

Documento de conclusiones de la **II Jornada ‘Inclusión social, acceso a vivienda y urbanismo’**, organizada por la **Federación RASINET**

Murcia, 28 de noviembre de 2018

El acto comenzó con la intervención del presidente de Rasinet, Mady Cisse, que junto a Concepción Ruiz, responsable de la Concejalía de Derechos Sociales y Cooperación al Desarrollo del Ayuntamiento de Murcia, se encargaron de presentar la jornada. **Mady Cisse** destacó las dificultades que aún existen en el municipio de Murcia en materia de inclusión social y residencial. Concretamente, explicó que **en los últimos años se ha producido un aumento de las necesidades y problemas habitacionales, en especial de las dificultades para conseguir una vivienda asequible, y un incremento de las situaciones de emergencia residencial.** Finalmente, indicó que **los procesos de vulnerabilidad residencial, además de agravarse, se han extendido entre la población, de modo que hoy “no solo afectan a las personas migrantes, sino que afectan a todos y todas”.**

Por su parte, **Concepción Ruiz** señaló que el Ayuntamiento de Murcia está muy sensibilizado con el acceso a la vivienda, considerado un aspecto fundamental para la promoción social de todos los colectivos. En este sentido, defendió que **todos los proyectos urbanísticos tienen que acompañarse de medidas sociales.** Políticas de vivienda de carácter integral que requieren de la implicación conjunta del sector público, el sector privado y las comunidades de vecinos, priorizando las necesidades y demandas ciudadanas. Una nueva orientación de las políticas de vivienda que, dijo, ya recogía el Plan Vivienda 2013-2016, que por vez primera visibiliza y afronta los problemas de acceso a la vivienda de alquiler y la escasez de vivienda asequible. Según la responsable de Derechos Sociales, estos mismos principios son los que guían los nuevos planes de vivienda del Ayuntamiento de Murcia, que priorizan el derecho a una vivienda digna, la calidad de los equipamientos públicos y la mejora del ámbito urbano y ambiental. Principios que se sustentan en la idea de que **el urbanismo tiene que estar vinculado a la política social, para lo que se requiere una cada vez mayor participación de la Concejalía de Derechos Sociales en la planificación e implementación de las políticas de vivienda.**

La siguiente intervención corrió a cargo de **Marcos Ros y Fernando Martín**, profesores del departamento de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Cartagena y miembros del Laboratorio de Investigación Urbana de esa misma universidad. En primer lugar, continuando con la idea planteada por el presidente de Rasinet en la presentación, reiteraron que **el debate sobre el acceso a la vivienda vuelve a ser fundamental hoy, no solo para las personas en situación de**

riesgo de exclusión social sino para toda la población. Un nuevo contexto que obliga a recordar que el disfrute de una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución. Según Marcos Ros, a pesar de que la Constitución aparece de forma recurrente en el debate público, se tiende a olvidar la relevancia de este artículo y la importancia que tiene en la vida de la ciudadanía. Un artículo que, además, impide la especulación del suelo e insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada. A pesar de ello, los ponentes afirmaron que **los datos demuestran que, por un lado, en los últimos 30 años la especulación del suelo no ha dejado de aumentar en prácticamente todo el territorio nacional y, por otro lado, la vivienda social y de promoción pública, uno de los instrumentos más utilizados por las administraciones públicas en el pasado para facilitar el acceso a la vivienda, ha disminuido en las últimas décadas hasta prácticamente su desaparición en zonas como el municipio de Murcia.** Ambos procesos revelarían que la vivienda es hoy más que nunca un derecho de segunda categoría en la Constitución.

En el siguiente bloque de su intervención, Marcos Ros y Fernando Martín expusieron algunos datos de interés en relación a la evolución del mercado inmobiliario, imprescindibles para entender el escenario residencial actual:

a) En España hay tres millones de viviendas vacías, aunque no se dispone de una cartografía que permita conocer dónde están, cómo están y qué impacto tienen en el territorio. En algunos países en los que existe un excesivo stock de viviendas vacías, muchas de ellas inhabitables, se está planteando la demolición como única solución a una situación insostenible a nivel urbano, económico y ambiental. En la Región de Murcia, a partir de la evolución de la construcción de vivienda libre, se constata que, **desde finales de la década de 1990, se ha producido un aumento en la construcción de viviendas que no va acompañado de un incremento de la población en la misma proporción.** Para Marcos Ros, este desajuste es un ejemplo de ausencia de planificación que tiene, además, graves consecuencias. Aunque no terminan ocupándose, los inmuebles implican una ocupación de suelo que no puede destinarse a otros usos, la construcción de carreteras y el consumo de agua y electricidad. Pero también, este desajuste constata **la ruptura con la tradición del alquiler en España propiciada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1985.** A pesar de que está muy extendida la idea de que “España es un país de propietarios”, los datos sobre mercado de alquiler demuestran que en 1970 éste suponía un 30% en España, porcentaje similar al de algunos países del norte y centro de Europa hoy.

