparan durant la vigència de la declaració per atenuar la situació de mercat tens.

El Municipi del Masnou disposa d'un Pla Local d'Habitatge aprovat en data 18 de novembre de 2020 que es troba en vigor, i que actualment s'està desenvolupant. S'estableixen les següents actuacions programades que cerquen una millora en l'accés i el manteniment de l'habitatge, i s'espera que contribueixin a l'atenuació de la situació tensa de preus de mercat segon l'arbre d'estratègia següent:



Les actuacions que es desenvolupen segons l'arbre estratègic són les següents:

<b>1. Projectar les polítiques d'habitatge a l'àmbit supramunicipal.</b>	
<b>1.1. Polítiques d'habitatge amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1.1.1. Consorci per a la Promoció d'Habitatges Protegits al Masnou</li><li>1.1.2. Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge protegit</li></ul>	<b>1.2. Polítiques d'habitatge amb municipis limítrofs:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1.2.1. Cooperació en matèria d'habitatge a la Mancomunitat Inter municipal de Serveis d'Àrea, el Masnou i Teià</li></ul>
<b>2. Estructuració de recursos municipals per a les polítiques d'habitatge.</b>	
<b>2.1. Reordenar els recursos humans i tècnics a les polítiques locals d'habitatge:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2.1.1. Oficina Local d'Habitatge</li><li>2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge</li><li>2.1.3. Campanyes informatives</li><li>2.1.4. Taula tècnica de coordinació municipal</li><li>2.1.5. Taula de coordinació interadministrativa</li><li>2.1.6. Taula social d'habitatge</li><li>2.1.7. Observatori de l'Habitatge</li></ul>	<b>2.2. Nous instruments administratius:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2.2.1. Actualització i dotació anual de l'Inventari de patrimoni públic de sòl i habitatge</li><li>2.2.2. Creació del Registre de solars sense edificar</li><li>2.2.3. Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges</li><li>2.2.4. Regulació de l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic</li></ul>
<b>3. Atendre les necessitats dels col·lectius amb dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge.</b>	
<b>3.1. Promoció de nou habitatge assequible:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1.1. Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran</li><li>3.1.2. Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI</li><li>3.1.3. Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil</li><li>3.1.4. Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge</li><li>3.1.5. Noves promocions d'habitatge de protecció oficial</li><li>3.1.6. Compra d'habitatge protegit de les noves promocions per a gestió municipal</li></ul>	<b>3.2. Actuació sobre el mercat lliure per a l'ús social:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.2.1. Borsa de lloguer social</li><li>3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatges d'ús social</li><li>3.2.3. Exercici del dret de tanteig i retracte</li></ul>

### 3.3. Ajuts a l'emancipació i manteniment de l'habitatge:

- 3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge
- 3.3.2. Ajuts socials a l'habitatge
- 3.3.3. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
- 3.3.4. Mesa de valoracions de situació d'emergència
- 3.3.5. Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)
- 3.3.6. Servei d'informació especialitzada en matèria d'habitatge
- 3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual
- 3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana
- 3.3.9. Programa d'Habitatge **Intergeneracional**

### 3.4. Foment de l'ús residencial d'habitatges buits o turístics:

- 3.4.1. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges buits del municipi
- 3.4.2. Elaboració i manteniment del cens d'habitatges d'ús turístic en situació irregular
- 3.4.3. Inspecció per a la detecció de l'ús anòmal i mal estat de l'habitatge
- 3.4.4. Accions en els habitatges buits d'entitats financeres.

## 4. Millora de la qualitat del parc residencial.

### 4.1. Millora de l'accessibilitat.

- 4.1.1. Ajuts municipals per a la millora de l'accessibilitat dels edificis d'habitatges
- 4.1.3. Arranjaments en habitatges de gent gran

### 4.2. Sostenibilitat dels habitatges i lluita contra la pobresa energètica:

- 4.2.1. Ajuts municipals per a la promoció de les energies renovables
- 4.2.2. Auditories i millora d'eficiència energètica als habitatges

### 4.3. Millora de la infraestructura i condicionament dels edificis d'habitatges:

- 4.3.1. Ajuts municipals a la rehabilitació
- 4.3.2. Exempcions fiscals a la rehabilitació
- 4.3.3. Tramitació dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació

Actuacions que l'Ajuntament del Masnou ja venia desenvolupant fins el 2020

Noves actuacions sorgides del procés participatiu, o sorgides de la coordinació entre Ajuntament, Diputació i equip redactor.

Son especialment rellevants les actuacions previstes al Pla Local d'Habitatge per a incrementar l'oferta de lloguer, sobretot del protegit i les encaminades a reforçar el sistema de pagament d'ajuts, que es defineixen en les següents actuacions:

## 1. Promoció d'habitatge protegit.

És té previst la construcció de les següents promocions d'habitatge protegit:

### Mapa d'habitatges de protecció oficial

Al Masnou hi ha actualment 110 habitatges de protecció oficial construïts i 143 més en fase de construcció. Una vegada finalitzin les promocions plantejades (95) o en planejament (81) hi haurà un total de 429 habitatges de protecció oficial distribuïts equitativament al llarg del municipi.

