

MOCIÓN

Que presenta la portavoz adjunta del Grupo Municipal de Adelante Málaga, Remedios Ramos Sánchez, para la Comisión de Derechos Sociales, Accesibilidad, Vivienda, Participación Ciudadana, Transparencia, Buen Gobierno, Cultura, Deportes, Turismo, Educación, Juventud y Fomento del Empleo, relativa al impulso de medidas para favorecer el acceso a la vivienda, la construcción de vivienda protegida y la creación de un parque de vivienda pública en alquiler.

En España, y muy especialmente en Málaga, existe un alarmante problema de acceso a la vivienda y un grave déficit de viviendas sociales acumulado por las distintas administraciones durante décadas, así lo constata en un reciente informe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que cifra la necesidad de viviendas sociales en 1,7 millones de unidades para que la cuota de esta tipología en el mercado español logre asemejarse a la media europea.

Málaga es uno de los territorios con mayor dificultad para el acceso a la vivienda, sin embargo, atendiendo solo a 15 municipios de la provincia se contabilizan más de 95.000 inmuebles vacíos, generándose la paradoja de que existen miles de personas sin vivienda y miles de viviendas sin personas.

En este desalentador contexto es de justicia acoger con esperanza la nueva ley de Vivienda que tramita el Gobierno de España, ya que aporta un cambio de paradigma en la concepción de este derecho constitucional y se marca como objetivo bajar el precio de los alquileres para dar un balón de oxígeno y ofrecer oportunidades a la ciudadanía, en especial a los más jóvenes.

Málaga está a la cabeza de las localidades con un mercado de vivienda más tensionado. La declaración de zona tensionada se basa en el cumplimiento dos requisitos: que los alquileres hayan subido en cinco años más de cinco puntos por encima del IPC y que el gasto medio en vivienda supere de media el 30% de los ingresos de los hogares. Atendiendo a estos criterios, las zonas más tensionadas se hallan en las áreas costeras, siendo Málaga la provincia con más localidades, un total de 14. Especialmente grave es el contexto de Málaga ciudad, ya que solo un distrito quedaría fuera de la consideración de área tensionada: Málaga Este, el que cuenta con un índice de renta media más alto y en el que el alquiler supone un 26% de los ingresos. En el resto de los distritos se supera el 30% e, incluso, en Ciudad Jardín se roza el 40%.

La futura ley de la Vivienda en elaboración desplegará, mediante una acción combinada, medidas orientadas a incidir en un plazo de tiempo breve en favor del acceso a la vivienda de toda la población y, especialmente, de la juventud.

La nueva normativa actuará en la regulación del precio del alquiler de las viviendas que estén en manos de grandes propietarios, aquellos que cuenten con diez viviendas o más, una intervención que se ejecutará en base a índices de referencia para todos los contratos en

Código Seguro De Verificación	V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Ramos Sánchez	Firmado	14/10/2021 08:56:53
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==		



zonas de mercado tensionado, entre las que se encuentran, como ya hemos referido, diez de los once distritos de nuestra ciudad.

Otra vía de actuación será la de los incentivos fiscales para los pequeños propietarios, que podrán beneficiarse de hasta un 90% de rebaja en la carga impositiva de los ingresos derivados de la renta de alquiler si disminuyen el precio de la vivienda. De esta forma, por alquilar la vivienda mantendrán una bonificación fiscal del 50% de sus ingresos, de un 70% si la vivienda se alquila a jóvenes y de hasta el 90% si se rebaja el precio en más de un 5%.

La vertiente fiscal de la ley también se despliega en torno a los recargos, en concreto los ayuntamientos podrán obligar a los propietarios de viviendas vacías a pagar hasta un 150% más en concepto de IBI, debiéndose concretar la definición de inmueble vacío, partiendo de que la consideración actual es para inmuebles que lleven cerrados más de dos años.

También se pondrá en marcha un bono social para jóvenes, que destinará 250 euros mensuales durante dos años para los jóvenes entre 18 y 35 años con rentas de trabajo e ingresos anuales inferiores a 23.725 euros. Además, en los casos de las familias más vulnerables este bono joven podrá completarse con ayudas directas al alquiler de hasta el 40% de su valor. El contenido social de la futura ley también prevé medidas de protección frente a los desahucios centradas en la población vulnerable.

La necesaria intervención en el mercado de la vivienda de nueva construcción también se concreta en un impulso legislativo para favorecer que aumente el número de vivienda protegida y, en especial, el parque público de alquiler, para lo que se regulará una reserva del 30% de las nuevas promociones para vivienda protegida.

