



PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA

Octubre 2014





ÍNDICE BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

1. INTRODUCCIÓN

2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES

2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

2.1.2. Principales indicadores

2.1.3. La población de Málaga

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCION SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

3. ANÁLISIS DEL PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.1. INTRODUCCIÓN

3.2. METODOLOGÍA

3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

3.3.2. Composición de la unidad familiar

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

3.3.4. Origen geográfico de los demandantes de VP

3.3.5. Renta media de los demandantes

3.3.6. Renta media de la unidad familiar

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

3.4. ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

3.4.1. Jóvenes

3.4.2. Personas 35-36 años

3.4.3. Mayores 65 años



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. INTRODUCCIÓN

4.2. METODOLOGÍA

4.3. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.3.1. Viviendas según licencias

4.3.2. Demanda de Vivienda Protegida

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NIVEL DE INGRESO

5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN

5.1. INTRODUCCIÓN

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1 Mujeres maltratadas

5.2.2 Mujeres en situación vulnerable

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

5.2.4. Menores en situación vulnerable

5.2.5. Personas sin hogar

5.2.6. Desahucios

5.3. GRUPOS ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

5.4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS



1. INTRODUCCIÓN



1.1. INTRODUCCIÓN

El Estudio de necesidades de Vivienda Protegida de la ciudad de Málaga es uno de los documentos que integran el Plan Municipal de la Vivienda de Málaga.

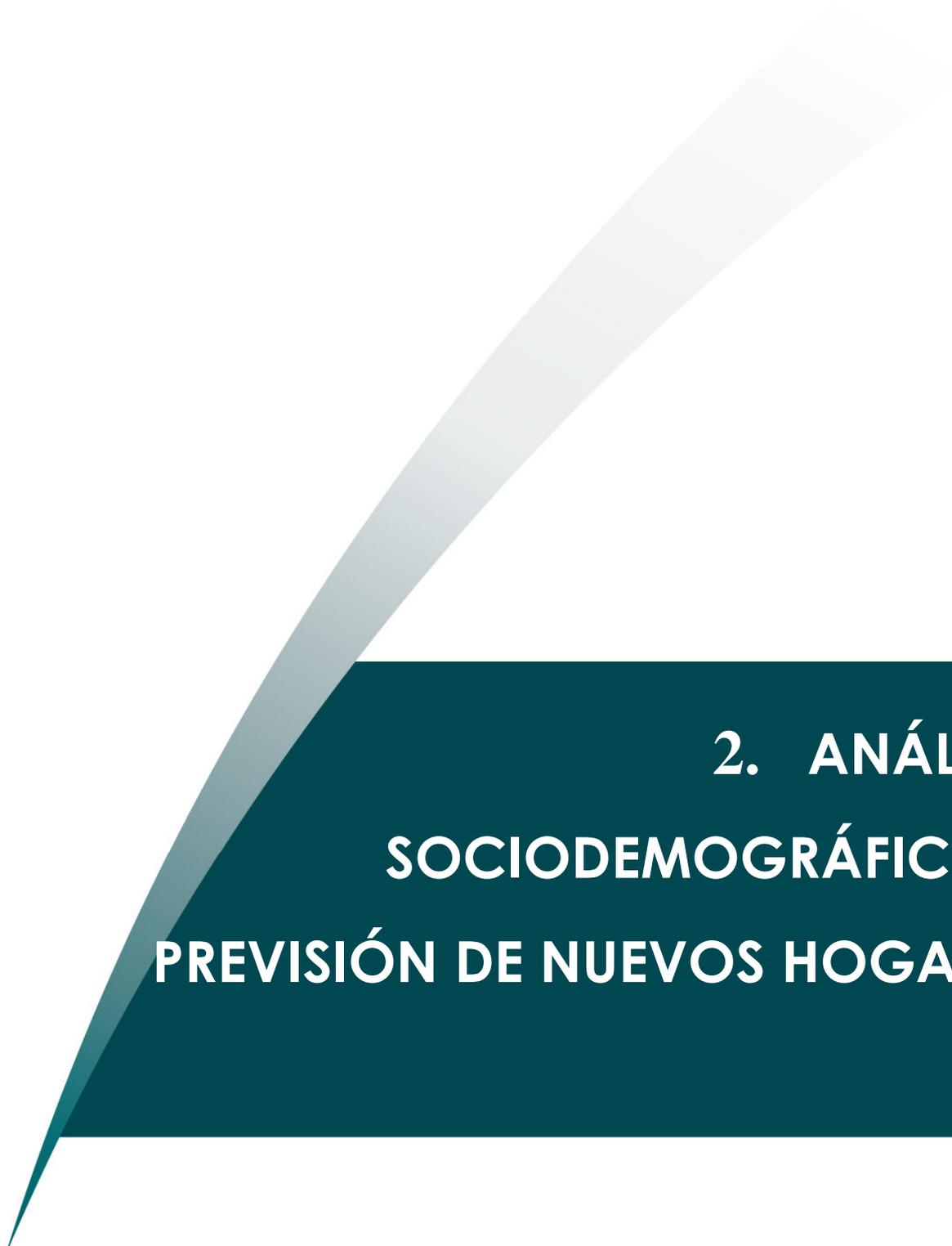
El objetivo de este estudio es determinar las necesidades de viviendas para la ciudad de Málaga en el horizonte temporal 2014-2023. No obstante, el objetivo final o principal será determinar las necesidades de Vivienda Protegida.

Para realizar este estudio se analizan los siguientes aspectos:

- Análisis sociodemográficos y previsión del número de hogares
- Stock de viviendas existentes
- Perfil del demandante de vivienda protegida
- Colectivos en situación de riesgos o exclusión social

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, las necesidades de vivienda están especialmente vinculadas a la evolución demográfica y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ser más rigurosos, lo que resulta más determinante a la hora de aproximarse a las necesidades de vivienda es la cantidad y la tipología de los hogares.

Los datos empleados para obtener las necesidades de vivienda parten de los registros aportados por el INE y del padrón municipal de habitantes hasta el año 2012 y desde ahí hasta 2023 en una estimación sobre la proyección de la población de Málaga. En lo que respecta a la formación de nuevos hogares su número se obtiene por aproximación en base a estudios ya existentes. El detalle de cada metodología se podrá ver en su correspondiente apartado. Así mismo, para la determinación de las necesidades de vivienda protegida, se tiene en cuenta el Registro de Demandantes que gestiona el IMV, que junto con la proyección de nuevos hogares comentada, nos determina la demanda de viviendas y alojamientos protegidos.



2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES



2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

Una primera aproximación para la estimación de las necesidades de vivienda de la ciudad de Málaga se obtiene a partir de la proyección demográfica del municipio. En base a la evolución prevista de la población de la ciudad, desagregada por grupos de edad y sexo, puede obtenerse una previsión del número de hogares.

Para poder realizar las previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: fecundidad, mortalidad y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en su estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares.

Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables sociodemográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre



la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual crisis económica.

Profundizando en el tema de las migraciones, que es la variable que presenta una mayor incertidumbre, y sabiendo además que los movimientos migratorios son fundamentales en la evolución de la población, máxime en los últimos años, donde se está asistiendo a un profundo cambio en el comportamiento de este indicador, consecuencia del incremento experimentado por las emigraciones de españoles a otros países extranjeros y el descenso de las inmigraciones o población extranjera que vienen a España, se ha considerado que el escenario de más probable ocurrencia es el siguiente: descenso de los movimientos migratorios en los 5 primeros años y leve recuperación en los 5 años siguientes.

Aparte de los movimientos migratorios, el tamaño de los hogares será otra variable que condicione la demanda de vivienda. Se ha considerado que al final del periodo se consigue un tamaño medio del hogar de 2,6 miembros. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,8 miembros hasta los 2,6.

En base a la metodología descrita, el estudio obtendrá una proyección de la población para la ciudad de Málaga para los periodos 2014-2018 y 2019-2023, que posteriormente se traducirá en formación de nuevos hogares. Con esta información podrán estimarse las necesidades de vivienda de la ciudad y, finalmente, la demanda esperada de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte temporal 2014-2023.

Nota: dado que en la elaboración del primer informe no existían datos oficiales de la población de Málaga para 2012, las proyecciones de población se habían realizado partiendo de una estimación para dicho ejercicio. El Instituto Nacional de Estadística ya ha publicado los datos de 2011. Se han comparado dichos datos con las cifras estimadas por COGESA y solamente existe una variación de 388 personas de un total de 567.433 lo que representa un error del 0,07% que no supone modificaciones en la estimación de las necesidades de vivienda, motivo por el que no ha sido necesario recalcular de nuevo todas las variables.



2.1.2. Principales indicadores

Natalidad

Del estudio de la natalidad se obtiene la tasa de fecundidad, que es el número de nacimientos de la población por cada mil mujeres en edad fértil.

La tasa de fecundidad presenta unos índices relativamente bajos en el conjunto nacional y en la mayor parte de los países desarrollados, consecuencia tanto de una reducción en el número de hijos por mujer, por debajo de 2, como por un paulatino retraso en la edad para tener descendencia.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede apreciar en la tabla adjunta desciende la natalidad a partir de año 2009, situándose en el año 2011 en una tasa de natalidad del 10.6.

La proyección planteada para la evolución de la tasa de fecundidad se basa fundamentalmente en el análisis del comportamiento histórico de esta variable en función de la edad de la madre. En un principio no se espera para los próximos años un cambio importante en las tendencias observadas en relación al comportamiento de la fecundidad.

Nacimientos en Málaga

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Nacimientos	6.464	6.728	6.697	6.693	6.910	6.487	6.297	6.108

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga



Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retrasándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida.

La esperanza de vida es probablemente el elemento que determina de modo más rígido la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la ciudad de Málaga se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida en que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar que la reducción del crecimiento de la esperanza de vida se irá ralentizando. La hipótesis seleccionada es pues una hipótesis "continuista", en tanto se prevé que sigan produciéndose progresos médicos en relación a enfermedades que típicamente afectan a la sociedad actual, aunque su incidencia en el aumento de la esperanza de vida cada vez va a ser menor. Esta hipótesis excluye por tanto cambios drásticos en la evolución de la mortalidad.



Defunciones en Málaga

	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Defunciones	4.581	4.680	4.700	4.552	4.473

Desciende la Natalidad y también la mortalidad, la diferencia entre el número de nacimientos y defunciones en el año 2011 es de 1.764 personas según estudio del Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012.

Migraciones

El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que el propio fenómeno presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población. La complejidad de su estimación se ve acentuada por la aleatoriedad de los flujos migratorios que en los últimos años se ha intensificado.

Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Hay que indicar que, según la última publicación del INE, han crecido en torno a un 25% las emigraciones de españoles que han abandonado el país en 2012. No obstante, no se prevé que los movimientos sean tan acusados en los próximos años sino que las tendencias se irán moderando conforme comience la recuperación económica.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.



Nacionalidad de la población

	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
españoles	530.522	534.620	536.510	533.473	531.726	529.326	525.949	525.585
extranjeros	30.233	39.289	37.843	43.252	46.158	47.769	50.989	49.737
total	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La población ha ido creciendo desde al año 2005 hasta el año 2010, donde se pierde 2400 personas de españolas, esta pérdida continúa durante el año 2011 con 3.377 personas españolas y parece frenarse durante el año 2012 con 364 personas. La población extranjera sin embargo sigue incrementándose hasta el año 2011 y sufre un decrecimiento en el año 2012 de 1.252 personas extranjeras

2.1.3. La población de Málaga

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Málaga, pero se analizan también los núcleos urbanos que componen su corona, dado que no puede estudiarse desde un punto de vista sociodemográfico la capital sin tener en cuenta los municipios colindantes. Los municipios del área metropolitana de Málaga se han clasificados en corona principal y secundaria.

Corona principal	Corona secundaria	
Benalmádena	Alhaurín de la Torre	Alhaurín El Grande
Rincón de la Victoria	Almogía	Álora
Torremolinos	Cártama	Casabermeja
	Coín	Pizarra
	Totalán	

Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, en 2012 la provincia de Málaga presenta una población de 1.614.098 habitantes, de los que el 35% se registran en la capital (567.433 habitantes). El resto de municipios que integran la corona representan casi el 20% de la población total de la provincia, con 314.352 habitantes.

De forma absoluta, la corona de Málaga está formada por 881.785 personas, lo que supone más de la mitad de la población malagueña (54,6%).

La evolución de la población de Málaga presenta las siguientes características:

- La provincia siempre sigue una tendencia de crecimiento poblacional.
- El municipio de Málaga presenta una evolución estable en su población, con leves crecimientos poblacionales hasta 2009 y una mínima caída en 2011 y 2012.
- Por el contrario, los 12 municipios que conforman la corona (no se incluye la capital), llevan años experimentado crecimientos poblacionales.

Tabla 2.1: Evolución de la población de Málaga.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Provincia	1.453.409	1.491.287	1.517.523	1.563.261	1.593.068	1.609.557	1.625.827	1.641.098
		2,6%	1,8%	3,0%	1,9%	1,0%	1,0%	0,9%
Capital	558.287	560.631	561.250	566.447	568.305	568.507	568.030	567.433
		0,4%	0,1%	0,9%	0,3%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Corona	274.743	281.679	288.614	285.091	295.300	302.984	309.171	314.352
		2,5%	2,5%	-1,2%	3,6%	2,6%	2,0%	1,7%

Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

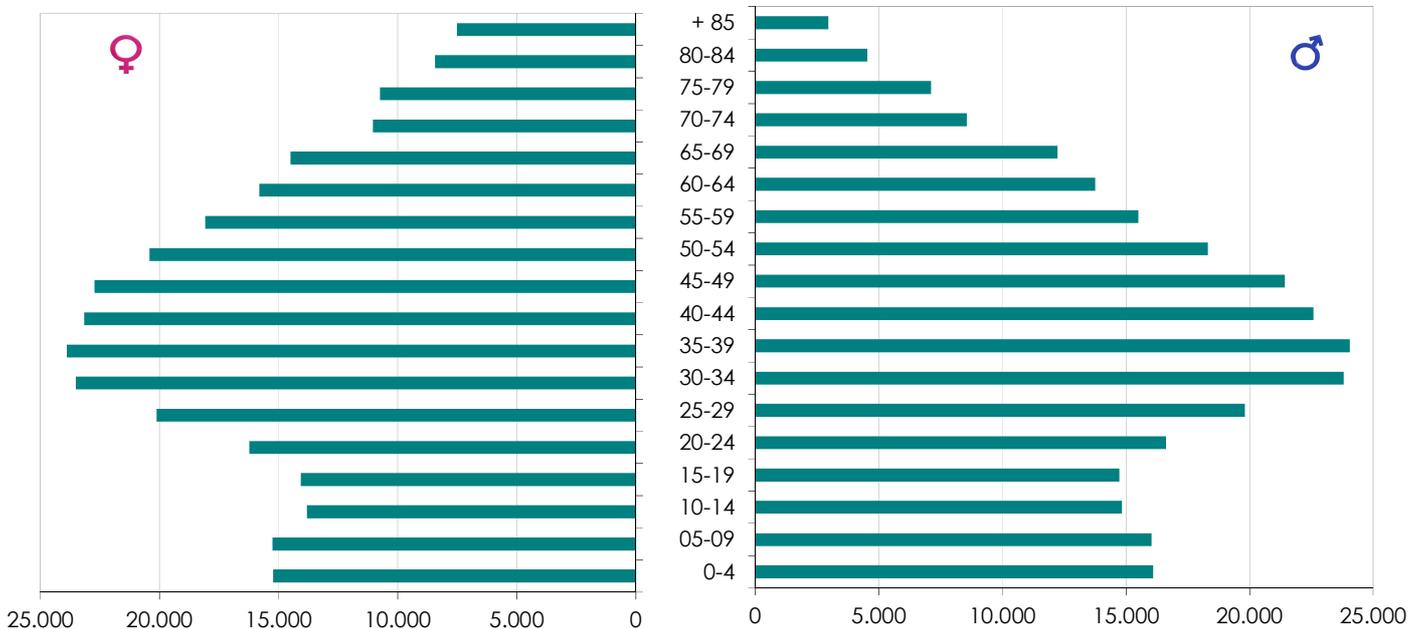
Tomando los datos de Padrón Municipal, Málaga tiene una población de:

AÑO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nº habitantes	555.826	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322	575.127	576.852

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La estructura por edad sigue una tónica similar a la de España y Andalucía. Aunque el grueso de la población se concentra en las cohortes de edad de 30 a 64 años, existe un claro envejecimiento poblacional, siendo mucho más evidente en el caso de las mujeres.

Gráfico 2.1: Pirámide de población Málaga año 2012



Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Málaga se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En cuanto a la evolución de la fecundidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de fecundidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la capital se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido



mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

No obstante, tal y como ya se ha indicado, la principal variable que condicionará la evolución de la población y por tanto también la demanda de viviendas serán las migraciones.

Según las tendencias observadas, a partir de 2010 la ciudad de Málaga ha sido testigo de una pérdida poblacional. Las consecuencias, aparte del descenso de los nacimientos, desciende a un ritmo menor la mortalidad, lo que supone un saldo positivo entre nacimientos y defunciones de 1.764 personas para el año 2011 (según Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012). El mayor número de emigrantes que se ha experimentado durante los años 2010 y 2011 parece ir disminuyendo durante el 2012. La inmigración ha ido aumentando hasta el año 2011 y solo ha decrecido en el año 2012. El saldo migratorio es algo más moderado para los siguiente periodo, el crecimiento poblacional sigue acentuándose a causa del envejecimiento de la población de la ciudad.

En la década 2014-2023 la ciudad de Málaga verá crecer su población en 0.3% anual, es decir en 16.489 personas.

Tal y como acaba de indicarse, derivado de todo lo anterior se prevé que la población en la ciudad sufra un importante envejecimiento en la década 2014-2023. De este modo, la población adulta joven (15-39 años) se reducirá en 18 puntos porcentuales, mientras que los mayores de 65 años se incrementarán un 16%, pasando de representar un 15% en 2012 al 18% diez años más tarde.

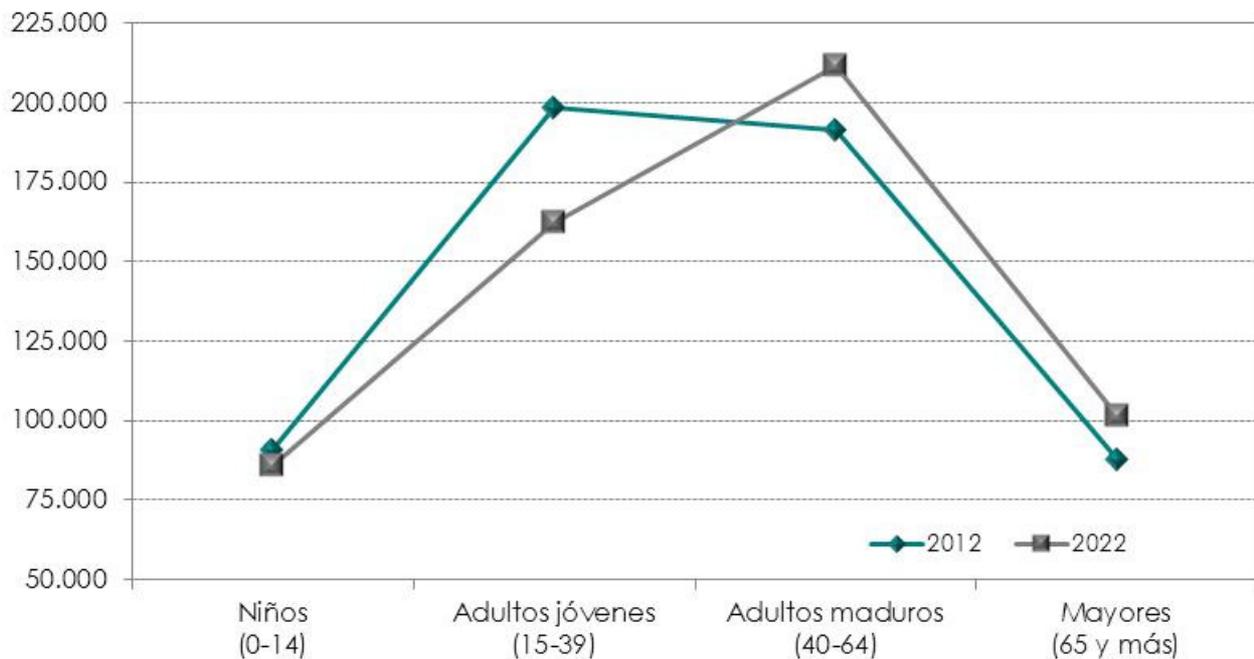
Tabla 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad

	2007	2013	2017	2022
Población	574.353	575.127	582.060	592.616
Niños (0-14)	90.173	92.020	94.294	90.670
Adultos jóvenes (15-39)	220.551	200.719	182.767	171.266
Adultos maduros (40-64)	182.645	193.818	208.377	223.416
Mayores (65 y más)	80.984	88.570	96.622	107.264

	2007	2012	2017	2022
Niños (0-14)	15,7%	16,0%	16,2%	15,3%
Adultos jóvenes (15-39)	38,4%	34,9%	31,4%	28,9%
Adultos maduros (40-64)	31,8%	33,7%	35,8%	37,7%
Mayores (65 y más)	14,1%	15,4%	16,6%	18,1%

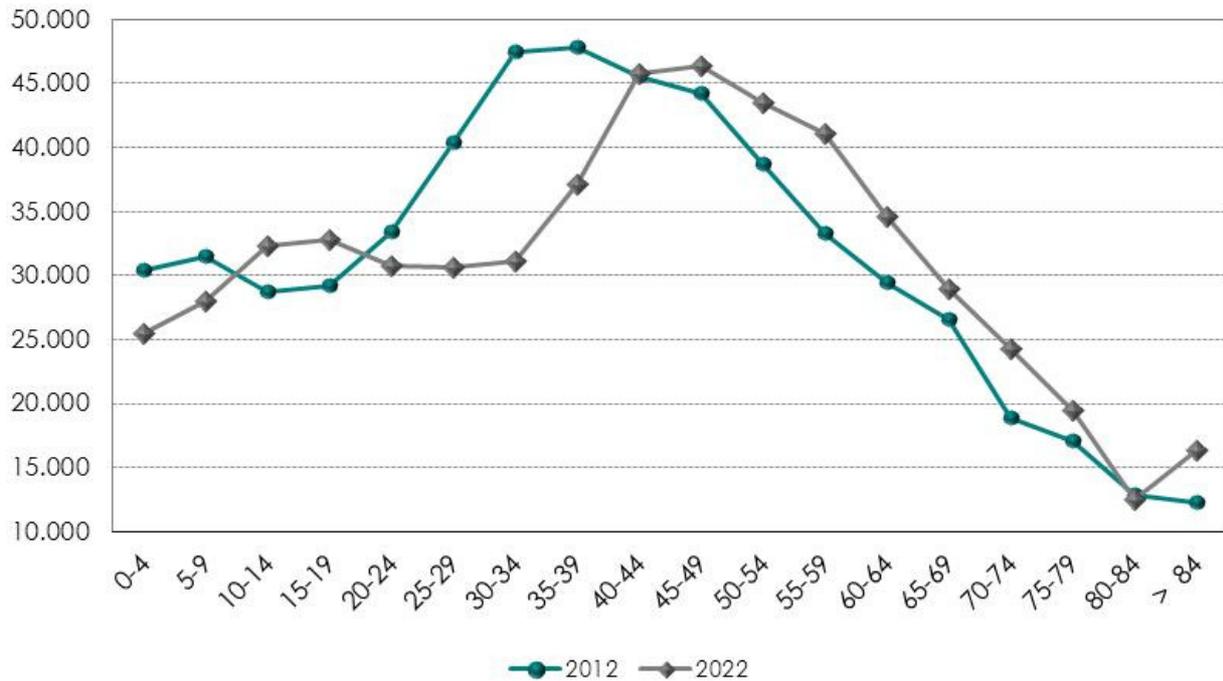
Fuente: Ayuntamiento de Málaga Gestión tributaria

Gráfico 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad



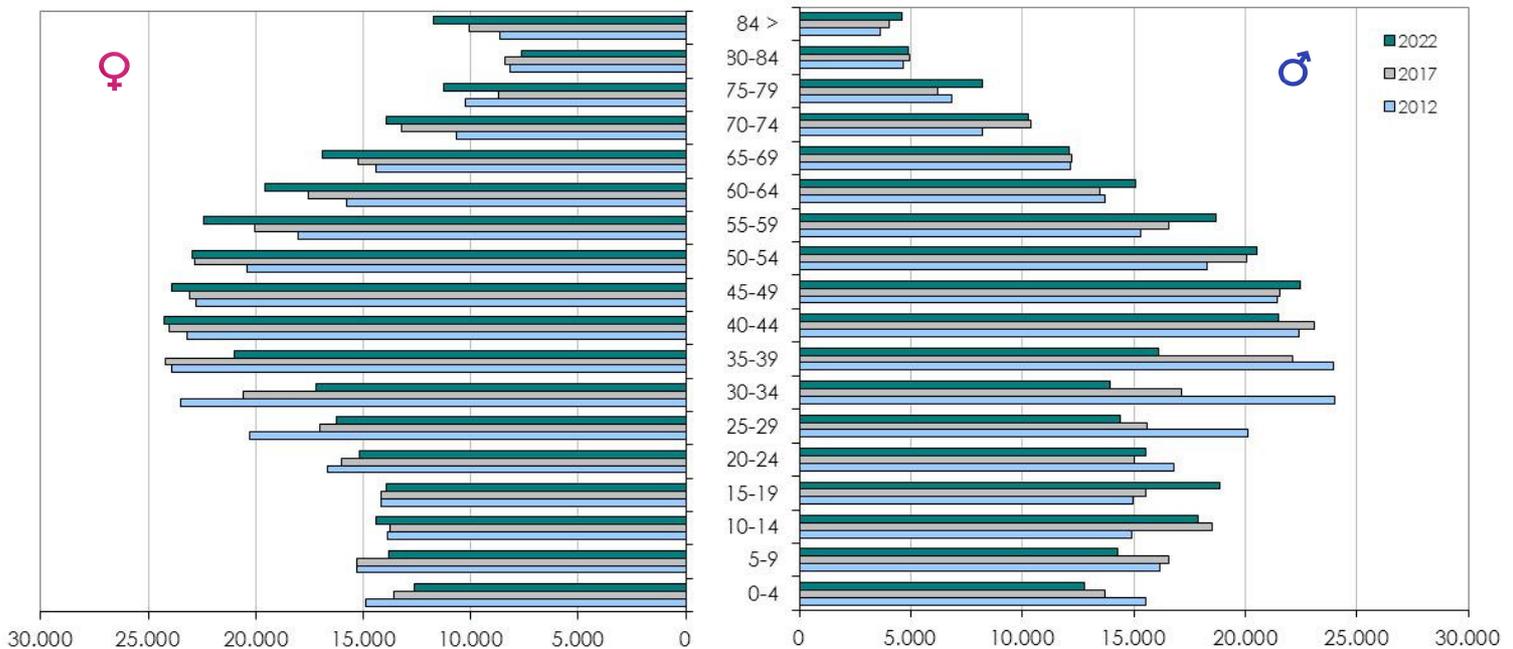
Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.3: Estructura prevista de la población de la ciudad de Málaga por edades



Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.4: Evolución prevista pirámide de población Málaga





2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

Desafortunadamente, el último dato oficial y disponible es el del Censo 2001, cifra que queda bastante alejada de la casuística en la que nos encontramos en estos momentos. Por este motivo, se tiene que recurrir a la estimación de otras fuentes:

- Instituto Estadística de Andalucía: según los últimos datos publicados por el IEA, el tamaño medio de los hogares de Andalucía ha sido de 2,8 personas/hogar en 2011.
- Actualmente según datos elaborados por el Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012 en este año el tamaño medio de hogar es de 2,75 miembros por hogar.
- Junta de Andalucía: se lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, la Junta de Andalucía en la Orden de 29 de Septiembre de 2008 (BOJA 209/2008 de 21 de Octubre) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, determina un tamaño medio del hogar de 2,4 personas por hogar.
- Estudios similares: se ha comprobado que en las ciudades el tamaño medio de los hogares suele ser menor que en su provincia, sin embargo, la crisis actual ha ocasionado que la tendencia descendente del tamaño de los hogares se haya visto frenada.
El estudio "Hogares y viviendas en la proyección demográfica de la planificación urbanística", referente a Málaga, habla de un tamaño medio del hogar para 2016 de 2,56 miembros.



En base a las fuentes anteriores se ha tomado como referencia una hipótesis media, ya que la realidad parece indicar que el tamaño medio del hogar no seguirá la tendencia descendente tan acusada de los últimos años, al menos en el corto y medio plazo, de ahí que se haya considerado apropiado tomar como referencia un tamaño medio de 2,6 miembros por hogar al final del periodo. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,75 miembros hasta los 2,6.

Junto con la variable anterior, otro aspecto muy influyente en la determinación del número de hogares será la propia evolución de la estructura de la pirámide de población.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional de la ciudad de Málaga se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica de la ciudad.

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

Partiendo de un tamaño medio de hogar para el 2012 de 2.75 y con una proyección decreciente del mismo hasta llegar al 2023 con un tamaño del hogar de 2,6 miembros y con las hipótesis demográficas ya comentadas, en una década se obtendrá una demanda de 19.078 nuevos hogares en Málaga capital.

Tabla 2.4: Proyección de la demanda de viviendas para la ciudad de Málaga

	Hogares	Variación
2013	208.851	
2019	219.309	10.458
2023	227.929	8.620
2013-2023		19.078

Fuente: Elaboración propia .

Se espera que, una vez se despeje el escenario de inestabilidad actual provocado por la crisis económica, la evolución demográfica y social vuelvan a ejercer presión sobre el mercado de vivienda de Málaga, aunque previsiblemente la fuerza de esta presión no será tan intensa como en los años pasados.



3. PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA



3.1. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes.

El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Uno de los principales destinos a los que se dedica una parte de los recursos económicos familiares en España es a la vivienda. El porcentaje de dedicación, ya sea para su adquisición o bien para alquiler -en cuyo caso no se trataría de una inversión material-, es uno de los factores básicos que tienen en cuenta las entidades financieras a la hora de conceder créditos hipotecarios.

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre. Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

Para caracterizar al demandante de Vivienda Protegida se ha partido del Registro de Demandantes facilitado por el IMV.

La ordenanza que regulan el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas se aprobaron el 30 de enero de 2014 por el Pleno del



Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, publicándose el 22 de abril de 2014 en el Boletín oficial de la provincia. En desarrollo de la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Antes de entrar de lleno en el análisis estadístico, conviene aclarar algunos aspectos relacionados con el registro de Demandantes. Actualmente y desde que se creó el registro (2010), existen algo más de 7.500 inscripciones. Han salido de este registro 284 demandantes al haber sido adjudicatarios de viviendas protegidas en cualquier régimen de tenencia, 181 están actualmente en proceso de adjudicación, 84 canceladas por los propios demandantes de viviendas y 203 canceladas por la administración, por incumplimiento de los requisitos, estos dos últimos grupos generalmente porque han encontrado soluciones en el mercado inmobiliario de viviendas libres.

Por todo ello, los que quedan en el registro de demandantes corresponden a aquellos que mantienen rentas medias bajas, que no han podido resolver sus problemas de vivienda en el mercado, siendo actualmente de una vez el IPREM, dato éste fundamental a la hora de programar puesto que marca la pauta de la capacidad económica que tienen la mayor parte de los demandantes inscritos en el registro actual. No obstante se piensa que conforme se agote el stock de viviendas actual del mercado y mejore la situación económica, los demandantes irán aumentando, de igual forma que su nivel de renta.

3.2. METODOLOGÍA

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido principalmente de los datos facilitados por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) en una base de datos que recoge todas las solicitudes recibidas para las últimas promociones de viviendas protegidas gestionadas y/o ejecutadas por dicho organismo, el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la elaboración del estudio se ha partido de una base de datos inicial con 9.901 registros de solicitantes de los cuales ya inscritos tenemos 7.705. No obstante,



después de depurar la base de datos, para este estudio consideraremos solo las solicitudes ya inscritas que son las solicitudes en la que se ha comprobado todos los datos.

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta y tramos de edad. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o características comunes de la muestra.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la renta familiar ponderada.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

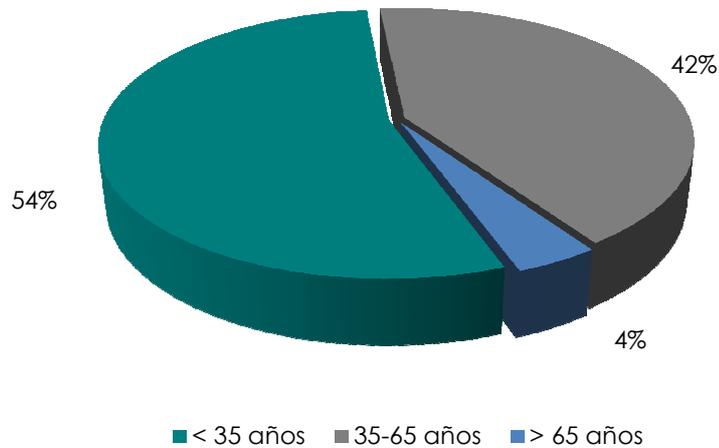
3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

En Málaga, los solicitantes que buscan una vivienda protegida son, mayoritariamente, los jóvenes, esto es, personas menores de 35 años de edad, que representan el 54% de la muestra.

En un escalón más alejado se encuentran los demandantes con edad comprendida entre 35 y 64 años (42%), mientras que los que superan esta edad tienen una representación muy reducida (4%).

Figura 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Dentro del primer colectivo, los solicitantes con edad inferior a 25 años representan algo más del 11% frente al 89% que alcanzan los que se encuentran entre 25 y 34 años, hecho totalmente coherente con la búsqueda de independencia. En el segundo segmento de edad, los demandantes más jóvenes (35-45 años) son los más numerosos (57%), en línea con el razonamiento anterior. Por último, entre los mayores de 65 años, algo menos de la mitad, 45% de la muestra que solicitan vivienda, tienen menos de 70 años.

Figura 3.2: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

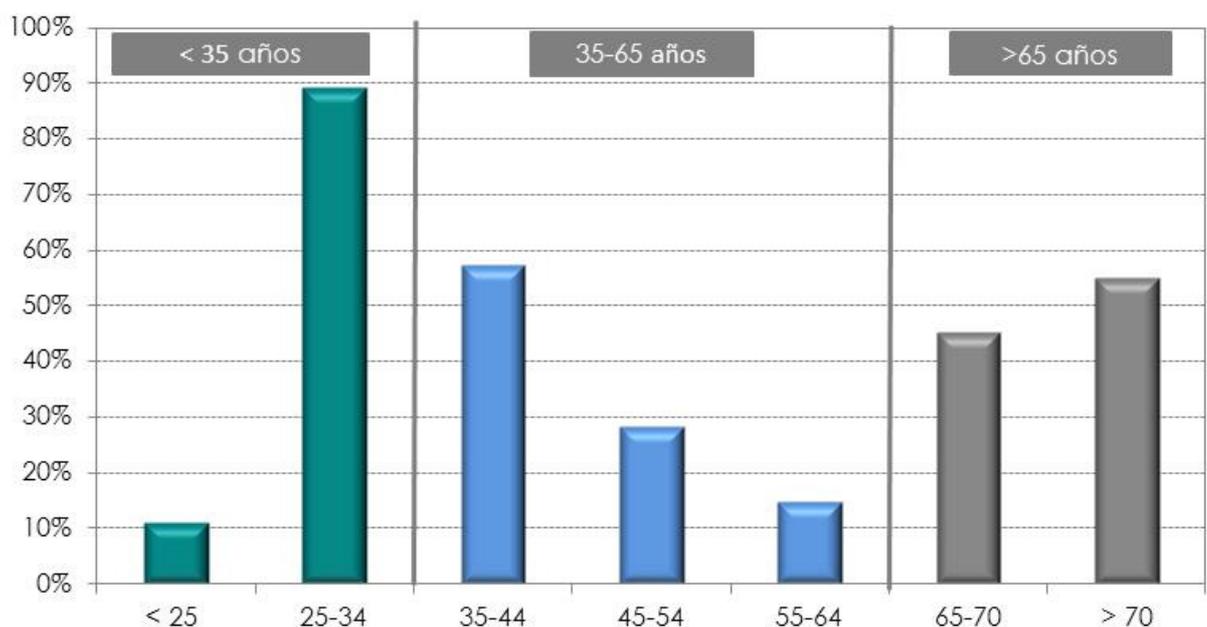


Tabla 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

Edad	Proporción
18-25 años	5,7%
25-30 años	23,9%
30-35 años	24,0%
35-40 años	14,8%
40-45 años	9,4%
45-50 años	5,9%
50-55 años	6,3%
55-60 años	3,7%
60-65 años	2,0%
65-70 años	1,9%
> 70 años	2,4%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.2. Composición de la Unidad Familiar

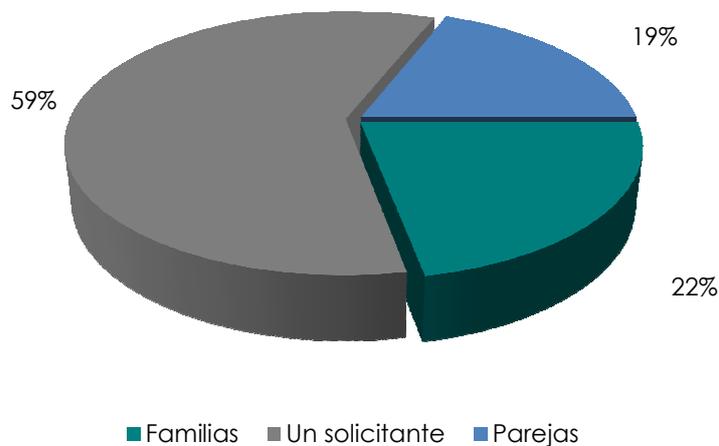
Otro aspecto a considerar en relación al perfil del demandante de vivienda protegida hace referencia al número de integrantes de la unidad familiar (tamaño medio del hogar), ya que el número de miembros de la unidad familiar tendrá una repercusión directa en las características y tamaño de la vivienda demandada.

Antes de analizar el tamaño medio del hogar, se hace interesante conocer el tipo de unidad familiar que compone la demanda de protección oficial de Málaga.

Normalmente, el perfil del demandante de vivienda protegida corresponde a una persona joven (o pareja), menor de 35 años, sin hijos, que busca su primera vivienda para emanciparse o con perspectivas de aumentar la familia en el medio plazo, por lo que es lógico que el tamaño del hogar ronde los dos miembros.

Esta hipótesis está totalmente en línea con los resultados extraídos del Registro Municipal de la Vivienda de Málaga, de donde se obtiene que, más de la mitad de las inscripciones realizadas corresponden a un único titular, mientras que la distribución entre parejas y familias tiene una presencia bastante similar (19,2% y 22% respectivamente).

Figura 3.3: Composición de la unidad familiar de los demandantes de Viv. Protegida

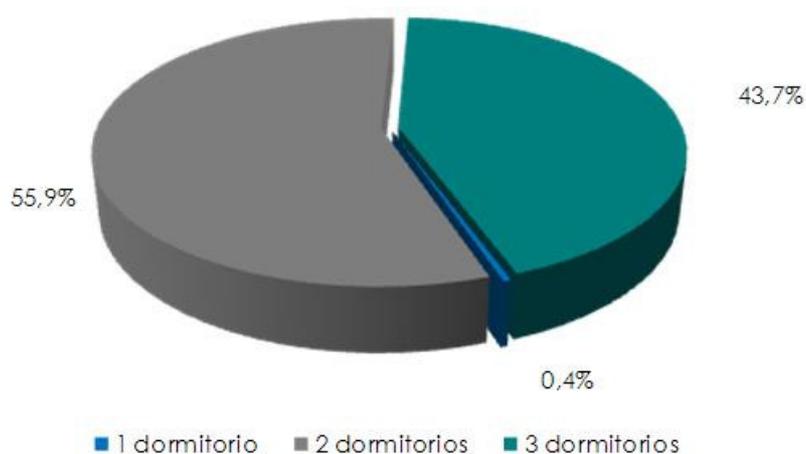


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En lo que se refiere al tamaño medio del hogar, éste ronda los 2 miembros en términos generales, mientras que si se analiza únicamente el caso de las familias, el tamaño del núcleo familiar asciende hasta los 3,7 miembros.

Según el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga, el 56% de los usuarios solicitan viviendas de dos dormitorios, seguido del 43,7% que los reclama de tres habitaciones. Las demandas de un solo dormitorio no tienen representación estadística, ya que tan solo alcanza el 0,4%.

Figura 3.4: Nº de habitaciones solicitadas por los demandantes de Viv. Protegida

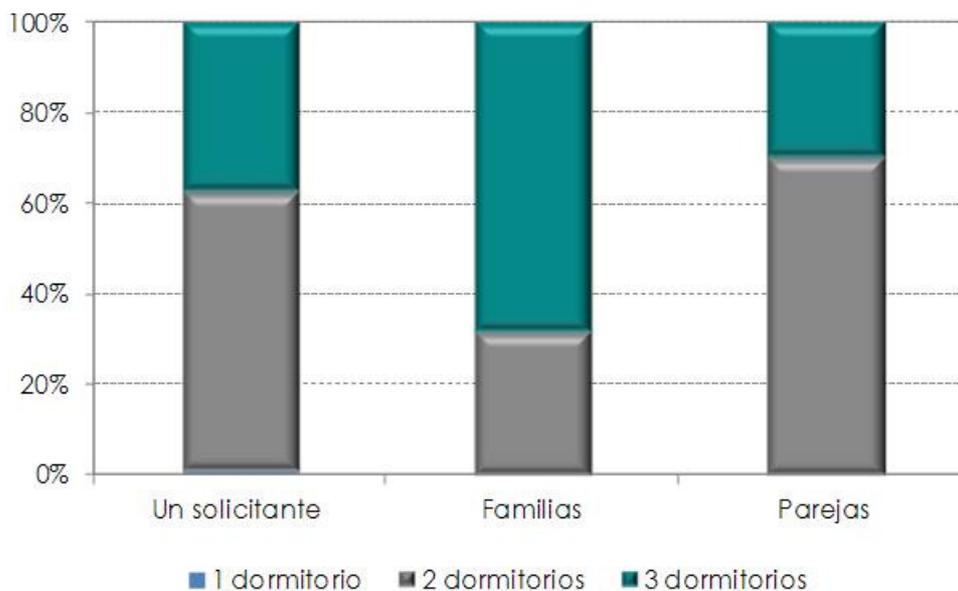


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

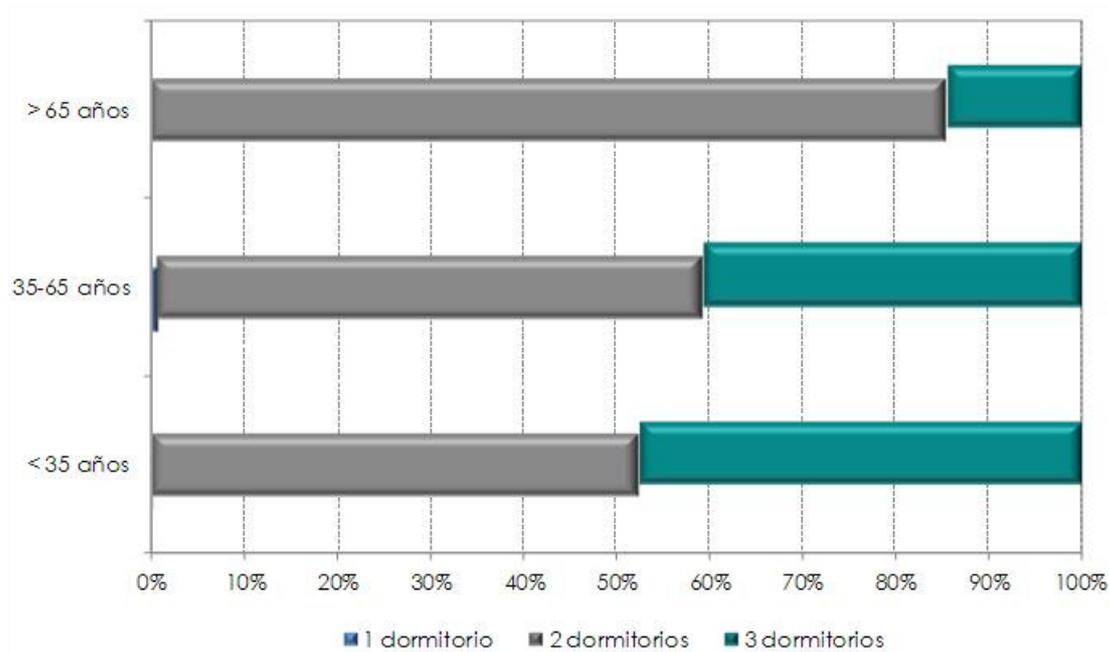
El siguiente gráfico muestra el número de habitaciones demandadas según el tipo de demandante. Cuando las solicitudes corresponden a un solo solicitante, priman las demandas de dos dormitorios (62%) al igual que en el caso de las parejas (70%), mientras que en el caso de las familias sucede a la inversa, la opción mayoritaria son las viviendas de tres habitaciones (68%).

El cruce entre la demanda de habitaciones y los rangos de edad revela que, exceptuando las demandas de una habitación, que es muy residual, la demanda de tres habitaciones es más notoria en las cohortes de edad con más probabilidad de tener familia, mientras que decrece con la edad conforme las familias ven reducidos sus miembros o cuando ya se tiene una evidencia más concreta del tamaño presente o futuro de la unidad familiar.

Figura 3.5: N° de habitaciones solicitadas por tipo de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.6: Nº de habitaciones solicitadas por grupos de edad

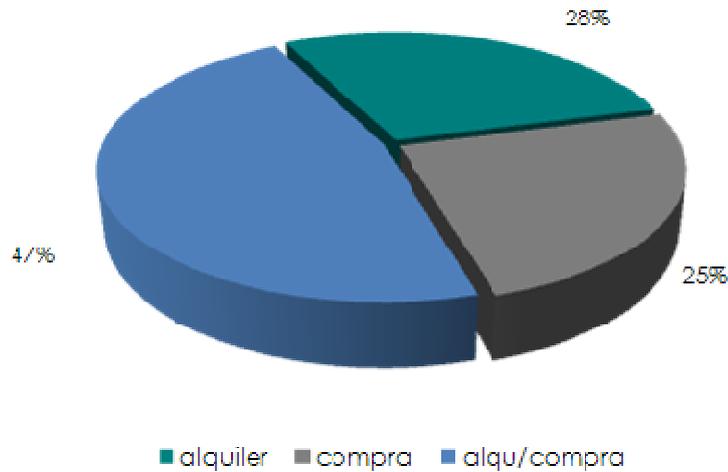
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Los demandantes de vivienda protegida solicitan principalmente viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, como manifiesta casi la mitad de la muestra (47%), mientras que un 28% se decanta simplemente por el arrendamiento. El 25% solicita la compra directa.

Según la tipología del demandante, todos los colectivos demandan principalmente viviendas en alquiler con opción a compra y en todos los casos su poder de representación supone aproximadamente la mitad de la muestra. El resto de opciones muestran idéntico comportamiento al general, es decir, el alquiler se aproxima al 30% y la compra se sitúa en torno al 25%.

Figura 3.7: Tipo de demanda

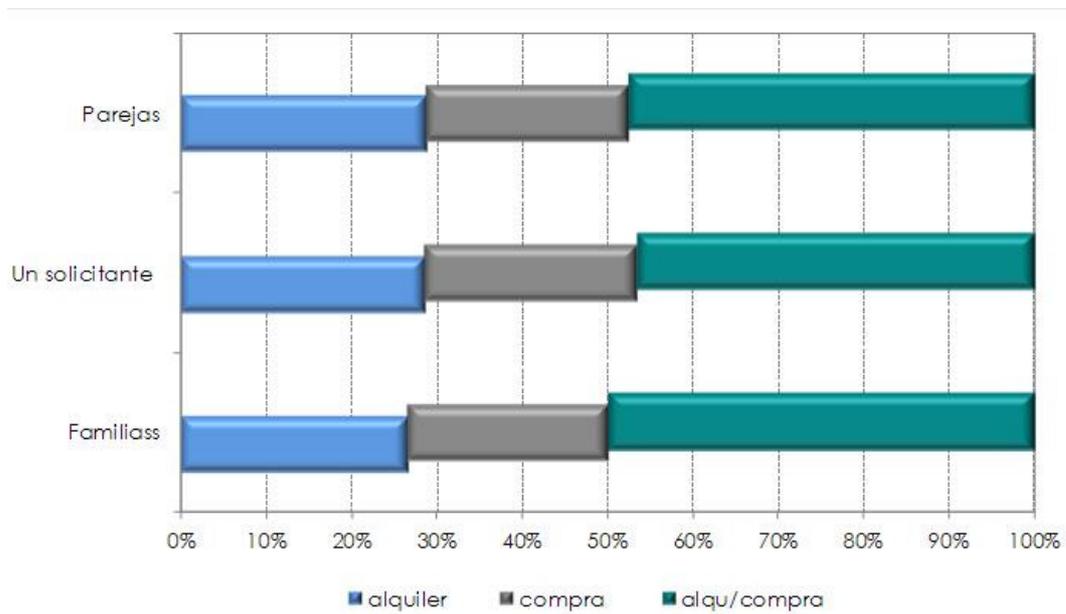


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Por grupos de edad destaca la preferencia por el alquiler de los demandantes mayores de 65 años, aunque el alquiler con opción a compra sigue siendo también en este grupo una alternativa importante. En los menores de 35 años el alquiler representa el 35%, porcentaje que desciende al 29% en caso de los solicitantes comprendidos entre los 35 y 65 años. En dichos colectivos el alquiler con opción a compra alcanza el 51% y el 46% respectivamente.

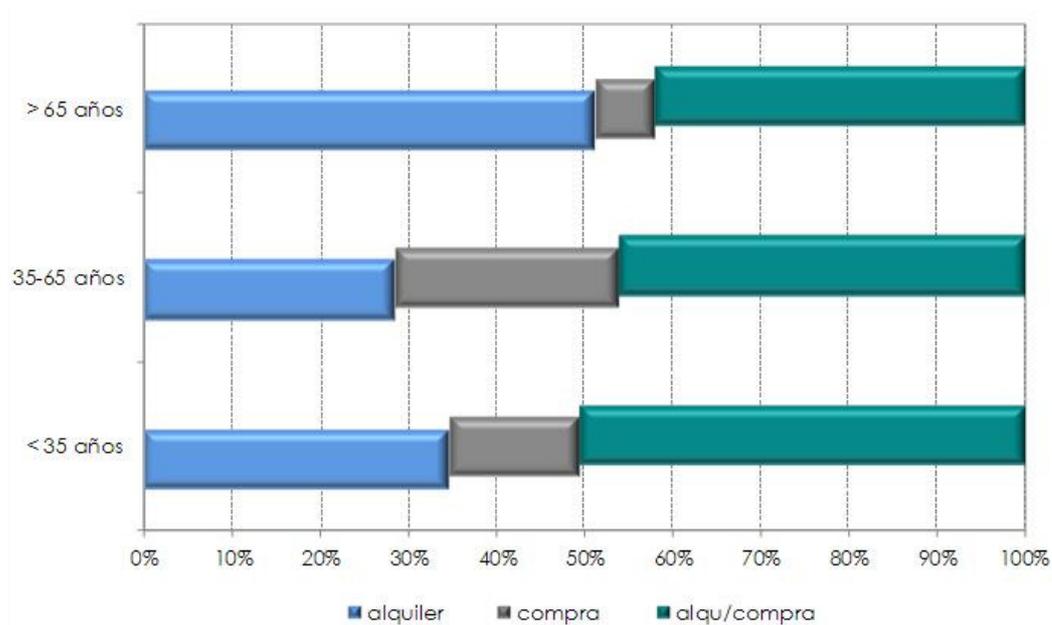
La compra está más presente entre aquellos cuya cohorte de edad es de 35-65 años, y alcanza el 25% entre los menores de 35 años; entre los mayores tan solo representa el 7%.

