



D. Carlos Arnal Serrano, Portavoz del Grupo Municipal de Más Madrid - Las Rozas, en el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, al amparo de lo establecido por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local y el Real Decreto 568/1986, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 97.3, presenta al Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid la siguiente moción:

### **SOLICITUD DE DECLARACIÓN LAS ROZAS ZONA TENSIONADA DE ALQUILER**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Empezaré diciendo que tienen ustedes un cuajo digno de mejor causa cuando hablan de según qué tipo de cosas. Se les llena la boca de Constitución, se reivindican defensores acérrimos del constitucionalismo pero, de algunos artículos, sí y otros los desprecian e incumplen de manera flagrante. Déjenme recordarles el 47:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. **Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.** La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

El pasado 23 de mayo, el Consejo de Europa alertaba de una crisis estructural del acceso a la vivienda en España. La realidad madrileña en materia de vivienda es alarmante.



Da igual que hablemos de vivienda pública, de precios del alquiler y de compra, de familias empobrecidas o de emancipación juvenil: la evidencia muestra la enorme dificultad para acceder a una vivienda.

La vivienda pública bajo mínimos, los precios de la vivienda siguen disparados, las familias empobrecidas siguen a la deriva y la emancipación juvenil permanece hundida.

Sirva como dato que mientras en Europa los y las jóvenes se emancipan con una media de 26 años, en España está en más de 30.

Les dice esto algo?

El precio de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, se encuentra a la cabeza de España. Estamos a la cola de Europa en vivienda pública y, en nuestra región, en torno a 400.000 familias se encuentran en pobreza severa tras pagar su vivienda.

El precio del alquiler en la Comunidad de Madrid ha experimentado un importante incremento en los últimos años, con un aumento de un 62% en la última década y un solo periodo de tendencia decreciente en estos años derivado de la pandemia de COVID-19.

Además, nuestra región no solo presenta el precio más elevado de la vivienda en alquiler (en €/m<sup>2</sup>), sino que además está por encima de la media, en porcentaje de incremento interanual.

Es decir, no solo es donde más cuesta alquilar una vivienda, sino que además el crecimiento proporcional a ese elevado precio sigue siendo alto.

Cada vez más sectores de la población madrileña tienen dificultades, tanto para comprar como para alquilar una vivienda.

Ante esta alarmante situación, se hace imperativo abandonar las políticas que han demostrado ser un fracaso a lo largo de las últimas tres décadas en nuestra región y que están pensadas para mantener precios altos y una elevada rentabilidad inmobiliaria para los tenedores, especialmente para los grandes tenedores.

Es importante señalar que la famosa “mano invisible” del mercado, mano negra las más de las veces, que establece la hipotética bondad autorregulativa del libre mercado, no funciona cuando hablamos de



bienes especulativos y la vivienda en España, desde hace muchas décadas, es un bien especulativo.

¡Por favor! Léanse bien el libro de economía.

La reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda, dota a las Comunidades Autónomas de mecanismos para poder contener el incremento de los precios de la vivienda, especialmente en el caso de la vivienda en alquiler, como es la declaración de “zona de mercado tensionado”, lo cual supondría una limitación al incremento de los precios de alquiler, así como la consideración como “gran tenedor” de los propietarios con más de cinco inmuebles, entre otras medidas.

Para la habilitación de este instrumento contemplado en la Ley, es necesario que sean las Comunidades Autónomas quienes, en el ejercicio de sus competencias, establezcan la declaración de zona de mercado tensionado siempre que se cumpla al menos uno de estos dos requisitos:

- I. Que el coste medio de la hipoteca o el alquiler superen el 30% de los ingresos medios de los hogares de esa zona.
- II. Que el precio de compra o alquiler en los últimos 5 años haya subido al menos 3 puntos porcentuales por encima del crecimiento acumulado del IPC en la comunidad autónoma.

### **En Las rozas se cumplen ambas circunstancias.**

La falta de acceso a la vivienda es un déficit democrático, pero también es un lastre económico.

Un modelo que desincentiva la inversión productiva y reduce la renta disponible perjudica el consumo de la población con mayor propensión marginal al consumo y limita el potencial de la gente perjudicada por no acceder a la vivienda o por el alto coste que supone para su bolsillo.

Las instituciones tienen la obligación de hacer uso de todos los instrumentos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda de sus ciudadanos, y para lograr que la vivienda deje de ser una de las principales preocupaciones de la población madrileña.



El Gobierno de la Comunidad de Madrid no puede privar a su población y a sus municipios de una mejora en su vida por razones partidistas.

Si bajamos al detalle de nuestro pueblo, deben saber que hace escasamente unos días en Las Rozas, con 36.000 viviendas según INE, apenas había 93 ofertadas en alquiler, lo que supone escasamente un 0,26%.

Miren, cuándo se habla de las condiciones para declarar zona tensionada, se debe confirmar que la media de renta per cápita de Las Rozas, es de 5.776 €, lo que hace que su 30% correspondiente sean 153.232 €, lo que dividido en 12 mensualidades, hace que una persona, para cumplir las normas de una zona no tensionada, no podría pagar más de 1.294 € al mes de alquiler.

¿Saben cuántas viviendas quedan anunciadas por debajo de esa cifra, en Las Rozas?

