

MOCIÓ SOBRE LA DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE SANTA EULÀRIA DES RIU COM A ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSADA

Exposició de motius:

La llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, va incloure dins el marc normatiu estatal una de les principals demandes que es venia fent des del PSIB-PSOE: la possibilitat de limitar el preu del lloguer d'un habitatge.

Així l'article 18 recull la Declaració de zones de mercat residencial tensat, que permet que les administracions competents en matèria d'habitatge podran declarar, d'acord amb els criteris i procediments establerts a la normativa reguladora i en l'àmbit de les seves respectives competències, zones de mercat residencial tensat als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en l'àmbit on existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que puguin accedir a un habitatge assequible i digne, sense que això suposi un esforç de la unitat de convivència, superior al 30% dels ingressos financers mensuals, és a dir, permet limitar i topa el preu dels lloguers en aquests àmbits.

Les comunitats autònomes de Catalunya i País Basc, així com Galícia, ja han declarat àmbits territorial com a zona de mercat residencial tensat, a Catalunya 271 municipis, al País Basc 43 municipis i un a Galícia, per tant, la limitació de preus de lloguer és una realitat, que lluny de la propaganda i els bulos de la dreta política i mediàtica, està donat resultats molt esperançadors que es tradueixen en una rebaixa del preu de l'habitatge, no únicament a les poblacions declarades zona de mercat residencial tensat, sinó també a les que no han estat declarades, evidenciat així els efectes positius per a l'accés a un habitatge de la declaració.

A mode d'exemple, a Catalunya a un any de l'inici de la limitació de preus de lloguer, els preus varen baixar un 3,7% als municipis tensats, i un 6,4% a la ciutat de Barcelona, un 1,6 a tot l'àmbit de la comunitat autònoma, i es varen comptabilitzar 1000 nous contractes de lloguer cada mes.

Aquestes dades els hem de contraposar amb les de les Balears, on s'ha anat incrementant el preu de lloguer a més a més, en el mateix període que a Barcelona davallava el preu un 6,4% a les Balears s'incrementava un 14%.

Les polítiques d'habitatges dels darrers dos anys han provocat un increment exponencial del preu de l'habitatge, molt per damunt del que es va donar a la darrera bombolla immobiliària, avui llogar un habitatge és un 30% més car que fa dos anys, el preu mitjà d'un pis de 80 m2 és de 1500 €, i el metre quadrat per compra venda d'un habitatge es situa als 4.000 €.

Les polítiques territorials i d'habitatge que desenvolupen Partit Popular i Vox a les Balears tornen a les velles i fracassades propostes que primen l'especulació immobiliària per damunt del dret a l'habitatge de la població de les Balears, ho hem vist clarament amb la llei 4/2025 de projectes residencials estratègics o amb la de mesures urgents en matèria d'habitatge que ha desplaçat l'Habitatge de Protecció Oficial per l'Habitatge de preu limitat, expulsant així de l'accés a l'habitatge a la classe mitjana i treballadora de les Balears, als joves i jubilats, a les famílies més vulnerables, als treballadors de temporada, etc.

Al mateix temps que afavoreixen l'especulació, el Govern de les Illes Balears es nega a declarar les Balears com a zona de mercat residencial tensat, malgrat superar tots els indicadors objectius que estableix la llei estatal d'habitatge per a la seva declaració.

La crisi d'habitatge que patim a les Illes Balears obliga als poder públics a canviar els paràmetres d'actuació i prendre un paper actiu en matèria d'habitatge, explorant i posant a l'abast de la ciutadania tots i cada un dels mitjans dels que disposen les administracions públiques per pal·liar aquesta crisi, que s'ha traduït en un increment desbocat del preu de l'habitatge, tant de lloguer com de compra-venta, convertint d'aquesta manera a l'habitatge com pel primer factor de desigualtat social.

L'article 12.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, disposa que les institucions pròpies de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per tant entre elles les administracions locals, per complir les finalitats que li són pròpies en el marc de les competències que els atribueix l'Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic, manera d'assegurar a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a l'habitatge.

En aquest sentit, l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia estableix que les administracions públiques de les Illes Balears, han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears i que s'han de regular per llei els ajuts.

