

NOTA DE PRENSA

FORO DE ALCALDES Y ALCALDESAS DE VIVIENDA

MÁLAGA METRÓPOLIS GLOBAL

Málaga 11 de octubre de 2024

Los alcaldes y alcaldesas del espacio metropolitano acuerdan elaborar un inventario conjunto de suelos residenciales para agilizarlos y abordar un plan de vivienda metropolitano con el soporte de un grupo de trabajo permanente que estudiará trimestralmente la evolución de la situación en la metrópolis.

El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, la delegada del Gobierno de la Junta de Andalucía, Patricia Navarro, y el presidente de la Diputación de Málaga, Francisco Salado, han participado en esta sesión para analizar la situación de la vivienda en el espacio metropolitano a la que han asistido regidores, concejales, técnicos y expertos en vivienda de los ayuntamientos de Alhaurín de la Torre, Benahavís, Cártama, Casarabonela, Casares, Guaro, Mijas, Pizarra, Rincón de la Victoria, Vélez Málaga, Villanueva de la Concepción, Álora, Antequera, Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Marbella y Nerja.

Durante la sesión han analizado el crecimiento poblacional y de actividad socioeconómica que ha experimentado la provincia de Málaga y sus municipios en la última década y cómo este crecimiento no ha ido acompasado con el desarrollo de las infraestructuras y servicios públicos necesarios, en especial en materia de vivienda y de transporte público colectivo, con lo que resulta necesario impulsar soluciones y mejoras coordinadas.

Para todos los municipios presentes en el Foro es una prioridad la política de promoción de vivienda pública de cara a facilitar el acceso a la vivienda habitual y simplificar la construcción de vivienda protegida, más aún con la situación que se está produciendo en los últimos años de incremento de precios de la vivienda en Málaga y provincia y, la consiguiente escasez de oferta, lo que ha supuesto que la ciudadanía tenga dificultad para acceder al mercado de la vivienda.

Esta situación se extiende a lo largo del eje costero y el cinturón más cercano a la capital, lo que hace necesario el impulso de acciones coordinadas de los municipios, el resto de administraciones y la propia iniciativa privada.

Por su parte, el objetivo es convertir el Valle del Guadalhorce en un eje de desarrollo y un modelo residencial de bajo impacto y en contacto con la naturaleza, para lo que será necesario promover infraestructuras de transporte público de gran capacidad.

NECESIDADES/ PROBLEMAS DETECTADOS

El foro ha detectado que existe una primera corona metropolitana y un eje costero, donde los problemas de vivienda y suelos residenciales son semejantes, y en algunos casos contrarios a los que se dan en otros municipios del interior, por lo que pueden existir soluciones complementarias.

En la zona central las necesidades parten de la escasa oferta de suelo urbanizado, la falta de incentivos a la financiación de los desarrollos sectoriales de suelos, la complejidad de la normativa y los trámites administrativos en la construcción y promoción de vivienda o la disrupción que ha supuesto el crecimiento acelerado de las viviendas con fines turísticos.

Por otra parte, también se ha detectado una falta de viviendas a precio asequible, un escaso parque de vivienda pública (de compra y en alquiler), la falta de oferta de bienes inmuebles destinados a alquiler, el elevado precio de rentas de alquiler de las viviendas o la alta tasa de esfuerzo familiar para la compra y el alquiler de vivienda y la existencia de viviendas vacías de larga duración.

Sin embargo, a medida que se extiende la metrópolis hacia el interior, la situación de estrés del mercado de suelos e inmobiliario se reduce. La problemática está más relacionada con la existencia de un parque de viviendas vacías y/o necesitadas de rehabilitación, así como un gran número de viviendas aisladas y diseminadas, que requieren de regularización.

Adicionalmente y ligado con la situación del mercado de la vivienda, se ha destacado la falta de infraestructuras que permitan una movilidad metropolitana ágil y sostenible y la escasez de soluciones de movilidad y adaptadas a cada realidad local.

RETOS Y OBJETIVOS

Entre los retos y objetivos que destacan para mejorar la situación destaca el aumento del parque de viviendas con precios más asequibles, en especial, el de las administraciones; el impulso y la puesta en carga de nuevos suelos residenciales; la simplificación de los procedimientos administrativos y la mejora del marco regulador desde el ámbito local al nacional; el fomento de la rehabilitación y de medidas económicas y fiscales para el alquiler de viviendas vacías; y la coordinación en la regulación y control de las viviendas de uso turístico.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

1.- AUMENTAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PRECIOS ASEQUIBLES

- Es necesario redactar un plan de vivienda y suelo del área metropolitana (contemplado en el actual borrador de ley andaluza como planes supramunicipales y áreas prioritarias de vivienda) que analice las necesidades de vivienda de las familias residentes, las demandas exógenas turísticas, emigración y la demanda exógena inversora, su perfil socio económico y demográfico, exponiendo un acertado diagnóstico y medidas de actuación con programas concretos en suelos asequibles a su ordenación en tiempo, forma y accesibilidad.
- Colaboración público-privada en el desarrollo de las promociones de viviendas VPO en estos espacios, con incentivos fiscales, financieros y precios de los suelos públicos o canon cero o precios por debajo del mercado que hagan atractiva la actuación privada.
- Actuar en el eje Valle del Guadalhorce (eje de desarrollo territorial) con nuevas vías de comunicación rodada, tren cercanías y alta velocidad, incrementando la posibilidad de transporte colectivo.