Figura 3.8: Tipo de demanda por tipología de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.9: Tipo de demanda por grupos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se verá en epígrafes siguientes al analizar los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida, la preferencia por viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra (75% del total) es consecuencia directa del

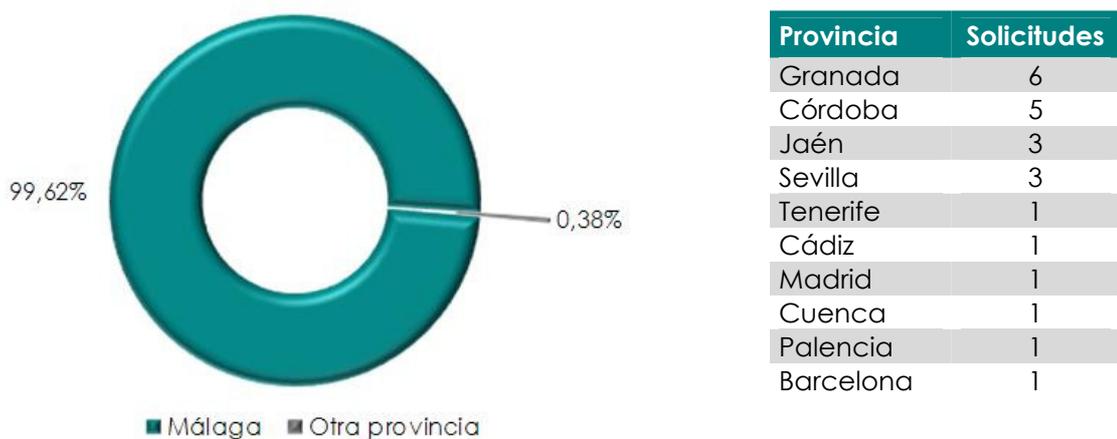
bajo nivel de ingresos de los demandantes, que no pueden permitirse el acceso a la vivienda en propiedad.

3.3.4 Origen geográfico de los demandantes

Uno de los parámetros analizados en relación al perfil de los solicitantes de vivienda protegida es su origen geográfico.

De la información facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga se obtiene que prácticamente la totalidad de la muestra, el 99,62% de los solicitantes de vivienda protegida son de la provincia de Málaga, frente al 0,38% restante que se encuentran empadronados en otras provincias, principalmente andaluzas.

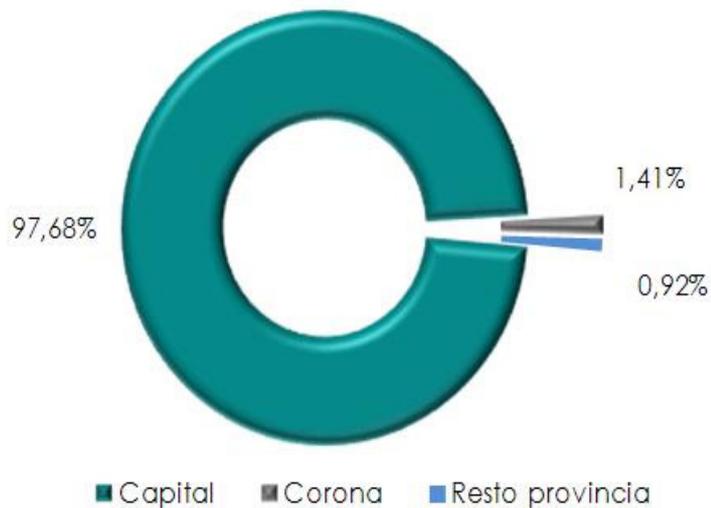
Figura 3.10: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando más en profundidad los datos disponibles, se puede apuntar que, de la provincia de Málaga, el 97,7% de las solicitudes registradas son de demandantes empadronados en la propia capital y solo el 2,3% son de otros municipios de la provincia, porcentaje que se decanta levemente a favor de las demandas pertenecientes a los municipios de la corona frente al resto de localidades de la provincia.

Figura 3.11: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

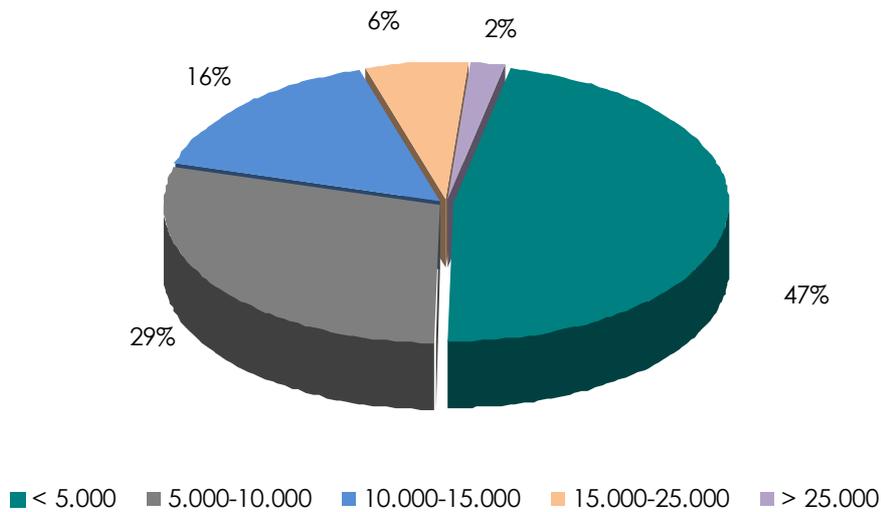
3.3.5 Renta media de los demandantes

En el presente epígrafe se analiza la renta media de los solicitantes de vivienda protegida en Málaga, dejando para los siguientes apartados la renta media de la unidad familiar y el análisis de la estratificación de dichas demandas por niveles de renta.

Para la muestra analizada, los ingresos medios de los demandantes de vivienda protegida se sitúan en 6.560€ brutos anuales, lo que equivale aproximadamente al cobro de una nómina neta de unos 468€ mensuales. La muestra para obtener este indicador está formada por 6.042 registros, de los cuales 1.069 solicitantes han declarado unos ingresos nulos, cifra que asciende a 1.286 registros si se incluyen todos los registros con ingresos declarados inferiores a 1.000€ anuales. Este 21% de la muestra condiciona sobremanera los ingresos medios anuales de los solicitantes.

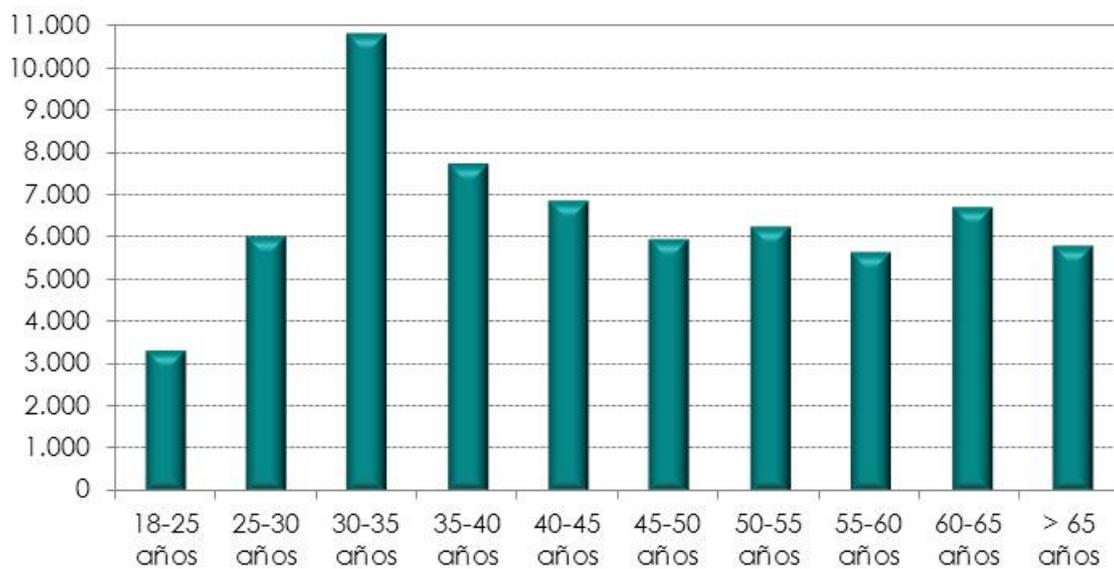
La distribución de los ingresos por intervalos revela que el 47% de los solicitantes de VPO tienen unos ingresos inferiores a 5.000€ anuales y el 29% se encuentra en el intervalo siguiente (5.000-10.000€). El 16% de la muestra posee unos ingresos anuales de entre 10.000 y 15.000€ y solo el 8% supera dicho importe.

Figura 3.12: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.13: Ingresos brutos medios de los solicitantes de Vivienda Protegida por tramos de edad



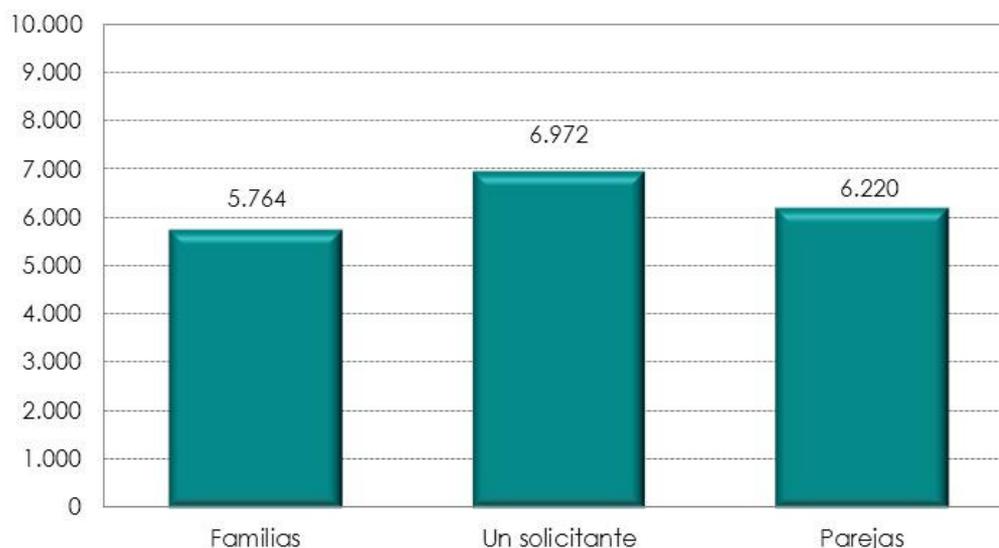
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando las rentas de los solicitantes por tramos de edad se comprueba que en general los ingresos tienden a aumentar a medida que lo hace la edad del demandante, como consecuencia fundamentalmente del desarrollo profesional. No obstante, a partir de los 35 años los salarios medios empiezan a disminuir.

Según la tipología de demandante, los ingresos medios de los solicitantes que pertenecen a una familia son los más bajos y suponen tan solo 5.764€ anuales.

Las inscripciones efectuadas por solicitantes que incluyen a su pareja presentan unos ingresos medios brutos anuales de 6.220 € mientras que las solicitudes individuales son las que manifiestan unos ingresos más elevados, ya que se aproximan a los 6.972€.

Figura 3.14: Ingresos brutos según tipología de demandante (€/año).



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

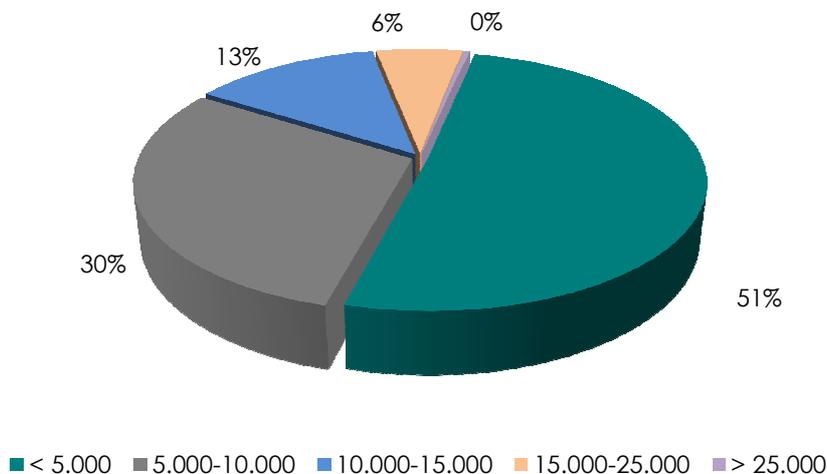
3.3.6. Renta media de la unidad familiar

Se ha observado que en el registro de demandantes de vivienda hay inscripciones realizadas por varios miembros de la unidad familiar motivo por el que interesa conocer la renta familiar disponible total.

La explotación de la muestra sitúa la renta familiar media en 5.764,27€.

En cuanto a la distribución de los ingresos, los mayores porcentajes vuelven a situarse en las cohortes más bajas, de este modo, el 51% de los solicitantes tienen unos ingresos familiares inferiores a los 5.000€ anuales; el 30% están entre los 5.000 y los 10.000€ y un 13% de las solicitudes se encuentran en el intervalo inmediatamente superior (10.000-15.000€). Solamente el 6% de los demandantes manifiesta tener unos ingresos superiores a 15.000€ anuales.

Figura 3.15: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

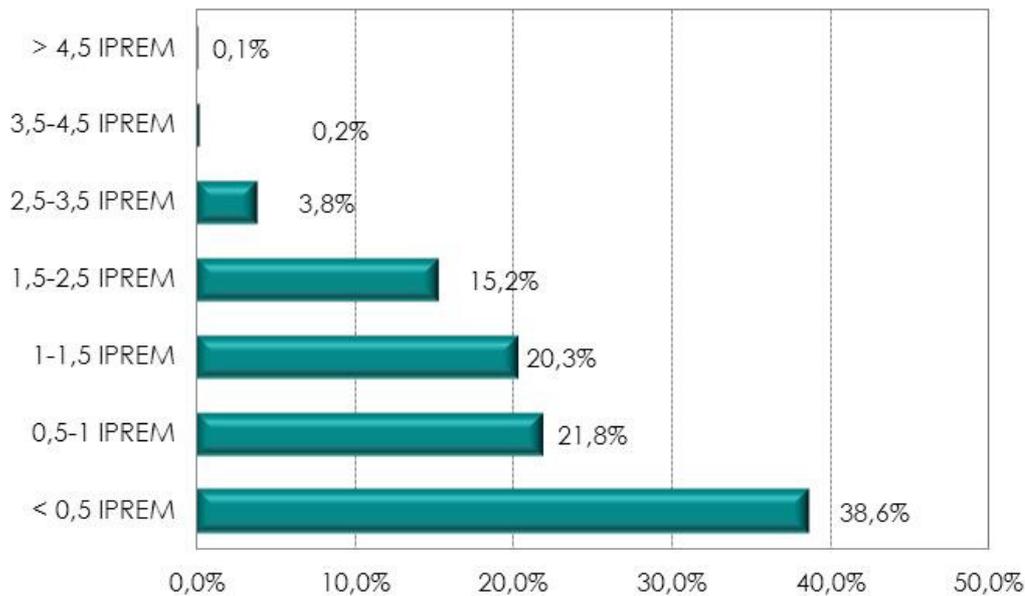
La muestra facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga con las solicitudes de vivienda protegida se ha estratificado con el objetivo de obtener la distribución de las rentas familiares de los demandantes de vivienda protegida.

Por otro lado, la base de datos permite obtener la distribución de las rentas de los demandantes de vivienda protegida respecto al régimen de acceso de la vivienda solicitada.

La variable utilizada para la estratificación de la muestra en función del nivel de ingresos, será el número de veces que sobrepasan los ingresos familiares de cada solicitante el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año de referencia (532,51€/mes en 2013).

El 80% de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Málaga tiene unos ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, la mitad de los cuales manifiesta poseer los ingresos mínimos (< 0,5 vez el IPREM). Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM aumenta hasta el 95%. Por el contrario, los solicitantes con ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM tan solo representan el 0,3% del total.

Figura 3.16: Ingresos de los solicitantes en función de nº veces el IPREM



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

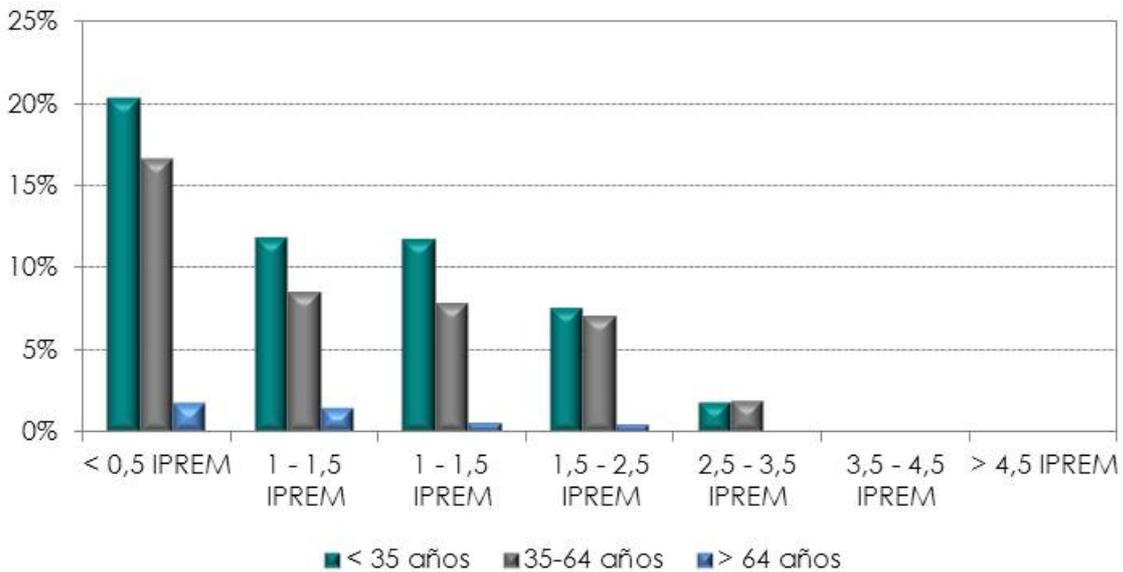
En la tabla adjunta puede verse el detalle por rangos de edad.

Tabla 3.2: Distribución de los solicitantes por tramos de edad en función del nivel de ingresos.

	< 35 años	35-64 años	> 64 años	TOTAL
< 0,5 IPREM	20,3%	16,6%	1,7%	38,6%
0,5 - 1 IPREM	11,9%	8,5%	1,4%	21,8%
1 - 1,5 IPREM	11,8%	7,9%	0,6%	20,3%
1,5 - 2,5 IPREM	7,6%	7,1%	0,5%	15,2%
2,5 - 3,5 IPREM	1,8%	1,9%	0,1%	3,8%
3,5 - 4,5 IPREM	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%
> 4,5 IPREM	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.17: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y tramos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

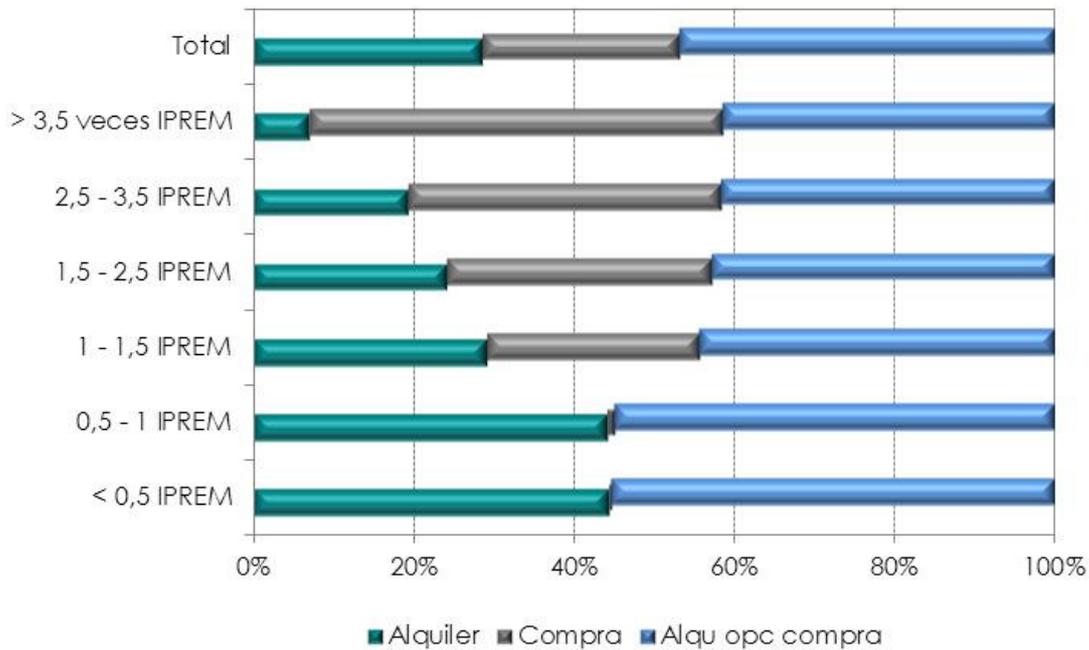
Tabla 3.3: Distribución de régimen de acceso a la vivienda según las solicitudes de los demandantes

	ALQUILER	COMPRA	ALQ+OPC. COMPRA	TOTAL
<0,5 IPREM	19,4%	0,2%	15,9%	13,5%
0,5-1 IPREM	28,9%	1,0%	23,6%	20,2%
1-1,5 IPREM	19,7%	24,8%	19,6%	20,8%
1,5-2,5 IPREM	24,2%	46,0%	28,1%	30,9%
2,5 - 3,5 IPREM	6,9%	19,4%	9,8%	11,0%
> 3,5 veces IPREM	0,9%	8,7%	3,0%	3,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la siguiente figura puede apreciarse cómo, las opciones de compra son más elevadas conforme el nivel de renta crece, mientras que con el alquiler ocurre justo a la inversa. La excepción es el alquiler con opción a compra cuya proporción sobre el resto es elevada independientemente de la renta.

Figura 3.18: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y régimen de acceso a la vivienda según Solicitudes



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.4 ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

La estratificación de la renta por tramos de edad y composición familiar permitirá profundizar en el conocimiento de la demanda y dará una visión real de las soluciones de viviendas para cada tipo de población.

En los siguientes epígrafes se analizará la composición familiar y la estratificación de la renta para los siguientes colectivos:

- Jóvenes: menores de 35 años
- Personas comprendidas entre 35-65 años
- Mayores de 65 años

En los siguientes apartados se analizará en detalle cada colectivo:

3.4.1. Jóvenes

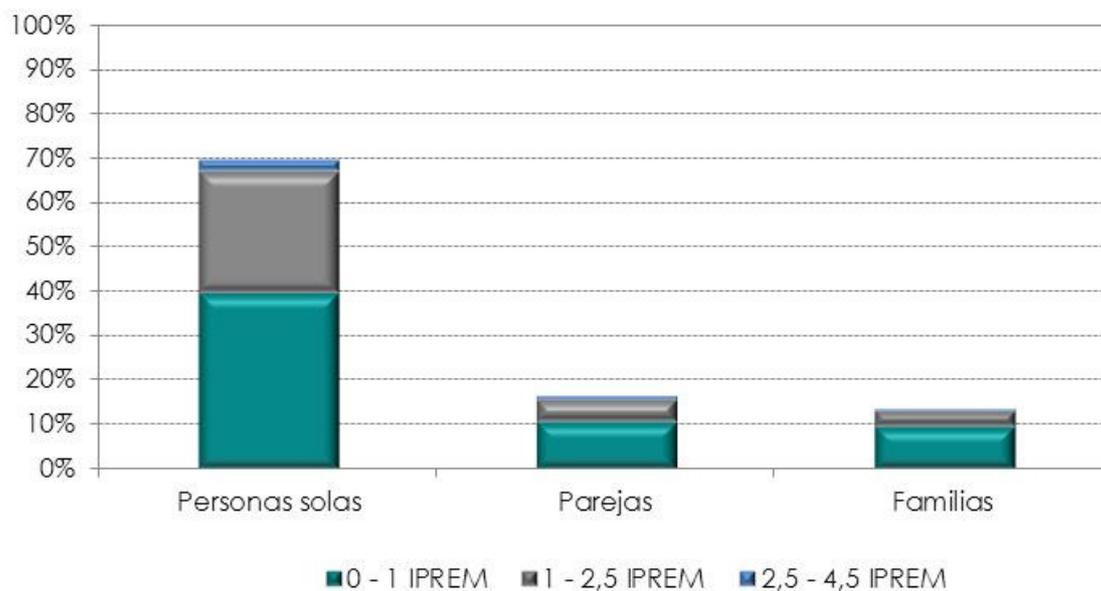
Tal y como puede apreciarse en la siguiente tabla, el 95 % de los jóvenes solicitantes de vivienda están por debajo del 2,5 IPREM, lo que pone de manifiesto la dificultad que en los actuales momentos tiene los jóvenes para independizarse o encontrar salida en el mercado laboral y poder conformar un hogar o en el caso de tenerla disponer de una cierta calidad de vida.

Tabla 3.4: Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	39,6%	27,6%	2,3%
Parejas	10,9%	5,1%	0,7%
Familias	9,8%	3,7%	0,3%
TOTAL	60,3%	36,4%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.19: Ingresos de jóvenes según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Merece especial mención el análisis de “jóvenes solos”, de los cuales se estudiarán las personas con edad comprendida hasta los 25 años y los de edad entre 25 y 35 años.

Tabla 3.5: Ingresos de jóvenes solos en función de nº veces el IPREM y edad

	< 25 años	25-35 años
<0,5 IPREM	6,5%	26,5%
0,5-1 IPREM	1,8%	22,1%
1-1,5 IPREM	1,7%	23,2%
1,5-2,0 IPREM	0,3%	10,3%
2,0 - 2,5 IPREM	0,1%	4,1%
> 2,5 veces IPREM	0,1%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En el primer grupo nos encontramos con un 6,5 % del total de “jóvenes solos” que tiene una edad menor a 25 años y unos ingresos inferiores al 0,5 veces IPREM, lamentablemente este colectivo tendrá pocas soluciones, tanto en el ámbito de viviendas protegidas como en el de las viviendas libres.

Los “jóvenes solos” mayores de 25 años hasta 35 años, con ingresos inferiores a 0,5 IPREM (26,5%) igualmente encontrarán pocas soluciones. Estos colectivos cuyos ingresos son tan pequeños no tienen posibilidades de acceso a ningún tipo de vivienda, la única solución sería algún “modelo de alojamiento compartido” que pudiera dar respuesta a estos colectivos entre 25-35 años con ingresos inferiores a 0,5 IPREM. Este modelo de alojamiento compartido para “jóvenes solos” menores de 35 años, siempre debe entenderse como un modelo “transitorio”, durante un tiempo, es decir con cierta mecánica rotativa, finalizado el plazo el joven debe optar a otras opciones según su nueva situación.

Si tenemos en cuenta el caso de “jóvenes solos” con ingresos comprendidos entre el 0,5 y 1,5 IPREM y edad menor de 35 años, tendríamos que buscar igualmente soluciones compartidas, bien en pisos compartidos en el mercado libre de alquiler, o bien el Ayuntamiento tendrá que buscar opciones que ayuden a independizarse a estos jóvenes, diseñando nuevas soluciones de alojamientos compartidos o similares.

También podríamos plantearnos la posibilidad de acogernos al programa Estatal de fomento del Parque Público de Alquiler y crear viviendas de alquiler en



rotación para personas cuyos ingresos sean inferiores a 1,2 veces el IPREM, aunque la financiación de este programa (el Estado solo aporta el 30% del coste de la edificación), sin ayuda Autonómica, sería inviable.

En el caso de los "jóvenes solos", con ingresos superiores al 1,5 hasta el 2,5 veces el IPREM, menores de 25 años, podrían plantearse alojamientos o pisos compartidos; y los mayores de 25 hasta 35 años podrían acceder al mercado de viviendas o apartamentos en alquiler, públicos o privados, además tendrían derecho durante 1 año prorrogable a 2 años, a las ayudas estatales (hasta el 40 % de la renta).

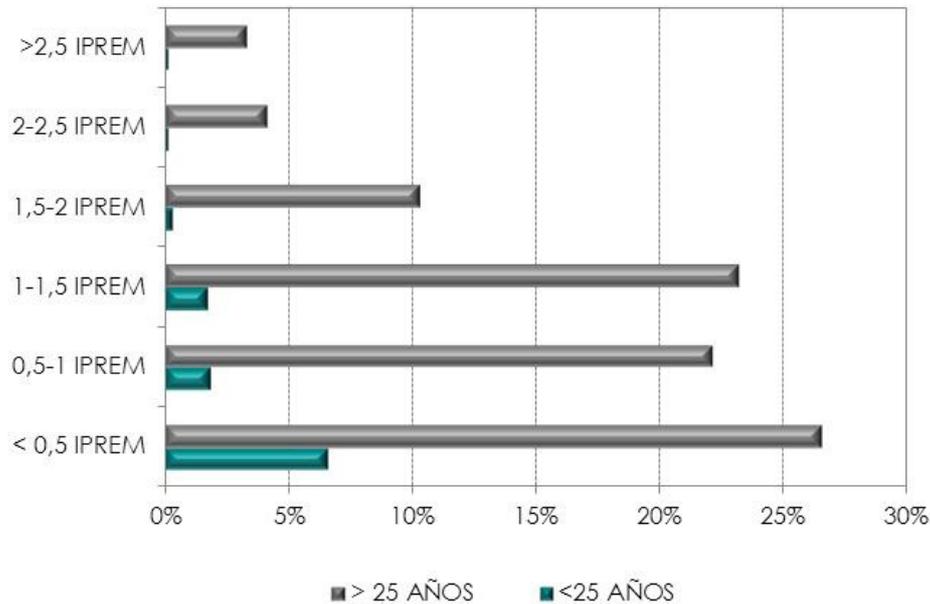
Solo un 7,5 % de los "jóvenes solos" con ingresos superiores al 2,5 IPREM, en cualquier franja de edad, podrían optar por el mercado del alquiler o alquiler con opción a compra (inexistente en los nuevos planes de viviendas) o por compra de viviendas en el mercado libre (el Plan Estatal no contempla ningún programa de viviendas en venta).

Para el caso de jóvenes con familia y/o en pareja, la situación se agudiza, ya que más del 95% se encuentra por debajo del 2,5 IPREM.

De estos el 20,7% se encuentra por debajo de 1 IPREM. Habría que optar en el caso de familias a una vivienda social con alquileres simbólicos no superiores a 50€ al mes que solucionaran este tipo de problemas. En el caso de parejas a alojamientos compartidos.

Entre 0,5 y 1,5 IPREM las soluciones tanto para familias o parejas serían similares: viviendas sociales. Y en el caso de más de 1,5 IPREM, tanto para familias o parejas: viviendas en alquiler o alquiler con opción a compra, pues por sus niveles de renta podrían empezar a plantearse sobre todo para el caso de más de 2,5 IPREM.

Figura 3.20: Ingresos de jóvenes solos, en función de nº veces el IPREM y edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

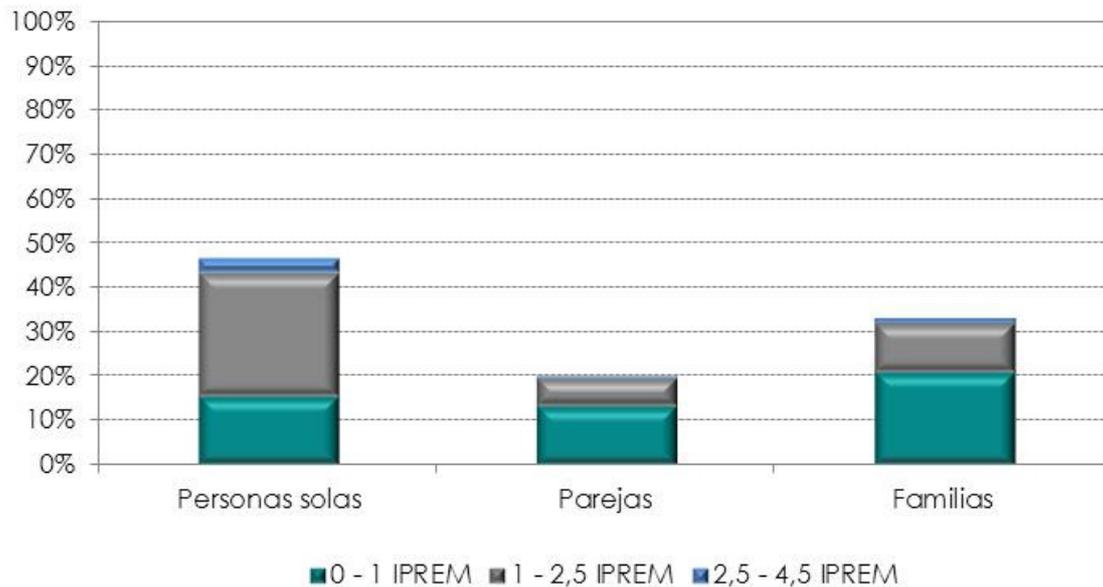
3.4.2. Demandantes entre 35 y 65 años

Tabla 3.6. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	15,7%	27,5%	3,2%
Parejas	13,2%	6,5%	0,7%
Familias	21,1%	11,1%	1,0%
TOTAL	50,0%	45,1%	4,9%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.21: Ingresos personas comprendidas entre 35-65 años según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Se vuelve a repetir que el 95% de los demandantes, tienen ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, de los que el 50% de ellos no alcanza 1 vez el IPREM.

Los demandantes con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM son los de mayor dificultad para acceder a una vivienda digna, da igual que sean personas solas, parejas o familias, para estos casos necesitaríamos apoyos Estatales o Autonómicos para poder hacer frente a una vivienda, se podría tener en cuenta el alquiler social, es decir, lo que hemos denominado viviendas sociales con ayudas sociales, aunque en el caso de personas solas se podría estudiar alojamientos compartidos o similares, o viviendas pequeñas.

Los comprendidos entre 1 y 2,5 IPREM, podrían acceder a una vivienda en Alquiler, o a una vivienda en Alquiler con opción a compra. El 5 % restante podría ir directamente a compra o alquiler con opción de compra, en función de cómo se encuentre el mercado hipotecario.

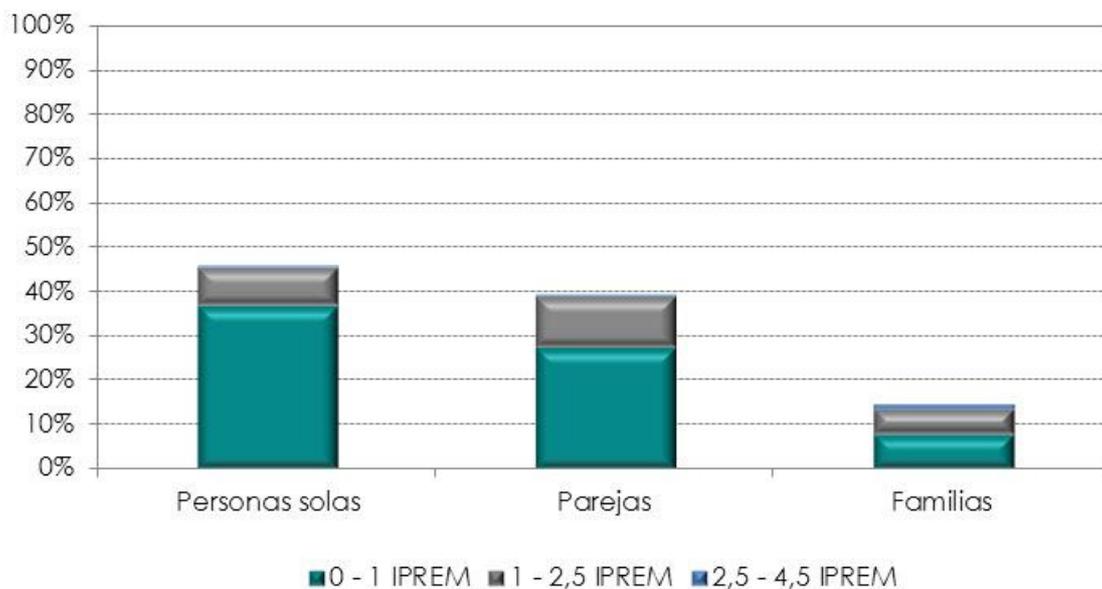
3.4.3. Personas mayores 65 años

Tabla 3.7. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	37,0%	8,5%	0,4%
Parejas	27,4%	11,6%	0,4%
Familias	8,1%	5,8%	0,8%
TOTAL	72,5%	25,9%	1,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.22: Ingresos de personas mayores de 65 años en función de nº veces el IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Se eleva hasta el 98% las personas cuyos ingresos están por debajo del 2,5 IPREM, de lo que el 72% no alcanza 1 vez el IPREM. Hay que prestar especial atención a este colectivo que no alcanza 1 IPREM, ya que el 37% del mismo son personas mayores, solas y en situación de riesgo de exclusión social, alcanzando un 65% si contabilizamos también las parejas. Para este colectivo habría que pensar en alojamientos, con apoyo de Servicios Sociales, incluso diseñando fórmulas de interrelación social-generacional, es decir, habría que explorar opciones que superaran la situación actual de los colectivos uniformes y cerrados (mayores con mayores; jóvenes con jóvenes... etc. o colectivos cerrados al exterior) de manera que



optáramos por intentar crear situaciones mixtas generacionalmente y socialmente hablando y abiertas al barrio, de manera que los Servicios de los propios Alojamientos pudieran ser utilizados por otros colectivos compatibles pertenecientes al Distrito.

Mención especial tendría el colectivo de familias con personas mayores de 65 años, no es un colectivo importante, pero la solución no es similar a la comentada, habría que optar por viviendas sociales.

De 1 IPREM hasta 2,5 IPREM para el caso de personas solas o parejas habría que seguir optando por alojamientos o alquiler en función de su grado de dependencia o limitaciones. En el caso de las familias podríamos optar por viviendas en alquiler.



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



4.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se determinarán las necesidades futuras de Vivienda Protegida en la ciudad de Málaga.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016", así como en el "borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía", tanto para vivienda en propiedad como para vivienda en alquiler.

Tal y como se analizará, en una década podría existir en Málaga capital una demanda potencial total de aproximadamente 19.000 viviendas, cuyos ciudadanos, seguramente, preferirían vivir en la ciudad. Por ello, si la capital es capaz de generar una oferta inmobiliaria suficiente y a unos precios adecuados podrá retener buena parte de esa demanda potencial, llegando incluso a poder invertir los movimientos migratorios centrífugos de pérdida poblacional.

En relación a evitar la pérdida poblacional hacia otros municipios cercanos (no se tiene en cuenta la emigración por motivos de trabajo a otros países), uno de los requisitos fundamentales pasa por generar una oferta suficientemente atractiva desde el punto de vista económico que haga que los ciudadanos no tengan que emigrar hacia los municipios de la corona en busca de vivienda más barata, con unos diferenciales de precios medios entre la ciudad y los municipios colindantes que puede llegar en casos extremos hasta el 20%.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y situación familiar, económica y social de los demandantes de vivienda puede ser una de las mejores fórmulas para alcanzar dicho fin.



4.2. METODOLOGÍA

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte 2014-2023 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)

+

Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)

A continuación se profundizará en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que los datos de Inscripciones en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de finales de 2013 alcanza la cifra de 7.390 registros

4.3. DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA.

La estimación de las necesidades de vivienda protegida se logrará a partir de las conclusiones obtenidas de los estudios de demanda de vivienda y de la caracterización de los demandantes pertenecientes al "registro de demandantes".

Para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programas, se ha tomado como parámetro básico el nivel de ingresos de los demandantes, su edad y composición familiar, asociando cada uno de los niveles de renta con un programa preferente, para lo que se recurrirá nuevamente al "Plan Estatal de fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y rehabilitación urbanas 2013-2016" y del borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (a fecha de hoy no existe plan andaluz aprobado).

4.3.1. Viviendas según licencias

Para analizar la demanda de vivienda protegida ha sido preciso basarse en los Indicadores de Sostenibilidad de Málaga.

En dichos indicadores se analiza el número de licencias de vivienda en la ciudad, discriminando además entre VPO y vivienda libre. La información viene detallada en un histórico que ha servido para obtener el porcentaje que representa

cada tipo de vivienda en la ciudad y que, posteriormente será empleado para predecir la demanda futura de Vivienda Protegida.

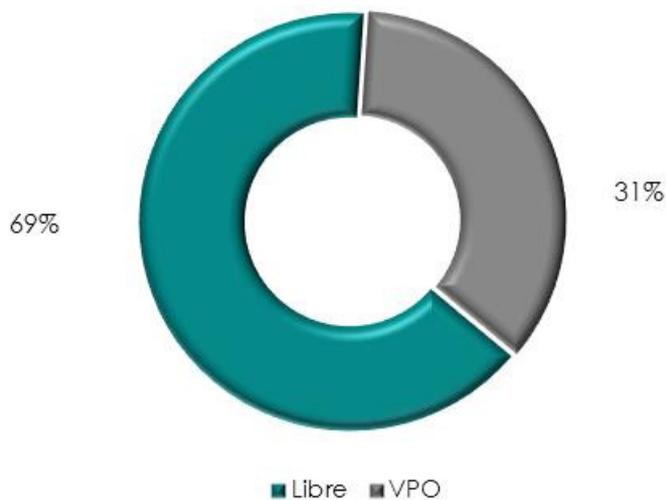
Tabla 4.1: N° de viviendas según licencias.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
N° viviendas	5.326	4.777	5.873	5.884	1.607	2.541	2.338	1737	823
Libre	5.149	4.409	4.780	5.526	928	1.573	1.757	1181	694
VPO	177	368	1.093	358	679	968	581	556	129
% Libre	96,7%	92,3	81,4	93,9%	57,7%	61,9%	75,1%	68%	84%
% VPO	3,3%	7,7%	18,6	6,1%	42,3%	38,1%	24,9%	32%	16%

Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga.

Partiendo de la información de la tabla anterior se ha obtenido que la proporción a utilizar en la estimación de la demanda de Vivienda Protegida en Málaga capital sea como media del 31% de la demanda total generada (media de los 5 últimos años). El 69% restante corresponde a Vivienda Libre.

Figura 4.1: Distribución de la demanda de vivienda en Málaga capital.



Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga. Elaboración propia, COGESA.

4.3.2. Demanda de nuevos hogares de Vivienda Protegida

En la siguiente tabla se muestra la demanda de vivienda protegida para el periodo 2012-2022 según el tamaño medio del hogar definido (2,6 miembros)

Tabla 4.2: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida 2014-2023

Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.914
Vivienda Libre	13.164
Demanda Total de Vivienda	19.078

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada, se obtienen 19.078 nuevos hogares. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.914 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 13.164 viviendas libres.

Tabla 4.3: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida restándole el stock 2014-2023

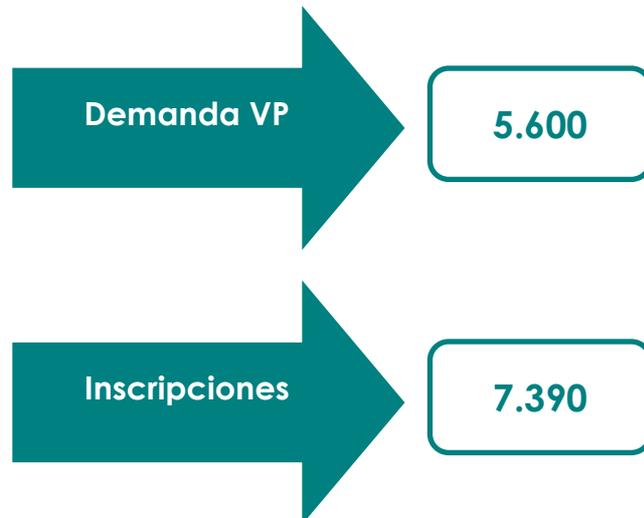
Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.600
Vivienda Libre	12.465
Demanda Total de Vivienda	18.065

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada de 19.078 viviendas y restándole el stock de viviendas en la ciudad de Málaga, que se analizará en detalle en el apartado de Oferta, que asciende a una cifra aproximada de 1.013 viviendas, se obtiene una demanda total de viviendas 18.065 viviendas. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.600 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 12.465 viviendas libres.

Tal y como se muestra en la tabla anterior en los próximos 10 años la ciudad de Málaga va a tener que generar una oferta de aproximadamente 5.600 viviendas protegidas si pretende atender a toda la demanda potencial, es decir, 560 viviendas anuales a promover por promotores públicos y privados.

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



De los análisis de demanda realizados a lo largo del presente documento, podemos concluir que la necesidad de viviendas protegidas, a promover por promotores públicos y privados, estará formada por el número de nuevos hogares de viviendas protegidas, obtenidos por la proyección de los estudios sociodemográficos que son 5.600, más el número de inscripciones en el "Registro de demandantes", que alcanzan la cifra de 7.390 unidades, lo que supone un total de 12.990 viviendas protegidas a llevar a efecto en un plazo de diez años, no debemos olvidar que en este número también se encuentran los alojamientos, por lo que esta demanda total será de viviendas protegidas y alojamientos.

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y EL NIVEL DE INGRESOS

Tal y como ya se ha comentado en el apartado 3.4 “Estratificación de la renta por edad y composición familiar”, el parámetro fundamental para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programa es el nivel de renta y la edad de dichos solicitantes. Así, los demandantes con renta más baja deberán acogerse forzosamente a los programas de alquiler, (ya que en los nuevos planes de viviendas, solo existen programas de ayudas al alquiler y programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler), por no disponer de un nivel de ingresos suficiente que les permita hacer frente al pago de la hipoteca (o que les permita incluso la concesión de la hipoteca por parte de alguna Entidad Financiera), mientras que los demandantes con mayor poder adquisitivo podrán optar a una vivienda en alquiler o venta.

En la tabla siguiente se muestra la estratificación de los demandantes de vivienda protegida por nivel de ingresos y tramos de edad, obtenidos a partir del análisis del perfil de dichos demandantes visto en el capítulo anterior.

Tabla 4.4: Estratificación de los demandantes de VPO por nivel de ingresos y tramos de edad. Unidad familiar.

	<0,5 IPREM	0,5 - 1 IPREM	1 - 1,5 IPREM	1,5 - 2,5 IPREM	2,5 - 3,5 IPREM	3,5 - 4,5 IPREM	> 4,5 IPREM
Hasta 34 años	20,3%	11,9%	11,8%	7,6%	1,8%	0,1%	0%
de 35 a 64 años	16,6%	8,5%	7,9%	7,1%	1,9%	0,1%	0,1%
más de 65 años	1,7%	1,4%	0,6%	0,5%	0,1%	0%	0%
TOTAL	38,6%	21,8%	20,3%	15,2%	3,8%	0,2 %	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se recoge en la tabla adjunta, para cada uno de los programas de vivienda protegida existen unos límites referidos al nivel máximo de ingresos de la unidad familiar en términos de número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Sin embargo, no se limita el nivel de ingresos mínimo (aunque deben superar una vez el IPREM), tan solo se establece que el esfuerzo que han de realizar las personas destinatarias de vivienda protegida no debe superar un tercio de

los ingresos anuales para el acceso a la propiedad y del 25% de los ingresos para el acceso al alquiler.

Tabla 4.5: Nivel máximo de ingresos por programa de vivienda protegida

		Ingresos Máximos
ALQUILER	Alojamientos para personas en riesgo de exclusión social	
	Alquiler Régimen Especial	2,5 veces IPREM
	Parque público en régimen especial	50% 1 IPREM 50% 2,5 IPREM
	Alquiler Régimen General	3 veces IPREM
	Programa Municipal de Alquiler con opción a compra *	4,5 veces IPREM
VENTA	Régimen Especial (1)	2,5 veces IPREM
	Régimen General (1)	3,5 veces IPREM
	Programa Municipal de Venta*	4.5 veces IPREM

Fuente: Elaboración propia

* Son Programas Municipales que el Ayuntamiento estudiará su viabilidad

(1) Son programas que aparecen en el borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (no existe aún un nuevo programa).

Por otro lado, las Entidades Financieras, responsables de conceder la financiación a los adquirentes de vivienda protegida, fijarán sus propias limitaciones en relación al nivel mínimo de ingresos, ya que son estas las que asumen el riesgo de impago en la devolución de los préstamos hipotecarios. Por todo ello, a la práctica sí que va a existir un nivel mínimo de ingresos por programa.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones, en relación a la vivienda en propiedad, se puede estimar que, en términos generales, difícilmente los demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM podrán acceder a una vivienda en Venta

En relación a la vivienda protegida en alquiler, aunque los programas establecen limitaciones de hasta 3 veces el IPREM, en la práctica la demanda para este tipo de viviendas se concentrará en los niveles de renta más bajos.



En la ciudad de Málaga y su área de influencia existe una clara preferencia por parte de los demandantes de vivienda hacia la vivienda en propiedad en relación a la vivienda en alquiler, sin embargo, la opción mayoritaria es el alquiler con opción a compra (Programa que ha desaparecido del nuevo Plan de Vivienda a nivel Estatal), consecuencia de la actual coyuntura económica.

Viviendas Sociales: No existe ningún programa de VPO en alquiler definido como tal. Las familias con unos ingresos anuales inferiores a 0,5 veces el IPREM necesitarán viviendas en alquiler con una renta "social" muy baja que no supere el 25% de sus ingresos, lo que significa una renta inferior a los 70 €/mes.



5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL



5.1. INTRODUCCIÓN

Carecer de vivienda es una de las características de los más excluidos, y uno de los más serios obstáculos dentro de los procesos de inclusión.

El problema de la vivienda es, por tanto, un problema de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, entendiendo con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, y además, que permite el adecuado desarrollo de la persona en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo un problema no resuelto, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente.

Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y espacialmente segregador de los mercados de suelo y vivienda, de estructura oligopólica y carácter tendencialmente especulativo, con una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está



dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en la ciudad de Málaga o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1. Mujeres maltratadas

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.



En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

En 2012 se realizaron en la provincia de Málaga 6.323 denuncias por violencia de género. Salvo un leve descenso en los años 2009 y 2010, los datos mantienen una cierta similitud a lo largo de todo el periodo expuesto.

