



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Datos de registro:

Número de registro:	202199900002434
Fecha de presentación:	2021-02-16 16:39:44
Fecha efectiva:	2021-02-16 16:39:44

DATOS PERSONALES

Nombre y Apellidos/Razón Social:	MARTA MAICAS ORTIZ				
Domicilio:	[REDACTED]				
Población:	[REDACTED]	Provincia:	ILLES BALEARS	C.P.:	[REDACTED]
Teléfono:	[REDACTED]	E-mail:	[REDACTED]		
NIF:	[REDACTED]				

El que subscribe formula solicitud en los siguientes términos:

PETICIÓN

Asunto: Instancia general
Destino: SECRETARIA

DATOS DE LA SOLICITUD

Expone: Que siguin registrades els següents documents, per part de el grup municipal Unides Podem, per al seu debat en el ple, que tindrà lloc el dijous 25 de febrer d'aquest mateix any:
-Moció control preu de lloguers
-Preguntes para ser respostes en ple

DOCUMENTOS APORTADOS

MOCIO Control preu de lloguers
Preguntes per escrit.docx.pdf





PROPOSTA D'ACORD RELATIVA AL CONTROL DE PREUS DE LLOGUERS ABUSIUS, GARANTIES PER A PERSONES ARRENDATÀRIES I PETITS PROPIETARIS/AS

El Grup Municipal Unides Podem, amb NIF V16641979, tal com disposen els articles 91.4 i 97 del Reglament, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals presenta al proper ple la següent proposta d'acord

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'especulació en el preu dels lloguers és una realitat que sofreixen actualment centenars de ciutats a Europa i també a Espanya. Segons dades del Banc d'Espanya, els lloguers han augmentat un 50% en els últims deu anys a nivell nacional, una pujada significativa sobretot en grans ciutats com Madrid, Barcelona o València i en diversos enclavaments del turisme com les Illes Balears o les Illes Canàries. En paral·lel, els salaris no han seguit la mateixa senda i la precarietat és la tònica general en el mercat laboral espanyol. L'OCDE assenyala que el 24,7% de les llars tenia una despesa en habitatge de lloguer superior al 40% dels seus ingressos nets en 2014, enfront del 13,1% registrat en la mitjana de l'OCDE, per la qual cosa aquesta proporció haurà augmentat amb l'escalada de preus actual.

Segons dades d'Eurostat, a Espanya al voltant de quatre de cada deu persones que viuen de lloguer destinen més del 40% dels ingressos familiars al pagament del lloguer, un dels índexs més alts de tota la Unió Europea (UE), solament superat per Grècia i Lituània. Dedicar més del 40% de la renda familiar al pagament de l'habitatge és considerat per la UE com un càrrec excessiu per a l'economia d'una llar.

L'increment dels lloguers no es correspon amb una millora en la capacitat adquisitiva de la població. Segons l'estudi "L'Estat de la Pobresa. Espanya 2019 IX Informe anual sobre el risc de pobresa i exclusió" realitzat per la Xarxa Europea de Lluita contra la Pobresa i

L'Exclusió Social EAPN Espanya, un total de 12.188.288 persones, que suposen el 26,1% de la població espanyola està en Risc de Pobresa i/o Exclusió Social. Espanya s'ha convertit en el segon país de la Unió Europea, després de Xipre, on més ha crescut la desigualtat de renda, 20 vegades més que la mitjana europea. Al descens dels salaris hem de sumar els casos de centenars de famílies obligades a buscar un altre pis amb preus inassumibles i amb el risc de ser expulsades de les seves cases perquè no poden pagar el lloguer.

Però no sols són expulsades dels seus habitatges, sinó també dels seus barris, que perden a les seves veïnes i es transformen així en aparadors per al turisme o en zones residencials només per a persones amb alt poder adquisitiu.

Segons l'estudi 'Efectes de la crisi econòmica en els òrgans judicials' que ha publicat la Secció d'Estadística del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), les últimes dades estadístiques disponibles corresponen a 2019. El nombre de llançaments practicats durant el 2019 ha estat de 36.467, dels quals, un 67,5% del total ha estat conseqüència de procediments derivats de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), mentre que altres 14.193 (el 26,3 per cent) es van derivar d'execucions hipotecàries. Els 3.346 restants van obeir a altres causes.

