



NOTA DE PRENSA

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA REGIÓN DE MURCIA. RETOS Y OPORTUNIDADES TRAS LA COVID-19

Diego Peñarrubia Blasco (Universidad de Murcia)
Juan Pedro Sanz Alarcón (Universidad Politécnica de Cartagena)

Cuaderno nº 17, CESRM
Presentación, 21 de julio de 2022

La escasa oferta de vivienda en alquiler destinada a jóvenes puede verse incrementada si los Ayuntamientos de la Región desarrollan planes de concesiones de los suelos públicos.

El Cuaderno pretende combinar distintos enfoques: corto y largo plazo, visión local y general, datos y políticas, visión de economista y de arquitecto. Pero el objetivo de todo ello es enfatizar la relevancia social del problema del acceso a la vivienda y mostrar la oportunidad que los programas de impulso tras la pandemia suponen para un reto que era previo.

De entre el extenso repaso a estadísticas sobre construcción, transacciones de vivienda nueva y usada, precios de venta y de alquiler, niveles de esfuerzo al comparar con los ingresos e indicadores de fracaso como el retraso en la edad de emancipación, desahucios o sinhogarismo, podemos destacar las siguientes ideas:

- La capacidad productiva del sector de la construcción aparece tensionada, a pesar de representar una pequeña parte del tamaño del sector hace tres lustros.

- La compraventa de vivienda usada sí ha alcanzado niveles similares a los de entonces. Esa discrepancia en actividad se refleja en precios de una forma desconocida hasta ahora.

- La evolución de precios y cantidades, nuevas y usadas, está marcada por una elevada divergencia territorial: hay zonas digiriendo todavía los excesos de oferta del pasado mientras que en otras aparecen fuertes ritmos de crecimiento de precios y actividad.

- El mercado del alquiler en la Región de Murcia aparece marcado por dos hechos: su pérdida de peso y su ganancia de rentabilidad bruta. Sobre el peso, mientras que en España ha ido creciendo desde el 10 al 16% de los hogares en los últimos 3 lustros, en nuestra Región se situó por encima de la media nacional en el boom, pero cayó después hasta esos niveles iniciales. Respecto a la rentabilidad, medida como porcentaje del valor de la vivienda se mantiene en los primeros lugares en las clasificaciones de diferentes entidades, lo que parece estar relacionado con mayores reticencias desde el lado de la oferta a participar en el mercado de alquiler.



El trabajo contiene diversas entrevistas con diferentes representantes de administraciones y grupos de interés, así como un repaso a las iniciativas de diferentes administraciones. Los autores extraen de todo ello sus propias conclusiones en cuanto a recomendaciones, y entre ellas destaca la relevancia del suelo público como solución a la vivienda en alquiler asequible para jóvenes.

Una de las conclusiones del trabajo sobre la mejora del acceso a la vivienda por parte de los jóvenes de la Región de Murcia pasa por la activación del suelo público en manos, principalmente, de las administraciones locales.

El patrimonio público de suelo puede ser una de las herramientas más eficaces para generar una oferta de vivienda asequible en alquiler. La fórmula pasa por la licitación del suelo público en régimen de cesión de derecho de superficie. Este modelo permite, por una parte, no perder la titularidad de los suelos por parte de los Ayuntamientos, a la vez que posibilita la explotación del edificio por un periodo de tiempo determinado. Los plazos de concesión suelen ser de unos 50 años.

La tipología de los adjudicatarios de las concesiones puede quedar abierta desde cooperativas de particulares a empresas patrimonialistas dedicadas a construir para alquilar. El modelo de negocio derivado de las particularidades de cada uno de ellos será diferente, pero con el mismo objetivo, ampliar la oferta en el mercado de vivienda dirigida a las necesidades de los jóvenes en unas condiciones económicas asumibles para el nivel de renta de este sector de la población.

Esta fórmula se encuentra apoyada mediante unas importantes cantidades de dinero subvencionado para la construcción de los edificios, por las ayudas europeas de los fondos "Next Generation". Por lo tanto, el modelo se inscribe en el contexto actual europeo como solución a uno de los mayores problemas generacionales que tiene nuestra sociedad: resolver los proyectos de vida vinculados con la vivienda de nuestros jóvenes.

La complejidad del problema y las diferentes aristas de la cuestión conduce, evidentemente, a que no existe una única solución. Por ello, el trabajo plantea otros escenarios complementarios que pueden contribuir a la mejora. Se plantean iniciativas que apoyen la rehabilitación del patrimonio edificatorio construido para regenerar los centros de las ciudades e incentivar el mercado de segunda mano. Así mismo se estudian las soluciones financieras que apoyen la compra de vivienda para afrontar los altos costes que el mercado hipotecario actualmente no resuelve.

En definitiva, se realiza un repaso de las diferentes políticas, tanto estatales como autonómicas puestas en marcha que sirve de marco regulatorio sobre el que entender y plantear los retos, convertidos en oportunidades, para lograr un mejor acceso a la vivienda para las nuevas generaciones.