Mientras el Gobierno de España plantea un paquete normativo para combatir la crisis en el acceso a la vivienda, es incomprensible que la Junta de Andalucía se apresure a anunciar que no va a apoyar la futura ley, a pesar de la nefasta política en vivienda pública del ejecutivo andaluz durante los últimos años, como prueba que dispone de más de 500 millones de euros en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) sin activarlos para dedicarlos a la promoción de vivienda pública. Y cuando el modelo económico andaluz arroja las más altas tasas de precariedad, temporalidad y parcialidad del empleo, lo que nos sitúa con un salario medio entre 5.000 y 6.000 euros por debajo de la media nacional, lo que convierte en misión imposible acceder a una vivienda cuando los precios son inasumibles.

Ahondando en el mercado local de la vivienda, observamos que, según el portal inmobiliario Idealista, en septiembre de 2021 el precio del metro cuadrado del alquiler en Málaga se sitúa en 9,5 euros, con una variación que aumenta en un 0,3% respecto al último trimestre. Este dato sitúa el alquiler de un piso de 90 metros cuadrados en Málaga en 855 euros. Aunque el precio dependerá de cada uno de los distritos, siendo Carretera de Cádiz y el Centro los que sufren alquileres más elevado, situándose en 10 euros el metro cuadrado.

El equipo de gobierno es plenamente consciente de esta realidad, ya que el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga, lejos de disminuir, no hace más que aumentar en los últimos años, superando ya las 21.000 personas, lo que pone de manifiesto la escasez de vivienda social que se ha construido en los últimos años y el incumplimiento de los objetivos

Código Seguro De Verificación	V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Ramos Sánchez	Firmado	14/10/2021 08:56:53
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==		



enumerados en el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del Ayuntamiento de Málaga, por lo que son necesarias actuaciones urgentes.


Detectamos indicadores socioeconómicos alarmantemente elocuentes, como que mientras la renta per cápita anual en la ciudad de Málaga aumentó un 8,36% entre diciembre de 2015 y diciembre de 2018, el precio medio de los alquileres subió en ese mismo período 64,8%, casi ocho veces más. A la par, en cinco años la oferta de plazas en pisos turísticos en la ciudad se ha multiplicado por trece, lo que ha provocado que el precio de los alquileres haya aumentado más de un 50%. A finales de 2015, el año en que Málaga comenzó a experimentar el *boom* de los inmuebles de uso turístico, el precio medio del alquiler se situaba en los 642 euros mensuales. En agosto de 2020, el precio medio del alquiler en la ciudad alcanzaba los 1.009 euros, un 57% más que en diciembre de 2015, siendo Málaga la capital en la que más subió y ocupando la sexta posición en el ranking de ciudades con la renta mensual más alta de todo el país.

La pandemia ha golpeado de lleno al mercado del alquiler turístico, y desde principios de marzo hasta mediados de julio de 2020, el 20% de los inmuebles que se alquilaban con fines turísticos han pasado a figurar como alquileres residenciales. Sin embargo, este aumento de la oferta ha repercutido muy poco en la bajada de los precios del alquiler en la ciudad de Málaga, que se cifra en un 8,4% en el último año, muy inferior a otras capitales andaluzas como Cádiz (-15,09%), Sevilla (-14,78%) o Córdoba (-12,87%).

Los desahucios constituyen otros de los grandes dramas en relación con el derecho a la vivienda en Málaga. Si nos asomamos a esta problemática en perspectiva, comprobamos que entre 2013 y hasta el segundo semestre de 2020, 21.296 familias han sufrido procesos de desahucios y se han quedado sin sus viviendas habituales en la provincia de Málaga. De estos 21.296 desahucios, 8.994 (42,3%) han sido por impago de hipotecas y 11.303 (57,5%) por imposibilidad de pago de alquileres. Las cifras son muy crudas y muestran que, en los primeros tres meses de 2020, los previos al inicio de la pandemia del Covid-19, sufrimos en Málaga 414 desahucios, lo que supone una escalofriante media de cinco desahucios diarios.