Se lo digo yo. 33.

Es decir, el 0,09% del parque inmobiliario de la localidad.

Porque, ¿saben cuál es el precio medio del alquiler en España?

Se lo digo yo también, 670 €.

¿Saben cuál es el alquiler medio en Las Rozas?

1.759 €, casi el triple.

¿Saben cuánto cuesta el metro cuadrado de alquiler en España?

11,15 € /m<sup>2</sup>.

¿Saben cuánto cuesta el m<sup>2</sup> de alquiler, de media en Las Rozas?

15,44 €, es decir, casi un 50% más

Y podríamos seguir dando cifras, que desde luego con los recortes salariales que reciben nuestros jóvenes, incorporándose a un mercado laboral cada vez más precario, con sueldos que muchas veces difícilmente superan los 20.000 €/ año, tienen absolutamente imposible alquilar en nuestro pueblo.



Pero es que si les digo que en Las Rozas se alquilan habitaciones, muchos de ustedes se sorprenderán y creerán que este no es el escenario habitual.

¿Saben cuál es el precio medio de una habitación de alquiler?

Me da igual para un estudiante de la Universidad Europea o de un inmigrante recién llegado de su país: 509 €/mes.

Sí, puede que alguno de ustedes esté haciendo cuentas de lo que está dejando de ganar alquilando esa habitación de su hijo ya independizado.

Pero bromas aparte, estamos ante un escenario aterrador.

Miren, un gobierno eficiente es aquel que se adelanta a los problemas futuros.

Aquel que evita tener que solucionar problemas de sus ciudadanos, ya que actúa con antelación a que se generen.

Les invito a que desmenuen el último informe de ULI Spain, que se presentó hace un par de semanas, para comprender qué tienen que hacer, sobre todo nuestros jóvenes, para independizarse.

Mientras en los países de nuestro entorno europeo, el alquiler supone una oferta de casi el 28% del mercado inmobiliario, en España esa cifra apenas llega al 3%.

Mientras en Europa los jóvenes destinan apenas un 18% de media al alquiler, en España ese sacrificio supera el 30%, máximo recomendable por todos los estudios de entidades financieras, y en muchos casos sobrepasa el 40%.

Y todo porque mientras en Europa los ahorros de las familias apenas un 25% están implicados con activos inmobiliarios, en España esa cifra se eleva a casi el 80%.

¿Qué sucede con ello?, que la vivienda ha generado un excelente caldo de cultivo para el mercado especulativo y recuerden lo que les decía hace un par de minutos sobre la mano invisible y los bienes especulativos.

¿Saben otra cosa que sucede?, que los planes generales de ordenación urbana se hacen y, desde que se comienzan y acaso empieza la primera ejecución, pueden pasar 6, 8 o hasta 10 años.



El mercado inmobiliario español es volátil a las fluctuaciones económicas, de haberse convertido en un refugio de ahorro, no espera esas fechas y cada bandazo en forma de crisis económica, sacude a un mercado que tarde o temprano las instituciones, desde los ayuntamientos al gobierno nacional y si me apuran el europeo, deben acometer.

Ya hemos diseccionado el escenario y llega el momento de alejarse de dudas y debilidades, ser valientes, atrevidos, imaginativos.

Desconocemos si sería la solución pero, ¿saben ustedes que en países más avanzados que el nuestro existen viviendas de alquiler asequible para jóvenes con servicios comunes como lavandería, secadora, etc., y tremendamente eficientes a nivel energético, para que calentar dichas viviendas no sea otro esfuerzo añadido.

Todo eso dista bastante del escenario que se ha planteado en Las Rozas.

Otra consecuencia de estas políticas de vivienda es nuestra curiosa pirámide poblacional: los jóvenes que buscan emanciparse, tras formaciones universitarias, experiencias en el extranjero muchas veces, se encuentran que no pueden regresar a su pueblo, ya que vivir aquí es imposible.

Estos jóvenes que se frustran ya que tras ese escenario antes comentado se ven de nuevo en su habitación, en casa de sus padres con una foto de CR, una funda de nórdico del Ferrari de Fernando Alonso y la caja de preservativos entre los libros de Harry Potter.

Poco les pasa de verdad, y encima les pedimos es que se centren, que putodefiendan España y claro, luego pasa lo que pasa.

Hablamos de urbanismo y hablamos de salud mental.

Hablamos de urbanismo y creemos que solo hablamos de jóvenes, pero urbanismo agresivo es aquel que hace que un padre, ahora ya en su jubilación, tenga que cruzar Madrid para cuidar a sus nietos, porque su hijo o su hija no han podido quedarse en Las Rozas, por lo agresivo del mercado inmobiliario.

Entenderán que estamos sensibles con este asunto, que hoy creerán afecta a unos y mañana nos afecta a todos.



Por todo lo anterior y muchas cosas más que el ROGAR no nos permite expresar, instamos a todos y todas ustedes a que apoyen la siguiente moción:

**Instar al gobierno de la Comunidad de Madrid a declarar el municipio de Las Rozas de Madrid como zona de mercado residencial tensionado, para que se apliquen los aspectos reflejados a tal efecto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**

Muchas gracias

