

MOCIÓN

Que presenta el portavoz del Grupo Municipal de Adelante Málaga, Eduardo Zorrilla Díaz, para la Comisión de Derechos Sociales, Accesibilidad, Vivienda, Participación Ciudadana, Transparencia, Buen Gobierno, Cultura, Deportes, Turismo, Educación, Juventud y Fomento del Empleo, relativa a poner en marcha un *Plan Integral Municipal por el Derecho a la Vivienda*.

El derecho a acceder a una vivienda digna es un derecho reconocido por la legislación y las administraciones en diferentes niveles: local, autonómico, estatal e internacional.

La Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos a impedir la especulación (artículo 47), impone también a los poderes públicos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial (artículo 33) y subordina toda la riqueza, sea cual sea su titularidad, al interés general (artículo 128).

El Estatuto de Autonomía de Andalucía, en su *Artículo 25*, atribuye a los poderes públicos la obligación de favorecer este derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, promoviendo vivienda pública y estableciendo mecanismos y ayudas para el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regula instrumentos que faciliten a los ayuntamientos la disponibilidad de suelo para poder realizar políticas públicas de vivienda, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, complementa la LOUA al objeto de garantizar suelo suficiente para la promoción de vivienda protegida.

La *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía*, persigue hacer efectivo ese derecho a una vivienda digna y adecuada, con independencia de la situación familiar, económica o social, afirma la función social de la vivienda y regula el uso del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. El artículo 25 de dicha Ley recoge la obligación de los poderes públicos de realizar vivienda pública y garantizar el acceso a la misma en condiciones de igualdad; y el artículo 37.1 establece como principio de política pública el acceso a vivienda protegida de los colectivos con más dificultades y necesidades.

La Ley obliga a los ayuntamientos a elaborar Planes Municipales de vivienda y suelo y a crear registros de demandantes de vivienda protegida, a fin de conocer la demanda real y poder planificar e implementar políticas públicas de vivienda que resulten eficaces.

Málaga cuenta con el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo (2014-2023), para, entre otros objetivos: garantizar y hacer efectivo el acceso a una vivienda digna y de calidad a la población del municipio de Málaga en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas; promover el acceso al alquiler como fórmula ideal para aquellos demandantes que, por sus características socioeconómicas, no puedan acceder a una vivienda en propiedad; facilitar la gestión, la información y las ayudas para hacer más ágil el acceso a la vivienda; impulsar actuaciones e instrumentos que transformen los mercados urbanos de la vivienda; atender a colectivos vulnerables que se encuentran en graves riesgos de exclusión social.

Por tanto, la ciudadanía andaluza y malagueña tiene reconocida el derecho subjetivo a una vivienda digna, adecuada y con unos estándares mínimos de calidad, y las administraciones públicas tienen la obligación de garantizarlas.

Hasta la crisis de 2008, intensificada en España por el estallido de la burbuja especulativa inmobiliaria, el acceso a la vivienda de amplias capas de la población se iba resolviendo, en parte, por la facilidad de las familias de rentas bajas y medias, para acceder a créditos bancarios y endeudarse para acceder a una vivienda en propiedad.

Esta misma crisis provocó un verdadero drama social al perder miles de familias sus viviendas hipotecadas al no poder afrontar la hipoteca con los escasos recursos económicos disponibles. El drama de los desahucios y lanzamientos de vivienda, la mayoría sin alternativa habitacional por la escasez de vivienda social, pasó a convertirse en un problema de importantes dimensiones sociales y políticas, cuyas consecuencias aún perduran.

Aunque las políticas de vivienda continúan orientándose a la compra, las familias que viven de alquiler cada vez son más.

La crisis económica de 2008 y su gestión, han agravado el alto índice de desigualdad y precariedad laboral, cebándose sobre todo con la población joven. La inestabilidad laboral, fruto de la precariedad, limita las posibilidades de endeudamiento para compra, y alimenta la demanda de vivienda en alquiler de amplias capas de población.

Los precios del alquiler están muy tensionados por la alta demanda, por la escasez de vivienda pública de alquiler, por la desviación del uso residencial a alquiler turístico de grandes cantidades de viviendas, y por la especulación de los fondos de inversión inmobiliaria, que operan con prácticas de oligopolio, elevando los precios y expulsando a amplias capas de población de sus viviendas y barrios. La presión de las viviendas turísticas y otros usos no residenciales, incrementa los precios, reduce las viviendas disponibles y daña la convivencia.

Todos estos factores han hecho insostenible la situación actual del alquiler.

Del 2013 al 2019, el precio medio del alquiler ha subido un 50% en España, y ha aumentado 30 veces más que los salarios, dejando fuera del mercado de alquiler a los sectores más desfavorecidos, que son empujados a soluciones habitacionales no formales.

Según datos de Eurostat, en España alrededor de cuatro de cada diez personas que viven en alquiler destinan más del 40% de los ingresos familiares al pago del alquiler, uno de los índices más altos de toda la Unión Europea, solamente superado por Grecia y Lituania. Dedicar más del 40% de la renta familiar al pago de la vivienda es considerado por la UE como un cargo excesivo para la economía de un hogar.