2.- AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- Acometer las reformas suficientes en la normativa estatal, autonómica y local en materia administrativa, fiscal y financiera que permita subsidiariamente actuar a los promotores públicos en la producción de VPO a escala suficiente.
- Aumentar la oferta de viviendas por debajo de la asequible de mercado para facilitar el acceso a colectivos con menor capacidad de recursos.
- Análisis del perfil de la demanda de los registros municipales de vivienda pública y búsqueda de nuevas soluciones que resulten más útiles tanto a las personas demandantes como a los promotores públicos y privados.

3.- ACTUAR SOBRE EL SUELO RESIDENCIAL DE MÁLAGA CAPITAL Y MUNICIPIOS LIMÍTROFES

- Impulso del desarrollo de suelo residencial y su urbanización como medida para aumentar la oferta de suelo, mediante dinamización de las administraciones locales.
- Incentivo al sector privado para propiciar la intervención de Agentes Urbanizadores y Agentes Regeneradores.
- Elaboración de un Plan de Ordenación del Área Metropolitana.
- Requerir a las entidades públicas como SEPES o AVRA una intervención subsidiaria en los sectores donde la iniciativa privada no actúe, mediante su actuación como Agentes Urbanizadores.

4.- REQUERIR REFORMAS EN LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS, DE VIVIENDA, FISCALIDAD Y RÉGIMEN LOCAL PARA PROPICIAR LA OFERTA DE VIVIENDAS PRIVADAS Y PÚBLICAS EN ALQUILER Y SIMPLIFICAR PROCEDIMIENTOS

- Reformas en la legislación de Régimen y Haciendas Locales para propiciar un verdadero impulso a la promoción pública y privada de viviendas.
- Eliminación del IVA o su eventual repercusión general en la promoción de viviendas en alquiler.
- Actuar mediante Declaración de Interés Autonómico en determinados sectores para su urgente desarrollo.
- Favorecer la creación de un grupo de técnicos municipales para unificar y simplificar los procedimientos en la promoción de la vivienda pública.
- Propiciar la tramitación de los instrumentos de planeamiento mediante silencios positivos, declaraciones responsables acompañadas de seguros de protección frente a responsabilidades civiles que puedan concurrir.
- Eliminación o bonificación de la fiscalidad sobre la producción de suelo y promoción de vivienda como forma de incentivar su fabricación.
- Uso del régimen de bonificaciones de la Ley del Impuesto de sociedades y el incentivo de vehículos financieros atractivos para dirigir la inversión a la producción de suelo y de viviendas.
- La obtención de licencias de obras mediante procedimiento de declaración responsable acompañadas de seguros de responsabilidad civil.

5.- PROMOVER LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

- Establecer en los municipios medidas económicas y fiscales de fomento del alquiler que den **confianza y seguridad** a los propietarios de viviendas vacías.
- Valorar la creación de un **registro específico** de viviendas vacías en el espacio metropolitano que ayude a establecer acciones coordinadas entre municipios.
- Promover e incrementar las **ayudas a la rehabilitación** de viviendas.

6.- ACTUAR EN LA REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

- Este fenómeno se ha convertido en un elemento distorsionador de la normal evolución de los precios y usos del mercado de la vivienda por lo que debe ordenarse, regularse y limitarse su uso para no disminuir la oferta de vivienda para uso de residencia habitual y permanente de la ciudadanía.

- Debe analizarse si esta actuación debe tener su reflejo en el conjunto del espacio metropolitano y coordinarse las posibles alternativas de regulación y las más adecuadas a la realidad de cada municipio.
- Esta regulación y ordenación coordinada permitirá que pueda existir más oferta de viviendas en alquiler de larga temporada.

6. PLAN DE ACCIÓN (impulsores)

1. Creación de inventario metropolitano de suelos residenciales y de vivienda pública, con análisis de la capacidad de carga del territorio para programar su desarrollo (Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, CIEDES, Turismo Costa del Sol y Colegio de Arquitectos).
2. Impulso a un plan metropolitano de suelo y vivienda pública (IMV, AVRA y municipios interesados).
3. Grupo de trabajo permanente constituido por los agentes intervinientes públicos y privados, con información detallada y datos abiertos que permita un seguimiento trimestral de las principales variables (IMV, Junta Andalucía, CIEDES, UMA, Asociación de Promotores y Constructores y Colegio Arquitectos) con las siguientes líneas de trabajo: agilización administrativa de suelos inmovilizados, posibles desarrollos residenciales y gestión de la vivienda pública.