El resultado de la ecuación es que el número de personas y familias que demandan viviendas asequibles aumenta cada día, junto al de las familias que quedan fuera del mercado porque los menguados salarios no permiten comprar o alquilar, ni cubrir suministros o necesidades básicas. Es imprescindible, por tanto, una intervención pública decidida y que actúe en diversos frentes para favorecer el acceso a la vivienda a amplias capas de la población malagueña. En nuestra ciudad, las políticas del Ayuntamiento en materia de vivienda en los últimos años se han centrado en el escaso impulso de vivienda pública y/o protegida. Las promociones son insignificantes respecto a la demanda, se van incluyendo año tras año en los proyectos de presupuestos las mismas promociones e inflando de forma artificial el gasto social, mucho marketing social para la galería y poco impacto real.

Nuestro grupo defiende la necesidad de una intervención pública decidida en el ámbito del derecho a la vivienda para crear instrumentos que recuperen la oferta de vivienda asequible con el impulso de los planes existentes, actualmente paralizados, para promocionar viviendas de protección pública.

Código Seguro De Verificación	V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Remedios Ramos Sánchez	Firmado	14/10/2021 08:56:53	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==			

Los ayuntamientos deben ser promotores de la construcción de viviendas públicas protegidas destinadas a favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con más dificultades para ello, como los jóvenes o las familias monoparentales. En particular es necesario y urgente viviendas en régimen de alquiler.

Es importante, que se utilice el suelo destinado viviendas públicas protegidas e incluso que se ceda suelo, si es necesario, a otras administraciones para ejecutar planes de vivienda. Así como aumentar las partidas presupuestarias de inversión destinadas a la construcción de viviendas por parte del Ayuntamiento de Málaga.

Según información de la Sociedad Municipal de Viviendas, los proyectos pendientes del equipo de gobierno que se encuentran paralizados y en el aire desde hace años suman un total de 12 promociones, con 1.064 viviendas previstas, de las que 1.001 están previstas en suelos que fueron urbanizados hace una década para acoger un nuevo barrio de pisos protegidos, semejante a Soliva, en terrenos situados al oeste de la ampliación del campus universitario de Teatinos. Se trata de promociones cuya construcción fue diseñada hace más de una década y que el equipo de gobierno municipal no ha iniciado hasta ahora, pese a incluir parte de esos proyectos en los presupuestos de los últimos años.

Nos parece un engaño que se incluya año tras año en el proyecto de presupuestos la construcción de VPO con el objetivo, únicamente, de hacerse autobombo, de forma que aumenta (artificialmente) la inversión y también el gasto social, ya que se considera que construir VPO es un gasto social. Luego simplemente no se ejecutan los proyectos y se vuelven incluir en el presupuesto siguiente consiguiendo el mismo efecto mediático, lo que supone un fraude político y un engaño a las personas que esperan esos pisos.

Por todo ello, desde el Grupo Municipal de Adelante Málaga proponemos al Pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga muestra su respaldo institucional y traslada al Gobierno de España su disposición para colaborar, en orden a sus competencias en el ámbito local, con las medidas de regulación del precio del alquiler, el bono joven para ayuda al alquiler, los incentivos fiscales al alquiler, el aumento del IBI a las viviendas vacías, el incremento de los porcentajes de vivienda pública en las promociones inmobiliarias y las medidas para frenar los desahucios, así como otras acciones sociales que pudieran contenerse en la futura Ley de Vivienda en fase de elaboración.

SEGUNDO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a realizar las reservas de crédito necesarias para complementar, en favor de la ciudadanía malagueña, las ayudas para facilitar el acceso al alquiler, en especial para la población joven.

TERCERO.- Instar al equipo de gobierno a impulsar la promoción de viviendas de protección pública frente a la actual lista de espera de más de 21.000 demandantes, favoreciendo el acceso a la misma de los colectivos con más dificultades, utilizando el suelo destinado a tal fin y ejecutando las promociones pendientes que llevan paralizadas una década.


Código Seguro De Verificación	V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Ramos Sánchez	Firmado	14/10/2021 08:56:53
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==		



CUARTO.- El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al gobierno de la Junta de Andalucía a que ponga en marcha convocatorias de ayudas para vivienda pública, con dotaciones y continuidad suficientes que permitan impulsar promociones en un tiempo razonable. Y a que colabore en la implementación en Andalucía de las medidas contenidas en la futura ley de Vivienda que tramita el Gobierno de España.

Remedios Ramos Sánchez
Portavoz Adjunta

14/10/2021

Código Seguro De Verificación	V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Remedios Ramos Sánchez	Firmado	14/10/2021 08:56:53	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/V5Gtg0faQmHQBD56pBeI7g==			