

## MOCIÓN

**Que presenta el portavoz del Grupo Municipal Adelante Málaga, Eduardo Zorrilla Díaz, la portavoz adjunta Francisca Macías Luque y el concejal Nicolás Sguiglia a la consideración del Excmo. Ayuntamiento Pleno, relativa al impulso de medidas para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar el alquiler de viviendas a precios asequibles en la ciudad de Málaga.**

El acceso a la vivienda es un problema general en nuestro país, y un problema social y económico con tintes dramáticos en nuestra ciudad.

Las políticas tradicionales de vivienda de las administraciones, muy orientadas a favorecer vivienda en propiedad, junto con legislaciones fundamentadas en la protección de los intereses de los bancos prestamistas, a menudo con prácticas usureras, generaron unos efectos perversos durante la anterior crisis, expulsando a muchas familias de sus viviendas a causa de no poder afrontar el pago de las hipotecas al perder sus trabajos, y en ocasiones dejándolas atrapadas y lastradas con una deuda.

Estas familias engrosaron las listas de demandantes de viviendas en régimen de alquiler sumándose a las que previamente existían, y a las que actualmente se suman todas las personas y familias cuyo raquíto y mermado salario las expulsa de los préstamos hipotecarios para vivienda en propiedad, y las avoca al mercado del alquiler de vivienda.

El mercado de alquiler, en manos privadas y surcadas por prácticas y políticas especulativas, se vuelve inaccesible para amplias capas de población con salarios bajos o fuera del mercado laboral, para jóvenes en edad de emanciparse, para familias monoparentales (monomarentales la mayoría), para víctimas de violencia de género, etc.

En Málaga, el mercado del alquiler se ha visto totalmente condicionado por la proliferación de viviendas turísticas, las cuales han expulsado directamente del centro histórico a antiguos inquilinos, a menudo con prácticas de acoso ilegales, e indirectamente han sido desalojados por la extraordinaria subida de precios.

Los pisos turísticos se han extendido por toda la ciudad, muchos ilegales, lo que ha tensionado de forma extraordinaria el mercado privado de alquiler residencial, al estrecharse la oferta en un contexto de gran demanda.

El resultado de la ecuación es que el número de personas y familias que demandan viviendas asequibles aumenta cada día, familias que quedan fuera del mercado porque los menguados salarios no permiten comprar o alquilar y cubrir suministros y necesidades básicas.

Cualquier cálculo que exceda dedicar más de un tercio de los ingresos personales o familiares a vivienda, condena a las familias a la miseria y a la exclusión.

Es imprescindible, por tanto, una intervención pública decidida y que actúe en diversos frentes que favorezca el acceso a la vivienda de amplias capas de 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 a año en los proyectos de presupuestos las mismas promociones, inflando de forma artificial el gasto social, y sirviendo al marketing político del Ayuntamiento, que año a año “vende” las mismas cifras de viviendas.

Por otra parte, los Planes de Ayudas al alquiler a familias en riesgo o en situación de exclusión social, que vienen a cubrir las necesidades de acceso a vivienda de un perfil determinado de familias, existe ya un consenso sobre las dificultades de implementar dichos planes, a causa de las lagunas que contienen los propios planes y a causa de tropezar con los intereses del propio mercado privado para poder implementarlos.

Los intentos pasados de hacerse con un registro de viviendas privadas destinadas a alquiler protegido han fracasado en nuestra ciudad, por numerosos motivos. Son muchas las ciudades de distinto color político – como Madrid, Albacete, etc- que cuentan con programas de intermediación y fomento del alquiler protegido o están relanzando los que tenían y no estaban funcionando con toda su potencialidad.

La administración autonómica andaluza tampoco ha invertido ni ejecutado de forma íntegra sus propios planes, durante los últimos años, y los niveles de inversión han sido muy exigüos.

Con la excusa de la crisis, los sucesivos gobiernos centrales y los gobiernos autonómicos en general, y el andaluz en particular, dejaron de financiar la promoción pública y privada de viviendas en alquiler en los Planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo. Pero también es cierto que muchos ayuntamientos han hecho mucho más que el de Málaga para promover viviendas en alquiler, y para estimular el alquiler de viviendas privadas, a precios asequibles en ambos casos.

