



Octubre de 2024

Nota informativa sobre la Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat en el tercer trimestre de 2024.

S'ha publicat al BOE, el dia 9 d'octubre de 2024 la **Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el tercer trimestre de 2024** (BOE núm. 244, de 9 d'octubre de 2024).

1. Introducció: el procediment per a la declaració de zones de mercat residencial tensionat previst a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Amb caràcter introductori, recordem que el Preàmbul de la **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge** (d'ara endavant, **LDH**) estableix que «s'inclou també dins del Títol II la declaració de zones de mercat residencial tensionat, que podran efectuar les Administracions competents en matèria d'habitatge en aquells àmbits territorials en els quals existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facin assequible per al seu accés al mercat, establint-se unes regles procedimentals per a la seva declaració als efectes de la legislació estatal».

En concret, aquest procediment per la declaració de zones de mercat residencial tensionat es troba previst als **apartats 2, 3 i 4 de l'article 18 de la LDH**.

- En primer lloc, la declaració de mercat residencial tensat que realitzarà l'Administració competent haurà d'anar precedida d'un **procediment preparatori dirigit a l'obtenció d'informació relacionada amb la situació del mercat residencial a la zona [art. 18.2.a)]** incloent els indicadors dels preus en lloguer i venda de diferents tipus d'habitatges i la seva evolució en el temps; els indicadors de nivell de renda disponible de les llars residents i la seva evolució en el temps que, juntament amb els preus d'habitatge, permetin mesurar l'evolució de l'esforç econòmic que han de realitzar les llars per a disposar d'un habitatge digne i adequat.
- En segon lloc, un **tràmit d'informació pública** en el qual es posarà a disposició pública la informació en què es basa la declaració d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensionat [**art. 18.2 b)**].
- També, l'esmentada declaració requerirà l'**elaboració d'una memòria (art. 18.3)** que justifiqui, a través de dades objectives, l'existència d'un especial risc

d'abastiment insuficient d'habitatge per a la població resident en produir-se una de les circumstàncies següents:

- a) Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.
 - b) Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tensionat, un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de la comunitat autònoma corresponent.
- En quart lloc, l'**Administració competent en matèria d'habitatge haurà de dictar una Resolució del procediment de delimitació** que haurà de motivar-se en les deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge a la zona. **Aquesta Resolució haurà de ser comunicada a la Secretaria General d'Agenda Urbana, Habitatge i Arquitectura del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana [art. 18.2.c)].**
 - Per últim, per a l'aplicació de les mesures que conté la Llei, **amb caràcter trimestral el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana aprovarà una resolució que reculli la relació de zones de mercat residencial tensionat que hagin estat declarades en virtut del procediment previst en aquest article [art. 18.2.d)].**

A més, cal recordar que **la vigència de la declaració d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensionat serà de tres (3) anys, podent prorrogar-se anualment seguint el mateix procediment**, quan subsisteixin les circumstàncies que van motivar-ne la declaració i prèvia justificació de les mesures i accions públiques adoptades per a revertir o millorar la situació des de l'anterior declaració.

2. La nova declaració de 131 municipis catalans com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la LDH.

Amb aquesta **Resolució de 8 d'octubre de 2024 de la Secretaria d'Estat d'Habitatge** conclou el procediment previst a l'art. 18 LDH que hem esquematitzat en l'anterior apartat i que es va iniciar quan, el passat **12 d'abril de 2024**, la secretària d'Habitatge del Departament de Territori va acordar iniciar el procediment per a la declaració d'una nova zona de mercat residencial tensionat, d'acord amb la Llei estatal 12/2023 i, el 15 d'abril de 2024, va formular la primera versió de la Memòria per a la declaració de 131 municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Amb posterioritat als tràmits d'[informació pública](#) i audiència -es va donar audiència als 131 municipis i a diverses entitats afectades en la matèria- l'1 de juliol de 2024 es va modificar la [Memòria](#) atenent als resultats d'aquests tràmits, memòria que hem de considerar definitiva.

Finalment, el passat 3 de juliol es va publicar al DOGC la [Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge](#) (DOGC núm. 9196 de 3.7.2024).

La mateixa Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, estableix que es comunica a la Secretaria General d'Agenda Urbana i Habitatge del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, de conformitat amb l'article 18.2.c) de la Llei 12/2023 (actualment, la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana).

Recordem, però, que aquesta és la **segona declaració d'una zona de mercat residencial tensionat a Catalunya** atès que mitjançant la [Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana](#) es van declarar **140 municipis catalans com a zona de mercat residencial tensionat**. En relació a aquest primer procediment, els Serveis Jurídics de l'ACM vam elaborar una [nota informativa sobre la primera Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost](#), Resolució que posteriorment va ser modificada per la Resolució TER/800/2024, de 13 de març.

Pel que fa al contingut d'aquesta nova Resolució, contingut que es recull a la Resolució de 8 d'octubre de 2024, es declaren els següents **131 municipis catalans com a zona de mercat residencial tensionat**:

«Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellgalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrió del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pallejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs».

Per una altra banda, es fixa un **període de vigència de la zona tensionada de tres anys des de l'endemà de la publicació de la present resolució, d'acord amb l'article 18.2.d) de la Llei 12/2023, de 24 de maig**.

També, pel que fa a la **definició de gran tenidor en la zona de mercat residencial tensionat segons el que disposa l'art. 3.k) de la Llei 12/2023**, la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, defineix com a gran tenidor a **qualsevol persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial situats en la zona de mercat residencial tensionat**.

A més, d'acord amb la Resolució, també s'acorda **aplicar el límit màxim del preu de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (d'ara endavant, LAU), als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona declarada mercat residencial tensionat sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els darrers cinc anys.**

Per últim, **la Resolució produirà efectes des de l'endemà de la seva publicació en el BOE.**

En conclusió, amb la publicació d'aquesta nova Resolució dictada per la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, Catalunya ha declarat 271 dels 947 municipis com a zones de mercat residencial tensionat d'acord amb l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge.

3. Enllaços.

- [Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge.](#)
- [Resolució de 8 d'octubre de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el tercer trimestre de 2024.](#)
- [Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.](#)
- [Memòria per a la declaració de 131 municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge \(versió final posterior als tràmits d'informació pública i audiència\).](#)

Serveis Jurídics de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM)

juridics@acm.cat

www.acm.cat/juridic

Carrer València, 231, 08007 Barcelona

Telèfon: 93 496 16 16