b) Cada vez la población dispone de menos recursos para comprar y mantener una vivienda. El *Esfuerzo de acceso a la vivienda* es un indicador que mide qué porcentaje de la renta familiar se destina a adquirir una vivienda, implique el pago de un préstamo hipotecario o del

alquiler. Así, un esfuerzo que supere el 30% de los ingresos hipotecarios se considera superior a lo razonable. Según los datos presentados por los ponentes, **el esfuerzo de acceso a la vivienda anual ha subido un punto en los tres últimos años en España, lo que supone que los compradores y arrendatarios de vivienda destinan el 40% de sus ingresos a la vivienda, reservando sólo el 60% de la renta familiar para el resto de necesidades.** Cifras que están directamente relacionadas con la aparición de situaciones de precariedad socio-residencial, entre las que destacan el incremento de la pobreza energética y alimentaria y la persistencia de los desahucios por impago de la hipoteca y el alquiler.

c) A partir de 2011 en la Región de Murcia la vivienda de promoción pública y la vivienda social es inexistente. Estos datos contrastan con los de décadas recientes. En efecto, a mediados de la década de 1990, una buena parte de la clase media y trabajadora vivía en la Región de Murcia en una vivienda de promoción pública, que representaba en esos años un 45% del total de viviendas. **La ausencia de vivienda protegida, unida al aumento de la demanda de alquiler desde 2013, implica en la actualidad una doble exclusión residencial: en el ámbito público, no existe mercado de vivienda de promoción pública ni viviendas sociales disponibles y, en el ámbito privado, la oferta de viviendas de alquiler es reducida y los precios han experimentado un incremento significativo en los últimos cinco años.** Sin embargo, **en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 la vivienda protegida vuelve a ser inexistente, reproduciendo la progresiva desaparición de la vivienda protegida en el municipio de Murcia y en la región.** Para Marcos Ros, esta situación refleja que no existe una solución pública a la altura de los problemas residenciales y las situaciones de vulnerabilidad y exclusión social.

d) Únicamente el 40% de las viviendas de protección pública planificadas se terminan construyendo. A partir de la información expuesta por Fernando Martín, se observó cómo, desde 2001, los Planes Generales de Ordenación Urbana del municipio de Murcia reservan el 30% del suelo para la construcción de vivienda protegida. Sin embargo, de esas reservas -que en su mayoría se concentran en la periferia de las ciudades- finalmente solo se han construido, aproximadamente, un 40% del total. **Estas cifras confirman que la política de reserva de vivienda protegida en los PGOU, por el momento, está teniendo un impacto reducido en las necesidades residenciales de la ciudadanía y una escasa eficacia como medida de regulación del mercado de la vivienda.** Según Fernando Martín, este caso demuestra claramente que **la política de vivienda no sólo es una cuestión de planificación, sino también de ejecución.**

e) El incremento de la edificación urbana en la Región de Murcia no ha conllevado una cesión de las plusvalías urbana. La Constitución española obliga a que la ciudadanía se beneficie de las plusvalías generadas por la transformación urbanística (equipamientos, zonas verdes, viales, etc.). No obstante, los aportados por Fernando Martín corroboran que **el aumento de la**

edificación urbana experimentado por la Región de Murcia en los últimos años no ha llevado aparejado una transferencia de las plusvalías urbanas para la ciudadanía y los propietarios de las viviendas.

Los ponentes finalizaron su presentación con varias reflexiones de futuro:

- Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y regulación del derecho al acceso a la vivienda
- Modificación de la legislación sobre el suelo y urbanismo. Aplicación efectiva del 30% de las reservas de vivienda protegida
- Reorientación de los planes de vivienda buscando el equilibrio entre alquiler y compra
- Recuperación de las desgravaciones por la adquisición de vivienda
- Recuperación de la promoción pública y la vivienda social.
- Catálogo de barrios en situación de vulnerabilidad acompañados de planes de intervención y mejora
- Recuperación de fórmulas de alojamiento para casos de emergencia.