Els llançaments per impagament del lloguer van experimentar una disminució interanual del 2,2 per cent, mentre que els derivats d'execucions hipotecàries van baixar un 25,1 per cent respecte a 2018. Els llançaments afecten diferents tipus d'immobles, no sols habitatges i, en el cas d'aquestes, no sols a habitatge habitual. Catalunya (amb 12.446, el 23 per cent del total nacional) va ser la Comunitat Autònoma en la qual es van practicar més llançaments, seguida per Andalusia (amb 8.806) i la Comunitat Valenciana, amb 7.390.

Després de la crisi econòmica del 2008, la història es repeteix, i les famílies a Espanya es tornen a enfrontar a problemes econòmics, aquesta vegada derivats d'una pandèmia mundial provocada pel virus de la Covid-19. Una vegada més, les famílies del nostre país

han de fer un major esforç econòmic per a gaudir d'un habitatge. La política de no intervenció pública sobre el mercat de l'habitatge ha generat una tendència alcista dels preus i una crisi d'accessibilitat a aquest bé que ha provocat l'expulsió dels sectors de la població amb menys recursos.

La crisi del coronavirus està ja agreujant aquesta situació. Amb la paralització de gran part de l'activitat econòmica per culpa de l'epidèmia de la Covid-19, moltes de les persones que estan pagant una hipoteca o vivint de lloguer estan tenint grans dificultats per a continuar fent-ho. Si abans les famílies sofrien l'asfíxia dels preus del lloguer i de l'endeutament que ja arrossegaven de la crisi anterior, ara el panorama resulta alarmant: la sortida del confinament obre un escenari ple d'incertesa davant la possible pujada de la taxa de desocupació i la caiguda del creixement econòmic. En aquest escenari, es multipliquen les dificultats per a l'accés a un habitatge, l'endeutament familiar o directament la pèrdua de l'habitatge, especialment per a les famílies més vulnerables.

La crisi del coronavirus i el seu impacte sobre el mercat immobiliari ha de servir per a reivindicar la necessitat de garantir el dret a un habitatge digne i adequat recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola i també per a revertir les polítiques de mercantilització, dibuixant un horitzó normatiu en el qual l'habitatge compleixi la seva funció social i no sigui mera mercaderia o un actiu objecte d'especulació. És, ara, quan se'ns presenta l'oportunitat d'articular un veritable sistema públic d'habitatge.

Mancant xifres oficials més actualitzades, segons l'Institut Nacional d'Estadística (INE), en 2011 hi havia 3,5 milions d'habitatges buits. No obstant això, avui dia el parc públic d'habitatge en lloguer no aconsegueix el 1,5% del total del parc d'habitatges segons dades de l'INE i Housing Europe; molt per sota dels percentatges d'Holanda (32%), Àustria (23%) o França (17%). Espanya compta amb un dels percentatges d'habitatge social més baixos de la Unió Europea, un 1,1% només superat per Grècia i lluny d'uns altres com Holanda (32%), Àustria (23%), el Regne Unit (18%) o França (17%). A més, Espanya acumula el 30% dels habitatges buits d'Europa (més de 3,4 milions d'habitatges).

Considerant que Espanya té un parc total d'habitatges de 25 milions, si volem un parc públic d'habitatge equiparable als països del nostre entorn, és a dir, com a mínim, d'un 10%, necessitem 2,5 milions d'habitatges que el conformin. L'habitatge és un bé de primera necessitat i la seva funció social ha de ser preservada per les institucions públiques per sobre de qualsevol altra consideració.

