



Grupo político municipal  
 Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

torrejonmasmadrid@gmail.com

## MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MIXTO MÁS MADRID TORREJÓN POR LA QUE SE INSTA AL AYUNTAMIENTO A DECLARAR EL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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, que la evidencia muestra la enorme dificultad para acceder a una vivienda. La vivienda pública está bajo mínimos, los precios de la vivienda siguen disparados, las familias empobrecidas siguen a la deriva y la emancipación juvenil permanece hundida. El precio de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, se encuentran 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 la vivienda.

El precio del alquiler en la Comunidad de Madrid ha experimentado una importante subida en los últimos años, con un incremento de un 62% en la última década, con un sólo periodo de tendencia decreciente en estos años derivado de la pandemia de COVID-19. Además, nuestra región no sólo 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 % de incremento interanual. Es decir, no sólo 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. Eso ocurre porque la vivienda se ha convertido en el principal sumidero de los ingresos del trabajo de los madrileños. 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.

La reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dota a las Comunidades Autónomas de algunos 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.

Respecto a estos criterios, Torrejón cuenta con un precio de alquiler que se sitúa en 10,8 €/m<sup>2</sup>, esto supone un incremento del 14.4% con respecto al año anterior, siendo su máximo histórico. Si hablamos de compra de vivienda, el precio actual ronda los 2068€/m<sup>2</sup>, lo que supone una subida de media del 4.6% con respecto al 2022, porque si deseamos terraza en un piso inferior a 100m<sup>2</sup> la subida es el 12.23%.<sup>1</sup>

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.

Algunas de las ventajas aplicables a nuestro municipio si es declarado zona de mercado residencial tensionado serían:

- Para los inquilinos:
  - La nueva Ley limita el incremento de las rentas en los nuevos contratos.
  - El precio del alquiler del nuevo contrato deberá ser el mismo que el del alquiler anterior (vigente durante los últimos 5 años), después de aplicar la cláusula de actualización anual de las rentas que ya tuviera dispuesta el contrato anterior. Tampoco se podrán repercutir nuevos gastos (como los de la comunidad o el IBI) que no recogiese el contrato previo.
  - La nueva Ley de Vivienda permite al inquilino solicitar prórrogas extraordinarias que se celebrarán por plazos anuales por un periodo de 3 años y con las mismas condiciones. El casero deberá aceptar, a no ser que ambas partes lleguen a otro acuerdo o que el propietario reclame la vivienda para sí o para un familiar de primer grado.

<sup>1</sup> Datos obtenidos de la [www.idealista.com](http://www.idealista.com)



- Para los propietarios:
  - El propietario podrá subir las rentas hasta un 10 % (sobre el precio del último contrato del alquiler) si ha efectuado en la vivienda durante los dos años anteriores obras de rehabilitación o mejora, de accesibilidad o que supongan un ahorro de energía acreditado, o bien cuando se firme un contrato por un periodo de 10 años.
  - Un propietario puede acceder a una bonificación del 90 % del IRPF si formaliza un nuevo contrato de alquiler con una rebaja del 5 % del precio frente a la última renta.
  - La bonificación será del 70 % si el propietario alquila una vivienda por primera vez a un inquilino entre 18 y 35 años de edad.

Por todo lo anteriormente expuesto, el grupo municipal Mixto Más Madrid Torrejón de Ardoz solicita al Pleno del ayuntamiento la adopción del siguiente

#### ACUERDO:

- Instar al gobierno de la Comunidad de Madrid a declarar el municipio de Torrejón de Ardoz 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.