

Al pleno del Ayuntamiento de Ermua

Julen Domínguez Sánchez, Portavoz del Grupo Municipal Elkarrekin Ermua (Podemos, Ezker Anitza-IU, Equo) en el Ayuntamiento de Ermua, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presenta para su aprobación la siguiente **MOCIÓN SOBRE REGULACIÓN DE PRECIOS DEL ALQUILER:**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La especulación en el precio de los alquileres es una realidad que sufren actualmente miles de personas y que afecta a amplios sectores de la población en Euskadi. Al elevado precio en la compra de vivienda, todavía en ascenso, se suma la escasez de ofertas de alquiler existentes en el mercado que puedan ofrecer una alternativa real a las personas que no pueden hacer frente a los precios del mercado inmobiliario.

En paralelo, los salarios no han seguido la misma senda y la precariedad es la tónica general para gran parte del mercado laboral, sobre todo para la población joven que está dando sus primeros pasos. Ante esta situación estructural, la crisis del coronavirus supone un agravante que ha llevado a la pérdida de cientos de puestos de trabajo y al empeoramiento de las condiciones laborales y salariales.

La vivienda es un derecho reconocido internacionalmente como uno de los derechos humanos básicos y fundamentales, y ante el grave problema de acceso a la misma, las instituciones no deberían adoptar una posición pasiva.

Según los datos ofrecidos por Eustat, en junio de 2020, en Euskadi 120.532 personas se encontraban con necesidad de acceso a vivienda por situación de emancipación.

Estos datos contrastan drásticamente con la oferta de viviendas en alquiler existente en el mercado: Según la Estadística sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) de finales de 2020, en Euskadi tan solo se ofertaron 1745 viviendas en el mercado del alquiler, libre y social.

En cuanto al precio de acceso, se observa que la renta media mensual de estas viviendas es de 1.040,67 Euros, según el Observatorio Vasco de la Vivienda, siendo el sueldo neto medio mensual de las personas jóvenes, de 18 a 29 años de tan solo 1.164 euros, según el informe del Observatorio Vasco de la Juventud de 2019.

Según los datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, desde 2013, los precios del arrendamiento han crecido un 22% en la CAV, y según la Estadística del Mercado de Alquiler, un 10% desde el año 2016. Este incremento ha llevado a que un 65% de los hogares que viven en arrendamiento tengan que dedicar más del 30% de la renta disponible únicamente al pago del alquiler.

A pesar de las medidas de urgencia tomadas hasta ahora por el Gobierno del Estado en relación a las rentas de alquiler, dirigidas a amortiguar el impacto de la crisis sanitaria sobre los arrendatarios en situación de mayor vulnerabilidad socioeconómica, se precisan reformas estructurales en materia de regulación del acceso a la vivienda, encaminadas a considerarla como un bien de primera necesidad y no como una inversión. Con una nueva Ley estatal, se podrán declarar áreas con mercado de vivienda tensionado, es decir, áreas donde los precios de los alquileres han experimentado un gran aumento en los últimos años, como ocurre en el ámbito del arrendamiento urbano en las ciudades de Euskadi, lo que abre la puerta a la posibilidad de fijar en ellas un precio máximo para los alquileres, articulando

mecanismos que podrán ser complementados por las administraciones locales, en coordinación con el Gobierno Vasco.

Es necesario comprender que, la posibilidad de regulación de los precios de alquiler asegura una rentabilidad económica proporcionada del alquiler a largo plazo para los propietarios, equilibrando así el derecho de los propietarios y de quienes pueden poner una vivienda en alquiler en relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y el cumplimiento de la función social de la propiedad. El existente desequilibrio en la negociación de la renta entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, en escenarios de escasez de oferta y tensión de los precios, comporta que el precio se determine de forma unilateral por la parte arrendadora, siendo la mayoría de las veces una carga desproporcionada en relación con los ingresos familiares. Todo ello justifica que sea posible la intervención de los poderes públicos en la regulación de un elemento esencial en la relación contractual, como es el precio. En estos momentos, acabar con los precios abusivos es urgente, especialmente en una situación de crisis sanitaria, social y económica, donde los ingresos de las clases populares se pueden reducir de manera significativa. Y es necesario adoptar mecanismos que garanticen el cumplimiento efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada en nuestro país.

En relación a Euskadi, la aprobación de esta Ley podrá generar un importante efecto de avance en la aplicación y desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, reivindicado constantemente por las plataformas sociales defensoras de derecho a la vivienda, siendo Euskadi la tercera comunidad autónoma con los precios de alquiler más elevados.

Para que sea eficaz, en Euskadi, esta medida deberá ir acompañada de otras a partir del desarrollo y aplicación de su propia ley, como la puesta en valor social de la vivienda vacía y sin uso - según datos del Ejecutivo vasco, existen 30.000 inmuebles deshabitados que pueden ser gestionables -, la creación de un gran parque público vasco de vivienda protegida de alquiler, la toma de medidas efectivas para que las viviendas protegidas construidas por convenios entre el Gobierno Vasco y promotoras no cambien de uso al finalizar el convenio, de tal forma que no puedan ser adquiridas por fondos especulativos y que nadie pueda ser desahuciado sin alternativa habitacional por no poder pagar las rentas.

Ante la falta de mecanismos atribuidos a las entidades locales por parte de la legislación reguladora de bases locales y en el ejercicio de la necesaria autonomía local, es necesaria una cooperación entre todos los niveles institucionales para poner solución a un problema tan complejo como es el de acceso a la vivienda.

En consecuencia, desde el Grupo Municipal Elkarrekin Ermua (Podemos, Ezker Anitza-IU, Equo) proponemos al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

1. Instar al Gobierno de España a aprobar una ley estatal de vivienda, que permita su desarrollo en el marco las competencias de las comunidades autónomas y municipios, que blinde la función social de la vivienda y asegure el cumplimiento efectivo y el respeto del derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, incluyendo el acceso a los suministros básicos. Y en virtud de lo anterior, legislar para regular el mercado del alquiler de viviendas, impidiendo precios abusivos en los contratos de arrendamiento de vivienda mediante mecanismos de control de precios y promoviendo bajadas de precios tanto en contratos en vigor como en

contratos futuros, especialmente en las zonas de mayor tensión de mercado.

2. Instar al Gobierno Vasco, en el marco establecido y en coordinación con el Gobierno de España, en el uso de las competencias autonómicas y en base al derecho subjetivo reconocido en la Ley Vasca de Vivienda, a desarrollar los mecanismos legislativos y reglamentarios que sean necesarios para avanzar en la regulación del mercado del alquiler de viviendas, impidiendo precios abusivos en los contratos de arrendamiento, mediante mecanismos de control de precios y promoviendo bajadas de precios tanto en contratos en vigor como futuros.
3. Instar al Gobierno Vasco a aumentar el parque público de vivienda en alquiler social y asequible, aplicando los mecanismos legales existentes para la cesión de vivienda vacía.
5. Instar a la Diputación Foral de Bizkaia a poner en marcha medidas fiscales, eficaces y eficientes, en defensa del Derecho a la vivienda de la población, dirigidas a favorecer la función social de la vivienda deshabitada.
6. Instar al Equipo de Gobierno Local a articular mecanismos, dentro del ámbito competencial municipal y en coordinación con el resto de instituciones, para regular el mercado del alquiler de viviendas.