

DOCUMENTO:
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2023-2027**
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA,
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, LA
REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA**

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
DICIEMBRE DE 2022



Dirección de los trabajos

José María López Cerezo, director Gerente del [Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana](#) y de la [Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.](#), Ayuntamiento de Málaga

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena
Antonio Ibáñez Pielfort
Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Málaga:

- + Instituto Municipal de la Vivienda, IMVRRU
- + [Centro Municipal de Informática, CEMI](#)
- + [Observatorio del Medio Ambiente Urbano, OMAU](#)
- + Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, [GESTRISAM](#)
- + Empresa Municipal de Aguas de Málaga SA, [EMASA](#)
- + Delegación de Servicios sociales, Área Social
- + Delegación de Participación Ciudadana, Área de Presidencia y Gobierno Interior
- + Delegación de Gestión y Administración Pública, Área de Recursos Humanos, Gestión, Hacienda y Administración Pública
- + Gerencia Municipal de Urbanismo
- + Otros Servicios Técnicos Municipales

Otros organismos, administraciones y entidades:

- + Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades de la Junta de Andalucía

- + Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía
- + Registro de Turismo de Andalucía, Servicio de Empresas y Actividades Turísticas. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía
- + Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Fomento
- + Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Economía y Empresa
- + Centro de Investigaciones Sociológicas. Ministerio de Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad

Málaga, diciembre de 2022

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	6	6 EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DE MÁLAGA DE 2014-2023	27
1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO DEL PMVS	7	7 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	29
1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	7	7.1 RELACIÓN POBLACIÓN TM MÁLAGA Y PROVINCIA DE MÁLAGA 2015-2021	30
1.2 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE PMVS DE MÁLAGA Y SU ADAPTACIÓN AL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030	8	7.2 POBLACIÓN TM MÁLAGA POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD 2021	30
2 PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	10	7.3 DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS Y HOGARES POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA 2021 30	
2.1 MARCO LEGAL	10	7.4 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES	31
2.2 FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	10	7.5 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES. EL ATLAS DE RENTAS DE HOGARES DEL INE 2019	33
2.3 EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO	10	7.6 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL	34
2.4 ÓRGANO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	11	7.6.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS	34
3 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS	11	7.6.2 INDICADORES DE PENSIONES	35
3.1 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS	12	7.6.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	36
3.2 GEORREFERENCIACIÓN DE LA INFORMACIÓN	13	7.6.4 INDICADORES DE HOGARES	37
4 ÁMBITO GEOGRÁFICO	14	7.7 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	38
5 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS	22	7.7.1 EXPLOTACIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	43
5.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA	22	7.7.2 GEORREFERENCIACIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	46
5.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA	22	7.8 COMITÉ FRES PARA LA SELECCIÓN DE FAMILIAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	47
II. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	26	7.9 LOS PORCENTAJES DE TIPOLOGÍA SEGÚN EL ARTÍCULO 10.3 DE LA LEY 1/2010 REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA	48
		7.10 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA: LIBRE Y PROTEGIDA	49
		8 PARQUE RESIDENCIAL Y MERCADO INMOBILIARIO	52

8.1	CARACTERIZACIÓN FÍSICA	52
8.1.1	ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL POR TIPOLOGÍA	52
8.1.2	CALIDAD CONSTRUCTIVA POR TIPOLOGÍA	53
8.1.3	ACCESIBILIDAD POR NECESIDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR.....	54
8.1.4	ESTADO DE CONSERVACIÓN	54
8.1.5	NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MUNICIPAL	55
8.2	CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD	55
8.2.1	EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL.....	55
8.2.2	RESUMEN DE LA TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PROPIEDAD Y ALQUILER.....	56
8.2.3	SOBRE LA TITULARIDAD	58
8.3	SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL	59
8.3.1	LA DESHABITACIÓN	60
8.3.2	LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO	61
8.3.3	VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	64
8.4	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE LA VIVIENDA EXISTENTE ..	70
8.4.1	OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EN VENTA	70
8.4.2	TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN MÁLAGA	72
8.4.3	TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y SEGUNDA MANO EN MÁLAGA	72
8.4.4	PRECIO DE LAS TRANSACCIONES.....	73
8.4.5	OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER	74
8.5	ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN	76
8.5.1	RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO ..	76

8.5.2	BIENES DEMANIALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL	81
8.5.3	VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, DE TITULARIDAD PROPIA Y DE LA AVRA.....	82
8.5.4	VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA ACTUALMENTE EN DESARROLLO	83
8.5.5	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.....	84
8.5.6	BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SEGÚN EL IBI.....	87

9 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.....88

9.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL	88
9.2	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	90

10 ANÁLISIS DAFO93

10.1	DEBILIDADES	95
10.2	FORTALEZAS.....	95
10.3	AMENAZAS.....	96
10.4	OPORTUNIDADES.....	96

11 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO97

11.1	UNA CIUDAD DIVIDIDA EN 11 DISTRITOS Y 417 BARRIOS, BARRIADAS Y URBANIZACIONES CON SUS PECULIARIDADES PROPIAS	97
11.2	UNA CIUDAD QUE OCUPA EL EJE CENTRAL DE UN ÁREA METROPOLITANA CON TENSIONES INMOBILIARIAS	97
11.3	UNA CIUDAD QUE MANTIENE SU POBLACIÓN Y CRECE EN NÚMERO DE HOGARES	98
11.4	CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE MÁLAGA	99
11.5	NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA	99

11.6	CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA	101
11.7	CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA	101
11.8	RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA	102
11.9	LA CIUDAD DE MÁLAGA CUENTA CON UN ESCASO PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS	102
11.10	LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA	102
11.11	EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER	103
11.12	EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS.....	103
11.13	EXCLUSIÓN SOCIAL Y VIVIENDA: LAS INFRAVIVIENDAS DE LOS ASPERONES .	103
11.14	CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE INFRAVIVIENDA	104
11.15	RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN DE VIVIENDA.....	104
13	RESUMEN DE CONCLUSIONES	106
III.	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO PARTICULARIZADO POR DISTRITOS	107
14	POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA.....	108
14.1	SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL: INDICADORES DEMOGRÁFICOS	108
14.2	SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL: INDICADORES DE PENSIONES Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	110
14.3	CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA: INDICADORES DE HOGARES E INGRESOS FAMILIARES DECLARADOS.....	112
14.4	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	115

15	ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA	117
15.1	PARQUE RESIDENCIAL: CARACTERIZACIÓN FÍSICA (I)	117
15.2	PARQUE RESIDENCIAL: CARACTERIZACIÓN FÍSICA (II)	120
15.3	USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	122
15.4	SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL	125
IV.	ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS	128
16	ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO	128
17	ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL	129

I. INTRODUCCIÓN

1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO DEL PMVS

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En marzo de 2010 se aprueba la **Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía**, la cual introduce por primera vez en el ordenamiento jurídico autonómico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, regulando en el apartado segundo de su disposición final segunda, que los Ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años contados desde la entrada en vigor de la ley sus respectivos planes de vivienda y suelo.

El Ayuntamiento de Málaga inicia los trabajos de redacción de su plan de vivienda en el último trimestre de 2012, impulsado por el Instituto Municipal de Vivienda, con una serie de estudios previos centrados en el *Estudio de Necesidades de Vivienda*, así como el correspondiente *Estudio de Oferta*, ejes principales del contenido del Plan Municipal de Vivienda, dándose continuidad a los mencionados trabajos durante los años 2012 y 2013. Estos trabajos finalizan con la aprobación por el Ayuntamiento de Málaga, en el año 2014, del vigente **Plan Municipal de Vivienda, rehabilitación y suelo del municipio de Málaga 2014-2023** (PMVRS 14-23)

Desde la aprobación del mencionado PMVRS 14-23 han sido varios los cambios normativos acaecidos, desde la propia Ley 1/2010 hasta los distintos Planes de Vivienda autonómicos y estales que se han ido sucediendo. Y así la Ley autonómica de Vivienda fue reformada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y por la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

A nivel de planificación autonómica en la actualidad se encuentra en vigor desde hace algo más de un año el **Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030**, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

A nivel estatal se ha aprobado recientemente el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el **Plan Estatal para el**

acceso a la vivienda 2022-2025.

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de la norma, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.



IMAGEN PROMOCIONAL DE LA APROBACIÓN DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN URBANA 2020-2030; FUENTE: RECURSO ELECTRÓNICO DEL ESPACIO WEB DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 30/06/2020

Por otro lado, la Ley 1/2010 establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Artículo 7.4 del Plan autonómico vigente establece que mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas

económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo. En dicha orden, y respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, LDVA, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

De conformidad con lo recogido más arriba y dado que el Plan de Vivienda Municipal se aprobó en 2014 se plantea por el Ayuntamiento de Málaga la redacción de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptado al nuevo Plan Andaluz de Vivienda 2020-2030.

En cuanto a la **incidencia de la legislación urbanística** y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece con carácter general que el planeamiento urbanístico, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Siendo en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, estableciendo un porcentaje de reserva inferior o eximirla para determinados municipios. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la

construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

La LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

1.2 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE PMVS DE MÁLAGA Y SU ADAPTACIÓN AL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030

En cuanto al **contenido del PMVS** el mismo debe ser conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía así como en el Plan Autonómico de vivienda que establece que el Plan Municipal de Vivienda en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

Igualmente deberá realizarse de conformidad con la Guía- Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo, editada por la Consejería de Ordenación del Territorio, Fomento e Infraestructuras de la Junta de Andalucía, así como a las instrucciones oportunas que sean dadas al contratista por el órgano de contratación y deberá adaptarse a cualquier otra norma, instrucción o disposición de cualquier naturaleza que durante la elaboración del Plan se aprobase y afecte al contenido de este.

Respecto al **procedimiento para la aprobación del PMVS**, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.

La Ley 1/2010, 8 de marzo, LDVA establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Igualmente, el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al alcalde, sin embargo, el Ayuntamiento de Málaga sí ha atribuido la competencia para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda a un órgano de manera expresa.

En el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 24 de noviembre de 2020 se publica el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de octubre de 2020 por el que se modifican los estatutos de la **Agencia Pública Administrativa Local, Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana Ayuntamiento de Málaga**.

Y así, según el artículo 3.2 de los mencionados Estatutos, el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, de conformidad con la normativa sectorial estatal y autonómica aplicable, ejercerá la competencia relativa a La elaboración, aprobación, revisión, seguimiento y aplicación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la concertación con otras entidades locales y con la Junta de Andalucía de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de

vivienda.

Según el artículo 14 de los mencionados Estatutos, sobre las **atribuciones del Consejo Rector de la Agencia**, corresponde a dicho órgano la **“Aprobación y revisión del Plan Municipal de Vivienda”**, siendo competencia de la Dirección Gerencia la elaboración de dicho Plan según el apartado primero del artículo 18.

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de participación pública, entendemos que el procedimiento para su aprobación debe contar con un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal.

2 PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Como ya hemos visto el contenido del PMVS responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y debe ser de conformidad con el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, PVA, así como en la guía-modelo para Planes Municipales elaborada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.1 MARCO LEGAL

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, LDVA, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El artículo 4 del PVA recoge la participación como uno de sus principios rectores estableciendo lo siguiente:

La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

En su artículo 7.2 PVA establece que en el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las

asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida

Por tanto, según la Ley y el Plan andaluz de vivienda, **los colectivos cuya participación en la elaboración del Plan debe ser asegurada, y promovida por la administración son los siguientes: agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, asociaciones vecinales, asociaciones de consumidores y asociaciones de demandantes de vivienda protegida.**

2.2 FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El esquema documental del Plan Municipal de Vivienda, está integrado por dos documentos, a saber, el “Documento de información y diagnóstico” y el “Programa de Actuación”:

Según el apartado 7 de la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, el Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en tres fases que son las siguientes:

- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda (Documento de Información y Diagnóstico).
- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación (Documento de Programa de Actuación).
- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

2.3 EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

Tal y como hemos analizado con anterioridad y de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación, no existe un procedimiento reglado para la aprobación del PMVS. No obstante lo anterior, parece necesario someter el plan de vivienda a un trámite de información pública para general conocimiento de la ciudadanía y para que cada cual pueda realizar las alegaciones que considere conveniente.

Por tanto, una vez que el documento se encuentre redactado en su totalidad, deberá adoptarse algún tipo de **acuerdo que implique someter el Plan a un periodo de información pública**. Entendemos que deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y durante el periodo de un mes se podrían presentar las alegaciones que se estimaran convenientes, estableciéndose un sistema para el acceso completo a todos los documentos del Plan.

Durante el periodo en el que el Plan se encuentre en información pública, podrán llevarse a cabo acciones de información y difusión de su contenido, favoreciendo a través de dichas acciones que las personas que quieran puedan acceder a presentar las alegaciones que consideren.

Podrían realizarse exposiciones en lugares estratégicos como Centros Cívicos, coloquios-debates sobre determinados aspectos en algunos lugares relevantes o talleres territoriales, de futuro, mesa de planos, etc.

2.4 ÓRGANO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

EL Programa de actuación del PMVS deberá establecer los mecanismos de seguimiento y evaluación del mismo. Es decir, el propio Plan deberá establecer de qué manera se llevará a cabo ese seguimiento y evaluación y a través de qué órganos, pudiendo determinarse este órgano en el propio Plan.

El seguimiento y evaluación podrá atribuirse a un órgano existente o crear uno con esta finalidad, pudiendo contemplarse en este apartado también distintas intensidades o enfoques de participación ciudadana.

3 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS

Los Sistemas de Información Geográfica se han convertido en una de las herramientas clave para intervenir en el ámbito de la planificación y gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

Es por ello que consideramos de suma importancia utilizar la **información existente en las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del PMVS de Málaga**.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.



ESTRUCTURA DE UN GIS; FUENTE: MAPPINGGIS

En este sentido las Infraestructuras de Datos Espaciales, IDEs, estatales, autonómicas y locales nos proveen de datos espaciales abiertos, y por ello reutilizables, aunque muchas veces infrautilizados, que de forma gratuita son accesibles por usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

De un tiempo a esta parte detectamos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la **Sede Electrónica de Catastro**, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en nuestro caso.

En este supuesto, como veremos, se propone el empleo de la información catastral para su reutilización como soporte del sistema de información generado de forma expresa para el PMVS de Málaga a modo de SIG. De este modo **caracterizaremos el parque residencial del TM con un alto nivel de detalle a través de las diferentes escalas intermedias** empleadas para esta fuente de información que abarca el nivel inmueble, parcela catastral, sección censal, barrio urbano, distrito o áreas estadísticas intermedias; y en explotaciones conjuntas con otras fuentes de información que nos permitirá generar indicadores analíticos o de seguimiento en base a la unidad administrativa -y geográfica- que se considere más adecuada en cada momento, pudiendo cuantificar y cualificar el parque residencial al mismo

tiempo tanto sobre los indicadores disponibles como sobre los propios del plan y para cada una de las escalas mencionadas.

Este mismo soporte será el empleado para **territorializar a la población de derecho del TM**, personas inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes, lo que nos permitirá generar un conocimiento nuevo en la superposición de esos dos planos de información: la **distribución geográfica, cuantificación y cualificación del parque residencial de forma conjunta a la distribución geográfica de los residentes del TM**, que del mismo modo deben cuantificarse y cualificarse en base a las fuentes de información disponibles sobre sus perfiles etarios y socioeconómicos para generar un diagnóstico acertado sobre la realidad residencial de la ciudad así como de la caracterización de la ciudadanía a la que va orientada la planificación en materia de vivienda.

3.1 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS

La utilización de herramientas tipo SIG aporta al proceso de redacción del PMVS un alto potencial debido a su alto valor para llevar a cabo el diagnóstico del Plan y a la potente capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sean de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

Es por ello que la documentación generada durante el análisis se implementa en un soporte SIG y así es susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución; de este modo, y en función de la información que se disponga de forma abierta, será posible que cualquier usuario pueda acceder a ella mediante aplicaciones y/o visores de código abierto en cada una de las fases que se definan en la estrategia de comunicación y participación correspondiente.

Es por lo expuesto que proponemos esta herramienta en el **centro de la fase tanto analítica, como de diagnóstico y de evaluación**, seguimiento y control de la estrategia recogida en el PMVS al tiempo que, transversalmente para cada una de estas fases, supone el soporte ideal para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana que se establezca.

3.2 GEORREFERENCIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Ayuntamiento de Málaga, como la mayor parte de los entes municipales, también genera de forma permanente mucha información que se encuentra de una u otra manera referida al territorio de su término municipal, de utilidad variable en función de su disponibilidad.

Es por ello que se han identificado las fuentes de información disponibles y posteriormente se han agrupado según la caracterización correspondiente a tres grandes paquetes de información que tienen que ver con: las personas y hogares, el parque de viviendas y otros recursos municipales disponibles, y el planeamiento territorial y urbanístico.

INFORMACIÓN RELATIVA A POBLACIÓN: PERSONAS Y HOGARES

- Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
- Información disponible de personas atendidas por la Delegación de Servicios Sociales municipales (diversidad funcional, riesgo de exclusión social, u otros)

INFORMACIÓN RELATIVA A VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL y OTROS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

- Parque Residencial a partir de la Información alfanumérica y gráfica del catastro urbano
- Callejero municipal
- Explotación de titularidades sobre Base de Datos del Impuesto de

Bienes Inmuebles

- Relación de inmuebles del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas
- Relación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo
- Relación de viviendas, protegidas, libres u otro tipo de bienes inmuebles municipales que pudieran destinarse a dicho uso
- Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento o bienes inmuebles de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso
- Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario

INFORMACIÓN RELATIVA A PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL

- Planeamiento territorial y urbanístico vigente o en tramitación

4 ÁMBITO GEOGRÁFICO

El territorio sobre el que se despliega el análisis es el definido por la delimitación geográfica que abarca la definición del TM de Málaga, según se obtiene de la agregación del conjunto de datos abiertos ‘Sistema de Información Cartográfica – Distritos Municipales’ del Ayuntamiento de Málaga, accesible en el Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento. Y se propone desagregada sobre la delimitación del conjunto de datos ‘Sistema de Información Cartográfica – Barrios’ del mismo repositorio.

Es necesario destacar a este punto la diferencia de escala existente entre sendas delimitaciones municipales. El TM Málaga se compone de 417 entidades con categoría de Barrio, aunque entre ellas encontremos diseminados o polígonos y zonas industriales, etc., agrupadas en 11 Distritos municipales.

Esta escala menuda implica que la información administrativa disponible para los referidos límites de barrios es inexistentes o inconsistente. Del mismo modo, la escala de distritos es excesiva para la mejor lectura o definición de determinadas informaciones procedentes de registros administrativos disponibles a escalas inferiores.

La posibilidad de optimizar dicha información más allá de la delimitación de Distritos, pero por encima del nivel de barrios nos ha llevado a definir una escala intermedia entre ambas. Esta nueva delimitación, que hemos denominado áreas estadísticas, se ha obtenido mediante la agregación de uno o más barrios colindantes con determinadas características homogéneas entre ellos, según el caso, como la trama urbana, tipología, caracterización socioeconómica u otra, y siempre dentro del mismo distrito municipal. Con esta distribución en áreas estadísticas zonas se divide el TM en 59 agrupaciones de barrios.

Se adjuntan tablas con la relación de la agrupación de los 417 Barrios Municipales en las 59 áreas estadísticas (zonas intermedias) y de estas en los 11 Distritos Municipales.

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
01	CENTRO	01	MARMOLES	001	MARMOLES
		02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO
		03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO
				004	LA MERCED
				005	LAGUNILLAS
		04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS
				007	EL MOLINILLO
				008	SEGALERVA
		05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	009	ENSANCHE CENTRO
				010	PUERTO
		06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011	LA GOLETA
				012	SAN FELIPE NERI
		07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD
				014	BARCENILLAS
				015	CONDE DE UREÑA
				016	CRISTO DE LA EPIDEMIA
				017	LA MANIA
				018	LA VICTORIA
				019	MONTE DE GIBRALFARO
				020	VENTAJA ALTA
		09	MALAGUETA-MONTE SANCHÁ	021	CAMPOS ELISEOS
				022	CAÑADA DE LOS INGLESES
				023	LA CALETA
				024	LA MALAGUETA
				025	MONTE SANCHÁ
		10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	026	LOS ANTONIOS
				027	OLLETAS
				028	PINARES DE OLLETAS
				029	SAN MIGUEL
				030	SANTA AMALIA
				031	SEMINARIO
				032	SIERRA BLANQUILLA
		11	PERCHEL NORTE	033	PERCHEL NORTE

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
02	ESTE	12	PERCHEL SUR	034	PERCHEL SUR
				035	PLAZA DE TOROS VIEJA
		13	CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	036	CERRADO DE CALDERON
				037	HACIENDA PAREDES
				038	LA MOSCA
				039	EL CANDADO
		14	EI CANDADO	040	FABRICA CEMENTO
				041	FINCA EL CANDADO
				042	JARAZMIN
				043	LA ARAÑA
				044	LA PLATERA
		15	EL PALO	045	CAMINO DE OLIAS
				046	ECHEVERRIA DEL PALO
				047	EL CHANQUETE
				048	EL DRAGO
				049	EL PALO
				050	LA PELUSA
				051	LA PELUSILLA
				052	LAS CUEVAS
				053	MIRAFLORES
				054	MIRAFLORES DEL PALO
				055	MIRAMAR DEL PALO
				056	PLAYA VIRGINIA
				057	PLAYAS DEL PALO
				058	PODADERA
				059	VILLA CRISTINA
				060	VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS
		16	LIMONAR	061	BELLAVISTA
				062	CAMINO DEL COLMENAR
				063	CASTILLO SANTA CATALINA
				064	COLINAS DEL LIMONAR
				065	EL LIMONAR
				066	EL ROCIO

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				067	LA TORRECILLA
				068	LA VAGUADA
				069	LAS PALMERAS
				070	LOS PINOS
				071	MIRAMAR
				072	PEINADO GRANDE
				073	SANTA PAULA MIRAMAR
				074	TASARA
				075	EL MAYORAZGO
				076	HACIENDA MIRAMAR
		17	MAYORAZGO	077	LAS NIÑAS
				078	CLAUVERO
				079	HACIENDA CLAUVERO
		18	PARQUE CLAUVERO	080	PARQUE CLAUVERO
				081	BAÑOS DEL CARMEN
				082	EL MORLACO
		19	PEDREGALEJO-MORLACO	083	EL POLVORIN
				084	LA VIÑA
				085	LAS ACACIAS
				086	PARQUE DEL MORLACO
				087	PEDREGALEJO
				088	PEDREGALEJO PLAYA
				089	TORRE DE SAN TELMO
				090	VALLE DE LOS GALANES
		20	PINARES DE SAN ANTON	091	ALTOS DE JABONEROS
				092	DSMO DM ESTE
				093	EL LAGARILLO
				094	LOMAS DE SAN ANTON
				095	MIRAFLORES ALTO
				096	OLIAS
				097	PINARES DE SAN ANTON
				098	SAN FRANCISCO
				099	SAN ISIDRO

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				100	VENTA EL DETALLE
03	CIUDAD JARDÍN	21	CIUDAD JARDÍN	101	CIUDAD JARDÍN
				102	DSMO DM CIUDAD JARDÍN
				103	FINCA LA CONCEPCION
				104	HAZA CARPINTERO
				105	HERRERA ORIA
				106	SAGRADA FAMILIA
		22	CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES	107	CORTIJO BAZAN
				108	LOS CASINIS
				109	LOS CIPRESES
		23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	110	ALEGRIA DE LA HUERTA
				111	FINCA SAN JOSE
				112	HACIENDA LOS MONTES
				113	HUERTA NUEVA
				114	JARDÍN DE MÁLAGA
				115	JARDÍN VIRGINIA
				116	LOS VIVEROS
				117	SAN JOSE
		24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	118	LAS FLORES
				119	LOS NARANJOS
				120	MANGAS VERDES
				121	MONTE DORADO
				122	PARQUE DEL SUR
04	BAILEN-MIRAFLORES	25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	123	CARLOS HAYA
				124	LA ENCARNACION
				125	LA FLORIDA
				126	LOS CASTILLEJOS
				127	LOS MILLONES
				128	NUEVA MÁLAGA
				129	PARQUE ARROYO DEL CUARTO
				130	PAVERO
				131	SAN MARTIN
				132	GAMARRA
		26			

