



Ajuntament de Cubelles

Núm. d'expedient 1374/2021 -7020  
Departament BENESTAR SOCIAL

---

# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DECLARACIÓ DE CUBELLES COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS

---

Llei 11/2020, de 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.



Ajuntament de Cubelles  
Benestar Social

## ÍNDEX:

1. Antecedents
2. Fonaments de dret
3. Argumentació per a formular l'àrea amb mercat d'habitatge tens  
Anàlisi de les situacions assenyales a l'article 2 en el municipi de Cubelles.
  - 3.1 Sobre la mitjana del preu de lloguers d'habitatge.
  - 3.2 Sobre la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar.
  - 3.3 Sobre el creixement interanual acumulat del preu dels lloguers d'habitatge.
4. Actuacions que l'Ajuntament de Cubelles durà a terme durant tot el període de vigència de la declaració.
  - 4.1 Estructura disponible
  - 4.2 Descripció dels instruments i plans existents.
    - 4.2.1 Augmentar el parc públic d'habitatge.
    - 4.2.2 Adquisició d'habitatges privats via tanteig i retracte.
    - 4.2.3 Habitatges de grans tenidors, entitats financeres i/o grans voltors.
    - 4.2.4 Promoció d'habitatges socials i assequibles.
    - 4.2.5 Aplicació del recàrrec del 50% de l'Impost de Béns Immobles a aquells habitatges que estiguin desocupats amb caràcter permanent de grans tenidors, entitats financeres i grans voltors.



Ajuntament de Cubelles

## **EXPEDIENT: SOL·LICITUD DE DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE CUBELLES COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.**

**ASSUMPTE: INFORME PERCEPTIU I MEMÒRIA DE LES ACTUACIONS MUNICIPALS QUE L'AJUNTAMENT DE CUBELLES DURÀ A TERME A FI D'ATENUAR O CAPGIRAR LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS.**

### **1. ANTECEDENTS**

En data 22 de setembre de 2020, va entrar en vigor la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de la 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, l'objecte de la qual és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, limitant els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades qualificades com "àrees amb mercat d'habitatge tens".

### **2. FONAMENTS DE DRET**

- Article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges 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.
- Article 3 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges 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.
- Article 4.1 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges 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.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.



**Ajuntament de Cubelles**

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

De conformitat amb l'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament i de la 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, son 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 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 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 30% dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatges hi superi el 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 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.

L'article 3 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, estableix el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i l'article 4 el contingut que ha de tenir aquesta declaració així com el període de vigència.

Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

- a) Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i els fet que n'acreditin la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- b) Un informe perceptiu de l'Ajuntament.
- c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- d) Una relació de les actuacions que es duren a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.