Com a conseqüència, els ajuntaments no poden donar resposta a l'emergència diària dels desnonaments, les ocupacions d'habitatges buits o l'infrahabitatge, ni tampoc oferir una solució a aquelles persones que necessiten accedir a un habitatge a preus inferiors als del mercat. Mentrestant, la SAREB acumula habitatges buits d'entitats financeres rescatades amb diners públics que, en la seva gran majoria, ven o traspassa la seva gestió a fons d'inversió, immobiliàries o altres gestors d'habitatge. Segons les últimes dades facilitades per la mateixa SAREB, fins a març de 2020, tan sols 2.400 habitatges de la seva cartera han estat cedides a administracions autonòmiques i ajuntaments. Una xifra irrisòria si es té en compte que el juny de 2014, declarava tenir en cartera més de 45.000 habitatges residencials. Pisos, que, per tant, continuen engrossint el parc d'habitatges buits.

Malgrat les mesures d'urgència preses fins ara pel Govern d'Espanya amb relació a les rendes de lloguer, dirigides a esmorteir l'impacte de la crisi sanitària sobre els arrendataris en situació de major vulnerabilitat socioeconòmica, es requereixen reformes estructurals en matèria de regulació de l'accés a l'habitatge, encaminades a considerar-la com un bé de primera necessitat abans que, com una inversió, en línia amb el mandat contingut en l'article 47 de la Constitució Espanyola. Igual que en la crisi de 2008, ens trobem davant un mercat especulatiu, amb forta presència de capitals d'inversió internacionals, que fa previsible l'enfonsament dels preus i que pot generar noves oportunitats per a la intervenció de fons voltors oportunistes que sobrevolen el mercat espanyol.

Ciutats europees amb problemàtiques semblants com Amsterdam, París o Berlín, ja han posat en marxa mesures legislatives que limiten els preus i les pujades abusives dels lloguers. Els desnonaments per impagament de lloguer, la saturació dels serveis socials municipals i la precarització dels arrendaments genera exclusió i sobreendeutament de les

arrendatàries, o cosa que és el mateix, més impagaments de lloguer. En canvi, més estabilitat i adaptació dels lloguers als salaris de les persones equival a més seguretat de pagament i, per tant, de cobrament per part dels propietaris.

El Comitè DESC de les Nacions Unides, en les seves observacions finals sobre el Sisè Informe periòdic d'Espanya, aprovades en la sessió celebrada el 29 de març de 2018, explicita que «En particular, preocupa el Comitè el número insuficient d'habitatge social; la creixent falta d'asequibilitat de l'habitatge, particularment dins del mercat privat a causa dels preus excessius; i la falta de protecció adequada de la seguretat de la tinença. Així mateix, el preocupa el nombre significatiu de llars que no compta amb habitatge en condicions adequades i l'alt nombre de persones sense llar». En conseqüència, recomana a l'Estat que «Adopti les mesures necessàries per a reglamentar el mercat privat de l'habitatge per a facilitar l'accessibilitat, disponibilitat i assequibilitat d'un habitatge adequat per a les persones de baixos ingressos;» i «Revisi la seva legislació sobre arrendaments i dugui a terme les modificacions necessàries a fi de garantir una protecció adequada de la seguretat de la tinença i establir mecanismes judicials efectius que garanteixin la protecció del dret a un habitatge adequat.»

La legislació i polítiques públiques en matèria de lloguer han tingut grans avenços. En concret, l'última modificació legal efectuada mitjançant el Reial decret llei 7/2019, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, constitueix una resposta a les demandes de centenars de col·lectius socials i associacions de veïns que estaven sent sufocats per la reforma legislativa del Govern del Partit Popular, la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, que suposava la precarització absoluta de les persones inquilines.

Sota el nou Reial decret llei 7/2019 es va aconseguir millorar la certitud i seguretat jurídica dels arrendataris mitjançant l'ampliació de la pròrroga obligatòria dels contractes d'arrendament de 3 a cinc 5 anys en cas que l'arrendador sigui una persona física i a 7 anys en cas que sigui una persona jurídica. A més, es va ampliar la pròrroga tàcita d'un a tres anys i es va prolongar el termini de preavís per a trencar el contracte d'arrendament,

havent d'informar l'inquilí amb 4 mesos d'antelació i amb 2 mesos a l'arrendador. Addicionalment es va establir que l'increment produït per l'actualització anual de la renda no podrà excedir la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus al Consum, per la qual cosa l'actualització anual del preu del lloguer va quedar lligada a l'IPC, que opera com a límit màxim de l'augment.