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
			LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	133	HAZA DEL CAMPILLO
				134	LAS CHAPAS
		27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	135	CARLINDA
				136	FLORISOL
				137	GRANJA SUAREZ
				138	IND SAN ALBERTO
				139	IND SAN ALBERTO II
				140	LA ALCUBILLA
				141	LA CORTA
				142	NUESTRA SEÑORA DE FATIMA
				143	SAN ALBERTO
				144	TEJAR DE SALYT
		28	SUAREZ	145	CAMINO DE SUAREZ
				146	SUAREZ
		29	VICTORIA EUGENIA	147	LA BRESCA
				148	MIRAFLORES DE LOS ANGELES
				149	PARQUE VICTORIA EUGENIA
				150	VICTORIA EUGENIA
05	PALMA-PALMILLA	30	MARTIRICOS-LA ROCA	151	ARROYO DE LOS ANGELES
				152	LA ROCA
				153	MARTIRICOS
		31	PALMA-PALMILLA	154	26 DE FEBRERO
				155	503 VIVIENDAS
				156	720 VIVIENDAS
				157	DSMO DM PALMA-PALMILLA
				158	LA PALMA
				159	LA PALMILLA
				160	LA ROSALEDA
				161	LAS ERIZAS
				162	LAS VIRREINAS
				163	LOS GAMEZ-ZAPATERO
				164	PARQUE LAS VIRREINAS
				165	VIRREINA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				166	VIRREINA ALTA
06	CRUZ DE HUMILLADERO	32	CAMINO DE ANTEQUERA	167	CAMINO DE ANTEQUERA
				168	ARROYO DEL CUARTO
				169	CARRANQUE
				170	HAZA CUEVAS
				171	POL ALAMEDA
		34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	172	4 DE DICIEMBRE
				173	CRUZ DEL HUMILLADERO
				174	EXPLANADA DE LA ESTACION
				175	LA AURORA
				176	LA UNION
				177	LOS TILOS
				178	NUCLEO GRAL FRANCO
				179	R.E.N.F.E.
				180	SANTA JULIA
				181	SANTA MARTA
		35	POLIGONOS-RECINTO FIERAL	182	ESTACION LOS PRADOS
				183	HACIENDA SANCHEZ BLANCA
				184	INTELHORCE
				185	LA ESTACION
				186	LOS PRADOS
				187	PARQ EMP ALAMEDA
				188	PARQ EMP EL VISO
				189	PARQ EMP LA ESTRELLA
				190	PARQ EMP PEREZ TEXEIRA
				191	PARQ EMP SAN LUIS
				192	RECINTO FIERAL CORTIJO TORRES
				193	SAN JOSE DEL VISO
				194	SANCHEZ BLANCA
		36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA	195	LA BARRIGUILLA
				196	NTRA SRA DEL CARMEN
				197	POL CTRA DE CARTAMA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				198	PORTADA ALTA
		37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	199	CEMENTERIO SAN RAFAEL
				200	CORTIJO DE TORRES
				201	EL DUENDE
				202	IND ALCALDE DIAZ ZAFRA
				203	IND SIEMENS
				204	LA ASUNCION
				205	POL IND RONDA EXTERIOR
				206	SAN RAFAEL
				207	SANTA CRISTINA
				208	TIRO DE PICHON
07	CARRETERA DE CÁDIZ	38	EL BULTO	209	EL BULTO
				210	BUTANO
		39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	211	FINCA EL PATO
				212	IND LA TERMICA
				213	LA AZUCARERA
				214	MÁLAGA 2000
				215	MINERVA
				216	PALACIO DEPORTES
				217	PARQ EMP SANTA BARBARA
				218	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA
				219	POL COM PACIFICO
				220	POL IND HAZA ANGOSTA
				221	POL IND HAZA DE LA CRUZ
				222	POL IND ORDOÑEZ
				223	SACABA BEACH
				224	TORRE DEL RIO
		40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	225	25 AÑOS DE PAZ
				226	ALASKA
				227	GIRON
				228	HAZA ONDA
				229	LAS DELICIAS
		41	LA LUZ-EL TORCAL	230	ARDIRA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				231	EL TORCAL
				232	GUADALJAIRE
				233	LA LUZ
				234	LOS GIRASOLES
				235	POL COM VALDICIO
				236	POL IND CARRANZA
				237	POL IND GUADALJAIRE
				238	REGIO
				239	SAN CARLOS CONDOTE
				240	VIRGEN DE BELEN
				241	VISTAFRANCA
		42	LA PRINCESA-HUELIN	242	HUELIN
				243	IND LA PELUSA
				244	JARDÍN DE LA ABADIA
				245	LA PRINCESA
				246	PARQUE AYALA
				247	TORRES DE LA SERNA
		43	LOS GUINDOS- PARQUE MEDITERRANEO- SANTA PAULA	248	CORTIJO VALLEJO
				249	LA PAZ
				250	LOS GUINDOS
				251	PARQUE MEDITERRANEO
				252	POL IND LOS GUINDOS
				253	SANTA PAULA
				254	SIXTO
		44	NUEVO SAN ANDRES- DOS HERMANAS	255	BARCELO
				256	DOS HERMANAS
				257	EL HIGUERAL
				258	HAZA DE LA PESEBRERA
				259	IND NUEVO SAN ANDRES
				260	NUEVO SAN ANDRES 1
				261	NUEVO SAN ANDRES 2
		45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	262	AVE MARIA
				263	PACIFICO

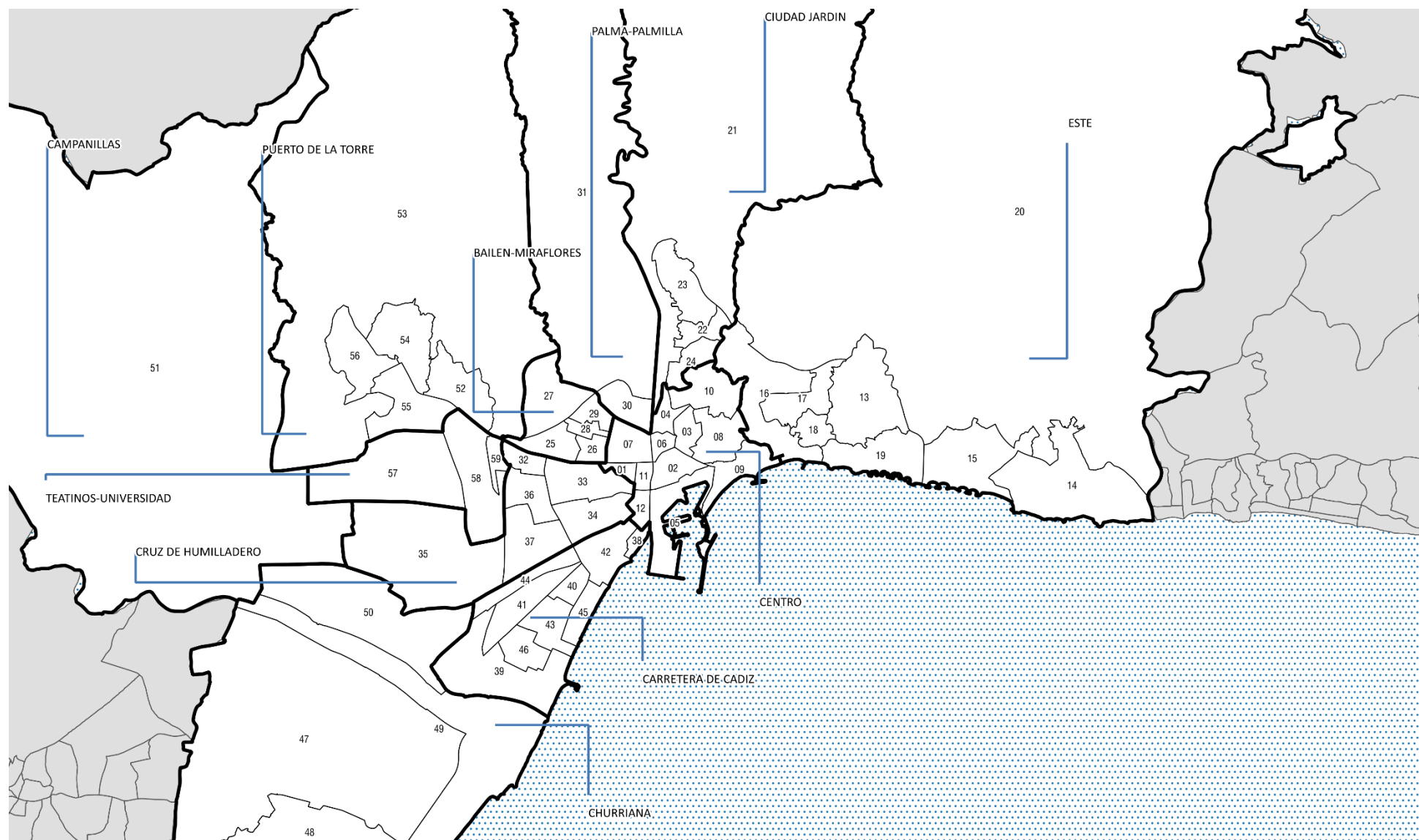
ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				264	SAN ANDRES
				265	SAN CARLOS
				266	SANTA ISABEL
				267	TABACALERA
		46	PUERTA BLANCA- ALMUDENA	268	ALMUDENA
				269	MAINAKE
				270	PUERTA BLANCA
08	CH33URRIANA	47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	271	AEROPUERTO BASE AEREA
				272	CARAMBUCO
				273	CEMENTERIO CHURRIANA
				274	CENTRO DE OCIO
				275	CHURRIANA
				276	COMERCIAL VILLAROSA
				277	CORTIJO SAN JULIAN
				278	DSMO DM CHURRIANA
				279	EL CUARTON
				280	EL RETIRO
				281	FINCA LA HACIENDA
				282	HACIENDA PLATERO
				283	HELIOMAR
				284	IND SAN MIGUEL
				285	LA CONSULA
				286	LA LOMA
				287	LA NORIA
				288	LA TOSCA
				289	LAS ESPEÑUELAS
				290	LAS PEDRIZAS
				291	LOS CHOCHALES
				292	LOS JAZMINES
				293	LOS PAREDONES
				294	LOS PASEROS
				295	LOS ROSALES
				296	MAKRO

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
				297	PARQ EMP AEROPUERTO
				298	PARQ EMP VILLA ROSA
				299	PIZARRILLO
				300	POL IND EL ALAMO
				301	POL IND MI MÁLAGA
				302	SAN JUAN-EL ALBARICOCAL
				303	SAN JULIAN
		48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ- EL OLIVAR	304	BUENAVISTA
				305	CAMPAMENTO BENITEZ
				306	CAÑADA DE CEUTA
				307	CORTIJO DE MAZA
				308	EL CORONEL
				309	EL OLIVAR
				310	FINCA MONSALVEZ
				311	LA CASITA DE MADERA
				312	LOS MANANTIALES
				313	LOURDES
				314	ROJAS
				315	SAN FERNANDO
				316	SAN JERONIMO
				317	SANTA TECLA
				318	WITTEMBERG
		49	GUADALMAR	319	ARRAIJANAL
		49	GUADALMAR	320	CAMPO DE GOLF
		49	GUADALMAR	321	GUADALMAR
		49	GUADALMAR	322	LA CIZAÑA
		49	GUADALMAR	323	PARQUE DEL GUADALHORCE
		49	GUADALMAR	324	VEGA DE ORO
		50	POLIGONOS- CHURRIANA	325	DEPURADORA GUADALHORCE
				326	PARQ EMP GUADALHORCE
				327	PARQ EMP SANTA CRUZ
				328	PARQ EMP SANTA TERESA
				329	POL IND EL TARAJAL

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
09	CAMPANILLAS	51	CAMPANILLAS	330	AMONIACO
				331	C.T.MERCANCIAS
				332	CAMPANILLAS
				333	CASTAÑETAS
				334	CATERPILLAR
				335	COLMENAREJO
				336	DSMO DM CAMPANILLAS
				337	EL BRILLANTE
				338	EL MALLORQUIN
				339	EL PRADO
				340	EL TARAJAL
				341	ESTACION DE CAMPANILLAS
				342	HUERTECILLAS MAÑAS
				343	IND INTELHORCE
				344	IND PILAR DEL PRADO
				345	LA FABRICA
				346	LOMA DEL CAMPO
				347	LOS ASPERONES 2
				348	LOS CANTOS
				349	LOS CHOPOS
				350	LOS MANCERAS
				351	MAQUEDA
				352	MERCAMÁLAGA
				353	MIRANDA
				354	OLIVEROS
				355	PARQ EMP LA HUERTECILLA
				356	PARQ EMP TREVEZ
				357	PARQUE CEMENTERIO
				358	PARQUE TECNOLÓGICO
				359	PILAR DEL PRADO
				360	POL IND CARAMBUCO
				361	ROQUERO
				362	SANTA AGUEDA

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
10	PUERTO DE LA TORRE	52	EL ATABAL	363	SANTA ROSALIA
				364	SEGOVIA
				365	SUP-T.8 UNIVERSIDAD
				366	VALLEJO
		53	EL CORTIJUELO	367	ATABAL ESTE
				368	EL ATABAL
				369	HACIENDA CABELLO
				370	UNIVERSIDAD LABORAL
				371	ARROYO ESPAÑA
				372	CORTIJO VALLEJO revisar
				373	DISEMINADO DM P DE LA TORRE
				374	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS
				375	LAS MORILLAS II
				376	LOS ASPERONES 1 Y 3
				377	NUCLEO LOS HERRERA
				378	SALINAS
				379	SOLIVA ESTE
		54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	380	EL CHAPARRAL
				381	FUENTE ALEGRE
				382	HUERTA NUEVA-PTO TORRE
				383	LAS MORILLAS PTO TORRE
				384	LOS MORALES
				385	LOS MORALES 1
				386	LOS MORALES 2
				387	LOS TOMILLARES
				388	OROZCO
				389	TORREMAR
		55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	390	EL LIMONERO
				391	EL TOMILLAR
				392	HACIENDA ALTAMIRA
				393	LOS ALMENDROS
				394	LOS RAMOS
				395	PERI-PT4 LOS ALMENDROS

ID	DISTRITO	ID	ÁREA ESTADÍSTICA	ID	BARRIO
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	396	VIRGEN DEL CARMEN
				397	CAÑAVERAL
				398	PUERTOSOL
				399	SANTA ISABEL PTO TORRE
		57	EL CONSUL-EL ROMERAL	400	CAÑADA DE LOS CARDOS
				401	CIUDAD UNIVERSITARIA
				402	EL CONSUL
				403	EL CONSUL-II
				404	EL ROMERAL
				405	FINCA LA PALMA
				406	TORRE ATALAYA
		58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	407	CIUDAD SANTA INES
				408	COLONIA SANTA INES
				409	CORTIJO ALTO
				410	EL TEJAR
				411	HACIENDA BIZCOCHERO
				412	HACIENDA CAPITAN
				413	HACIENDA ROLDAN
				414	LAS MORILLAS
		59	TEATINOS	415	LOS MOLINOS
				416	QUINTA ALEGRE
				417	TEATINOS



5 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Para la redacción del PMVS del TM de Málaga es necesaria la utilización de distintas fuentes de información, que nos permitirán conocer los datos de partida necesarios. Esta información es generada y/o mantenida por las diferentes áreas municipales del Ayuntamiento de Málaga y por tanto son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas al IMVRRU a través de los protocolos de colaboración o cesión de la información que sean definidos.

Sin embargo, hay otras fuentes de información que obran en poder de organismos o registros públicos que son ajenos al Ayuntamiento, y con los cuales se han establecido los oportunos cauces de comunicación a fin de disponer de los datos.

Siempre que ha sido posible se ha obtenido información de carácter administrativo que o bien se encuentra en registros públicos o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos y han sido tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente al presente Plan.

5.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA

Se adjuntan a continuación en un cuadro resumen los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

5.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

En esta fase de análisis será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.

Como en el caso de las fuentes de información propias se adjuntan en cuadro resumen los principales servicios y áreas supramunicipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Territorial y Urbanístico, que a los efectos del análisis que nos ocupa son contrastadas para valorar su incorporación a modo de fuente de información disponible y de utilidad.

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA									
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	ÁREA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA GESTRISAM	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	EMPRESAS MUNICIPALES	EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS DE MÁLAGA S.A. (EMASA)	SUMINISTRO Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE SANITARIA	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	ÁREA DE GOBIERNO DE DERECHOS SOCIALES, ACCESIBILIDAD, VIVIENDA, PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO	PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA, MAYORES Y MENORES	AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	AGENCIA PÚBLICA ADMINISTRATIVA LOCAL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	PROMOCIONES EN VENTA/ALQUILER			PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO	
		PERSONAS SIN HOGAR, EMERGENCIAS SOCIALES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD			MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA 2018				SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DE VIVIENDA
					MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA 2020				
		PERSONAS BENEFICIARIAS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES			LICENCIAS URBANÍSTICAS				
	DELEGACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS							
	REGISTRO MUNICIPAL DE ENTIDADES CIUDADANAS			ÁREA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA GESTRISAM	PATRIMONIO MUNICIPAL		GOBIERNO ABIERTO (DATOS ABIERTOS. MÁLAGA.EU)	SISTEMA DE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA (BARRIOS, DISTRITOS MUNICIPALES Y OTRAS DELIMITACIONES TERRITORIALES)	
	DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES							
		OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO		INFORMES SOBRE MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2020 Y ANTERIORES					
				ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD Y RIESGO DE POBREZA EN MÁLAGA. CUADERNOS II PLAN ESTRATÉGICO DE MÁLAGA 2020					
				VULNERABILIDAD EN LOS GRANDES BARRIOS DE MÁLAGA. MAYO 2021					

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTOS PRINEX	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	SISTEMA GESTIÓN FIANZAS POR AVRA	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER GESPPV					SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, POTA
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO Y COMPRAVENTA SPR						
	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA							
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA: TM, ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANOS Y SECCIONADO CENSAL	CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE	REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA
		REGISTRO DE POBLACIÓN			CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU			REGISTROS DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA
		PROYECCIÓN DE HOGARES			GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA			
		ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA)			GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES GDP			

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II										
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL				
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)			
				BASE CARTOGRÁFICA DEL PMVS	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA				ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES	
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE						CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS
		ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES								CENSO DE EDIFICIOS
MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA		ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE		MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD
					ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA					
				ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA						

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

II. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6 EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DE MÁLAGA DE 2014-2023

El Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Málaga se aprobó de forma definitiva en octubre de 2014, con un periodo de vigencia hasta el año 2023 y con medidas estructuradas de manera temporal a corto plazo (2014/2017), a medio plazo (2018/2020) y a largo plazo (2021/2023).

Según las previsiones de dicho Plan en la década de vigencia del mismo 2014-2023, la ciudad de Málaga vería crecer su población en un 0,3%, es decir, en 16.489 personas.

En el año 2014 la población de Málaga era de 576.852¹ habitantes y en 2021, según datos del INE, es de 577.405, por lo que, en los ocho años de vigencia del mencionado Plan, la población de Málaga ha crecido en algo más de 500 habitantes, cifra muy alejada de las previsiones establecidas. En todo caso, y con independencia de algunas variables que en su día no pudieron ser previstas, como el aumento de la mortalidad de los últimos años causada por el COVID-19, lo cierto es que la incidencia del crecimiento población es un dato hasta cierto punto irrelevante si no afecta o tiene incidencia directa en la creación de nuevos hogares como veremos más adelante.

En este sentido el Plan realiza una hipótesis acerca de la evolución de los hogares durante el periodo de vigencia de este, estimando un crecimiento de los mismos en 19.078 hogares.

Si los hogares, en la ciudad de Málaga, sumaban 208.851² en el año 2013, se estima en el presente Plan a través de las proyecciones que más adelante se explicitan, que en la actualidad existen 218.506 hogares por lo que el incremento de los mismos durante el referido periodo es de casi 10.000 hogares, algo más del 50% de lo previsto.

En todo caso insistimos en la dificultad de realizar una proyección de hogares

¹ Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de habitantes en la ciudad de Málaga en el año 2015 era de 569.130 personas.

que sea absolutamente certera, ya que se trata de estimaciones en las que influyen una serie de variables como la inmigración o la emigración que se pueden ver afectadas por circunstancias no previstas, como la situación de crisis sanitaria vivida a partir de marzo de 2020.

Por otro lado, el Plan estimaba la demanda de vivienda protegida en el periodo de vigencia del mismo, como el resultado de la suma de la creación de nuevos hogares de un lado, y de los inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) de otro.

En ese sentido la demanda potencial demográfica de vivienda protegida se estimaba en 5.600 hogares, que junto a los inscritos en el RMDVP sumaba un total de 12.990 demandantes y por tanto cifraba en esa cifra la necesidad de vivienda protegida.

Si analizamos la evolución del parque inmobiliario en la ciudad de Málaga desde el año 2014 hasta la actualidad, podemos observar que, según los datos de catastro, el parque inmobiliario de la ciudad creció en casi 8.000 nuevas viviendas.

El número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva durante ese periodo, según estadística del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana basada en la información obtenida de Notarios y Registradores de la Propiedad, cifra en aproximadamente 7.500 el número de transacciones de viviendas de estas características

² Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de hogares existentes en la ciudad de Málaga en el año 2015 era de 211.953 hogares.

La vivienda protegida en venta ha supuesto, el 35% de las operaciones de transacciones inmobiliarias de compraventa de vivienda nueva.

VIVIENDAS\AÑO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
LIBRES	3.739	4.408	5.194	6.628	7.367	6.353	5.706	8.302	47.697
PROTEGIDAS	193	368	311	402	307	399	171	494	2.645
NUEVAS	388	539	457	597	834	1.008	1.529	2.083	7.435
SEGUNDA MANO	3.544	4.237	5.048	6.433	6.840	5.744	4.348	6.713	42.907

EXTRACTO LONGITUDINAL 2014-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE-PROTEGIDA Y NUEVA-SEGUNDA MANO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021

Como podemos ver, el peso de las operaciones en el mercado inmobiliario ha sido soportado por las transacciones de vivienda de segunda mano que han supuesto el 85% de las operaciones frente al 15% que supone la vivienda nueva.

Este dato contrasta con la situación existente en décadas pasadas y antes de la crisis inmobiliario de 2008 donde podemos observar, por ejemplo, que en el año 2007 las transacciones de vivienda de segunda mano suponían algo más del 50% del número de transacciones y por tanto con un número muy similar al de las viviendas nuevas.

VIVIENDAS\AÑO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
LIBRES	8.952	5.576	4.415	4.947	3.088	3.062	2.852	32.892
PROTEGIDAS	812	668	380	816	552	263	295	3.786
NUEVAS	4.625	3.622	2.493	2.713	1.107	583	463	15.606
SEGUNDA MANO	5.139	2.622	2.302	3.050	2.533	2.742	2.684	21.072

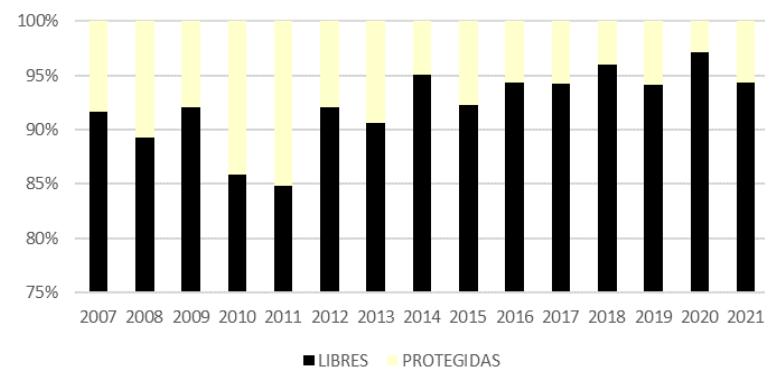
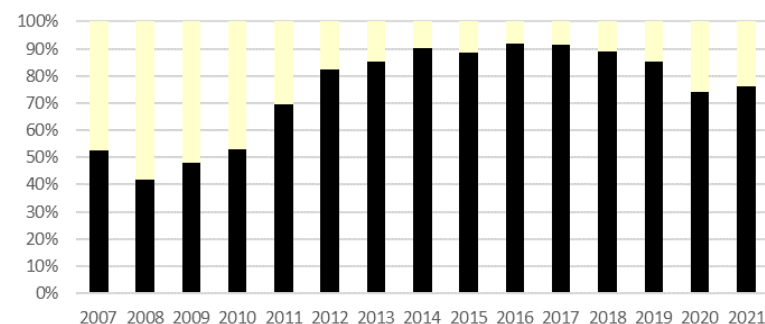
EXTRACTO LONGITUDINAL 2007-2013 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE-PROTEGIDA Y NUEVA-SEGUNDA MANO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021

Esto supone un claro cambio de tendencia en el mercado inmobiliario entre la situación existente en el momento de iniciarse la redacción del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Málaga y el momento actual.

Aunque por otro lado también podemos advertir que en el año 2021 se

recupera de forma importante el número de transacciones inmobiliarias siendo el mejor de la serie de 2014, aunque como ya hemos dicho, gracias al peso de las operaciones de compraventa de viviendas de segunda mano.

En cuanto al alcance que la promoción de vivienda Protegida ha tenido durante el periodo de vigencia del Plan, ha de señalarse que a las 2.635 transacciones registradas de viviendas protegidas en venta han de sumarse las viviendas protegidas en alquiler entregadas por el IMVRRU, así como las que en la actualidad se encuentran en ejecución o cuyos proyectos se encuentran en redacción o en otros procesos de tramitación administrativa, lo que hace un número total de casi 4.000 nuevas viviendas protegidas.



7 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información enunciadas anteriormente se abordará el análisis socio-demográfico que tiene por objeto la estimación y cuantificación de la demanda residencial y de la necesidad de vivienda.

Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la población del TM, su territorialización por Distritos y su composición por grupos de edad en estos ámbitos. En esta distribución se atiende a grupos contemplados en el Plan Vive, *Artículo 5. Personas de especial protección beneficiarias*, por pertenencia a grupos de edad, esto es, personas jóvenes menores 35 y a mayores de 65 años.

Posteriormente se atenderá la proyección de hogares elaboradas por la autoridad estadística (INE o IECA), sobre proyecciones de población, con desagregaciones diversas en cada caso. Se establece así la estimación cuantificada de demanda de vivienda, que incluirá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

El empleo de la explotación expresa realizada sobre el RMDVP permitirá identificar que parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos antes como de especial protección.

- Jóvenes menores 35 años y personas con 65 años cumplidos
- Familias Numerosas, Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas
- Familias Monoparentales con hijos a su cargo
- Víctimas violencia de género y víctimas del terrorismo
- Proceden situación ruptura unidad familiar
- Emigrantes retornados
- Situación dependencia, Decreto 168/2007, de 12 de junio, por el que

se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia y discapacidad, art.1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

- Riesgo y otras situaciones de exclusión social

Se atenderá a la cualificación de la población residente en cuanto a la situación socioeconómica y laboral a partir de los datos procedentes del proyecto *Estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos* del IECA.

La superposición de otros indicadores socioeconómicos que tendrán que ver con la distribución territorial de datos aportados por los Servicios Sociales municipales sobre la gestión de la atención técnica realizada en los diferentes Centros de Servicios Sociales nos permitirá obtener datos agregados a nivel de distrito de:

- Recursos aplicados
- Personas o Familias atendidas o sobre las que se interviene

En base a ello se pretende dar respuesta de forma particularizada al análisis de población que tiene que ver con personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y personas en riesgo de desahucio.

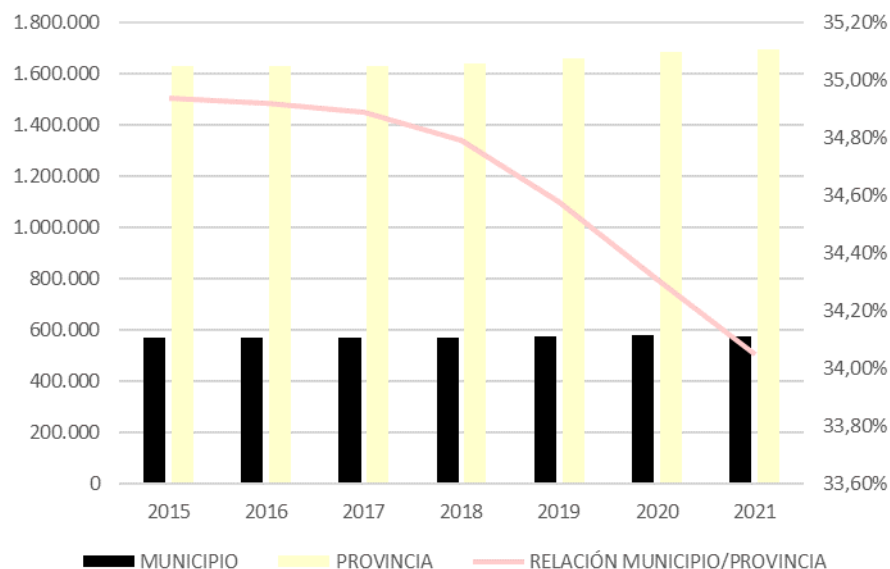
Esta identificación volverá a segmentar la necesidad de vivienda en necesidad solvente e insolvente.