Ajuntament de Cubelles

### **3. ARGUMENTACIÓ PER A FORMULAR L'ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.**

#### **Anàlisi de les situacions assenyalades a l'article 2 en el municipi de Cubelles.**

##### **3.1 Sobre la mitjana del preu de lloguers d'habitatge.**

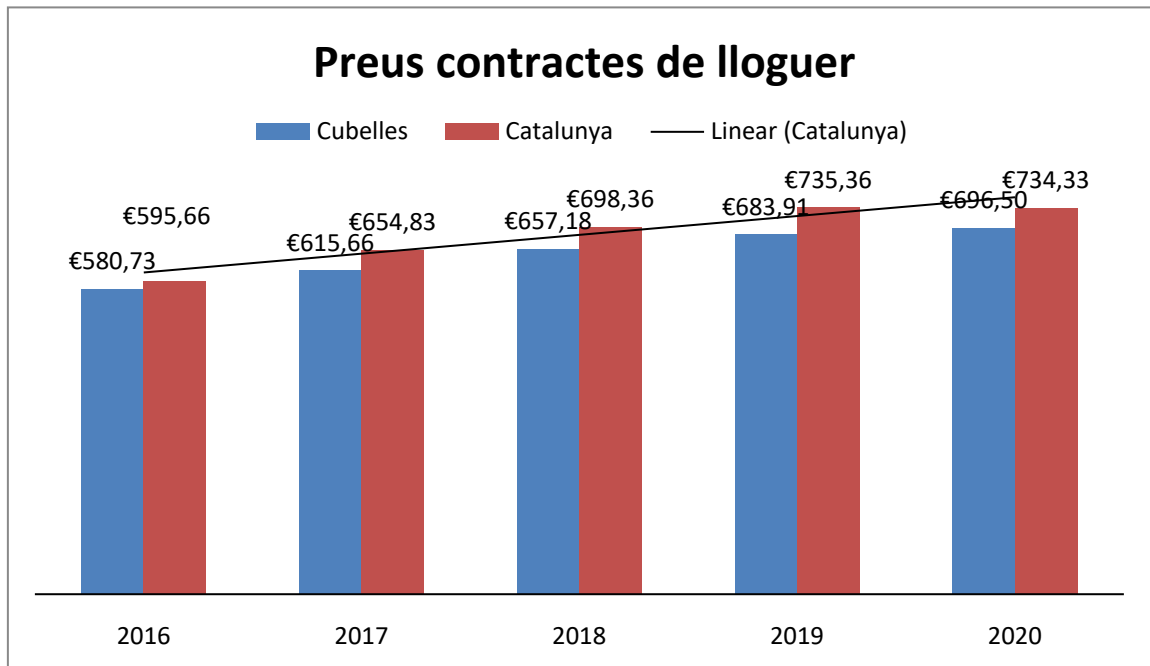
A partir de l'explotació de les dades del lloguer mitjà contractual acumulat de l'any 2016 i l'any 2020 a Cubelles i a Catalunya, es calcula la diferència en percentatge.

| PREUS CONTRACTES DE LLOGUER |          |           |
|-----------------------------|----------|-----------|
| ANYS                        | CUBELLES | CATALUNYA |
| 2016                        | 580,73€  | 595,66€   |
| 2017                        | 615,66€  | 654,83€   |
| 2018                        | 657,18€  | 698,36€   |
| 2019                        | 683,91€  | 735,36€   |
| 2020                        | 696,50€  | 734,33€   |

