



MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA PARA INSTAR A LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN A DECLARAR ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN LA CIUDAD DE SALAMANCA

De conformidad con lo previsto en el Artículo 88 del texto de Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Salamanca, se somete a la consideración del Pleno la siguiente moción:

I. Exposición de motivos

A lo largo de los últimos meses, el acceso a una vivienda se ha disparado en los sondeos demoscópicos presentándose como una de las tres principales preocupaciones de la ciudadanía, convirtiéndose en un problema intergeneracional.

Las administraciones públicas disponen de competencias y herramientas en esta materia con el fin de salvaguardar un derecho constitucional como es el del acceso a una vivienda digna y adecuada. Adicionalmente, el Estatuto de Autonomía de Castilla y León recoge la competencia exclusiva en materia de vivienda.

En este sentido, el Gobierno de España dispone de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que, entre otras cosas, permite la declaración de zonas de mercado residencial de la vivienda tensionado.

Esto significa que las administraciones con competencias en materia de vivienda pueden declarar zonas de mercado residencial tensionado para orientar actuaciones públicas en aquellos ámbitos en los que “exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado”.

La solicitud de declaración de zona tensionada corresponde a la Junta de Castilla y León y debe ir acompañada de indicadores de precios de vivienda en alquiler y venta, los indicadores del nivel de renta de los hogares de la zona y la evolución temporal de los datos, con el fin de poder evaluar el esfuerzo que supone a las familias el acceso a la vivienda. Igualmente, toda esta declaración debe ir acompañada de un procedimiento de exposición pública.

De manera complementaria a esta declaración, debe redactarse un plan específico que ponga sobre la mesa medidas para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración. La Ley se compromete a que este plan pueda desarrollarse en colaboración con el ministerio correspondiente.



Por último, la disposición final primera de la Ley 12/2023 modifica la Ley 29/1984 de Arrendamientos Urbanos, estableciendo que en aquellas zonas declaradas de mercado tensionado la renta pactada no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precio de referencia, limitando así los precios y subidas abusivas.

En el año 2024 los alquileres en la ciudad de Salamanca han tocado techo, alcanzando máximos históricos en todos los barrios de la ciudad. Todos los estudios de profesionales del sector consolidan al menos la subida con respecto al año anterior, que oscila entre un 5 – 10 % en los precios dependiendo de los barrios, alcanzándose de media un valor de 9,2 euros por metro cuadrado.

Esto está afectando también a la forma de alquiler de las familias, ya que se ha visto incrementado la modalidad de alquiler por habitaciones en un 12 % en el último año. Ante la imposibilidad de muchos jóvenes y familias de alquilar viviendas completas, se ha visto en esta modalidad una solución habitacional claramente reflejada en los datos.

Esta dificultad de acceso al mercado del alquiler en nuestro término municipal se ve claramente condicionada por tres factores: una escasa oferta, una demanda distorsionada por alquiler estudiantil y la conversión de viviendas residenciales a usos turísticos.

Urge que las administraciones públicas, incluido este Ayuntamiento, se hagan cargo de la situación y emergencia social que supone el acceso a la vivienda de muchos vecinos y vecinas. El primer paso pasa por declarar la zona tensionada en la ciudad o aquellas zonas que así sea necesario, para a continuación poner en marcha un plan de actuaciones que mitiguen el problema, construyendo promociones públicas, impulsando promociones público-privadas, incentivando la salida al mercado de viviendas vacías, limitando las viviendas de uso turístico y posibilitando programas que protejan a los pequeños propietarios que alquilan sus viviendas, entre otras.

Por último, las primeras zonas tensionadas declaradas en España han arrojado los primeros resultados de esta medida. En Barcelona, por ejemplo, se ha observado cómo el precio de los alquileres ha caído un 5,2 % y, por otro lado, los grandes fondos de inversión han dejado de comprar viviendas de manera especulativa.



II. Propuesta de resolución

Por todo lo antes expuesto, el Grupo Municipal Socialista presenta para su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, la adopción del siguiente acuerdo:

- Iniciar los trámites ante la Junta de Castilla y León para declarar zonas de mercado residencial tensionado en la ciudad de Salamanca.

En Salamanca, a 4 de febrero de 2025

José Luis Mateos Crespo

Portavoz del Grupo Municipal Socialista