La componente espacial asociada en cada caso los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (TM, Distritos y Barrios).

7.1 RELACIÓN POBLACIÓN TM MÁLAGA Y PROVINCIA DE MÁLAGA 2015-2021

ANUAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	RELACIÓN MUNICIPIO/PROVINCIA
2015	569.130	1.628.973	34,94%
2016	569.009	1.629.298	34,92%
2017	569.002	1.630.615	34,89%
2018	571.026	1.641.121	34,79%
2019	574.654	1.661.785	34,58%
2020	578.460	1.685.920	34,31%
2021	577.405	1.695.651	34,05%
% ACUMULADO	101,45%	104,09%	-

EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN POBLACIÓN (PERSONAS) MUNICIPIO-PROVINCIA DE MÁLAGA 2013-2021; FUENTE: ESTADÍSTICA DEL PADRÓN CONTINUO DEL INE



7.2 POBLACIÓN TM MÁLAGA POR SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD 2021

EDAD	TOTAL	% EDAD	MUJERES	MUJERES %	HOMBRES	HOMBRES %
0-14	84.579	15%	41.124	49%	43.455	51%
15-34	130.241	23%	64.372	49%	65.869	51%
35-64	256.971	45%	132.705	52%	124.266	48%
≥ 65	105.614	18%	61.970	59%	43.644	41%
TOTAL	577.405	100%	300.171	52%	277.234	48%

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN SEXO, NACIONALIDAD Y GRANDES GRUPOS DE EDAD 2021; FUENTE: ESTADÍSTICA DEL PADRÓN CONTINUO DEL INE

7.3 DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS Y HOGARES POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA 2021

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	TAM MED HOG
01	CENTRO	90.742	38.305	2,37
02	ESTE	55.513	19.537	2,84
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	2,67
04	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	2,63
05	PALMA-PALLILLA	30.801	10.641	2,89
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	2,55
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	2,58
08	CHURRIANA	20.833	7.248	2,87
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	2,93
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	2,89
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	2,90
TOTAL TM MÁLAGA		577.405	218.498	2,64

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN (PERSONAS), NÚMERO DE HOGARES Y TAMAÑO MEDIO DE HOGARES (TAM MED HOG) POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA 2021; FUENTE: INE

7.4 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

Para realizar las proyecciones se tienen en consideración, según se describe, las siguientes fuentes de información:

- Centro municipal de informática, Ayuntamiento de Málaga: Padrón municipal de Habitantes
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA: Base de Datos Longitudinal de Población, Registro de población, y Proyección de Hogares
- Instituto Nacional de Estadística, INE: Proyecciones de Población.

Recientemente el INE ha publicado las Proyecciones de Población 2020-2070 (septiembre de 2020) en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración.

En esas condiciones, el efecto de la COVID-19 que se ha contemplado en las hipótesis es:

- Se proyecta una disminución de los movimientos migratorios con el exterior, de forma que se rompe la tendencia de los últimos años. El saldo migratorio en 2020 sería positivo, pero muy bajo. Desde 2021 se proyecta un paulatino aumento, pero sin alcanzar los niveles observados en los años anteriores. Esto hace que la población crezca durante los primeros años de la proyección más lentamente de lo previsto en proyecciones anteriores.
- Se proyecta que la mortalidad se va a ver afectada solo durante 2020. El año 2021 se proyecta con una mortalidad normal.

- No se proyecta ningún impacto en los nacimientos, dado que no hay aún evidencias de ningún tipo. Tampoco se introduce ninguna hipótesis adicional sobre las migraciones interiores. Las evidencias son insuficientes para establecer nuevas hipótesis sobre los cambios de residencia entre provincias más allá de la ralentización observada en 2020.

Es por ello que habrá que replantearse, en este mismo sentido, el resto de proyecciones tanto de población, como de tamaño de hogar por tipo que habrá que aplicar para la determinación de las estimaciones que nos ocupan.

En este sentido, el IECA tiene publicados actualmente los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2016-2040, que explora los cambios que experimentarán el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias. Es una proyección derivada que se sustenta en los resultados de la Proyección de Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales, desagregando los resultados por tipo de hogar. Es obtenida para obtener los grupos humanos de convivencia o co-residencia. Tal ejercicio, ha de basarse en alguna fuente de información que nos permita analizar las dinámicas recientes en las relaciones de convivencia. El IECA ha optado por utilizar para ello la Encuesta de Población Activa, EPA, que realiza el Instituto Nacional de Estadística, INE, desde 1964. Es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a la población que reside en viviendas familiares principales. En esta encuesta se recoge información acerca de las relaciones de parentesco que los miembros del hogar mantienen entre sí, sus edades y sexos y contiene información relativa a la relación de cada miembro con la persona principal, la persona que el propio hogar inscribe en primer lugar en el cuestionario.

Para el ámbito municipal, el modelo de proyección de hogares utilizado para Andalucía, e incluso el empleado para las provincias, no siempre resulta adecuado debido a los fuertes requisitos de información que no están disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario a estos niveles de desagregación (municipal) y por las limitaciones propias de la encuesta soporte, lo que puede provocar un importante grado de

aleatoriedad, tanto en los datos de partida, como en los propios resultados.

En nuestro caso, dado que la población del TM de Málaga representa casi el 35% del total provincial, atenderemos a los resultados del ámbito provincial y se realizará la interpolación al ámbito municipal.

Una vez realizadas estas apreciaciones estaremos en condiciones de aportar una estimación de la traducción de la proyección de población en proyección de hogares del TM, para lo que, como hemos comentado, habrá que atender a las actualizaciones de estas métricas que se están desarrollando en la actualidad con el grado de ajuste al ámbito municipal.

Se muestra a continuación la proyección del incremento de población a 1 de enero procedente del proyecto 'Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040' disponible para municipios mayores de 10.000 habitantes del IECA, a partir de los datos oficiales del INE para el año 2020.

Según el IECA, la proyección de la población en el TM de Málaga entre los años 2021 y 2033 plantea un crecimiento aproximado de unas 8.200 personas, algo menos de 700 personas anuales que viene a ser aproximadamente un incremento del 1,4 %.

La estimación se realiza mediante el cruce entre la proyección del tamaño medio de hogar del proyecto 'Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040' con origen en los datos para el 2019 del proyecto 'Estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos' para el TM Málaga, ambos proyectos del IECA, con las Proyecciones de Población 2020-2070 publicadas en septiembre de 2020 por el INE. Sendas fuentes están disponibles a nivel provincial y se proyectan, como se ha dicho, a nivel municipal.

Según estos datos, la proyección de hogares en el TM de Málaga entre los años 2021 y 2033 plantea un crecimiento aproximado de unos 11.555 hogares, algo menos de 1.000 hogares anuales.

AÑO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
POBLACIÓN	577.405	578.205	578.605	579.405	580.105	580.805	581.405	582.105	582.805	583.405	584.105	584.805	585.605
Δ POBLACIÓN INTERANUAL	-	800	400	800	700	700	600	700	700	600	700	700	800
Δ POBLACIÓN ACUMULADO	-	800	1.200	2.000	2.700	3.400	4.000	4.700	5.400	6.000	6.700	7.400	8.200
TAMAÑO HOGARES	2,64	2,64	2,64	2,63	2,62	2,61	2,60	2,59	2,59	2,58	2,57	2,56	2,55
HOGARES	218.506	219.065	219.387	220.379	221.687	222.831	223.768	224.750	225.199	226.331	227.238	228.425	229.661
Δ HOGARES INTERANUAL	-	559	322	992	1.308	1.144	937	982	449	1.132	907	1.187	1.236
Δ HOGARES ACUMULADO	-	559	881	1.873	3.181	4.325	5.262	6.244	6.693	7.825	8.732	9.919	11.155

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES ESTIMADA 2021-2033. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE 'PROYECCIÓN DE LOS HOGARES DE ANDALUCÍA 2018-2040' Y 'ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS' DEL IECA

7.5 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES. EL ATLAS DE RENTAS DE HOGARES DEL INE 2019

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de 2019 con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la AEAT, para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto experimental, que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de “Renta de los Hogares” sobre el territorio a la vez que situamos la demanda de vivienda, desagregados a

nivel de sección censal, área estadística, barrio y distrito, según la disponibilidad, pudiendo incorporar el dato económico para caracterizar a la demanda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de ‘esfuerzo familiar’ como indicador propio y respecto a la orientación de las estrategias o programas del plan.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	TAM HOG	RENTA NETA 2019	RENTA BRUTA 2019	% SAL	% OTR
01	CENTRO	90.742	38.305	2,32	29.758	36.095	56	44
02	ESTE	55.513	19.537	2,67	36.451	45.465	54	46
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	2,90	28.827	33.228	58	42
04	BAILÉN-MIRAFLORES	54.180	20.583	2,70	25.397	28.844	59	41
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	2,83	23.367	26.113	57	43
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	2,75	27.266	31.149	61	39
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	2,59	28.705	33.664	62	38
08	CHURRIANA	20.833	7.248	2,87	31.238	37.038	65	35
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	2,94	26.263	29.806	65	35
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	3,02	33.443	39.468	61	39
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	2,81	34.646	41.735	74	26
TM MÁLAGA		577.405	218.498	2,76	30.696	36.372	59	41

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN, HOGARES Y TAMAÑO MEDIO DE HOGAR 2021 ASOCIADOS A RENTA NETA Y BRUTA MEDIA DEL HOGAR (IRPF 2019) Y A PORCENTAJES DE INGRESOS CON ORIGEN SALARIAL U OTROS POR DISTRITOS; FUENTE: ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE LOS HOGARES, INE

7.6 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) publica un sistema de indicadores sobre población y hogares por secciones censales de toda Andalucía calculados tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario. La última revisión se corresponde con el año 2020.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal se encuentran organizadas en cuatro áreas temáticas: **Indicadores demográficos**, **Indicadores de pensiones contributivas**, **Indicadores de relación con la actividad económica** y **Indicadores de hogares**.

7.6.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de menores de edad: Representa el número de personas menores de 18 años por cada cien personas de la población total.

Porcentaje de personas mayores: Representa el número de personas de 65 años o más por cada cien personas de la población total.

Índice de envejecimiento: Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

Índice de ancianidad: Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

Índice de dependencia: Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

Densidad de población (nocturna): Representa el número de personas residentes (pernocta) por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN	EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN	PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD	PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	ÍNDICE DE ANCIANIDAD	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA)
01	CENTRO	90.742	38.305	43,49	43,72	15,16	19,20	153,18	16,82	49,30	22.110
02	ESTE	55.513	19.537	43,71	45,77	16,62	19,73	148,58	12,65	51,90	4.698
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	44,05	45,11	15,93	20,93	162,80	12,90	53,98	10.369
04	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	41,48	41,94	18,52	17,40	116,20	13,33	51,11	24.082
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	42,50	43,90	19,45	18,79	118,11	15,15	56,49	7.939
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	41,60	42,19	17,54	16,96	116,42	11,83	48,35	12.058
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	41,73	43,06	18,45	17,42	119,93	12,93	51,80	24.856
08	CHURRIANA	20.833	7.248	39,52	41,34	21,75	13,99	78,03	11,43	50,14	3.354
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	38,76	39,41	21,05	13,08	73,37	10,17	46,77	1.919
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	41,34	42,52	19,44	16,85	104,95	11,30	51,32	4.071
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	36,66	39,25	24,66	9,32	45,03	11,53	45,23	11.437
TM MÁLAGA		577.405	218.498	41,86	43,07	18,30	17,36	120,01	12,62	50,62	9.350

INDICADORES DEMOGRÁFICOS: PERSONAS, HOGARES, EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN, EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN, PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD, PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES, ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO, ÍNDICE DE ANCIANIDAD, ÍNDICE DE DEPENDENCIA, DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA); FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.6.2 INDICADORES DE PENSIONES

El área de **Indicadores de pensiones** contributivas está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de pensionistas de jubilación con pensión inferior al 60% del importe mediano de las pensiones de jubilación: Número de perceptores de pensiones contributivas de jubilación con un importe inferior al 60% de la mediana de los importes de las pensiones de jubilación de Andalucía por cada cien perceptores de pensiones contributivas de jubilación.

Índice de cobertura de las pensiones contributivas en los mayores: Número de personas de 65 y más años que perciben alguna pensión contributiva por cada cien personas de 65 y más años.

Ratio de afiliados a la Seguridad Social por pensionista: Número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas.

Mediana del importe bruto de las pensiones contributivas: Mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	PENSIÓN < 60%	COBERTURA PENSIONES CONTRIBUTIVAS	AFILIADOS A LA SEG SOC POR PENSIONISTA	MEDIANA PENSIÓN CONTRIBUTIVA
01	CENTRO	90.742	38.305	4,28	71,08	214,82	930
02	ESTE	55.513	19.537	3,90	71,11	199,05	951
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	2,04	74,34	169,85	802
04	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	3,10	73,74	202,56	841
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	3,75	65,06	185,39	721
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	2,95	76,13	211,91	853
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	4,89	74,21	240,63	889
08	CHURRIANA	20.833	7.248	3,82	74,05	279,31	865
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	2,09	75,00	268,83	765
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	2,78	73,62	226,05	861
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	2,30	76,69	414,56	896
TM MÁLAGA		577.405	218.498	3,34	72,95	224,44	867,98

INDICADORES DE PENSIONES CONTRIBUTIVAS: PERSONAS, HOGARES, PORCENTAJE DE PENSIONISTAS DE JUBILACIÓN CON PENSIÓN INFERIOR AL 60% DEL IMPORTE MEDIANO DE LAS PENSIONES DE JUBILACIÓN, ÍNDICE DE COBERTURA DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS EN LOS MAYORES, RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA, MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS;

FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.6.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El área de **Indicadores de relación con la actividad económica** está formada por los indicadores que se adjuntan. Para una correcta interpretación de sus definiciones, ha de tenerse en cuenta que:

- Se consideran personas registradas como empleadas las afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral y los mutualistas activos de MUFACE.
- Se consideran personas registradas como desempleadas los demandantes de empleo no ocupados.
- Se consideran personas con actividad registrada las personas registradas como empleadas o desempleadas.

Las definiciones de las tasas e indicadores y sus unidades de medida son las siguientes:

Tasa de actividad registrada: Representa el número de personas registradas como empleadas y desempleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de empleo registrado: Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de desempleo registrado: Representa el número de personas registradas como desempleadas por cada cien personas con actividad registrada.

Tasa de desempleo registrado de larga duración: Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada.

Porcentaje de parados registrados de larga duración: Representa el número de personas demandantes de empleo en situación de paro registrado durante un periodo superior a un año por cada cien personas demandantes de empleo en situación de paro registrado.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	TASA DE ACTIVIDAD REGISTRADA	TASA DE EMPLEO REGISTRADO	TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO	TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN	PORCENTAJE DE PARADOS REGISTRADOS DE LARGA DURACIÓN
01	CENTRO	90.742	38.305	65,31	51,24	21,44	9,61	43,96
02	ESTE	55.513	19.537	64,80	51,25	20,60	9,71	45,86
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	66,60	51,07	23,04	11,10	47,88
04	BAILÉN-MIRAFLORES	54.180	20.583	67,69	49,84	26,46	12,90	48,14
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	62,34	44,45	28,78	14,13	47,60
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	68,45	51,54	24,79	11,83	46,91
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	68,05	52,85	22,47	10,11	44,24
08	CHURRIANA	20.833	7.248	69,09	55,45	19,75	8,10	41,24
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	71,40	53,18	25,64	12,45	48,04
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	67,26	53,91	19,82	9,12	44,93
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	71,61	61,32	14,46	6,64	44,14
TM MÁLAGA		577.405	218.498	67,13	52,10	22,32	10,41	45,66

INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA: PERSONAS, HOGARES, TASA DE ACTIVIDAD REGISTRADA, TASA DE EMPLEO REGISTRADO, TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO, TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN, PORCENTAJE DE PARADOS REGISTRADOS DE LARGA DURACIÓN; FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.6.4 INDICADORES DE HOGARES

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de población en hogares unipersonales: Representa el número de personas que viven solas por cada cien personas de la población total.

Índice de soledad: Representa el número de personas de 65 y más años que viven solas por cada cien personas de 65 y más años.

Porcentaje de hogares unipersonales: Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

Tamaño medio del hogar: Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES	ÍNDICE DE SOLEDAD	PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR
01	CENTRO	90.742	38.305	17,28	55,47	38,39	2,37
02	ESTE	55.513	19.537	11,50	46,08	29,55	2,84
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	8,27	41,90	23,25	2,67
04	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	9,94	47,25	26,14	2,63
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	9,19	48,84	25,89	2,89
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	9,44	49,97	25,25	2,55
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	10,99	51,41	27,97	2,58
08	CHURRIANA	20.833	7.248	7,30	45,61	20,70	2,87
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	7,16	46,49	20,99	2,93
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	6,30	40,19	18,76	2,89
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	8,18	45,61	22,91	2,90
TM MÁLAGA		577.405	218.498	9,92	46,92	26,00	2,64

INDICADORES DE HOGARES: PERSONAS, HOGARES, PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES, ÍNDICE DE SOLEDAD, PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES, TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR;

FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2020. IECA

7.7 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Entendido como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, RPMDVP, permite a las administraciones públicas tanto locales como autonómicas, adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades existentes, además de garantizar la publicidad, igualdad y transparencia en los procesos de adjudicación de viviendas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010 LDVA, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

Desde el Registro se establecen los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal.

La normativa de aplicación es el reglamento Regulador de los RPMDVP aprobado mediante DECRETO 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa de Andalucía.

En Málaga el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2014, acordó aprobar definitivamente la

modificación de la Ordenanza Reguladora del Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, donde la gestión y administración del RPMDVP se atribuye al Instituto municipal de Vivienda.

Y así en octubre de 2009 se aprueban las Normas Reguladoras del Registro Municipal de Demandantes y de la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas.

Los requisitos para poder inscribirse en el RPMDVP en Málaga son los siguientes:

Artículo 5. Solicitud de la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas con capacidad jurídica y de obrar que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guarda y custodia sea compartida por ambos progenitores.

2. Los requisitos para la inscripción serán los previstos en el Reglamento Regulador de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida de Andalucía, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero. En concreto, la unidad familiar o de convivencia solicitante, deberá tener unos ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo vigente en el momento de la inscripción.

3. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en el Instituto Municipal de la Vivienda o a través de la web www.IMVRRU.MÁLAGA.eu, en formulario habilitado para ello y en la web de la Consejería de competente en materia de vivienda.

4. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

5. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Datos personales y de identificación: nombre y apellidos, sexo, estado civil, fecha y lugar de nacimiento, nacionalidad, dirección, teléfono y número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda, de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia. De estos últimos también se añadirá el parentesco con el/los solicitante/s.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Inclusión, en su caso, de la solicitud en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda. El resto de integrantes de la unidad familiar o unidad convivencial podrán incluirse, si corresponde, en alguno de los citados grupos, al único efecto de información. La solicitud sólo podrá incluirse en un grupo de especial protección.

d) Ingresos anuales de toda la unidad familiar o unidad convivencial calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de todos los mayores de edad incluidos en la solicitud de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés del solicitante y todos los mayores de edad de la solicitud de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler de vivienda nueva, usada o con opción a compra, con exclusión de las promociones

financiadas en su totalidad por la administración. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Conformidad o no a constituirse en cooperativa.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Para las viviendas en venta el solicitante marcará el número de dormitorios de la vivienda que demanda. En las viviendas de alquiler, el número de dormitorios se determinará en relación con la unidad familiar de convivencia. La distribución quedará establecida de la siguiente manera:

1) A las unidades familiares de uno a tres miembros se les asignarán dos dormitorios (a excepción de las familias monoparentales con dos hijos que les corresponderán tres dormitorios.

2) A las unidades familiares de más de tres miembros se les asignarán tres dormitorios.

3) A las familias numerosas les corresponderán viviendas de cuatro dormitorios, o viviendas de más de 70 m².

4) Lo expresado en los párrafos anteriores, será la regla general pero dicha correlación de dormitorios podrá flexibilizarse en función de la tipología de las viviendas que se pretenda adjudicar.

k) En las viviendas protegidas se establecerán zonas de preferencia. Cada solicitante y en su caso, unidad familiar o unidad convivencial podrá elegir una o varias zonas. Estas quedarán determinadas por los distritos existentes:

1) Todas las zonas.

2) Zona 1 - Centro.

3) Zona 2 - Málaga Este.

4) Zona 3 - Ciudad Jardín.

5) Zona 4 - Bailén-Miraflores.

6) Zona 5 - Palma-Palmilla.

7) Zona 6 - Cruz de Humilladero.

8) Zona 7 - Carretera de Cádiz.

9) Zona 8 - Churriana.

10) Zona 9 - Campanillas.

11) Zona 10 - Puerto de la Torre.

12) Zona 11- Teatinos.

6. La solicitud deberá ir acompañada de la documentación acreditativa de las circunstancias personales o familiares expuestas en la misma. Dichas circunstancias se acreditarán, cuando proceda, a través de la siguiente documentación:

a)

1) En caso de unidades familiares, mediante DNI o autorización de residencia del solicitante mayor de edad.

2) En caso de unidades de convivencia, mediante DNI o autorización de residencia de todos los mayores de edad, salvo excepciones recogidas en la normativa.

b) Fotocopia del libro de familia, en los casos en que proceda o declaración de intención de convivir de la unidad de convivencia.

c) Documentación que justifique la pertenencia a un grupo de especial protección:

1) Resolución judicial, u otra documentación acreditativa en los casos de violencia de género.

2) Certificado del Ministerio del Interior, en los casos de víctimas del terrorismo.

3) Sentencias de separación y/o divorcio y convenio regulador.

4) Certificado de emigrante retornado, en los casos que proceda, expedido por la Subdelegación del Gobierno de Málaga.

5) Reconocimiento de la situación de dependencia.

d) Documentación que justifique los ingresos económicos de todos los mayores de 18 años:

1) Certificación de pensiones no contributivas.

2) Certificación de pensiones de jubilación por incapacidad.

f) Certificado del Registro de la Propiedad sobre titularidad de bienes inmuebles, de todos los mayores de 18 años, cuando les sea requerida su aportación.

g) Cualquier otra documentación que la normativa que sea de aplicación determine para la acreditación de los datos aportados en la solicitud.

h) Además la solicitud se acompañará de autorización a los órganos rectores del Registro de Demandantes para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la AEAT, TGSS, y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, así como para

verificar la identidad y residencia de los solicitantes y recabar datos sobre titularidad de inmuebles en la Dirección General del Catastro, o cualquier otro dato necesario en relación con los requisitos que venga obligado a acreditar el demandante.

Cuando no sea posible la verificación de datos por estos mecanismos, se requerirá a los interesados la documentación acreditativa.

Los datos que contiene la inscripción, y los efectos de la misma son:

Artículo 8. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Público Municipal. Efectos

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de los datos aportados en la solicitud, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a) N.º de inscripción.

b) Datos personales y de identificación.

c) Tipología de vivienda a la que accede en función del régimen de uso.

d) N.º de dormitorios.

e) Grupo de especial protección en el que en su caso, se incluye la solicitud.

f) Ingresos familiares o de la unidad convivencial calculados en el número de veces el IPREM.

g) La vigencia de la inscripción y plazos de renovación de los datos aportados en la solicitud.

A estos efectos la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. La inscripción se cancelará provisionalmente, durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados.

No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva dicha

cancelación provisional, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 9 de esta ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda se realizará a las personas titulares de la inscripción registrada.

Los criterios de selección para las personas demandantes de vivienda protegida son los siguientes:

Artículo 10. Criterios para la selección del demandante de vivienda protegida

1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) El demandante y en su caso, la unidad familiar o unidad convivencial, debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda a la fecha de la solicitud del promotor o desde la oferta pública de vivienda protegida por parte del IMVRRU.

b) El demandante y, en su caso la unidad familiar o la unidad convivencial, debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) El demandante deberá tener un mínimo de antigüedad de empadronamiento en el municipio de Málaga de un año. Quedarán exentos de este requisito los solicitantes víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo o emigrantes retornados. Asimismo, los demandantes quedarán exentos del requisito de empadronamiento, cuando la calificación de vivienda protegida de la

promoción ofertada, expedida por el órgano competente, estableciera un cupo específico para las familias que no cumplan el requisito de empadronamiento.

d) El demandante y, en su caso la unidad familiar o la unidad convivencial, no podrá ser ocupante ilegal, de ninguna vivienda protegida, declarado así por resolución firme.

2. Los requisitos habrán de cumplirse durante todo el proceso de inscripción así como en el momento de la adjudicación de vivienda (a excepción del empadronamiento que sólo será exigible para la adjudicación de vivienda).

3. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se ordenarán de acuerdo con todos los datos indicados en la solicitud.

En caso de cambios en la regulación de los distintos programas y niveles de ingresos, la puntuación por ingresos se revisaría siguiendo los mismos criterios.

En caso de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con alguna persona que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Las personas adjudicatarias de una promoción que por cualquier causa no llegara a buen fin tendrán preferencia para las próximas promociones para las que cumplan los requisitos.

También se regula el procedimiento de adjudicación de las viviendas:

Artículo 11. Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida

1 La persona titular de las viviendas solicitará, al Registro Público de Demandantes de Viviendas, una vez obtenida la calificación provisional, una relación de demandantes acorde con la promoción ofertada.