Por otro lado, el Partido Judicial de Málaga ha recibido 1626 denuncias durante el 2012, registrando un comportamiento decreciente desde 2007. Destaca la diferencia de comportamiento de las denuncias por violencia de género en la provincia y en el partido judicial de Málaga

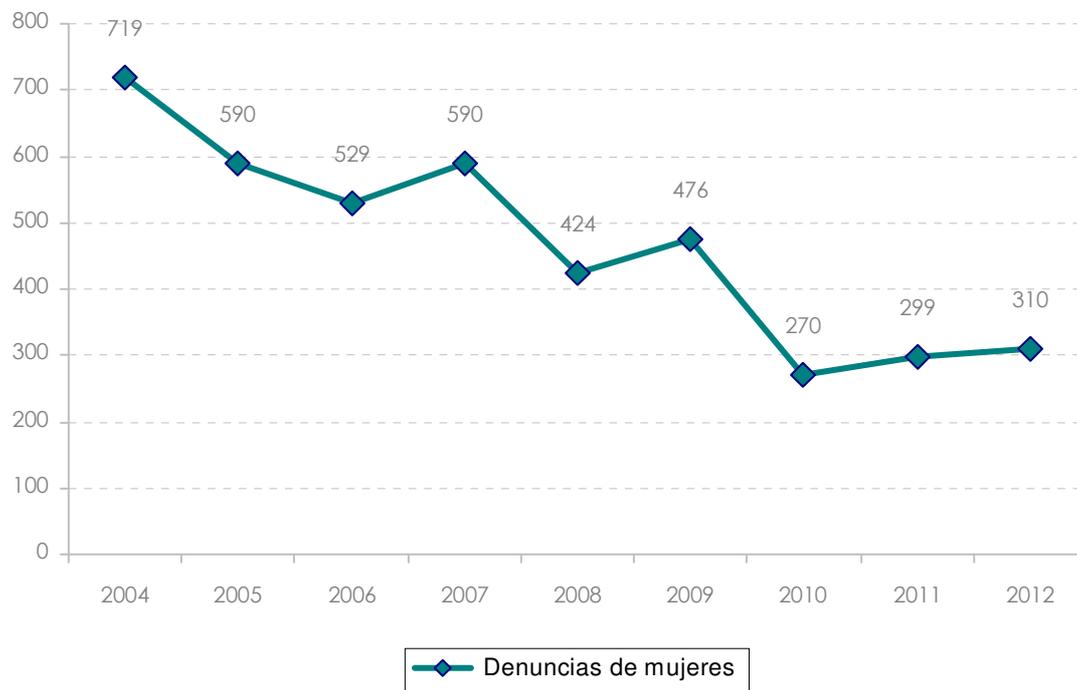
Tabla 5.1: Denuncias por violencia de género.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Denuncias Provincia	6.401	6.399	5.168	5.517	6.304	6.323
Denuncias Partido Judicial Málaga	3.137	3.109	1.873	2.272	1.866	1.626

Fuente: Consejo General del Poder Judicial , Ministerio de Justicia.

Otra variable analizada ha sido el número de mujeres que han interpuesto denuncias por maltrato en la ciudad de Málaga. Como se desprende del gráfico, el número de mujeres denunciantes ha experimentado una fuerte caída con el paso de los años, de hecho, se pasa de las 719 mujeres de 2004 a las 270 de 2010 y 310 en el 2012.

Figura 5.1: Mujeres que han realizado denuncias por violencia de género.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

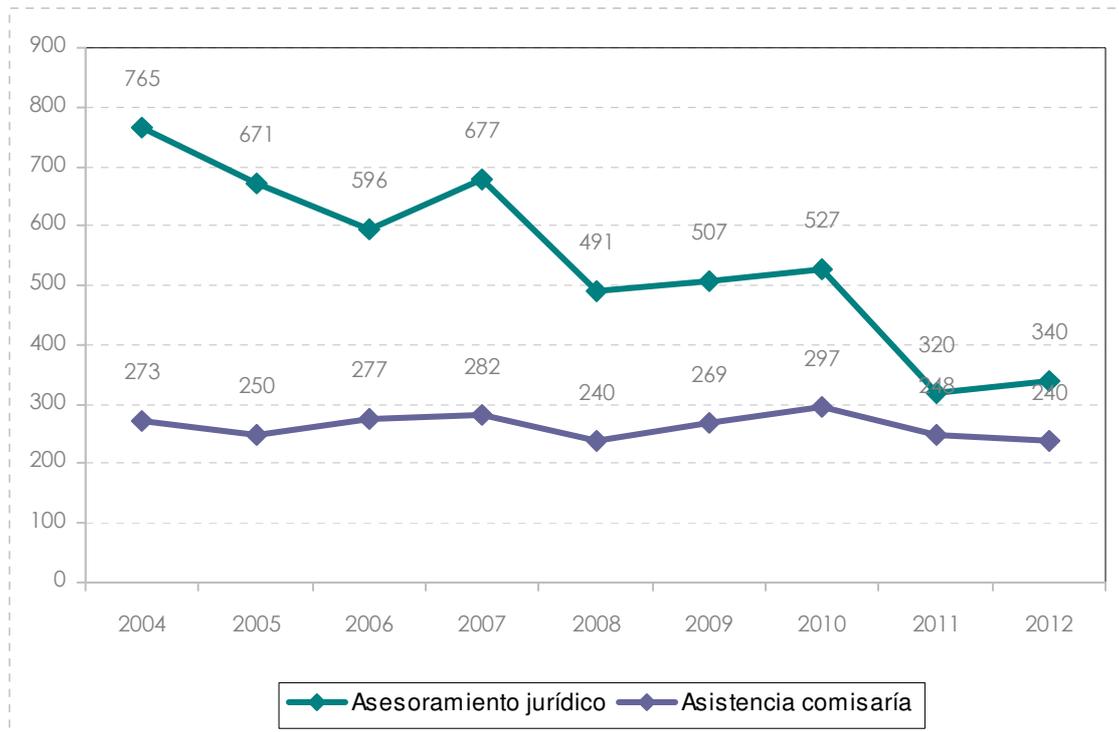
En 2012, 340 mujeres solicitaron asistencia en comisaría con motivo de malos tratos, cifra ésta que es inferior a la experimentada en épocas anteriores a la recesión económica. Las cifras mantienen tendencia decreciente desde 2004.

En lo que respecta al asesoramiento jurídico, 240 mujeres lo solicitaron en Málaga en 2012, cifra que se mantiene dentro de los datos históricos de la serie.

Para concluir, queda analizar el número de mujeres en casas de acogida.

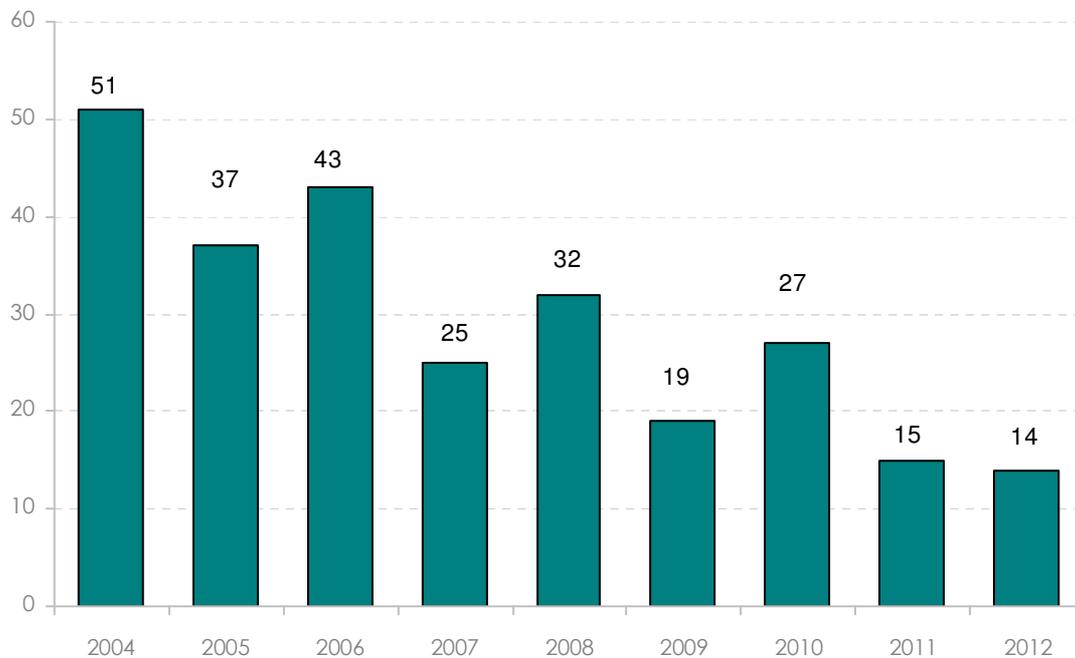
Afortunadamente, son pocas las mujeres que tienen que estar protegidas en casas de acogida con motivo de la violencia de género sufrida. Las cifras vienen paulatinamente bajando desde 2004. En 2012 el saldo se sitúa en 14 mujeres, aunque dos años antes eran 27.

Figura 5.2: Asesoramiento jurídico y asistencia en comisario por violencia de género



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

Figura 5.3: Mujeres en casas de acogida



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.



5.2.2. Mujeres en situación vulnerable

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer.

Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

En España, concretamente, son las mujeres las que llevan las riendas en este tipo de familias, ya que casi 9 de cada 10 (un 88,6%), está encabezada por la figura materna, según detalla el Instituto de la Mujer.

Las causas de este incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

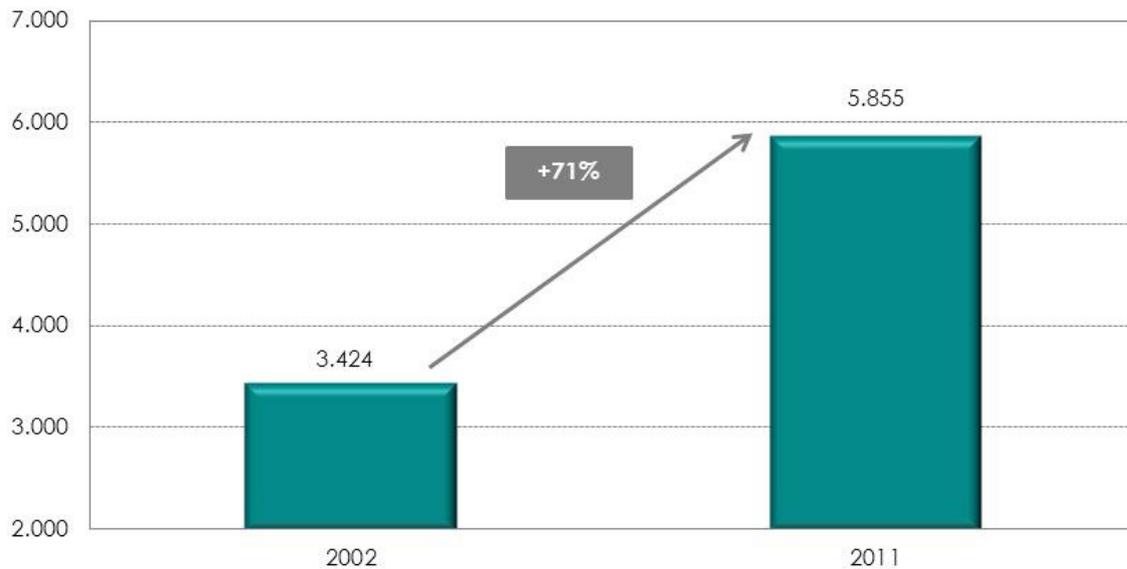
El "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo" aporta la siguiente información:

- En 2002 se registraron 273.000 familias monoparentales encabezadas por una mujer, a finales de 2011 se contabilizaron 486.400.
- El 26% de las mujeres que forman una familia monoparental se encuentra en paro.
- El 60% de las encuestadas en paro lleva sin trabajar más de un año. Un 77% de ellas estarían dispuestas a trasladarse de localidad con tal de trabajar. Un 20% de éstas, incluso emigraría.
- De las que trabajan, la mayoría lo hace en el sector servicios (45,5%), a jornada parcial (58%), siendo el puesto más habitual el de auxiliar administrativo (27%) y teleoperadora (22%).

Extrapolando los datos nacionales obtenidos para 2011 al caso concreto de Málaga capital, se puede concluir que en la ciudad existen 5.855 familias

monoparentales encabezadas por una mujer, cuando en 2002 existían menos de 3.500, lo que representa un incremento del 71%.

Figura 5.4: Familias monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer



Fuente: INE, "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo".
Elaboración propia, COGESA.

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias.

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

Según el Padrón Municipal de Habitantes, en la ciudad de Málaga existían en 2012 casi 88.263 personas mayores de 65 años, cifra que supone un incremento del 2,6% respecto al ejercicio precedente y del 15 % si se amplía la comparativa a una década.

De este colectivo, el 47% supera los 75 años de edad, con un saldo de 41.686 personas, cifra que también representa un aumento del 2% respecto a 2011 pero que se amplía hasta el 21% si el objeto de la comparativa es 2002.

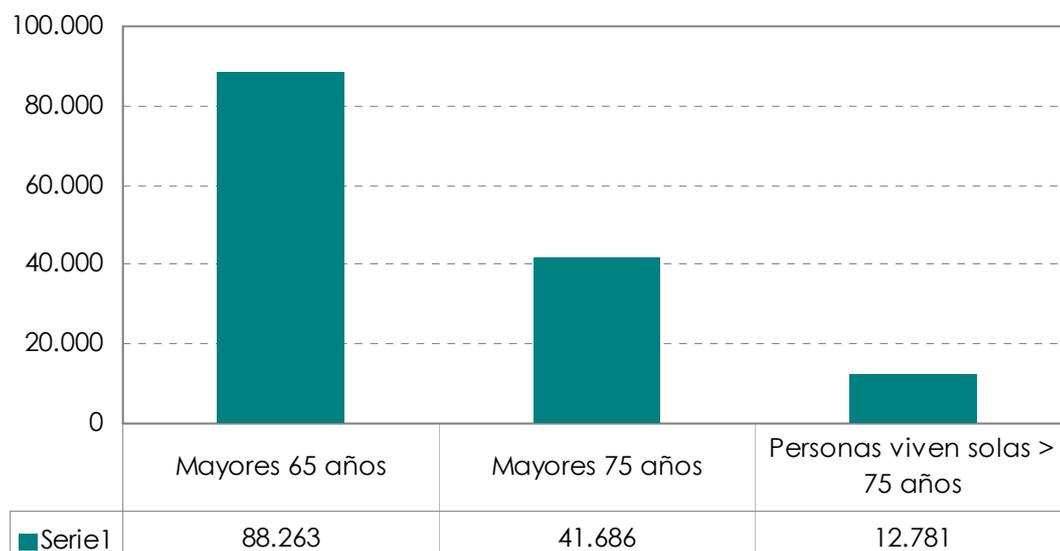
Tabla 5.2: Población mayor de 65 años en la ciudad de Málaga

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
> 65 años	75.995	76.670	78.043	78.093	78.756	80.057	79.378	80.755	82.148	83.984	86.123	88.263
> 75 años	32.549	33.027	33.820	34.611	35.851	36.835	37.058	38.213	38.743	39.675	40816	41.686

Fuente: INE .y Mapa de trabajo social de Málaga 2012

Los mayores de 75 años que viven solos se ha cuantificado en el año 2012 en 12.781 personas, cifra que muestra una tendencia creciente desde 2004 (10.397 personas), tal y como se observa en el gráfico 5.6.

Figura 5.5: Personas mayores en la ciudad de Málaga. Año 2012



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.6: Evolución Personas mayores de 75 años que viven solas.

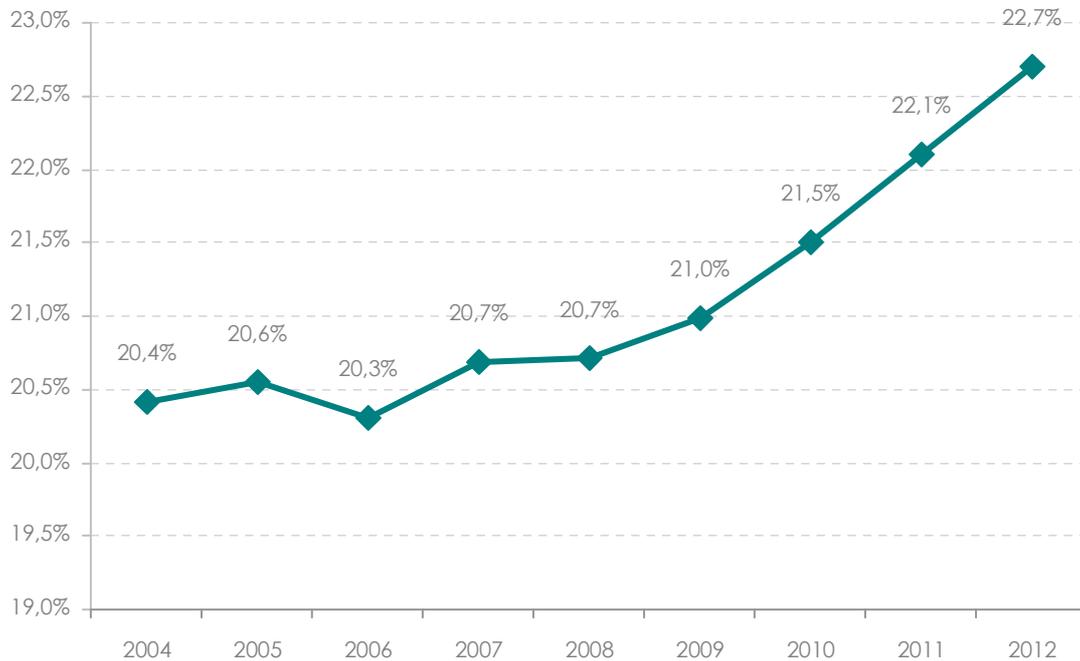


Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Por otro lado, y de igual forma que la variable anterior, la tasa de dependencia, referida exclusivamente a personas mayores, sigue también una trayectoria de crecimiento continuado, situándose (Figura 5.7), situándose en 2012 en el 22,7%.

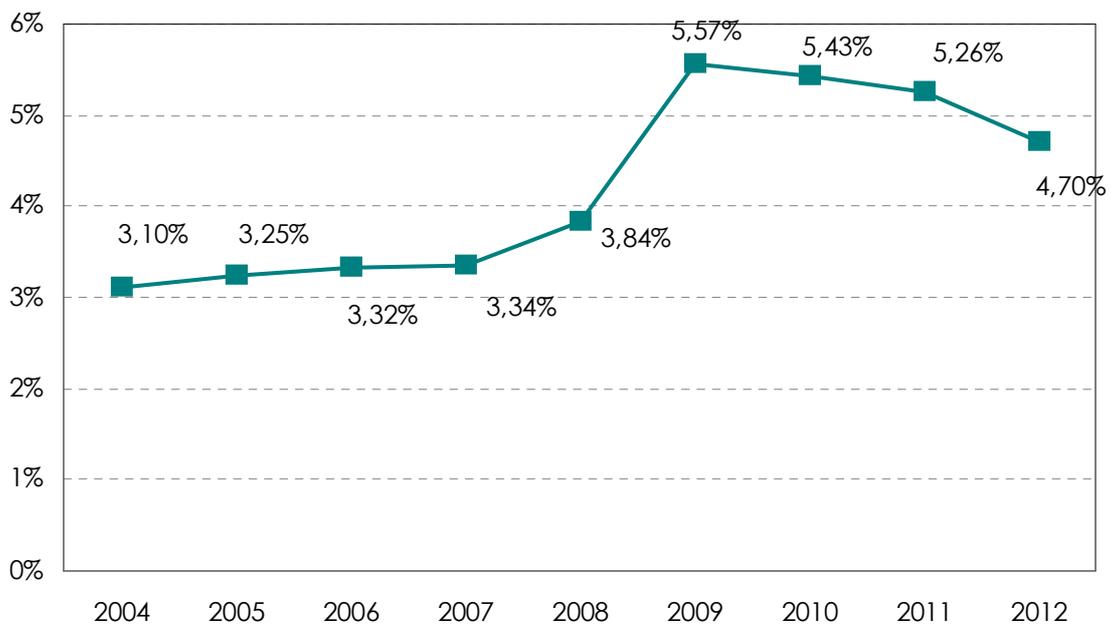
Conforme crece el número de personas mayores que viven solas, lo hacen de forma paralela las atenciones domiciliarias, de esto modo, en 2004 se atendieron en sus hogares al 3,10% de los mayores de 65 años, es decir, 2.421 personas; en 2010 la tasa se incrementa hasta el 5,43%, lo que supone 4.560 asistencias

Figura 5.7: Tasa de dependencia



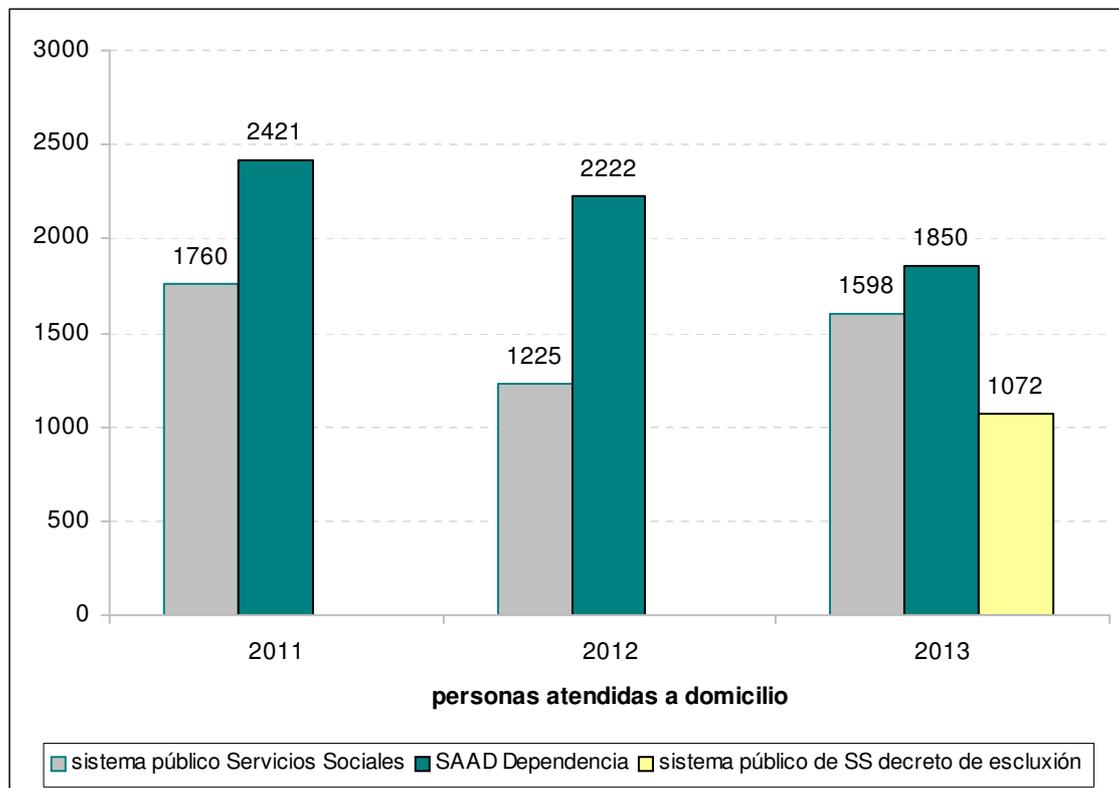
Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.8: Tasa de personas mayores atendidas a domicilio



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Estos datos se completan con los aportados por el Área de Bienestar Social para los años 2011, 2012 y 2013



5.2.4. Menores en situación vulnerable

En este apartado se analizará el número de menores que se encuentran en centros de protección así como los que están en situación de tutela o guarda.

Los ratios que se indican en la tabla adjunta se refieren al número de menores que cumple cada condición, o que se encuentran en cada programa de atención, por cada 1.000 habitantes menores de 18 años.

Como se puede advertir en la tabla, el ratio de menores en centros de protección es bastante regular en el histórico, exceptuando el año 2011 donde se produce un recorte considerable. De este modo, y en base a la población menor de 18 años extraída del Padrón Municipal de Habitantes, se pueden concluir que en el

último ejercicio, 120 menores se encuentran alojados en centros de protección social, cuando las cifras siempre han rondado los 150 menores.

En lo que respecta a los menores en situación de tutela, el ratio es algo más irregular, básicamente en el año 2010. Tomando nuevamente como referencia la población menor se puede concluir que en el año 2011 existen en la ciudad de Málaga 120 menores tutelados, cifra que guarda relación con el resto de datos del histórico (salvo la excepción ya comentada de 2010).

Tabla 5.3: Población menor en situación vulnerable

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Menores 18 años	107.150	108.358	108.147	107.889	107.814	108.918	108.250	108.000
Menores en centros de protección								
Ratio	1,34	1,32	1,36	1,45	1,38	1,42	1,34	1,11
Nº	144	143	147	156	149	155	145	120
Menores en situación tutela o guarda								
Ratio	0,92	1,21	1,14	1,12	0,92	0,91	3,21	1,11
Nº	99	131	123	121	99	99	347	120

Fuente: INE. Consejería de Salud y Bienestar Social. Elaboración propia, COGESA.

Al margen de la estadística anterior hay que comentar que en 2012 se han atendido a 147 jóvenes extutelados entre 18-21 años que, tras estar bajo la tutela de la Administración Autonómica y alcanzar la mayoría de edad, quedan desprotegidos y en situación de calle.

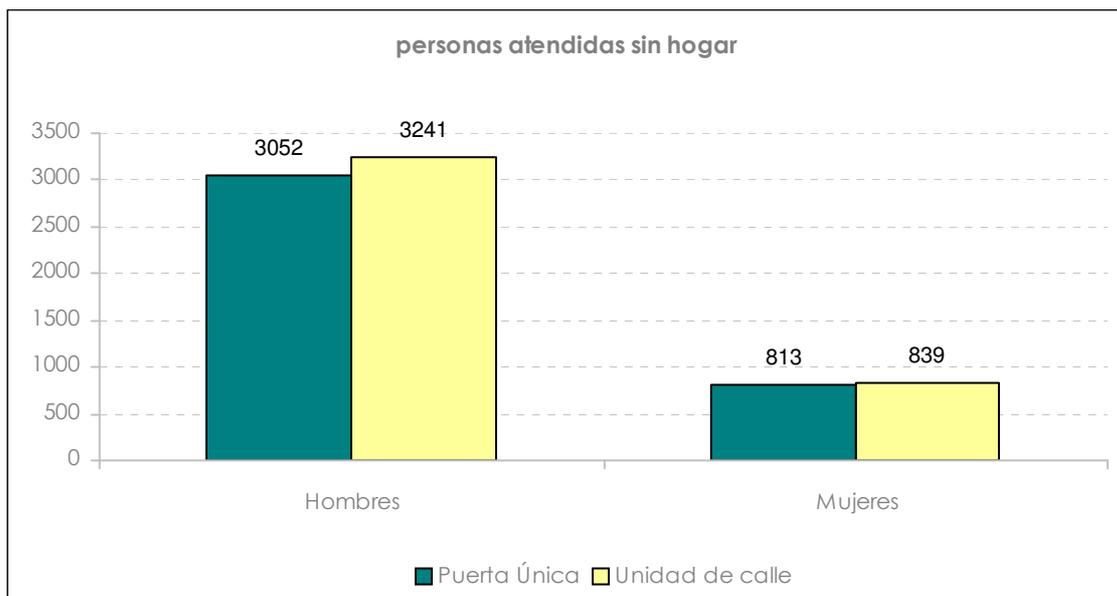
5.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

La realidad de Málaga en 2012 es la siguiente:

- **5.478 personas atendidas Servicio Puerta Única**, a las que se les han realizado un proceso de intervención en 2012.
- **2.299 derivaciones a los centros** que componen la Red de Atención de Personas Sin Hogar.
- **547 personas sin hogar nuevas** en 2012.
- Actualmente **duermen en la calle 114 personas**.

Tabla 5.4: Personas atendidas sin hogar



Características de las personas sin techo o sin hogar en Málaga:

- El perfil de la persona que vive en calle sigue siendo el de un hombre español con edad comprendida entre los 36 y 55 años. Las personas en esta franja de edad han aumentado un 5% con respecto al año 2011 y el porcentaje de personas españolas en calle se ha incrementado un 2%.



- Se está percibiendo un aumento de familias, en su mayoría monoparentales (madre e hijos), que acuden demandando algún tipo de ayuda, así como familias que solicitan orientación ante la imposibilidad inminente de hacer frente a los gastos de la vivienda familiar. Las estadísticas apuntan a que cada mes solicitan ayuda 8 familias.
- Aumenta en un 13% los jóvenes extutelados en situación de calle.
- No ha habido un incremento en el número de mujeres en calle.

En estos momentos la ayuda, con un total de **2.684 plazas**, se encuentra conformada por las siguientes organizaciones y servicios de atención:

- ACCEM: 33 (Alojamiento)
- Arrabal: 124 (2 Alojamiento, 122 inserción laboral)
- Málaga Acoge: 18 (Alojamiento)
- Cáritas Diocesana: 30 (25 Alojamientos 5 servicios)
- Comedor Santo Domingo: 357 (Comedor)
- RR. Adoratrices: 24 (Alojamiento)
- Cruz Roja: 14 (Atención básica)
- Centro de Acogida San Juan de Dios: 279 (Acogida nocturna) y 146 para otras atenciones básicas (ducha, ropa...)
- Centro de Acogida Municipal del Ayuntamiento de Málaga: 918 (Alojamiento) y 939 (Servicios).
- Pozos Dulces 8
- Asima : 2 piso de inserción

5.2.6. Desahucios

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, el año 2011 se cerró con un récord de **3.280 desahucios en Málaga**, lo que equivale a 12 desahucios a la semana.

En el primer semestre de 2012 se registraron en la provincia de Málaga **2.118 órdenes de desahucio**, lo que dispara la media a 79 comunicaciones semanales.

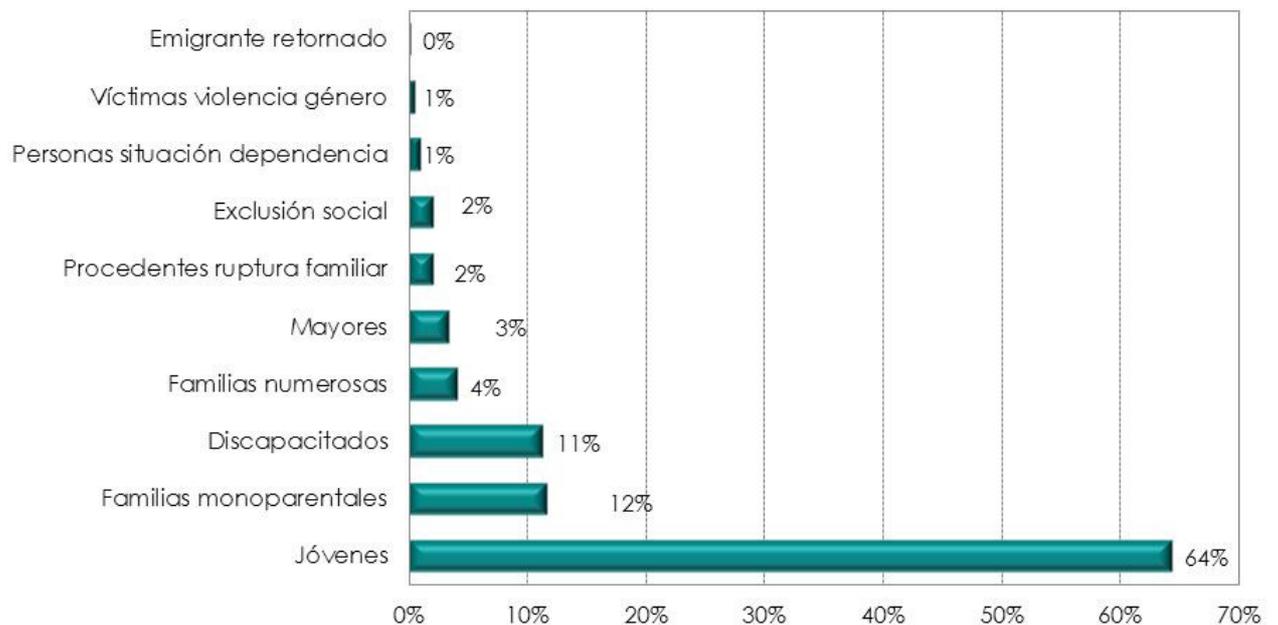
Además, la cifra supone un incremento del 30% respecto a la obtenida en igual periodo de 2012. **Más de la mitad se producen en la capital.**

En sólo la mitad del último año se han acometido en Málaga el doble de desahucios de los que se produjeron en 2008, fecha de arranque de la crisis.

5.3 GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

Los datos que a continuación se muestran en forma gráfica corresponden a los grupos de especial protección que surgen del registro de demandantes y que aporta información complementaria respecto a los análisis realizados anteriormente.

Figura 5.9: Grupos especial protección Registro Demandantes



Fuente: IMV. Elaboración propia.



5.4 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de la Vivienda pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o como los hemos denominado los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas. Es habitual también encontrar zonas de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen hijos.

Esta situación no lleva a la consideración que este tipo de alojamientos equipamentales nos lleva a plantearnos espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan "intereses" comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más "integrales", con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, podemos comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego...

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y



análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión...también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para este tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. Sin ánimo de dar una cifra global, podemos plantearnos una proyección recogiendo la actual situación del registro de demandantes, que es del orden del 7% del mismo, por lo que estaríamos hablando de una demanda de alojamiento para los colectivos más básicos de 468 alojamientos. Entendiendo por básicos, como hemos dicho, aquellos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA

Octubre 2014



ÍNDICE BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

1. INTRODUCCIÓN

2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES

2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

2.1.2. Principales indicadores

2.1.3. La población de Málaga

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCION SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

3. ANÁLISIS DEL PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.1. INTRODUCCIÓN

3.2. METODOLOGÍA

3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

3.3.2. Composición de la unidad familiar

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

3.3.4. Origen geográfico de los demandantes de VP

3.3.5. Renta media de los demandantes

3.3.6. Renta media de la unidad familiar

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

3.4. ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

3.4.1. Jóvenes

3.4.2. Personas 35-36 años

3.4.3. Mayores 65 años



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. INTRODUCCIÓN

4.2. METODOLOGÍA

4.3. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.3.1. Viviendas según licencias

4.3.2. Demanda de Vivienda Protegida

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NIVEL DE INGRESO

5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN

5.1. INTRODUCCIÓN

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1 Mujeres maltratadas

5.2.2 Mujeres en situación vulnerable

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

5.2.4. Menores en situación vulnerable

5.2.5. Personas sin hogar

5.2.6. Desahucios

5.3. GRUPOS ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

5.4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS



1. INTRODUCCIÓN



1.1. INTRODUCCIÓN

El Estudio de necesidades de Vivienda Protegida de la ciudad de Málaga es uno de los documentos que integran el Plan Municipal de la Vivienda de Málaga.

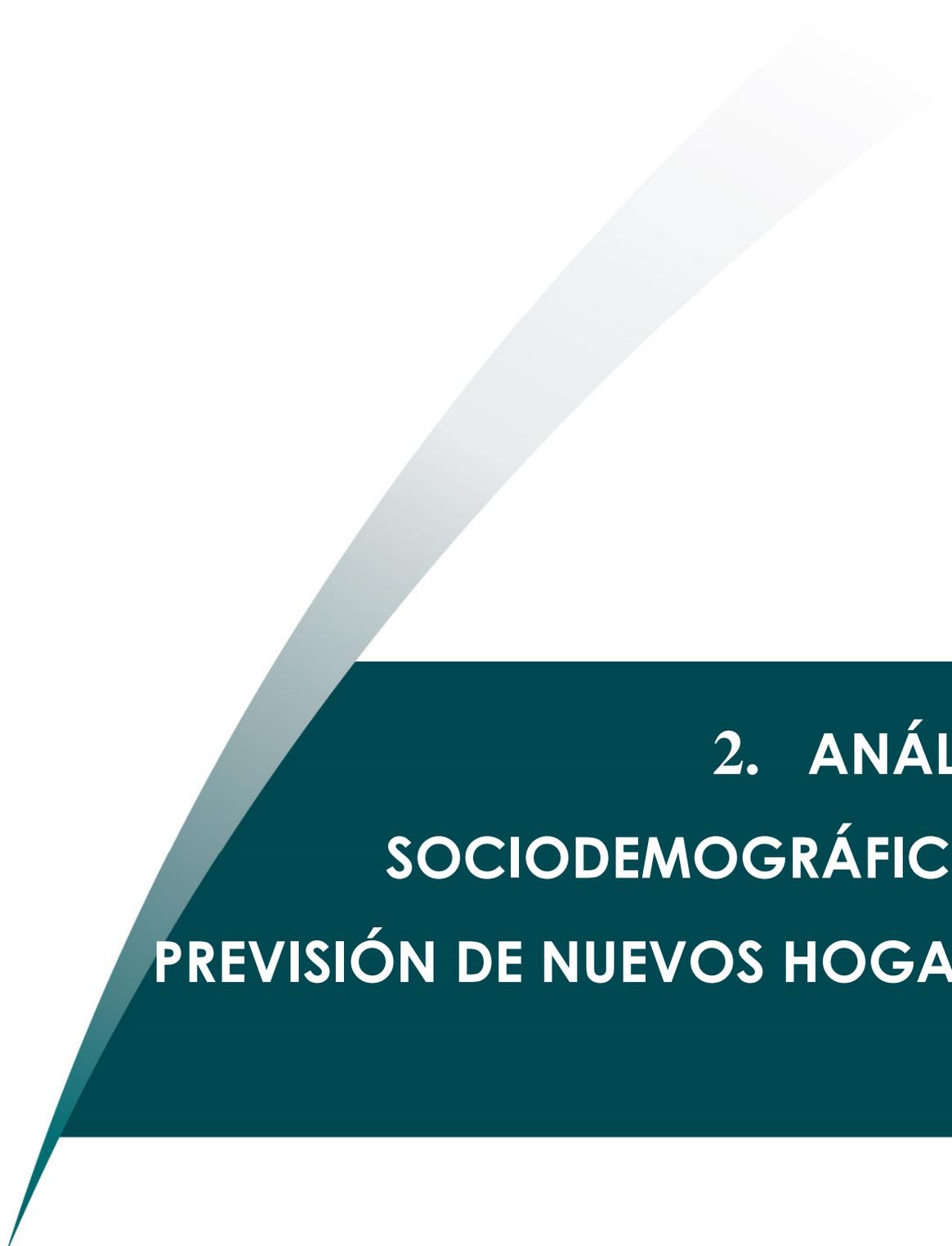
El objetivo de este estudio es determinar las necesidades de viviendas para la ciudad de Málaga en el horizonte temporal 2014-2023. No obstante, el objetivo final o principal será determinar las necesidades de Vivienda Protegida.

Para realizar este estudio se analizan los siguientes aspectos:

- Análisis sociodemográficos y previsión del número de hogares
- Stock de viviendas existentes
- Perfil del demandante de vivienda protegida
- Colectivos en situación de riesgos o exclusión social

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, las necesidades de vivienda están especialmente vinculadas a la evolución demográfica y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ser más rigurosos, lo que resulta más determinante a la hora de aproximarse a las necesidades de vivienda es la cantidad y la tipología de los hogares.

Los datos empleados para obtener las necesidades de vivienda parten de los registros aportados por el INE y del padrón municipal de habitantes hasta el año 2012 y desde ahí hasta 2023 en una estimación sobre la proyección de la población de Málaga. En lo que respecta a la formación de nuevos hogares su número se obtiene por aproximación en base a estudios ya existentes. El detalle de cada metodología se podrá ver en su correspondiente apartado. Así mismo, para la determinación de las necesidades de vivienda protegida, se tiene en cuenta el Registro de Demandantes que gestiona el IMV, que junto con la proyección de nuevos hogares comentada, nos determina la demanda de viviendas y alojamientos protegidos.



2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES



2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

Una primera aproximación para la estimación de las necesidades de vivienda de la ciudad de Málaga se obtiene a partir de la proyección demográfica del municipio. En base a la evolución prevista de la población de la ciudad, desagregada por grupos de edad y sexo, puede obtenerse una previsión del número de hogares.

Para poder realizar las previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: fecundidad, mortalidad y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en su estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares.

Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables sociodemográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre



la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual crisis económica.

Profundizando en el tema de las migraciones, que es la variable que presenta una mayor incertidumbre, y sabiendo además que los movimientos migratorios son fundamentales en la evolución de la población, máxime en los últimos años, donde se está asistiendo a un profundo cambio en el comportamiento de este indicador, consecuencia del incremento experimentado por las emigraciones de españoles a otros países extranjeros y el descenso de las inmigraciones o población extranjera que vienen a España, se ha considerado que el escenario de más probable ocurrencia es el siguiente: descenso de los movimientos migratorios en los 5 primeros años y leve recuperación en los 5 años siguientes.

Aparte de los movimientos migratorios, el tamaño de los hogares será otra variable que condicione la demanda de vivienda. Se ha considerado que al final del periodo se consigue un tamaño medio del hogar de 2,6 miembros. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,8 miembros hasta los 2,6.

En base a la metodología descrita, el estudio obtendrá una proyección de la población para la ciudad de Málaga para los periodos 2014-2018 y 2019-2023, que posteriormente se traducirá en formación de nuevos hogares. Con esta información podrán estimarse las necesidades de vivienda de la ciudad y, finalmente, la demanda esperada de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte temporal 2014-2023.

Nota: dado que en la elaboración del primer informe no existían datos oficiales de la población de Málaga para 2012, las proyecciones de población se habían realizado partiendo de una estimación para dicho ejercicio. El Instituto Nacional de Estadística ya ha publicado los datos de 2011. Se han comparado dichos datos con las cifras estimadas por COGESA y solamente existe una variación de 388 personas de un total de 567.433 lo que representa un error del 0,07% que no supone modificaciones en la estimación de las necesidades de vivienda, motivo por el que no ha sido necesario recalcular de nuevo todas las variables.



2.1.2. Principales indicadores

Natalidad

Del estudio de la natalidad se obtiene la tasa de fecundidad, que es el número de nacimientos de la población por cada mil mujeres en edad fértil.

La tasa de fecundidad presenta unos índices relativamente bajos en el conjunto nacional y en la mayor parte de los países desarrollados, consecuencia tanto de una reducción en el número de hijos por mujer, por debajo de 2, como por un paulatino retraso en la edad para tener descendencia.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede apreciar en la tabla adjunta desciende la natalidad a partir de año 2009, situándose en el año 2011 en una tasa de natalidad del 10.6.

La proyección planteada para la evolución de la tasa de fecundidad se basa fundamentalmente en el análisis del comportamiento histórico de esta variable en función de la edad de la madre. En un principio no se espera para los próximos años un cambio importante en las tendencias observadas en relación al comportamiento de la fecundidad.

Nacimientos en Málaga

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Nacimientos	6.464	6.728	6.697	6.693	6.910	6.487	6.297	6.108

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga



Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retrasándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida.

La esperanza de vida es probablemente el elemento que determina de modo más rígido la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la ciudad de Málaga se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida en que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar que la reducción del crecimiento de la esperanza de vida se irá ralentizando. La hipótesis seleccionada es pues una hipótesis "continuista", en tanto se prevé que sigan produciéndose progresos médicos en relación a enfermedades que típicamente afectan a la sociedad actual, aunque su incidencia en el aumento de la esperanza de vida cada vez va a ser menor. Esta hipótesis excluye por tanto cambios drásticos en la evolución de la mortalidad.



Defunciones en Málaga

	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Defunciones	4.581	4.680	4.700	4.552	4.473

Desciende la Natalidad y también la mortalidad, la diferencia entre el número de nacimientos y defunciones en el año 2011 es de 1.764 personas según estudio del Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012.

Migraciones

El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que el propio fenómeno presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población. La complejidad de su estimación se ve acentuada por la aleatoriedad de los flujos migratorios que en los últimos años se ha intensificado.

Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Hay que indicar que, según la última publicación del INE, han crecido en torno a un 25% las emigraciones de españoles que han abandonado el país en 2012. No obstante, no se prevé que los movimientos sean tan acusados en los próximos años sino que las tendencias se irán moderando conforme comience la recuperación económica.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.

Nacionalidad de la población

	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
españoles	530.522	534.620	536.510	533.473	531.726	529.326	525.949	525.585
extranjeros	30.233	39.289	37.843	43.252	46.158	47.769	50.989	49.737
total	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La población ha ido creciendo desde al año 2005 hasta el año 2010, donde se pierde 2400 personas de españolas, esta pérdida continúa durante el año 2011 con 3.377 personas españolas y parece frenarse durante el año 2012 con 364 personas. La población extranjera sin embargo sigue incrementándose hasta el año 2011 y sufre un decrecimiento en el año 2012 de 1.252 personas extranjeras

2.1.3. La población de Málaga

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Málaga, pero se analizan también los núcleos urbanos que componen su corona, dado que no puede estudiarse desde un punto de vista sociodemográfico la capital sin tener en cuenta los municipios colindantes. Los municipios del área metropolitana de Málaga se han clasificados en corona principal y secundaria.

Corona principal	Corona secundaria	
Benalmádena	Alhaurín de la Torre	Alhaurín El Grande
Rincón de la Victoria	Almogía	Álora
Torremolinos	Cártama	Casabermeja
	Coín	Pizarra
	Totalán	

Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, en 2012 la provincia de Málaga presenta una población de 1.614.098 habitantes, de los que el 35% se registran en la capital (567.433 habitantes). El resto de municipios que integran la corona representan casi el 20% de la población total de la provincia, con 314.352 habitantes.

De forma absoluta, la corona de Málaga está formada por 881.785 personas, lo que supone más de la mitad de la población malagueña (54,6%).

La evolución de la población de Málaga presenta las siguientes características:

- La provincia siempre sigue una tendencia de crecimiento poblacional.
- El municipio de Málaga presenta una evolución estable en su población, con leves crecimientos poblacionales hasta 2009 y una mínima caída en 2011 y 2012.
- Por el contrario, los 12 municipios que conforman la corona (no se incluye la capital), llevan años experimentado crecimientos poblacionales.

Tabla 2.1: Evolución de la población de Málaga.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Provincia	1.453.409	1.491.287	1.517.523	1.563.261	1.593.068	1.609.557	1.625.827	1.641.098
		2,6%	1,8%	3,0%	1,9%	1,0%	1,0%	0,9%
Capital	558.287	560.631	561.250	566.447	568.305	568.507	568.030	567.433
		0,4%	0,1%	0,9%	0,3%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Corona	274.743	281.679	288.614	285.091	295.300	302.984	309.171	314.352
		2,5%	2,5%	-1,2%	3,6%	2,6%	2,0%	1,7%

Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

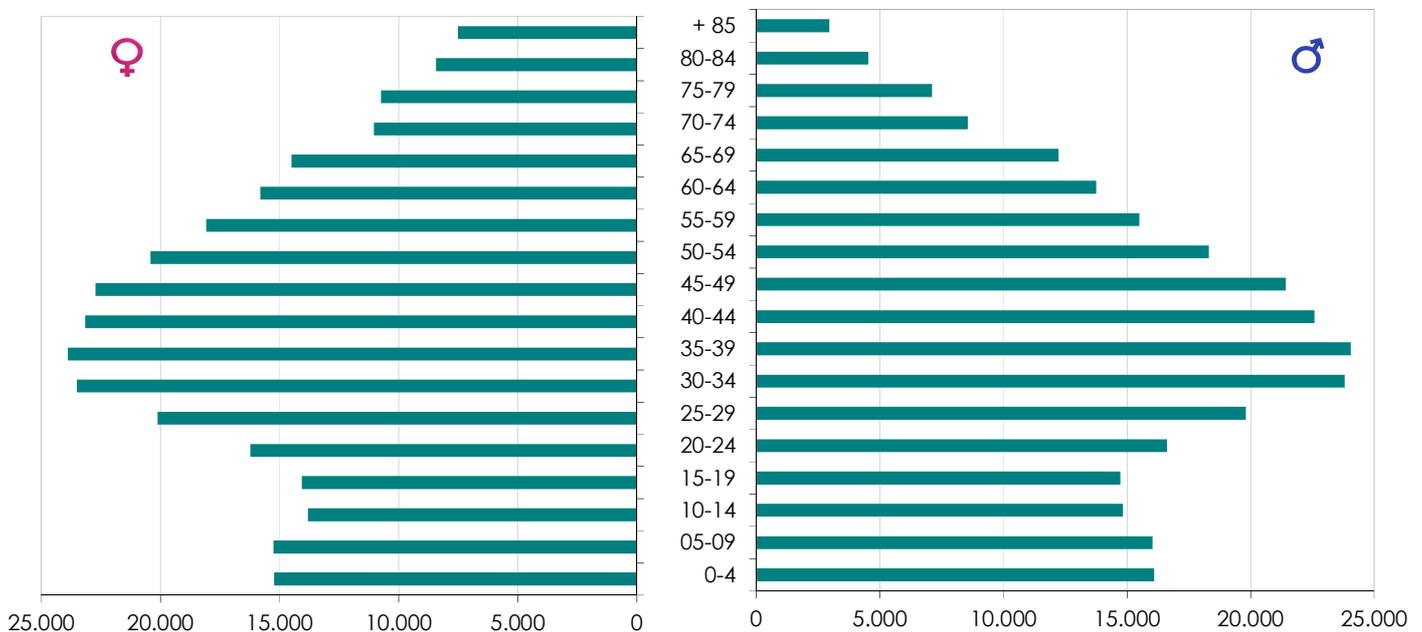
Tomando los datos de Padrón Municipal, Málaga tiene una población de:

AÑO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nº habitantes	555.826	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322	575.127	576.852

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La estructura por edad sigue una tónica similar a la de España y Andalucía. Aunque el grueso de la población se concentra en las cohortes de edad de 30 a 64 años, existe un claro envejecimiento poblacional, siendo mucho más evidente en el caso de las mujeres.

Gráfico 2.1: Pirámide de población Málaga año 2012



Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Málaga se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En cuanto a la evolución de la fecundidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de fecundidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la capital se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido



mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

No obstante, tal y como ya se ha indicado, la principal variable que condicionará la evolución de la población y por tanto también la demanda de viviendas serán las migraciones.

Según las tendencias observadas, a partir de 2010 la ciudad de Málaga ha sido testigo de una pérdida poblacional. Las consecuencias, aparte del descenso de los nacimientos, desciende a un ritmo menor la mortalidad, lo que supone un saldo positivo entre nacimientos y defunciones de 1.764 personas para el año 2011 (según Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012). El mayor número de emigrantes que se ha experimentado durante los años 2010 y 2011 parece ir disminuyendo durante el 2012. La inmigración ha ido aumentando hasta el año 2011 y solo ha decrecido en el año 2012. El saldo migratorio es algo más moderado para los siguiente periodo, el crecimiento poblacional sigue acentuándose a causa del envejecimiento de la población de la ciudad.

En la década 2014-2023 la ciudad de Málaga verá crecer su población en 0.3% anual, es decir en 16.489 personas.

Tal y como acaba de indicarse, derivado de todo lo anterior se prevé que la población en la ciudad sufra un importante envejecimiento en la década 2014-2023. De este modo, la población adulta joven (15-39 años) se reducirá en 18 puntos porcentuales, mientras que los mayores de 65 años se incrementarán un 16%, pasando de representar un 15% en 2012 al 18% diez años más tarde.

