



CONSULTA PÚBLICA PREVIA

PROYECTO DE LEY DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS, DE CREACIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE DE LA REGIÓN DE MURCIA Y REGULACIÓN DE SU RÉGIMEN LEGAL.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras, tiene previsto proceder a la tramitación de un proyecto de ley por el que se crea la figura de la “Vivienda asequible de la Región de Murcia” y se regula su régimen legal.

A tal efecto, y con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 60 del Decreto-ley 1/2025, de 5 de junio, de Simplificación Administrativa de la Región de Murcia, en concordancia con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se formaliza el presente documento y se remite a la Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, para su publicación en la página web de Participación Ciudadana, con el objeto de posibilitar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos a través de los instrumentos de participación previstos en los artículo 33 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de transparencia y participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El citado artículo 60 establece:

1. *Con carácter previo a la elaboración de un proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:*

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
- c) Los objetivos de la norma.*
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.*

Habida cuenta de lo anterior, se someten a consulta pública los siguientes aspectos relacionados con el futuro proyecto normativo:

1 -. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

El interés público afectado es el recogido en el artículo 47 de la Constitución española, el derecho a una vivienda digna y adecuada dentro de los principios rectores de la política social y económica.

Los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

Por tanto el objetivo es el promover el acceso a una vivienda mediante una modificación normativa que permita combatir la escasez de viviendas asequibles para un sector importante de la población, especialmente jóvenes y familias, tanto en venta como en arrendamiento.



El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia aprobado por Ley Orgánica 4/1982 de 9 de junio, en el artículo 10 Uno. 2 recoge la competencia exclusiva de la CARM en la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Por su parte, las competencias en materia de vivienda que corresponden a la Comunidad Autónoma están recogidas en el artículo 5 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo de la vivienda y lucha contra la ocupación de la Región de Murcia.

La situación actual en esta materia ofrece un escenario en el que se considera urgente adoptar medidas contundentes, originado por diferentes factores entre los que cabe destacar la escasa o nula oferta de viviendas a un precio asequible para los sectores como jóvenes, familias o mayores cuyos ingresos no les permiten acceder a una vivienda, tanto en régimen de venta como en arrendamiento, y el considerable aumento del precio de la vivienda derivado de la misma.

En la Región de Murcia el precio de la vivienda ha experimentado un incremento significativo en los últimos años que ha afectado, en particular, a los jóvenes y familias especialmente en áreas urbanas y con alto nivel de desarrollo.

Según datos del INE, en el primer trimestre de 2025, los precios de la vivienda han aumentado en la Región de Murcia un 13,3% en relación al dato del mismo período del 2024, un punto más que en el conjunto del país, siendo Murcia la segunda comunidad con un mayor incremento.

Por su parte, el ritmo de creación de nuevas viviendas en la región sigue siendo insuficiente, no llegando a atender la demanda creciente de nuestro mercado inmobiliario, tanto en compra como en alquiler. Según estimación del INE, realizada en el 2024 sobre proyección de hogares a 15 años vista hasta 2039, serían necesarias unas 164.469 viviendas lo que supone un ritmo de 10.966 por año. Sin embargo, según Informe de Gestión de 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia se visaron, en 2023, un total de 3.215 viviendas y en los once primeros meses de 2024 unas 2.861 viviendas, lo que no llega a alcanzar el 30% de las necesidades.

Este escenario dificulta notablemente el acceso a la vivienda a los ciudadanos de la Región de Murcia, ya sea en propiedad o en alquiler.

Por tanto, el Gobierno regional propone aprobar una norma, un proyecto de ley, que introduzca y regule una nueva figura de vivienda a precio limitado, que agilice los mecanismos que sean necesarios para poner en el mercado, lo antes posible, una mayor oferta de viviendas a precios accesibles capaces de hacer frente a una demanda creciente en especial de jóvenes y familias. La norma incluirá entre otras medidas, la eliminación de barreras en la gestión urbanística, de manera que se amplíe la oferta de estas viviendas en un medio plazo, tanto en régimen de venta como en el de alquiler, única solución para que los colectivos mencionados puedan acceder a una vivienda en la Región de Murcia. Asimismo, las novedades legislativas derivadas de la modificación del régimen urbanístico que acompañan a esta importante reforma, favorecerá sin duda el incremento de nuevas tipologías de viviendas disponibles a medio plazo.

2.-Necesidad y oportunidad de su aprobación.

El Decreto del Presidente 19/2024, de 15 de julio, de reorganización de la Administración Regional, atribuye a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda. En uso de esa competencia, por las razones anteriormente expuestas, se considera necesario tramitar la regulación de este tipo de vivienda asequible a fin de aumentar la oferta y facilitar el



acceso a la vivienda cumpliendo el mandato constitucional y estatutario del Gobierno de la Región de Murcia.

3.- Objetivos de la norma.

El proyecto tiene como objeto la creación de un nuevo modelo de vivienda a precio limitado, destinada a la compra o al alquiler, o alquiler con opción a compra denominada 'Vivienda asequible de la Región de Murcia', que contemplará nuevos modelos residenciales, con una tramitación administrativa ágil, ya que no requerirá de procedimiento de calificación. Asimismo el proyecto establecerá el régimen legal de este tipo de vivienda.

El proyecto pretende establecer un régimen jurídico que permita incentivar la construcción de viviendas a precios limitados que respondan al actual contexto socioeconómico con todas las garantías de calidad y sostenibilidad exigibles consiguiendo un aumento de la oferta asequible en régimen de venta y de alquiler.

4.-Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El régimen jurídico de la vivienda está regulado en la Ley regional 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, por lo que es necesario complementar el ordenamiento jurídico con una norma del mismo rango legal que actúe en consonancia con la regulación vigente.

Abordar los problemas descritos requiere la adopción de nuevas medidas urgentes e inaplazables que sirvan de revulsivo para obtener una mayor disponibilidad de viviendas en aras de garantizar a la población de la Región de Murcia el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna.

El plazo para efectuar los trámites anteriores será de 7 días hábiles previsto en el art.53.3.a) de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente documento en la página web de Participación Ciudadana.

La Directora General de Vivienda
Maria Dolores Gil García
(Documento firmado al margen)