2 En el plazo de 30 días, desde dicha solicitud, el registro remitirá al titular de las viviendas una relación ordenada de demandantes que cumplan con los requisitos exigidos para acceder a la promoción determinada. Si esta no recibe la relación en el tiempo previsto lo

comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Si en el plazo de 15 días a contar desde la fecha de esta comunicación,

la titular de las viviendas no ha recibido aún la relación de seleccionados,

podrá adjudicarlas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

En las promociones de viviendas en las que convivan varios grupos de especial protección, el orden de elección de vivienda, atendiendo a tales grupos, será el siguiente:

- 1.º Mayores, que hayan cumplido 65 años.
 - 2.º Víctimas de la violencia de género.
 - 3.º Víctimas del terrorismo.
 - 4.º Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
 - 5.º Personas con discapacidad (no necesitados de vivienda adaptada).
 - 6.º Personas en situación o riesgo de exclusión social.
 - 7.º Jóvenes menores de 35 años.
 - 8.º Emigrantes retornados.
 - 9.º Personas afectadas por situaciones catastróficas.
 10. Familias monoparentales.
 11. Familias numerosas.
 12. Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar.
 13. Grupo general.
 14. Unidades familiares que no cumplan el requisito de empadronamiento.
- 3 Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble de viviendas ofertadas.
 - 4 El registro notificará la relación de demandantes seleccionados a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de la publicación en página web.
 - 5 El órgano competente para gestionar el registro, en el momento de la selección expedirá una certificación, a cada uno de los

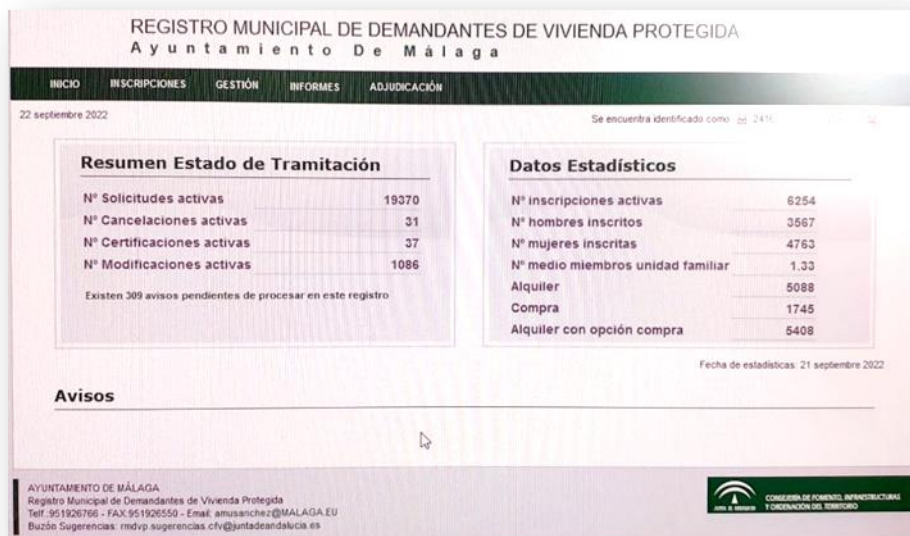
seleccionados, de cumplimiento de los requisitos para las viviendas ofertadas.

Esta certificación tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
 - b) Los ingresos de la solicitud calculados en el número de veces el IPREM.
 - c) Número del expediente de calificación provisional.
 - d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.
- 6 En el caso de que se produzcan renunciaciones, entendiéndose también la no comparecencia a los requerimientos de la persona titular de las viviendas en un plazo de 30 días, esta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada dicha lista la titular de las viviendas pedirá al registro una nueva relación de seleccionados o las adjudicará de entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes y que cumplan los requisitos exigidos para la promoción ofertada.
 - 7 Una vez adjudicadas las viviendas, la persona titular tendrá que comunicar este hecho al registro, en el plazo de 10 días a contar desde la adjudicación. Será el registro el encargado de trasladar esta información a la Consejería competente en materia de vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que la titular de las viviendas hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.
 - 8 La persona titular de las viviendas formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra mediante los correspondientes contratos de compraventa, arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en caso de cooperativa, para lo que habrá de requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para la formalización.

- 9 También se considerarán renuncia si el adjudicatario no da respuesta a la persona titular de las viviendas para la formalización de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.9 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 10 El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con las especificidades previstas en el artículo 12 del Decreto 1/2012, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 11 Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

7.7.1 EXPLOTACIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES



REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA Ayuntamiento De Málaga	
22 septiembre 2022	
Se encuentra identificado como: 2411	
Resumen Estado de Tramitación	Datos Estadísticos
N° Solicitudes activas	19370
N° Cancelaciones activas	31
N° Certificaciones activas	37
N° Modificaciones activas	1086
Existen 309 avisos pendientes de procesar en este registro	
N° inscripciones activas	6254
N° hombres inscritos	3567
N° mujeres inscritas	4763
N° medio miembros unidad familiar	1.33
Alquiler	5088
Compra	1745
Alquiler con opción compra	5408
Fecha de estadísticas: 21 septiembre 2022	
Avisos	
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida Tel: 95 1926766 - FAX: 95 1926559 - Email: amusanchez@MALAGA.EU Buzón Sugerencias: rmdvp.sugerencias.cfv@ayuntademálaga.es	

CAPTURA DE LA PANTALLA DE ACCESO A LA APLICACIÓN DE MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA; FUENTE: IMVRRU SEPTIEMBRE 2022

El RPMDVP del TM Málaga, según datos extractados en septiembre de 2022, cuenta con un total de 19.370 registros de solicitudes y 6.254 registros de inscripciones, en ambos casos activas, esto es, dispone de un total de 25.624 asientos en el registro que representan a unas 34.000 personas, a razón de 1.33 personas de media por cada inscripción, según se desprende de los datos estadísticos del mismo.

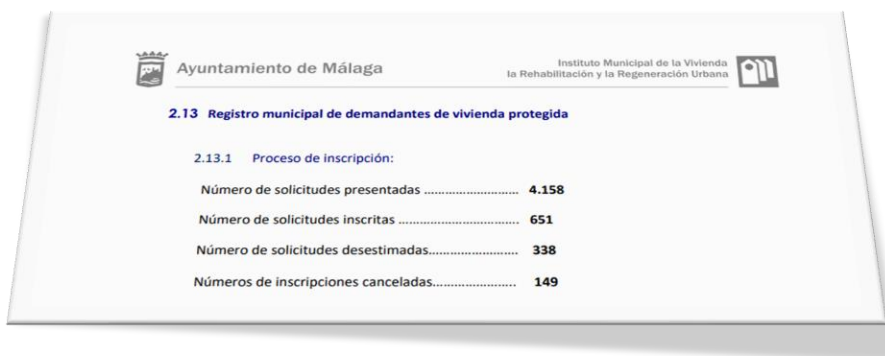
Si analizamos la composición media de las inscripciones en el registro podemos comprobar que su tamaño medio (1,33 personas por inscripción) es muy inferior al tamaño medio del hogar de la ciudad de Málaga (2,64 personas por hogar) por lo que es obvio que los registros no se corresponden con familias en la mayoría de los casos, sino que incluyen a personas inscritas individualmente y las duplicidades de componentes de un mismo hogar que debido a las expectativas que genera el acceso a una vivienda protegida a través del registro proceden a la inscripción de forma desagregada, generando de este modo una lectura excesiva de los datos del mismo. Este exceso implica que a los efectos de estimación de la demanda haya que traducir a hogares el total de las personas que de uno u otro modo obran inscritas en el registro, con lo que aplicando la ratio del tamaño medio de hogar de la ciudad de Málaga podemos estimar que en esa fecha obran inscritos en el RPMDVP de Málaga unos 12.900 hogares.

Una vez que hemos traducido el número de personas registradas a hogares demandantes debemos proceder a identificar cuántos de esos hogares cumplen con los requisitos antes relacionados y que les permitiría acceder a una vivienda protegida en caso de ser propuestos como adjudicatarios, esto es, cuántas de estas solicitudes de inscripción en el registro, una vez comprobado que cumplen el total requerimientos preceptivos, pasan a ser inscripciones al no ser desestimadas o canceladas de forma motivada.

Para ello hemos accedido a las Memorias Anuales de Actividad del Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga, informes generales elaborados con los datos e indicadores establecidos por cada uno de los Servicios del IMVRRU al objeto de dar a conocer información detallada sobre las actividades que realiza, analizar el grado de cumplimiento de las

expectativas y necesidades de los ciudadanos, conocer los resultados obtenidos y mejorar la utilización de los recursos utilizados.

En este sentido se han analizado de forma longitudinal las explotaciones de los procesos de inscripción que recoge las métricas sobre las solicitudes presentadas, inscritas, desestimadas y canceladas en los últimos 5 años de forma individualizada.



Ayuntamiento de Málaga		Instituto Municipal de la Vivienda la Rehabilitación y la Regeneración Urbana	
2.13 Registro municipal de demandantes de vivienda protegida			
2.13.1 Proceso de inscripción:			
Número de solicitudes presentadas	4.158		
Número de solicitudes inscritas	651		
Número de solicitudes desestimadas.....	338		
Números de inscripciones canceladas.....	149		

EXTRACTO DE LA MEMORIA DE ACTIVIDAD DEL IMVRRU 2021

En la tabla adjunta se comparan las inscritas con las desestimadas y canceladas de forma conjunta para estimar el porcentaje de inscripción sobre las informadas. De este resumen se concluye que 1/3 de las solicitudes derivan en desestimación o cancelación, mientras que los otros 2/3 concluyen en inscripciones. Si aplicamos esa proporción a nuestros 12.900 hogares solicitantes obtenemos unos 8.600 hogares demandantes de Vivienda Protegida en la ciudad de Málaga en la actualidad que representan a unas 22.700 personas.

ESTADO	ANUALIDAD				
	2017	2018	2019	2020	2021
INSCRITAS	2.219	1.287	1.217	733	651
DESESTIMADAS/CANCELADAS	693	652	496	482	487
TOTAL	2.912	1.939	1.713	1.215	1.138
% INSCRITAS	76,20	66,37	71,04	60,33	57,21
% DESESTIMADAS/CANCELADAS	23,80	33,63	28,96	39,67	42,79
MEDIA INSCRITAS ACUMULADO 2017-2021	66,23				
MEDIA DESESTIMADAS/CANCELADAS ACUMULADO 2017-2021	33,77				

RESUMEN DEL ESTADO DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPMDVP DEL TM MÁLAGA 2017-2021;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

MEDIA INSCRITAS ACUMULADO 2017-2021	MEDIA DESESTIMADAS/ CANCELADAS ACUMULADO 2017-2021
-------------------------------------	--

7.7.1.1 SEXO DE LOS DEMANDANTES

SEXO	TITULAR	%	CONJUNTO DEL HOGAR	%
MUJER	4.792	56%	12.090	53%
HOMBRE	3.808	44%	10.614	47%
TM MÁLAGA	8.600	100%	22.704	100%

RESUMEN DE LA DISTRIBUCIÓN POR SEXO DEL TITULAR Y DEL CONJUNTO DEL HOGAR
DEMANDANTE EN LA INSCRIPCIÓN EN EL RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

7.7.1.2 RÉGIMEN DE TENENCIA PREFERENTE

RÉGIMEN DE TENENCIA	SÍ	%	SÍ	%
ALQUILER	-	-	4.644	54%
COMPRA	1.548	18%	3.956	46%
ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	2.408	28%		
TM MÁLAGA	-	-	8.600	100 %

RESUMEN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DECLARADO COMO PREFERENTE EN LA INSCRIPCIÓN EN
EL RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE
DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

7.7.1.3 GRANDES GRUPOS DE EDAD

EDAD PRIMER TITULAR	NÚMERO HOGARES DEMANDANTES	%
< 35 AÑOS	2.640	30%
35-50 AÑOS	4.260	50%
50-65 AÑOS	1.441	17%
> 65 AÑOS	258	3%
TM MÁLAGA	8.600	100 %

RESUMEN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD DEL PRIMER TITULAR DE LAS INSCRIPCIONES EN EL
RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE
DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

7.7.1.4 NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR

MIEMBROS	NÚMERO HOGARES	%
1	4.644	54%
2	1.551	18%
3	1.146	13%
4	777	9%
MÁS DE 4	483	6%
TM MÁLAGA	8.600	100 %

RESUMEN POR TIPOLOGÍA FAMILIAR DE HOGARES CON NECESIDADES ESPECIALES DE LAS
INSCRIPCIONES EN EL RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022; FUENTE:
ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

7.7.2 GEORREFERENCIACIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES

Tras la explotación de estos primeros datos procederemos a la georreferenciación de la demanda de vivienda protegida por distritos y áreas estadísticas.

La agrupación de las personas demandantes por inscripción se ha interpretado como hogares a efectos de agrupación y se le incorporan los porcentajes que representan respecto a personas y hogares totales de cada distrito urbano, así como el régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción. Estos atributos serán interpretados para cualificar la oferta y nos permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritas las actuaciones de vivienda protegida previstas.

ID DIS	DISTRITO	PERSONAS	HOGARES	DEMANDANTES				PREFERENCIA DE ACCESO DECLARADA		
				PERSONAS / %		HOGARES / %		ALQUILER	COMPRA	ALQUILER OPC COM
01	CENTRO	90.742	38.305	4.458	4,91%	1.696	4,43%	59%	14%	28%
02	ESTE	55.513	19.537	895	1,61%	340	1,74%	52%	20%	29%
03	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	1.458	3,96%	523	3,80%	54%	19%	27%
04	BAILÉN-MIRAFLORES	54.180	20.583	2.649	4,89%	973	4,73%	60%	13%	27%
05	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	1.830	5,94%	593	5,57%	65%	10%	25%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	4.080	4,92%	1.596	4,90%	53%	19%	28%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	3.865	3,35%	1.499	3,35%	52%	20%	28%
08	CHURRIANA	20.833	7.248	314	1,51%	104	1,43%	53%	24%	24%
09	CAMPANILLAS	19.535	6.666	451	2,31%	176	2,64%	49%	23%	29%
10	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	1.731	5,51%	686	6,31%	51%	19%	30%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	973	2,48%	413	3,05%	45%	28%	27%
TM MÁLAGA		577.405	218.498	22.704	3,93%	8.600	3,94%	54%	18%	28%

RESUMEN POR DISTRITO DE LA GEORREFERENCIACIÓN DEL RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

7.8 COMITÉ FRES PARA LA SELECCIÓN DE FAMILIAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Hemos expuesto la regulación del procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través del Registro público de Demandantes respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y se expone ahora la excepción establecida a dicho procedimiento cuando se trata de adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, y que tienen que ver con: actuaciones que impliquen realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas; las que se correspondan con los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se Justifique que se trata de residencia temporal; o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia, en cuyo caso la excepción de la obligación de adjudicación se justificará desde los Servicios Sociales Comunitarios Municipales.

En este sentido desde el Ayuntamiento de Málaga se aprueba la ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles, quedando publicada en el BOP de Málaga de fecha 1 de junio de 2012.

Según se establece en su artículo 2, el ámbito de aplicación de la misma abarca las siguientes viviendas:

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, que con carácter, previo al preceptivo proceso selectivo de solicitantes, sean excluidas del mismo en el porcentaje que en cada caso se recoja en la normativa de vivienda que resulte de aplicación.

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento que una vez

realizado el preceptivo proceso selectivo de solicitantes, queden sin adjudicar por cualquier circunstancia, siempre que la promoción en cuestión no tenga una lista de reserva o ésta no esté vigente.

Las viviendas protegidas, adjudicadas en régimen de arrendamiento, administradas o de titularidad municipal, que sean puestas a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda por renuncia, fallecimiento de su anterior adjudicatario/a, por ser objeto de desahucio de sus ocupantes o por cualquier otra circunstancia distinta de las anteriores.

Las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta, que tras haber realizado el preceptivo proceso de selección, no hubieran sido vendidas a personas físicas, con las limitaciones en el Real Decreto 1713/2010 po1 el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 artículo único apartado 24 d)

Las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta, en los supuestos contemplados en el artículo 7 apartado 5 de la presente ordenanza.

Este último apartado hace referencia a las familias que en el momento de la adjudicación tienen vivienda en propiedad y para proceder a la misma opten por ceder, donar o permutarla a favor del Instituto Municipal de la Vivienda.

Los requisitos de las personas adjudicatarias del procedimiento descrito, la documentación a presentar y el procedimiento de adjudicación se describe en los artículos 3, 4 y 5 de la ordenanza.

El artículo 6 Comité de Selección de las familias en situación o, riesgo de exclusión social, define la composición adjunta a continuación, así como regula el funcionamiento del denominado comité FRES a través de su propio Reglamento de Régimen Interno.

- Dos representantes del Instituto Municipal de la Vivienda
- 2 representantes del Área de Bienestar Social
- 1 representante del Área de Accesibilidad Universal
- 1 representante del Área de Igualdad

Este Comité será el destinatario de los informes emitidos por parte de cada una de las áreas implicadas sobre los expedientes de las familias que cumplan los requisitos que se establecen en la ordenanza de selección, al objeto de que en las sesiones periódicas en que se reúne el Comité FRES se pueda proceder a la selección de las familias que vayan a ser destinatarias de las viviendas en alquiler o, en su caso, a la devolución de los expedientes de familias que de forma motivada no hayan sido seleccionadas.

Tras el cierre de la sesión se comunicará al Instituto Municipal de la Vivienda la relación de familias seleccionadas para optar a una vivienda, Junto con los expedientes completos, para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.

En cada sesión se remitirá al Instituto Municipal de la Vivienda un listado de no más de 30 familias, que será el vigente en cada momento a efectos de adjudicaciones por este procedimiento, hasta la siguiente sesión.

De la información aportada por el IMVRRU se desprende que noviembre 2022 figuran baremadas por el Comité 1.786 familias que, a efectos de estimación de la demanda, entenderemos integradas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

7.9 LOS PORCENTAJES DE TIPOLOGÍA SEGÚN EL ARTÍCULO 10.3 DE LA LEY 1/2010 REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

La recientemente derogada Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establecía en su artículo 17.8 que los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación pormenorizada deben localizar los suelos de reserva necesarios para vivienda protegida, calificando los mismos con dicho uso pormenorizado.

El segundo párrafo añadía que el cincuenta por ciento de dichos suelos, donde se materializa el aprovechamiento urbanístico para vivienda protegida, debían

destinarse a los grupos con menores índices de renta según lo establecido en la planificación autonómica de vivienda, entendiéndose por tal aquellos programas denominados de régimen especial y que, por tanto, el límite de ingresos de los hogares que pueden acogerse a los mismos no puede superar 2,5 veces el IPREM.

Como norma general quedaba establecido, por tanto, que el 50% de los suelos destinados a vivienda protegida debían destinarse a régimen especial, siempre y cuando el Plan Municipal de Vivienda y Suelo no estableciese o determinase otra distribución diferente.

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor en diciembre de 2021, deroga la LOUA y no contempla ninguna determinación relativa a esta cuestión del porcentaje de reserva de vivienda protegida.

El artículo 10 de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía establece una serie de cuestiones relativa a las determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda, regulando su apartado tercero que, en los suelos resultantes de las reservas para vivienda protegida, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir los porcentajes de viviendas de las diferentes categorías establecidos en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

A efectos de determinar estos porcentajes deberá tenerse en cuenta dos cuestiones, la primera de ella relacionada con el régimen de tenencia que los demandantes de vivienda protegida manifiestan como forma preferente de acceso y en segundo lugar deberá considerarse las rentas medias de los demandantes de vivienda, para determina la distinta distribución de tipología de actuaciones.

En cuanto al régimen de tenencia podemos constatar que un 54% de la demanda manifiesta una preferencia por una vivienda en régimen de alquiler

mientras que un 46% manifiesta una preferencia por acceder a una vivienda en régimen de propiedad. En este sentido, debe destacarse que hemos considerado la preferencia por “alquiler con opción” a compra como compraventa, ya que en puridad este régimen no es más que una compraventa con pago de precio aplazado o diferido.

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con las condiciones económica de la demanda y, por tanto, con la adscripción de la misma a los programas de régimen especial, régimen general y precio limitado, y a efectos de determinar la distribución de los distintos programas en función de los ingresos, hemos acudido a la información contenida para la ciudad de Málaga en el atlas de distribución de rentas editado por el INE, según el cual la renta bruta media asciende a 36.372 €.

Aplicado el IPREM vigente para 2022, podemos comprobar que los ingresos de los hogares que declaren menos de 2,5 veces el IPREM, (régimen especial) se encuentran un 40% por debajo de dichos ingresos medios, y que los ingresos de los hogares que declaren menos de 4 veces el IPREM, (régimen general) se encuentran sólo un 10% por debajo de dichos ingresos medios.

Por otro lado, si atendemos a los programas de precio limitado, que tiene un límite de 5,5 veces el IPREM, podemos comprobar que los hogares que podrían acogerse a dicho programa tienen rentas por encima de la media del término municipal.

Por tanto y teniendo en cuenta que una parte importante de la población demandante de vivienda protegida de la ciudad de Málaga se encontrará por debajo de la media, se estima que la distribución porcentual en los distintos regímenes deberá ser de un 50% para régimen especial, un 25% para régimen general y un 25% para precio limitado.

7.10 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA: LIBRE Y PROTEGIDA

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros solo suponen transformación del tipo de hogar.

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve sólo condicionada por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda.
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario

- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

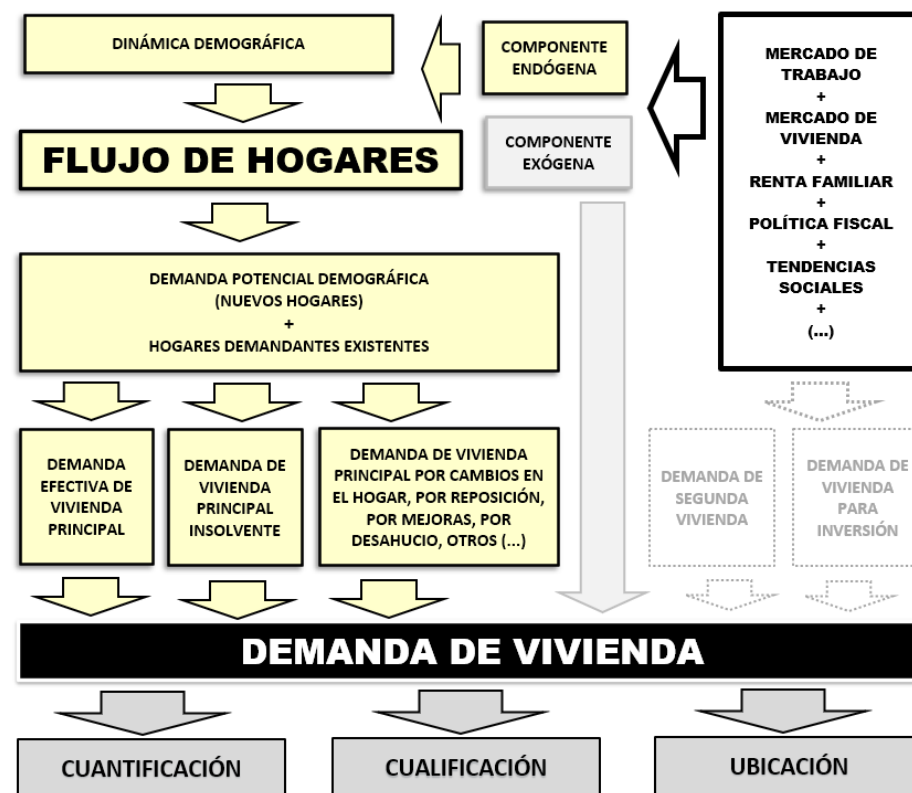
Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección oficial, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para otros usos como segunda vivienda, de tipo inversión o incluso especulativo.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda y queda integrada por la necesidad que se genera por emancipación o cambio de necesidades del hogar y otros factores (demanda exógena) que dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio: la dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio; el número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez; la proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera

vivienda; y la proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una primera vivienda.



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

Podemos sintetizar, según gráfico anterior, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la

demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.

- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

Se adjunta extracto de la composición de hogares inscritos en el RPMDVP actualmente junto con los que componen la demanda potencial demográfica prevista en el período de desarrollo del PMVS. Estos últimos se compondrán de hogares demandantes y de no demandantes, estimados proyectando según la estructura actual de hogares en la ciudad de Málaga.

Atendiendo a la relación de transacciones de vivienda nueva para los años 2019-2021 que se ha referido en el apartado de evaluación del plan vigente, obtenemos una capacidad de producción de vivienda durante los mismos que ha oscilado entre 1.500-1.600 viviendas anuales. Si atendemos, además, a que se trata de un período con tendencia alcista podemos prever para la etapa que nos ocupará en la ejecución el presente PMVS una producción máxima no superior a 1.700-1.800 viviendas anuales.

Es por ello que hemos estimado viable la ejecución de 8.900 viviendas totales, de las que 4.800 se proponen como viviendas libres, según la estimación de demanda que nos ocupa, y las restantes 4.100 como viviendas protegidas. A partir de ahí se plantean otras 4.700 actuaciones protegidas en materia de vivienda para dar cobertura a la demanda total protegida estimada, pero a través de ayudas y con cargo a los planes que se definirán más adelante, de conformidad con la estimación de la capacidad de producción de vivienda máxima descrita para el período considerado.

COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA				
DEMANDA	HOGARES	TIPO DE HOG.	INTERVENCIONES	TIPO DE INT.
EXISTENTE EN RPMDVP 2022	8.600	HOGARES DEMANDANTES 100 %	8.600	PROTEGIDA
POTENCIAL DEMOGRÁFICA 2023-2027	5.000	HOGARES NO DEMANDANTES 96 %	4.800	LIBRE
		HOGARES DEMANDANTES 4 %	200	PROTEGIDA
TOTAL	13.600	VIVIENDA PROTEGIDA	8.800	4.700 AYUDAS
				4.100 VIVIENDAS PROTEGIDAS
		VIVIENDA LIBRE	4.800	4.800 VIVIENDAS LIBRES



8 PARQUE RESIDENCIAL Y MERCADO INMOBILIARIO

Partiendo de las fuentes de información enunciadas anteriormente se abordará un análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permitirá su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se acomete la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando el parque residencial municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la edad media de las viviendas, la calidad constructiva de las mismas y la proporción de edificios de viviendas en mal estado en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza en función del número de habitaciones de las viviendas principales, del grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y de la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado, se analiza la caracterización del parque en función del régimen de tenencia, de la titularidad y del uso al que está siendo destinado.

Este último análisis permite la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso (la desocupación o deshabitación, la orientación a alquileres de corta duración para uso turístico y la infravivienda).

Por otro lado, se analizan la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento y el IMVRRU de Málaga, la relación de viviendas recogidas en el inventario municipal de solares y edificios ruinosos, la relación de bienes que sean titularidad de otras administraciones y el planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

De este modo, la vivienda desocupada del parque residencial municipal existente junto con el resto de bienes inmuebles vacantes presentes y/o previstos enunciados conforman, como hemos apuntado, la oferta residencial disponible a corto y medio plazo en el TM de Málaga.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas ha permitido su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (término municipal, Distritos, áreas estadísticas, barrios, sección censal y parcela catastral) como se recogerá en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico (análisis general y diagnóstico particularizado por Distritos).

8.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre los siguientes indicadores y sus cruces a partir de las fuentes de información empleadas sobre las que se adjuntan explotaciones:

- Antigüedad y calidad constructiva del parque residencial por tipología
- Accesibilidad y necesidad de instalación de ascensor
- Estado de conservación
- Necesidad de rehabilitación del parque residencial municipal

8.1.1 ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL POR TIPOLOGÍA

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se atenderá a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario, concretamente a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Para la identificación como tipología edificatoria unifamiliar o colectiva habrá

que acceder a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcciones', y al atributo con la posición '105 Tipología', cuyo valor del atributo comienza con '011**' en el caso de tipología edificatoria colectiva y '012**' en el caso de tipología edificatoria unifamiliar.