Així es fa necessari consolidar el contingut de l'article 47 de la Constitució Espanyola, que estableix com a principi rector de la política social i econòmica, que tota la ciutadania té dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i que, per tal de fer efectiu aquest dret bàsic de caràcter social, els poders públics tenen el deure d'actuar per garantir aquest dret, i han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents, i aquesta garantia o dret a l'habitatge, en el mandat als poders

públics es refereix a la posició jurídica del ciutadà que necessita un lloc on viure, i no al de la propietat de l'habitatge.

Pel que fa a les competència d'habitatge, correspon a la Comunitat Autònoma les competències en habitatge d'acord amb l'article 30.3 de l'Estatut d'Autonomia en el marc que disposa l'article 149.1.1.a), 8.a), 13.a) i 18.a) de la Constitució Espanyola, tot tenint en comptes que correspon també a les Administracions locals, d'acord amb l'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases del Règim local, atorguen la capacitat a l'ajuntament, per una banda "l'ordenació, gestió i disciplina urbanística", i per l'altre de "promoció i gestió de l'habitatge públic.

Així des d'aquest marc competencial, la Llei 12/2023, de 24 de maig, per el dret a l'habitatge, al seu article 18 regula el marc normatiu per tal que "les administracions competents podran declarar la zona de mercat residencial tensat als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en el àmbits territorial en que hi hagi risc d'oferta insuficient d'habitatges per a la població.

La delicada situació que travessa una part important i cada vegada més nombrosa de la societat, juntament amb altres factors com l'increment desmesurat del preu dels lloguers, conseqüència directa de l'especiació immobiliària, la manca d'implicació de l'administració de la comunitat autònoma en l'ampliació del parc públic d'habitatges i la disminució del ingressos de la famílies han provocat una situació límit d'emergència habitacional.

Estudis recents indiquen que l'esforç necessari per a accedir a l'habitatge ja està superant el dels anys d'inici de la crisi i que la taxa de sobrecàrrega dels llogaters que tenen lloguers a preus de mercat ultrapassa el trenta per cent recomanable, estant molt per damunt de la mitjana europea i del que es considera raonable per a una economia familiar.

La vulnerabilitat que en deriva es tradueix, a la pràctica, en l'expulsió de molts veïns del seu entorn de residència, sia per desnonament, sia per la impossibilitat d'afrontar els nous preus que s'estableixen en vèncer els contractes. Aquesta dinàmica de segregació espacial en funció de la capacitat econòmica incideix molt negativament en l'estructura urbana i en la cohesió social.

Per la qual cosa els Ajuntaments no poden ser aliens a les demandes dels seu ciutadans, ni a la necessita d'accés a un habitatge digne disn dels seu municipis, i els reptes que planteja l'accés a un habitatge digne i assequible s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques públiques, per la qual cosa, es desenvolupa i desplega, en el marc competencial normatiu disposat, per l'Estatut d'Autonomia de les Illes balears i per la Legislació bàsica de les administracions locals, la capacitat dels municipis en matèria d'habitatge, amb l'avaluació i posterior proposta de zona de mercat residencial tensat.

Es per aixó que el grup municipal socialista de Santa Eulària des Riu, presenta per a la seva aprovació en Ple, les següents **PROPOSTES D'ACORD**:

1. Avaluar si el municipi de Santa Eulària des Riu compleix les condicions per ser declarat tensat.
2. Iniciar un expedient d'avaluació dels requisits de l'article 18 de la llei 12/2023, i proposta de pla de mesures necessàries per a la correcció dels desequilibris evidenciats amb la declaració i un calendari de desenvolupament
3. Elaborar, en el cas de que es compleixin els requisits, una memòria sobre el compliment dels criteris de l'article 18 de la llei 12/2023 i la proposta de pla de mesures necessàries per a la correcció dels desequilibris evidenciats amb la declaració i calendari de desenvolupament
4. Traslladar al Govern de les Illes Balears aquest acord de ple i la sol·licitud formal de que el municipi sigui declarat com a zona de mercat residencial tensat, i que es procedeixi a l'aprovació del pla de mesures i calendari.
5. Sol·licitar als Consell insular de l'illa d'Eivissa d'un servei d'assessorament per al suport municipal en l'avaluació dels criteris de l'article 18 de la llei 12/2023 per declarar un municipi o una zona com a zona de mercat residencial tensat.

Santa Eulària des Riu, 24 de novembre 2025



ALAN RIPOLL RIBAS
Portaveu grup municipal socialista