Hablamos de un problema que no sólo afecta a quienes viven de alquiler o quieren acceder a una vivienda, sino que afecta al conjunto de la sociedad, en la medida que los precios actuales están disminuyendo drásticamente la renta disponible en manos de las familias, con un impacto negativo en toda la economía.

Decir a este respecto que Málaga se sitúa entre las ciudades con los alquileres más altos, y que el vigente Plan de Ayuda al Alquiler tiene una dotación raquítica que apenas puede atender a una pequeñísima parte de las familias con dificultades para alquilar o pagar su vivienda.

Actualmente 7 de cada 10 desahucios son por impago de alquiler. En Málaga, en 2019 el 58% de las consultas realizadas a la Oficina del Derecho a la Vivienda estuvieron relacionadas con temas de alquiler, y nos tememos que las demandas actuales en este contexto de crisis, eleven las peticiones.

No hemos resuelto el problema del acceso a la vivienda en nuestro país en estos 12 años, y una nueva crisis nos vuelve a coger sin los deberes hechos.

La vivienda pública en España representa la décima parte que en otros países de su entorno - 1,5% frente a una media del 15%-. En Málaga, el Registro de Demandantes de Vivienda, lejos de disminuir, no hace más que aumentar, lo que pone de manifiesto la escasez de vivienda social que se ha construido en los últimos años, y el incumplimiento de su obligación por parte de este ayuntamiento.

La actual crisis económica generada por la pandemia, y sus graves efectos en nuestra ciudad, pronostica un agravamiento de todos los indicadores relacionados con la vivienda, y la administración municipal y la autonómica deben tomar medidas paliativas, y empezar a tomar medidas preventivas.

Todo indica que el grueso de los objetivos enumerados en el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del Ayuntamiento de Málaga, están lejos de alcanzarse, y que son necesarias actuaciones urgentes forzadas por la nueva realidad.

La Constitución, la legislación autonómica y local en materia de vivienda no se están desarrollando en su plenitud para garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible.

Aumentar el parque de vivienda protegida es una necesidad imperiosa, pero todos sabemos que se tarda una media de seis años en poner una promoción a disposición de las familias.

Mientras tanto, se hace imprescindible actuar en distintos frentes para garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, derecho sin el cual es imposible el ejercicio de otros derechos, y sin el cual no es posible que haya justicia social. Ciudades europeas con problemáticas parecidas como Amsterdam, París o Berlín, ya han puesto en marcha medidas legislativas que limitan los precios y las subidas abusivas de los alquileres.

Es necesario transitar hacia un Plan Integral por el derecho a la Vivienda que implemente y coordine, desde el Ayuntamiento, distintas medidas y programas encaminadas a garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible de todos y todas las malagueñas, que promueva la función social de la vivienda, y que avance en la construcción de un servicio público en este ámbito, que esté a la altura de otras ciudades europeas.

Este Plan Integral debe perseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

- Incrementar el parque de vivienda social y asequible de alquiler o cesión de uso, que cubra toda la demanda de vivienda de aquella población que no puede acudir al mercado libre, para prevenir la exclusión residencial.
- Elaborar medidas específicas para que los jóvenes puedan acceder a su propia vivienda, permitiendo así su emancipación.
- Colaborar con entidades sociales, con cooperativas de vivienda en cesión de uso, y con otros operadores sin ánimo de lucro, para promover vivienda asequible.

- Implementar medidas para contener los precios del alquiler, para reducir el sobreesfuerzo de la población para acceder y mantenerse en la vivienda, y poder asegurar un alquiler estable y asequible.
- Reforzar la mediación y las ayudas al pago de alquiler para facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda, previniendo y evitando los desahucios de alquiler.
- Garantizar el acompañamiento profesional durante todo el proceso y desenlace, en aquellos desahucios que no se han podido evitar.
- Garantizar una alternativa habitacional digna, adecuada y acorde a las necesidades familiares, en todas aquellas situaciones de emergencia habitacional.
- Favorecer el mantenimiento de la vivienda habitual y la posibilidad de que los vecinos y vecinas puedan seguir viviendo en sus barrios.
- Movilizar el parque privado de viviendas hacia la vivienda asequible, para diversificar y evitar la excesiva concentración de vivienda social.
- Continuar la política de rehabilitación, reforzando las actuaciones que potencien los entornos más vulnerables.
- Preparar la ciudad para el envejecimiento de la población, con actuaciones para que las personas mayores puedan alargar al máximo la estancia en sus viviendas, y a la vez, generar viviendas con servicios a las que puedan trasladarse.

Por todo lo expuesto solicitamos los siguientes

ACUERDOS

1º.- Instar al Equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Málaga a diseñar un **Plan Integral Municipal por el Derecho a la Vivienda** que aborde los aspectos y se marque los objetivos reseñados en la exposición.

2º.- Instar al Equipo de Gobierno de la Junta de Andalucía a elaborar una ley que regule el mercado de alquiler de la vivienda y que permita a los ayuntamientos regular los precios del alquiler.

Eduardo Zorrilla Díaz
Portavoz del Grupo Municipal Adelante Málaga

Málaga 10 de diciembre de 2020