1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	
	1.1.2 EN MANZANA CERRADA	
	1.1.3	GARAJES
		TRASTEROS
1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	
	1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	
	1.2.3	GARAJES
		PORCHES EN PLANTA BAJA
1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	
	1.3.2 ANEXOS	

DISTRITO	VF	VF COL	VF COL ANT	VF UNI	VF UNI ANT
CENTRO	49.517	46.407	1976	3.160	1962
ESTE	22.885	14.701	1984	7.760	1976
CIUDAD JARDÍN	15.026	12.255	1977	2.718	1971
BAILEN-MIRAFLORES	23.221	21.116	1979	2.102	1974
PALMA-PALMILLA	11.568	10.490	1983	900	1970
CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	34.405	1978	2.636	1977
CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	50.112	1981	1.262	1963
CHURRIANA	8.064	2.830	1995	5.181	1987
CAMPANILLAS	6.451	1.474	1999	4.467	1986
PUERTO DE LA TORRE	10.822	5.197	2005	5.565	1989
TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	17.129	2002	621	1984
TM MÁLAGA	253.198	216.116	1982	36.372	1979

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES (VF) SEGÚN TIPOLOGÍA (COL, COLECTIVA; UNI, UNIFAMILIAR) Y ANTIGÜEDAD (ANT)) POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

8.1.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA POR TIPOLOGÍA

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva habrá que acceder a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la posición '109 Calidad de la construcción', cuyos valores de 1 a 9 hacen referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

El resultado de la mencionada agregación a escala Distritos se adjunta en la siguiente tabla.

DISTRITO	VF	TIP COL	CAL CONS COL	TIP UNI	CAL CONS UNI
CENTRO	49.517	46.407	4,47	3.160	4,88
ESTE	22.885	14.701	4,44	7.760	4,73
CIUDAD JARDÍN	15.026	12.255	5,28	2.718	5,35
BAILEN-MIRAFLORES	23.221	21.116	4,79	2.102	4,79
PALMA-PALMILLA	11.568	10.490	5,90	900	5,61
CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	34.405	4,90	2.636	4,97
CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	50.112	5,43	1.262	5,82
CHURRIANA	8.064	2.830	4,45	5.181	5,02
CAMPANILLAS	6.451	1.474	4,60	4.467	4,84
PUERTO DE LA TORRE	10.822	5.197	4,31	5.565	4,58
TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	17.129	4,46	621	4,90
TM MÁLAGA	253.198	216.116	4,90	36.372	4,91

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES (VF) SEGÚN LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y LA CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN, POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

8.1.3 ACCESIBILIDAD POR NECESIDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para determinar la necesidad de instalación de ascensor en los edificios del parque residencial atenderemos a los datos del último Censo de Población y Vivienda de 2011, para cuya información sigue siendo de referencia. Distinguiremos para el diagnóstico en este apartado entre número de viviendas afectadas por la carencia de ascensor en el edificio y número de edificios con necesidad de ascensor, por tanto, número de ascensores a instalar.

Distinguiremos a efectos de la tipología edificatoria donde se da esta carencia entre edificaciones de 3 plantas: planta baja más dos plantas altas; y edificaciones de 4 o más plantas: tres plantas altas o más por encima de la planta de acceso.

DISTRITO	VF	VF 3PL SIN ASC	EDIF 3PL SIN ASC	%	VF+4PL SIN ASC	EDIF+4PL SIN ASC	%
CENTRO	49.517	2.585	259	5%	4.198	250	8%
ESTE	22.885	980	98	4%	708	46	3%
CIUDAD JARDÍN	15.026	990	99	7%	1.825	107	12%
BAILEN-MIRAFLORES	23.221	637	64	3%	2.047	121	9%
PALMA-PALMILLA	11.568	637	64	6%	2.047	121	18%
CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	295	30	1%	673	43	2%
CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	2.295	230	4%	6.840	399	13%
CHURRIANA	8.064	950	95	12%	0	0	0%
CAMPANILLAS	6.451	295	30	5%	673	43	10%
PUERTO DE LA TORRE	10.822	637	64	6%	2.047	121	19%
TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	295	30	2%	673	43	4%
TM MÁLAGA	253.198	10.595	1.060	4%	21.730	1.294	9%

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, DE 3 PLANTAS Y DE 4 O MÁS PLANTAS, SIN INSTALACIÓN DE ASCENSOR; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011

8.1.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para establecer la aproximación al actual estado de conservación de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, concretamente a los datos disponibles según la directiva europea INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe). Los datos aportados según esta directiva se agrupan en tres paquetes: parcelas catastrales (cadastral parcels, CP), direcciones postales (addresses, AD) y edificios (buildings, BU).

El estado de conservación de la edificación se recoge en el paquete de datos de edificios, concretamente en el campo 'conditions of construction', cuyos posibles estados son: 'functional', 'declined' o 'ruin'

Los resultados recogidos según este criterio arrojan cantidades que se reconocen como insuficientes para la evaluación de las posibles necesidades de rehabilitación del parque residencial municipal.

ID DIS	DISTRITO	VF	MAL EST	%
01	CENTRO	49.517	257	5,38%
02	ESTE	22.885	195	8,69%
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	60	4,01%
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	28	1,21%
05	PALMA-PALMILLA	11.568	54	4,85%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	30	0,81%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	41	0,80%
08	CHURRIANA	8.064	20	2,48%
09	CAMPANILLAS	6.451	119	18,50%
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	104	9,92%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	10	0,60%
	TM MÁLAGA	253.198	931	3,68%

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN (MAL EST) COMO AGREGACIÓN DE DECLINED-RUIN; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2022 (1T)

8.1.5 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MUNICIPAL

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por debajo de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

ID DIS	DISTRITO	VF	EDIF A REHAB	VFA REHAB	%
01	CENTRO	49.517	1.106	4.688	9%
02	ESTE	22.885	1.883	3.967	17%
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	1.234	5.444	36%
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	242	2328	10%
05	PALMA-PALMILLA	11.568	796	6.569	57%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	856	10.850	29%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	1.615	28.062	55%
08	CHURRIANA	8.064	894	1.164	14%
09	CAMPANILLAS	6.451	432	508	8%
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	277	519	5%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	53	196	1%
TM MÁLAGA		253.198	9.388	64.295	25%

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN COMO AGREGACIÓN DE CRITERIOS DE ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2022 (1T)

8.2 CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD

A efectos estadísticos podemos distinguir las siguientes modalidades de tenencia de forma sintética:

- Propiedad: Incluye las viviendas en régimen de propiedad, con y sin préstamo o hipoteca, así como las que proceden de una herencia
- Alquiler: Incluye las viviendas en alquiler de mercado libre, protección social y renta antigua, así como las cedidas de forma gratuita o semigratuita, u otras formas similares de cesión de uso

8.2.1 EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL

El IMVRRU de Málaga ha realizado recientemente, en su mapa de precios de referencia del alquiler residencial para 2020, un estudio sobre el parque residencial municipal y las distintas formas de tenencia por parte de los hogares residentes.

En dicho estudio se ha hecho un acercamiento a la cuantificación de viviendas en alquiler a diferentes escalas, estatal y autonómica, que tienen en común su carácter estimado: su obtención procede de campañas estadísticas o encuestas que a pesar de tener origen administrativo carecen de la objetividad en la concreción del dato de una operación censal. Es más, podemos afirmar, sin riesgo a equivocarnos, que no existe ninguna fuente de información que disponga de manera objetiva del número de viviendas ocupadas en régimen de alquiler. Si bien los agentes que disponen de información rigurosa referida a este régimen de tenencia son a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que accede a esta información generalmente a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de septiembre 2019 incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que extracta en diferentes tablas, que se adjuntan, el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, superficie también

por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. Esta información es elaborada a partir del cruce de datos del Catastro Inmobiliario con los procedentes de la AEAT, de ahí obtenemos el dato de 28.097 viviendas en régimen de alquiler en el TM Málaga en 2018.

Por otro lado, de los registros de fianzas aportados por AVRA obtenemos que en 2.021 permanecen activos 25.717 registros correspondientes a viviendas en arrendamiento inscritos desde 2.013 hasta el primer trimestre de 2.022.

8.2.2 RESUMEN DE LA TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PROPIEDAD Y ALQUILER

A continuación, se adjunta, a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Málaga caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, según explotación propia obtenida y procedimiento aquí descrito.

En esta explotación se introduce la diferenciación entre las viviendas principales u hogares en alquiler afianzados en AVRA (alquiler privado) y las de carácter público (no afianzadas), por lo que se incluyen los totales de alquiler estimado en la ciudad de Málaga como suma de sendas titularidades privada y pública.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
370	420	447	422	782	5.619	6.028	2.913	3.853	7.009	223	11	28.097

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M²)

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
109,50	90,20	73,70	77,80	116,00	545,30	684,70	419,00	529,70	769,90	33,70	1,30	3.451,00

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, EN ARRENDAMIENTO

NÚMERO DE INMUEBLES					SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)				
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA
11.469,00	14.014,00	363,00	1.869,00	382,00	1.235,00	1.534,50	109,80	364,50	207,10

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019;
FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO

DISTRITO	VIVIENDA		PROPIEDAD					ALQUILER PRIVADO					ALQUILER PÚBLICO		TOTAL ALQUILER	
	FAMILIAR	PRINCIPAL	Nº	%	ANT	SUP	CAL	Nº	%	ANT	SUP	CAL	Nº	%	Nº	%
CENTRO	49.517	38.305	29.453	77%	1.960	104	4,95	7.483	20%	1.976	90	4,6	1.369	3%	8.852	23%
ESTE	22.885	19.537	17.855	91%	1.971	135	5,14	1.618	8%	1.985	127	4,61	64	1%	1.682	9%
CIUDAD JARDIN	15.026	13.781	12.771	93%	1.969	102	5,51	812	6%	1.976	99	5,42	198	1%	1.010	7%
BAILEN-MIRAFLORES	23.221	20.583	18.195	88%	1.974	90	4,98	2.156	10%	1.982	89	4,77	232	2%	2.388	12%
PALMA-PALMILLA	11.568	10.641	9.559	90%	1.969	121	6,14	414	4%	1.983	101	5,62	668	6%	1.082	10%
CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	32.547	27.447	84%	1.968	124	5,26	4.252	13%	1.979	98	5,07	848	3%	5.100	16%
CARRETERA DE CADIZ	51.397	44.782	39.737	89%	1.969	92	5,76	4.710	11%	1.985	96	5,29	335	0%	5.045	11%
CHURRIANA	8.064	7.248	6.259	86%	1.982	337	5,36	865	12%	1.987	168	5,07	124	2%	989	14%
CAMPANILLAS	6.451	6.666	5.845	88%	1.984	297	5,11	612	9%	1.994	136	4,71	209	3%	821	12%
PUERTO DE LA TORRE	10.822	10.871	9.085	84%	1.987	176	4,84	645	6%	1.997	140	4,52	1.141	10%	1.786	16%
TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	13.537	11.209	83%	1.986	127	5,1	2.150	16%	2.001	129	4,69	178	1%	2.328	17%
TM MÁLAGA	253.198	218.498	187.305	86%	1.974	123	5,27	25.717	13%	1.986	113	4,93	5.477	1%	31.194	14%

NÚMERO DE VIVIENDAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA (PROPIEDAD / ALQUILER) Y CUALIFICACIÓN FÍSICA GENERAL (ANT, ANTIGÜEDAD MEDIA; SUP, SUPERFICIE MEDIA; CAL, CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA) EN DISTRITOS MUNICIPALES TM MÁLAGA 2018-2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL REGISTRO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS DE USO RESIDENCIAL DE AVRA, IBI Y CATASTRO INMOBILIARIO 1T 2022

8.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD

El Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

La información disponible para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda debe incluir una explotación que estime la titularidad de los inmuebles de uso residencial de personas jurídicas diferenciando entre privadas y públicas, y recoja, al menos de forma agregada, de forma diferenciada los inmuebles de los que resultan titulares las personas jurídicas privadas, Administración Local, Autonómica y la Estatal. Sobre esta estimación y a partir del parque residencial total, esto es, la vivienda familiar, es posible estimar por diferencia el parque residencial titularizado por personas físicas.

Para ello es necesario partir de los listados de datos que constituyen el padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Se propone, sobre los Registros Tipo 53 'Registro de Bien Inmueble/Sujeto Pasivo' la siguiente explotación de información:

- Se consideran los registros con clave de uso residencial 'V'.
- Se consideran únicamente los registros correspondientes a la titularidad del bien inmueble con derecho de Propiedad y Nuda Propiedad, en concreto sobre la posición 427 y 428, los marcados 'PR' y 'NP'
- Respecto a la Identificación del sujeto pasivo del IBI, en concreto sobre la posición correspondiente al NIF, se extraen la primera 'posición 454' y solamente las correspondientes a personas jurídicas.

Se adjunta a continuación por distritos y áreas estadísticas la distribución de vivienda familiar según la tipología de la persona que ostenta la titularidad del inmueble.

DISTRITO	VF	PERSONA FÍSICA		PERSONA JURÍDICA			
		Nº	%	Nº	%	PRI	PUB
CENTRO	49.517	43.310	87%	6.207	13%	4.838	1.369
ESTE	22.885	21.705	95%	1.180	5%	1.116	64
CIUDAD JARDÍN	15.026	14.487	96%	539	4%	341	198
BAILEN-MIRAFLORES	23.221	22.197	96%	1.024	4%	792	232
PALMA-PALMILLA	11.568	10.495	91%	1.073	9%	405	668
CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	35.285	95%	1.739	5%	891	848
CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	49.536	96%	1.861	4%	1.526	335
CHURRIANA	8.064	7.671	95%	393	5%	269	124
CAMPANILLAS	6.451	6.092	94%	359	6%	150	209
PUERTO DE LA TORRE	10.822	9.270	86%	1.552	14%	411	1.141
TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	16.234	94%	989	6%	811	178
TM MÁLAGA	253.198	236.171	93%	17.027	7%	11.550	5.477

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, POR DISTRITOS, SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE PERSONA QUE OSTENTA LA TITULARIDAD (FÍSICA, JURÍDICA PÚBLICA O JURÍDICA PRIVADA), DEL TM MÁLAGA.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES 2021

8.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, y su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se ha cualificado el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración y la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda.

Como ya hemos apuntado entenderemos por situaciones anómalas de uso del parque residencial municipal al menos las siguientes que tienen que ver con la intensidad y la efectiva orientación del uso al originalmente previsto:

- La deshabitación
- Los alquileres de corta duración para uso turístico
- Vulnerabilidad residencial e infravivienda.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

8.3.1 LA DESHABITACIÓN

En cuanto a la identificación y caracterización de las viviendas deshabitadas se propone contar con la base del trabajo elaborado por el IMVRRU Málaga en junio de 2018, denominado 'Mapa de la vivienda deshabitada del TM Málaga', a partir de la cual se recoge a continuación la actualización de fuentes de información, procedimientos y resultados obtenidos para la cuantificación y caracterización de la situación de la deshabitación.

ID DIS	DISTRITO	VIVIENDA FAMILIAR	VIVIENDA PRINCIPAL	%	VIVIENDA SECUNDARIA	%	VIVIENDA DESHABITADA	2021 VD%	2018 VD%
01	CENTRO	49.517	38.305	77,36%	8.945	18,06%	2.268	4,58	5,91
02	ESTE	22.885	19.537	85,37%	2.572	11,24%	776	3,39	4,16
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	13.781	91,71%	715	4,76%	530	3,53	4,32
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	20.583	88,64%	1.766	7,61%	872	3,76	4,30
05	PALMA-PALMILLA	11.568	10.641	91,99%	466	4,03%	461	3,98	5,64
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	32.547	87,91%	3.241	8,75%	1.236	3,34	4,01
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	44.782	87,13%	5.265	10,24%	1.349	2,63	3,27
08	CHURRIANA	8.064	7.248	89,88%	540	6,70%	276	3,42	4,16
09	CAMPANILLAS	6.451	6.666	103,33%	0	0,00%	257	3,98	5,08
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	10.871	100,45%	0	0,00%	319	2,94	4,10
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	13.537	78,60%	3.198	18,57%	488	2,83	3,82
TM MÁLAGA		253.198	218.498	86,30%	25.868	10,22%	8.831	3,49	4,36

DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL VIVIENDA FAMILIAR (VF) POR DISTRITOS, EN VIVIENDA PRINCIPAL (VP) SECUNDARIA (VS), DESHABITADA (VD) Y PORCENTAJES DE VIVIENDA DESHABITADA EN 2021 Y EN 2018 EN EL TM MÁLAGA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DEL MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA, 2018, Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y EL INE 2021

Pese al incremento del parque residencial catastrado en un 3% (casi 6.500 viviendas) el aumento de la población en más de 8.000 personas, y sobre todo el incremento del número de hogares residentes en un 4%, más de 9.000 hogares nuevos, hace que siga reduciéndose el número de viviendas vacías, que cae hasta las 8.800 viviendas, reduciéndose su proporción respecto al parque residencial municipal de 2017 a 2021 de un ya reducido 4,36% a un 3,49%.

8.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

8.3.2.1 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

Según se establece en el artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA núm. 255, de 31 de diciembre, de 2011) es necesario diferenciar entre las diferentes tipologías allí recogidas de alojamiento turístico.

Artículo 40. Tipos de establecimientos de alojamiento turístico.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.*
- b) Apartamentos turísticos.*
- c) Campamentos de turismo o campings.*
- d) Casas rurales.*
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.*

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda con fines turísticos como sigue:

Artículo 3. Definición.

- 1. Se entiende por **viviendas con fines turísticos** aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*
- 2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.*
- 3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.*

De esta manera queda definida reglamentariamente la vivienda con fines turísticos, VFT, como un tipo de establecimiento turístico adicional a los ya establecidos en la mencionada Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía.

De conformidad con lo establecido en la legislación andaluza en materia de turismo, se definen los siguientes conceptos que serán utilizados a lo largo del presente documento:

Establecimiento turístico: *el conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico.*

Vivienda con finalidad turística: *aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.*

8.3.2.2 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

El RTA está adscrito a la Consejería competente en materia de Turismo, sin perjuicio de su gestión desconcentrada por parte de las Delegaciones Territoriales de dicha Consejería en las que radiquen los establecimientos o se desarrollen las actividades turísticas. Es un instrumento que facilita las actividades de control, programación y planificación atribuidas a la Administración turística.

8.3.2.3 VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA SEGÚN EL INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad* publicó en su última actualización de febrero de 2022 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

En el avance que realiza en su espacio web define que la información de base de esta estadística experimental es la obtenida mediante técnicas de web scraping sobre las plataformas digitales, antes denominadas canales de oferta turística, y que los directorios de viviendas turísticas gestionados por los organismos competentes de las comunidades autónomas han sido utilizados a modo de contraste cuando estos existen, como es nuestro caso.

La selección de VFT de la web se ha hecho atendiendo a las normativas que cada comunidad tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular.

La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan es directa al tiempo que nos sirve de instrumento comparador con el mismo indicador en otras comunidades. No en vano, según tabla adjunta, podremos comprobar como la Comunidad Andaluza es la que presenta mayor número de inmuebles dedicados a esta actividad en la mencionada fecha de febrero de 2022, acumulando más del 20% del total nacional.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	VFT	%
ANDALUCÍA	60.813	21,27
CATALUÑA	49.588	17,35
COMUNITAT VALENCIANA	47.403	16,58
CANARIAS	38.768	13,56
BALEARS, ILLES	26.458	9,26
MADRID, COMUNIDAD DE	15.241	5,33
GALICIA	12.695	4,44
MURCIA, REGIÓN DE	5.612	1,96
CASTILLA Y LEÓN	5.554	1,94
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	4.826	1,69
CANTABRIA	4.723	1,65
PAÍS VASCO	3.995	1,40
ARAGÓN	3.480	1,22
CASTILLA - LA MANCHA	3.352	1,17
EXTREMADURA	1.282	0,45
RIOJA, LA	1.050	0,37
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	936	0,33
CEUTA	47	0,02
MELILLA	45	0,02
TOTAL	285.868	100

VIVIENDAS TURÍSTICAS A ESCALA AUTONÓMICA Y PORCENTAJES RESPECTO AL TOTAL NACIONAL;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS EXTRACTADOS DE LA PUBLICACIÓN 'MEDICIÓN DEL
NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD', INE, FEBRERO DE 2022

8.3.2.4 CONSIDERACIONES SOBRE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Podemos definir la presión turística residencial, PTR, como la proporción del parque residencial disponible que es detráido del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, y expresarlo en unidades porcentuales.

Este concepto ha sido incorporado también por el INE en su reciente estadística experimental y genera unas métricas como la que se adjunta, si bien emplea para el cálculo de viviendas el correspondiente al parque

residencial disponible, VF, en las métricas del CPV 2011.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	VFT %
Balears, Illes	5
Canarias	3,8
Comunitat Valenciana	1,6
Andalucía	1,5
Cataluña	1,5
Cantabria	1,5
Asturias, Principado de	0,8
Galicia	0,8
Murcia, Región de	0,7
Madrid, Comunidad de	0,6
Rioja, La	0,6
Aragón	0,5
País Vasco	0,4
Navarra, Comunidad Foral de	0,3
Castilla y León	0,3
Castilla - La Mancha	0,3
Ceuta	0,2
Extramadura	0,2
Melilla	0,2
TOTAL	1,2

PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL A ESCALA AUTONÓMICA Y PORCENTAJES RESPECTO AL TOTAL NACIONAL; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS EXTRACTADOS DE LA PUBLICACIÓN 'MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD'; INE, AGOSTO DE 2021

Según explotación propia sobre datos municipales antes descritos y atendiendo a la cuantificación del parque residencial de viviendas familiares, VF o total viviendas de un ámbito, se genera tabla resumen adjunta en la que se obtiene la presión turística residencial, PTR, por distrito como relación del número de VFT sobre el total viviendas del ámbito considerado.

ID DIS	DISTRITO	VF	VFT NÚM	VFT PLA	PRE TUR
01	CENTRO	49.517	3.454	14.682	6,97%
02	ESTE	22.885	565	2.741	2,47%
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	39	150	0,26%
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	62	216	0,27%
05	PALMA-PALMILLA	11.568	29	136	0,25%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	243	986	0,66%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	454	2.015	0,88%
08	CHURRIANA	8.064	92	515	1,14%
09	CAMPANILLAS	6.451	7	44	0,11%
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	25	166	0,23%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	60	254	0,35%
TM MÁLAGA		253.198	4.932	21.680	1,99%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y PLAZAS CORRESPONDIENTES POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD. INE, 2022

8.3.2.5 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

ID DIS	DISTRITO	3T 2017	3T 2019	1T 2022
01	CENTRO	9,65%	11,95%	6,97%
02	ESTE	3,38%	4,10%	2,47%
03	CIUDAD JARDÍN	0,30%	0,53%	0,26%
04	BAILEN-MIRAFLORES	0,64%	1,06%	0,27%
05	PALMA-PALMILLA	0,40%	0,64%	0,25%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	0,85%	1,10%	0,66%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	0,95%	1,41%	0,88%
08	CHURRIANA	1,13%	1,51%	1,14%
09	CAMPANILLAS	0,19%	0,22%	0,11%
10	PUERTO DE LA TORRE	0,38%	0,42%	0,23%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	0,98%	0,82%	0,35%
TM MÁLAGA		2,73%	3,45%	1,99%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD. INE, 2022

8.3.3 VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

El artículo 13.2 de la LDVA en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo de los PMVS “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

Por ello se hace necesario, en primer lugar, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de infraviviendas existentes a fin de dimensionar los correspondientes programas.

Es por ello que, procuraremos acercarnos al fenómeno de la infravivienda desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el TM de Málaga habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el glosario de términos que figura como Anexo al Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación, de la siguiente manera:

Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la

mejora de sus condiciones de alojamiento, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres fuentes de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar, la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado, su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Aunque el derogado Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 establecía la generación de un instrumento denominado Mapa de la Infravivienda de Andalucía, sin embargo, dicho Mapa nunca llegó a elaborarse por la administración autonómica.

El nuevo Plan de Vivienda Autonómico, 2020-2030, define lo que denomina el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (en adelante, SIVA), como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía

Dentro del mencionado SIVA se incluye la elaboración de un diagnóstico de chabolismo e infravivienda a nivel andaluz sobre la base de la información que los municipios aporten a la Junta de Andalucía.

Para llevar a cabo el diagnóstico de la infravivienda podemos emplear una serie de fuentes de información de la que extraer los atributos pretendidos. Tras diversos procesos iterativos sobre los diferentes ámbitos municipales y según los atributos que se describen a continuación se ha concluido en la

utilización de diversas fuentes de información y en el proceso que describiremos a continuación.

8.3.3.1 VULNERABILIDAD EN LOS BARRIOS DE MÁLAGA

Una visión reciente para la determinación de las áreas vulnerables de los barrios de Málaga la obtendremos en el documento 'Vulnerabilidad en los barrios de Málaga 2020' publicado por la Fundación CIEDES en colaboración con la Universidad de Málaga, el Observatorio de Medioambiente Urbano y el ayuntamiento de Málaga.

Se establecen cuatro dimensiones de la vulnerabilidad para la cualificación de los barrios del TM de Málaga, y un dato global como indicador sintético de vulnerabilidad. En función de los indicadores que se describen a continuación se determinan las dimensiones demográfica, socioeconómica, asistencial y territorial.

Demográfica

- Dependencia: Personas menores de 16 y mayores de 64 años respecto del total de población activa.
- Envejecimiento: Personas mayores de 64 años respecto a las menores de 16 años.
- 75+ solos: Personas mayores de 75 años que viven solos sobre el total de la población.
- Esperanza de vida: Media de edad alcanzada por la población.

Socioeconómica

- Renta del hogar: Renta neta media anual de los hogares (conjunto de ingresos percibidos descontado impuestos y cotizaciones a la seguridad social)
- No privación material severa: Índice construido que indica el porcentaje de la población que vive en hogares que pueden permitirse al menos seis ítems de una relación de nueve.
- Analfabeta o sin estudios: Porcentaje de la población mayor de 16 años que es analfabeta o no tiene estudios.

- Demandantes de empleo: Porcentaje de la población entre 16 y 65 años inscrita en los servicios públicos de empleo para la búsqueda de un empleo u otros fines.
- Intensidad laboral: Porcentaje de los miembros del hogar en disposición para trabajar que trabajan.