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat



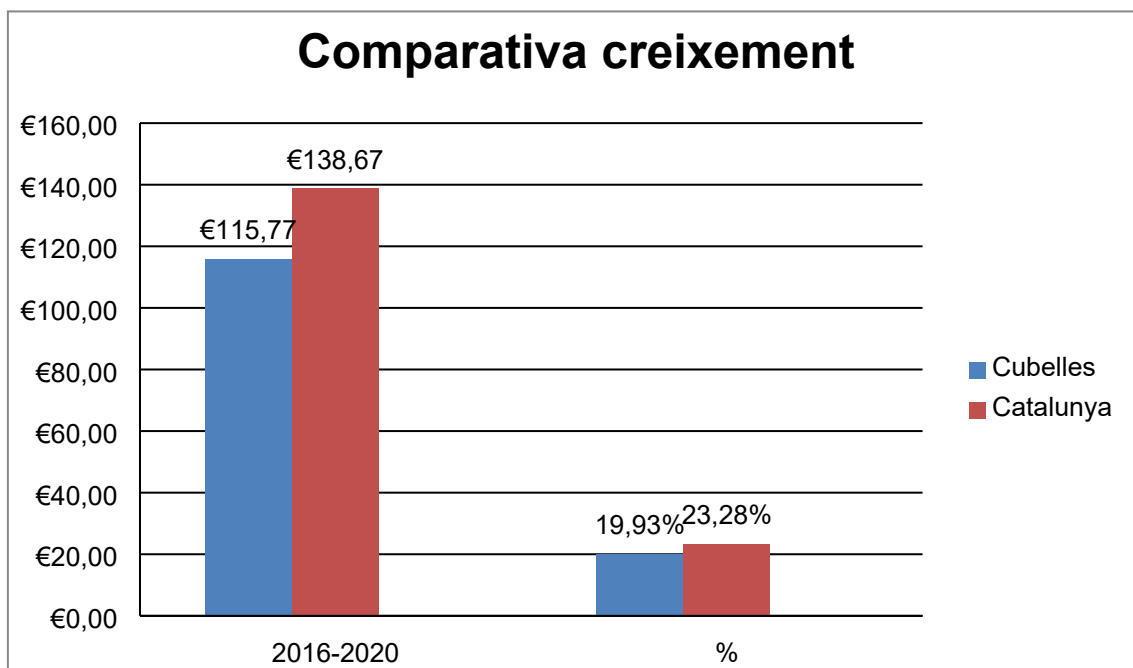
Ajuntament de Cubelles



|                      | COMPARATIVA CREIXEMENT |           |
|----------------------|------------------------|-----------|
|                      | CUBELLES               | CATALUNYA |
| DIFERÈNCIA 2016-2020 | 115,77€                | 138,67€   |
| INCREMENT            | 19,93%                 | 23,28%    |



Ajuntament de Cubelles



Per tal de donar compliment al requisit de l'article 2.a, de la Llei: *“que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya”*

De la lectura d'aquestes dades, la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge a Cubelles ha experimentat un creixement del **19,93%**, i atès que el valor de referència per a realitzar aquesta comparació és la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en l'àmbit de Catalunya, que en aquest cas és de 595,66€ de mitjana contractual per a l'any 2016 i de 734,33 per a l'any 2020, fet que implica un **23,28%**, Cubelles no compleix el requisit establert a l'article 2.a de la Llei, doncs l'increment percentual entre 2016 i 2020 al municipi ha estat inferior al valor de referència.

### **3.2 Sobre la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar.**

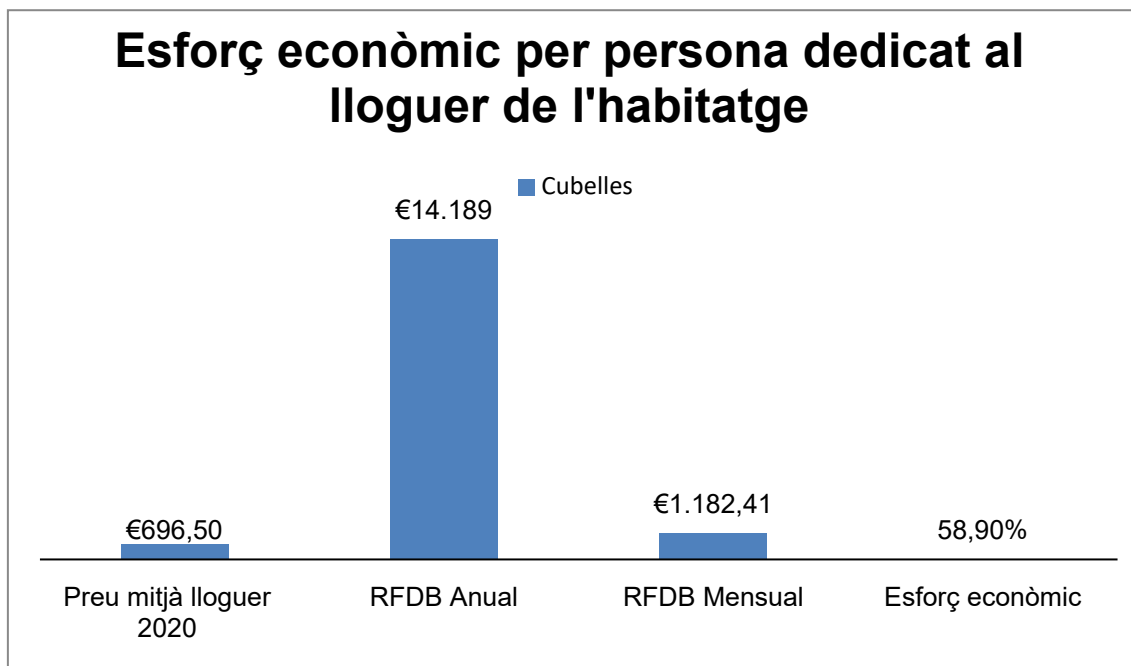
Per tal de donar compliment al requisit establert a l'article 2.b de la Llei: *“que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys”*.

