

# El problema de la vivienda en el municipio de Murcia

«**E**L municipio de Murcia tiene unas peculiaridades que le singularizan: es la capital de una región que ha pasado a ser el vértice sur del área económica creciente que tiene su base en el Mediterráneo y su eje en el Ebro, apoyada principalmente en la potencialidad de los sectores agroalimentario y turístico. Además, alberga al 30 por ciento de la población regional, en menos del 10 por ciento de su suelo, en un disperso tejido de más de 150 aldeas, lugares y caseríos, articulados en 52 pedanías, algunas distantes 50 kilómetros entre sí. Es por tanto, un municipio con expectativas de crecimiento, territorio amplio y núcleos dispersos», comenta Emilio Cachorro, economista y aparejador, conocedor de estos temas desde su puesto profesional.

La población y sus pautas de comportamiento es uno de los principales determinantes de la demanda de vivienda. El municipio de Murcia tenía en 1985 una población de hecho de 309.481 habitantes y su tasa de crecimiento se sitúa en torno al 1'35 por ciento anual, lo que permite estimar que alcanzará los 340.000 habitantes en el mágico

año de 1992. No obstante, el crecimiento no se produce de modo homogéneo, existiendo núcleos crecientes y decrecientes y, dado que la vivienda es un bien raíz no trasladable, el dato relevante, a estos efectos, es el de las áreas con crecimiento positivo, cuya mayor tasa, permite calcular que aumenten en unas 1.360 familias por año.

### La demanda

El segundo determinante fundamental de la demanda de vivienda es el estado del patrimonio existente.

Del censo de viviendas y edificios de 1981 cabe deducir que de las 91.000 viviendas principales existentes, cerca de 12.000 estaban en ruina o condiciones irrecuperables, por lo que se encontraban disponibles 79.000 viviendas para las 75.000 familias censadas. No obstante, 15.000 de estas viviendas eran deficientes, aunque con edad inferior a 50 años, por lo que pueden calificarse de rehabilitables. El apoyo de la idea de rehabilitación logró eco entre todos los grupos interesados, pero las dificultades jurídicas, económicas, urbanísticas, técni-



La necesidad de viviendas en el municipio de la capital puede estimarse en 1.360 viviendas por crecimiento familiar y movimiento de población y en 750 por reposición del patrimonio inmobiliario

cas y financieras, sólo han permitido alcanzar modestas actuaciones públicas y privadas. En la encuesta realizada en barrios deficientes de la región, algo más de la mitad de los consultados manifestó preferir la rehabilitación y el resto trasladarse a una vivienda de nueva construcción. Por tanto, la reposición del patrimonio inmobiliario podría requerir la construcción de unas 750 viviendas nuevas, en un programa decenal, y rehabilitar otras tantas, pues, en otro caso, los usuarios de éstas seguirán siendo demandantes potenciales

de nueva construcción.

En suma, la necesidad de viviendas en el municipio de la capital puede estimarse en 1.360 viviendas por crecimiento familiar y movimiento de población y en 750 por reposición del patrimonio inmobiliario, es decir, unas 2.000 viviendas principales por año; cifra sensiblemente concordante con la media de viviendas construidas en los últimos años.

La aplicación de un indicador que relaciona el crecimiento de población con las viviendas vacías censadas, sirve para orien-

tar el estudio preferente de localización de las necesidades de viviendas. Así, aparece como creciente sobre la media las pedanías al sur del casco y, en este, los barrios del norte. Merece destacar el estancamiento de la población en el barrio corazón de Murcia, el de Santa María, en torno a la Catedral, mientras aparecen censadas como vacías casi la mitad de sus viviendas. Si la rehabilitación se pone, finalmente, en marcha, este debe ser el kilómetro cero, el punto de partida.

(Continúa en la siguiente)

- SUMINISTROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCION
- SANEAMIENTO



Télex: 67445 VEME-E. Telefax: (968) 254883  
 OFICINAS, ALMACENES Y EXPOSICION:  
 Ctra. El Palmar, 148  
 Teléfonos: (968) 253000 (10 líneas)  
 Apartado 3.049 — Telegramas: VEMESA  
 Número exportador: 63119  
 MURCIA

Un gran almacén de materiales de construcción con 96 años de experiencia en el sector, dotado de una gran Exposición con aparcamiento propio y parque infantil, donde podrán ver los últimos diseños en:

- Saneamiento • Griferías • Calentadores • Pavimentos y azulejos • Accesorios de baño
- Tejas • Bardos • Ladrillos • Aislantes • Impermeabilizantes • Conductos de ventilación • Tuberías de cobre • Tuberías de PVC • Plomo o hierro galvanizado • Cemento a granel y envasado • Piscinas modulares y un amplio etc.

DISTRIBUIDOR EN EXCLUSIVA DE



TUBERIA EN AMIANTO CEMENTO DE PRESION HASTA 1.000 mm. Ø • TUBERIA LIGERA • TUBERIA SANEAMIENTO • SANELIT • DEPOSITOS • JARDINERAS NORMALES Y ESTUCADAS • TUBERIA SANITARIA • PLACAS ONDULADAS • PLACAS TEJALON (CON AISLAMIENTO INCORPORADO) • PLACAS POLIESTER • CANALES Y ACCESORIOS EN GENERAL PARA TODOS SUS FABRICADOS