Asistencial

- Personas atendidas: Porcentaje personas atendidas por los centros de servicios sociales comunitarios sobre el total de la población.
- Necesidades detectadas integración social: Porcentaje de valoraciones realizadas por los profesionales de los servicios sociales comunitarios sobre necesidades de integración social presentadas por las personas usuarias.
- Recursos aplicados necesidades de subsistencia: Porcentaje de recursos aplicados desde los centros de servicios sociales comunitarios para atender necesidades de subsistencia de la población atendida.

Territorial

- Zonas verdes: Zonas verdes totales por habitante.
- Altitud: Elaboración propia a partir del centroide de cada barrio.
- Orientación: Elaboración propia a partir del MDT de Málaga.
- Torrencialidad: Incidencia de grandes aguaceros.
- Diferencias sobre la temperatura máxima: Elaboración propia, mediante estudio de campo basado en experimento de ciencia ciudadana.
- Accesibilidad: Índice construido a partir de grupo de variables de proximidad para indicar el % de población atendida por esos servicios y equipamientos.
- Tamaño medio de la vivienda: Tamaño medio de las viviendas calculado a partir del tamaño de las viviendas de los datos alfanuméricos de catastro.

ID DIS	DISTRITO	VF	VUL GLO	VUL POB	VUL SOC	VUL ASI	VUL TER
01	CENTRO	49.517	0,64	0,76	0,61	0,85	0,36
02	ESTE	22.885	0,70	0,78	0,70	0,90	0,42
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	0,61	0,79	0,37	0,85	0,41
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	0,63	0,78	0,48	0,85	0,40
05	PALMA-PALMILLA	11.568	0,56	0,79	0,43	0,68	0,32
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	0,63	0,79	0,50	0,87	0,36
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	0,65	0,78	0,52	0,91	0,38
08	CHURRIANA	8.064	0,72	0,81	0,67	0,96	0,46
09	CAMPANILLAS	6.451	0,55	0,83	0,38	0,70	0,31
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	0,66	0,84	0,52	0,85	0,42
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	0,72	0,84	0,73	0,94	0,38
TM MÁLAGA		253.198	0,65	0,80	0,56	0,87	0,39

INDICADORES POR DISTRITOS DEL TM MÁLAGA DE VULNERABILIDAD SEGÚN SU DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA, SOCIOECONÓMICA, ASISTENCIAL Y TERRITORIAL. FUENTE: 'VULNERABILIDAD EN LOS BARRIOS DE MÁLAGA 2020', FUNDACIÓN CIEDES, UNIVERSIDAD DE MÁLAGA, OBSERVATORIO DE MEDIOAMBIENTE URBANO, AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

8.3.3.2 EL FENÓMENO DE LA INFRAVIVIENDA

El objeto de la Estrategia Regional de Intervención en Zonas Desfavorecidas en Andalucía es la actuación sobre las zonas de los pueblos y ciudades donde se registran situaciones graves de exclusión social y/o donde existen factores de riesgo de que se produzcan, así como actuar sobre el contexto general del municipio a fin de transformar la visión que se tiene sobre estas zonas y viceversa, de forma que se promueva la eliminación de la territorialidad como un factor de exclusión.

Las situaciones de exclusión colectiva se producen en entornos donde predomina la pobreza, combinada con otros factores que son causantes de la dificultad de acceder a la plena ciudadanía y al uso y disfrute de los derechos del Estado del Bienestar. Estos procesos, una vez implantados, son de complejo abordaje debido a su capacidad destructiva de los logros que puedan conseguirse a través de políticas de bienestar como la salud, la educación, la vivienda u otros.

Se establecen para el TM Málaga 6 zonas desfavorecidas, que se identifican con 36 barrios de la ciudad, ubicados en sus áreas estadísticas y distritos correspondientes.

Estrategia Regional de Intervención en
Zonas Desfavorecidas en Andalucía

Andalucía
se mueve con Europa

PROVINCIA	MUNICIPIO	NOMBRE ZONA DESFAVORECIDA	POB. ZD (censo 2011)	POB. MUN. (padrón 2016)	% PARO	% ANALF. Y SIN ESTUDIO	% VIV. EDIF. MAL ESTADO	% POB. INMIG.
Málaga	Málaga (capital)	CAMPANILLA-LOS ASPERONES-CASTAÑETAS	14.740	569.009	41,10	9,08	1,35	2,51
Málaga	Málaga (capital)	DOS HERMANAS-NUÉVO SAN ANDRÉS-EL TORCAL	10.465	569.009	43,31	8,50	1,98	13,04
Málaga	Málaga (capital)	LA CORTA	3.305	569.009	53,95	9,92	11,22	0,03
Málaga	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO OESTE-CRUZ VERDE-LAGUNILLAS	15.775	569.009	29,36	3,61	7,35	4,49
Málaga	Málaga (capital)	MÁLAGA CENTRO-TRINIDAD PERCHEL	5.065	569.009	41,17	7,27	4,67	15,00
Málaga	Málaga (capital)	PALMA-PALMILLA	13.120	569.009	58,35	11,53	37,94	15,66

EXTRACTO DEL DOCUMENTO DE LA ERACIS PARA LA CIUDAD DE MÁLAGA; FUENTE: ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN SOCIAL E INTEGRACIÓN SOCIAL 2018

Incorporando al criterio de vulnerabilidad socioeconómica del informe de la ERACIS el cómputo de las unidades residenciales que el catastro cualifica con un valor superior a 6, esto es, los rangos que recogen la peor calidad constructiva de los inmuebles, nos acercaremos al número de viviendas susceptibles de ser calificadas como infraviviendas dentro del término municipal.

Se adjuntan a continuación las zonas desfavorecidas, y los barrios, áreas estadísticas y distritos donde se ubican, así como el número de unidades residenciales identificadas como infraviviendas según lo expuesto.

Ha de considerarse que, en la cuantificación de las infraviviendas que se realiza en la siguiente tabla, no se recogen las existentes en Los Asperones 1, 2 y 3, toda vez que al tratarse de edificaciones provisionales ejecutadas sobre suelos que no cuentan con la calificación urbanística de suelo residencial, no aparecen recogidas como viviendas en el Catastro Inmobiliaria. En cualquier caso y dadas las peculiaridades de dicho núcleo de infraviviendas, su análisis y la cuantificación de las infraviviendas existentes se realizan en un apartado específico a continuación de este.

ZONA ERACIS	ID DIS	DISTRITO	ID AAEE	AREA ESTADÍSTICA	ID BAR	BARRIO	PERSONAS	HOGARES	VF	INFRAVIVIENDA
1	09	CAMPANILLAS	51	CAMPANILLAS	332	CAMPANILLAS	3.661	1.264	1.343	
					333	CASTAÑETAS	1.358	451	499	
					335	COLMENAREJO	905	319	247	1
					337	EL BRILLANTE	478	164	177	
					339	EL PRADO	240	82	89	
					341	ESTACION DE CAMPANILLAS	128	42	47	1
					342	HUERTECILLAS MAÑAS	1.610	533	434	
					347	LOS ASPERONES 2	113	33	31	
					350	LOS MANCERAS	292	99	98	4
					354	OLIVEROS	207	60	57	
					359	PILAR DEL PRADO	443	129	122	
					361	ROQUERO	1.633	556	548	
					362	SANTA AGUEDA	207	69	76	
					364	SEGOVIA	963	332	367	
					366	VALLEJO	29	8	8	
	10	PUERTO DE LA TORRE	53	EL CORTIJUELO	376	LOS ASPERONES 1 Y 3	4	1	1	
2	07	CARRETERA DE CÁDIZ	41	LA LUZ-EL TORCAL	231	EL TORCAL	2.820	1.088	1.137	
			44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	256	DOS HERMANAS	2.145	871	904	
					258	HAZA DE LA PESEBRERA	423	176	170	
					260	NUEVO SAN ANDRES 1	5.327	2.002	2.147	
3	04	BAILEN-MIRAFLORES	27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	137	GRANJA SUAREZ	1.806	637	708	5
					141	LA CORTA	91	27	23	
					143	SAN ALBERTO	1.579	476	449	
4	01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO	4.654	1.910	2.412	
					005	LAGUNILLAS	1.138	472	449	5
			04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS	2.597	1.039	1.213	6
					007	EL MOLINILLO	3.817	1.489	1.737	5
			06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	011	LA GOLETA	2.928	1.366	1.782	3
					012	SAN FELIPE NERI	1.357	551	663	3
5	01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO (25%)	1.074	578	1.119	7
			07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD (10%)	1.760	747	880	10
			11	PERCHEL NORTE	033	PERCHEL NORTE	2.282	935	1.006	
6	05	PALMA-PALMILLA	31	PALMA-PALMILLA	154	26 DE FEBRERO	1.373	465	500	380
					158	LA PALMA	8.668	2.829	3.019	
					159	LA PALMILLA	1.264	408	476	380
					165	VIRREINA	1.349	496	545	480
TM MÁLAGA							60.723	22.705	25.483	1.290

POBLACIÓN, NÚMERO DE HOGARES, Y VIVIENDA FAMILIAR DE LAS ÁREAS DESFAVORECIDAS DEL TM MÁLAGA Y PRESENCIA DE INFRAVIVIENDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ESTRATEGIA REGIONAL DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS EN ANDALUCÍA, Y CATASTRO INMOBILIARIO, MINISTERIO DE HACIENDA.

ID DIS	DISTRITO	VF	INFRAVIVIENDA
01	CENTRO	49.517	39
02	ESTE	22.885	
03	CIUDAD JARDÍN	15.026	
04	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	5
05	PALMA-PALMILLA	11.568	1240
06	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	
07	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	
08	CHURRIANA	8.064	
09	CAMPANILLAS	6.451	6
10	PUERTO DE LA TORRE	10.822	
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	
TM MÁLAGA		253.198	1.290

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES DEL TM MÁLAGA POR DISTRITOS Y PRESENCIA DE INFRAVIVIENDA FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ESTRATEGIA REGIONAL DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS EN ANDALUCÍA, Y CATASTRO INMOBILIARIO, MINISTERIO DE HACIENDA.

8.3.3.3 EL NÚCLEO DE INFRAVIVIENDAS DE LOS ASPERONES

La barriada de los Asperones se creó con un carácter de provisionalidad, a raíz de la elaboración del Plan de Erradicación del Chabolismo de 1986. Uno de los fines de este Plan era eliminar los focos existentes en calle Castilla, Estación del Perro, Puente de los Morenos, etc. En marzo de 1986, la entonces Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, llevó a cabo un Proyecto para la construcción de 145 Viviendas Familiares Industrializadas, situadas en dos parcelas no contiguas, alejadas de la ciudad, cedidas por el Ayuntamiento a la Junta de Andalucía: una, cercana al vertedero, que es la mayor y contendría 114 viviendas y otra en las proximidades de Campanillas, mucho más pequeña, que contendría 31 viviendas.

El traslado de la totalidad de las familias a estas dos parcelas se produce en enero del año 1988.

Posteriormente, y como consecuencia de las inundaciones del año 1989, surgen nuevas necesidades de realojo y se procede a la construcción de un nuevo conjunto de 40 viviendas, muy cercano a la primera construcción de 114 viviendas, produciéndose la ocupación por las familias de esta nueva fase en el mes de noviembre de 1990.

La situación de provisionalidad de estas familias que dieron lugar al asentamiento de Los Asperones, se ha prolongado hasta la fecha, lo que ha dado lugar a un crecimiento poblacional provocado tanto por el desarrollo de las propias familias como por la llegada de otras nuevas.

A lo largo de los últimos quince años se han sucedido distintos planes de actuación para dar respuesta a la demanda de la población. Entre ellos, cabe destacar la creación, por parte de la Junta de Andalucía, en octubre de 2006, del Área de Rehabilitación Integral de la Barriada de Los Asperones, estableciendo un plan de trabajo para la coordinación de las actuaciones de todas las Consejerías.

Asimismo, en el año 2007 se firma el protocolo de acuerdo, entre la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayto. de Málaga, para desarrollar un plan integral de intervención en Los Asperones, que posibilita el asfaltado, alumbrado, acceso viario, mejora de la red de saneamiento, limpieza, y adecuación del espacio de uso público.

Es entre los años 2010 y 2012, cuando un nuevo intento de integración de los habitantes de la barriada, culmina con el realojo de 38 familias a viviendas libres o del parque público en distintos barrios de la capital o localidades vecinas. En esta intervención, otras 22 familias del barrio, que residían en chabolas, fueron reubicadas en las viviendas que se habían desocupado. Tras estos 60 traslados la mayoría de chabolas son demolidas pero la falta de continuidad en la intervención provoca que muchas sean levantadas de nuevo en un corto espacio de tiempo.

No es hasta mayo del año 2017 cuando se retoma el abordaje de la situación constituyéndose una mesa Interinstitucional compuesta por distintos responsables tanto de la Junta de Andalucía como del Ayuntamiento de Málaga. Fruto de este compromiso entre administraciones se suceden distintas reuniones,

concluyendo en la necesidad de abrir la vía para un nuevo Convenio de colaboración.

Los Asperones es un barrio periférico situado a las afueras de la ciudad de Málaga, consta de tres zonas diferenciadas, denominadas Fases, estando dos de ellas agrupadas y otra más alejada. Las fases I y III se encuentran en el distrito Puerto de la Torre, al oeste de la ciudad, y están ubicadas entre el barrio de Soliva Este y el cementerio de Parcemasa, al norte de la A-7076 que conduce a Campanillas y junto al trazado de la hiperronda, separadas entre sí por el arroyo de Pocapringue. La fase II está situada en el distrito de Campanillas, siendo las edificaciones más cercanas de carácter industrial.

Formado en gran parte por casas prefabricadas, existen unas 291 viviendas habitadas por un millar aproximado de personas, en condiciones mínimas de habitabilidad, o infraviviendas que no cuentan con la infraestructura básica, dándose, en algunos casos, situaciones de hacinamiento.

El año pasado, se constituyó una comisión técnica entre la administración autonómica y la local con la finalidad de abordar la situación de este asentamiento, dando como resultado la elaboración de un Plan Director para la integración social de las personas residentes en Los Asperones.

Dicho Plan tiene como objetivo la integración social de las personas que viven en Los Asperones en entornos normalizados, situados en otras ubicaciones geográficas. Para alcanzar este objetivo, y dado el deterioro sufrido por la zona y sus habitantes como consecuencia del paso de los años, la intervención se aborda desde diferentes enfoques, todos ellos complementarios, pero de un desarrollo técnico individualizado.

Igualmente, y dado que en el barrio de los Asperones conviven diferentes realidades y casuísticas, se plantea abordar de forma singular cada una de las situaciones existentes en la zona, de forma que, una vez realizada la integración social de las familias se pueda proceder al desmantelamiento de las viviendas existentes en el territorio.

La estrategia de Vivienda consistiría en todas las actuaciones tendentes a poder facilitar a las familias residentes en la barriada una solución habitacional acorde

con sus necesidades y características de las unidades familiares, siendo imprescindible considerar la ubicación de cada familia objeto de realojo como consecuencia de la tipología de las construcciones existentes.

TIPO DE ALOJAMIENTO	FASE 1-3	FASE 2	TOTAL
VIVIENDA	150	31	181
ANEXO	71	23	94
CHABOLA	15	1	16
TOTAL	236	55	291

TIPO Y NÚMERO DE ALOJAMIENTOS OBJETO DE INTERVENCIÓN POR EL PLAN DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL DE LAS PERSONAS RESIDENTES EN LOS ASPERONES

8.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE LA VIVIENDA EXISTENTE

8.4.1 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EN VENTA

En cuanto al precio de las operaciones de compraventa nos vamos a referir ahora a los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos de los dos informes trimestrales del año 2022 así como el último de 2021 para realizar algún comparativo.

El precio de la vivienda, en el segundo trimestre de 2022, ha mantenido su tendencia alcista con un incremento trimestral del 1,98 situando el incremento interanual en el 9,14%, un poco por debajo del incremento ocurrido en el primer trimestre del año, donde el incremento trimestral fue del 4,22% y el interanual se situaba en el 10,61%, acercándose a los máximos históricos alcanzados en el año 2007

Este incremento ha sido como consecuencia del aumento en vivienda usada ya que la vivienda nueva ha registrado un descenso en dicho periodo, situándose en un precio medio de 1.957 €/m², por encima de los precios registrados durante el año 2021.

En el periodo referido las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.180 €/m²), Comunidad de Madrid (3.169 €/m²), País Vasco (2.787 €/m²), Cataluña (2.427 €/m²) y Canarias (2.147 €/m²). Las provincias con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.208 €/m²), Illes Balears (3.180 €/m²), Madrid (3.169 €/m²), Barcelona (2.752 €/m²) y Bizkaia (2.746 €/m²), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (4.992 €/m²), Barcelona (4.272 €/m²), Madrid (3.765 €/m²) y Palma de Mallorca (3.075 €/m²).

Como podemos observar, la Comunidad Autónoma de Andalucía no se encuentra ocupando los puestos superiores de mayores precios medio de venta, siendo sin embargo Andalucía la que ha registrado un mayor número de compraventas, sumando un total de 67.401 en los primeros seis meses del año, por delante de Cataluña, Valencia y Madrid. Debe destacarse que las 163.909 compraventas registradas durante el segundo trimestre de 2022 suponen el segundo mejor resultado desde comienzos de 2008 (máximo de los últimos catorce años), con un crecimiento interanual del 29,8%. En los últimos doce meses se han registrado 626.345 compraventas, nivel máximo desde mediados de 2008. En vivienda usada se han registrado 508.162 compraventas, el mejor resultado desde comienzos de 2007 y en vivienda nueva se han alcanzado 118.183 compraventas, el mayor resultado desde 2014. Todas las comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales de dos dígitos para el total general y vivienda usada. La demanda extranjera de vivienda ha registrado, en el segundo trimestre de 2022, el nivel máximo de los últimos años con un porcentaje del 14,66% del total de compraventas, y catorce comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en peso de compraventas de vivienda por extranjeros. Los mayores resultados se han alcanzado en Illes Balears (34,66%), Canarias (34,22%), Comunitat Valenciana (27,66%), Región de Murcia (19,87%), Andalucía (16,47%) y Cataluña (14,00%).

La provincia de Málaga ha registrado uno de los mayores porcentajes de demanda de vivienda extranjera situándose en el cuarto lugar en el ranking provincial del estado español.

La vivienda usada ha seguido creciendo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 82,99% del total de compraventas del trimestre. El 17,01% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 15,80% de vivienda nueva libre y un 1,21% de vivienda nueva protegida. Estos resultados sitúan a la vivienda usada cerca de sus máximos históricos en peso relativo.

La vivienda unifamiliar ha supuesto el 19,19% de las compraventas, descendiendo por segundo trimestre consecutivo del 20%, nivel que venía superando desde el segundo trimestre de 2020.

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores niveles medios se han alcanzado en Illes Balears (54,2%), Comunidad de Madrid (37,6%), La Rioja (34,6%) y Cataluña (32,9%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,4%), Principado de Asturias (23,4%) y Extremadura (24,1%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria ha registrado un descenso trimestral del -11,4%, alcanzando las 4.602 certificaciones, manteniéndose en el tramo bajo de la serie de resultados. Sin embargo, si hacemos una media de los seis últimos trimestres observamos una cifra de aproximadamente 5.000 ejecuciones hipotecarias al trimestre fluctuando entre las 4.031 del trimestre con menos a 5.900 del trimestre con más, sin que se observe tendencia sobre la cual se pueda prever la evolución de este indicador más allá de lo expuesto más arriba.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es la que acumula mayor número de ejecuciones hipotecarias en los últimos seis trimestres analizados y que se corresponden con el año 2021 completo y la primera mitad de 2022.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta a la hora de valorar la situación del precio de venta de la vivienda en la ciudad de Málaga.

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre número de transacciones que elabora el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a partir de los datos que le suministran los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Analizando dichos datos podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre tras la crisis inmobiliaria,

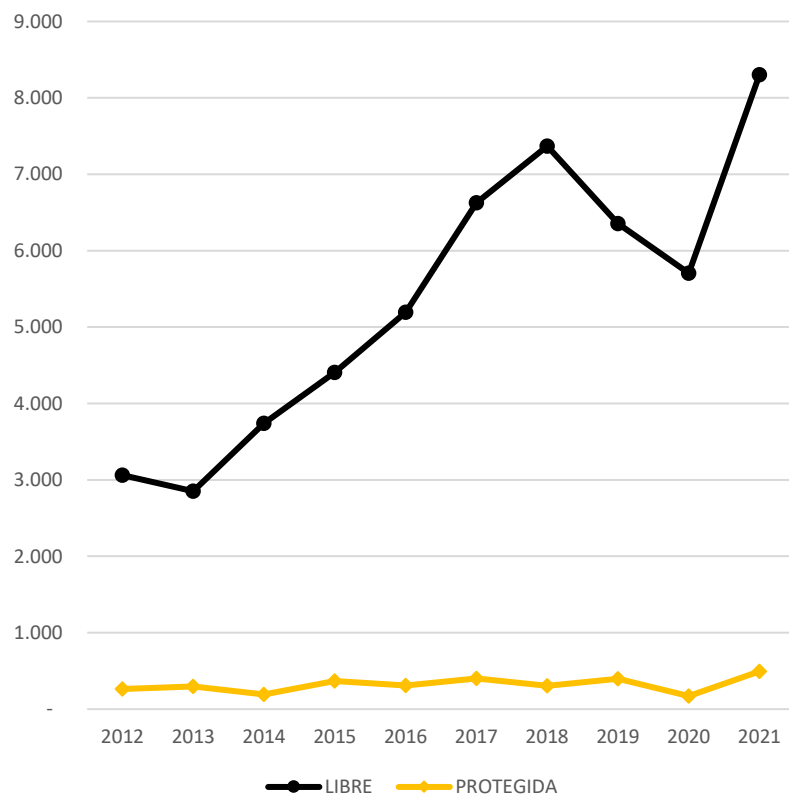
llegando a su punto más alto en el año 2017. Sin embargo, a partir de ese año, se apunta una clara tendencia al descenso de transacciones llegando en el año 2020 a suponer un 40% de operaciones menos que en el citado año 2017. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta la situación de crisis sanitaria que se inició en marzo de 2020, aunque como hemos apuntado, la tendencia al descenso ya se vislumbraba en los años 2018 y 2019.

En cuanto a la vivienda protegida, su protagonismo en el mercado inmobiliario, en el último lustro, supera las cifras de 2015.

8.4.2 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN MÁLAGA

VIVIENDA	2012	213	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LIBRE	3.062	2.852	3.739	4.408	5.194	6.628	7.367	6.353	5.706	8.302
PROTEGIDA	263	295	193	368	311	402	307	399	171	494

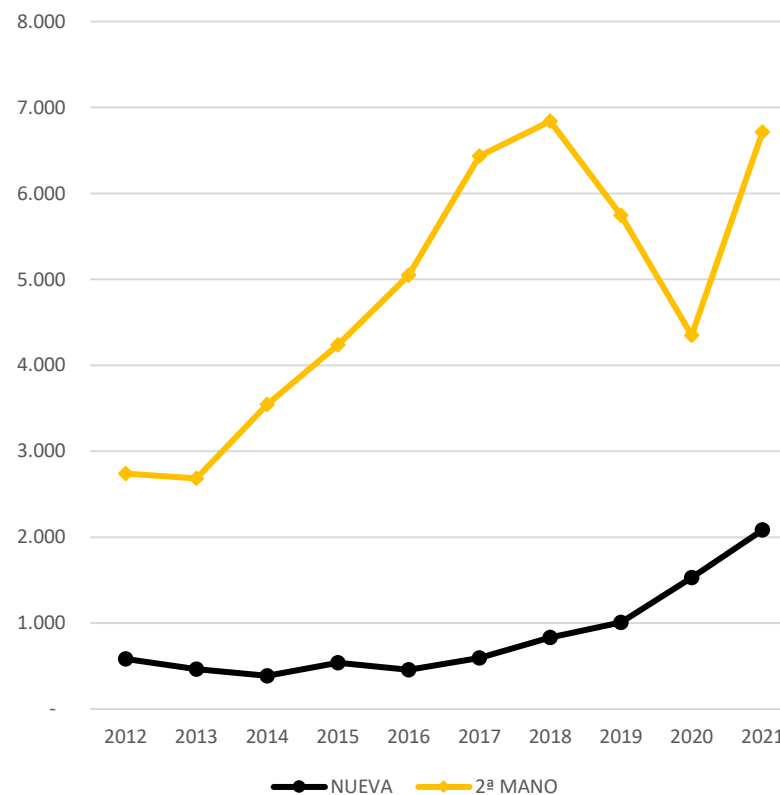
EXTRACTO LONGITUDINAL 2012-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021



8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y SEGUNDA MANO EN MÁLAGA

VIVIENDA	2012	213	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NUEVA	583	463	388	539	457	597	834	1.008	1.529	2.083
2ª MANO	2.742	2.684	3.544	4.237	5.048	6.433	6.840	5.744	4.348	6.713

EXTRACTO LONGITUDINAL 2012-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR OBRA NUEVA O DE 2ª MANO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021



8.4.4 PRECIO DE LAS TRANSACCIONES

Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de Málaga en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el MITMA. La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2021, y se presenta filtrada para los municipios de Málaga que superan dicho umbral poblacional.

MUNICIPIO	VALOR TASADO DE VIVIENDA €/M ² C		
	≥ 5 AÑOS	+ 5 AÑOS	TOTAL
Alhaurín de la Torre	n.r	1.673,0	1.671,0
Antequera	n.r	1.071,4	1.072,0
Benalmádena	2.401,8	2.212,9	2.217,9
Estepona	2.295,4	1.856,1	1.871,3
Fuengirola	2.709,9	2.197,4	2.210,9
Málaga	2.477,4	1.955,9	1.966,6
Marbella	3.033,5	2.613,5	2.621,1
Mijas	2.506,7	1.894,5	1.915,3
Rincón de la Victoria	2.271,7	1.976,7	1.985,4
Ronda	n.r	1.128,6	1.131,6
Torremolinos	2.492,4	2.170,2	2.177,3
Vélez Málaga	1.948,6	1.544,9	1.553,4

VALOR TASADO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DEL MITMA 4T 2021

Se adjunta a continuación tabla resumen por distritos de los precios unitarios por metro cuadrado, y los totales por vivienda, para septiembre de 2022 según el portal inmobiliario Fotocasa.

ID DIS	DISTRITO	€/m ²	TOTAL €
01	CENTRO	3.460	350.093
02	ESTE	3.409	453.714
03	CIUDAD JARDÍN	1.570	133.404
04	BAILEN-MIRAFLORES	1.913	162.240
05	PALMA-PALMILLA	1.472	124.636
06	CRUZ DE HUMILLADERO	2.243	225.303
07	CARRETERA DE CÁDIZ	2.669	272.841
08	CHURRIANA	2.490	254.413
09	CAMPANILLAS	1.690	153.058
10	PUERTO DE LA TORRE	2.100	201.461
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	2.971	323.615
TM MÁLAGA		2.763	319.204

DISTRIBUCIÓN DE PRECIOS DE OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA Y UNITARIOS POR DISTRITOS, SEPTIEMBRE 2022, DEL TM MÁLAGA. FUENTE: FOTOCASA

8.4.5 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema índices de alquiler de vivienda 2015-2020 del MITMA.