La realidad es que las familias con emergencia habitacional, debido a distintas situaciones sobrevenidas se suelen encontrar sin vivienda y sin alternativas rápidas y dignas por parte del ayuntamiento. La necesidad de aumentar la escasa dotación de viviendas de emergencia y de contar con un número adecuado a las necesidades reales, se pone en evidencia cada vez que hay un desahucio o cualquier otra circunstancia.

La necesidad de vivienda pública o privada en régimen de alquiler asequible y a precios en consonancia con los salarios, es una demanda social y una necesidad urgente.

La pandemia y sus efectos económicos, predicen que los problemas de acceso a la vivienda se van a recrudecer, y esta situación exige a este ayuntamiento y a la Administración autonómica que acometan un fuerte impulso a las políticas de vivienda.

Otro efecto de la crisis sanitaria y la paralización del sector turístico es la ingente cantidad de viviendas turísticas que se están encontrando sin la clientela para la que fueron concebidas, generando problemas económicos a grandes inversores especulativos, pero también a pequeños propietarios de una o dos viviendas.

Muchos de estos propietarios se están planteando el cambio de uso de la vivienda y transitar de alquiler turístico a uso residencial, ante las malas expectativas en el medio plazo, y ante la reducción de la rentabilidad por la sobresaturación de la oferta.

Una política de impulso a ese cambio de uso por parte del Ayuntamiento vendría a conjugar los intereses de arrendatarios y arrendadores, y junto con otras medidas de impulso de construcción de vivienda pública, vendría a destensionar el mercado y paliar la enorme necesidad de acceso a la vivienda.

Por todo lo expuesto, solicitamos los siguientes

### ACUERDOS:

1º.- Que el Ayuntamiento de Málaga ponga en marcha el **Programa 'Málaga Alquila'** para fomentar y facilitar el acceso a viviendas en alquiler a precios asequibles a las familias malagueñas. Este Programa, adscrito al Instituto Municipal de la Vivienda, se dotará de un Banco Municipal de Viviendas para Alquiler y promoverá la inscripción en el mismo por parte de propietarios, incentivando especialmente la inclusión de viviendas que pasen del alquiler turístico al alquiler residencial de larga temporada.

El programa ofrecerá un servicio municipal gratuito de carácter integral de información y mediación entre quienes necesitan una vivienda en alquiler y quienes la poseen, ofreciendo a los propietarios que inscriban su vivienda en el programa estímulos en materia fiscal, garantías en el cumplimiento de las obligaciones del contrato, seguros multirisgo del hogar y de caución por impago de renta, ayudas para rehabilitación en materia de eficiencia energética, servicios técnicos y fiscales, etc.

2º.- Que el Ayuntamiento de Málaga revise el *Plan de Ayuda al Alquiler para familias en riesgo o situación de exclusión social*, actualizando las cuantías de la ayuda a los precios reales de mercado, flexibilizando la reducción progresiva de la ayuda y condicionándola a la evolución de los ingresos familiares, y dotando a la Oficina del Derecho a la Vivienda de más personal para prestar a las personas beneficiarias un servicio de mediación y búsqueda de vivienda para alquiler social, a fin de mediar en los prejuicios y recelos de las personas propietarias.

3º.- Que el Ayuntamiento de Málaga adquiera un número adecuado de viviendas para alojamientos transitorios de emergencia, que garantice el derecho a no ser desalojado sin alternativa habitacional y sin condiciones dignas de realojo.

4º.- Que el equipo de gobierno promueva, en el marco del acuerdo de colaboración con la Universidad de Málaga, un **Observatorio de la Vivienda** destinado a elaborar informes y estudios periódicos relativos a la situación y problemática de la vivienda en la ciudad de Málaga.

5º.- Que el Ayuntamiento promueva la construcción de vivienda pública, ejecute las promociones pendientes desde hace años e inicie los trámites para emprender nuevas promociones.

6º.- Que el Ayuntamiento de Málaga explore los préstamos que ofrece el Banco Europeo de Inversiones para financiar la construcción de VPO, por ofrecer condiciones de financiación favorables.

7º.- Que el Ayuntamiento de Málaga inste al gobierno andaluz a que ponga en marcha convocatorias de ayudas para vivienda pública, con dotaciones y continuidad suficientes que permitan impulsar promociones en un tiempo razonable.

Eduardo Zorrilla Díaz  
Portavoz Grupo Municipal Adelante Málaga

25.06.2020