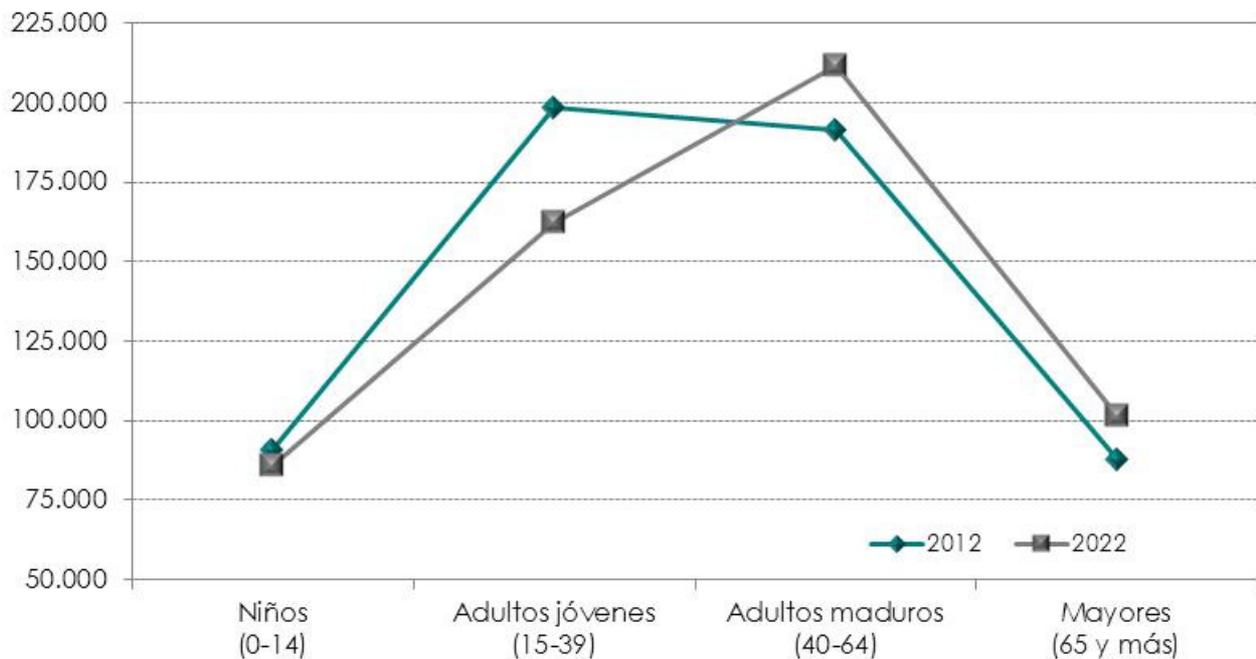
Tabla 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad

	2007	2013	2017	2022
Población	574.353	575.127	582.060	592.616
Niños (0-14)	90.173	92.020	94.294	90.670
Adultos jóvenes (15-39)	220.551	200.719	182.767	171.266
Adultos maduros (40-64)	182.645	193.818	208.377	223.416
Mayores (65 y más)	80.984	88.570	96.622	107.264

	2007	2012	2017	2022
Niños (0-14)	15,7%	16,0%	16,2%	15,3%
Adultos jóvenes (15-39)	38,4%	34,9%	31,4%	28,9%
Adultos maduros (40-64)	31,8%	33,7%	35,8%	37,7%
Mayores (65 y más)	14,1%	15,4%	16,6%	18,1%

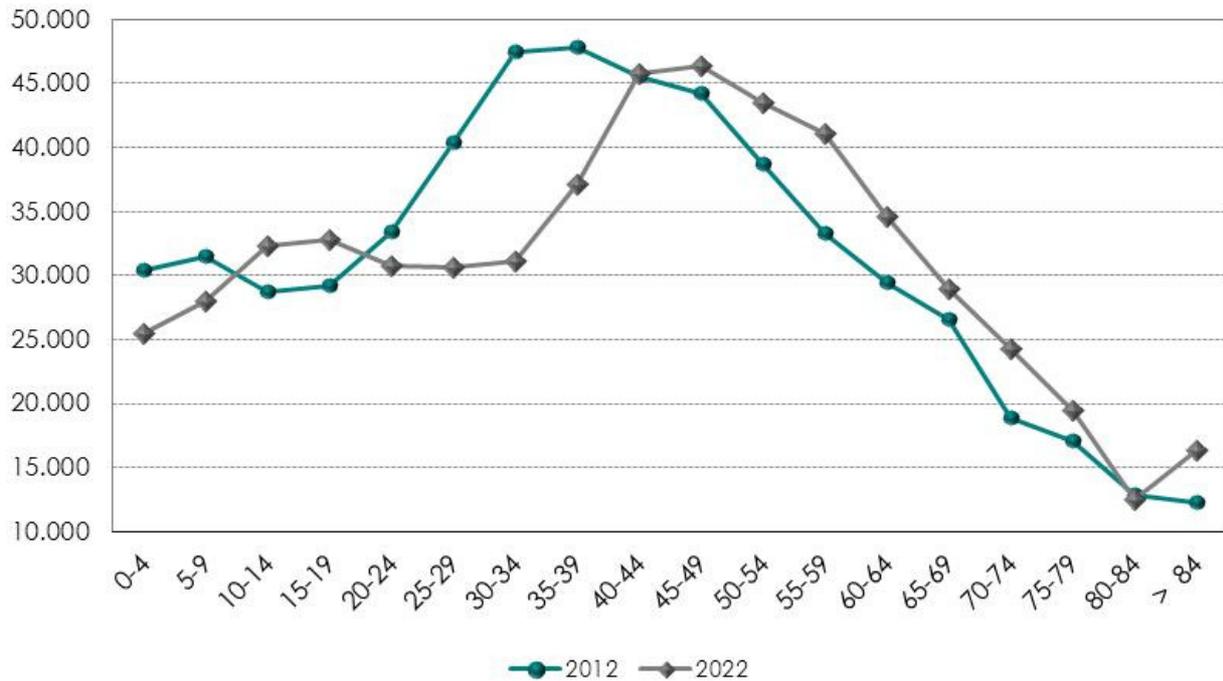
Fuente: Ayuntamiento de Málaga Gestión tributaria

Gráfico 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad



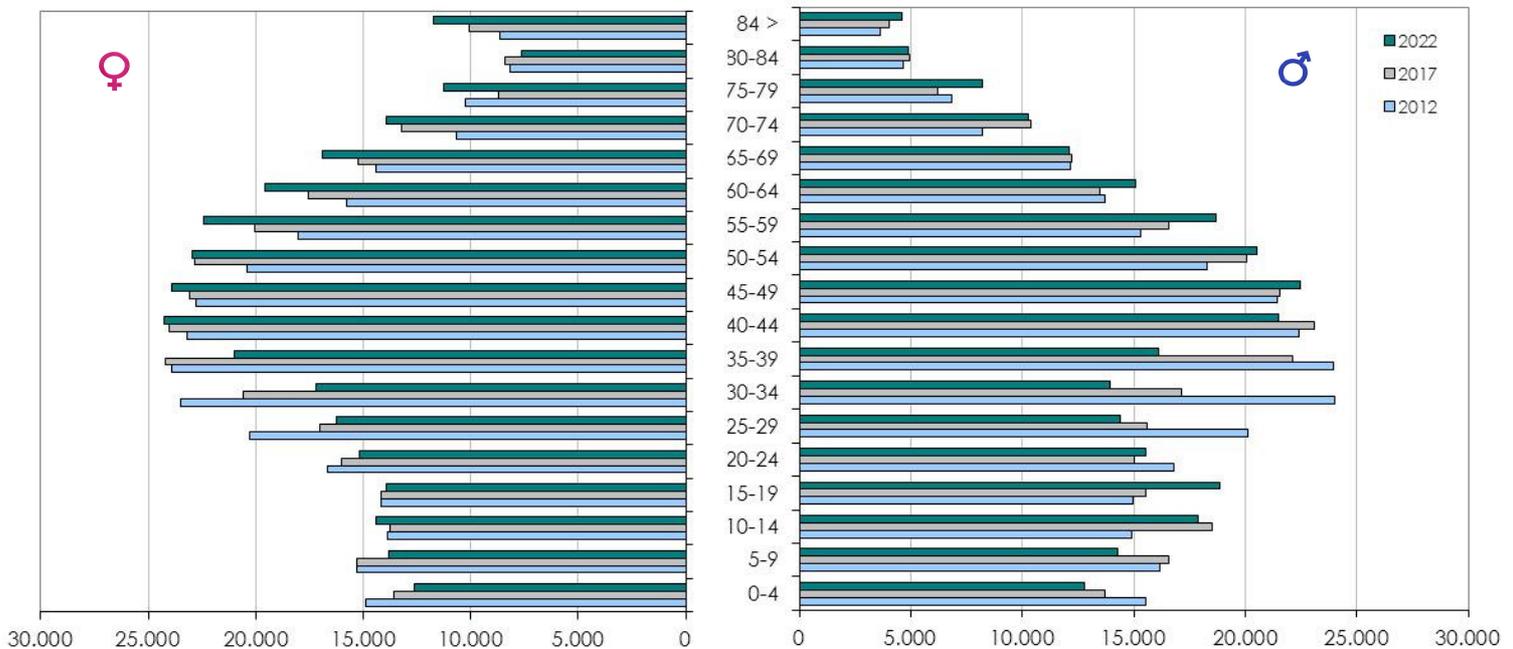
Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.3: Estructura prevista de la población de la ciudad de Málaga por edades



Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.4: Evolución prevista pirámide de población Málaga





2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

Desafortunadamente, el último dato oficial y disponible es el del Censo 2001, cifra que queda bastante alejada de la casuística en la que nos encontramos en estos momentos. Por este motivo, se tiene que recurrir a la estimación de otras fuentes:

- Instituto Estadística de Andalucía: según los últimos datos publicados por el IEA, el tamaño medio de los hogares de Andalucía ha sido de 2,8 personas/hogar en 2011.
- Actualmente según datos elaborados por el Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012 en este año el tamaño medio de hogar es de 2,75 miembros por hogar.
- Junta de Andalucía: se lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, la Junta de Andalucía en la Orden de 29 de Septiembre de 2008 (BOJA 209/2008 de 21 de Octubre) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, determina un tamaño medio del hogar de 2,4 personas por hogar.
- Estudios similares: se ha comprobado que en las ciudades el tamaño medio de los hogares suele ser menor que en su provincia, sin embargo, la crisis actual ha ocasionado que la tendencia descendente del tamaño de los hogares se haya visto frenada.
El estudio "Hogares y viviendas en la proyección demográfica de la planificación urbanística", referente a Málaga, habla de un tamaño medio del hogar para 2016 de 2,56 miembros.



En base a las fuentes anteriores se ha tomado como referencia una hipótesis media, ya que la realidad parece indicar que el tamaño medio del hogar no seguirá la tendencia descendente tan acusada de los últimos años, al menos en el corto y medio plazo, de ahí que se haya considerado apropiado tomar como referencia un tamaño medio de 2,6 miembros por hogar al final del periodo. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,75 miembros hasta los 2,6.

Junto con la variable anterior, otro aspecto muy influyente en la determinación del número de hogares será la propia evolución de la estructura de la pirámide de población.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional de la ciudad de Málaga se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica de la ciudad.

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

Partiendo de un tamaño medio de hogar para el 2012 de 2.75 y con una proyección decreciente del mismo hasta llegar al 2023 con un tamaño del hogar de 2,6 miembros y con las hipótesis demográficas ya comentadas, en una década se obtendrá una demanda de 19.078 nuevos hogares en Málaga capital.

Tabla 2.4: Proyección de la demanda de viviendas para la ciudad de Málaga

	Hogares	Variación
2013	208.851	
2019	219.309	10.458
2023	227.929	8.620
2013-2023		19.078

Fuente: Elaboración propia .

Se espera que, una vez se despeje el escenario de inestabilidad actual provocado por la crisis económica, la evolución demográfica y social vuelvan a ejercer presión sobre el mercado de vivienda de Málaga, aunque previsiblemente la fuerza de esta presión no será tan intensa como en los años pasados.



3. PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA



3.1. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes.

El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Uno de los principales destinos a los que se dedica una parte de los recursos económicos familiares en España es a la vivienda. El porcentaje de dedicación, ya sea para su adquisición o bien para alquiler -en cuyo caso no se trataría de una inversión material-, es uno de los factores básicos que tienen en cuenta las entidades financieras a la hora de conceder créditos hipotecarios.

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre. Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

Para caracterizar al demandante de Vivienda Protegida se ha partido del Registro de Demandantes facilitado por el IMV.

La ordenanza que regulan el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas se aprobaron el 30 de enero de 2014 por el Pleno del



Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, publicándose el 22 de abril de 2014 en el Boletín oficial de la provincia. En desarrollo de la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Antes de entrar de lleno en el análisis estadístico, conviene aclarar algunos aspectos relacionados con el registro de Demandantes. Actualmente y desde que se creó el registro (2010), existen algo más de 7.500 inscripciones. Han salido de este registro 284 demandantes al haber sido adjudicatarios de viviendas protegidas en cualquier régimen de tenencia, 181 están actualmente en proceso de adjudicación, 84 canceladas por los propios demandantes de viviendas y 203 canceladas por la administración, por incumplimiento de los requisitos, estos dos últimos grupos generalmente porque han encontrado soluciones en el mercado inmobiliario de viviendas libres.

Por todo ello, los que quedan en el registro de demandantes corresponden a aquellos que mantienen rentas medias bajas, que no han podido resolver sus problemas de vivienda en el mercado, siendo actualmente de una vez el IPREM, dato éste fundamental a la hora de programar puesto que marca la pauta de la capacidad económica que tienen la mayor parte de los demandantes inscritos en el registro actual. No obstante se piensa que conforme se agote el stock de viviendas actual del mercado y mejore la situación económica, los demandantes irán aumentando, de igual forma que su nivel de renta.

3.2. METODOLOGÍA

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido principalmente de los datos facilitados por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) en una base de datos que recoge todas las solicitudes recibidas para las últimas promociones de viviendas protegidas gestionadas y/o ejecutadas por dicho organismo, el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la elaboración del estudio se ha partido de una base de datos inicial con 9.901 registros de solicitantes de los cuales ya inscritos tenemos 7.705. No obstante,



después de depurar la base de datos, para este estudio consideraremos solo las solicitudes ya inscritas que son las solicitudes en la que se ha comprobado todos los datos.

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta y tramos de edad. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o características comunes de la muestra.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la renta familiar ponderada.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

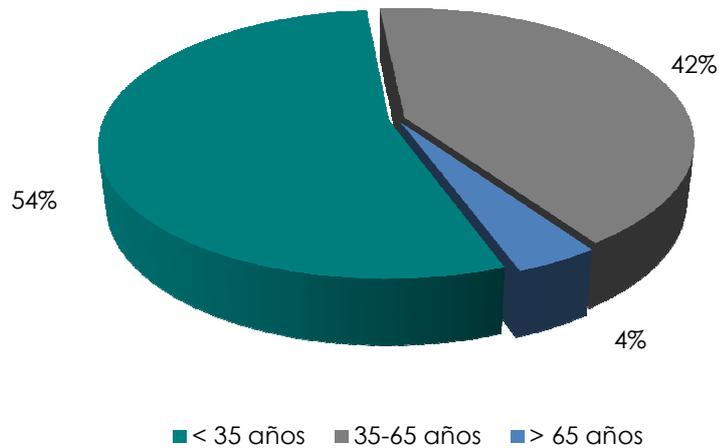
3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

En Málaga, los solicitantes que buscan una vivienda protegida son, mayoritariamente, los jóvenes, esto es, personas menores de 35 años de edad, que representan el 54% de la muestra.

En un escalón más alejado se encuentran los demandantes con edad comprendida entre 35 y 64 años (42%), mientras que los que superan esta edad tienen una representación muy reducida (4%).

Figura 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Dentro del primer colectivo, los solicitantes con edad inferior a 25 años representan algo más del 11% frente al 89% que alcanzan los que se encuentran entre 25 y 34 años, hecho totalmente coherente con la búsqueda de independencia. En el segundo segmento de edad, los demandantes más jóvenes (35-45 años) son los más numerosos (57%), en línea con el razonamiento anterior. Por último, entre los mayores de 65 años, algo menos de la mitad, 45% de la muestra que solicitan vivienda, tienen menos de 70 años.

Figura 3.2: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

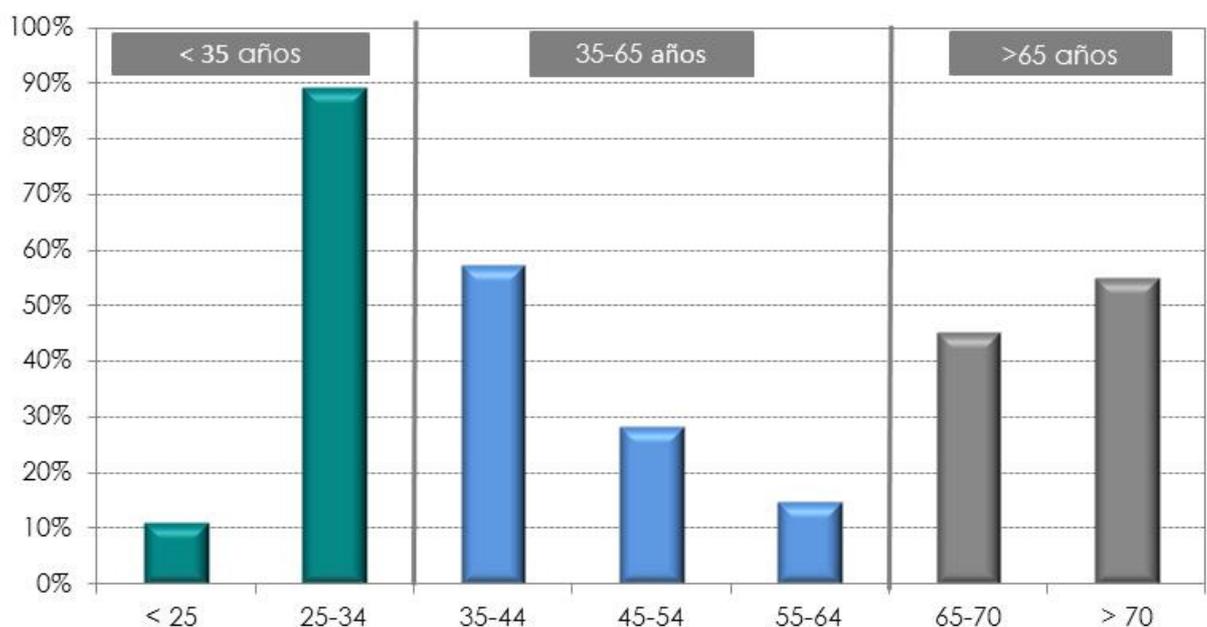


Tabla 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

Edad	Proporción
18-25 años	5,7%
25-30 años	23,9%
30-35 años	24,0%
35-40 años	14,8%
40-45 años	9,4%
45-50 años	5,9%
50-55 años	6,3%
55-60 años	3,7%
60-65 años	2,0%
65-70 años	1,9%
> 70 años	2,4%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.2. Composición de la Unidad Familiar

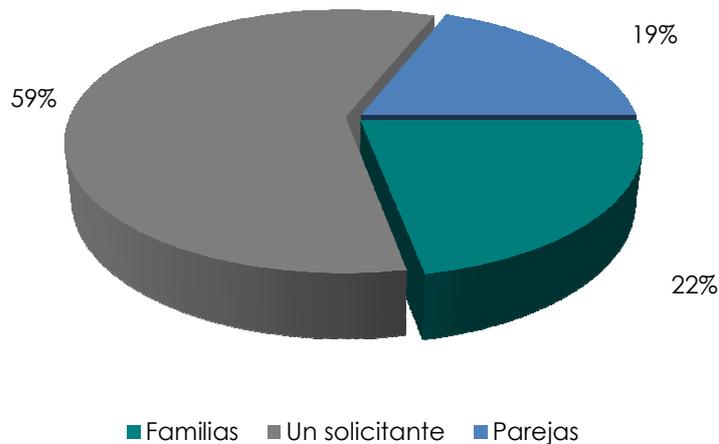
Otro aspecto a considerar en relación al perfil del demandante de vivienda protegida hace referencia al número de integrantes de la unidad familiar (tamaño medio del hogar), ya que el número de miembros de la unidad familiar tendrá una repercusión directa en las características y tamaño de la vivienda demandada.

Antes de analizar el tamaño medio del hogar, se hace interesante conocer el tipo de unidad familiar que compone la demanda de protección oficial de Málaga.

Normalmente, el perfil del demandante de vivienda protegida corresponde a una persona joven (o pareja), menor de 35 años, sin hijos, que busca su primera vivienda para emanciparse o con perspectivas de aumentar la familia en el medio plazo, por lo que es lógico que el tamaño del hogar ronde los dos miembros.

Esta hipótesis está totalmente en línea con los resultados extraídos del Registro Municipal de la Vivienda de Málaga, de donde se obtiene que, más de la mitad de las inscripciones realizadas corresponden a un único titular, mientras que la distribución entre parejas y familias tiene una presencia bastante similar (19,2% y 22% respectivamente).

Figura 3.3: Composición de la unidad familiar de los demandantes de Viv. Protegida

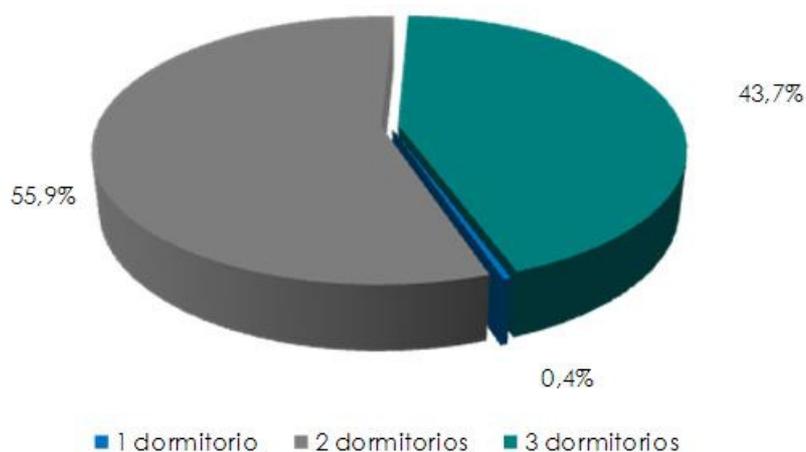


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En lo que se refiere al tamaño medio del hogar, éste ronda los 2 miembros en términos generales, mientras que si se analiza únicamente el caso de las familias, el tamaño del núcleo familiar asciende hasta los 3,7 miembros.

Según el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga, el 56% de los usuarios solicitan viviendas de dos dormitorios, seguido del 43,7% que los reclama de tres habitaciones. Las demandas de un solo dormitorio no tienen representación estadística, ya que tan solo alcanza el 0,4%.

Figura 3.4: Nº de habitaciones solicitadas por los demandantes de Viv. Protegida

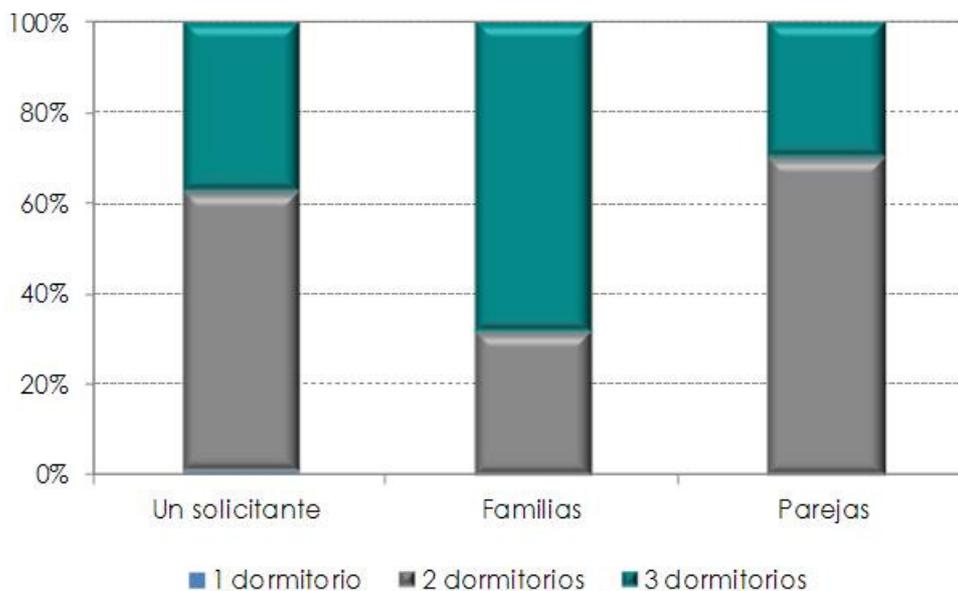


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

El siguiente gráfico muestra el número de habitaciones demandadas según el tipo de demandante. Cuando las solicitudes corresponden a un solo solicitante, priman las demandas de dos dormitorios (62%) al igual que en el caso de las parejas (70%), mientras que en el caso de las familias sucede a la inversa, la opción mayoritaria son las viviendas de tres habitaciones (68%).

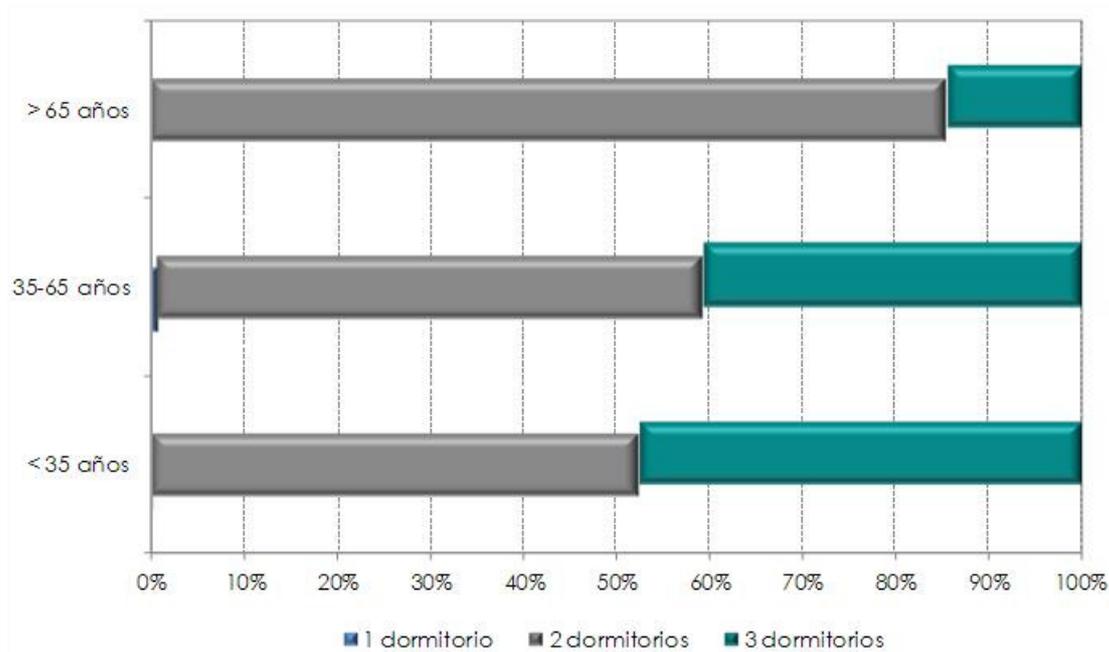
El cruce entre la demanda de habitaciones y los rangos de edad revela que, exceptuando las demandas de una habitación, que es muy residual, la demanda de tres habitaciones es más notoria en las cohortes de edad con más probabilidad de tener familia, mientras que decrece con la edad conforme las familias ven reducidos sus miembros o cuando ya se tiene una evidencia más concreta del tamaño presente o futuro de la unidad familiar.

Figura 3.5: N° de habitaciones solicitadas por tipo de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.6: Nº de habitaciones solicitadas por grupos de edad



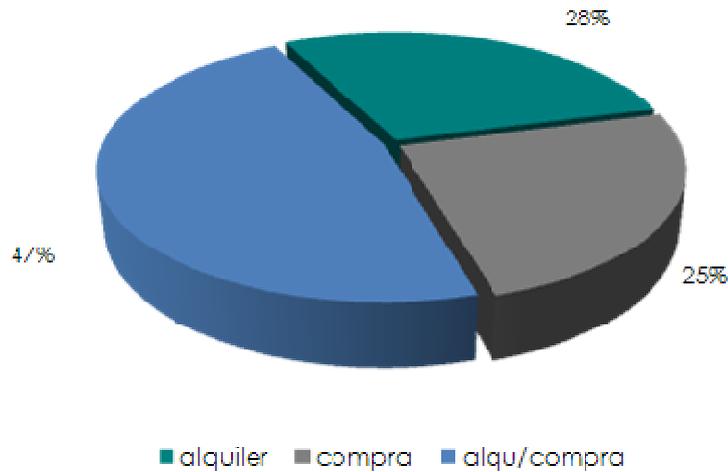
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Los demandantes de vivienda protegida solicitan principalmente viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, como manifiesta casi la mitad de la muestra (47%), mientras que un 28% se decanta simplemente por el arrendamiento. El 25% solicita la compra directa.

Según la tipología del demandante, todos los colectivos demandan principalmente viviendas en alquiler con opción a compra y en todos los casos su poder de representación supone aproximadamente la mitad de la muestra. El resto de opciones muestran idéntico comportamiento al general, es decir, el alquiler se aproxima al 30% y la compra se sitúa en torno al 25%.

Figura 3.7: Tipo de demanda

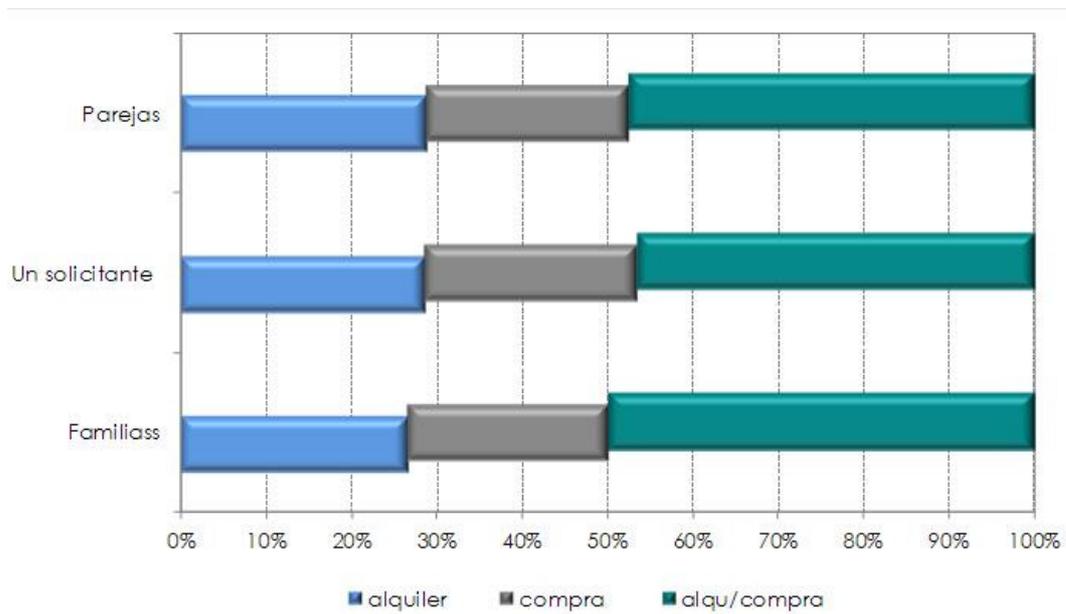


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Por grupos de edad destaca la preferencia por el alquiler de los demandantes mayores de 65 años, aunque el alquiler con opción a compra sigue siendo también en este grupo una alternativa importante. En los menores de 35 años el alquiler representa el 35%, porcentaje que desciende al 29% en caso de los solicitantes comprendidos entre los 35 y 65 años. En dichos colectivos el alquiler con opción a compra alcanza el 51% y el 46% respectivamente.

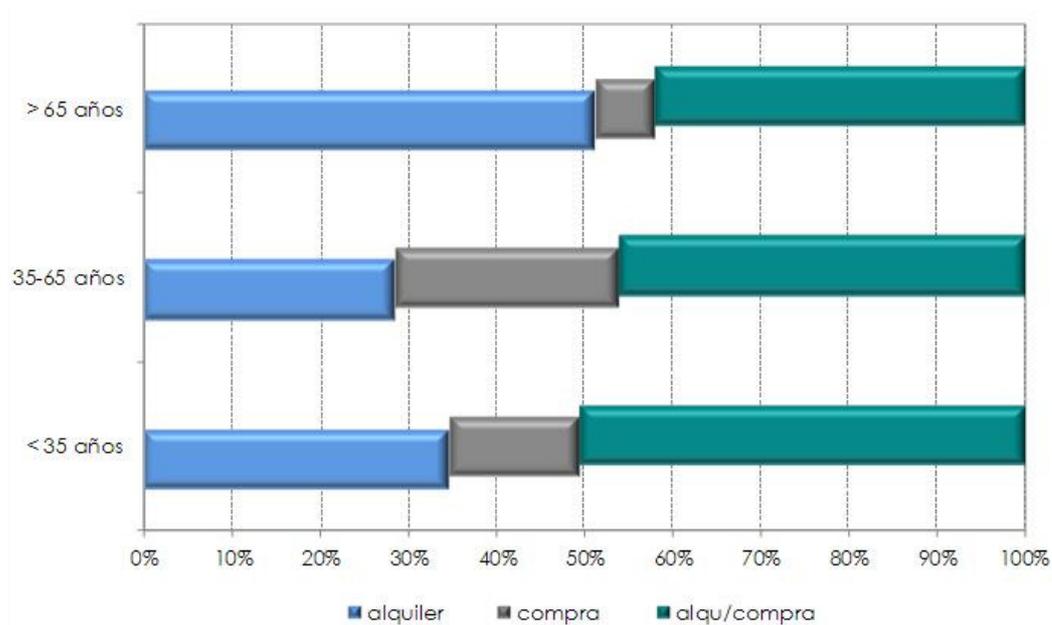
La compra está más presente entre aquellos cuya cohorte de edad es de 35-65 años, y alcanza el 25% entre los menores de 35 años; entre los mayores tan solo representa el 7%.

Figura 3.8: Tipo de demanda por tipología de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.9: Tipo de demanda por grupos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se verá en epígrafes siguientes al analizar los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida, la preferencia por viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra (75% del total) es consecuencia directa del

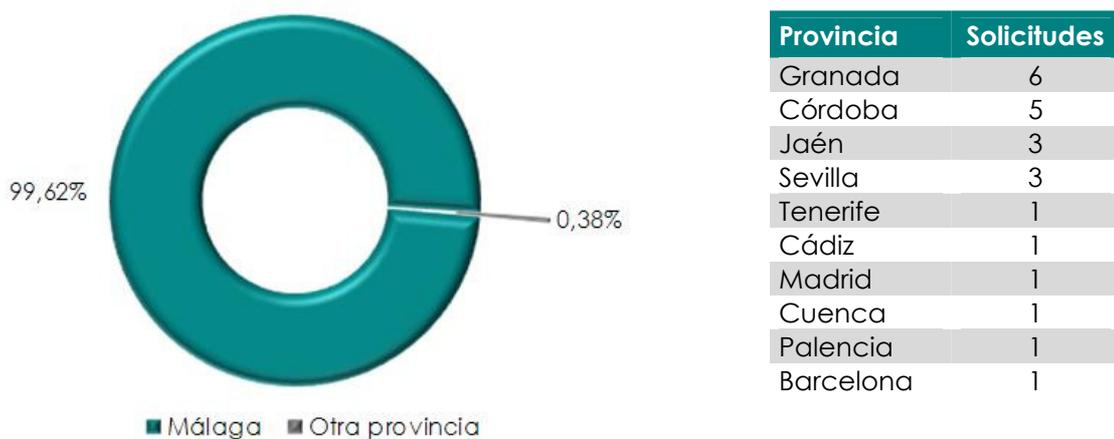
bajo nivel de ingresos de los demandantes, que no pueden permitirse el acceso a la vivienda en propiedad.

3.3.4 Origen geográfico de los demandantes

Uno de los parámetros analizados en relación al perfil de los solicitantes de vivienda protegida es su origen geográfico.

De la información facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga se obtiene que prácticamente la totalidad de la muestra, el 99,62% de los solicitantes de vivienda protegida son de la provincia de Málaga, frente al 0,38% restante que se encuentran empadronados en otras provincias, principalmente andaluzas.

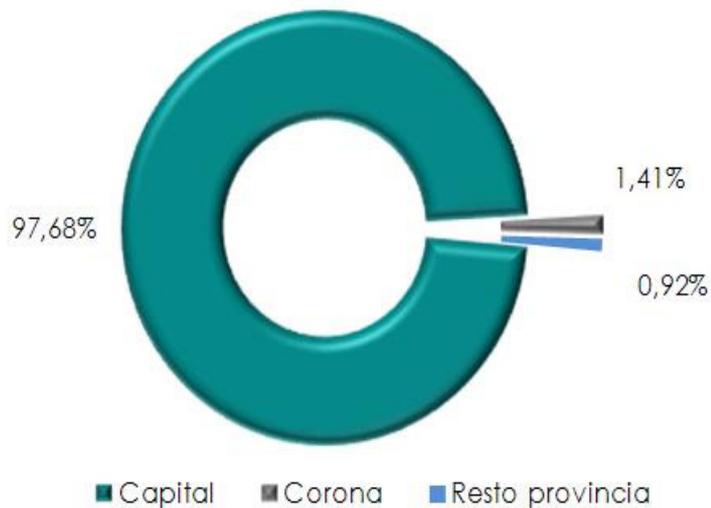
Figura 3.10: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando más en profundidad los datos disponibles, se puede apuntar que, de la provincia de Málaga, el 97,7% de las solicitudes registradas son de demandantes empadronados en la propia capital y solo el 2,3% son de otros municipios de la provincia, porcentaje que se decanta levemente a favor de las demandas pertenecientes a los municipios de la corona frente al resto de localidades de la provincia.

Figura 3.11: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

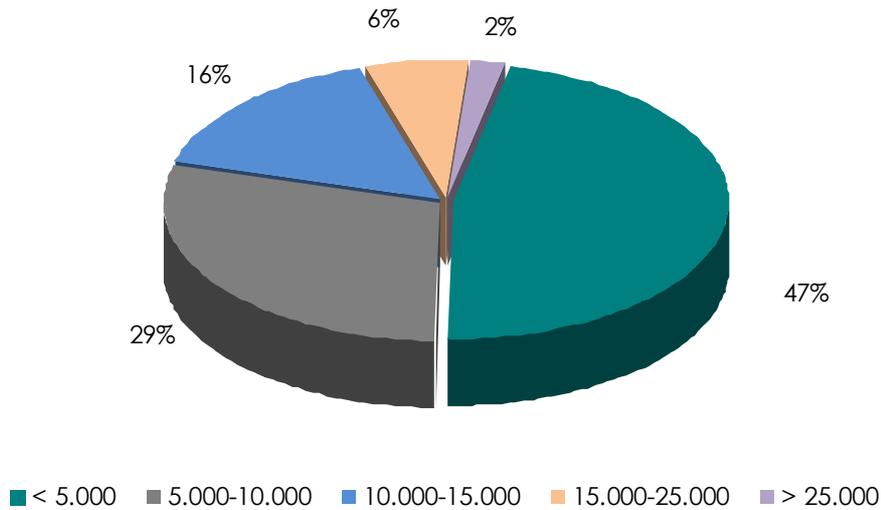
3.3.5 Renta media de los demandantes

En el presente epígrafe se analiza la renta media de los solicitantes de vivienda protegida en Málaga, dejando para los siguientes apartados la renta media de la unidad familiar y el análisis de la estratificación de dichas demandas por niveles de renta.

Para la muestra analizada, los ingresos medios de los demandantes de vivienda protegida se sitúan en 6.560€ brutos anuales, lo que equivale aproximadamente al cobro de una nómina neta de unos 468€ mensuales. La muestra para obtener este indicador está formada por 6.042 registros, de los cuales 1.069 solicitantes han declarado unos ingresos nulos, cifra que asciende a 1.286 registros si se incluyen todos los registros con ingresos declarados inferiores a 1.000€ anuales. Este 21% de la muestra condiciona sobremanera los ingresos medios anuales de los solicitantes.

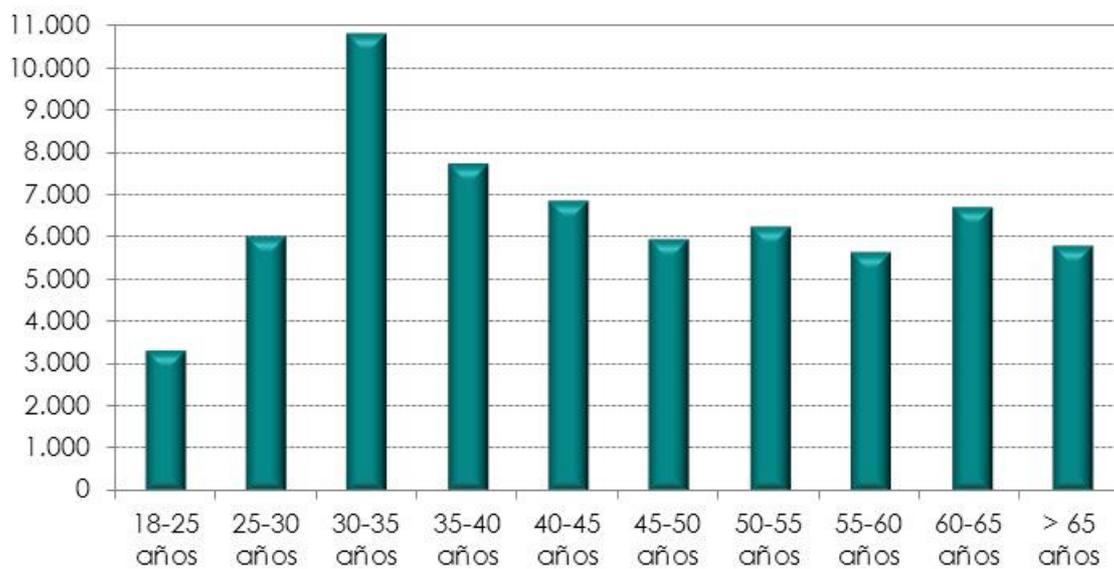
La distribución de los ingresos por intervalos revela que el 47% de los solicitantes de VPO tienen unos ingresos inferiores a 5.000€ anuales y el 29% se encuentra en el intervalo siguiente (5.000-10.000€). El 16% de la muestra posee unos ingresos anuales de entre 10.000 y 15.000€ y solo el 8% supera dicho importe.

Figura 3.12: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.13: Ingresos brutos medios de los solicitantes de Vivienda Protegida por tramos de edad



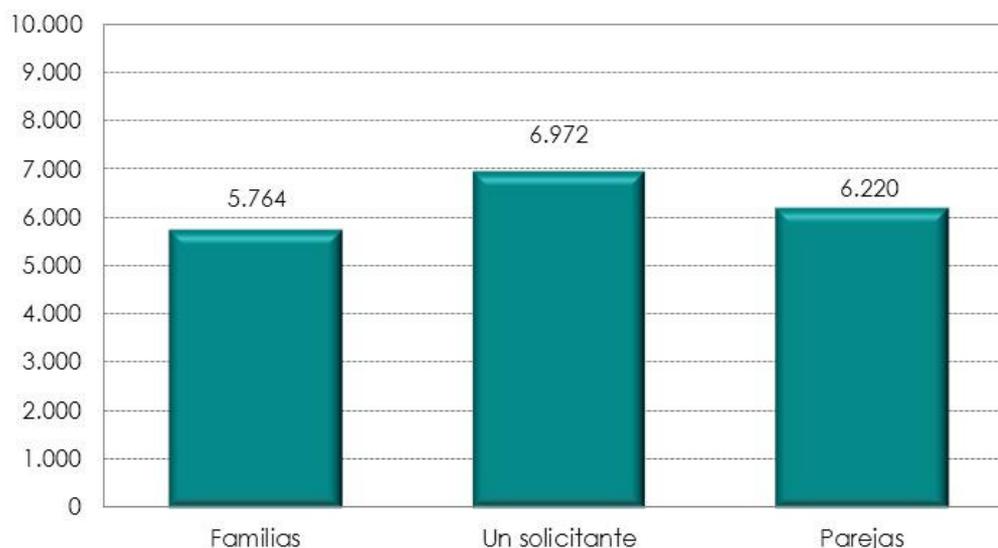
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando las rentas de los solicitantes por tramos de edad se comprueba que en general los ingresos tienden a aumentar a medida que lo hace la edad del demandante, como consecuencia fundamentalmente del desarrollo profesional. No obstante, a partir de los 35 años los salarios medios empiezan a disminuir.

Según la tipología de demandante, los ingresos medios de los solicitantes que pertenecen a una familia son los más bajos y suponen tan solo 5.764€ anuales.

Las inscripciones efectuadas por solicitantes que incluyen a su pareja presentan unos ingresos medios brutos anuales de 6.220 € mientras que las solicitudes individuales son las que manifiestan unos ingresos más elevados, ya que se aproximan a los 6.972€.

Figura 3.14: Ingresos brutos según tipología de demandante (€/año).



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

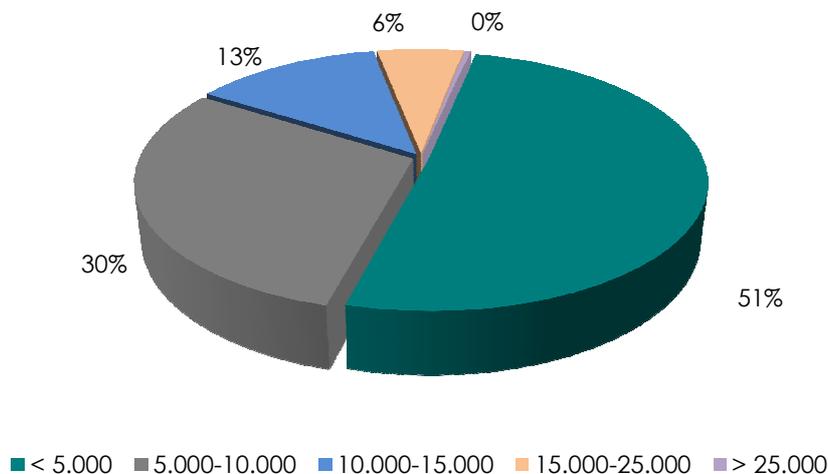
3.3.6. Renta media de la unidad familiar

Se ha observado que en el registro de demandantes de vivienda hay inscripciones realizadas por varios miembros de la unidad familiar motivo por el que interesa conocer la renta familiar disponible total.

La explotación de la muestra sitúa la renta familiar media en 5.764,27€.

En cuanto a la distribución de los ingresos, los mayores porcentajes vuelven a situarse en las cohortes más bajas, de este modo, el 51% de los solicitantes tienen unos ingresos familiares inferiores a los 5.000€ anuales; el 30% están entre los 5.000 y los 10.000€ y un 13% de las solicitudes se encuentran en el intervalo inmediatamente superior (10.000-15.000€). Solamente el 6% de los demandantes manifiesta tener unos ingresos superiores a 15.000€ anuales.

Figura 3.15: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

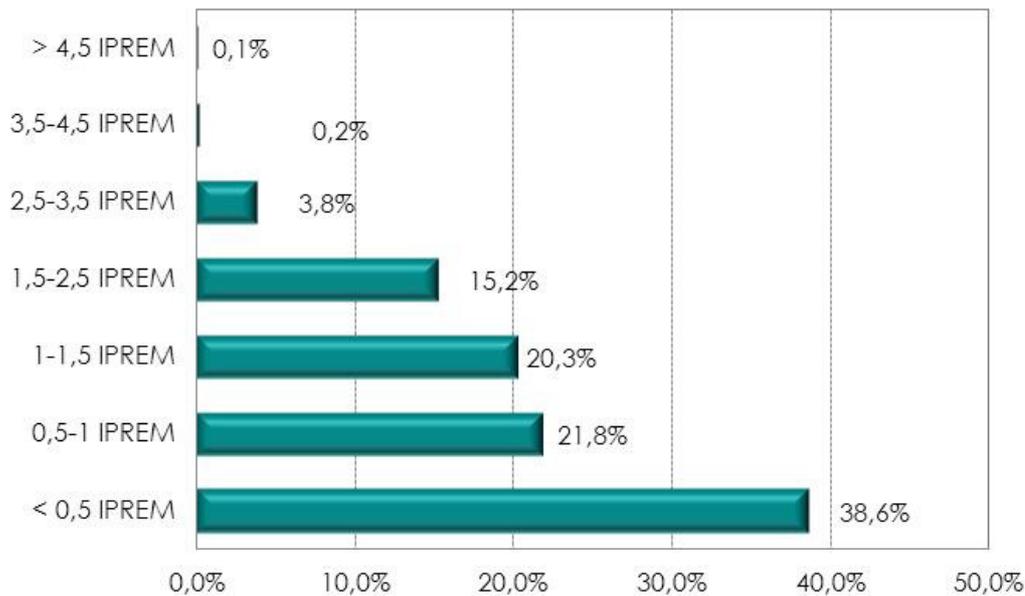
La muestra facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga con las solicitudes de vivienda protegida se ha estratificado con el objetivo de obtener la distribución de las rentas familiares de los demandantes de vivienda protegida.

Por otro lado, la base de datos permite obtener la distribución de las rentas de los demandantes de vivienda protegida respecto al régimen de acceso de la vivienda solicitada.

La variable utilizada para la estratificación de la muestra en función del nivel de ingresos, será el número de veces que sobrepasan los ingresos familiares de cada solicitante el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año de referencia (532,51€/mes en 2013).

El 80% de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Málaga tiene unos ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, la mitad de los cuales manifiesta poseer los ingresos mínimos (< 0,5 vez el IPREM). Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM aumenta hasta el 95%. Por el contrario, los solicitantes con ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM tan solo representan el 0,3% del total.

Figura 3.16: Ingresos de los solicitantes en función de nº veces el IPREM



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

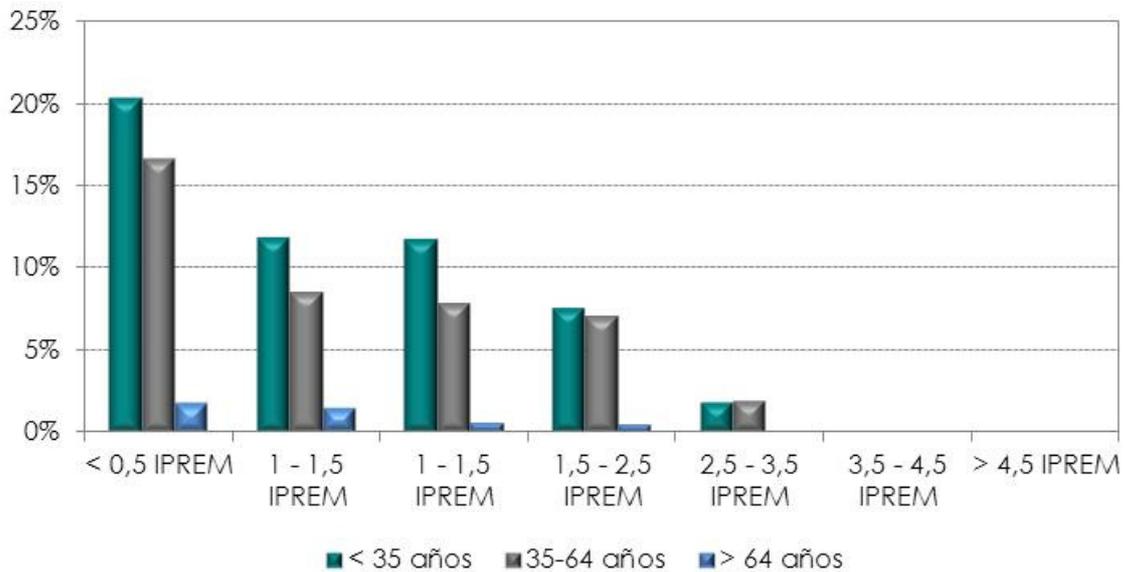
En la tabla adjunta puede verse el detalle por rangos de edad.