Como en el caso anterior y en clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la provincia de Málaga con más de 25.000 habitantes. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes. En ambos casos se diferencia entre vivienda en tipología colectiva y en unifamiliar, y se corresponden con el año 2020, último dato publicado.

MUNICIPIO	RENTA MENSUAL €/m²MES		PRECIO UNITARIO €	
	VC	VU	VC	VU
Alhaurín de la Torre	500	720	7,1	6,0
Antequera	401	400	4,5	3,5
Benalmádena	550	730	8,0	7,2
Estepona	533	600	6,5	6,4
Fuengirola	550	680	7,4	6,8
Málaga	575	556	7,5	5,6
Marbella	650	871	7,7	7,7
Mijas	500	620	7,0	6,5
Rincón de la Victoria	568	700	6,9	6,1
Ronda	360	426	4,3	3,9
Torremolinos	536	660	7,9	6,7
Vélez Málaga	438	597	5,4	5,2

PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR EN MUNICIPIOS > 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MITMA

En el caso del TM Málaga, y según las fianzas depositadas en el registro de fianzas de alquiler de la AVRA, obtenemos las siguientes explotaciones: número de inmuebles residenciales por tipología (colectiva, otras y total); renta media mensual por tipología; y precio unitario. También se adjunta la evolución del precio unitario total medio 2015-2021 y el esfuerzo para el acceso en alquiler 2015-2019 sobre la renta bruta declarada de hogares.

ID DIS	DISTRITO	VIV. PRINCIPAL COLECTIVA ALQUILER PRIVADO			VIV. PRINCIPAL OTRAS TIP. ALQUILER PRIVADO			TOTAL VIVIENDA ALQUILER PRIVADO		
		NÚMERO	RENTA MENSUAL	PRECIO UNITARIO	NÚMERO	RENTA MENSUAL	PRECIO UNITARIO	NÚMERO	RENTA MENSUAL	PRECIO UNITARIO
01	CENTRO	5.113	627	7,79	2.370	1.047 €	12,66	7.483	725	8,98
02	ESTE	1.003	772	7,22	615	883 €	8,57	1.618	810	7,81
03	CIUDAD JARDÍN	556	477	5,92	256	581 €	6,95	812	508	6,31
04	BAILEN-MIRAFLORES	1.513	525	6,46	643	563 €	8,68	2.156	534	7,06
05	PALMA-PALMILLA	307	440	4,54	107	540 €	6,40	414	459	5,00
06	CRUZ DE HUMILLADERO	2.404	562	6,31	1.848	825 €	7,45	4.252	660	6,81
07	CARRETERA DE CÁDIZ	3.245	629	6,90	1.465	708 €	9,50	4.710	649	7,69
08	CHURRIANA	216	597	6,15	649	847 €	4,55	865	763	5,15
09	CAMPANILLAS	145	498	5,92	467	592 €	4,38	612	566	4,99
10	PUERTO DE LA TORRE	335	395	3,85	310	636 €	4,63	645	498	4,20
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	1.627	739	5,81	523	919 €	10,50	2.150	774	7,02
	TM MÁLAGA	16.464	614	6,80	9.253	818 €	8,88	25.717	674	7,51

ARRIBA: DISTRIBUCIÓN DE NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER, RENTA MENSUAL Y PRECIO UNITARIO ALQUILER DE VIVIENDA, POR TIPOLOGÍA (COLECTIVA, OTRAS Y TOTALES) Y DISTRITOS DEL TM MÁLAGA, HASTA MARZO 2022; ABAJO: PRECIO UNITARIO TOTAL MEDIO DESDE 2015 A 2021 Y ESFUERZO FAMILIAR DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS INE, CATASTRO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE FIANZAS DE AVRA 1T 2022

ID DIS	DIS	PRECIO UNITARIO TOTAL MEDIO ALQUILER PRIVADO							ESFUERZO FAMILIAR MEDIO				
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015	2016	2017	2018	2019
01	CENTRO	6,19	6,37	6,74	7,46	8,02	8,36	8,98	22,6%	22,6%	22,7%	23,1%	23,5%
02	MÁLAGA ESTE	5,66	6	6,24	6,66	7,12	7,44	7,81	19,6%	19,9%	20,2%	20,4%	20,6%
03	CIUDAD JARDÍN	4,43	4,62	4,77	5,22	5,55	5,84	6,31	22,0%	21,6%	21,2%	21,2%	21,3%
04	BAILEN-MIRAFLORES	5,12	5,3	5,57	6,08	6,6	7,01	7,06	23,0%	23,0%	23,0%	23,3%	23,9%
05	PALMA PALMILLA	3,65	3,87	3,95	4,41	4,85	5,23	5,00	23,9%	24,0%	24,1%	21,8%	22,7%
06	CRUZ DE HUMILLADERO	4,95	5,02	5,22	5,86	6,41	6,7	6,81	24,1%	24,1%	24,0%	23,2%	24,0%
07	CARRETERA DE CÁDIZ	5,61	5,71	5,99	6,65	7,31	7,61	7,69	28,1%	27,7%	27,1%	26,2%	27,3%
08	CHURRIANA	3,93	4,15	4,23	4,59	4,93	5,24	5,15	23,2%	23,4%	23,6%	24,0%	24,4%
09	CAMPANILLAS	4,61	4,39	4,36	4,33	4,59	4,59	4,99	23,5%	23,0%	22,4%	21,9%	22,0%
10	PUERTO DE LA TORRE	3,49	3,42	3,56	4,13	4,4	4,6	4,20	16,8%	16,5%	16,3%	16,3%	16,4%
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	4,86	5,16	5,51	5,7	6,02	6,11	7,02	23,9%	23,8%	23,7%	24,5%	24,5%
	TM MÁLAGA	5,42	5,59	5,86	6,4	6,91	7,21	7,51	22,8%	22,7%	22,6%	22,3%	22,8%

8.5 ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN

8.5.1 RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

El concepto legal de patrimonio público de suelo, en la legislación estatal, se encuentra en el apdo. 1 del Art. 51. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que dispone lo siguiente:

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

En este apartado se pretende para analizar, cuantificar y describir los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo ya que dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del PMVS defina.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 128 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la propia Ley.

También formarán parte del mismo los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico, así como los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, los derivados de la propia gestión del PMS, los procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación, también formarán parte de dichos patrimonios.

El Plan, por tanto, podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico. Los bienes del PMS se convierten por tanto en uno de los instrumentos o herramientas posibles para el Programa de Actuación del Plan, tanto los de naturaleza económica como los bienes inmuebles. Una buena gestión de este patrimonio podría suponer una eficaz fórmula de viabilizar las actuaciones contenidas en el PMVS.

No obstante, lo anterior, ha de tenerse en cuenta que no todos esos bienes que se encuentran recogidos en el PMS, tienen la misma naturaleza, de tal forma que algunos de ellos tienen establecido un uso de tipo residencial, mientras que otros tienen un uso de carácter industrial, u otro, y por lo tanto dicha diferencia de uso supondrá una manera diferente en que los mencionados bienes pueden servir de soporte a los programas que se establezcan en el PMVS de Málaga.

Por otro lado, las diferentes condiciones físicas de urbanización de esos inmuebles también son diferentes, ya que mientras algunos de ellos están urbanizados y disponibles para incorporarse al proceso constructivo, otros, sin embargo, son suelos sin urbanizar, siendo en este último caso también

relevante, cuestiones como la existencia de planeamiento de desarrollo, proyecto de reparcelación o proyecto de urbanización.

Somos conocedores de las circunstancias que rodean en líneas generales a los procesos de gestión urbanística, de tal forma que estos suelen ser largos y estar no exentos de dificultades, tanto en el plano administrativo como en la ejecución posterior de las obras de urbanización. Por tanto, si queremos ser rigurosos en las previsiones de desarrollo de los mismos de cara a posibilitar la implementación del PMVS debemos tener en consideración que, todos aquellos terrenos que actualmente se encuentren sin urbanizar difícilmente estarán disponibles en el periodo de vigencia del PMVS. Todo ello con independencia de las operaciones económicas que se pudieran realizar con los mismos, a fin de poder monetarizar aquellos que no sean adecuados a los fines del PMS, en los términos que se recogen en la legislación urbanística y que se han expuestos con anterioridad.

Teniendo en cuenta estas consideraciones se adjunta la relación de suelos disponibles en el PMS consistente en 252 registros de inmuebles de distinta naturaleza, según se ha descrito, entre los que 232 se inscriben como urbanos (SU), y del resto, 19 se inscriben como inmuebles en urbanizable sectorizado (SUBLE SEC) y 1 como no urbanizable sectorizado (SNUBLE SEC).

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
27639	SOLAR EN POLIGONO SAN LUIS	25/10/1982	SU
27710	SUELO ANEXO A ESTACION DE SERVICIO AEROPUERTO	13/05/1987	SU
33231	SOLAR GOMEZ OCAÑA 3	15/05/1975	SU
34970	MONTE ALTO OLIAS	01/01/1901	SU
35094	MONTE MEDIO OLIAS	01/01/1901	SU
35103	MONTE BAJO OLIAS	01/01/1901	SU
35457	SOLAR URBANIZACION SAN JOSE	21/05/1986	SU
36740	PARCELA 41 PERI MONTE DORADO	09/10/1987	SU
36744	PARCELA 58 PERI MONTE DORADO	09/10/1987	SU
36749	PARCELA 65 PERI MONTE DORADO	09/10/1987	SU
36765	PARCELA 132 PERI MONTE DORADO	09/10/1987	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
46470	FINCA ASPERONES (P/P) ANTES CERAMICA MALAGUEÑA	13/02/1981	SUBLE SEC
46471	FINCA ASPERONES CABALLERIZAS	13/02/1981	SU
46473	FINCA ASPERONES CABALLERIZAS 2	13/02/1981	SU
46475	SOLAR ASPERONES P-8 (DUPLICADA) AUTODESGUACE	13/02/1981	SU
46476	FINCA LOS ASPERONES	13/02/1981	SUBLE SEC
53079	SOLAR JORGE JUAN	01/01/1901	SU
53930	DEPORTIVO BIZCOCHERO CAPITAN PARCELA D SUP T-7	01/07/1998	SU
54013	SOLAR ESCOLAR SANTA AMALIA	18/12/1989	SU
54064	SOLAR EQUIP EDUCATIVO CERRADO DE CALDERON II	20/02/1989	SU
54157	SOLAR EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PAM - P D. 3 OLLETAS	20/10/2001	SU
54168	SOLAR EQUIP EDUCATIVO SUP- R. 1 VIRREINAS PARCELA 3	05/02/1999	SU
54352	DEP SUP-CH.4 LAS PESPEÑUE	28/06/2001	SU
54461	DEPORTIVO SEGALERVA	20/04/2004	SU
54462	PARCELA EQ.PARQUE HUELIN	27/01/2005	SU
54463	PARCELA DEPOR. COCHERAS	01/01/2001	SU
54464	SOLAR EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PARCELA C. FUTBOL CORTIJO ALTO	10/02/1988	SU
54474	ESC.URB.LAS PALMERAS	10/09/1986	SU
59543	SOLAR EQUIPAMIENTO ESCOLAR EN SUP-LE.5	13/05/1987	SU
59544	ESCOLAR EN SUP-LE.5	13/05/1987	SU
65820	EQUIP SUP-LE.2 SAN ANTON	30/04/2002	SU
66188	P.DTVA.SUP-T2 T. ATALAYA	15/10/1999	SU
69588	EL CORRALON OLIAS	01/01/1900	SU
69593	SOLAR C/ COMPAÑIA 44	15/04/1987	SU
69595	SOLAR EN C/ CORREGIDOR JOSE VICIANA	10/02/1986	SU
69596	SOLAR C/CJ.VICIANA	10/02/1986	SU
69599	FINCA LOS ASPERONES	26/02/1971	SU
69604	UA-C.20	29/03/1990	SU
69607	PARCELA SOCIAL VILLA CRISTINA	22/04/1963	SU
69611	U.TORREMAR III PARCELA A	24/06/1985	SU
69614	FINCA LOS ASPERONES	26/02/1971	SU
69616	SOLAR EN C/ VENDEJA	17/08/1956	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
71282	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN C/ ROSARIO PINO	01/01/1901	SU
71432	SOLAR EQUIPAMIENTO ZONA VERDE DEPORTIVA SUP-LE-2, LA MANIA	03/03/1998	SU
72283	SOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL EN C/ PABLO BRUNA	23/01/1991	SU
72300	SOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL RT-T 4(2) STA INES II	15/03/2001	SU
72310	UE-3 PERI TRINIDAD-PERCHER	02/03/2011	SU
72342	SOLAR PARCELA PSD-2 PTA	11/06/1991	SU
72343	SOLAR PARCELA PSS PTA	11/06/1991	SU
72389	PARCELA SOBRANTE VP PRINCESA I	01/01/1992	SU
72390	PARCELA SOBRANTE VP PRINCESA II	01/01/1992	SU
72415	SUELO APARCAMIENTO PLAZA MATIAS RO	01/01/1900	SU
72421	SOLAR ANT. MAESTRO SOLIVA	26/02/1965	SU
72423	SOLAR CARRIL SOLIVA	26/02/1965	SU
72425	SOC. SUP-T.7 EL ROMERAL	16/10/1995	SU
72426	UA-25 PEPRI CENTRO SOCIAL	27/01/1998	SU
72428	SUELO APARCAMIENTO PLAZA LIMEÑO	01/01/1900	SU
72437	PARCELA SOCIAL TIRO PICHON	29/12/1982	SU
72458	SOLAR PARCELA DOTACIONAL SGT-50 P.I. GUADALHORCE	01/01/1996	SU
72496	10% AM SUP-I.3	01/10/1990	SU
72497	10% AM SUP-I.3	01/10/1990	SU
72500	SOCIAL SUP-I.3	01/10/1990	SU
72501	10% AM SUP-I.3 P. 52	01/10/1990	SU
72515	SOCIAL URBANIZACION SAN ALBERTO	14/03/1991	SU
73587	CENTRO DEPORTIVO ACB EL PALO	01/01/1920	SU
73650	CORTIJO ALTO PZ.E POL.2	04/01/1992	SU
79283	SGT-31 ES EL DUENDE (S-1)	07/10/1992	SU
79373	ST GUADALHORCE GAS ANDALUCIA	02/01/1997	SU
79377	PARCELA SOCIAL SAN ALBERTO (PARC. 2)	14/03/1991	SU
79383	SOC-COM.PI GUADALHORCE F.LABORAL	01/01/1997	SU
79384	P. TECNOLÓGICO PAR. PSC-1	02/01/1997	SU
79385	P. TECNOLÓGICO P.PSC-2	02/01/1997	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
79386	P. TECNOLÓGICO P.PSC-3	01/06/1995	SU
79387	P. TECNOLÓGICO P.PSC-4	02/01/1997	SU
79403	PARC.2 SUP-LE.2 LA MANIA	03/03/1998	SU
79405	PARCELA PERI P-5	03/08/1998	SU
79414	PARCELA SOCIAL SG-T.6 CORTIJO ALTO	10/02/1988	SU
79423	PARCELA R.4 UA-P.3	21/03/2007	SU
79424	PARCELA SOCIAL C/ FLAMENCOS	31/01/1989	SU
79432	SOC-COM SUP-CH.1 ROSALES	10/08/1999	SU
79537	SOLAR BARRIADA S. MARTIN	01/01/1999	SU
79544	SOLAR EQUIPAMIENTO UA-49 PEPRI CENTRO SOCIAL	23/11/2004	SU
79549	EQUIPAMIENTO PERI PT-2	06/10/2000	SU
79550	PARCELA 10 UE-LO.1 OXIDO	27/04/2000	SU
79551	PARCELA UE-PD.2	29/11/2005	SU
79552	R-3 UE-PD.5 SAN MIGUEL I	31/05/2000	SU
79555	SOCIAL S-2 SUP-T.5 C/ ARISTOFANES, 19	17/11/2000	SU
79560	PARCELA UAS F TOMILLAR	10/11/2000	SU
79802	PARCELA 14 UE-CH.2 SAN JUAN	18/05/2000	SU
79803	PARC. 17 UE-CH.2 SAN JUAN	18/05/2000	SU
79807	U-11 DE UA-CH.2 PLATERO	01/03/2001	SU
79811	COBERTIZO DEL CONDE	13/03/2000	SU
79815	PARC. SOCIAL PI TREVEZ	05/11/1999	SU
79872	PARC. SOCIAL PI TREVEZ	05/11/1999	SU
79885	P. TECNOLÓGICO P.PSU	01/06/1995	SU
79943	P. COMERCIAL CO.2 SUP-T.3 CAÑADA DE LOS CARDOS	21/07/2003	SU
79944	R.16 PERI-LO.E PACIFICO	09/06/2003	SU
79946	SOCIAL PARQUE ROMERAL	16/10/1995	SU
79953	PARCELA EQUIPAMIENTO SOCIAL (GUADALMAR, IGLESIA)	27/05/1986	SU
80065	PR.2 SUP-C.3 MAQUEDA	27/05/2005	SU
80085	PR.9 SUP-CA.3 MAQUEDA	27/05/2005	SU
80086	PR.12.1 SUP-CA.3 MAQUEDA	27/05/2005	SU
80087	PR.16.1 SUP-CA.3 MAQUEDA	27/05/2005	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
80112	PR.17 SUP-CA.3 MAQUEDA	27/05/2005	SU
80132	SUP-T.6 MORILLAS PS-2 SUBPARCELA 1 E. DETALLE	02/05/2005	SU
80165	P3A1 SUP-PT.2 CAÑAVERAL	22/07/2005	SU
80170	P.7B SUP-PT.2 CAÑAVERAL	22/07/2005	SU
80286	10% AM SUP-CH.7 LOS PAREDONES	22/04/2004	SU
80335	PR.1.2 SUP-CH.2 EL RETIRO	27/12/2005	SU
80339	PR.4.2 SUP-CH.2 EL RETIRO	27/12/2005	SU
80340	PR.5 SUP-CH.2 EL RETIRO	27/12/2005	SU
80341	PR.6 SUP-CH.2 EL RETIRO	27/12/2005	SU
80342	COFRADIA LA MISERICORDIA P2	19/10/2005	SU
80345	R.19 SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80346	R.20A SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80347	R.25 SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80348	R.26 SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80352	R.31B SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80355	R.31D SUP-CH.5 PIZARRILLO	23/05/2007	SU
80359	R.1 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80365	R2.2 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80368	R.3 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80371	R.4 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80378	R2.1 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80379	R5.1 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80380	R11.1 SUP-CH.5 PIZARRILLO	09/07/2006	SU
80381	R11. 2 SUP-CH.5 PIZARRILLO	19/07/2006	SU
80382	P.7.2 SUP-CA.5 CARMONA	19/07/2006	SU
80389	R.5 PERI-R.2 ALCUBILLA	18/04/2007	SU
80751	P27 PERI.PT6 CARRIL OROZCO	07/02/2009	SU
80752	P28 PERI.PT6 CARRIL OROZCO	07/02/2008	SU
80974	SOCIAL UA-15 PARCELA B	02/01/2009	SU
81143	COMER. 2 P.I. GUADALHORCE	29/06/2010	SU
81144	P1 IND3 UE-G.2 VILLAROSA	02/11/2011	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
81147	P2 IND3 UE-G.2 VILLAROSA	02/01/2011	SU
81148	P3 IND3 UE-G.3 VILLAROSA	02/01/2011	SU
81149	PARCELA I-8 UE-G.6 VILLA ROSA II	02/01/2011	SU
81150	PARCELA I-9 UE-G.6 VILLA ROSA II	02/01/2011	SU
81152	R17 UE1 T.8 UNIVERSIDAD	07/04/2011	SU
81153	R21 PRO.T.8 UNIVERSIDAD	07/04/2011	SU
81154	V-2 UE-CH.3 LA GAMERA	02/01/2011	SU
81163	SOLAR EQUIPAMIENTO SOCIAL EN CAMINO CASTILLEJOS	21/12/1993	SU
81237	PARCELA DEPORTIVA PLAN PARCIAL SUP.T-7 ""ROMERAL""	02/04/1993	SU
81240	UE-V3 P. CENTRO JUDERIA	31/10/2002	SU
81243	PARCELA COFRADIA HUMILLACION	08/04/2002	SU
81244	PARCELA COFRADIA HUERTO	08/04/2002	SU
81245	SOLAR PARCELA DOTACIONAL SGT-46 AV. VALLE INCLÁN	31/07/2002	SU
83238	PERI T. PERCHEL UE-24 F. 4	02/01/2001	SU
83248	PERI TRINIDAD-PERCHEL UE-1 F. 4	17/05/2004	SU
83254	UE-LO.17 FINCA 1	09/10/2001	SU
83255	UE-LO.17.FINCA 2	23/03/2001	SU
83300	P.7.1 SUP-CA.5 CARMONA	02/01/2007	SU
83493	PARCELA ST PERI ""O"" PI GUADALHORCE (ONCE)	02/01/1997	SU
83495	ST PERI O PI GUADALHORCE TAXI	02/01/1997	SU
83498	ST PERI O PI GUADALHORCE FAMF	02/01/1997	SU
83702	PARCELA SG-R.2 LAS VIRREINAS	05/02/1999	SUBLE SEC
83869	PARCELA R.4 UA-P.3 PROIN	02/01/2011	SU
83891	P.I.4 UE-3 MERCAMÁLAGA	28/04/2004	SU
83893	P.7.1 SUP-CA.5 CARMONA	02/01/2007	SUBLE SEC
83898	PERI TRINIDAD PERCHEL UE-1 F. 4	17/05/2004	SU
83901	ARROYO DE LAS CAÑAS F. 5	19/10/1998	SUBLE SEC
83902	ARROYO DE LAS CAÑAS F.6	05/10/1998	SUBLE SEC
83903	ARROYO DE LAS CAÑAS F.7	29/06/1998	SUBLE SEC
83904	ARROYO DE LAS CAÑAS F.8	19/10/1998	SUBLE SEC
83905	ARROYO DE LAS CAÑAS F.10	09/10/1998	SUBLE SEC

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
84154	FINCA LA CATALANA	01/01/1950	SNUBLE SEC
85669	TERRENO MONTE BAJO OLIAS	01/01/1901	SUBLE SEC
85670	SUELO UA-6 PEPRI CENTRO F. 12	19/11/2007	SU
85709	SUELO UA-6 PEPRI CENTRO F. 13	19/11/2007	SU
85710	SUELO UA-6 PEPRI CENTRO F. 24	12/03/2001	SU
85711	SUELO UA-6 PEPRI CENTRO F. 14	19/11/2007	SU
85712	SUELO UA-6 PEPRI CENTRO F. 15	19/11/2007	SU
85713	SOLAR UA-6 PEPRI CENTRO F. 29	03/02/2000	SU
85716	SOLAR UA-6 PEPRI CENTRO F. 37	19/11/2007	SU
85717	SOLAR UA-6 PEPRI CENTRO F. 38	19/11/2007	SU
85718	SOLAR UA-6 PEPRI CENTRO F. 39	19/11/2007	SU
85719	SOLAR UA-6 PEPRI CENTRO F. 42	19/11/2007	SU
85724	TA+TBS SUNC-R.R.5 MARTIRICOS	01/06/2014	SU
85727	SOLAR SAN MIGUEL UE.PD.2	19/08/1948	SU
85741	PARCELA B SUP-LO.1 T. RIO	01/01/1901	SUBLE SEC
85742	PARCELA F SUP-LO.1 T. RIO	01/01/1901	SUBLE SEC
85743	SOLAR EQUIPAMIENTO TURISTICO SUNP-BM3.2	01/06/2012	SU
85745	SOLAR SAN MIGUEL UE-PD.2	16/05/1977	SU
85747	SOLAR RP.1 SUP-PD.1 ""TASARA""	23/01/2013	SUBLE SEC
85748	SOLAR RP.2 SUP-PD.1	23/01/2013	SUBLE SEC
85749	SOLAR RP. 13B SUP-PD.1 ""TASARA""	23/01/2013	SUBLE SEC
85751	PARCELA R.1.1 SUP-CH.3 ""CUARTON""	02/01/2013	SUBLE SEC
85752	SOLAR P.13 SUP-CH.3 ""CUARTON""	02/01/2013	SUBLE SEC
85753	SOLAR P.15 SUP-CH.3 ""CUARTON""	02/01/2013	SUBLE SEC
85754	PARCELA 6A GARIBALDI	31/01/2013	SU
85755	PARCELA 6B GARIBALDI	31/01/2013	SU
85756	PARCELAS 52-60 PERI-CH.2 ANIMAS	20/02/2013	SU
85757	PARCELA 61 PERI-CH.2 ""ANIMAS""	20/02/2013	SU
85758	PARCELA 62 PERI-CH.2 ""ANIMAS""	20/02/2013	SU
85759	PARCELA 63 PERI-CH.2 ""ANIMAS""	20/02/2013	SU
85760	PARCELA 64 PERI-CH.2 ""ANIMAS""	20/02/2013	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
85761	PARCELA 65 PERI-CH.1 ""ANIMAS""	20/02/2013	SU
85763	ML-1 PERI C1 CAMPANILLAS	02/01/2013	SU
85765	PARCELA ""D"" SUP-CH.2 EL RETIRO	24/06/2005	SUBLE SEC
85839	SOLAR R.2 10% SUP-T.1 HACIENDA CABELLO	18/02/2015	SU
85840	SOLAR R3.1 10% SUP-T.1 HACIENDA CABELLO	18/02/2015	SU
85841	SOLAR R4.2 SUP-T.1 HACIENDA CABELLO	18/02/2015	SU
85842	SOLAR P.6 PERI PT.5 TOMILLAR	02/01/2015	SU
85843	SOLAR P.9 PERI-PT.5 TOMILLAR	02/01/2015	SU
85844	SOLAR P.10 PERI-PT.5 TOMILLAR	02/01/2015	SU
85845	SOLAR P.14 PERI-PT.5 TOMILLAR	02/01/2015	SU
85846	SOLAR P.2 SUNC-O-LO.17 REPSOL	03/02/2015	SU
85847	SOLAR P.3 SUNC-O-LO.17 REPSOL	03/02/2015	SU
85848	SOLAR P.4 SUNC-O-LO.17 REPSOL	03/02/2015	SU
85849	SOLAR P.5 SUNC-O-LO.17 REPSOL	03/02/2015	SU
85850	SOLAR P.6 SUNC-O-LO.17 REPSOL	03/02/2015	SU
85853	SOLAR SUB. ELP. 4B/V4BT.4 REPSOL	03/02/2015	SU
85854	SUB ELP. EB/V4B.T2. REPSOL	03/02/2015	SU
85925	SOLAR PERI PACIFICO COMISARIA	02/01/2015	SU
87507	COMERCIAL SG-T.8 ATABAL	02/01/2011	SU
87531	FINCAEL DUENDE PERI P.5	13/04/1923	SU
90195	ZONA VERDE TRASERA CAMINO COLMENAR 78	01/01/2016	SU
90798	SOLAR HOYO DE LAS FLORES	01/12/1995	SU
91304	SOLAR VIRREINAS AUTISMO	05/02/1999	SU
91305	SOLAR VIRREINAS ASPERGER	05/02/1999	SU
93288	SOLAR DEPORTIVO PRIVADO SUNP-BM.3-UE.2 BAHIA DE MÁLAGA	01/06/2012	SU
93290	PARCELA EMPRESARIAL M3 AGRUPADA - TABACALERA	22/02/2006	SU
93448	SUELO MUNICIPAL FINCA BUENAVISTA	15/05/2013	SU
93530	P 157 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93531	P 158 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93532	P 159 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU

ID	NOMBRE	F. ALTA	NOM. CLASIF.
93533	P 160 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93534	P 162 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93535	P 163 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93536	P 164 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93537	P 165 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93538	P 166 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93539	P 167 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93540	P 168 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93541	P 169 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93542	P 170 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93543	P 171 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93544	P 172 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93545	P 173 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93546	P 174 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93547	P 175 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93548	P 176 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93549	P 198 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93550	P 224 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93551	P 210 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93552	P 211 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93553	P 223 SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR PA-LE.16(97)	21/03/2007	SU
93555	SUELO ESTACION DE SERVICIO RAMON Y CAJAL	20/04/1965	SU
94832	PARCELA SOBRANTE C/ RAMOS CARRION 38	15/02/2012	SU
95224	SOLAR AGRUPADO SOCIAL S-1 Y DEPORTIVO D-48. SUP-T2 TORRE ATALAYA	04/12/2007	SU
95315	SUELO SUBPARCELA 1 PS-2 MORILLAS	02/05/2005	SU
96419	SUELO DE VIVIENDA SOLIVA	01/01/1994	SU

TABLA RESUMEN DE INMUEBLES INSCRITOS EN PMS POR SU IDENTIFICADOR, CLASIFICACIÓN Y FECHA ALTA; FUENTE: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

8.5.2 BIENES DEMANIALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Las distintas administraciones pueden ser titulares de bienes de distinta naturaleza, algunos de los cuales serán bienes de dominio público o demaniales y otros lo será de tipo patrimonial. Los bienes demaniales son aquellos que se caracterizan por estar afectos a un uso y dominio público y por tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por el contrario, los bienes patrimoniales pueden ser objeto de negocio jurídico siempre que se realicen dentro de los procedimientos regulados y como ya hemos visto anteriormente, dentro de esta categoría de bienes se encuentran los patrimoniales de carácter especial que, como el Patrimonio Municipal de Suelo, tienen una finalidad y un régimen jurídico diferente del resto de los patrimoniales.