És necessari comprendre que, la possibilitat de regulació dels preus de lloguer assegura una rendibilitat econòmica proporcionada del lloguer a llarg termini per als propietaris, equilibrant així el dret a la llibertat d'empresa i el dret a la propietat privada amb relació al dret d'accés a un habitatge digne i el compliment de la funció social de la propietat. L'existent desequilibri en la negociació de la renda entre la part arrendadora i la part arrendatària, en escenaris d'escassetat d'oferta i tensió dels preus, comporta que el preu es determini de manera unilateral per la part arrendadora, sent la majoria de les vegades una càrrega desproporcionada en relació amb els ingressos familiars. Tot això justifica que sigui possible la intervenció dels poders públics en la regulació d'un element essencial en la relació contractual, com és el preu. En aquests moments, acabar amb els preus abusius és urgent, especialment en una situació de crisi sanitària, social i econòmica, on els ingressos de les classes populars es poden reduir de manera significativa. I és necessari adoptar mecanismes que garanteixin el compliment efectiu del dret a un habitatge digne i adequat al nostre país.

És per tot això pel que aquest grup municipal sotmet a aquest Ple per al seu debat i, si escau, adopció de la següent

PROPOSTA D'ACORD

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu insta el Govern d'Espanya a:

1. Aprovar una llei estatal d'habitatge, que permeti el seu desenvolupament en el marc de les competències de les comunitats autònomes i municipis, que blindi la funció social de l'habitatge i asseguri el compliment efectiu i el respecte del dret a



un habitatge digne i adequat recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola, inclòs l'accés als subministraments bàsics. I adoptar mecanismes que garanteixin el compliment de les obligacions internacionals en matèria de dret a l'habitatge contingudes en el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, l'Observació generals N°4 i N°7 del Comitè DESC, i la Convenció sobre els Drets del Nen, així com les resolucions i dictàmens del Comitè DESC en matèria d'habitatge i garantir la seva aplicació immediata i vinculant en casos de desallotjament forçós sense alternativa residencial.

2. Legislar per a regular el mercat del lloguer d'habitatges, impedit preus abusius en els contractes d'arrendament d'habitatge mitjançant mecanismes de control de preus i promovent baixades de preus tant en contractes en vigor com en contractes futurs. A més, es garantirà un lloguer estable, segur i assequible, augmentant el parc públic d'habitatge en lloguer social i assequible, adoptant mecanismes per a la cessió obligatòria i temporal d'habitatge buit en mans de grans forquilles d'habitatge a les administracions públiques competents.

A Santa Eulària des Riu, 16 de febrer. del 2021

Signatura:

Marta Maicas Ortíz

Regidora del Grup Municipal Unides Podem

El Grup Municipal Unides Podem, amb NIF V16641979 i en virtut del que disposa l'article 77 de la Llei de Bases de Règim Local i els articles 14, 15 i 16 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals formula la següent

PREGUNTA ALS ÒRGANS DE GOVERN

REGIDORIA DE MEDI AMBIENT I BENESTAR ANIMAL

BENESTAR ANIMAL

Quin pressupost es destinà, l'any 2020, a Benestar animal, com es va executar i en què es va fer servir?

Quin pressupost s'ha destinat, l'any 2021, a Benestar animal i en què es té pensat emprar-se?

MEDI AMBIENT: plaques solars

Quantes instal·lacions municipals estan en condicions per posar plaques solars a sobre terrats?

Quina és la planificació d'instal·lacions solars en els propers anys? I en aquest en concret?

Quin ha estat el pressupost de la col·locació de les plaques solars que s'han fet fins ara?

Què han de fer les escoles per aconseguir obtenir les factures de la llum i l'aigua?

A Santa Eulària des Riu, 16 de FEBRER del 2021

Signatura:

Marta Maicas Ortíz

Regidora del Grup Municipal Unides Podem

Sra. ALCALDESSA-PRESIDENTA DE L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU