



GM SOCIALISTA LAS ROZAS

MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE LAS ROZAS PARA LA MEJORA DEL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES ROCEÑOS

15 de septiembre de 2023

El Grupo Municipal Socialista en el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid al amparo de lo previsto en el Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Las Rozas (ROGAR) publicado el BOCM Nº 195 de 13 de agosto de 2020 y según se recoge en su artículo 72, desea someter a la consideración del Pleno la siguiente moción:

MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DE LAS ROZAS PARA LA MEJORA DEL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES ROCEÑOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LA SITUACIÓN DEL ACCESO DE NUESTROS JÓVENES A UNA VIVIENDA EN ESPAÑA

El Instituto de la juventud (INJUVE) dentro de la estrategia de juventud y según recoge en el plan de acción 2020-2024 en su eje tercero señala que el problema de acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales determinantes de la exclusión social y el obstáculo principal para la emancipación de las personas jóvenes.

En el segundo trimestre de 2021, únicamente el 15,9% de las personas jóvenes en España estaba emancipada, y esta emancipación se producía, de media, a los 29,8 años (Eurostat: 2021). Esta situación obedece a la inexistencia de una oferta de vivienda adecuada y a precio asequible para las personas jóvenes en nuestro país generando un mercado que segrega a la mayor parte de la juventud, y que sitúa en severo riesgo de pobreza a la minoría que accede a él. En las circunstancias actuales la juventud ya no puede permitirse la vivienda en propiedad (en 2021 solo el 30,5% de los jóvenes emancipados eran propietarios).

Sin embargo, la renta media de alquiler es muy elevada para este grupo de edad, que debe destinar el 85,10% de su salario en el alquiler de la vivienda y tendría que invertir 3,9 veces su salario anual neto para pagar la entrada de una hipoteca, según el Observatorio de Emancipación (2022).

Y si bien la cuestión salarial ha mejorado por las medidas llevadas a cabo por el Gobierno de España donde esta última legislatura el salario mínimo interprofesional ha subido un 36%, de 735 euros a 1.080 euros al mes siendo España el segundo país de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) que más ha subido el Salario Mínimo Interprofesional, el acceso a la vivienda sigue siendo uno de los grandes hándicaps.

EL PROBLEMA DEL COSTE DEL ALQUILER EN LAS ROZAS

En Las Rozas los jóvenes se enfrentan al mismo problema que en el resto de España, motivado principalmente, por un factor tan simple pero tan determinante como el de falta de un parque público de vivienda en alquiler por las sucesivas actuaciones de los gobiernos del partido popular en Las Rozas como veremos más adelante.

El otro gran problema, además de la poca oferta es el coste del alquiler en Las Rozas.

Según el portal inmobiliario Idealista, el precio del alquiler ha subido en el último año un 6,6% situándose en un precio promedio 12,8 €/m² lo que supondría para una casa de 70m² un precio de 896€ al mes o lo que es lo mismo, prácticamente el 80% del salario mínimo interprofesional previamente indicado de 1.080€.

Lo que viene a confirmar lo que ya se indicaba en el plan de acción publicado por el INJUVE que los jóvenes roceños son fiel reflejo de lo que ocurre en España.

12,8 €/m ² Precio del m ² en Las Rozas de Madrid en agosto 2023	+ 2,4 % Evolución frente a julio 2023	+ 4,8 % Evolución frente a mayo 2023	+ 6,6 % Evolución frente a agosto 2022
--	--	---	---

Adicionalmente, Las Rozas al estar situada en la zona A según lo establecido en la Orden 118/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, tendría un precio máximo de venta 2.425,60 euros metro cuadrado para las viviendas; 1.212,80 euros metro cuadrado un garaje y trasteros.

Según esa misma orden, la renta máxima para vivienda se sitúa en el 5,5% del precio máximo de venta.

V.P.P.L. DEL DECRETO 11/2005		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M ² ÚTIL)	VIVIENDA	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
	GARAJE Y TRASTERO	1.455,36	1.182,48	1.046,04	909,60
Renta máxima para alquiler: 5,5% del precio máximo de venta.					

A modo de ejemplo, la vivienda que indicábamos antes de 70m² útiles con un garaje de 15m² y un trastero de 5m², tendría un precio máximo de venta de 194.048€, con las correcciones oportunas en los precios máximos de garaje y trastero que, aplicando ese máximo de renta para alquiler, nos daría un precio mensual de 889€ que según el ejercicio anterior, situaría estas VPPL que teóricamente son vivienda con carácter social, dentro de la media del precio del alquiler de una vivienda de mercado libre en Las Rozas que en realidad estaría por encima ya que por desgracia, como veremos más adelante, las nuevas licitaciones del Partido Popular permiten recargar el IBI y Tasas a los arrendatarios.

LAS ROZAS COMO ZONA TENSIONADA

Y esa subida de alquileres junto con otros factores han convertido a Las Rozas, como veremos a continuación, en una *zona tensionada*.

De acuerdo con la ley 12/2023 del 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tal y como reza el texto en el Artículo 18, una de las condiciones para que un ámbito territorial sea considerado como zona tensionada es *que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya experimentado en los últimos 5 años un crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima del incremento del IPC producido en la comunidad autónoma correspondiente.*

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, el IPC en la Comunidad de Madrid ha aumentado de agosto de 2018 a agosto de 2023 un 15,2%.

Adicionalmente, según el índice de precios del portal inmobiliario previamente mencionado, el precio medio del m2 de vivienda en alquiler en Las Rozas habría aumentado de 10,3 €/m2 en agosto de 2018 a 12,8 €/m2 en agosto de 2023, lo que representaría una subida un 24,27% por metro cuadrado de una vivienda de alquiler.

Por lo tanto, según estos cálculos los precios, para poder considerar Las Rozas una zona tensionada, deberían subir por encima del 18,2% y como vemos, con un 24,27%, estamos más de 6pp por encima de lo que indica la ley considerándose por lo tanto Las Rozas de Madrid como una zona tensionada.

Y es por esto, por lo que es preciso llevar a cabo medidas que solventen esta situación a corto plazo de manera eficiente y que cumpla con el objetivo de que se garantice la capacidad de acceso a la vivienda y la capacidad de poder desarrollar un proyecto de vida en Las Rozas.

Cosa que como indicaremos a continuación es tarea imposible en Las Rozas.

LA NO POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA DEL PP EN LAS ROZAS Y EL IMPACTO EN NUESTROS JÓVENES

La política de vivienda pública del partido popular en Las Rozas ha pasado por varios episodios en estos últimos 15 años. Comenzando por el catastrófico episodio para los más de 10.000 jóvenes roceños que se apuntaron al sorteo de las viviendas del montecillo allá por 2010 y donde el PP de Las Rozas acabó vendiendo las viviendas de protección oficial de alquiler con opción a compra a los denominados fondos buitres.

Episodio que acabó con el grueso de los vecinos de Las Rozas renunciando a la compra de la vivienda por el abuso en el incremento de precios y que hizo que estos tuvieran que irse fuera de Las Rozas a vivir.

Posteriormente la cosa no ha sido mucho mejor. La inexistente política de vivienda del período de estas dos últimas legislaturas encabezadas por actual alcalde donde desde 2015 y hasta 2022 no existió ninguna actuación en materia de vivienda pública que permitiera paliar esa situación.

Y es finalmente, a partir de febrero de 2022 cuando empieza a aplicar una nueva, e ineficiente para los objetivos de acceso a una vivienda, política de vivienda que lejos de atajar esa situación, ahonda por desgracia en un modelo que de nuevo ponía a la vivienda como un artículo de lujo al alcance de unos pocos y no al alcance de los jóvenes roceños.

Podemos enumerar un lado con viviendas de VPPL en régimen de venta también en el Montecillo que alcanzaron en su promoción por la empresa adjudicataria precios de hasta 380.000€ y que no ha sido hasta fechas recientes que han comenzado las obras.

O la reciente promoción en la zona limítrofe con Majadahonda de los denominados “Chalets Sociales de VPPL” por un módico 566.000€.

Precio y condiciones leoninas que hacían que nuestros jóvenes debieran tener ahorros entre 120.000€ y 200.000€ para poder afrontar la entrada a las promociones indicadas con cuotas posteriores hasta la entrega.

O en el caso de las nuevas licitaciones de VPPL en régimen de alquiler en forma de conexión demanial a 75 años que está realizando en Marazuela, el Montecillo y el Cantizal aprovechándose de la ley ómnibus, que de nuevo evitan tener un parque de viviendas municipales y que reproducen modelos del pasado ya fracasados.

Licitaciones que en verdad no persiguen solucionar el problema de la vivienda, sino solucionar el problema de caja que ha causado el Partido Popular con su modelo de despilfarro, deuda y desgobierno llevado a cabo estas últimas legislaturas del actual alcalde.

En definitiva, llevamos años erráticos con las distintas maneras de la NO política de vivienda de titularidad pública por los sucesivos gobiernos del Partido Popular, donde al final sólo están saliendo beneficiados, en la primera de las etapas los fondos buitres, y en esta última los futuros concesionarios que acceden con un módico precio y les asegura un negocio boyante durante las décadas por venir.

Y desde el PSOE miramos con preocupación cómo desde el año 2020, más de 1.000 jóvenes de los 20.500 vecinos, entre 20 y 40 años, que vivían en el municipio, han tenido que irse por un modelo de ciudad que el Partido Popular ha impuesto y que directamente les ha expulsado.

El Partido Popular en Las Rozas ha enajenado todo el patrimonio que teníamos para el desarrollo de vivienda sin que exista una política de vivienda pública y ahora está haciendo uso de una Ley, como es la ley ómnibus, que lejos de resolver el problema de la vivienda, está hurtando a los distritos y barrios de Las Rozas de zonas deportivas, como ha ocurrido en La Marazuela o en la parcela recientemente licitada del Montecillo.

Por todo lo expuesto, el Grupo Municipal Socialista en el Ayuntamiento de Las Rozas presenta y propone para su aprobación en el Pleno los siguientes

ACUERDOS

1. Que se proceda a la creación de un registro permanente de demandantes de vivienda impulsado por la concejalía de infraestructuras, régimen interior y vivienda que permita conocer la demanda real en nuestro municipio y poder adecuar así la política de vivienda.
2. Que cumpliendo con los requisitos de la LCSP no habiendo ofertas recibidas, se proceda a modificar las actuales licitaciones en curso modificando e incluyendo las siguientes condiciones:

- a. Estar empadronado en el Padrón Municipal de Las Rozas un mínimo de 5 años ininterrumpidos de antigüedad, o bien 10 años de forma discontinua durante los últimos 20
- b. Que no se repercuta el IBI ni las posibles Tasas Municipales a los inquilinos
- c. Que se recojan parámetros de puntuación para el caso de familias monoparentales
- d. Que se recojan parámetros de puntuación para mujeres con resolución judicial con orden de protección en vigor
- e. Que se recojan parámetros de puntuación para aquellos solicitantes con miembros de la unidad familiar con 65% de discapacidad o superior o con resolución de dependencia
- f. Que, con el fin de asegurar el derecho al acceso a una vivienda a nuestros jóvenes y el carácter social de la misma, el precio máximo de alquiler de dichas viviendas se sitúe en el 80% del precio máximo marcado por la Comunidad de Madrid.

En Las Rozas de Madrid, a 15 de septiembre de 2023

Ángel Álvarez Recio
Portavoz Grupo Municipal Socialista
Ayuntamiento Las Rozas de Madrid