Tabla 3.2: Distribución de los solicitantes por tramos de edad en función del nivel de ingresos.

	< 35 años	35-64 años	> 64 años	TOTAL
< 0,5 IPREM	20,3%	16,6%	1,7%	38,6%
0,5 - 1 IPREM	11,9%	8,5%	1,4%	21,8%
1 - 1,5 IPREM	11,8%	7,9%	0,6%	20,3%
1,5 - 2,5 IPREM	7,6%	7,1%	0,5%	15,2%
2,5 - 3,5 IPREM	1,8%	1,9%	0,1%	3,8%
3,5 - 4,5 IPREM	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%
> 4,5 IPREM	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.17: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y tramos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

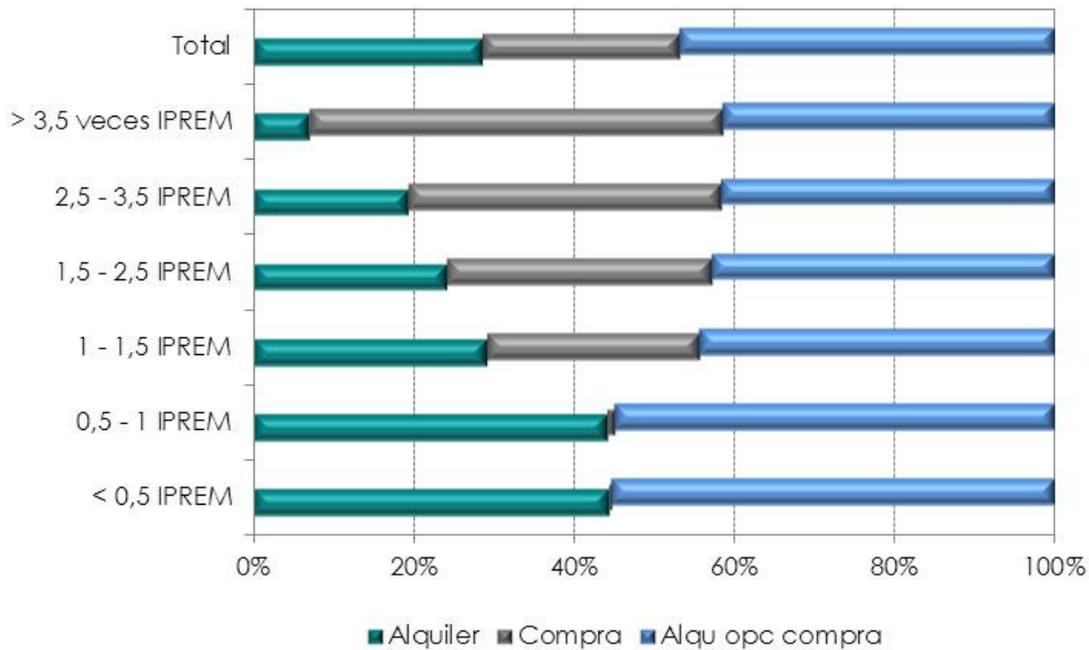
Tabla 3.3: Distribución de régimen de acceso a la vivienda según las solicitudes de los demandantes

	ALQUILER	COMPRA	ALQ+OPC. COMPRA	TOTAL
<0,5 IPREM	19,4%	0,2%	15,9%	13,5%
0,5-1 IPREM	28,9%	1,0%	23,6%	20,2%
1-1,5 IPREM	19,7%	24,8%	19,6%	20,8%
1,5-2,5 IPREM	24,2%	46,0%	28,1%	30,9%
2,5 - 3,5 IPREM	6,9%	19,4%	9,8%	11,0%
> 3,5 veces IPREM	0,9%	8,7%	3,0%	3,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la siguiente figura puede apreciarse cómo, las opciones de compra son más elevadas conforme el nivel de renta crece, mientras que con el alquiler ocurre justo a la inversa. La excepción es el alquiler con opción a compra cuya proporción sobre el resto es elevada independientemente de la renta.

Figura 3.18: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y régimen de acceso a la vivienda según Solicitudes



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.4 ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

La estratificación de la renta por tramos de edad y composición familiar permitirá profundizar en el conocimiento de la demanda y dará una visión real de las soluciones de viviendas para cada tipo de población.

En los siguientes epígrafes se analizará la composición familiar y la estratificación de la renta para los siguientes colectivos:

- Jóvenes: menores de 35 años
- Personas comprendidas entre 35-65 años
- Mayores de 65 años

En los siguientes apartados se analizará en detalle cada colectivo:

3.4.1. Jóvenes

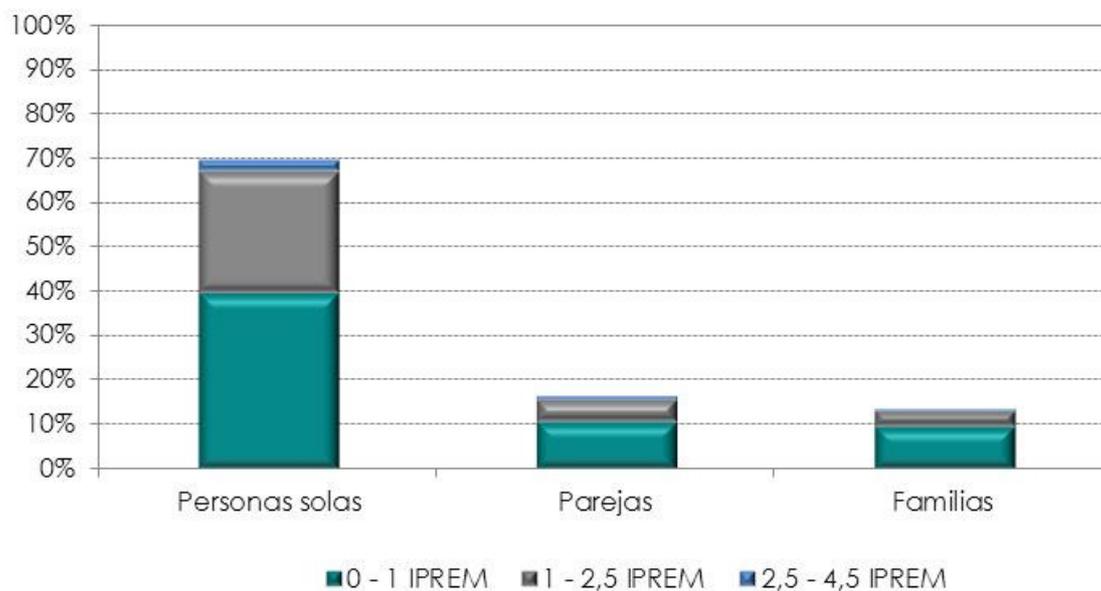
Tal y como puede apreciarse en la siguiente tabla, el 95 % de los jóvenes solicitantes de vivienda están por debajo del 2,5 IPREM, lo que pone de manifiesto la dificultad que en los actuales momentos tiene los jóvenes para independizarse o encontrar salida en el mercado laboral y poder conformar un hogar o en el caso de tenerla disponer de una cierta calidad de vida.

Tabla 3.4: Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	39,6%	27,6%	2,3%
Parejas	10,9%	5,1%	0,7%
Familias	9,8%	3,7%	0,3%
TOTAL	60,3%	36,4%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.19: Ingresos de jóvenes según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Merece especial mención el análisis de “jóvenes solos”, de los cuales se estudiarán las personas con edad comprendida hasta los 25 años y los de edad entre 25 y 35 años.

Tabla 3.5: Ingresos de jóvenes solos en función de nº veces el IPREM y edad

	< 25 años	25-35 años
<0,5 IPREM	6,5%	26,5%
0,5-1 IPREM	1,8%	22,1%
1-1,5 IPREM	1,7%	23,2%
1,5-2,0 IPREM	0,3%	10,3%
2,0 - 2,5 IPREM	0,1%	4,1%
> 2,5 veces IPREM	0,1%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En el primer grupo nos encontramos con un 6,5 % del total de “jóvenes solos” que tiene una edad menor a 25 años y unos ingresos inferiores al 0,5 veces IPREM, lamentablemente este colectivo tendrá pocas soluciones, tanto en el ámbito de viviendas protegidas como en el de las viviendas libres.

Los “jóvenes solos” mayores de 25 años hasta 35 años, con ingresos inferiores a 0,5 IPREM (26,5%) igualmente encontrarán pocas soluciones. Estos colectivos cuyos ingresos son tan pequeños no tienen posibilidades de acceso a ningún tipo de vivienda, la única solución sería algún “modelo de alojamiento compartido” que pudiera dar respuesta a estos colectivos entre 25-35 años con ingresos inferiores a 0,5 IPREM. Este modelo de alojamiento compartido para “jóvenes solos” menores de 35 años, siempre debe entenderse como un modelo “transitorio”, durante un tiempo, es decir con cierta mecánica rotativa, finalizado el plazo el joven debe optar a otras opciones según su nueva situación.

Si tenemos en cuenta el caso de “jóvenes solos” con ingresos comprendidos entre el 0,5 y 1,5 IPREM y edad menor de 35 años, tendríamos que buscar igualmente soluciones compartidas, bien en pisos compartidos en el mercado libre de alquiler, o bien el Ayuntamiento tendrá que buscar opciones que ayuden a independizarse a estos jóvenes, diseñando nuevas soluciones de alojamientos compartidos o similares.

También podríamos plantearnos la posibilidad de acogernos al programa Estatal de fomento del Parque Público de Alquiler y crear viviendas de alquiler en



rotación para personas cuyos ingresos sean inferiores a 1,2 veces el IPREM, aunque la financiación de este programa (el Estado solo aporta el 30% del coste de la edificación), sin ayuda Autonómica, sería inviable.

En el caso de los "jóvenes solos", con ingresos superiores al 1,5 hasta el 2,5 veces el IPREM, menores de 25 años, podrían plantearse alojamientos o pisos compartidos; y los mayores de 25 hasta 35 años podrían acceder al mercado de viviendas o apartamentos en alquiler, públicos o privados, además tendrían derecho durante 1 año prorrogable a 2 años, a las ayudas estatales (hasta el 40 % de la renta).

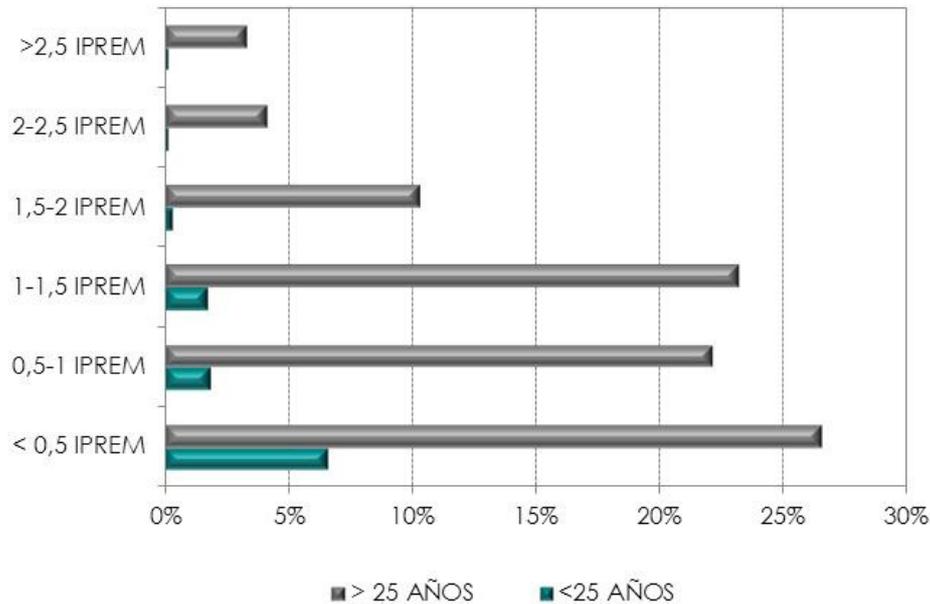
Solo un 7,5 % de los "jóvenes solos" con ingresos superiores al 2,5 IPREM, en cualquier franja de edad, podrían optar por el mercado del alquiler o alquiler con opción a compra (inexistente en los nuevos planes de viviendas) o por compra de viviendas en el mercado libre (el Plan Estatal no contempla ningún programa de viviendas en venta).

Para el caso de jóvenes con familia y/o en pareja, la situación se agudiza, ya que más del 95% se encuentra por debajo del 2,5 IPREM.

De estos el 20,7% se encuentra por debajo de 1 IPREM. Habría que optar en el caso de familias a una vivienda social con alquileres simbólicos no superiores a 50€ al mes que solucionaran este tipo de problemas. En el caso de parejas a alojamientos compartidos.

Entre 0,5 y 1,5 IPREM las soluciones tanto para familias o parejas serían similares: viviendas sociales. Y en el caso de más de 1,5 IPREM, tanto para familias o parejas: viviendas en alquiler o alquiler con opción a compra, pues por sus niveles de renta podrían empezar a plantearse sobre todo para el caso de más de 2,5 IPREM.

Figura 3.20: Ingresos de jóvenes solos, en función de nº veces el IPREM y edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

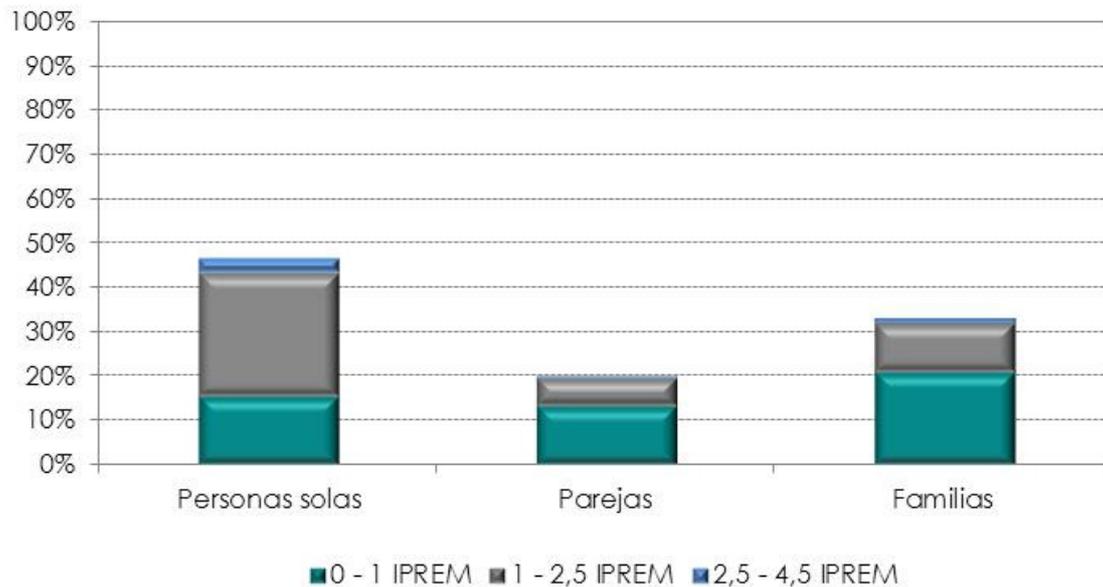
3.4.2. Demandantes entre 35 y 65 años

Tabla 3.6. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	15,7%	27,5%	3,2%
Parejas	13,2%	6,5%	0,7%
Familias	21,1%	11,1%	1,0%
TOTAL	50,0%	45,1%	4,9%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.21: Ingresos personas comprendidas entre 35-65 años según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Se vuelve a repetir que el 95% de los demandantes, tienen ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, de los que el 50% de ellos no alcanza 1 vez el IPREM.

Los demandantes con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM son los de mayor dificultad para acceder a una vivienda digna, da igual que sean personas solas, parejas o familias, para estos casos necesitaríamos apoyos Estatales o Autonómicos para poder hacer frente a una vivienda, se podría tener en cuenta el alquiler social, es decir, lo que hemos denominado viviendas sociales con ayudas sociales, aunque en el caso de personas solas se podría estudiar alojamientos compartidos o similares, o viviendas pequeñas.

Los comprendidos entre 1 y 2,5 IPREM, podrían acceder a una vivienda en Alquiler, o a una vivienda en Alquiler con opción a compra. El 5 % restante podría ir directamente a compra o alquiler con opción de compra, en función de cómo se encuentre el mercado hipotecario.

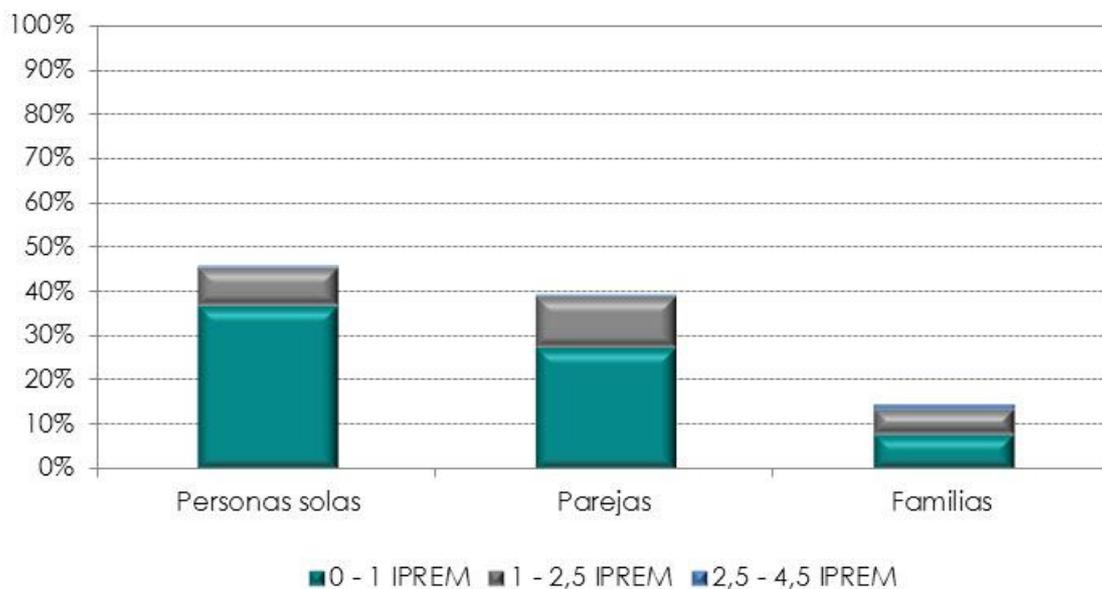
3.4.3. Personas mayores 65 años

Tabla 3.7. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	37,0%	8,5%	0,4%
Parejas	27,4%	11,6%	0,4%
Familias	8,1%	5,8%	0,8%
TOTAL	72,5%	25,9%	1,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.22: Ingresos de personas mayores de 65 años en función de nº veces el IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Se eleva hasta el 98% las personas cuyos ingresos están por debajo del 2,5 IPREM, de lo que el 72% no alcanza 1 vez el IPREM. Hay que prestar especial atención a este colectivo que no alcanza 1 IPREM, ya que el 37% del mismo son personas mayores, solas y en situación de riesgo de exclusión social, alcanzando un 65% si contabilizamos también las parejas. Para este colectivo habría que pensar en alojamientos, con apoyo de Servicios Sociales, incluso diseñando fórmulas de interrelación social-generacional, es decir, habría que explorar opciones que superaran la situación actual de los colectivos uniformes y cerrados (mayores con mayores; jóvenes con jóvenes... etc. o colectivos cerrados al exterior) de manera que



optáramos por intentar crear situaciones mixtas generacionalmente y socialmente hablando y abiertas al barrio, de manera que los Servicios de los propios Alojamientos pudieran ser utilizados por otros colectivos compatibles pertenecientes al Distrito.

Mención especial tendría el colectivo de familias con personas mayores de 65 años, no es un colectivo importante, pero la solución no es similar a la comentada, habría que optar por viviendas sociales.

De 1 IPREM hasta 2,5 IPREM para el caso de personas solas o parejas habría que seguir optando por alojamientos o alquiler en función de su grado de dependencia o limitaciones. En el caso de las familias podríamos optar por viviendas en alquiler.



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



4.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se determinarán las necesidades futuras de Vivienda Protegida en la ciudad de Málaga.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016", así como en el "borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía", tanto para vivienda en propiedad como para vivienda en alquiler.

Tal y como se analizará, en una década podría existir en Málaga capital una demanda potencial total de aproximadamente 19.000 viviendas, cuyos ciudadanos, seguramente, preferirían vivir en la ciudad. Por ello, si la capital es capaz de generar una oferta inmobiliaria suficiente y a unos precios adecuados podrá retener buena parte de esa demanda potencial, llegando incluso a poder invertir los movimientos migratorios centrífugos de pérdida poblacional.

En relación a evitar la pérdida poblacional hacia otros municipios cercanos (no se tiene en cuenta la emigración por motivos de trabajo a otros países), uno de los requisitos fundamentales pasa por generar una oferta suficientemente atractiva desde el punto de vista económico que haga que los ciudadanos no tengan que emigrar hacia los municipios de la corona en busca de vivienda más barata, con unos diferenciales de precios medios entre la ciudad y los municipios colindantes que puede llegar en casos extremos hasta el 20%.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y situación familiar, económica y social de los demandantes de vivienda puede ser una de las mejores fórmulas para alcanzar dicho fin.



4.2. METODOLOGÍA

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte 2014-2023 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)

+

Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)

A continuación se profundizará en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que los datos de Inscripciones en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de finales de 2013 alcanza la cifra de 7.390 registros

4.3. DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA.

La estimación de las necesidades de vivienda protegida se logrará a partir de las conclusiones obtenidas de los estudios de demanda de vivienda y de la caracterización de los demandantes pertenecientes al "registro de demandantes".

Para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programas, se ha tomado como parámetro básico el nivel de ingresos de los demandantes, su edad y composición familiar, asociando cada uno de los niveles de renta con un programa preferente, para lo que se recurrirá nuevamente al "Plan Estatal de fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y rehabilitación urbanas 2013-2016" y del borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (a fecha de hoy no existe plan andaluz aprobado).

4.3.1. Viviendas según licencias

Para analizar la demanda de vivienda protegida ha sido preciso basarse en los Indicadores de Sostenibilidad de Málaga.

En dichos indicadores se analiza el número de licencias de vivienda en la ciudad, discriminando además entre VPO y vivienda libre. La información viene detallada en un histórico que ha servido para obtener el porcentaje que representa

cada tipo de vivienda en la ciudad y que, posteriormente será empleado para predecir la demanda futura de Vivienda Protegida.

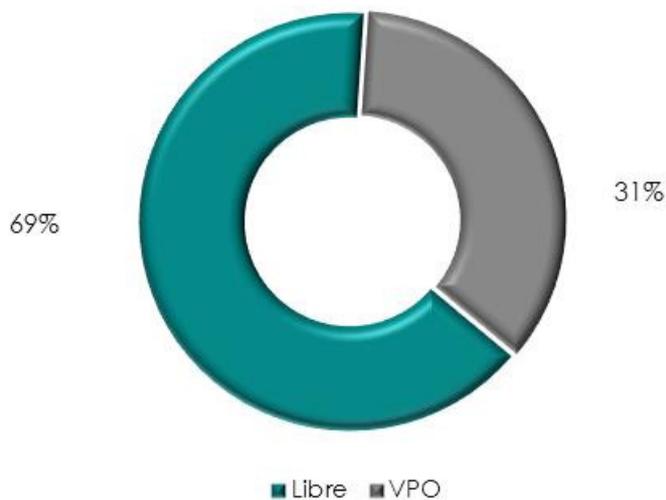
Tabla 4.1: N° de viviendas según licencias.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
N° viviendas	5.326	4.777	5.873	5.884	1.607	2.541	2.338	1737	823
Libre	5.149	4.409	4.780	5.526	928	1.573	1.757	1181	694
VPO	177	368	1.093	358	679	968	581	556	129
% Libre	96,7%	92,3	81,4	93,9%	57,7%	61,9%	75,1%	68%	84%
% VPO	3,3%	7,7%	18,6	6,1%	42,3%	38,1%	24,9%	32%	16%

Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga.

Partiendo de la información de la tabla anterior se ha obtenido que la proporción a utilizar en la estimación de la demanda de Vivienda Protegida en Málaga capital sea como media del 31% de la demanda total generada (media de los 5 últimos años). El 69% restante corresponde a Vivienda Libre.

Figura 4.1: Distribución de la demanda de vivienda en Málaga capital.



Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga. Elaboración propia, COGESA.

4.3.2. Demanda de nuevos hogares de Vivienda Protegida

En la siguiente tabla se muestra la demanda de vivienda protegida para el periodo 2012-2022 según el tamaño medio del hogar definido (2,6 miembros)

Tabla 4.2: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida 2014-2023

Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.914
Vivienda Libre	13.164
Demanda Total de Vivienda	19.078

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada, se obtienen 19.078 nuevos hogares. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.914 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 13.164 viviendas libres.

Tabla 4.3: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida restándole el stock 2014-2023

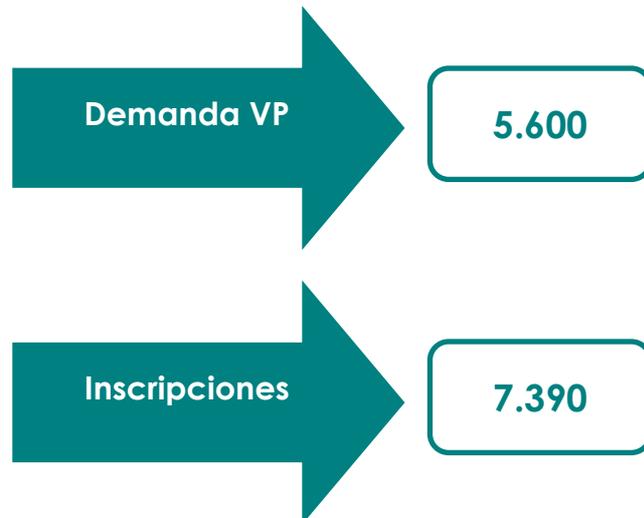
Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.600
Vivienda Libre	12.465
Demanda Total de Vivienda	18.065

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada de 19.078 viviendas y restándole el stock de viviendas en la ciudad de Málaga, que se analizará en detalle en el apartado de Oferta, que asciende a una cifra aproximada de 1.013 viviendas, se obtiene una demanda total de viviendas 18.065 viviendas. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.600 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 12.465 viviendas libres.

Tal y como se muestra en la tabla anterior en los próximos 10 años la ciudad de Málaga va a tener que generar una oferta de aproximadamente 5.600 viviendas protegidas si pretende atender a toda la demanda potencial, es decir, 560 viviendas anuales a promover por promotores públicos y privados.

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



De los análisis de demanda realizados a lo largo del presente documento, podemos concluir que la necesidad de viviendas protegidas, a promover por promotores públicos y privados, estará formada por el número de nuevos hogares de viviendas protegidas, obtenidos por la proyección de los estudios sociodemográficos que son 5.600, más el número de inscripciones en el "Registro de demandantes", que alcanzan la cifra de 7.390 unidades, lo que supone un total de 12.990 viviendas protegidas a llevar a efecto en un plazo de diez años, no debemos olvidar que en este número también se encuentran los alojamientos, por lo que esta demanda total será de viviendas protegidas y alojamientos.

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y EL NIVEL DE INGRESOS

Tal y como ya se ha comentado en el apartado 3.4 “Estratificación de la renta por edad y composición familiar”, el parámetro fundamental para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programa es el nivel de renta y la edad de dichos solicitantes. Así, los demandantes con renta más baja deberán acogerse forzosamente a los programas de alquiler, (ya que en los nuevos planes de viviendas, solo existen programas de ayudas al alquiler y programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler), por no disponer de un nivel de ingresos suficiente que les permita hacer frente al pago de la hipoteca (o que les permita incluso la concesión de la hipoteca por parte de alguna Entidad Financiera), mientras que los demandantes con mayor poder adquisitivo podrán optar a una vivienda en alquiler o venta.

En la tabla siguiente se muestra la estratificación de los demandantes de vivienda protegida por nivel de ingresos y tramos de edad, obtenidos a partir del análisis del perfil de dichos demandantes visto en el capítulo anterior.

Tabla 4.4: Estratificación de los demandantes de VPO por nivel de ingresos y tramos de edad. Unidad familiar.

	<0,5 IPREM	0,5 - 1 IPREM	1 - 1,5 IPREM	1,5 - 2,5 IPREM	2,5 - 3,5 IPREM	3,5 - 4,5 IPREM	> 4,5 IPREM
Hasta 34 años	20,3%	11,9%	11,8%	7,6%	1,8%	0,1%	0%
de 35 a 64 años	16,6%	8,5%	7,9%	7,1%	1,9%	0,1%	0,1%
más de 65 años	1,7%	1,4%	0,6%	0,5%	0,1%	0%	0%
TOTAL	38,6%	21,8%	20,3%	15,2%	3,8%	0,2 %	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se recoge en la tabla adjunta, para cada uno de los programas de vivienda protegida existen unos límites referidos al nivel máximo de ingresos de la unidad familiar en términos de número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Sin embargo, no se limita el nivel de ingresos mínimo (aunque deben superar una vez el IPREM), tan solo se establece que el esfuerzo que han de realizar las personas destinatarias de vivienda protegida no debe superar un tercio de

los ingresos anuales para el acceso a la propiedad y del 25% de los ingresos para el acceso al alquiler.

Tabla 4.5: Nivel máximo de ingresos por programa de vivienda protegida

		Ingresos Máximos
ALQUILER	Alojamientos para personas en riesgo de exclusión social	
	Alquiler Régimen Especial	2,5 veces IPREM
	Parque público en régimen especial	50% 1 IPREM 50% 2,5 IPREM
	Alquiler Régimen General	3 veces IPREM
	Programa Municipal de Alquiler con opción a compra *	4,5 veces IPREM
VENTA	Régimen Especial (1)	2,5 veces IPREM
	Régimen General (1)	3,5 veces IPREM
	Programa Municipal de Venta*	4.5 veces IPREM

Fuente: Elaboración propia

* Son Programas Municipales que el Ayuntamiento estudiará su viabilidad

(1) Son programas que aparecen en el borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (no existe aún un nuevo programa).

Por otro lado, las Entidades Financieras, responsables de conceder la financiación a los adquirentes de vivienda protegida, fijarán sus propias limitaciones en relación al nivel mínimo de ingresos, ya que son estas las que asumen el riesgo de impago en la devolución de los préstamos hipotecarios. Por todo ello, a la práctica sí que va a existir un nivel mínimo de ingresos por programa.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones, en relación a la vivienda en propiedad, se puede estimar que, en términos generales, difícilmente los demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM podrán acceder a una vivienda en Venta

En relación a la vivienda protegida en alquiler, aunque los programas establecen limitaciones de hasta 3 veces el IPREM, en la práctica la demanda para este tipo de viviendas se concentrará en los niveles de renta más bajos.



En la ciudad de Málaga y su área de influencia existe una clara preferencia por parte de los demandantes de vivienda hacia la vivienda en propiedad en relación a la vivienda en alquiler, sin embargo, la opción mayoritaria es el alquiler con opción a compra (Programa que ha desaparecido del nuevo Plan de Vivienda a nivel Estatal), consecuencia de la actual coyuntura económica.

Viviendas Sociales: No existe ningún programa de VPO en alquiler definido como tal. Las familias con unos ingresos anuales inferiores a 0,5 veces el IPREM necesitarán viviendas en alquiler con una renta "social" muy baja que no supere el 25% de sus ingresos, lo que significa una renta inferior a los 70 €/mes.



5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL



5.1. INTRODUCCIÓN

Carecer de vivienda es una de las características de los más excluidos, y uno de los más serios obstáculos dentro de los procesos de inclusión.

El problema de la vivienda es, por tanto, un problema de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, entendiéndose con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, y además, que permite el adecuado desarrollo de la persona en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo un problema no resuelto, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente.

Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y espacialmente segregador de los mercados de suelo y vivienda, de estructura oligopólica y carácter tendencialmente especulativo, con una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está



dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en la ciudad de Málaga o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1. Mujeres maltratadas

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.



En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

En 2012 se realizaron en la provincia de Málaga 6.323 denuncias por violencia de género. Salvo un leve descenso en los años 2009 y 2010, los datos mantienen una cierta similitud a lo largo de todo el periodo expuesto.

Por otro lado, el Partido Judicial de Málaga ha recibido 1626 denuncias durante el 2012, registrando un comportamiento decreciente desde 2007. Destaca la diferencia de comportamiento de las denuncias por violencia de género en la provincia y en el partido judicial de Málaga

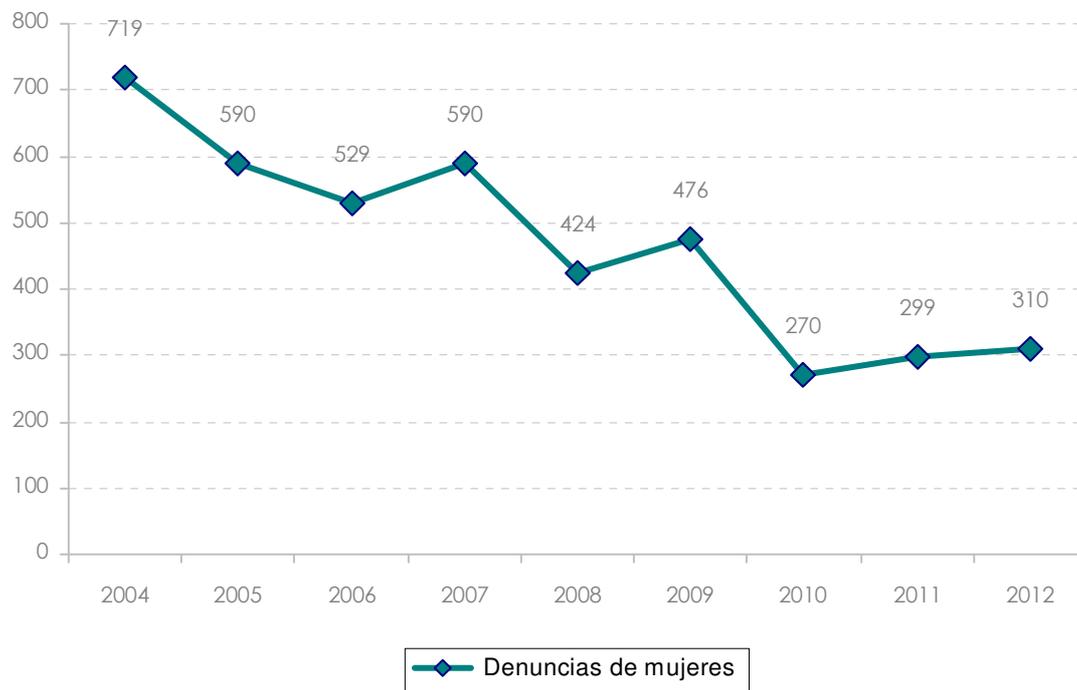
Tabla 5.1: Denuncias por violencia de género.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Denuncias Provincia	6.401	6.399	5.168	5.517	6.304	6.323
Denuncias Partido Judicial Málaga	3.137	3.109	1.873	2.272	1.866	1.626

Fuente: Consejo General del Poder Judicial , Ministerio de Justicia.

Otra variable analizada ha sido el número de mujeres que han interpuesto denuncias por maltrato en la ciudad de Málaga. Como se desprende del gráfico, el número de mujeres denunciantes ha experimentado una fuerte caída con el paso de los años, de hecho, se pasa de las 719 mujeres de 2004 a las 270 de 2010 y 310 en el 2012.

Figura 5.1: Mujeres que han realizado denuncias por violencia de género.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

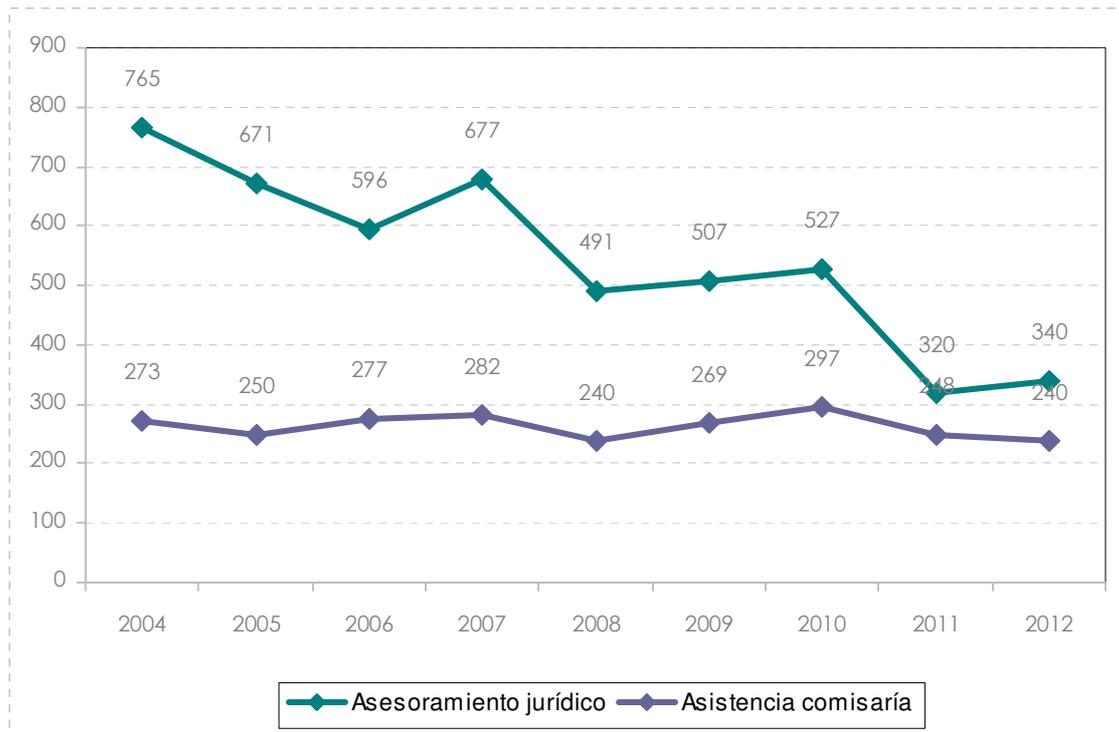
En 2012, 340 mujeres solicitaron asistencia en comisaría con motivo de malos tratos, cifra ésta que es inferior a la experimentada en épocas anteriores a la recesión económica. Las cifras mantienen tendencia decreciente desde 2004.

En lo que respecta al asesoramiento jurídico, 240 mujeres lo solicitaron en Málaga en 2012, cifra que se mantiene dentro de los datos históricos de la serie.

Para concluir, queda analizar el número de mujeres en casas de acogida.

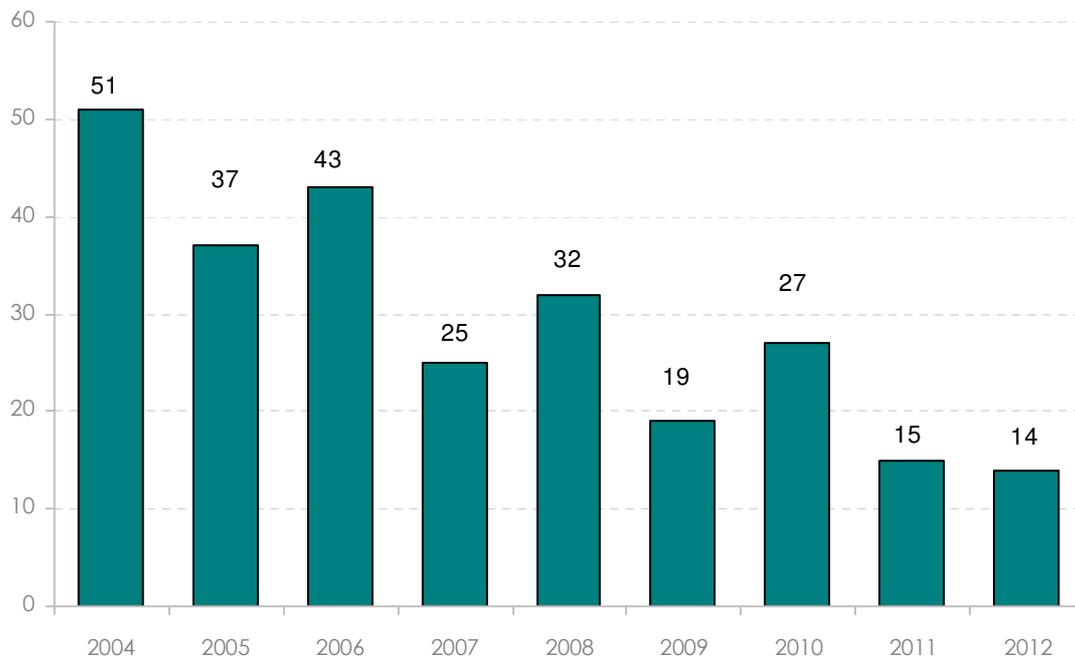
Afortunadamente, son pocas las mujeres que tienen que estar protegidas en casas de acogida con motivo de la violencia de género sufrida. Las cifras vienen paulatinamente bajando desde 2004. En 2012 el saldo se sitúa en 14 mujeres, aunque dos años antes eran 27.

Figura 5.2: Asesoramiento jurídico y asistencia en comisario por violencia de género



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

Figura 5.3: Mujeres en casas de acogida



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.



5.2.2. Mujeres en situación vulnerable

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer.

Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

En España, concretamente, son las mujeres las que llevan las riendas en este tipo de familias, ya que casi 9 de cada 10 (un 88,6%), está encabezada por la figura materna, según detalla el Instituto de la Mujer.

Las causas de este incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

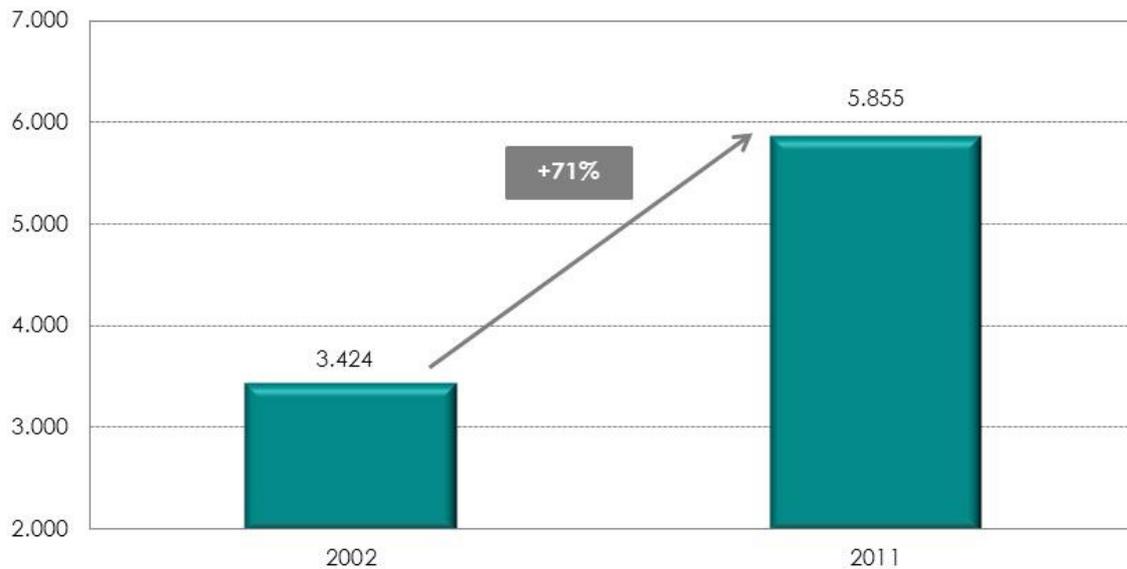
El "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo" aporta la siguiente información:

- En 2002 se registraron 273.000 familias monoparentales encabezadas por una mujer, a finales de 2011 se contabilizaron 486.400.
- El 26% de las mujeres que forman una familia monoparental se encuentra en paro.
- El 60% de las encuestadas en paro lleva sin trabajar más de un año. Un 77% de ellas estarían dispuestas a trasladarse de localidad con tal de trabajar. Un 20% de éstas, incluso emigraría.
- De las que trabajan, la mayoría lo hace en el sector servicios (45,5%), a jornada parcial (58%), siendo el puesto más habitual el de auxiliar administrativo (27%) y teleoperadora (22%).

Extrapolando los datos nacionales obtenidos para 2011 al caso concreto de Málaga capital, se puede concluir que en la ciudad existen 5.855 familias

monoparentales encabezadas por una mujer, cuando en 2002 existían menos de 3.500, lo que representa un incremento del 71%.

Figura 5.4: Familias monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer



Fuente: INE, "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo".
Elaboración propia, COGESA.

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias.

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

Según el Padrón Municipal de Habitantes, en la ciudad de Málaga existían en 2012 casi 88.263 personas mayores de 65 años, cifra que supone un incremento del 2,6% respecto al ejercicio precedente y del 15 % si se amplía la comparativa a una década.

De este colectivo, el 47% supera los 75 años de edad, con un saldo de 41.686 personas, cifra que también representa un aumento del 2% respecto a 2011 pero que se amplía hasta el 21% si el objeto de la comparativa es 2002.

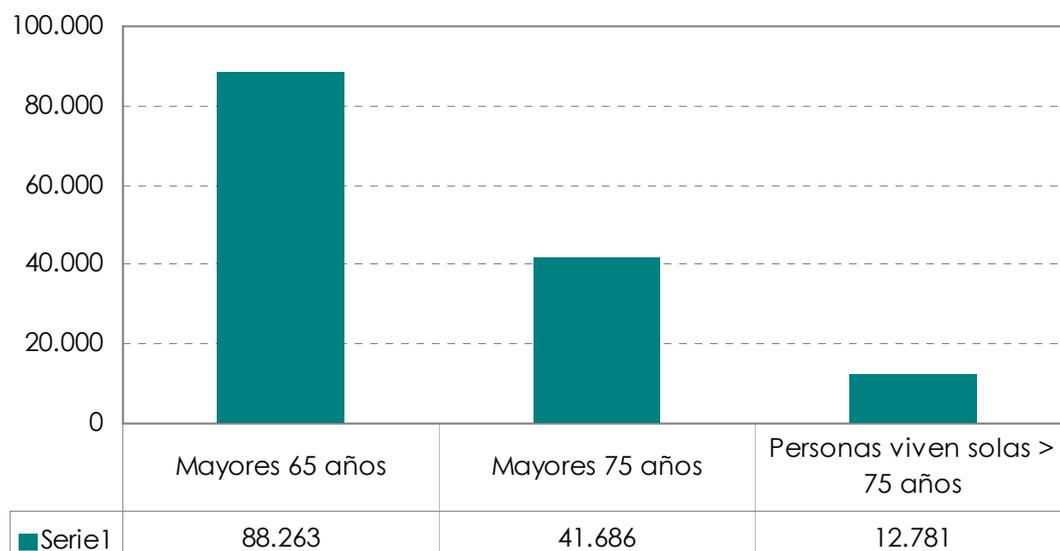
Tabla 5.2: Población mayor de 65 años en la ciudad de Málaga

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
> 65 años	75.995	76.670	78.043	78.093	78.756	80.057	79.378	80.755	82.148	83.984	86.123	88.263
> 75 años	32.549	33.027	33.820	34.611	35.851	36.835	37.058	38.213	38.743	39.675	40816	41.686

Fuente: INE .y Mapa de trabajo social de Málaga 2012

Los mayores de 75 años que viven solos se ha cuantificado en el año 2012 en 12.781 personas, cifra que muestra una tendencia creciente desde 2004 (10.397 personas), tal y como se observa en el gráfico 5.6.

Figura 5.5: Personas mayores en la ciudad de Málaga. Año 2012



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.6: Evolución Personas mayores de 75 años que viven solas.

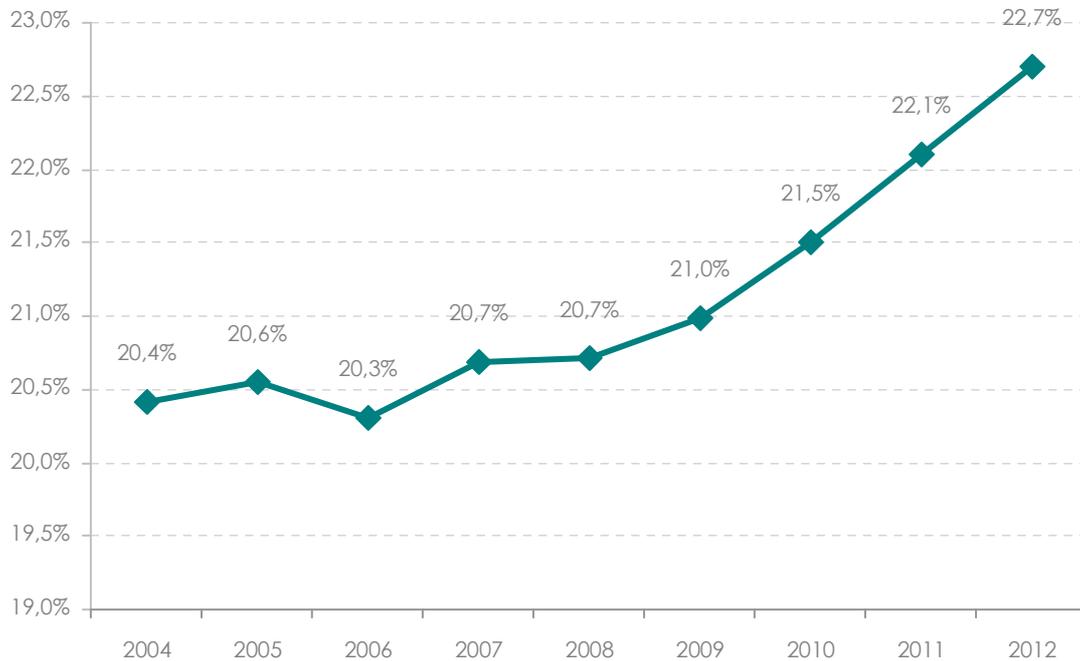


Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Por otro lado, y de igual forma que la variable anterior, la tasa de dependencia, referida exclusivamente a personas mayores, sigue también una trayectoria de crecimiento continuado, situándose (Figura 5.7), situándose en 2012 en el 22,7%.