Si comparem la Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al municipi publicada a l'IDESCAT amb la darrera dada publicada de lloguer mitjà contractual a tancament d'any al municipi. La dada de RFDB publicada a l'IDESCAT la dividirem per 12 mensualitats i s'establirà el percentatge.

| ESFORÇ ECONÒMIC PER PERSONA DEDICAT AL LLOGUER DE L'HABITATGE |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| PREU MITJÀ LLOGUER 2020                                       | 696,50€   |
| RFDB ANUAL (Renda Familiar Disponible Bruta)                  | 14.189€   |
| RFDB MENSUAL (Renda Familiar Disponible Bruta)                | 1.182,41€ |
| ESFORÇ ECONÒMIC                                               | 58,90%    |

Font: DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Informació Estadística Local



De la lectura d'aquestes dades, deduïm que el percentatge entre la RFDB (Renda Familiar Disponible Bruta) mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de l'any 2020 al municipi de Cubelles és superior al valor de referència (30%).

### **3.3 Sobre el creixement interanual acumulat del preu dels lloguers d'habitatge.**

Per tal de donar compliment a l'article 2.c de la Llei: "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".





Ajuntament de Cubelles

Si fem la comparació entre l'evolució del preu del lloguer a Cubelles i l'evolució de l'IPC acumulats en els cinc anys anteriors període comprès (2016-2020).

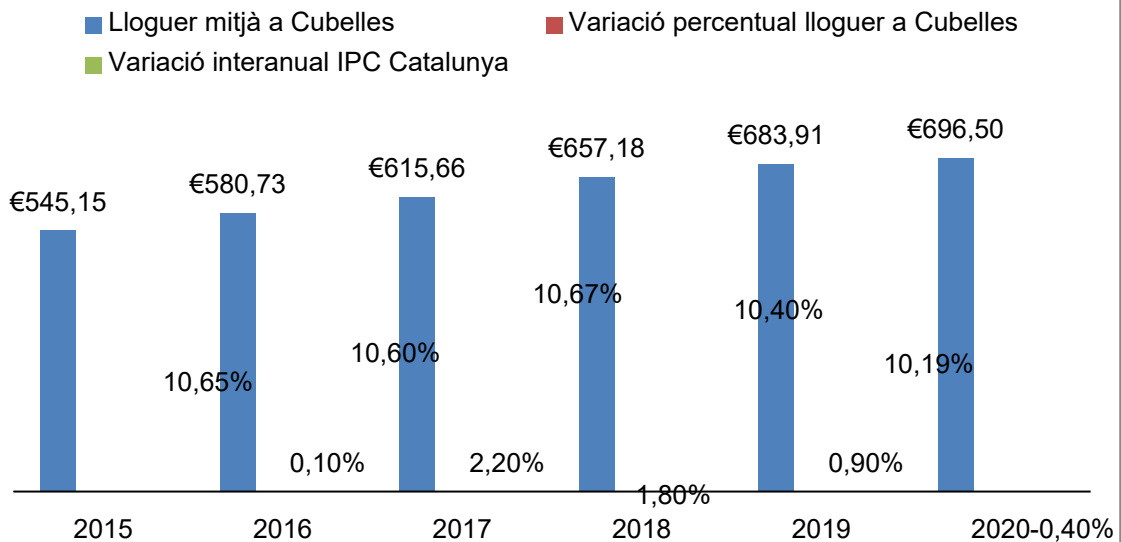
Sumem per una banda la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i obtenim el valor acumulat en percentatge, i per l'altra la variació interanual de l'IPC acumulada a Catalunya.

