

## MOCIÓN

**Que presentan el concejal portavoz del Grupo Municipal de Adelante Málaga, Eduardo Zorrilla Díaz, la concejala portavoz adjunta, Francisca Macías Luque, y el concejal, Nicolás Sguiglia, al Pleno del Ayuntamiento de Málaga, relativa a medidas para garantizar el derecho a la vivienda en Málaga.**

Poder acceder a una vivienda digna es un derecho recogido por la legislación vigente, pero la realidad que se vive en Málaga dista mucho de todo lo legislado y de los objetivos de los programas diseñados por las administraciones en la materia, convirtiéndose el acceso a la vivienda en uno de los más graves problemas sociales y económicos de la ciudad.

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 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 y atender a colectivos vulnerables que se encuentran en graves riesgos de exclusión social.

Pero estos derechos y acciones no están logrando el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda y las dificultades se agravan cada día más. La vivienda pública en España representa la décima parte en relación con 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, superando las 20.000 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 enumerados en el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del Ayuntamiento de Málaga, que están lejos de alcanzarse, por lo que son necesarias actuaciones urgentes.

Los indicadores socioeconómicos son claros. Uno de ellos es 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. O que 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 experimentó el *boom* de los inmuebles de uso turístico, el precio medio del alquiler se situaba en los 642 euros mensuales. En agosto del pasado año, el precio medio del alquiler en la ciudad alcanzaba los 1.009 euros, un 57% más que en diciembre de 2015.

La pandemia a 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%).

Así las cosas, según el portal especializado [www.pisos.com](http://www.pisos.com), la renta media en la ciudad en enero de 2021 se sitúa en los 916 euros, una cifra muy elevada que concuerda con los datos publicados por Eurostat, que alertan de que en España 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 una carga excesiva para la economía de un hogar.

Y no hablamos de un problema que afecte solo a quienes viven de alquiler o quieren acceder a una vivienda, esta problemática repercute sobre el conjunto de la sociedad, en la medida que los altos precios actuales están disminuyendo drásticamente la renta disponible en manos de las familias, con un impacto negativo en toda la economía.

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.

Mientras la acción del equipo de gobierno se muestra ineficaz para abordar la problemática, la última certificación del fracaso de las políticas municipales de vivienda la hallamos en que los datos del quinto plan de ayudas al alquiler muestran que sólo 11 de las 325 familias solicitantes han podido acogerse a las ayudas ofertadas. A la vez, nos llegan denuncias de propietarios de viviendas que las han puesto a disposición del ayuntamiento para integrarlas en los programas de Ayudas al Acceso a la Vivienda de Alquiler y que no está recibiendo en plazo los abonos que les tiene que realizar el consistorio, generando una vulnerabilidad del todo contraproducente con las garantías sobre las que se sustenta este plan.

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.

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 y nos ponga a la altura de otras ciudades europeas.

Para lograr este cometido los presupuestos municipales para 2021, todavía en proceso de elaboración, tienen que ser una herramienta de transformación de primer orden, dedicando partidas suficientes para financiar los programas necesarios. Algunas de las líneas de actuación prioritarias son las que recogemos en las siguientes propuestas:

Programa Municipal de Vivienda en Alquiler. Mediante el incremento en 5.000.000 de euros de la partida destinada al IMV, que iría orientada, con carácter finalista, a los siguientes objetivos:

- 'Alquila tu vivienda'. Un Plan para ampliar y garantizar un funcionamiento eficiente del Registro Municipal de Viviendas en Alquiler que, guiándose por un índice Municipal de Precios, promovería la inscripción de viviendas brindando garantías y facilidades a los propietarios: mediación efectiva y puntual entre propietarios e inquilinos, garantías para el cumplimiento de las condiciones del contrato para los propietarios que inscriban sus viviendas, ayudas e incentivos para la rehabilitación de viviendas y posibles bonificaciones del IBI a quienes inscriban su vivienda en el registro, creación de fondos de garantía y seguro multirriesgo para casos de impagos u otras incidencias, etc.

- Aumento a 750 euros de la cuantía básica mensual y ampliación de la dotación destinada a las ayudas económicas para el acceso a la vivienda en alquiler para familias y personas con baja renta y en situación o riesgo de exclusión social.