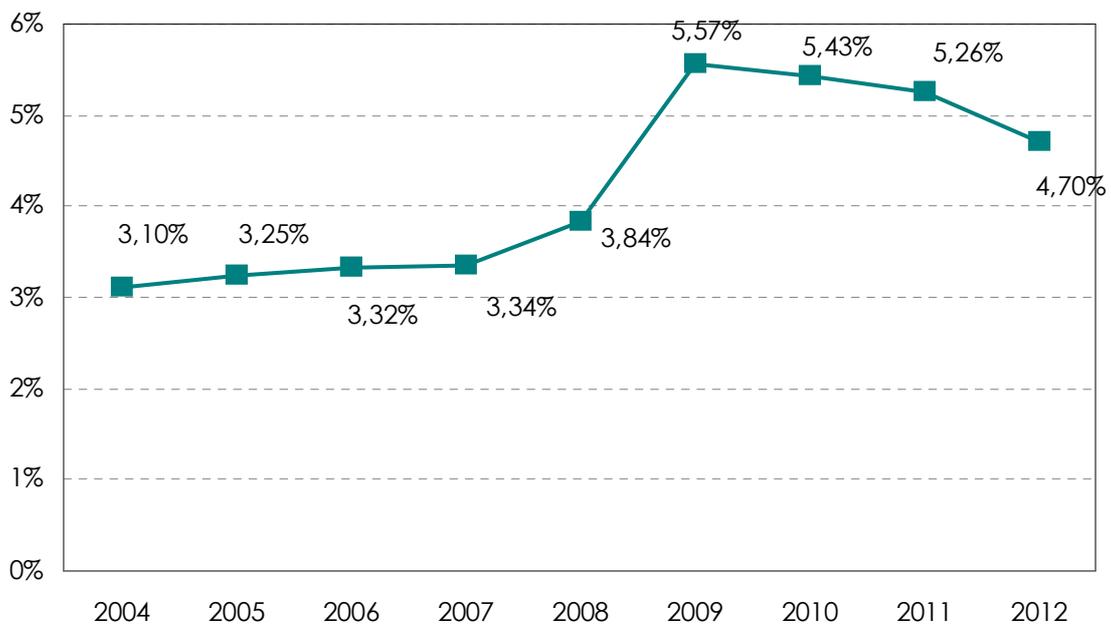
Conforme crece el número de personas mayores que viven solas, lo hacen de forma paralela las atenciones domiciliarias, de esto modo, en 2004 se atendieron en sus hogares al 3,10% de los mayores de 65 años, es decir, 2.421 personas; en 2010 la tasa se incrementa hasta el 5,43%, lo que supone 4.560 asistencias

Figura 5.7: Tasa de dependencia



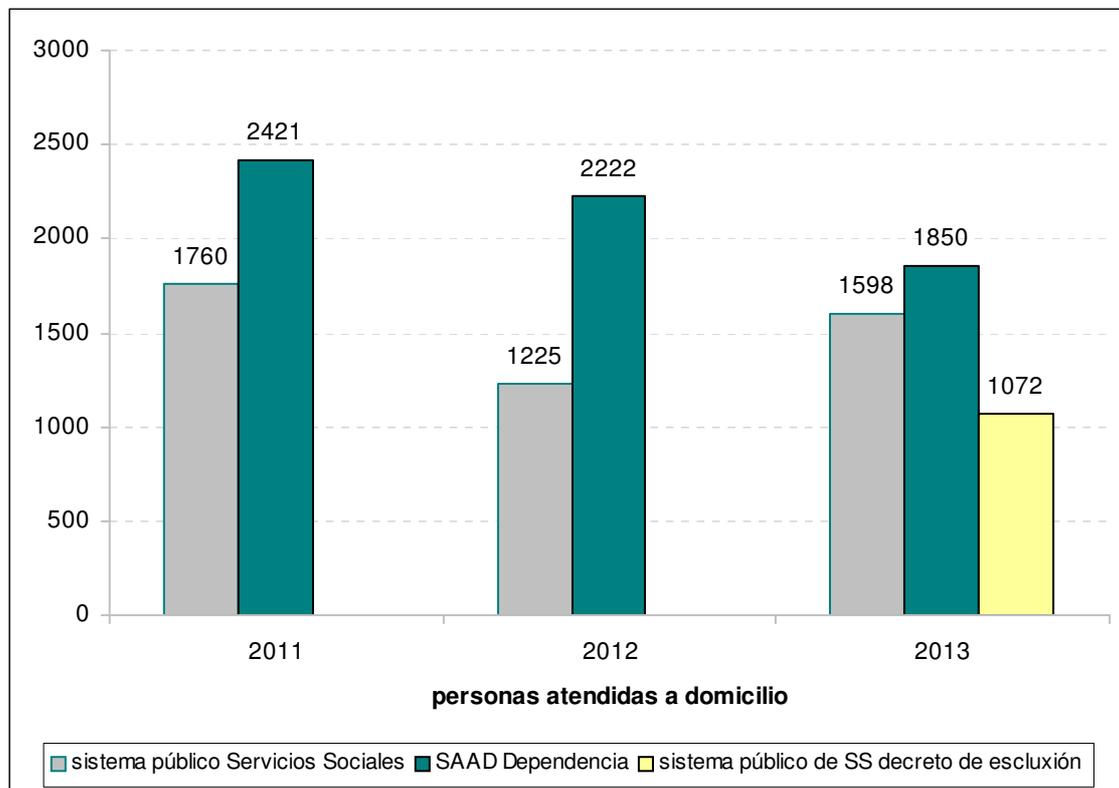
Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.8: Tasa de personas mayores atendidas a domicilio



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Estos datos se completan con los aportados por el Área de Bienestar Social para los años 2011, 2012 y 2013



5.2.4. Menores en situación vulnerable

En este apartado se analizará el número de menores que se encuentran en centros de protección así como los que están en situación de tutela o guarda.

Los ratios que se indican en la tabla adjunta se refieren al número de menores que cumple cada condición, o que se encuentran en cada programa de atención, por cada 1.000 habitantes menores de 18 años.

Como se puede advertir en la tabla, el ratio de menores en centros de protección es bastante regular en el histórico, exceptuando el año 2011 donde se produce un recorte considerable. De este modo, y en base a la población menor de 18 años extraída del Padrón Municipal de Habitantes, se pueden concluir que en el

último ejercicio, 120 menores se encuentran alojados en centros de protección social, cuando las cifras siempre han rondado los 150 menores.

En lo que respecta a los menores en situación de tutela, el ratio es algo más irregular, básicamente en el año 2010. Tomando nuevamente como referencia la población menor se puede concluir que en el año 2011 existen en la ciudad de Málaga 120 menores tutelados, cifra que guarda relación con el resto de datos del histórico (salvo la excepción ya comentada de 2010).

Tabla 5.3: Población menor en situación vulnerable

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Menores 18 años	107.150	108.358	108.147	107.889	107.814	108.918	108.250	108.000
Menores en centros de protección								
Ratio	1,34	1,32	1,36	1,45	1,38	1,42	1,34	1,11
Nº	144	143	147	156	149	155	145	120
Menores en situación tutela o guarda								
Ratio	0,92	1,21	1,14	1,12	0,92	0,91	3,21	1,11
Nº	99	131	123	121	99	99	347	120

Fuente: INE. Consejería de Salud y Bienestar Social. Elaboración propia, COGESA.

Al margen de la estadística anterior hay que comentar que en 2012 se han atendido a 147 jóvenes extutelados entre 18-21 años que, tras estar bajo la tutela de la Administración Autonómica y alcanzar la mayoría de edad, quedan desprotegidos y en situación de calle.

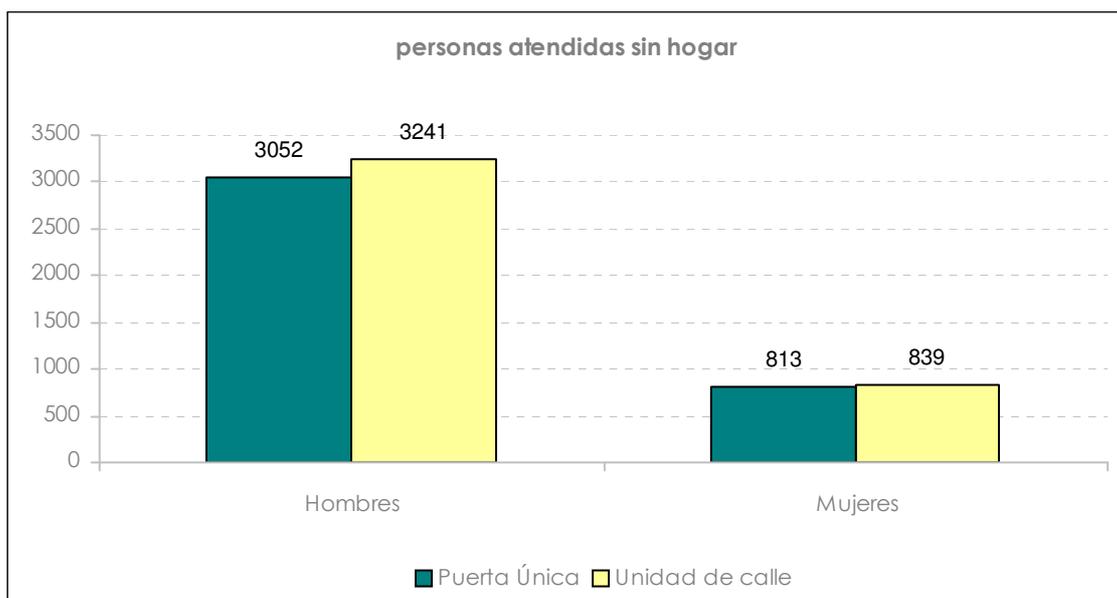
5.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

La realidad de Málaga en 2012 es la siguiente:

- **5.478 personas atendidas Servicio Puerta Única**, a las que se les han realizado un proceso de intervención en 2012.
- **2.299 derivaciones a los centros** que componen la Red de Atención de Personas Sin Hogar.
- **547 personas sin hogar nuevas** en 2012.
- Actualmente **duermen en la calle 114 personas**.

Tabla 5.4: Personas atendidas sin hogar



Características de las personas sin techo o sin hogar en Málaga:

- El perfil de la persona que vive en calle sigue siendo el de un hombre español con edad comprendida entre los 36 y 55 años. Las personas en esta franja de edad han aumentado un 5% con respecto al año 2011 y el porcentaje de personas españolas en calle se ha incrementado un 2%.



- Se está percibiendo un aumento de familias, en su mayoría monoparentales (madre e hijos), que acuden demandando algún tipo de ayuda, así como familias que solicitan orientación ante la imposibilidad inminente de hacer frente a los gastos de la vivienda familiar. Las estadísticas apuntan a que cada mes solicitan ayuda 8 familias.
- Aumenta en un 13% los jóvenes extutelados en situación de calle.
- No ha habido un incremento en el número de mujeres en calle.

En estos momentos la ayuda, con un total de **2.684 plazas**, se encuentra conformada por las siguientes organizaciones y servicios de atención:

- ACCEM: 33 (Alojamiento)
- Arrabal: 124 (2 Alojamiento, 122 inserción laboral)
- Málaga Acoge: 18 (Alojamiento)
- Cáritas Diocesana: 30 (25 Alojamientos 5 servicios)
- Comedor Santo Domingo: 357 (Comedor)
- RR. Adoratrices: 24 (Alojamiento)
- Cruz Roja: 14 (Atención básica)
- Centro de Acogida San Juan de Dios: 279 (Acogida nocturna) y 146 para otras atenciones básicas (ducha, ropa...)
- Centro de Acogida Municipal del Ayuntamiento de Málaga: 918 (Alojamiento) y 939 (Servicios).
- Pozos Dulces 8
- Asima : 2 piso de inserción

5.2.6. Desahucios

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, el año 2011 se cerró con un récord de **3.280 desahucios en Málaga**, lo que equivale a 12 desahucios a la semana.

En el primer semestre de 2012 se registraron en la provincia de Málaga **2.118 órdenes de desahucio**, lo que dispara la media a 79 comunicaciones semanales.

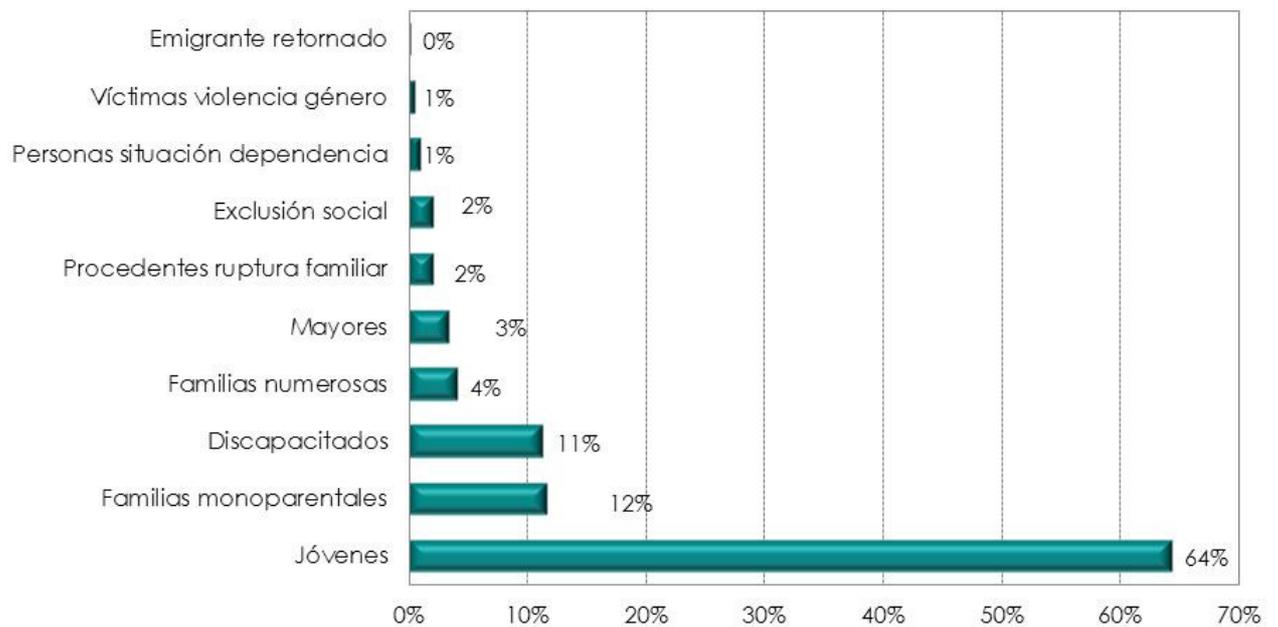
Además, la cifra supone un incremento del 30% respecto a la obtenida en igual periodo de 2012. **Más de la mitad se producen en la capital.**

En sólo la mitad del último año se han acometido en Málaga el doble de desahucios de los que se produjeron en 2008, fecha de arranque de la crisis.

5.3 GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

Los datos que a continuación se muestran en forma gráfica corresponden a los grupos de especial protección que surgen del registro de demandantes y que aporta información complementaria respecto a los análisis realizados anteriormente.

Figura 5.9: Grupos especial protección Registro Demandantes



Fuente: IMV. Elaboración propia.



5.4 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de la Vivienda pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o como los hemos denominado los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas. Es habitual también encontrar zonas de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen hijos.

Esta situación no lleva a la consideración que este tipo de alojamientos equipamentales nos lleva a plantearnos espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan "intereses" comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más "integrales", con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, podemos comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego...

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y



análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión...también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para este tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. Sin ánimo de dar una cifra global, podemos plantearnos una proyección recogiendo la actual situación del registro de demandantes, que es del orden del 7% del mismo, por lo que estaríamos hablando de una demanda de alojamiento para los colectivos más básicos de 468 alojamientos. Entendiendo por básicos, como hemos dicho, aquellos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA

Octubre 2014



ÍNDICE BLOQUE 1: DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

1. INTRODUCCIÓN

2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES

2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

2.1.2. Principales indicadores

2.1.3. La población de Málaga

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCION SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

3. ANÁLISIS DEL PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.1. INTRODUCCIÓN

3.2. METODOLOGÍA

3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

3.3.2. Composición de la unidad familiar

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

3.3.4. Origen geográfico de los demandantes de VP

3.3.5. Renta media de los demandantes

3.3.6. Renta media de la unidad familiar

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

3.4. ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

3.4.1. Jóvenes

3.4.2. Personas 35-36 años

3.4.3. Mayores 65 años



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. INTRODUCCIÓN

4.2. METODOLOGÍA

4.3. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.3.1. Viviendas según licencias

4.3.2. Demanda de Vivienda Protegida

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NIVEL DE INGRESO

5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN

5.1. INTRODUCCIÓN

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1 Mujeres maltratadas

5.2.2 Mujeres en situación vulnerable

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

5.2.4. Menores en situación vulnerable

5.2.5. Personas sin hogar

5.2.6. Desahucios

5.3. GRUPOS ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

5.4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS



1. INTRODUCCIÓN



1.1. INTRODUCCIÓN

El Estudio de necesidades de Vivienda Protegida de la ciudad de Málaga es uno de los documentos que integran el Plan Municipal de la Vivienda de Málaga.

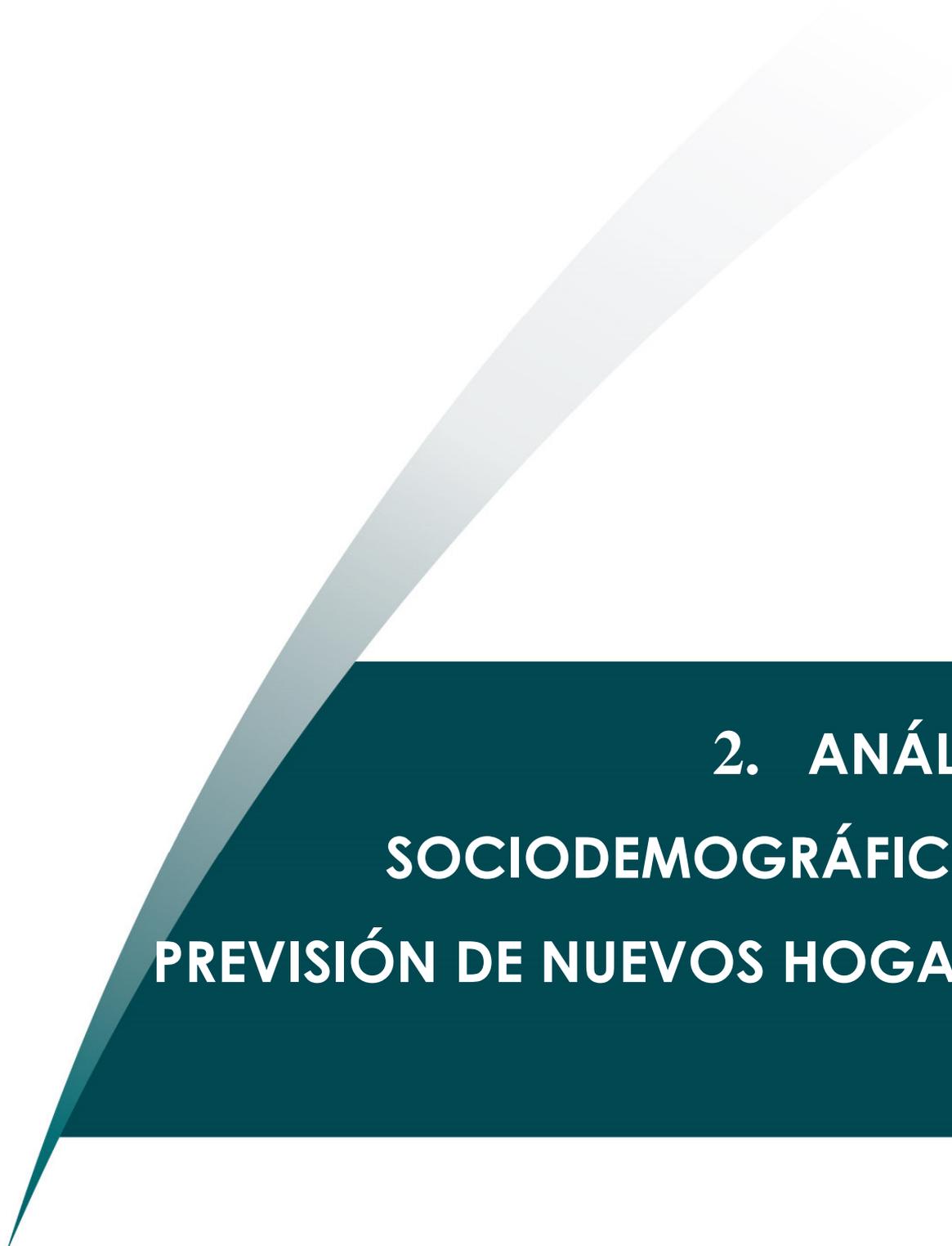
El objetivo de este estudio es determinar las necesidades de viviendas para la ciudad de Málaga en el horizonte temporal 2014-2023. No obstante, el objetivo final o principal será determinar las necesidades de Vivienda Protegida.

Para realizar este estudio se analizan los siguientes aspectos:

- Análisis sociodemográficos y previsión del número de hogares
- Stock de viviendas existentes
- Perfil del demandante de vivienda protegida
- Colectivos en situación de riesgos o exclusión social

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, las necesidades de vivienda están especialmente vinculadas a la evolución demográfica y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ser más rigurosos, lo que resulta más determinante a la hora de aproximarse a las necesidades de vivienda es la cantidad y la tipología de los hogares.

Los datos empleados para obtener las necesidades de vivienda parten de los registros aportados por el INE y del padrón municipal de habitantes hasta el año 2012 y desde ahí hasta 2023 en una estimación sobre la proyección de la población de Málaga. En lo que respecta a la formación de nuevos hogares su número se obtiene por aproximación en base a estudios ya existentes. El detalle de cada metodología se podrá ver en su correspondiente apartado. Así mismo, para la determinación de las necesidades de vivienda protegida, se tiene en cuenta el Registro de Demandantes que gestiona el IMV, que junto con la proyección de nuevos hogares comentada, nos determina la demanda de viviendas y alojamientos protegidos.



2. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES



2.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

2.1.1. Metodología

Una primera aproximación para la estimación de las necesidades de vivienda de la ciudad de Málaga se obtiene a partir de la proyección demográfica del municipio. En base a la evolución prevista de la población de la ciudad, desagregada por grupos de edad y sexo, puede obtenerse una previsión del número de hogares.

Para poder realizar las previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: fecundidad, mortalidad y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en su estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares.

Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables sociodemográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre



la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual crisis económica.

Profundizando en el tema de las migraciones, que es la variable que presenta una mayor incertidumbre, y sabiendo además que los movimientos migratorios son fundamentales en la evolución de la población, máxime en los últimos años, donde se está asistiendo a un profundo cambio en el comportamiento de este indicador, consecuencia del incremento experimentado por las emigraciones de españoles a otros países extranjeros y el descenso de las inmigraciones o población extranjera que vienen a España, se ha considerado que el escenario de más probable ocurrencia es el siguiente: descenso de los movimientos migratorios en los 5 primeros años y leve recuperación en los 5 años siguientes.

Aparte de los movimientos migratorios, el tamaño de los hogares será otra variable que condicione la demanda de vivienda. Se ha considerado que al final del periodo se consigue un tamaño medio del hogar de 2,6 miembros. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,8 miembros hasta los 2,6.

En base a la metodología descrita, el estudio obtendrá una proyección de la población para la ciudad de Málaga para los periodos 2014-2018 y 2019-2023, que posteriormente se traducirá en formación de nuevos hogares. Con esta información podrán estimarse las necesidades de vivienda de la ciudad y, finalmente, la demanda esperada de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte temporal 2014-2023.

Nota: dado que en la elaboración del primer informe no existían datos oficiales de la población de Málaga para 2012, las proyecciones de población se habían realizado partiendo de una estimación para dicho ejercicio. El Instituto Nacional de Estadística ya ha publicado los datos de 2011. Se han comparado dichos datos con las cifras estimadas por COGESA y solamente existe una variación de 388 personas de un total de 567.433 lo que representa un error del 0,07% que no supone modificaciones en la estimación de las necesidades de vivienda, motivo por el que no ha sido necesario recalcular de nuevo todas las variables.



2.1.2. Principales indicadores

Natalidad

Del estudio de la natalidad se obtiene la tasa de fecundidad, que es el número de nacimientos de la población por cada mil mujeres en edad fértil.

La tasa de fecundidad presenta unos índices relativamente bajos en el conjunto nacional y en la mayor parte de los países desarrollados, consecuencia tanto de una reducción en el número de hijos por mujer, por debajo de 2, como por un paulatino retraso en la edad para tener descendencia.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede apreciar en la tabla adjunta desciende la natalidad a partir de año 2009, situándose en el año 2011 en una tasa de natalidad del 10.6.

La proyección planteada para la evolución de la tasa de fecundidad se basa fundamentalmente en el análisis del comportamiento histórico de esta variable en función de la edad de la madre. En un principio no se espera para los próximos años un cambio importante en las tendencias observadas en relación al comportamiento de la fecundidad.

Nacimientos en Málaga

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Nacimientos	6.464	6.728	6.697	6.693	6.910	6.487	6.297	6.108

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga



Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retrasándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida.

La esperanza de vida es probablemente el elemento que determina de modo más rígido la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la ciudad de Málaga se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida en que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar que la reducción del crecimiento de la esperanza de vida se irá ralentizando. La hipótesis seleccionada es pues una hipótesis "continuista", en tanto se prevé que sigan produciéndose progresos médicos en relación a enfermedades que típicamente afectan a la sociedad actual, aunque su incidencia en el aumento de la esperanza de vida cada vez va a ser menor. Esta hipótesis excluye por tanto cambios drásticos en la evolución de la mortalidad.



Defunciones en Málaga

	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Defunciones	4.581	4.680	4.700	4.552	4.473

Desciende la Natalidad y también la mortalidad, la diferencia entre el número de nacimientos y defunciones en el año 2011 es de 1.764 personas según estudio del Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012.

Migraciones

El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que el propio fenómeno presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población. La complejidad de su estimación se ve acentuada por la aleatoriedad de los flujos migratorios que en los últimos años se ha intensificado.

Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Hay que indicar que, según la última publicación del INE, han crecido en torno a un 25% las emigraciones de españoles que han abandonado el país en 2012. No obstante, no se prevé que los movimientos sean tan acusados en los próximos años sino que las tendencias se irán moderando conforme comience la recuperación económica.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.



Nacionalidad de la población

	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
españoles	530.522	534.620	536.510	533.473	531.726	529.326	525.949	525.585
extranjeros	30.233	39.289	37.843	43.252	46.158	47.769	50.989	49.737
total	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La población ha ido creciendo desde al año 2005 hasta el año 2010, donde se pierde 2400 personas de españolas, esta pérdida continúa durante el año 2011 con 3.377 personas españolas y parece frenarse durante el año 2012 con 364 personas. La población extranjera sin embargo sigue incrementándose hasta el año 2011 y sufre un decrecimiento en el año 2012 de 1.252 personas extranjeras

2.1.3. La población de Málaga

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Málaga, pero se analizan también los núcleos urbanos que componen su corona, dado que no puede estudiarse desde un punto de vista sociodemográfico la capital sin tener en cuenta los municipios colindantes. Los municipios del área metropolitana de Málaga se han clasificados en corona principal y secundaria.

Corona principal	Corona secundaria	
Benalmádena	Alhaurín de la Torre	Alhaurín El Grande
Rincón de la Victoria	Almogía	Álora
Torremolinos	Cártama	Casabermeja
	Coín	Pizarra
	Totalán	

Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, en 2012 la provincia de Málaga presenta una población de 1.614.098 habitantes, de los que el 35% se registran en la capital (567.433 habitantes). El resto de municipios que integran la corona representan casi el 20% de la población total de la provincia, con 314.352 habitantes.

De forma absoluta, la corona de Málaga está formada por 881.785 personas, lo que supone más de la mitad de la población malagueña (54,6%).

La evolución de la población de Málaga presenta las siguientes características:

- La provincia siempre sigue una tendencia de crecimiento poblacional.
- El municipio de Málaga presenta una evolución estable en su población, con leves crecimientos poblacionales hasta 2009 y una mínima caída en 2011 y 2012.
- Por el contrario, los 12 municipios que conforman la corona (no se incluye la capital), llevan años experimentado crecimientos poblacionales.

Tabla 2.1: Evolución de la población de Málaga.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Provincia	1.453.409	1.491.287	1.517.523	1.563.261	1.593.068	1.609.557	1.625.827	1.641.098
		2,6%	1,8%	3,0%	1,9%	1,0%	1,0%	0,9%
Capital	558.287	560.631	561.250	566.447	568.305	568.507	568.030	567.433
		0,4%	0,1%	0,9%	0,3%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Corona	274.743	281.679	288.614	285.091	295.300	302.984	309.171	314.352
		2,5%	2,5%	-1,2%	3,6%	2,6%	2,0%	1,7%

Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

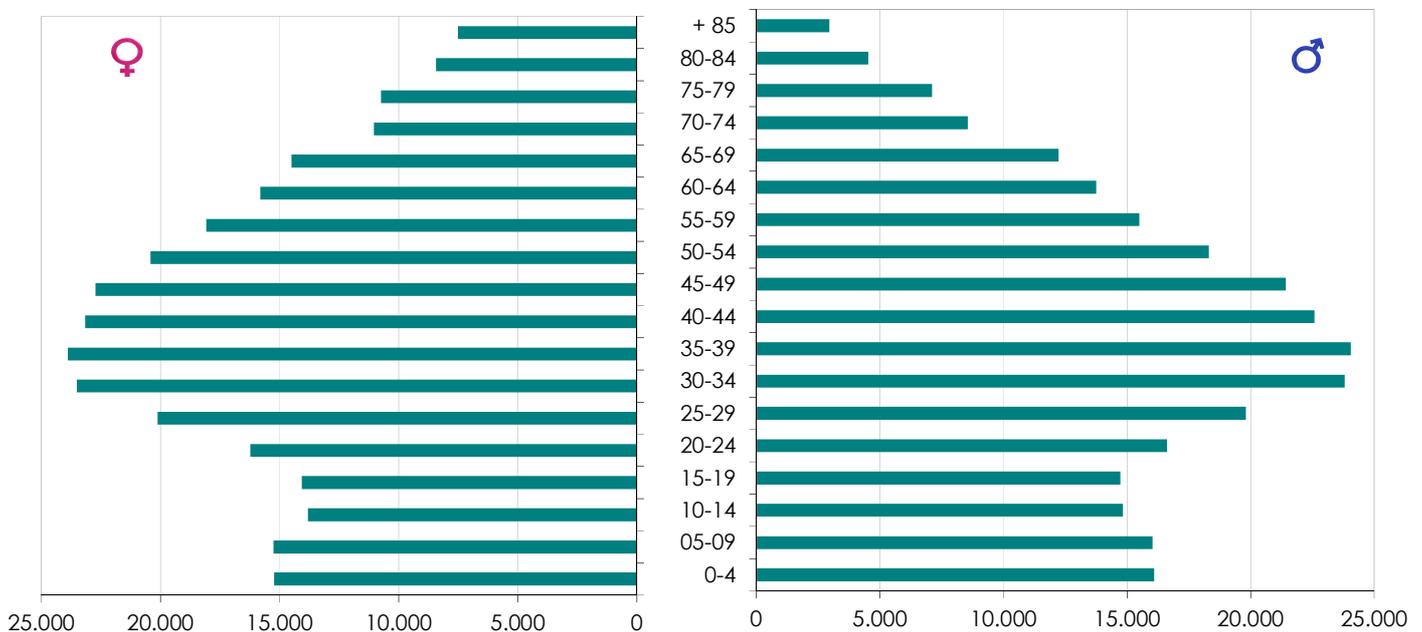
Tomando los datos de Padrón Municipal, Málaga tiene una población de:

AÑO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nº habitantes	555.826	560.755	573.909	574.353	576.725	577.884	577.095	576.938	575.322	575.127	576.852

Fuente: Padrón de habitantes de Málaga

La estructura por edad sigue una tónica similar a la de España y Andalucía. Aunque el grueso de la población se concentra en las cohortes de edad de 30 a 64 años, existe un claro envejecimiento poblacional, siendo mucho más evidente en el caso de las mujeres.

Gráfico 2.1: Pirámide de población Málaga año 2012



Fuente: INE. Elaboración propia, COGESA.

2.1.4. Proyección de la población de Málaga

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Málaga se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En cuanto a la evolución de la fecundidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de fecundidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad de la capital se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido



mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

No obstante, tal y como ya se ha indicado, la principal variable que condicionará la evolución de la población y por tanto también la demanda de viviendas serán las migraciones.

Según las tendencias observadas, a partir de 2010 la ciudad de Málaga ha sido testigo de una pérdida poblacional. Las consecuencias, aparte del descenso de los nacimientos, desciende a un ritmo menor la mortalidad, lo que supone un saldo positivo entre nacimientos y defunciones de 1.764 personas para el año 2011 (según Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012). El mayor número de emigrantes que se ha experimentado durante los años 2010 y 2011 parece ir disminuyendo durante el 2012. La inmigración ha ido aumentando hasta el año 2011 y solo ha decrecido en el año 2012. El saldo migratorio es algo más moderado para los siguiente periodo, el crecimiento poblacional sigue acentuándose a causa del envejecimiento de la población de la ciudad.

En la década 2014-2023 la ciudad de Málaga verá crecer su población en 0.3% anual, es decir en 16.489 personas.

Tal y como acaba de indicarse, derivado de todo lo anterior se prevé que la población en la ciudad sufra un importante envejecimiento en la década 2014-2023. De este modo, la población adulta joven (15-39 años) se reducirá en 18 puntos porcentuales, mientras que los mayores de 65 años se incrementarán un 16%, pasando de representar un 15% en 2012 al 18% diez años más tarde.

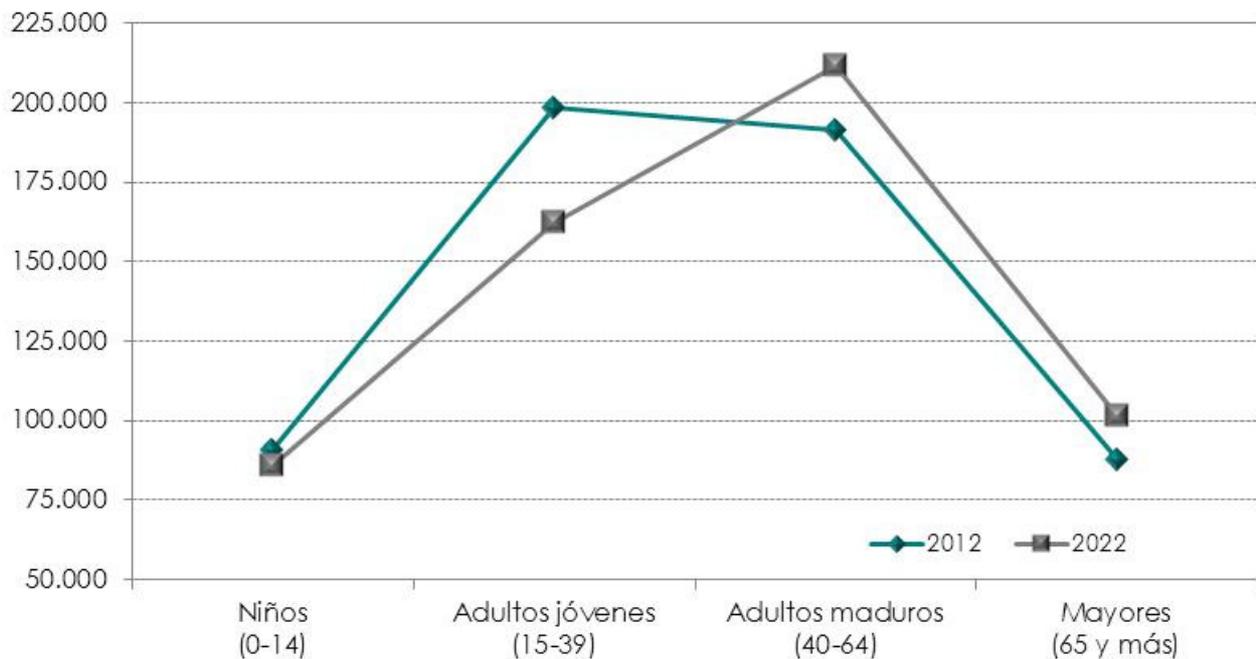
Tabla 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad

	2007	2013	2017	2022
Población	574.353	575.127	582.060	592.616
Niños (0-14)	90.173	92.020	94.294	90.670
Adultos jóvenes (15-39)	220.551	200.719	182.767	171.266
Adultos maduros (40-64)	182.645	193.818	208.377	223.416
Mayores (65 y más)	80.984	88.570	96.622	107.264

	2007	2012	2017	2022
Niños (0-14)	15,7%	16,0%	16,2%	15,3%
Adultos jóvenes (15-39)	38,4%	34,9%	31,4%	28,9%
Adultos maduros (40-64)	31,8%	33,7%	35,8%	37,7%
Mayores (65 y más)	14,1%	15,4%	16,6%	18,1%

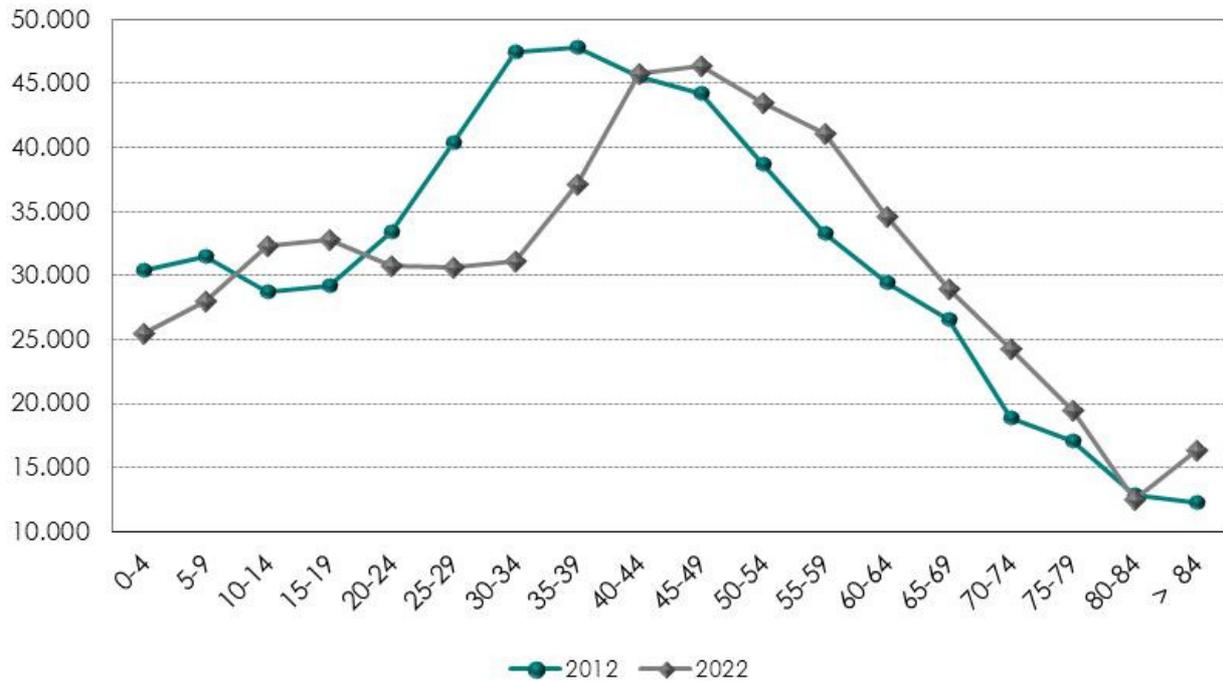
Fuente: Ayuntamiento de Málaga Gestión tributaria

Gráfico 2.2: Evolución proyectada de la población de Málaga por grupos de edad



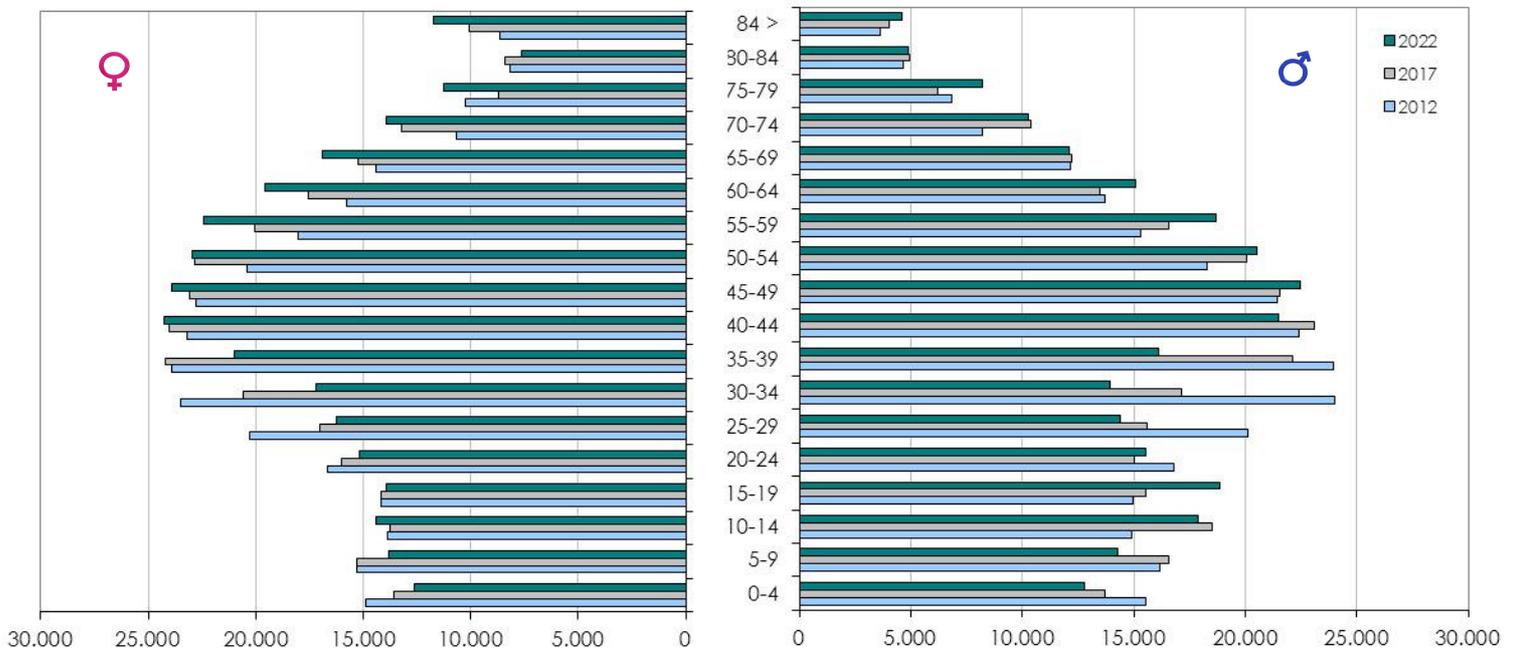
Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.3: Estructura prevista de la población de la ciudad de Málaga por edades



Fuente: Elaboración propia, COGESA.

Gráfico 2.4: Evolución prevista pirámide de población Málaga





2.2. PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES A TRAVÉS DE LA PROYECCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA

2.2.1. Metodología

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

Desafortunadamente, el último dato oficial y disponible es el del Censo 2001, cifra que queda bastante alejada de la casuística en la que nos encontramos en estos momentos. Por este motivo, se tiene que recurrir a la estimación de otras fuentes:

- Instituto Estadística de Andalucía: según los últimos datos publicados por el IEA, el tamaño medio de los hogares de Andalucía ha sido de 2,8 personas/hogar en 2011.
- Actualmente según datos elaborados por el Mapa de Trabajo Social de Málaga 2012 en este año el tamaño medio de hogar es de 2,75 miembros por hogar.
- Junta de Andalucía: se lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, la Junta de Andalucía en la Orden de 29 de Septiembre de 2008 (BOJA 209/2008 de 21 de Octubre) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, determina un tamaño medio del hogar de 2,4 personas por hogar.
- Estudios similares: se ha comprobado que en las ciudades el tamaño medio de los hogares suele ser menor que en su provincia, sin embargo, la crisis actual ha ocasionado que la tendencia descendente del tamaño de los hogares se haya visto frenada.
El estudio "Hogares y viviendas en la proyección demográfica de la planificación urbanística", referente a Málaga, habla de un tamaño medio del hogar para 2016 de 2,56 miembros.



En base a las fuentes anteriores se ha tomado como referencia una hipótesis media, ya que la realidad parece indicar que el tamaño medio del hogar no seguirá la tendencia descendente tan acusada de los últimos años, al menos en el corto y medio plazo, de ahí que se haya considerado apropiado tomar como referencia un tamaño medio de 2,6 miembros por hogar al final del periodo. El tamaño del hogar irá decreciendo progresivamente desde los 2,75 miembros hasta los 2,6.

Junto con la variable anterior, otro aspecto muy influyente en la determinación del número de hogares será la propia evolución de la estructura de la pirámide de población.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional de la ciudad de Málaga se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica de la ciudad.

2.2.2. Proyección de la demanda de viviendas

Partiendo de un tamaño medio de hogar para el 2012 de 2.75 y con una proyección decreciente del mismo hasta llegar al 2023 con un tamaño del hogar de 2,6 miembros y con las hipótesis demográficas ya comentadas, en una década se obtendrá una demanda de 19.078 nuevos hogares en Málaga capital.

Tabla 2.4: Proyección de la demanda de viviendas para la ciudad de Málaga

	Hogares	Variación
2013	208.851	
2019	219.309	10.458
2023	227.929	8.620
2013-2023		19.078

Fuente: Elaboración propia .

Se espera que, una vez se despeje el escenario de inestabilidad actual provocado por la crisis económica, la evolución demográfica y social vuelvan a ejercer presión sobre el mercado de vivienda de Málaga, aunque previsiblemente la fuerza de esta presión no será tan intensa como en los años pasados.



3. PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA



3.1. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes.

El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de la ciudad de Málaga así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Uno de los principales destinos a los que se dedica una parte de los recursos económicos familiares en España es a la vivienda. El porcentaje de dedicación, ya sea para su adquisición o bien para alquiler -en cuyo caso no se trataría de una inversión material-, es uno de los factores básicos que tienen en cuenta las entidades financieras a la hora de conceder créditos hipotecarios.

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre. Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

Para caracterizar al demandante de Vivienda Protegida se ha partido del Registro de Demandantes facilitado por el IMV.

La ordenanza que regulan el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas se aprobaron el 30 de enero de 2014 por el Pleno del



Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, publicándose el 22 de abril de 2014 en el Boletín oficial de la provincia. En desarrollo de la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Antes de entrar de lleno en el análisis estadístico, conviene aclarar algunos aspectos relacionados con el registro de Demandantes. Actualmente y desde que se creó el registro (2010), existen algo más de 7.500 inscripciones. Han salido de este registro 284 demandantes al haber sido adjudicatarios de viviendas protegidas en cualquier régimen de tenencia, 181 están actualmente en proceso de adjudicación, 84 canceladas por los propios demandantes de viviendas y 203 canceladas por la administración, por incumplimiento de los requisitos, estos dos últimos grupos generalmente porque han encontrado soluciones en el mercado inmobiliario de viviendas libres.

Por todo ello, los que quedan en el registro de demandantes corresponden a aquellos que mantienen rentas medias bajas, que no han podido resolver sus problemas de vivienda en el mercado, siendo actualmente de una vez el IPREM, dato éste fundamental a la hora de programar puesto que marca la pauta de la capacidad económica que tienen la mayor parte de los demandantes inscritos en el registro actual. No obstante se piensa que conforme se agote el stock de viviendas actual del mercado y mejore la situación económica, los demandantes irán aumentando, de igual forma que su nivel de renta.

3.2. METODOLOGÍA

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido principalmente de los datos facilitados por el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) en una base de datos que recoge todas las solicitudes recibidas para las últimas promociones de viviendas protegidas gestionadas y/o ejecutadas por dicho organismo, el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la elaboración del estudio se ha partido de una base de datos inicial con 9.901 registros de solicitantes de los cuales ya inscritos tenemos 7.705. No obstante,



después de depurar la base de datos, para este estudio consideraremos solo las solicitudes ya inscritas que son las solicitudes en la que se ha comprobado todos los datos.

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta y tramos de edad. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o características comunes de la muestra.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la renta familiar ponderada.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

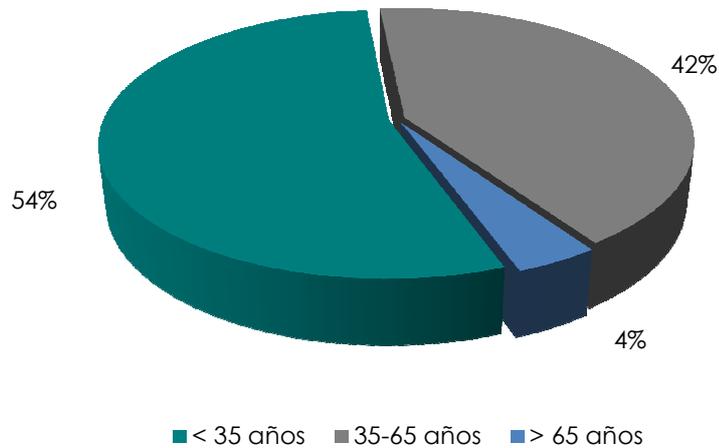
3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS DEMANDANTES

3.3.1. Edad de los demandantes

En Málaga, los solicitantes que buscan una vivienda protegida son, mayoritariamente, los jóvenes, esto es, personas menores de 35 años de edad, que representan el 54% de la muestra.

En un escalón más alejado se encuentran los demandantes con edad comprendida entre 35 y 64 años (42%), mientras que los que superan esta edad tienen una representación muy reducida (4%).

Figura 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Dentro del primer colectivo, los solicitantes con edad inferior a 25 años representan algo más del 11% frente al 89% que alcanzan los que se encuentran entre 25 y 34 años, hecho totalmente coherente con la búsqueda de independencia. En el segundo segmento de edad, los demandantes más jóvenes (35-45 años) son los más numerosos (57%), en línea con el razonamiento anterior. Por último, entre los mayores de 65 años, algo menos de la mitad, 45% de la muestra que solicitan vivienda, tienen menos de 70 años.