En la segunda ponencia, **Antonio S. Sánchez**, responsable de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de la Comunidad Autónoma, abordó las concreciones que tiene en la Región de Murcia el *Plan Estatal de vivienda 2018-2021*. En la región, el nuevo plan, que cuenta con 20 millones de euros más de financiación con respecto al anterior, tiene dos objetivos fundamentales: **1) fomentar el parque de vivienda al alquiler y 2) la mejora de la conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los inmuebles**. Por su parte, **los colectivos reconocidos como prioritarios son las personas con discapacidad y mayores de 65 años y la población joven (menor de 35 años con escasos recursos económicos)**. Como novedad, el plan incluye una **ayuda para personas en situación desahucio, que trata de garantizar el alquiler a personas afectadas por desahucio por ejecución hipotecaria o por impago de la renta del alquiler**. La ayuda financia el 100% del alquiler durante 3 años de una vivienda de 400€ al mes. Asimismo, otra de las novedades del plan es el programa de **ayuda a jóvenes menores de 35 años, que tiene como finalidades: a) “facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino”, y b) “facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de menos de 5000 habitantes, mediante una subvención directa para su adquisición”**.

Uno de los puntos más destacados de la intervención fueron las **medidas para el fomento del parque de vivienda al alquiler. Las viviendas subvencionadas pueden ser de titularidad pública o privada y quedan sujetas a mantenerse en alquiler durante al menos 25 años.** El plan contempla dos modalidades de financiación: 350€/m², donde el alquiler se limitaría a un 5,5€/m² y 300€/m², donde el precio del alquiler no podría superar los 7€/m². Por último, Antonio S. Sánchez hizo referencia a las partidas para **proyectos de regeneración urbana y rural (ARRUs), que tienen como objetivo renovar los cascos urbanos o espacios rurales de los municipios de la Región de Murcia** y que, según detalló, está teniendo bastante éxito, sobre todo, en el ámbito rural: “8 ayuntamientos ya lo han solicitado”, declaró.

El último bloque de la jornada se reservó para debatir en torno a las cuestiones planteadas por los ponentes, conocer las propuestas de los asistentes y destacar las principales conclusiones. Este bloque estuvo moderado por Rosa Cano y Fina Hernández, vicepresidenta y secretaria de Rasinet, respectivamente. Muchas de las preguntas y dudas de los asistentes giraron en torno a la última ponencia. Por ejemplo, una técnico de servicios sociales subrayó que muchas veces existe sobrante en las ayudas de alquiler que gestionan en su centro. **El principal motivo es el excesivo tiempo que tardan en resolverse las ayudas al alquiler, que obliga a muchas familias a decantarse por otras ayudas que permiten disponer de ingresos con mayor rapidez.** La Comunidad Autónoma, según explicó el responsable de Vivienda, es consciente de este problema y tiene como **objetivo acortar los plazos de resolución de las ayudas, de hecho, aclaró que en el caso de desahucio la respuesta de la administración será mucho más rápida y ágil.** Otros asistentes recalcaron que **las ayudas para el alquiler y para las personas en situación de desahucio resultan insuficientes teniendo en cuenta el incremento de los precios experimentado por el mercado del alquiler.** Ante esto, el técnico de la Comunidad Autónoma señaló que quizá sea necesario aumentar la dotación de ambas ayudas en la siguiente convocatoria.

Otra de las críticas que suscitó el nuevo plan de vivienda fue en lo relativo al diseño de la política de vivienda. **Algunos asistentes defendieron una mayor implicación de las entidades sociales y las personas afectadas en la elaboración e implementación de las ayudas.** La idea más repetida fue que **la política pública de vivienda no es únicamente una cuestión de dinero, sino que también es importante conocer cómo gestiona socialmente ese dinero, realizando un trabajo de seguimiento y acompañamiento con las familias:** “en muchos casos la administración pública ha desatendido la supervisión de sus viviendas sociales y promociones públicas”, declaró una asistente. El resto de intervenciones pusieron el acento en la calidad de la vivienda pública, rechazando la idea de “construir por construir” o “alojar por alojar”. Se apostó porque **las viviendas destinadas a familias y personas con recursos insuficientes para acceder al mercado inmobiliario sean viviendas y alojamientos dignos y habitables.**

La jornada finalizó con un alegato en contra de la discriminación y el racismo, que ha vuelto a hacer acto de presencia en el debate público y político, con ecos que resuenan también en el mercado inmobiliario. Ante esta situación, Rosa Cano y Fina Hernández instaron a los responsables políticos, técnicos de entidades y servicios sociales y a la ciudadanía en general a **luchar por una sociedad abierta, inclusiva y cohesionada.**