- Programa 'Vivienda Joven'. Para facilitar la emancipación de los jóvenes, ofreciendo viviendas en alquiler con ayudas públicas municipales que facilite el acceso a la vivienda y poniendo en marcha convenios con propietarios de viviendas. El programa contemplará asesoramiento en materia de vivienda y favorecerá la modalidad de vivienda compartida entre jóvenes estudiantes.

Adquisición de viviendas para sumarlas al Parque Municipal de Viviendas y al Registro Municipal de Viviendas en alquiler. Mediante la consignación de 15.000.000 de euros, para la adquisición de viviendas por parte del Ayuntamiento para sumarlas al Parque Municipal de Viviendas e integrarlas al Registro Municipal de Viviendas en alquiler gestionadas por el IMV.

Refuerzo de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda y creación del Observatorio Municipal de la Vivienda. Se destinarán 500.000 euros en los presupuestos para la convocatoria de cinco plazas de empleados públicos destinadas a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, para una mejor atención de los solicitantes y adjudicatarios de vivienda, información y mediación en casos de emergencia habitacional, así como para mejorar el funcionamiento de los programas municipales para el fomento de la vivienda en alquiler. Se creará en el seno de dicha Oficina el Observatorio Municipal de la Vivienda, entre cuyas tareas destacan la elaboración de informes y estudios periódicos relativos a la situación y la problemática de la vivienda en la ciudad de Málaga, la realización de un censo de viviendas vacías y la creación del índice municipal de precios de la vivienda en alquiler.

Otras acciones necesarias pasan por elaborar medidas específicas para que los jóvenes puedan acceder a su propia vivienda, permitiendo, de este modo, 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. 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.

Mientras estas políticas son cada vez más urgentes, la realidad nos muestra el fracaso del equipo de gobierno en materia de garantía para acceso a la vivienda, a lo que tenemos que unirle la irresponsable gestión de la administración autonómica andaluza, que tampoco ha invertido ni ejecutado de forma íntegra sus propios planes durante los últimos años ni ha realizado las inversiones necesarias en materia de vivienda.

Por todo ello, desde el Grupo Municipal de Adelante Málaga proponemos para su debate y aprobación por parte del Ayuntamiento de Málaga en Pleno los siguientes

### **ACUERDOS:**

**PRIMERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a incluir en los presupuestos municipales para 2021 las partidas económicas necesarias en favor del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) para destinarlas a la implementación de un Programa Municipal de Vivienda en Alquiler que incluya un aumento de la dotación de las ayudas, garantías de intermediación entre propietarios e inquilinos, estímulos para aumentar el Registro Municipal de Vivienda y el resto de acciones y finalidades enunciadas en la parte expositiva de esta propuesta.

**SEGUNDO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a revisar los requisitos del vigente Plan de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda, en la medida que los requisitos contemplados están resultando en la práctica más una traba que una solución para las familias.

**TERCERO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a elaborar un Plan de Ayudas al Acceso a una Vivienda en Alquiler, sin apellidos, destinado a toda la población que reúna unos requisitos económicos determinados, con cuantías de ayudas variables en función de los ingresos familiares y del número de miembros de la unidad familiar. Y que vaya en consonancia con la realidad del actual contexto inmobiliario y social de Málaga y el previsible a medio plazo.

**CUARTO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno a la consignación en los presupuestos municipales para 2021 de la suma de 15.000.000 de euros para la adquisición de viviendas para sumarlas al Parque Municipal de Viviendas y al Registro Municipal de Viviendas en alquiler que gestiona el IMV.

**QUINTO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al equipo de gobierno al refuerzo de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda y a la Creación del Observatorio Municipal de la Vivienda, contando con la dotación económica y de personal suficiente y los cometidos y objetivos enumerados en la parte expositiva de la moción.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** El Pleno del Ayuntamiento de Málaga insta al gobierno de la Junta de Andalucía a que elabore una ley que regule el mercado del alquiler de la vivienda y que faculte a los ayuntamientos a regular los precios del alquiler.



---

Grupo Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

Francisca Macías Luque  
Concejala Portavoz Adjunta Grupo Municipal Adelante Málaga

24/02/21