Figura 3.2: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

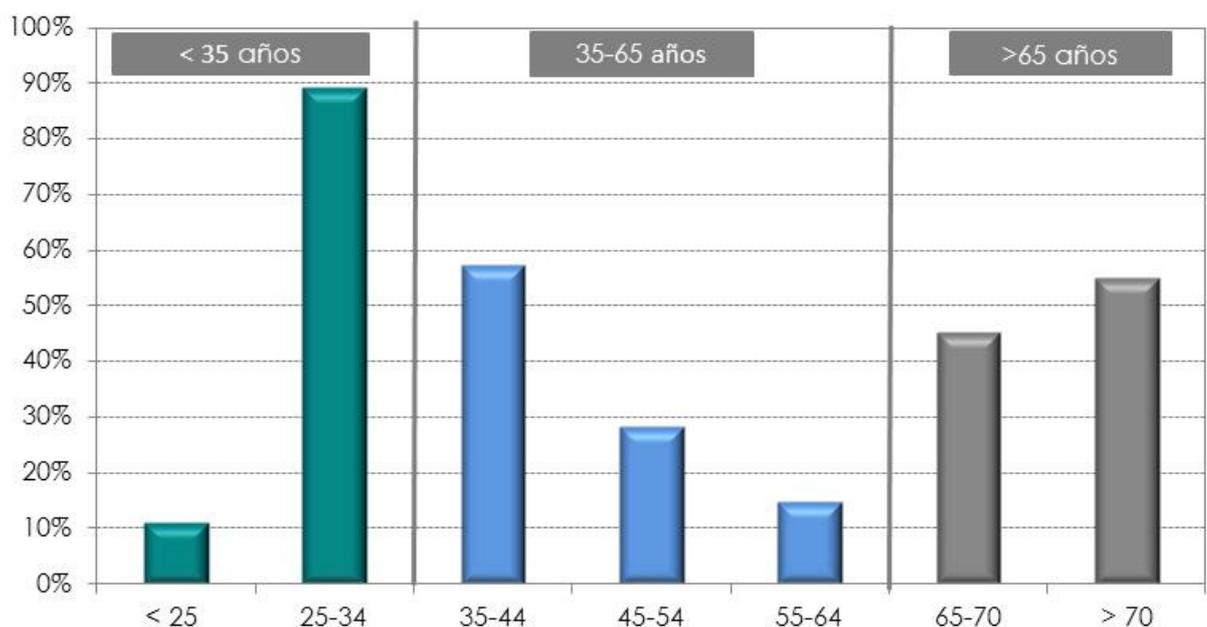


Tabla 3.1: Solicitantes de Vivienda Protegida según edad

Edad	Proporción
18-25 años	5,7%
25-30 años	23,9%
30-35 años	24,0%
35-40 años	14,8%
40-45 años	9,4%
45-50 años	5,9%
50-55 años	6,3%
55-60 años	3,7%
60-65 años	2,0%
65-70 años	1,9%
> 70 años	2,4%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.2. Composición de la Unidad Familiar

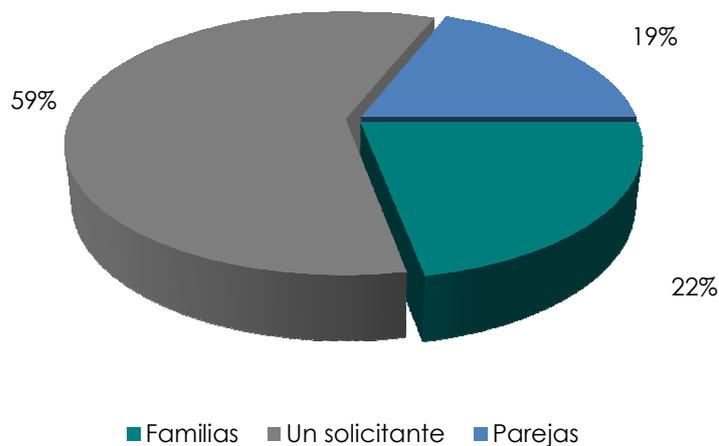
Otro aspecto a considerar en relación al perfil del demandante de vivienda protegida hace referencia al número de integrantes de la unidad familiar (tamaño medio del hogar), ya que el número de miembros de la unidad familiar tendrá una repercusión directa en las características y tamaño de la vivienda demandada.

Antes de analizar el tamaño medio del hogar, se hace interesante conocer el tipo de unidad familiar que compone la demanda de protección oficial de Málaga.

Normalmente, el perfil del demandante de vivienda protegida corresponde a una persona joven (o pareja), menor de 35 años, sin hijos, que busca su primera vivienda para emanciparse o con perspectivas de aumentar la familia en el medio plazo, por lo que es lógico que el tamaño del hogar ronde los dos miembros.

Esta hipótesis está totalmente en línea con los resultados extraídos del Registro Municipal de la Vivienda de Málaga, de donde se obtiene que, más de la mitad de las inscripciones realizadas corresponden a un único titular, mientras que la distribución entre parejas y familias tiene una presencia bastante similar (19,2% y 22% respectivamente).

Figura 3.3: Composición de la unidad familiar de los demandantes de Viv. Protegida

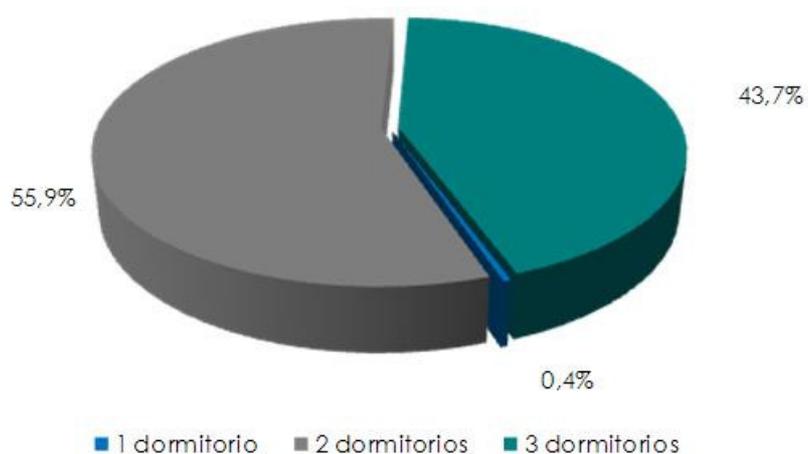


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En lo que se refiere al tamaño medio del hogar, éste ronda los 2 miembros en términos generales, mientras que si se analiza únicamente el caso de las familias, el tamaño del núcleo familiar asciende hasta los 3,7 miembros.

Según el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga, el 56% de los usuarios solicitan viviendas de dos dormitorios, seguido del 43,7% que los reclama de tres habitaciones. Las demandas de un solo dormitorio no tienen representación estadística, ya que tan solo alcanza el 0,4%.

Figura 3.4: Nº de habitaciones solicitadas por los demandantes de Viv. Protegida

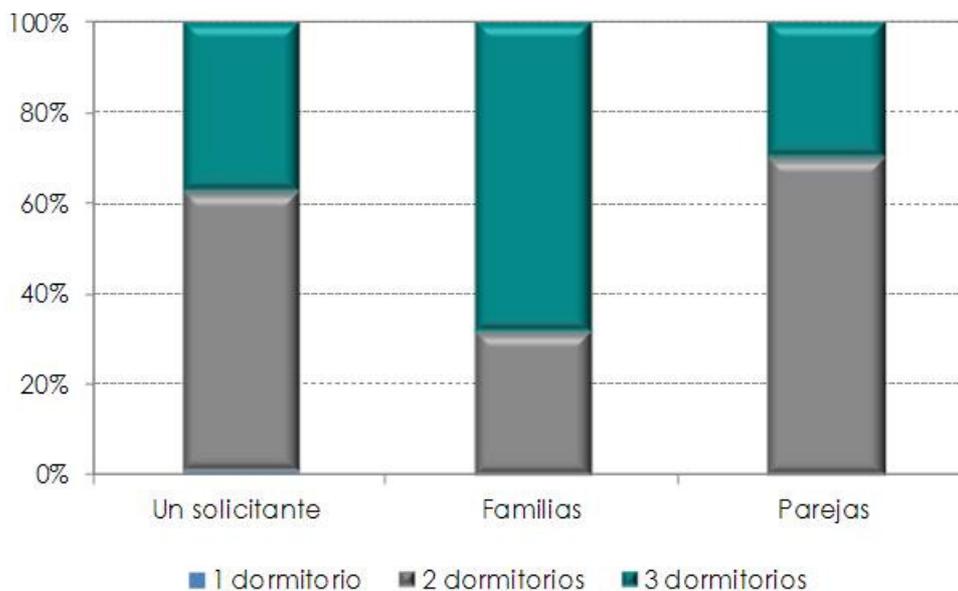


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

El siguiente gráfico muestra el número de habitaciones demandadas según el tipo de demandante. Cuando las solicitudes corresponden a un solo solicitante, priman las demandas de dos dormitorios (62%) al igual que en el caso de las parejas (70%), mientras que en el caso de las familias sucede a la inversa, la opción mayoritaria son las viviendas de tres habitaciones (68%).

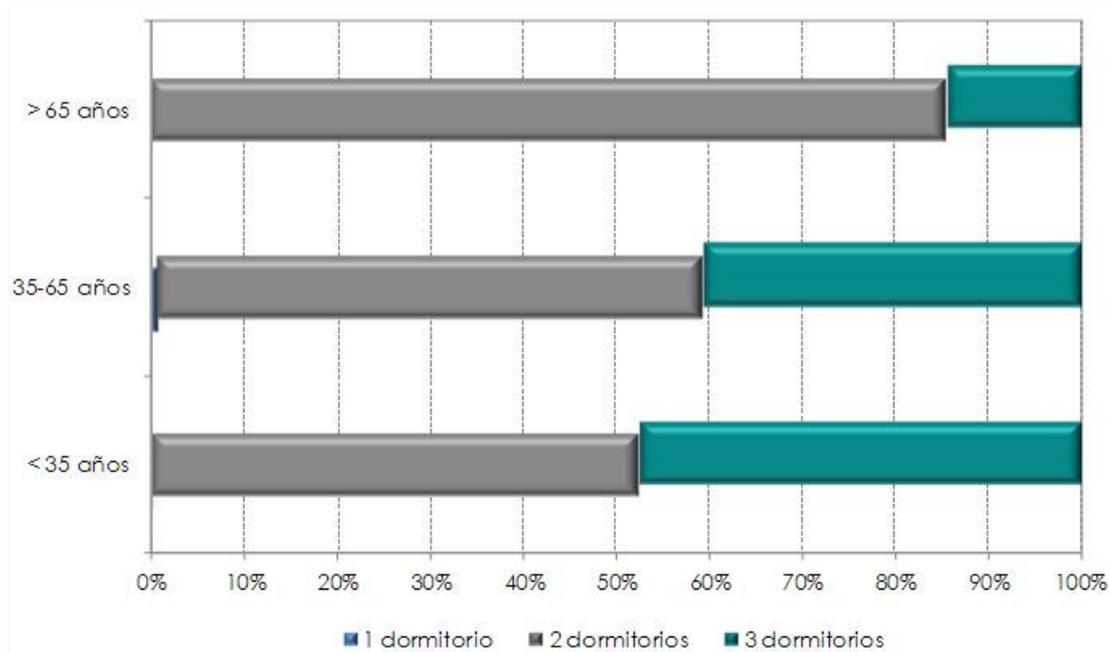
El cruce entre la demanda de habitaciones y los rangos de edad revela que, exceptuando las demandas de una habitación, que es muy residual, la demanda de tres habitaciones es más notoria en las cohortes de edad con más probabilidad de tener familia, mientras que decrece con la edad conforme las familias ven reducidos sus miembros o cuando ya se tiene una evidencia más concreta del tamaño presente o futuro de la unidad familiar.

Figura 3.5: N° de habitaciones solicitadas por tipo de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.6: Nº de habitaciones solicitadas por grupos de edad



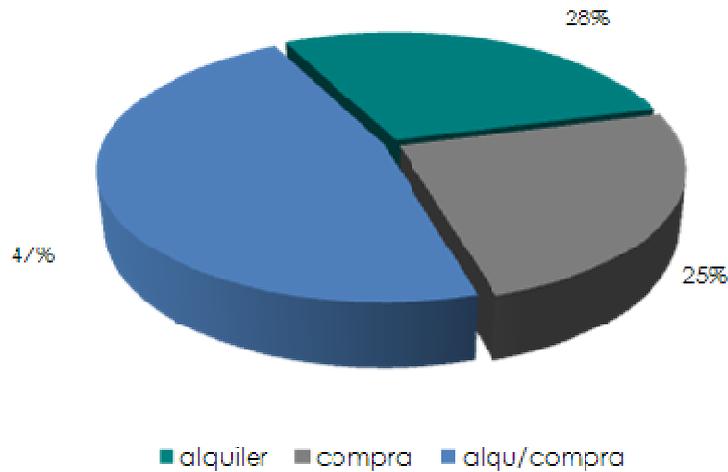
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Los demandantes de vivienda protegida solicitan principalmente viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, como manifiesta casi la mitad de la muestra (47%), mientras que un 28% se decanta simplemente por el arrendamiento. El 25% solicita la compra directa.

Según la tipología del demandante, todos los colectivos demandan principalmente viviendas en alquiler con opción a compra y en todos los casos su poder de representación supone aproximadamente la mitad de la muestra. El resto de opciones muestran idéntico comportamiento al general, es decir, el alquiler se aproxima al 30% y la compra se sitúa en torno al 25%.

Figura 3.7: Tipo de demanda

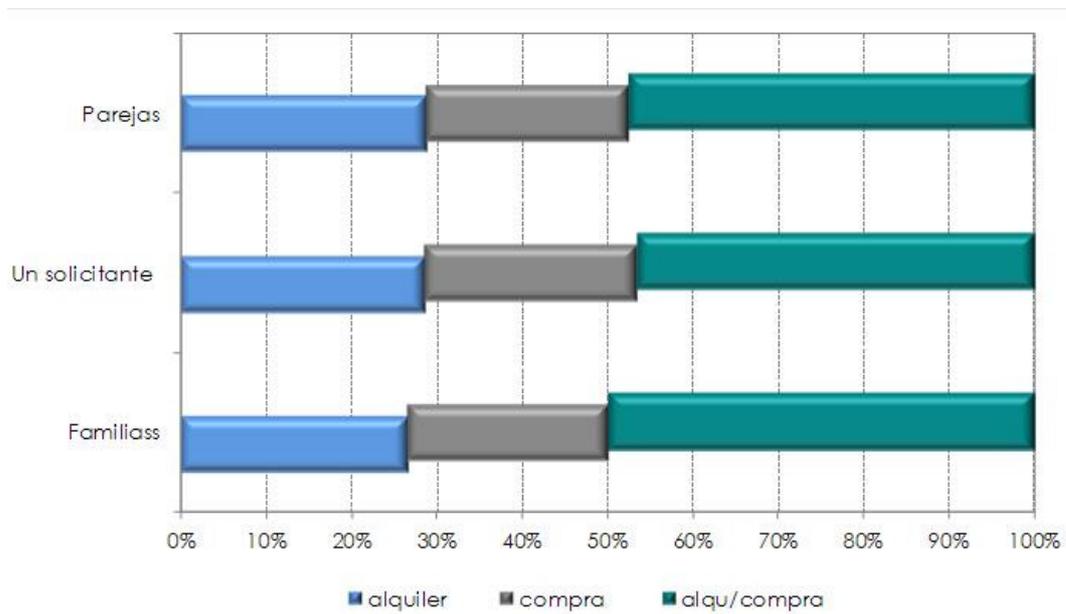


Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Por grupos de edad destaca la preferencia por el alquiler de los demandantes mayores de 65 años, aunque el alquiler con opción a compra sigue siendo también en este grupo una alternativa importante. En los menores de 35 años el alquiler representa el 35%, porcentaje que desciende al 29% en caso de los solicitantes comprendidos entre los 35 y 65 años. En dichos colectivos el alquiler con opción a compra alcanza el 51% y el 46% respectivamente.

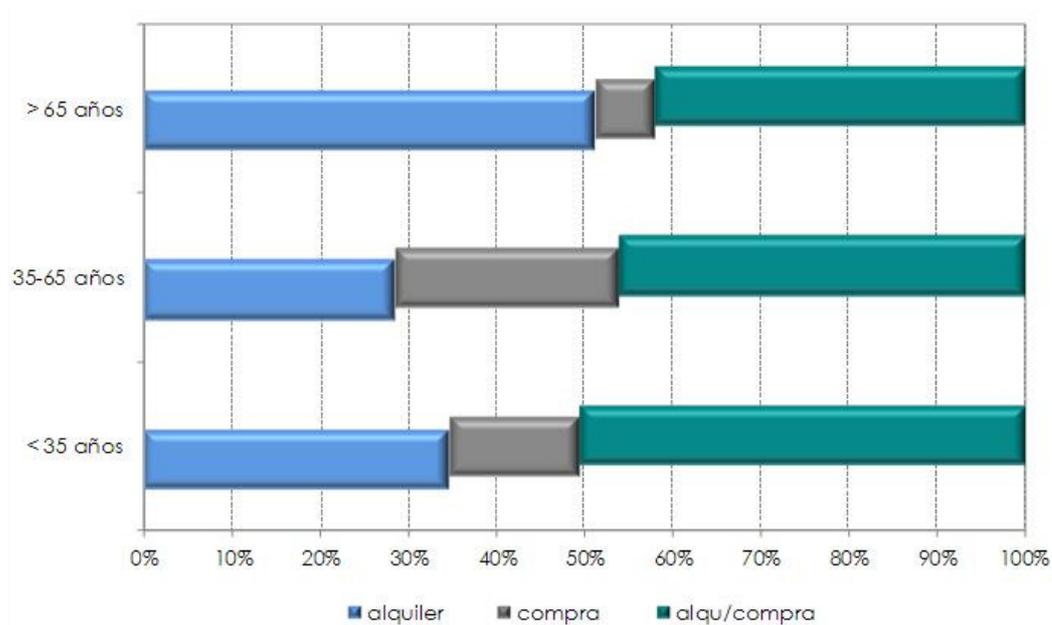
La compra está más presente entre aquellos cuya cohorte de edad es de 35-65 años, y alcanza el 25% entre los menores de 35 años; entre los mayores tan solo representa el 7%.

Figura 3.8: Tipo de demanda por tipología de demandante



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.9: Tipo de demanda por grupos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se verá en epígrafes siguientes al analizar los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida, la preferencia por viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra (75% del total) es consecuencia directa del

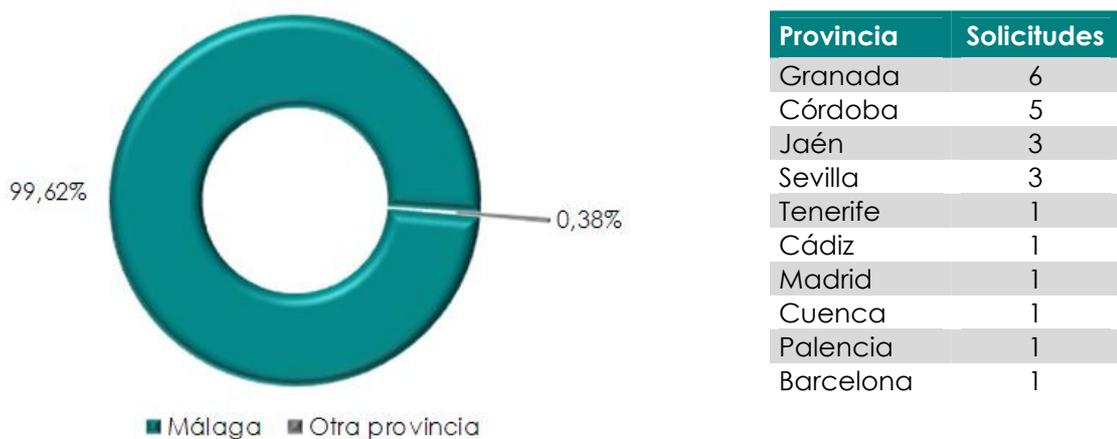
bajo nivel de ingresos de los demandantes, que no pueden permitirse el acceso a la vivienda en propiedad.

3.3.4 Origen geográfico de los demandantes

Uno de los parámetros analizados en relación al perfil de los solicitantes de vivienda protegida es su origen geográfico.

De la información facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga se obtiene que prácticamente la totalidad de la muestra, el 99,62% de los solicitantes de vivienda protegida son de la provincia de Málaga, frente al 0,38% restante que se encuentran empadronados en otras provincias, principalmente andaluzas.

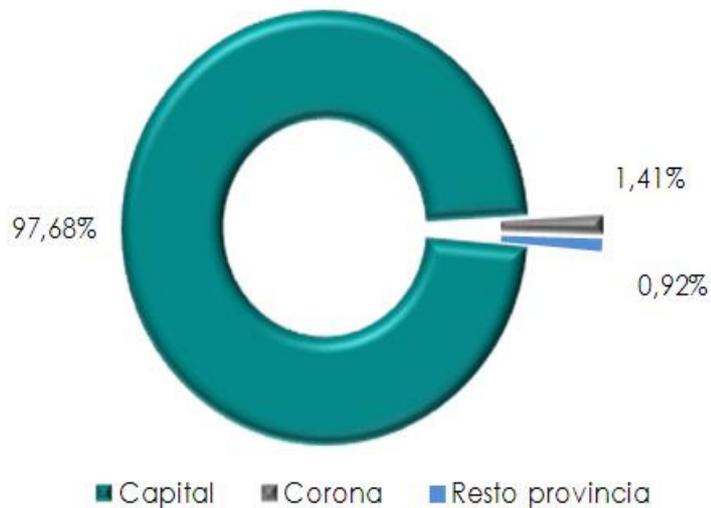
Figura 3.10: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando más en profundidad los datos disponibles, se puede apuntar que, de la provincia de Málaga, el 97,7% de las solicitudes registradas son de demandantes empadronados en la propia capital y solo el 2,3% son de otros municipios de la provincia, porcentaje que se decanta levemente a favor de las demandas pertenecientes a los municipios de la corona frente al resto de localidades de la provincia.

Figura 3.11: Demandantes de Vivienda Protegida por origen de procedencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

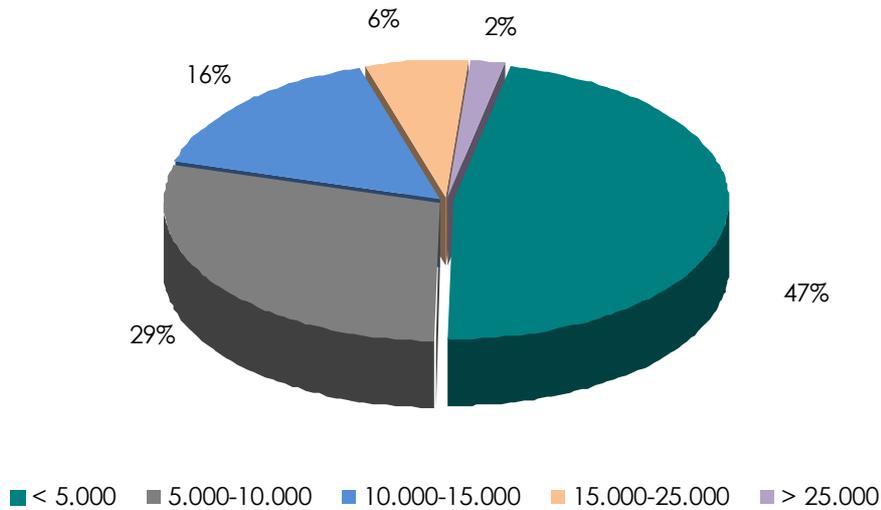
3.3.5 Renta media de los demandantes

En el presente epígrafe se analiza la renta media de los solicitantes de vivienda protegida en Málaga, dejando para los siguientes apartados la renta media de la unidad familiar y el análisis de la estratificación de dichas demandas por niveles de renta.

Para la muestra analizada, los ingresos medios de los demandantes de vivienda protegida se sitúan en 6.560€ brutos anuales, lo que equivale aproximadamente al cobro de una nómina neta de unos 468€ mensuales. La muestra para obtener este indicador está formada por 6.042 registros, de los cuales 1.069 solicitantes han declarado unos ingresos nulos, cifra que asciende a 1.286 registros si se incluyen todos los registros con ingresos declarados inferiores a 1.000€ anuales. Este 21% de la muestra condiciona sobremanera los ingresos medios anuales de los solicitantes.

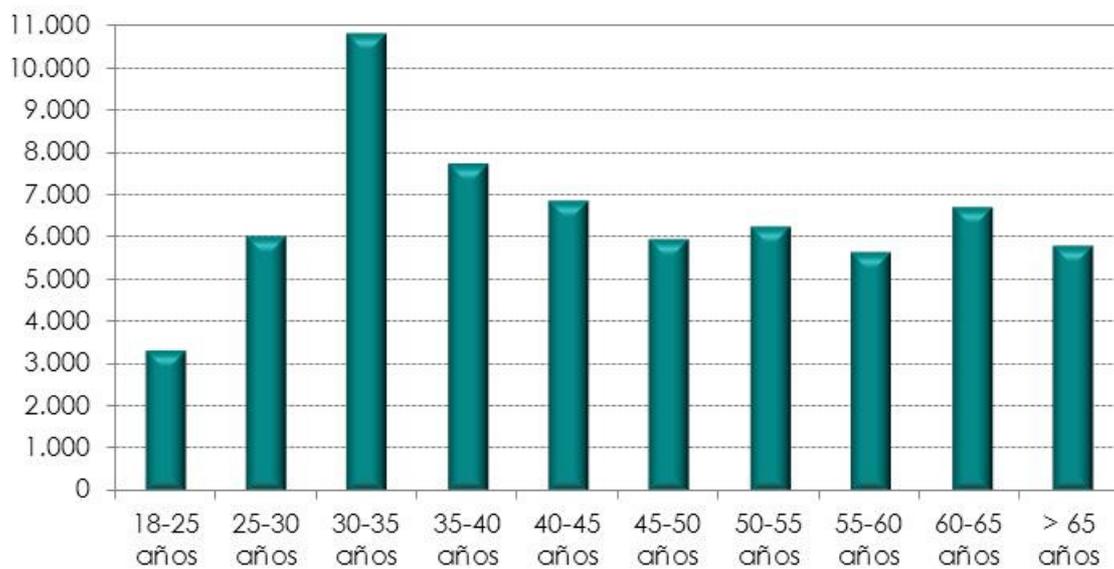
La distribución de los ingresos por intervalos revela que el 47% de los solicitantes de VPO tienen unos ingresos inferiores a 5.000€ anuales y el 29% se encuentra en el intervalo siguiente (5.000-10.000€). El 16% de la muestra posee unos ingresos anuales de entre 10.000 y 15.000€ y solo el 8% supera dicho importe.

Figura 3.12: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.13: Ingresos brutos medios de los solicitantes de Vivienda Protegida por tramos de edad



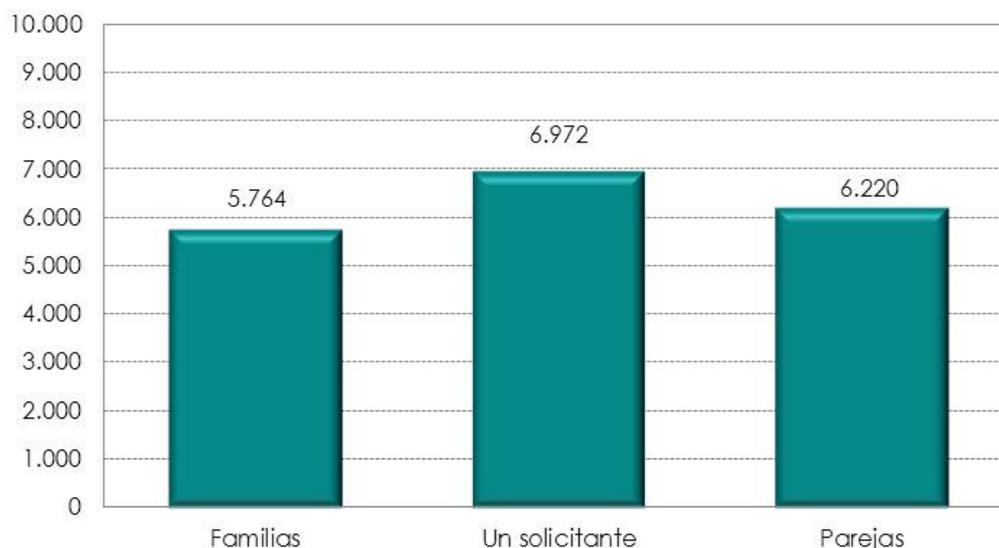
Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Analizando las rentas de los solicitantes por tramos de edad se comprueba que en general los ingresos tienden a aumentar a medida que lo hace la edad del demandante, como consecuencia fundamentalmente del desarrollo profesional. No obstante, a partir de los 35 años los salarios medios empiezan a disminuir.

Según la tipología de demandante, los ingresos medios de los solicitantes que pertenecen a una familia son los más bajos y suponen tan solo 5.764€ anuales.

Las inscripciones efectuadas por solicitantes que incluyen a su pareja presentan unos ingresos medios brutos anuales de 6.220 € mientras que las solicitudes individuales son las que manifiestan unos ingresos más elevados, ya que se aproximan a los 6.972€.

Figura 3.14: Ingresos brutos según tipología de demandante (€/año).



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

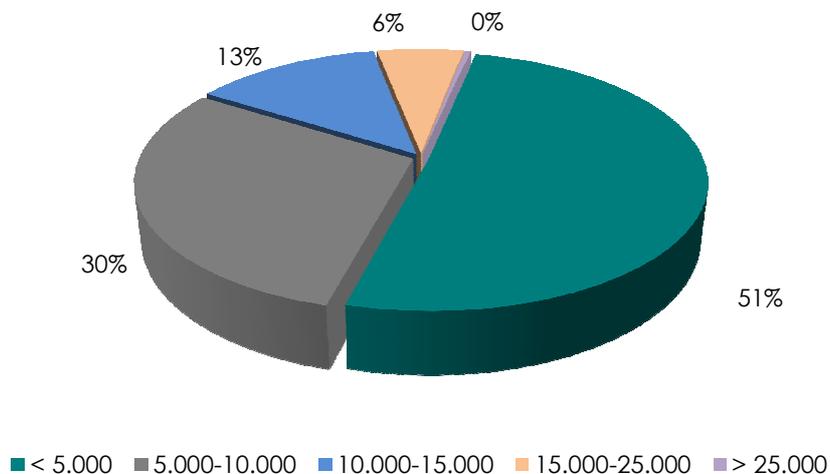
3.3.6. Renta media de la unidad familiar

Se ha observado que en el registro de demandantes de vivienda hay inscripciones realizadas por varios miembros de la unidad familiar motivo por el que interesa conocer la renta familiar disponible total.

La explotación de la muestra sitúa la renta familiar media en 5.764,27€.

En cuanto a la distribución de los ingresos, los mayores porcentajes vuelven a situarse en las cohortes más bajas, de este modo, el 51% de los solicitantes tienen unos ingresos familiares inferiores a los 5.000€ anuales; el 30% están entre los 5.000 y los 10.000€ y un 13% de las solicitudes se encuentran en el intervalo inmediatamente superior (10.000-15.000€). Solamente el 6% de los demandantes manifiesta tener unos ingresos superiores a 15.000€ anuales.

Figura 3.15: Distribución de los ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.3.7. Estratificación de los ingresos de los demandantes

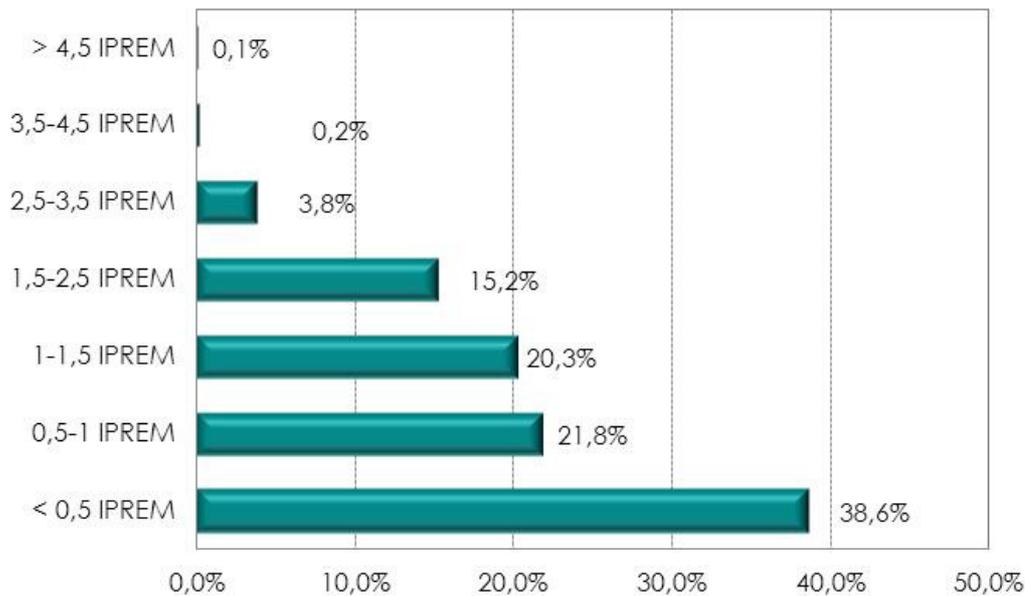
La muestra facilitada por el Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga con las solicitudes de vivienda protegida se ha estratificado con el objetivo de obtener la distribución de las rentas familiares de los demandantes de vivienda protegida.

Por otro lado, la base de datos permite obtener la distribución de las rentas de los demandantes de vivienda protegida respecto al régimen de acceso de la vivienda solicitada.

La variable utilizada para la estratificación de la muestra en función del nivel de ingresos, será el número de veces que sobrepasan los ingresos familiares de cada solicitante el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año de referencia (532,51€/mes en 2013).

El 80% de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Málaga tiene unos ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, la mitad de los cuales manifiesta poseer los ingresos mínimos (< 0,5 vez el IPREM). Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM aumenta hasta el 95%. Por el contrario, los solicitantes con ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM tan solo representan el 0,3% del total.

Figura 3.16: Ingresos de los solicitantes en función de nº veces el IPREM



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

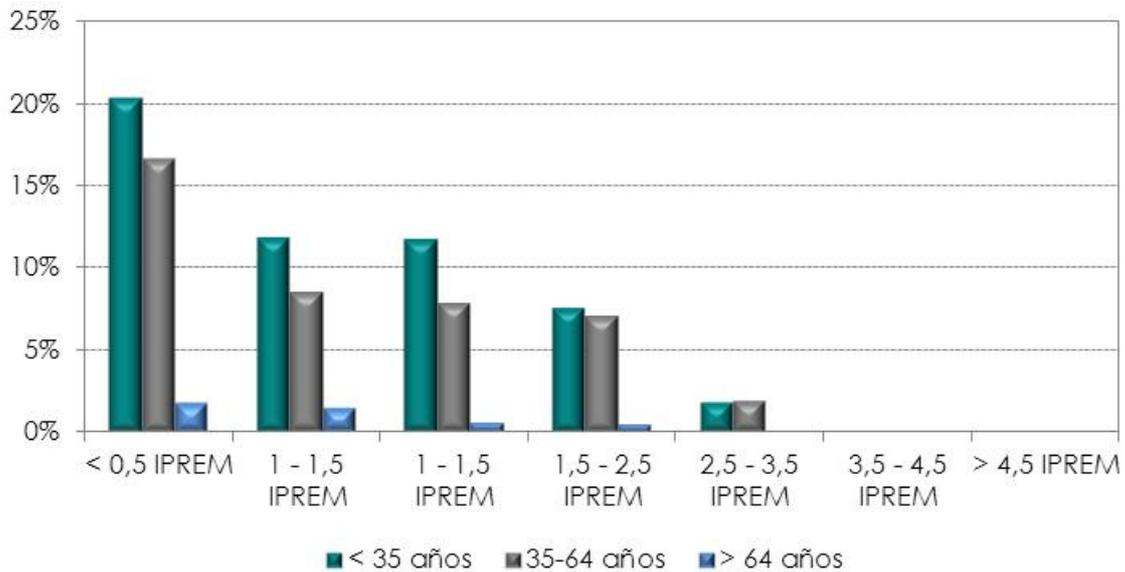
En la tabla adjunta puede verse el detalle por rangos de edad.

Tabla 3.2: Distribución de los solicitantes por tramos de edad en función del nivel de ingresos.

	< 35 años	35-64 años	> 64 años	TOTAL
< 0,5 IPREM	20,3%	16,6%	1,7%	38,6%
0,5 - 1 IPREM	11,9%	8,5%	1,4%	21,8%
1 - 1,5 IPREM	11,8%	7,9%	0,6%	20,3%
1,5 - 2,5 IPREM	7,6%	7,1%	0,5%	15,2%
2,5 - 3,5 IPREM	1,8%	1,9%	0,1%	3,8%
3,5 - 4,5 IPREM	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%
> 4,5 IPREM	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.17: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y tramos de edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

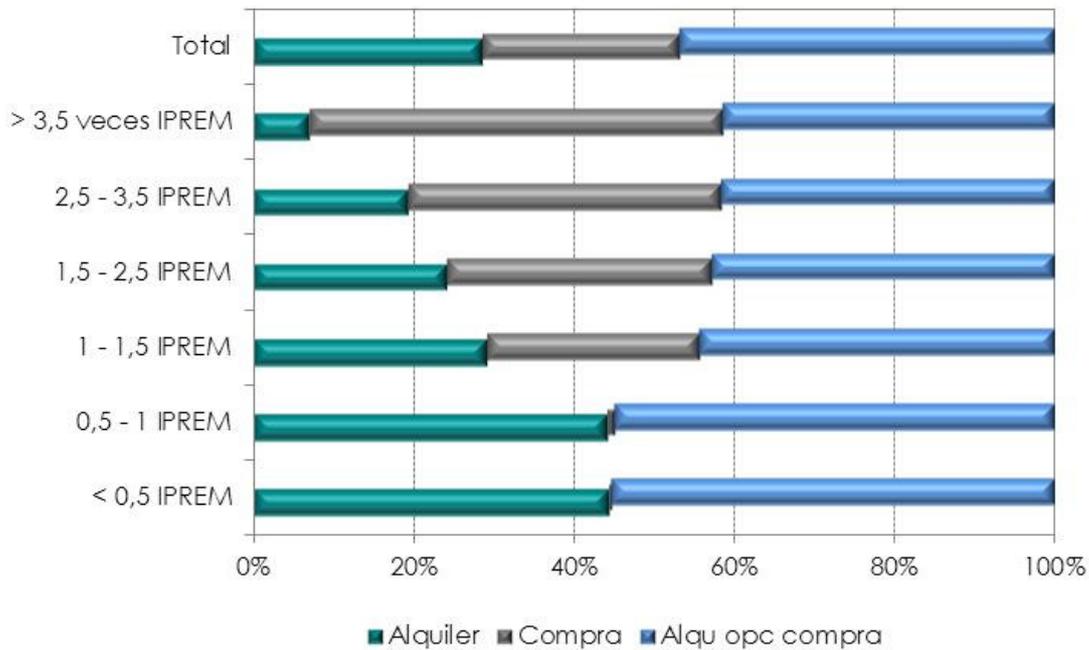
Tabla 3.3: Distribución de régimen de acceso a la vivienda según las solicitudes de los demandantes

	ALQUILER	COMPRA	ALQ+OPC. COMPRA	TOTAL
<0,5 IPREM	19,4%	0,2%	15,9%	13,5%
0,5-1 IPREM	28,9%	1,0%	23,6%	20,2%
1-1,5 IPREM	19,7%	24,8%	19,6%	20,8%
1,5-2,5 IPREM	24,2%	46,0%	28,1%	30,9%
2,5 - 3,5 IPREM	6,9%	19,4%	9,8%	11,0%
> 3,5 veces IPREM	0,9%	8,7%	3,0%	3,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En la siguiente figura puede apreciarse cómo, las opciones de compra son más elevadas conforme el nivel de renta crece, mientras que con el alquiler ocurre justo a la inversa. La excepción es el alquiler con opción a compra cuya proporción sobre el resto es elevada independientemente de la renta.

Figura 3.18: Distribución de los solicitantes de Vivienda Protegida según nivel de ingresos y régimen de acceso a la vivienda según Solicitudes



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

3.4 ESTRATIFICACIÓN DE LA RENTA POR EDAD Y COMPOSICIÓN FAMILIAR

La estratificación de la renta por tramos de edad y composición familiar permitirá profundizar en el conocimiento de la demanda y dará una visión real de las soluciones de viviendas para cada tipo de población.

En los siguientes epígrafes se analizará la composición familiar y la estratificación de la renta para los siguientes colectivos:

- Jóvenes: menores de 35 años
- Personas comprendidas entre 35-65 años
- Mayores de 65 años

En los siguientes apartados se analizará en detalle cada colectivo:

3.4.1. Jóvenes

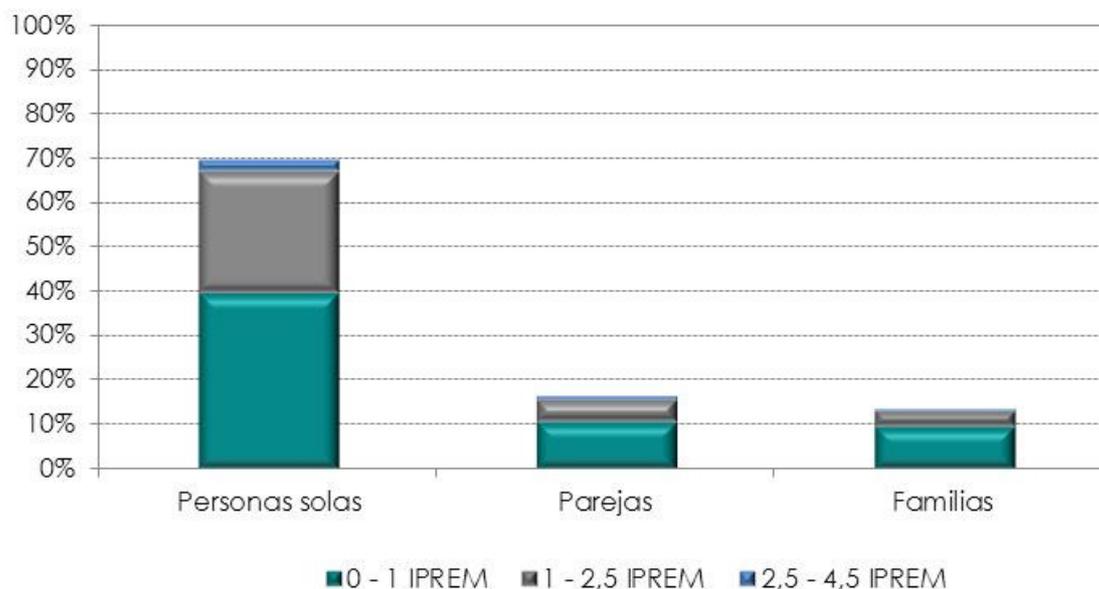
Tal y como puede apreciarse en la siguiente tabla, el 95 % de los jóvenes solicitantes de vivienda están por debajo del 2,5 IPREM, lo que pone de manifiesto la dificultad que en los actuales momentos tiene los jóvenes para independizarse o encontrar salida en el mercado laboral y poder conformar un hogar o en el caso de tenerla disponer de una cierta calidad de vida.

Tabla 3.4: Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	39,6%	27,6%	2,3%
Parejas	10,9%	5,1%	0,7%
Familias	9,8%	3,7%	0,3%
TOTAL	60,3%	36,4%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Figura 3.19: Ingresos de jóvenes según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Merece especial mención el análisis de “jóvenes solos”, de los cuales se estudiarán las personas con edad comprendida hasta los 25 años y los de edad entre 25 y 35 años.

Tabla 3.5: Ingresos de jóvenes solos en función de nº veces el IPREM y edad

	< 25 años	25-35 años
<0,5 IPREM	6,5%	26,5%
0,5-1 IPREM	1,8%	22,1%
1-1,5 IPREM	1,7%	23,2%
1,5-2,0 IPREM	0,3%	10,3%
2,0 - 2,5 IPREM	0,1%	4,1%
> 2,5 veces IPREM	0,1%	3,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

En el primer grupo nos encontramos con un 6,5 % del total de “jóvenes solos” que tiene una edad menor a 25 años y unos ingresos inferiores al 0,5 veces IPREM, lamentablemente este colectivo tendrá pocas soluciones, tanto en el ámbito de viviendas protegidas como en el de las viviendas libres.

Los “jóvenes solos” mayores de 25 años hasta 35 años, con ingresos inferiores a 0,5 IPREM (26,5%) igualmente encontrarán pocas soluciones. Estos colectivos cuyos ingresos son tan pequeños no tienen posibilidades de acceso a ningún tipo de vivienda, la única solución sería algún “modelo de alojamiento compartido” que pudiera dar respuesta a estos colectivos entre 25-35 años con ingresos inferiores a 0,5 IPREM. Este modelo de alojamiento compartido para “jóvenes solos” menores de 35 años, siempre debe entenderse como un modelo “transitorio”, durante un tiempo, es decir con cierta mecánica rotativa, finalizado el plazo el joven debe optar a otras opciones según su nueva situación.

Si tenemos en cuenta el caso de “jóvenes solos” con ingresos comprendidos entre el 0,5 y 1,5 IPREM y edad menor de 35 años, tendríamos que buscar igualmente soluciones compartidas, bien en pisos compartidos en el mercado libre de alquiler, o bien el Ayuntamiento tendrá que buscar opciones que ayuden a independizarse a estos jóvenes, diseñando nuevas soluciones de alojamientos compartidos o similares.

También podríamos plantearnos la posibilidad de acogernos al programa Estatal de fomento del Parque Público de Alquiler y crear viviendas de alquiler en



rotación para personas cuyos ingresos sean inferiores a 1,2 veces el IPREM, aunque la financiación de este programa (el Estado solo aporta el 30% del coste de la edificación), sin ayuda Autonómica, sería inviable.

En el caso de los "jóvenes solos", con ingresos superiores al 1,5 hasta el 2,5 veces el IPREM, menores de 25 años, podrían plantearse alojamientos o pisos compartidos; y los mayores de 25 hasta 35 años podrían acceder al mercado de viviendas o apartamentos en alquiler, públicos o privados, además tendrían derecho durante 1 año prorrogable a 2 años, a las ayudas estatales (hasta el 40 % de la renta).

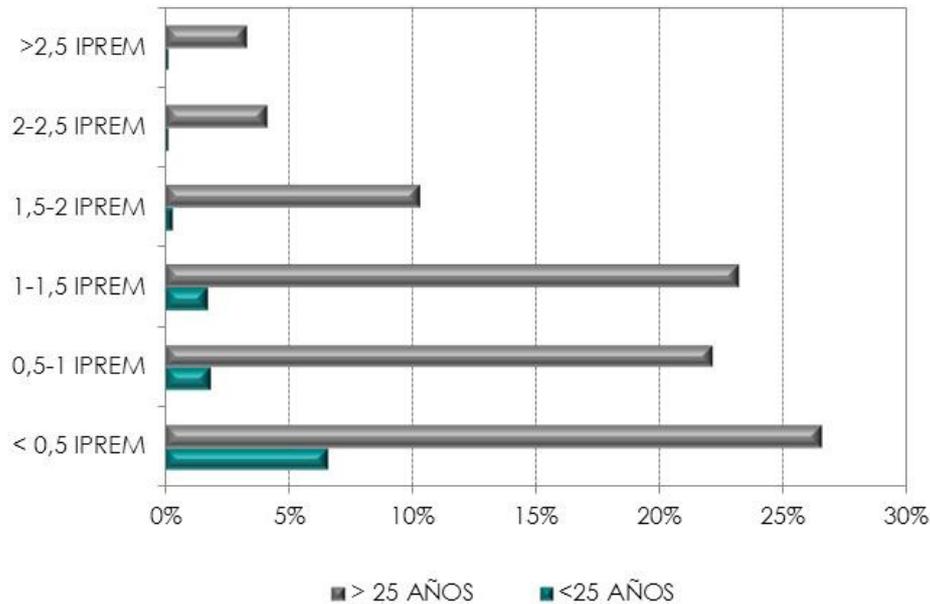
Solo un 7,5 % de los "jóvenes solos" con ingresos superiores al 2,5 IPREM, en cualquier franja de edad, podrían optar por el mercado del alquiler o alquiler con opción a compra (inexistente en los nuevos planes de viviendas) o por compra de viviendas en el mercado libre (el Plan Estatal no contempla ningún programa de viviendas en venta).

Para el caso de jóvenes con familia y/o en pareja, la situación se agudiza, ya que más del 95% se encuentra por debajo del 2,5 IPREM.

De estos el 20,7% se encuentra por debajo de 1 IPREM. Habría que optar en el caso de familias a una vivienda social con alquileres simbólicos no superiores a 50€ al mes que solucionaran este tipo de problemas. En el caso de parejas a alojamientos compartidos.

Entre 0,5 y 1,5 IPREM las soluciones tanto para familias o parejas serían similares: viviendas sociales. Y en el caso de más de 1,5 IPREM, tanto para familias o parejas: viviendas en alquiler o alquiler con opción a compra, pues por sus niveles de renta podrían empezar a plantearse sobre todo para el caso de más de 2,5 IPREM.

Figura 3.20: Ingresos de jóvenes solos, en función de nº veces el IPREM y edad



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

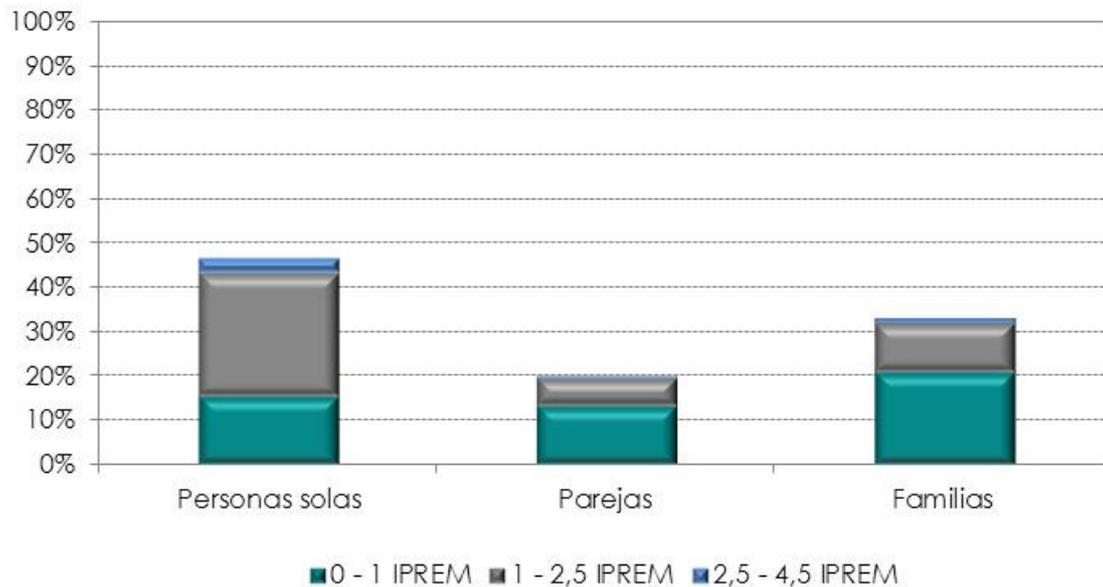
3.4.2. Demandantes entre 35 y 65 años

Tabla 3.6. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	15,7%	27,5%	3,2%
Parejas	13,2%	6,5%	0,7%
Familias	21,1%	11,1%	1,0%
TOTAL	50,0%	45,1%	4,9%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.21: Ingresos personas comprendidas entre 35-65 años según IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Se vuelve a repetir que el 95% de los demandantes, tienen ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, de los que el 50% de ellos no alcanza 1 vez el IPREM.

Los demandantes con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM son los de mayor dificultad para acceder a una vivienda digna, da igual que sean personas solas, parejas o familias, para estos casos necesitaríamos apoyos Estatales o Autonómicos para poder hacer frente a una vivienda, se podría tener en cuenta el alquiler social, es decir, lo que hemos denominado viviendas sociales con ayudas sociales, aunque en el caso de personas solas se podría estudiar alojamientos compartidos o similares, o viviendas pequeñas.

