

MOCIÓ D'EXIGÈNCIA D'IMPLANTAR LA LIMITACIÓ DE PREUS DE LLOGUER – LLEI ESTATAL DE DRET A L'HABITATGE

Exposició de motius:

L'article 47 de la Constitució espanyola reconeix el dret dels espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i trasllada el mandat a tots els poders públics de donar contingut a aquest dret. Tots els experts i agents especialitzats en matèria d'habitatge, totes les forces polítiques i totes les Administracions coincideixen que un dels instruments més eficaços per a caminar en aquesta direcció és el de la promoció d'un parc d'habitatge social.

La ciutadania de les Illes Balears és conscient fins a quin punt el preu dels lloguers està desbordat. La bombolla de preus creada a moltes regions d'Espanya fa gairebé impossible l'accés a l'habitatge a gran part de la població, alguna cosa que es torna encara més sagnant a comunitats turístiques, com la nostra.

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha presentat l'Índex de Preus de Referència, un nou instrument que té com a principal objectiu controlar l'increment dels preus del lloguer. Aquesta eina no respon a criteris polítics, sinó tècnics i empíricament demostrables i que s'aplica de forma homogènia amb independència del lloc de residència. Es pot consultar en el següent enllaç: <https://serpavi.mivau.gob.es/>

L'índex operarà en aquelles Comunitats que sol·licitin ser declarades com a zones de mercat residencial tensat, segons el que s'estableix en la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge. Es tracta d'oferir més transparència i coneixement del mercat de lloguer d'habitatge, i amb això afavorir l'increment de l'oferta d'habitatge a preus assequibles, aportant a més un element clau de seguretat jurídica en les relacions entre arrendador i arrendatari.

Aquest índex, a més, consisteix en fer que les dades públiques estiguin al servei de l'interès general, permetent conèixer el rang de valors de lloguer d'un habitatge com a referència per a la fixació de la renda en els nous contractes d'arrendament.

Pel que fa a les seves característiques, en volem destacar les següents:

- L'índex operarà en aquelles Comunitats que sol·licitin ser declarades com a zones de mercat residencial tensionat, segons el que s'estableix en la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge. El Ministeri publicarà de manera trimestral una resolució en la qual es recollirà la relació de zones de mercat residencial tensionat que hagin estat declarades d'acord amb aquest procediment. En aquesta resolució es recollirà el període de vigència i particularitats que

puguin establir-se per a cada zona, i que puguin afectar la regulació dels contractes, com per exemple la definició del concepte de gran forquilla d'habitatge que aplica en cada zona.

- Per a les zones de mercat residencial tensionat, el valor superior del rang que determinarà l'índex marcarà el límit de renda màxim a exigir en els nous contractes de lloguer, de manera obligatòria, sempre que estem abans dues situacions: quan l'arrendador sigui una gran tenidor i quan es tracti d'un nou contracte de lloguer d'un habitatge que no hagi estat arrendat en els últims cinc anys.
- Si l'habitatge objecte de lloguer no es troba en una zona de mercat residencial tensat, l'índex no podrà aplicar-se de manera obligatòria, de manera que la renda podrà pactar-se lliurement entre les parts, si bé en aquest cas l'índex tindrà caràcter informatiu.
- L'índex és una eina excepcional per a aquells municipis on s'està produint una alta tensió en el mercat del lloguer. Amb ell se cerca evitar moviments especulatius dels preus dels lloguers, oferint un preu de mercat en funció de criteris tècnics. Es tracta d'oferir més transparència i coneixement del mercat del lloguer d'habitatge, i amb això afavorir l'increment de l'oferta d'habitatge a preus assequibles, aportant a més un element clau de seguretat jurídica en les relacions entre arrendador i arrendatari.

Els valors de l'índex s'obtenen sobre la base de la informació facilitada per l'Agència Tributària, relativa al contingut de les declaracions de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, d'immobles d'ús residencial en arrendament, i mitjançant uns elements de correcció i ponderació desenvolupats en el context d'un Grup Tècnic coordinat per la Direcció General d'Habitatge i Sòl. En aquest Grup han participat representants de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, de la Direcció General del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, de l'Institut Nacional d'Estadística, de la Secretaria General d'Assumptes Econòmics i G20 de Presidència del Govern, del Banc d'Espanya, del Col·legi de Registradors, de l'Associació Espanyola d'Anàlisi de Valor i del Consell General d'Economistes.

Podem concloure, doncs, que l'habitatge és el principal problema que sofreix aquesta Comunitat, i el nostre municipi no és una excepció. Atès que el govern d'Espanya ha posat mitjans per a poder evitar la pujada abusiva de preus de lloguer, per això és de summa urgència que aquest Consistori insti el Govern de les Illes Balears al fet que utilitzi les eines previstes en el nostre marc i ordenament jurídic per a abordar i mitigar aquesta problemàtica.

Santa Eulària des Riu

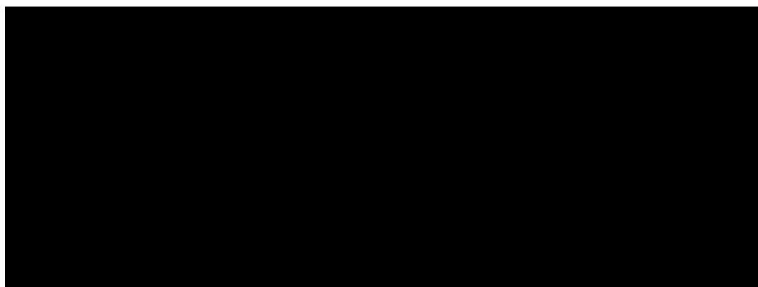
PSOE / ❤️

El Ple d'aquest Ajuntament té l'obligació de vetllar pel benestar de la seva ciutadania, d'impulsar polítiques que millorin la seva vida i aplicar totes aquelles que, venint d'Administracions superiors, puguin ser-li d'ajuda. Un clar exemple és, en aquest cas, la mesura impulsada des del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. Les famílies del municipi poden beneficiar-se de manera clara i és una mesura que no perjudica en absolut cap propietari o propietària que vulgui llogar el seu habitatge o que la tingui llogada en aquests moments.

Per tot el que ha estat exposat, el Grup Municipal Socialista presenta la següent **PROPOSTA D'ACORD**:

1. El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu insta al Govern de les Illes Balears a què, en exercici de les seves competències en matèria d'Habitatge, tal com permet la Llei estatal 12/2023 de 24 de maig pel Dret a l'Habitatge, declari la totalitat de la nostra Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a zona tensada perquè la ciutadania del nostre Municipi pugui beneficiar-se de l'aplicació de l'Índex de Preus de Referència en els preus de lloguer.

Santa Eulària des Riu, 18 de març de 2024



Alan Ripoll Ribas

Regidor grup municipal socialista