PROMOCIONS CONSTRUÏDES I ADJUDICADES		Nombre d'habitatges	PROMOCIONS AMB PLANEJAMENT FINALITZAT		Nombre d'habitatges
1	Can Jordana	18	7	Montevideo	22
2	Salvador Espriu	72	8	Pau Casals	33
3	Ciudad Real	20	9	Almeria	30
	<b>Total</b>	<b>110</b>	10	Can Montalt	10
				<b>Total</b>	<b>95</b>
PROMOCIONS EN CONSTRUCCIO			PROMOCIONS EN PLANEJAMENT		
4	Joan XXIII	36	11	Nova Colòmina	42
5	Caserna	40	12	Can Barrades	39
6	Plaça Nova de les Dones del Tèxtil	67		<b>Total</b>	<b>81</b>
	<b>Total</b>	<b>143</b>			



## 2. Compra d'habitatge.

2.2 L'actuació 3.1.6 preveu la compra d'habitatge protegit de les promocions públiques que es puguin dur a terme al municipi per a destinar-les al lloguer.

2.3 L'actuació 3.2.3 Exercici del dret de tanteig i retracte, també preveu l'adquisició d'habitatge a través d'aquesta via.

Per dur a terme aquestes adquisicions es disposa d'una partida pressupostaria preparada a tal efecte i dotada amb 250.000€ que s'aniran incrementant amb una quantia igual en els propers anys.

## 3. Altres mesures per a incrementar el nombre d'habitatges assequibles

3.1. Actuació PLH 3.2.1. Borsa de lloguer social. És té previst realitzar una campanya informativa durant l'any 2021 que pretén captar més habitatges.

3.2 Actuació PLH 3.2.2. Estudi sobre la transformació de locals buits en habitatge assequible. Durant l'any 2021 es realitzarà un estudi sobre la transformació de locals buits al municipi per a transformar-los en habitatge de protecció oficial i incrementar l'oferta.

3.3 Actuació PLH 3.3.8. Incentivar projectes de masoveria urbana

3.4.4. Accions en els habitatges buits. El PLH proposa tot un seguit d'actuacions per incentivar la posada en el mercat dels habitatges buits per tal d'incrementar el nombre d'immobles disponibles i contribuir a una rebaixa del preu de mercat. S'oferirà la Borsa de Lloguer social als seus propietaris amb les beneficis que aquesta aporta.

## 4. Actuacions encaminades a reforçar el sistema d'ajuts al pagament del lloguer

4.1. El PLH estableix a l'actuació 3.3.1. Informació i tramitació d'ajuts de la Generalitat per a l'accés i el manteniment de l'habitatge donar continuïtat als Ajuts previstos per l'AHC al Lloguer.

4.2 El PLH estableix a l'actuació 3.3.7. Subvencions municipals a famílies per a l'accés i el manteniment de l'habitatge habitual. Continuar oferint Ajuts municipals a l'habitatge amb la finalitat de poder complementar els que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per l'any 2021 s'ha destinat un pressupost de 150.000€ que es pretén augmentar a 200.000€ per als propers anys.

4.3 El PLH estableix a l'actuació 2.1.2. Dotar de més recursos humans l'Oficina Local d'Habitatge per tal de poder dur a terme la tramitació de tots els ajuts esmentats.

## 2. Durada de la declaració d'àrea de mercat tens

Les actuacions previstes per a desenvolupar es troben recollides en el Pla Local d'Habitatge que té una vigència fins l'any 2025. Són actuacions de implementació a un termini mitjà de 5 anys. Per tant la durada de la nova declaració d'àrea tensa hauria tenir una durada coherent amb les previsions del Pla del Local d'Habitatge. És per aquest motiu que es proposa una durada de 5 anys per a la declaració d'àrea de mercat tensa.

### **3. Particularitats de la declaració**

Els preus del lloguer en el municipi del Masnou van experimentar un fort augment entre els anys 2015 i 2019, que posteriorment s'ha mantingut de forma sostinguda.

Malauradament el nivell d'ingressos dels residents en el municipi no van experimentar un ritme de creixement similar als preus del lloguer. Aquesta circumstància ha provocat que l'esforç de les famílies per a mantenir l'habitatge s'hagi incrementat a un nivell gairebé insostenible. Moltes famílies han hagut de marxar del municipi cercant lloguers més econòmics en poblacions dels voltants, aquesta tendència s'accentua amb els joves que justament són la capa de la població amb salaris més baixos i feines més precàries.

El compromís municipal amb el dret a l'habitatge ha portat al consistori a editar unes línies d'ajuts municipals per a poder ajudar a les famílies a mantenir el seu habitatge.

Per tot l'exposat es creu adient aplicar la minoració del 5% del límit màxim de l'índex de referència per a la determinació de rendes que preveu la Llei 11/2020.

El Masnou,