Los comprendidos entre 1 y 2,5 IPREM, podrían acceder a una vivienda en Alquiler, o a una vivienda en Alquiler con opción a compra. El 5 % restante podría ir directamente a compra o alquiler con opción de compra, en función de cómo se encuentre el mercado hipotecario.

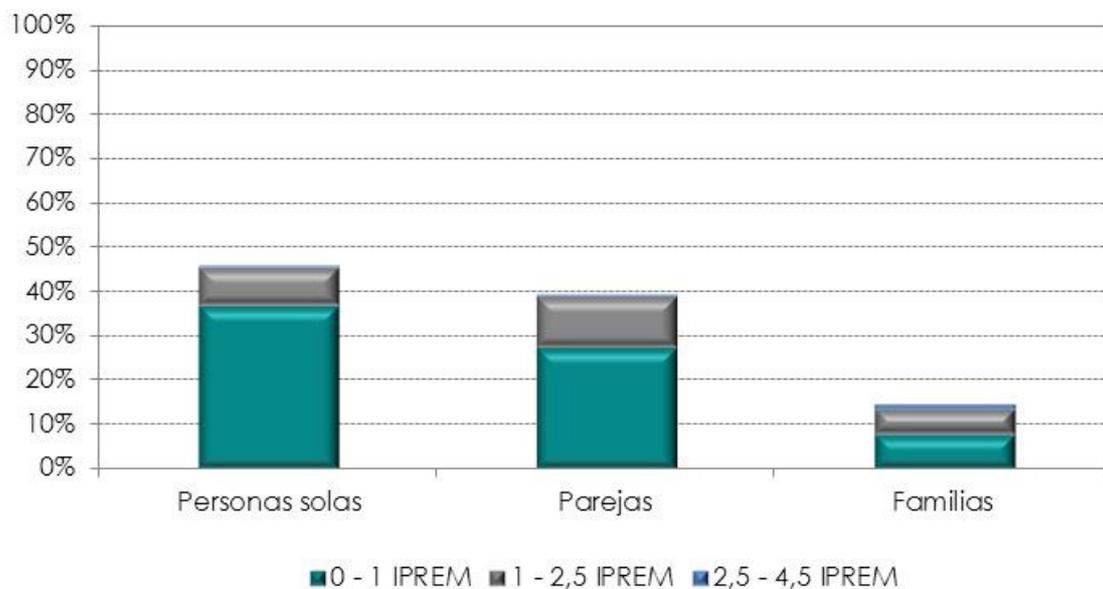
3.4.3. Personas mayores 65 años

Tabla 3.7. Situación personal según estratificación de la renta

	0 - 1 IPREM	1 - 2,5 IPREM	2,5 - 4,5 IPREM
Personas solas	37,0%	8,5%	0,4%
Parejas	27,4%	11,6%	0,4%
Familias	8,1%	5,8%	0,8%
TOTAL	72,5%	25,9%	1,6%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga

Figura 3.22: Ingresos de personas mayores de 65 años en función de nº veces el IPREM y composición familiar



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Se eleva hasta el 98% las personas cuyos ingresos están por debajo del 2,5 IPREM, de lo que el 72% no alcanza 1 vez el IPREM. Hay que prestar especial atención a este colectivo que no alcanza 1 IPREM, ya que el 37% del mismo son personas mayores, solas y en situación de riesgo de exclusión social, alcanzando un 65% si contabilizamos también las parejas. Para este colectivo habría que pensar en alojamientos, con apoyo de Servicios Sociales, incluso diseñando fórmulas de interrelación social-generacional, es decir, habría que explorar opciones que superaran la situación actual de los colectivos uniformes y cerrados (mayores con mayores; jóvenes con jóvenes... etc. o colectivos cerrados al exterior) de manera que



optáramos por intentar crear situaciones mixtas generacionalmente y socialmente hablando y abiertas al barrio, de manera que los Servicios de los propios Alojamientos pudieran ser utilizados por otros colectivos compatibles pertenecientes al Distrito.

Mención especial tendría el colectivo de familias con personas mayores de 65 años, no es un colectivo importante, pero la solución no es similar a la comentada, habría que optar por viviendas sociales.

De 1 IPREM hasta 2,5 IPREM para el caso de personas solas o parejas habría que seguir optando por alojamientos o alquiler en función de su grado de dependencia o limitaciones. En el caso de las familias podríamos optar por viviendas en alquiler.



4. ESTIMACIÓN NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



4.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se determinarán las necesidades futuras de Vivienda Protegida en la ciudad de Málaga.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016", así como en el "borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía", tanto para vivienda en propiedad como para vivienda en alquiler.

Tal y como se analizará, en una década podría existir en Málaga capital una demanda potencial total de aproximadamente 19.000 viviendas, cuyos ciudadanos, seguramente, preferirían vivir en la ciudad. Por ello, si la capital es capaz de generar una oferta inmobiliaria suficiente y a unos precios adecuados podrá retener buena parte de esa demanda potencial, llegando incluso a poder invertir los movimientos migratorios centrífugos de pérdida poblacional.

En relación a evitar la pérdida poblacional hacia otros municipios cercanos (no se tiene en cuenta la emigración por motivos de trabajo a otros países), uno de los requisitos fundamentales pasa por generar una oferta suficientemente atractiva desde el punto de vista económico que haga que los ciudadanos no tengan que emigrar hacia los municipios de la corona en busca de vivienda más barata, con unos diferenciales de precios medios entre la ciudad y los municipios colindantes que puede llegar en casos extremos hasta el 20%.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y situación familiar, económica y social de los demandantes de vivienda puede ser una de las mejores fórmulas para alcanzar dicho fin.



4.2. METODOLOGÍA

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Málaga para el horizonte 2014-2023 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)

+

Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)

A continuación se profundizará en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que los datos de Inscripciones en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de finales de 2013 alcanza la cifra de 7.390 registros

4.3. DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA.

La estimación de las necesidades de vivienda protegida se logrará a partir de las conclusiones obtenidas de los estudios de demanda de vivienda y de la caracterización de los demandantes pertenecientes al "registro de demandantes".

Para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programas, se ha tomado como parámetro básico el nivel de ingresos de los demandantes, su edad y composición familiar, asociando cada uno de los niveles de renta con un programa preferente, para lo que se recurrirá nuevamente al "Plan Estatal de fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y rehabilitación urbanas 2013-2016" y del borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (a fecha de hoy no existe plan andaluz aprobado).

4.3.1. Viviendas según licencias

Para analizar la demanda de vivienda protegida ha sido preciso basarse en los Indicadores de Sostenibilidad de Málaga.

En dichos indicadores se analiza el número de licencias de vivienda en la ciudad, discriminando además entre VPO y vivienda libre. La información viene detallada en un histórico que ha servido para obtener el porcentaje que representa

cada tipo de vivienda en la ciudad y que, posteriormente será empleado para predecir la demanda futura de Vivienda Protegida.

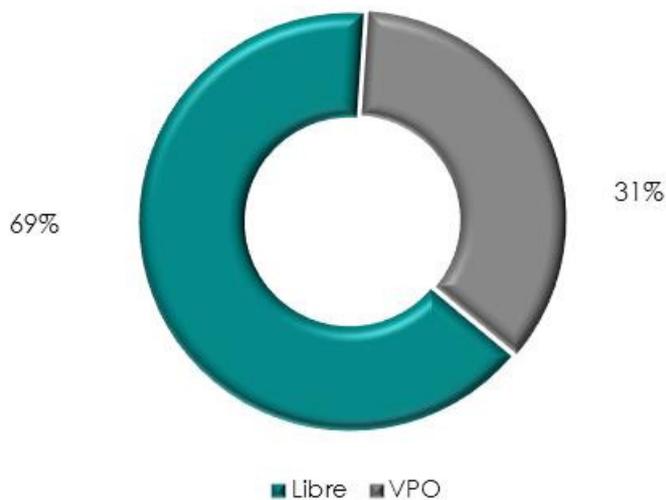
Tabla 4.1: N° de viviendas según licencias.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
N° viviendas	5.326	4.777	5.873	5.884	1.607	2.541	2.338	1737	823
Libre	5.149	4.409	4.780	5.526	928	1.573	1.757	1181	694
VPO	177	368	1.093	358	679	968	581	556	129
% Libre	96,7%	92,3	81,4	93,9%	57,7%	61,9%	75,1%	68%	84%
% VPO	3,3%	7,7%	18,6	6,1%	42,3%	38,1%	24,9%	32%	16%

Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga.

Partiendo de la información de la tabla anterior se ha obtenido que la proporción a utilizar en la estimación de la demanda de Vivienda Protegida en Málaga capital sea como media del 31% de la demanda total generada (media de los 5 últimos años). El 69% restante corresponde a Vivienda Libre.

Figura 4.1: Distribución de la demanda de vivienda en Málaga capital.



Fuente: Indicadores de Sostenibilidad Málaga. Elaboración propia, COGESA.

4.3.2. Demanda de nuevos hogares de Vivienda Protegida

En la siguiente tabla se muestra la demanda de vivienda protegida para el periodo 2012-2022 según el tamaño medio del hogar definido (2,6 miembros)

Tabla 4.2: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida 2014-2023

Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.914
Vivienda Libre	13.164
Demanda Total de Vivienda	19.078

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada, se obtienen 19.078 nuevos hogares. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.914 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 13.164 viviendas libres.

Tabla 4.3: Demanda de nuevos hogares de vivienda protegida restándole el stock 2014-2023

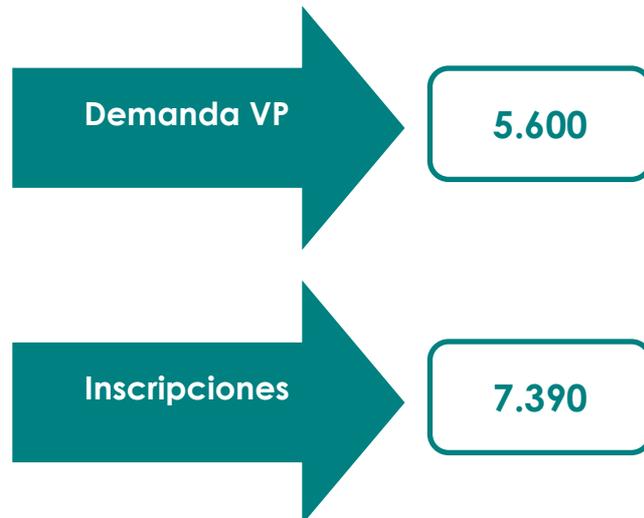
Tipo de Demanda	Nº viviendas
Vivienda Protegida	5.600
Vivienda Libre	12.465
Demanda Total de Vivienda	18.065

Fuente: Elaboración propia

Partiendo del dato de demanda total de nuevos hogares obtenido mediante la proyección sociodemográfica realizada de 19.078 viviendas y restándole el stock de viviendas en la ciudad de Málaga, que se analizará en detalle en el apartado de Oferta, que asciende a una cifra aproximada de 1.013 viviendas, se obtiene una demanda total de viviendas 18.065 viviendas. De estas el 31% corresponden a viviendas protegidas, esto es 5.600 viviendas protegidas y el resto el 69% corresponden a viviendas libres, 12.465 viviendas libres.

Tal y como se muestra en la tabla anterior en los próximos 10 años la ciudad de Málaga va a tener que generar una oferta de aproximadamente 5.600 viviendas protegidas si pretende atender a toda la demanda potencial, es decir, 560 viviendas anuales a promover por promotores públicos y privados.

4.4. NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA



De los análisis de demanda realizados a lo largo del presente documento, podemos concluir que la necesidad de viviendas protegidas, a promover por promotores públicos y privados, estará formada por el número de nuevos hogares de viviendas protegidas, obtenidos por la proyección de los estudios sociodemográficos que son 5.600, más el número de inscripciones en el "Registro de demandantes", que alcanzan la cifra de 7.390 unidades, lo que supone un total de 12.990 viviendas protegidas a llevar a efecto en un plazo de diez años, no debemos olvidar que en este número también se encuentran los alojamientos, por lo que esta demanda total será de viviendas protegidas y alojamientos.

4.5. RELACIÓN PROGRAMAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y EL NIVEL DE INGRESOS

Tal y como ya se ha comentado en el apartado 3.4 “Estratificación de la renta por edad y composición familiar”, el parámetro fundamental para poder segmentar la demanda de vivienda protegida por programa es el nivel de renta y la edad de dichos solicitantes. Así, los demandantes con renta más baja deberán acogerse forzosamente a los programas de alquiler, (ya que en los nuevos planes de viviendas, solo existen programas de ayudas al alquiler y programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler), por no disponer de un nivel de ingresos suficiente que les permita hacer frente al pago de la hipoteca (o que les permita incluso la concesión de la hipoteca por parte de alguna Entidad Financiera), mientras que los demandantes con mayor poder adquisitivo podrán optar a una vivienda en alquiler o venta.

En la tabla siguiente se muestra la estratificación de los demandantes de vivienda protegida por nivel de ingresos y tramos de edad, obtenidos a partir del análisis del perfil de dichos demandantes visto en el capítulo anterior.

Tabla 4.4: Estratificación de los demandantes de VPO por nivel de ingresos y tramos de edad. Unidad familiar.

	<0,5 IPREM	0,5 - 1 IPREM	1 - 1,5 IPREM	1,5 - 2,5 IPREM	2,5 - 3,5 IPREM	3,5 - 4,5 IPREM	> 4,5 IPREM
Hasta 34 años	20,3%	11,9%	11,8%	7,6%	1,8%	0,1%	0%
de 35 a 64 años	16,6%	8,5%	7,9%	7,1%	1,9%	0,1%	0,1%
más de 65 años	1,7%	1,4%	0,6%	0,5%	0,1%	0%	0%
TOTAL	38,6%	21,8%	20,3%	15,2%	3,8%	0,2 %	0,1%

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Demandantes de Vivienda de Málaga.

Tal y como se recoge en la tabla adjunta, para cada uno de los programas de vivienda protegida existen unos límites referidos al nivel máximo de ingresos de la unidad familiar en términos de número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Sin embargo, no se limita el nivel de ingresos mínimo (aunque deben superar una vez el IPREM), tan solo se establece que el esfuerzo que han de realizar las personas destinatarias de vivienda protegida no debe superar un tercio de

los ingresos anuales para el acceso a la propiedad y del 25% de los ingresos para el acceso al alquiler.

Tabla 4.5: Nivel máximo de ingresos por programa de vivienda protegida

		Ingresos Máximos
ALQUILER	Alojamientos para personas en riesgo de exclusión social	
	Alquiler Régimen Especial	2,5 veces IPREM
	Parque público en régimen especial	50% 1 IPREM 50% 2,5 IPREM
	Alquiler Régimen General	3 veces IPREM
	Programa Municipal de Alquiler con opción a compra *	4,5 veces IPREM
VENTA	Régimen Especial (1)	2,5 veces IPREM
	Régimen General (1)	3,5 veces IPREM
	Programa Municipal de Venta*	4.5 veces IPREM

Fuente: Elaboración propia

* Son Programas Municipales que el Ayuntamiento estudiará su viabilidad

(1) Son programas que aparecen en el borrador del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2016 (no existe aún un nuevo programa).

Por otro lado, las Entidades Financieras, responsables de conceder la financiación a los adquirentes de vivienda protegida, fijarán sus propias limitaciones en relación al nivel mínimo de ingresos, ya que son estas las que asumen el riesgo de impago en la devolución de los préstamos hipotecarios. Por todo ello, a la práctica sí que va a existir un nivel mínimo de ingresos por programa.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones, en relación a la vivienda en propiedad, se puede estimar que, en términos generales, difícilmente los demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM podrán acceder a una vivienda en Venta

En relación a la vivienda protegida en alquiler, aunque los programas establecen limitaciones de hasta 3 veces el IPREM, en la práctica la demanda para este tipo de viviendas se concentrará en los niveles de renta más bajos.



En la ciudad de Málaga y su área de influencia existe una clara preferencia por parte de los demandantes de vivienda hacia la vivienda en propiedad en relación a la vivienda en alquiler, sin embargo, la opción mayoritaria es el alquiler con opción a compra (Programa que ha desaparecido del nuevo Plan de Vivienda a nivel Estatal), consecuencia de la actual coyuntura económica.

Viviendas Sociales: No existe ningún programa de VPO en alquiler definido como tal. Las familias con unos ingresos anuales inferiores a 0,5 veces el IPREM necesitarán viviendas en alquiler con una renta "social" muy baja que no supere el 25% de sus ingresos, lo que significa una renta inferior a los 70 €/mes.



5. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL



5.1. INTRODUCCIÓN

Carecer de vivienda es una de las características de los más excluidos, y uno de los más serios obstáculos dentro de los procesos de inclusión.

El problema de la vivienda es, por tanto, un problema de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, entendiéndose con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, y además, que permite el adecuado desarrollo de la persona en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo un problema no resuelto, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente.

Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y espacialmente segregador de los mercados de suelo y vivienda, de estructura oligopólica y carácter tendencialmente especulativo, con una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está



dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en la ciudad de Málaga o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas

5.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

5.2.1. Mujeres maltratadas

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.



En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

En 2012 se realizaron en la provincia de Málaga 6.323 denuncias por violencia de género. Salvo un leve descenso en los años 2009 y 2010, los datos mantienen una cierta similitud a lo largo de todo el periodo expuesto.

Por otro lado, el Partido Judicial de Málaga ha recibido 1626 denuncias durante el 2012, registrando un comportamiento decreciente desde 2007. Destaca la diferencia de comportamiento de las denuncias por violencia de género en la provincia y en el partido judicial de Málaga

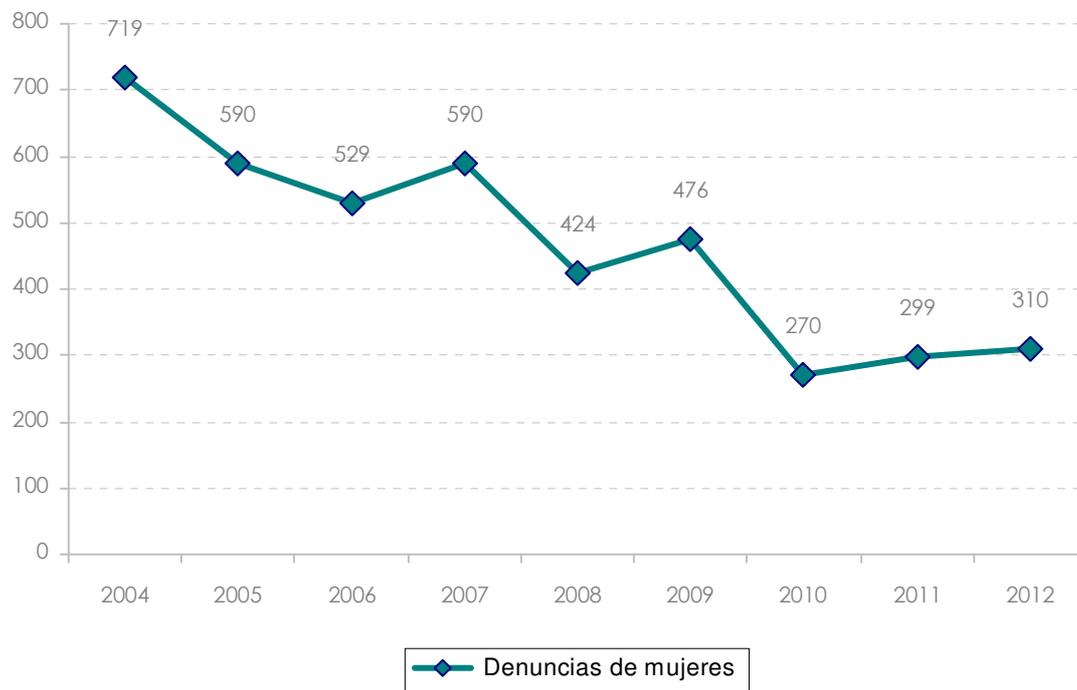
Tabla 5.1: Denuncias por violencia de género.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Denuncias Provincia	6.401	6.399	5.168	5.517	6.304	6.323
Denuncias Partido Judicial Málaga	3.137	3.109	1.873	2.272	1.866	1.626

Fuente: Consejo General del Poder Judicial , Ministerio de Justicia.

Otra variable analizada ha sido el número de mujeres que han interpuesto denuncias por maltrato en la ciudad de Málaga. Como se desprende del gráfico, el número de mujeres denunciantes ha experimentado una fuerte caída con el paso de los años, de hecho, se pasa de las 719 mujeres de 2004 a las 270 de 2010 y 310 en el 2012.

Figura 5.1: Mujeres que han realizado denuncias por violencia de género.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

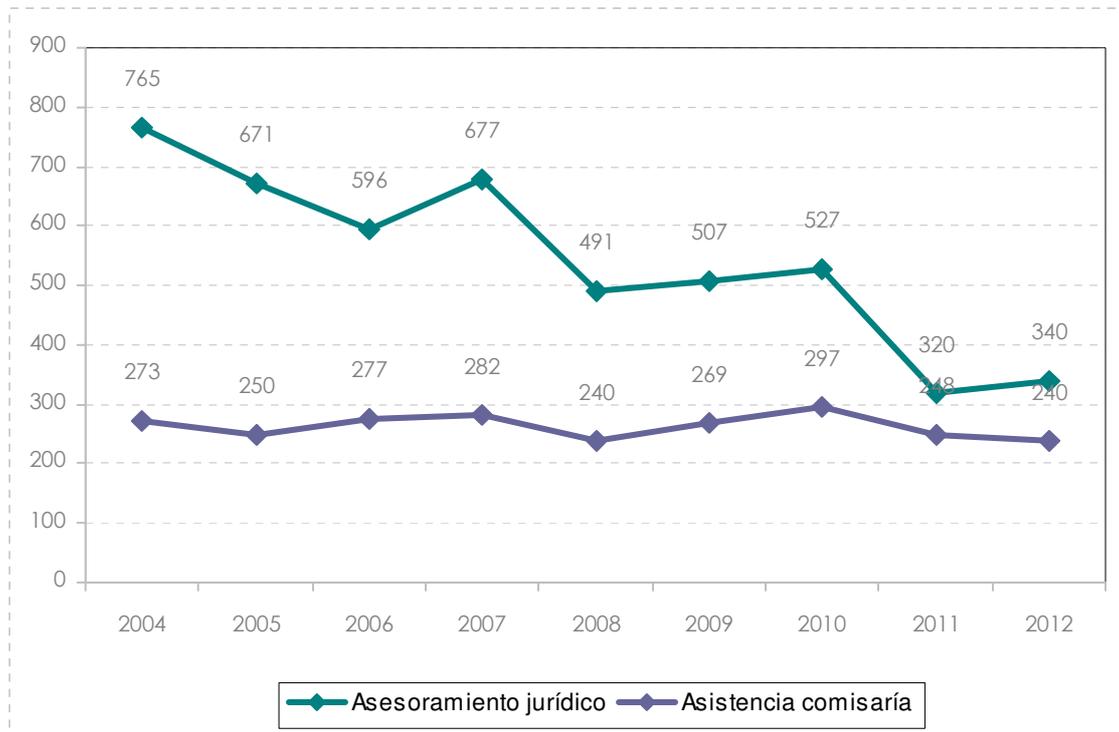
En 2012, 340 mujeres solicitaron asistencia en comisaría con motivo de malos tratos, cifra ésta que es inferior a la experimentada en épocas anteriores a la recesión económica. Las cifras mantienen tendencia decreciente desde 2004.

En lo que respecta al asesoramiento jurídico, 240 mujeres lo solicitaron en Málaga en 2012, cifra que se mantiene dentro de los datos históricos de la serie.

Para concluir, queda analizar el número de mujeres en casas de acogida.

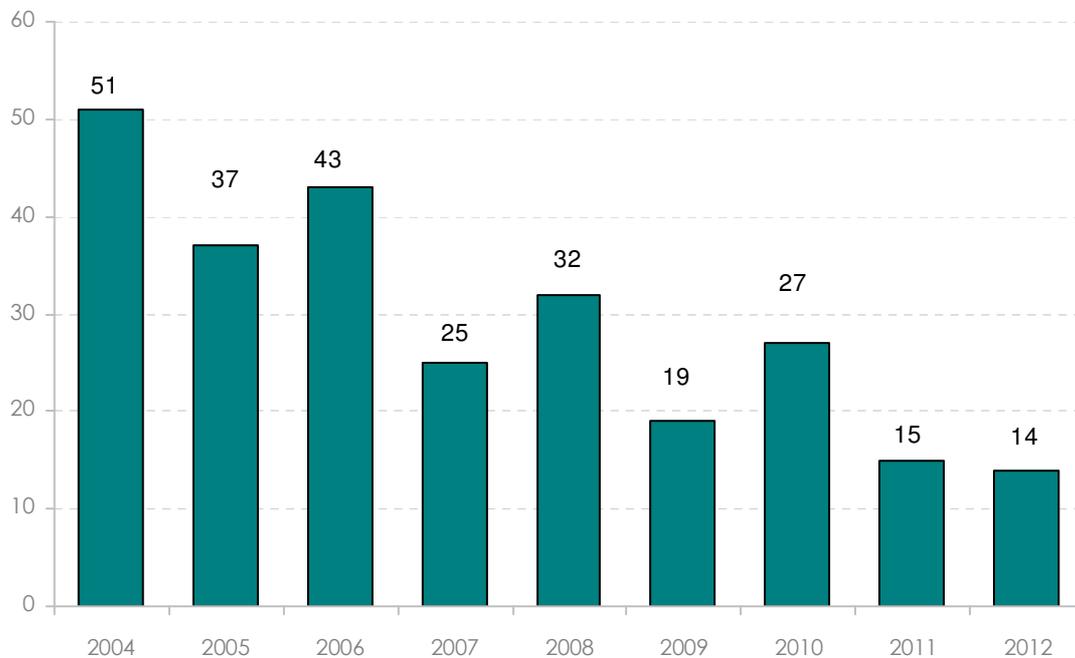
Afortunadamente, son pocas las mujeres que tienen que estar protegidas en casas de acogida con motivo de la violencia de género sufrida. Las cifras vienen paulatinamente bajando desde 2004. En 2012 el saldo se sitúa en 14 mujeres, aunque dos años antes eran 27.

Figura 5.2: Asesoramiento jurídico y asistencia en comisario por violencia de género



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.

Figura 5.3: Mujeres en casas de acogida



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Ministerio de Justicia.



5.2.2. Mujeres en situación vulnerable

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer.

Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

En España, concretamente, son las mujeres las que llevan las riendas en este tipo de familias, ya que casi 9 de cada 10 (un 88,6%), está encabezada por la figura materna, según detalla el Instituto de la Mujer.

Las causas de este incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

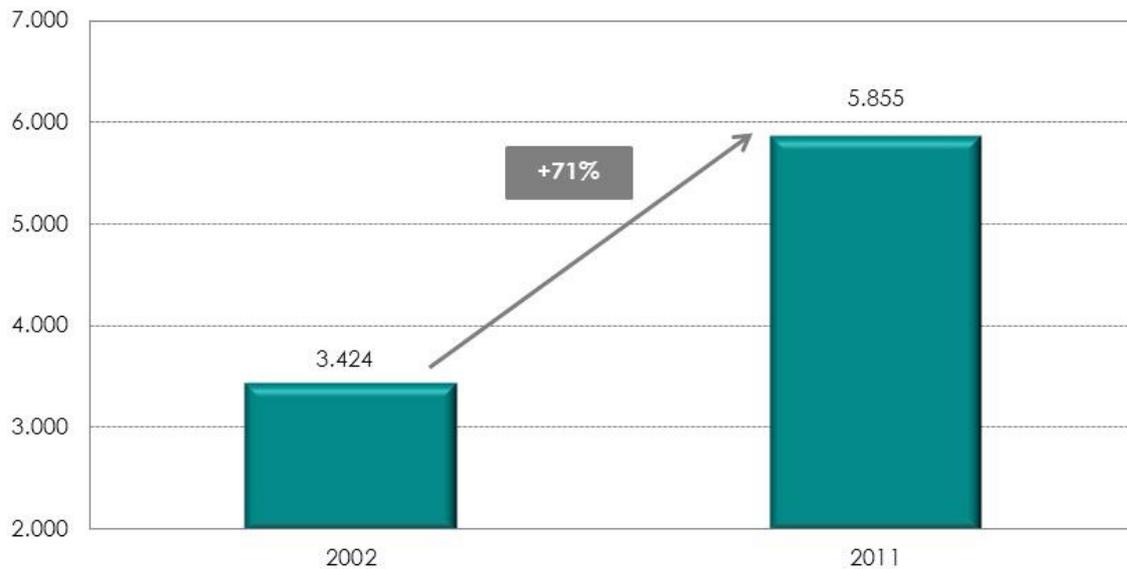
El "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo" aporta la siguiente información:

- En 2002 se registraron 273.000 familias monoparentales encabezadas por una mujer, a finales de 2011 se contabilizaron 486.400.
- El 26% de las mujeres que forman una familia monoparental se encuentra en paro.
- El 60% de las encuestadas en paro lleva sin trabajar más de un año. Un 77% de ellas estarían dispuestas a trasladarse de localidad con tal de trabajar. Un 20% de éstas, incluso emigraría.
- De las que trabajan, la mayoría lo hace en el sector servicios (45,5%), a jornada parcial (58%), siendo el puesto más habitual el de auxiliar administrativo (27%) y teleoperadora (22%).

Extrapolando los datos nacionales obtenidos para 2011 al caso concreto de Málaga capital, se puede concluir que en la ciudad existen 5.855 familias

monoparentales encabezadas por una mujer, cuando en 2002 existían menos de 3.500, lo que representa un incremento del 71%.

Figura 5.4: Familias monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer



Fuente: INE, "II Informe Mujer con Responsabilidades Familiares no compartidas y empleo".
Elaboración propia, COGESA.

5.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias.

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

Según el Padrón Municipal de Habitantes, en la ciudad de Málaga existían en 2012 casi 88.263 personas mayores de 65 años, cifra que supone un incremento del 2,6% respecto al ejercicio precedente y del 15 % si se amplía la comparativa a una década.

De este colectivo, el 47% supera los 75 años de edad, con un saldo de 41.686 personas, cifra que también representa un aumento del 2% respecto a 2011 pero que se amplía hasta el 21% si el objeto de la comparativa es 2002.

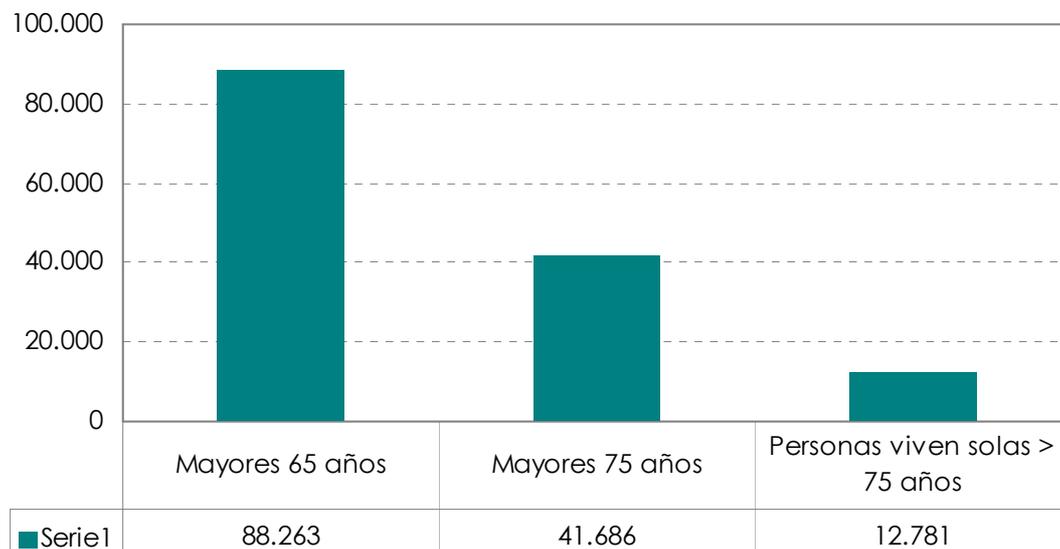
Tabla 5.2: Población mayor de 65 años en la ciudad de Málaga

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
> 65 años	75.995	76.670	78.043	78.093	78.756	80.057	79.378	80.755	82.148	83.984	86.123	88.263
> 75 años	32.549	33.027	33.820	34.611	35.851	36.835	37.058	38.213	38.743	39.675	40816	41.686

Fuente: INE .y Mapa de trabajo social de Málaga 2012

Los mayores de 75 años que viven solos se ha cuantificado en el año 2012 en 12.781 personas, cifra que muestra una tendencia creciente desde 2004 (10.397 personas), tal y como se observa en el gráfico 5.6.

Figura 5.5: Personas mayores en la ciudad de Málaga. Año 2012



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.6: Evolución Personas mayores de 75 años que viven solas.

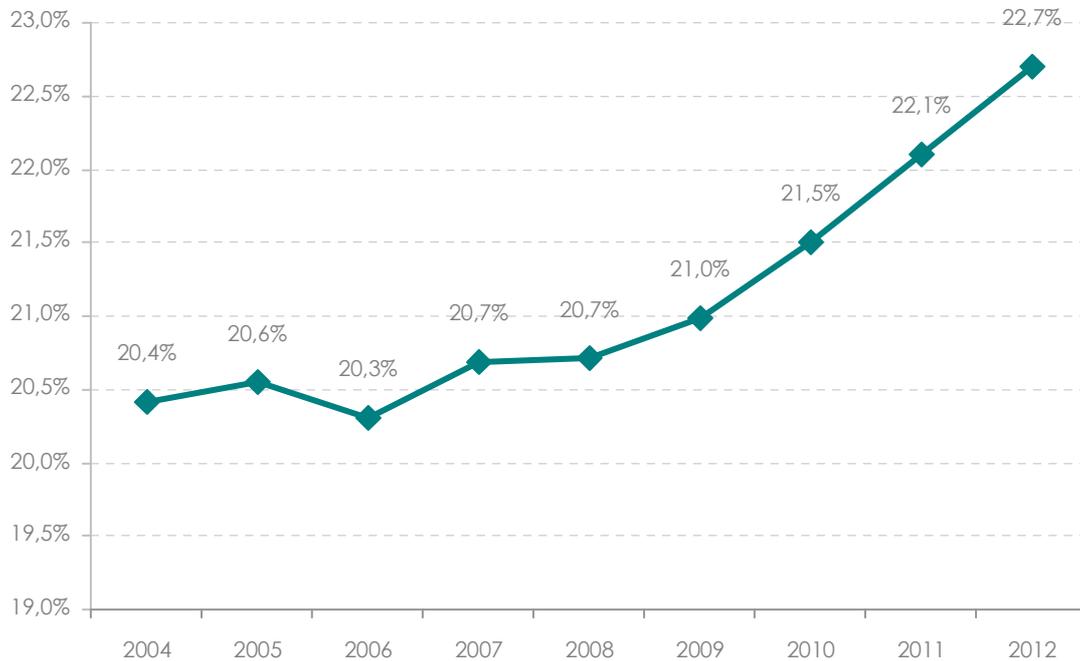


Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Por otro lado, y de igual forma que la variable anterior, la tasa de dependencia, referida exclusivamente a personas mayores, sigue también una trayectoria de crecimiento continuado, situándose (Figura 5.7), situándose en 2012 en el 22,7%.

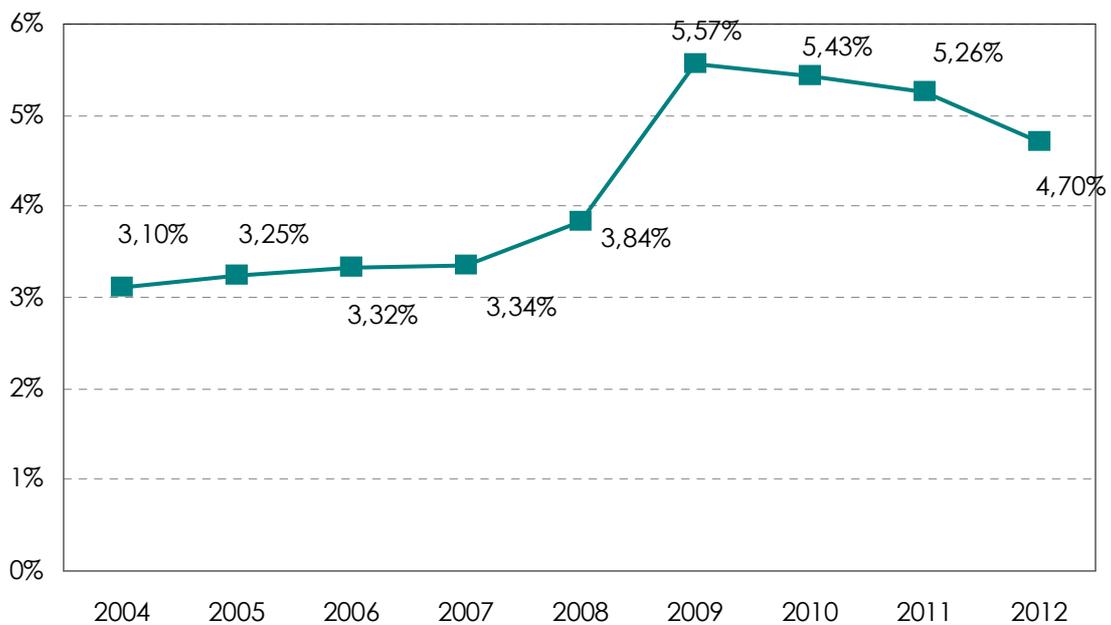
Conforme crece el número de personas mayores que viven solas, lo hacen de forma paralela las atenciones domiciliarias, de esto modo, en 2004 se atendieron en sus hogares al 3,10% de los mayores de 65 años, es decir, 2.421 personas; en 2010 la tasa se incrementa hasta el 5,43%, lo que supone 4.560 asistencias

Figura 5.7: Tasa de dependencia



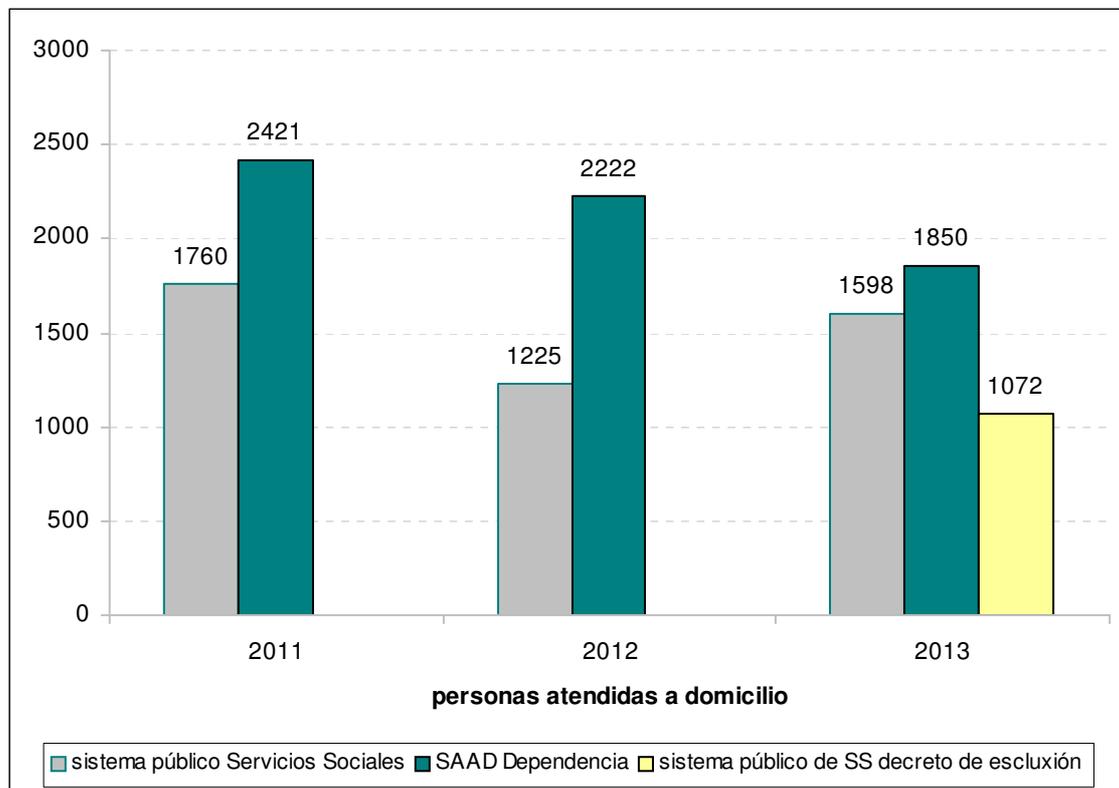
Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Figura 5.8: Tasa de personas mayores atendidas a domicilio



Fuente: Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, Consejería de Igualdad y Bienestar Social, INE, Junta de Andalucía. Área de Gestión Tributaria, Área Bienestar Social, Ayuntamiento de Málaga.

Estos datos se completan con los aportados por el Área de Bienestar Social para los años 2011, 2012 y 2013



5.2.4. Menores en situación vulnerable

En este apartado se analizará el número de menores que se encuentran en centros de protección así como los que están en situación de tutela o guarda.

Los ratios que se indican en la tabla adjunta se refieren al número de menores que cumple cada condición, o que se encuentran en cada programa de atención, por cada 1.000 habitantes menores de 18 años.

Como se puede advertir en la tabla, el ratio de menores en centros de protección es bastante regular en el histórico, exceptuando el año 2011 donde se produce un recorte considerable. De este modo, y en base a la población menor de 18 años extraída del Padrón Municipal de Habitantes, se pueden concluir que en el

último ejercicio, 120 menores se encuentran alojados en centros de protección social, cuando las cifras siempre han rondado los 150 menores.

En lo que respecta a los menores en situación de tutela, el ratio es algo más irregular, básicamente en el año 2010. Tomando nuevamente como referencia la población menor se puede concluir que en el año 2011 existen en la ciudad de Málaga 120 menores tutelados, cifra que guarda relación con el resto de datos del histórico (salvo la excepción ya comentada de 2010).

Tabla 5.3: Población menor en situación vulnerable

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Menores 18 años	107.150	108.358	108.147	107.889	107.814	108.918	108.250	108.000
Menores en centros de protección								
Ratio	1,34	1,32	1,36	1,45	1,38	1,42	1,34	1,11
Nº	144	143	147	156	149	155	145	120
Menores en situación tutela o guarda								
Ratio	0,92	1,21	1,14	1,12	0,92	0,91	3,21	1,11
Nº	99	131	123	121	99	99	347	120

Fuente: INE. Consejería de Salud y Bienestar Social. Elaboración propia, COGESA.

Al margen de la estadística anterior hay que comentar que en 2012 se han atendido a 147 jóvenes extutelados entre 18-21 años que, tras estar bajo la tutela de la Administración Autonómica y alcanzar la mayoría de edad, quedan desprotegidos y en situación de calle.

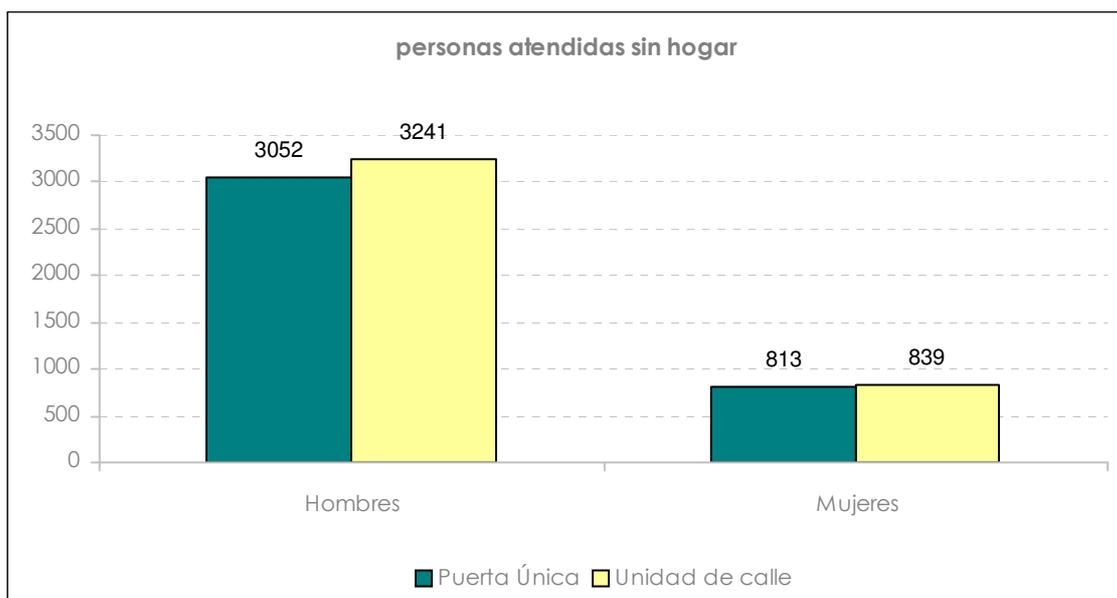
5.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

La realidad de Málaga en 2012 es la siguiente:

- **5.478 personas atendidas Servicio Puerta Única**, a las que se les han realizado un proceso de intervención en 2012.
- **2.299 derivaciones a los centros** que componen la Red de Atención de Personas Sin Hogar.
- **547 personas sin hogar nuevas** en 2012.
- Actualmente **duermen en la calle 114 personas**.

Tabla 5.4: Personas atendidas sin hogar



Características de las personas sin techo o sin hogar en Málaga:

- El perfil de la persona que vive en calle sigue siendo el de un hombre español con edad comprendida entre los 36 y 55 años. Las personas en esta franja de edad han aumentado un 5% con respecto al año 2011 y el porcentaje de personas españolas en calle se ha incrementado un 2%.



- Se está percibiendo un aumento de familias, en su mayoría monoparentales (madre e hijos), que acuden demandando algún tipo de ayuda, así como familias que solicitan orientación ante la imposibilidad inminente de hacer frente a los gastos de la vivienda familiar. Las estadísticas apuntan a que cada mes solicitan ayuda 8 familias.
- Aumenta en un 13% los jóvenes extutelados en situación de calle.
- No ha habido un incremento en el número de mujeres en calle.

En estos momentos la ayuda, con un total de **2.684 plazas**, se encuentra conformada por las siguientes organizaciones y servicios de atención:

- ACCEM: 33 (Alojamiento)
- Arrabal: 124 (2 Alojamiento, 122 inserción laboral)
- Málaga Acoge: 18 (Alojamiento)
- Cáritas Diocesana: 30 (25 Alojamientos 5 servicios)
- Comedor Santo Domingo: 357 (Comedor)
- RR. Adoratrices: 24 (Alojamiento)
- Cruz Roja: 14 (Atención básica)
- Centro de Acogida San Juan de Dios: 279 (Acogida nocturna) y 146 para otras atenciones básicas (ducha, ropa...)
- Centro de Acogida Municipal del Ayuntamiento de Málaga: 918 (Alojamiento) y 939 (Servicios).
- Pozos Dulces 8
- Asima : 2 piso de inserción

5.2.6. Desahucios

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, el año 2011 se cerró con un récord de **3.280 desahucios en Málaga**, lo que equivale a 12 desahucios a la semana.

En el primer semestre de 2012 se registraron en la provincia de Málaga **2.118 órdenes de desahucio**, lo que dispara la media a 79 comunicaciones semanales.

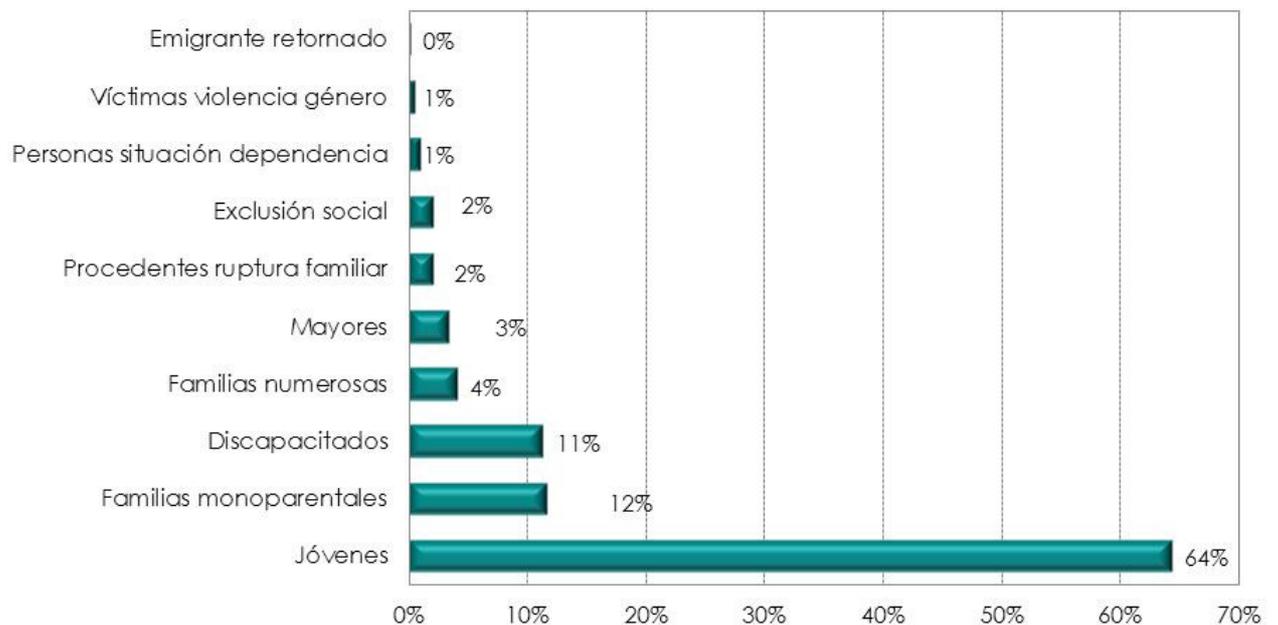
Además, la cifra supone un incremento del 30% respecto a la obtenida en igual periodo de 2012. **Más de la mitad se producen en la capital.**

En sólo la mitad del último año se han acometido en Málaga el doble de desahucios de los que se produjeron en 2008, fecha de arranque de la crisis.

5.3 GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN REGISTRO DEMANDANTES

Los datos que a continuación se muestran en forma gráfica corresponden a los grupos de especial protección que surgen del registro de demandantes y que aporta información complementaria respecto a los análisis realizados anteriormente.

Figura 5.9: Grupos especial protección Registro Demandantes



Fuente: IMV. Elaboración propia.



5.4 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de la Vivienda pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o como los hemos denominado los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas. Es habitual también encontrar zonas de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen hijos.

Esta situación no lleva a la consideración que este tipo de alojamientos equipamentales nos lleva a plantearnos espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan "intereses" comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más "integrales", con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, podemos comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego...

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y



análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión...también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para este tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. Sin ánimo de dar una cifra global, podemos plantearnos una proyección recogiendo la actual situación del registro de demandantes, que es del orden del 7% del mismo, por lo que estaríamos hablando de una demanda de alojamiento para los colectivos más básicos de 468 alojamientos. Entendiendo por básicos, como hemos dicho, aquellos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.