|                  | CREIXEMENT INTERANUAL ACUMULAT                        |                                                 |                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                  | LLOGUER MITJÀ<br>A CUBELLES                           | VARIACIÓ<br>PERCENTUAL<br>LLOGUER A<br>CUBELLES | VARIACIÓ<br>INTERANUAL IPC<br>CATALUNYA |
| <b>2015</b>      | 545,15€                                               |                                                 |                                         |
| <b>2016</b>      | 580,73€                                               | 10,65%                                          | 0,10%                                   |
| <b>2017</b>      | 615,66€                                               | 10,60%                                          | 2,20%                                   |
| <b>2018</b>      | 657,18€                                               | 10,67%                                          | 1,80%                                   |
| <b>2019</b>      | 683,91€                                               | 10,40%                                          | 0,90%                                   |
| <b>2020</b>      | 696,50€                                               | 10,19%                                          | -0,40%                                  |
| <b>ACUMULAT</b>  |                                                       | <b>52,51%</b>                                   | <b>4,60%</b>                            |
| <b>INCREMENT</b> | <b>VPLLC/5 (10,50%) -VIIPC (4,60%) 5,90% SUPERIOR</b> |                                                 |                                         |

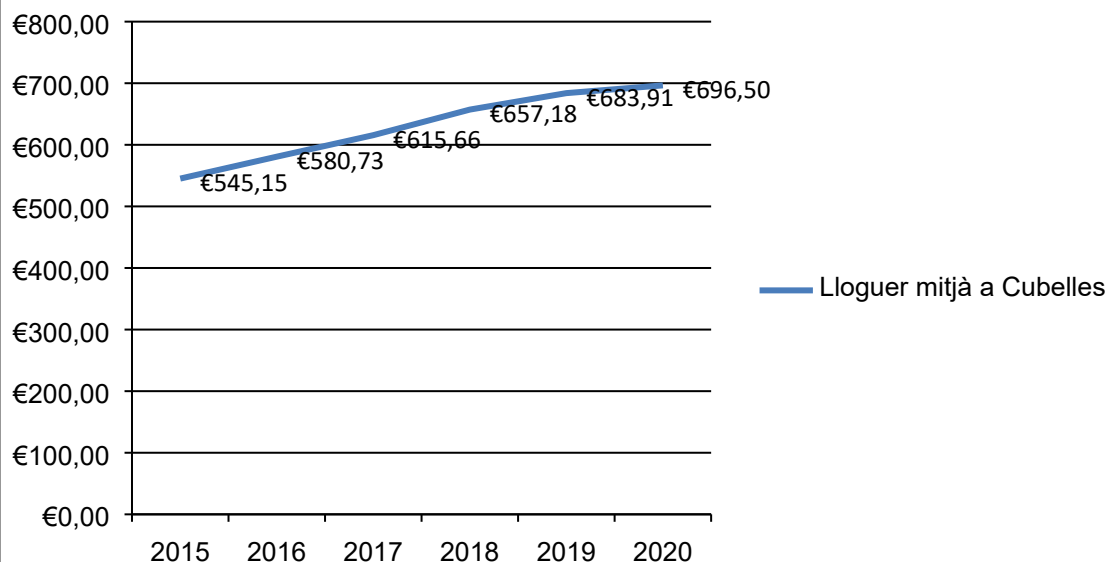
Font: IDESCAT



## Creixement interanual acumulat



## Evolució creixement lloguer



De la lectura d'aquestes dades deduïm que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana a Cubelles, és 5,90% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els cinc anys del període comprès (2016-2020) per tant el municipi de Cubelles compleix els requisits definits a l'article 2.a de la Llei 11/2020.



Atès les dades obtingudes, i segons reconeix l'article 2.c de la Llei 11/2020, de 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, que limita els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades qualificades com "àrees amb mercat d'habitatges tens", si l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana al municipi és un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període.

#### **4. ACTUACIONS QUE L'AJUNTAMENT DE CUBELLES DURÀ A TERME DURANT TOT EL PERÍODE DE VIGÈNCIA DE LA DECLARACIÓ.**

##### **4.1 Estructura disponible**

Aquesta memòria justifica la necessitat de declarar el municipi de Cubelles com a Àrea de mercat d'habitatge tens, segons el que es recull a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

L'Ajuntament de Cubelles, amb una població de 16716 habitants, presta Serveis d'habitatge municipals i serveis d'habitatge en col·laboració amb el Consell Comarcal del Garraf, constituint-se aquest, com un Departament d'habitatge que forma part de l'Àrea de Serveis a les Persones.

##### **4.2 Descripció dels instruments i plans existents.**

- Pla per a la mobilització d'habitatges buits o permanent desocupats que incorpora el Programa d'inspecció de Cubelles 2021-2023, aprovat per la Junta de Govern local, en data 23 de juny de 2021.

Aquest Pla de Mobilització d'habitatges buits o permanent desocupats que incorpora el Programa d'inspecció s'ha redactat segons normativa vigent tenint en compte la Sentència del Tribunal Constitucional, de data 28 de gener de 2021, número 2577/20, que va declarar inconstitucionals i nuls alguns preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'habitatge incorporats pel Reial Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

- Garantir el reallotjament de persones en compliment de l'Acord Marc aprovat en data 14 d'abril de 2021, per la JGL "per a l'adhesió d'Ajuntaments per col·laborar en el desenvolupament del programa "Reallotgem.cat", de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Augmentar el parc públic d'habitatges fent ús de la Llei del Dret de Tanteig i Retracte.
- Aplicar el recàrrec del 50% de l'Impost de Béns Immobles (IBI) a aquells habitatges que es trobin en situació de desocupats més de dos anys amb caràcter permanent, de grans tenidors, entitats financeres i grans voltors.



Ajuntament de Cubelles

A continuació destaquem aquelles actuacions que es considera que tindran incidència en atenuar la situació d'àrea de mercat tens de Cubelles.

#### ***4.2.1 Augmentar el parc públic d'habitatge.***

Un dels motius de la pujada dels preus del lloguer és el desequilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge, i especialment, d'habitatge assequible. És per aquest motiu que es proposen diverses actuacions adreçades a ampliar el parc d'habitatge assequible i de caire social, com la bonificació del 95% de l'impost de béns immobles.

#### ***4.2.2 Adquisició d'habitatges privats via tanteig i retracte.***

És voluntat de l'Ajuntament de Cubelles adquirir habitatges amb la finalitat de destinar-los a lloguer assequible i social, mitjançant l'adquisició de privats via tanteig i retracte, compra directa i/o acords amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

#### ***4.2.3 Habitatges de grans tenidors, entitats financeres i/o grans voltors.***

Es vol ampliar l'oferta d'habitatges amb destí al lloguer assequible i/o social mitjançant la cessió d'habitatges de grans tenidors, entitats financeres i /o grans voltors i així com mediar per l'establiment del lloguer social.

#### ***4.2.4 Promoció d'habitatges socials i assequibles.***

L'Ajuntament de Cubelles disposa d'una parcel·la de titularitat municipal per destinar a la promoció d'habitatges socials i assequibles.

#### ***4.2.5 Aplicació del recàrrec del 50% de l'Impost de Béns Immobles a aquells habitatges que estiguin desocupats amb caràcter permanent de grans tenidors, entitats financeres i grans voltors.***

Atesa la gran quantitat de població amb necessitats habitacionals i la manca de recursos públics per fer-hi front, es fa necessària l'adopció de mesures per aconseguir la mobilització dels habitatges desocupats injustificadament amb la voluntat d'incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus assequibles.

Aquest és el criteri d'aquest informant, que es sotmet a qualsevol altre millor fonamentat en dret. No obstant això, la Corporació decidirà el que estimi més oportú.

Cubelles, a data de la signatura electrònica