En este apartado nos vamos referir a los bienes demaniales cuya titularidad recaiga en el Ayuntamiento de Málaga, toda vez que los mismos podrían ser susceptibles de emplearse en algunas actuaciones en materia de vivienda, pudiendo servir de soporte a la ejecución de alguna promoción de Alojamientos Protegidos, que por su naturaleza pueden llevarse a cabo en suelos de equipamiento, tal y como prescribe la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía; o de viviendas en alquiler a precio asequible en virtud de lo recogido en el proyecto de Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por tanto, se regula una figura de alojamiento que constituyen la residencia habitual y permanente de hogares pudiendo ubicarse en suelos que estén calificados como equipamientos, manteniendo esta condición y, por ende, su naturaleza de bien de dominio público.

Dichos alojamientos presentan la virtualidad de que los costes de suelo no existan, toda vez que las dotaciones locales o sistemas generales se ceden siempre a título gratuito, y en el caso de las dotaciones locales, se ceden los solares de equipamiento urbanizados. Esto por tanto supone una aminoración en los costes de ejecución de los mencionados alojamientos protegidos.

Se ha de analizar, por tanto, los suelos de estas características que sean de titularidad municipal a fin de determinar cuáles de ellos pueden configurarse como soporte de alguna de estas actuaciones.

Se adjunta extracto de solares y emplazamientos ya relacionados en la última modificación aprobada del PMVS vigente de la ciudad de Málaga, lo que se transcribe de modo expositivo, sin perjuicio de que en el desarrollo de la programación prevista puedan incorporarse suelos adicionales de similar naturaleza sin que ello implique la necesidad de modificar el propio Plan Municipal de Vivienda:

1. EQUIPAMIENTO EN C/ MÁXIMO GORKY (URB. LA ROCA)
 - Situación: C/ Máximo Gorky nº 12 / Avda. Valle Inclán nº 15
 - Superficie: 6.190 m²s
2. EQUIPAMIENTO EN AVDA. LOPE DE VEGA
 - Situación: C/ Rosa García Ascot nº 13 / Avda. Lope de Vega
 - Superficie: 7.848 m²s
3. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN PARQUE NORTE
 - Situación: JARDÍnes C/ Juanita Reina y C/ Haití
 - Superficie: 1.966 m²s
4. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN EL CONSUL
 - Situación: C/ Esquilo nº 11 esq. C/ Aristófanes nº 1
 - Superficie: 1.850 m²s
5. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN EL DUENDE
 - Situación: C/ Actriz La Tirana esq. C/ Óscar Esplá (El Duende)
 - Superficie: 2.120 m²s
6. EQUIPAMIENTO EN URB. SAN ALBERTO
 - Situación: Camino de San Alberto nº 53 y C/ Riotinto nº 14
 - Superficie: 3.480 m²s
7. EQUIPAMIENTO EN C/ PLATERO DIEGO DE BAENA (SAN ALBERTO)
 - Situación: C/ Platero Diego de Baena nº 2 esq. C/ Nalón nº 8
 - Superficie: 1.480 m²s

8. EQUIPAMIENTO EN C/ VICTORIA KENT (ALCUBILLAS)
 - Situación: C/ Victoria Kent nº 35 (Alcubillas)
 - Superficie: 2.146 m²s
9. EQUIPAMIENTO E.2.2. EN EL RETIRO
 - Situación: C/ Túnez nº 3 esq. C/ Guinea nº 8
 - Superficie: 2.275 m²s
10. EQUIPAMIENTO SIPS.1 EN SOLIVA ESTE
 - Situación: C/ Ramón Ramos Martín nº 2 (Soliva Este)
 - Superficie: 4.585 m²s
11. EQUIPAMIENTO S.2 EN HACIENDA CABELLO
 - Situación: Avda. Lope de Vega nº 2
 - Superficie: 3.611 m²s

8.5.3 VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, DE TITULARIDAD PROPIA Y DE LA AVRA

El Ayuntamiento de Málaga cuenta con una Agencia Pública cuyo objeto es el desarrollo de la política de vivienda municipal, que además tiene el carácter de promotor público.

El Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana es una Agencia Pública Administrativa Local que se rige por el Derecho Administrativo, con personalidad jurídica propia, tesorería y patrimonio propios y autonomía en su gestión, que tiene como finalidad promover el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente en el municipio de Málaga así como contribuir a la regeneración urbana de barrios y edificios de la ciudad.

El IMVRRU tiene un patrimonio propio, con independencia de los bienes y derechos que se le adscriban, para su gestión y administración conforme a los fines públicos que tiene asignados.

La gestión y administración de sus bienes y derechos propios, así como de aquellos del patrimonio del Ayuntamiento de Málaga que se les adscriban para el cumplimiento de sus fines, será ejercida de acuerdo a lo establecido para los organismos autónomos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como en las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Los terrenos que la Agencia Pública Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, como ente gestor del patrimonio municipal del suelo, ceda gratuitamente a la Agencia, directamente, fiduciariamente o mediante convenio, serán destinados a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento o decisión del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Las aprobaciones, rectificaciones y comprobaciones del inventario de bienes y derechos del Instituto Municipal de la Vivienda serán aprobadas mediante acuerdo del Consejo Rector. El inventario de bienes y derechos se remitirá anualmente al Área de Gobierno del Ayuntamiento de Málaga competente en materia de vivienda, de conformidad con la organización y estructura de la Administración municipal ejecutiva establecida por la Alcaldía.

Como consecuencia de dicha actividad, en la actualidad el IMVRRU cuenta con un parque público de viviendas de alquiler de su titularidad, y dichas viviendas constituyen un importante patrimonio de alto valor que deberá ser tenido en cuenta en cualquier instrumento de planificación en materia de vivienda, cobrando gran relevancia que las mismas se destinen en todo caso a los fines de dicha categoría de vivienda.

No podemos perder de vista, que las viviendas protegidas están sometidas a un estatuto y régimen jurídico diferente al de las viviendas libres según lo establecido en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo

y su reglamento de desarrollo.

ID DIS	DISTRITO	VF TIT IMVRRU	VF TIT AVRA	OTRAS VF PÚBLICAS
		GESTIONADAS IMVRRU		
01	CENTRO	354	1.015	
02	ESTE	0	0	64
03	CIUDAD JARDÍN	142	16	40
04	BAILEN-MIRAFLORES	12	220	
05	PALMA-PALMILLA	204	0	464
06	CRUZ DE HUMILLADERO	560	0	288
07	CARRETERA DE CÁDIZ	46	0	289
08	CHURRIANA	0	0	124
09	CAMPANILLAS	0	30	179
10	PUERTO DE LA TORRE	987	154	
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	72	0	106
-	(PISOS DE REALOJO IMVRRU)	111	-	
TM MÁLAGA		2.488	1.435	1.554

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, DE TITULARIDAD PROPIA Y DE LA AVRA. FUENTE: MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDAD DEL IMVRRU 2021

8.5.4 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA ACTUALMENTE EN DESARROLLO

Actualmente el Consistorio está ejecutando 504 nuevas viviendas a través del Instituto Municipal de la Vivienda y la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga:

PROMOCIÓN	RÉGIMEN	Nº DE VIVIENDAS
Lagar de Villazo	VENTA RG JOVEN	38
Camino San Rafael	A.O.C. RG JOVEN	7
C/ Zurbarán	A.O.C. RG JOVEN	8
Avenida JM Garnica	VENTA RG	35
Maqueda	A.O.C. RG JOVEN	24
R10 Y R16 UNIVERSIDAD	ALQUILER	253
R4 Y R15 UNIVERSIDAD	ALQUILER	139
TOTAL		504

Además, se encuentran en diferentes procesos administrativos de contratación un total de 667 viviendas y alojamientos.

PROMOCIÓN	RÉGIMEN	Nº VIVIENDAS
R1 UNIVERSIDAD	ALQUILER	84
Universidad Fase 2	ALQUILERPÚBLICO-PRIVADA	530
Avda. Rosaleda	VENTA	10
Calle Haiti	ALQUILER	5
Calle Carril de Soliva	ALOJAMIENTO MAYORES	16
Mendizábal	ALOJAMIENTO MAYORES	22
TOTAL		667

Lo que supone en total 1.171 viviendas protegidas de promoción municipal.

Por otro lado, el MITMA promueve la construcción de otras 1.362 Buenavista Residencial a través de la Entidad estatal de Suelo SEPES.

En total se prevén 2.533 nuevas viviendas protegidas de promoción pública en la ciudad de Málaga.

8.5.5 REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro de Solares, tiene su antecedente normativo en el Decreto 635/1964 por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares, por lo que se trata de una institución de larga tradición en nuestro ordenamiento urbanístico. Con posterioridad, y en la legislación urbanística andaluza, la referencia al Registro Municipal de Solares se encontraba en el artículo 150 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

En la actualidad la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) lo ha recogido, sin grandes alteraciones al redactado anterior, como sigue:

Artículo 136. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

(...)

Hasta tres veces hacía referencia el artículo 150 de la LOUA a la necesidad de una regulación reglamentaria del Registro de Solares y del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, sin embargo y pese a que dicha Ley ha estado en vigor casi 20 años, dicho desarrollo reglamentario no llegó a producirse. En este caso, la Disposición final primera de la LISTA habilita para el desarrollo reglamentario que proceda.

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2019, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, publicándose en el BOP de fecha 16 de abril de 2019 el anuncio de exposición pública, sin que se presentara alegación o reclamación procediéndose por tanto a su aprobación definitiva y a su publicación en el

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 156 de 14 de agosto de 2019.

Es objeto de dicha ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación a través de la ejecución por sustitución por incumplimiento de dichos deberes y la convocatoria del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, establecido en la legislación urbanística, así como la regulación de los elementos formales del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tiene naturaleza jurídica administrativa y estará integrado por todos aquellos inmuebles, solares y edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente. Es un registro de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos conforme a lo previsto en la legislación estatal vigente.

El registro se configura como un registro único que se estructura en tres secciones diferenciadas por el tipo de inmueble objeto de inscripción: Solares, Edificaciones ruinosas, y Edificaciones deficientes o inadecuadas.

Dentro de cada una de las secciones se hace una distinción por zonas de la ciudad, diferenciadas según su desarrollo histórico y ámbitos de planeamiento: ZONA-A: PAM-PEPRI, Centro. PAM-R.3 (83) M, Perchel Alto. PAMR.4 (83), Trinidad Perchel. PA-R.4 (97), Calle Jaboneros. PA-P-13 (97), Perchel Sur. ZONA-B: Resto de la ciudad.

Tanto en la sección de solares como en la de edificaciones ruinosas, los inmuebles se representan en fichas de datos alfanuméricos y gráficos que recogen de manera exhaustiva las características que definen al mismo. En primer lugar, cada ficha identifica el inmueble por la zona y la sección a la que pertenece, asignándole un número de finca dentro del registro y un número de folio que de manera inequívoca representa a un único inmueble.

La información contenida en dicho registro, por tanto, podría ser de utilidad

en función de las estrategias en materia de vivienda que se abordasen en la ciudad.

Las obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre las viviendas, cuyo incumplimiento justifica la intervención a través del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas son: el deber de edificar, el deber de conservar y el deber de rehabilitar.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., algunos de dichos inmuebles podrán ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda marcadas en el Plan, por tanto, deberán analizarse desde ese punto de vista, para concluir sobre su consideración en el mismo. La mayor o menor disponibilidad de inmuebles de carácter residencial en cada ámbito territorial deberá ser puesta en relación con la disponibilidad teórica de inmuebles residenciales en el ámbito respecto de los cuales puedan haberse incumplido los deberes urbanísticos y que por tanto puedan ser susceptibles de movilización.

Las fincas inscritas en el Registro de Solares, y que en la actualidad podrían movilizarse hacia su efectiva construcción y puesta en uso, no suponen un volumen de inmuebles con entidad suficiente para incidir con impacto en el mercado inmobiliario ni dar respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudad de Málaga.

Existen actualmente en el Registro municipal de solares 79 inmuebles inscritos, de los cuales 20 ya están en fase de ejecución de obras, 45 tienen expediente abierto en la gerencia municipal de urbanismo en el departamento de licencias o planeamiento, y 14 de ellos permanecen como solares sin desarrollo de actividad prevista. Todos ellos en el distrito 01-Centro.

Pese a ello, el incremento del parque residencial que derivaría de exigir el cumplimiento de los deberes de edificar los solares, contribuiría al cumplimiento de los objetivos marcados por el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo.

ID DIS	DISTRITO	ID AAEE	ÁREA ESTADÍSTICA	ID BAR	BARRIO	ID SOLAR	SITUACIÓN	DIRECCIÓN	
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO	RS 1999/16	Sin Titular conocido	MURO DE LAS CATALINAS	6
01	CENTRO	02	CENTRO HISTORICO	002	CENTRO HISTORICO	RS 2018/02	SOLAR	STRACHAN	9
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	003	EL EJIDO	RS 2011/03	Sin Titular conocido	CARRERA CAPUCHINOS	38
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	004	LA MERCED	RS 2019/01	SOLAR	MADRE DE DIOS	3
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	005	LAGUNILLAS	RS 2017/10	SOLAR	LAGUNILLAS	26
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	005	LAGUNILLAS	RS 2000/01	Sin Titular conocido	VITAL AZA	13
01	CENTRO	03	EL EJIDO-LA MERCED	005	LAGUNILLAS	RS 1999/18	Sin Titular conocido	PINILLOS	8
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS	RS 2011/07	Sin Titular conocido	POSTIGO JUAN BOYERO	5
01	CENTRO	04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	006	CAPUCHINOS	RS 2012/01	SOLAR	CAPUCHINOS	22
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD	RS 2019/09	SOLAR	MÁRMOLES	52
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD	RS 2019/09 BIS	SOLAR	MÁRMOLES	54
01	CENTRO	07	LA TRINIDAD	013	LA TRINIDAD	RS 2019/08	SOLAR	TRINIDAD	34
01	CENTRO	08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	018	LA VICTORIA	RS 2002/14	Sin Titular conocido	COTO DOÑANA	22
01	CENTRO	10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	029	SAN MIGUEL	RS 2016/19	SOLAR	MONTSERRAT	6

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DE LOS SOLARES SIN ACTIVIDAD PREVISTA INSCRITOS, A FECHA JUNIO 2022, EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS DEL TM MÁLAGA.

FUENTE: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

8.5.6 BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SEGÚN EL IBI

Todos los bienes y recursos que existan y cuyas posibilidades de movilización puedan tener un impacto en la política de vivienda que defina el PMVRS deben ser analizados con la finalidad de determinar su valor estratégico y el alineamiento con alguna de las líneas de acción o programa de actuación del Plan.

Las competencias de la Administración Central en materia de vivienda se han ejercido hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

En virtud de dicho proceso se transmite a la Comunidad Autónoma la titularidad, con todos sus derechos y obligaciones sobre las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias de propiedad del Instituto para la promoción pública de viviendas (en adelante IPPV), sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma que se indicarán en las correspondientes actas de transferencias. El IPPV, asume las obligaciones económicas derivadas de la regularización de la situación jurídica y registral de esos bienes inmuebles y de los terrenos en que se asientan.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se subroga en la posición jurídica del IPPV en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, promovidas por el mismo y que se detallarán en las correspondientes actas de transferencias. Dicha subrogación supone la asunción íntegra y con plenitud de efectos por la Comunidad Autónoma de Andalucía de los derechos y obligaciones derivadas de dichos contratos.

Además, se transfieren los terrenos propiedad del IPPV, bien sean polígonos residenciales de grupos de viviendas o cualesquiera otros sitios en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A partir de la efectividad de las transferencias, la Comunidad Autónoma de Andalucía se subroga en los derechos y obligaciones derivadas de los contratos de obras, suministros y servicios y convenios de cualquier naturaleza, así como la participación del IPPV en las distintas Juntas de Compensación en las que esté presente, tanto en materia de suelo como de edificación, y que se relacionan en las correspondientes actas de transferencias.

Y finalmente la titularidad y la administración de las fianzas y conciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitios o suministros prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por tanto, la administración del Estado, en principio, debería de carecer de bienes de tipo residencial en la ciudad de Málaga que puedan ser objeto del PMVS, con independencia de que accediendo al padrón del impuesto de bienes inmuebles se ha detectado la existencia de algún bien de este tipo siendo en todo caso, su carácter residual y poco significativo.

ID DIS	DISTRITO	VF TIT ESTATAL
01	CENTRO	26
02	ESTE	35
03	CIUDAD JARDÍN	12
04	BAILEN-MIRAFLORES	16
05	PALMA-PALMILLA	1
06	CRUZ DE HUMILLADERO	26
07	CARRETERA DE CÁDIZ	99
08	CHURRIANA	0
09	CAMPANILLAS	0
10	PUERTO DE LA TORRE	0
11	TEATINOS-UNIVERSIDAD	0
TM MÁLAGA		215

DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO. FUENTE: EXPLOTACIÓN DEL REGISTRO DEL IMPUESTO DE

BIENES INMUEBLES A FECHA JUNIO 2022

La Administración autonómica ha gestionado todos estos bienes, y además como consecuencia del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, ha realizado otras promociones de vivienda o las ha adquirido o a ha participado en procesos de producción o adquisición de suelo de carácter residencial.

9 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Uno de los elementos a tener en cuenta para formular el PMVRS es contar con un diagnóstico lo más adecuado posible, sobre la situación de la vivienda en el TM, así como su proyección en los años en los que el PMVRS se desarrolle.

Para ello se hace necesario analizar la situación del planeamiento territorial y urbanístico a fin de poder discernir sobre la evolución de la ciudad a futuro, en función de las estrategias de crecimiento y de la disponibilidad de suelos en el periodo de vigencia del plan, debiendo parametrizar dicha disponibilidad de suelo en función de su situación administrativa y grado de desarrollo urbanístico.

La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVRS analiza.

Deberá analizarse por tanto la incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, así como del PGOU del TM de Málaga y el resto de planes de desarrollo.

9.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, de acuerdo con la derogada Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, (LOTCA), desarrollan y aplican determinaciones y orientaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y son un instrumento de ordenación territorial que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

Estos planes desarrollan las propuestas de organización, articulación y gestión

territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socio territoriales particulares, y son vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Planeamiento Urbanístico General, adoptando Normas (determinaciones de aplicación directa en los suelos urbanizables y no urbanizables), Directrices (determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines) y Recomendaciones (determinaciones de carácter indicativo).

De conformidad con la mencionada norma autonómica y mediante Decreto 308/2009 de 21 de julio se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga.

Hay que traer a colación en este momento que la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTCA), ha sido derogada de forma expresa por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) de conformidad con lo recogido en su disposición derogatoria única.

Aunque dicho Plan se encuentra en vigor, ya que, de conformidad con el apartado primero de la disposición transitoria segunda, todos los instrumentos de planificación territorial que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en dicha ley.

Por otro lado, dicha norma mantiene la figura de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que pasan a estar regulados en los artículos 43 a 47 de la misma.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga se plantea una nueva estrategia basada en promover nuevos lugares en los que formalizar una nueva tipología territorial que integre el sistema de asentamientos preexistentes, y que incorpore al escenario metropolitano espacios de interior que garanticen la reducción de la presión insostenible a la que se ve sometida la línea de costa.

Se trata de proyectos de gran escala o escala intermedia, que buscan reeconómizar el espacio de la aglomeración urbana de Málaga mediante

actuaciones lideradas preferentemente desde lo público, que contribuyan a la recalificación territorial y a la mejora de la organización y estructuración interna del ámbito de la aglomeración urbana de Málaga.

Las delimitaciones propuestas por el Plan tienen carácter indicativo y cautelar hasta que el planeamiento urbanístico general o el Proyecto de Actuación delimiten con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a cada Área. Ambos instrumentos, justificadamente y con el objeto de mejorar su ordenación e integración en la ordenación general que se establezca para el municipio, podrán ajustar pormenorizadamente la delimitación propuesta, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales ni se imposibilite la consecución de los objetivos para cada una de ellas.

El esquema de ordenación propuesto para la aglomeración urbana de Málaga identifica siete ámbitos donde desarrollar una oferta residencial cualificada y singular, dotada de máxima accesibilidad, proximidad a nuevos centros de producción y a nuevos lugares centrales y dotacionales y vinculados paisajística y escenográficamente a las piezas más relevantes del sistema de espacios libres propuesto, y que deben permitir la construcción de una ciudad contemporánea abierta y flexible, en el sentido de ser capaz de asumir procesos cambiantes; una ciudad que pueda asimilar diversidad de tipologías para satisfacer las nuevas formas de habitación residencial.

El Plan propone siete Áreas de carácter residencial, destinadas a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas y en las que el destino preferente es la construcción de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública. La superficie total de todas ellas asciende a 635 hectáreas, aproximadamente. Son las siguientes, y su justificación, objetivos y criterios de actuación se contienen en las fichas pormenorizadas que acompañan a la Normativa del Plan:

- B-1. Soliva Norte-Lagar de Oliveros. Málaga: 180 hectáreas
- B-2. Vega del Guadalhorce-Campanillas. Málaga: 125 hectáreas
- B-3. Vega del Guadalhorce-Alhaurín de la Torre. Alhaurín de la Torre: 80 hectáreas

- B-4. Nueva Aljaima. Cártama: 90 hectáreas
- B-5. Cuesta del Río. Álora: 20 hectáreas
- B-6. Miralmonite-Sierra Gorda. Coín: 90 hectáreas
- B-7. Estación de Cártama. Cártama: 50 hectáreas

Ha de tenerse en cuenta que la redacción del POTAUM se realiza en un momento previo al estallido de la crisis inmobiliaria que comienza en el año 2008, por lo que sus premisas y determinaciones, aún estando vigentes, no responden a la situación actual, aparte de haber transcurrido 13 años desde su aprobación.

Por todo ello entendemos necesario, aprovechando la existencia de un nuevo marco jurídico en materia urbanística y de ordenación del territorio, el inicio de un proceso por el cual se pueda llevar a cabo una revisión de las determinaciones del Plan y un ajuste del mismo a las circunstancias económicas y sociales de la actualidad.

9.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El instrumento de planeamiento general vigente en la ciudad de Málaga es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en julio del año 2.011.

Desde la aprobación del mismo se han venido produciendo diversas y sucesivas modificaciones puntuales del mismo, así como se han ido aprobando los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo.

En dicho planeamiento vigente se contienen todos los ámbitos residenciales susceptibles de desarrollo inmobiliario en donde se ejecutarán las viviendas tanto libres como protegidas que se prevean en los mencionados Planes.

Según información facilitada por el IMVRRU se estima que existen más de 22.500 viviendas en Sectores de suelo en desarrollo, si bien es cierto que en diferentes estados de tramitación. Es por ello que se entiende que podrán estar disponibles en el medio-largo plazo, presumiblemente fuera del período de vigencia del presente plan. Se adjunta relación resumida de viviendas estimadas para algunas de estas actuaciones:

- a. *Rojas Santa Tecla: 2.847 viviendas*
- b. *Distrito Z: 3.443 Viviendas*
- c. *El lagar de oliveros: 4.644 viviendas*
- d. *Morales: 430 viviendas*
- e. *El coronel: 554 viviendas*
- f. *Bodegueros: 2.800 Viviendas*
- g. *Lagarillo: 285 viviendas*
- h. *Repsol: 902 viviendas*
- i. *Termina: 850 Viviendas*
- j. *San Cayetano: 1.805 viviendas*
- k. *El pato: 420 viviendas*
- l. *Winterberg: 600 viviendas*
- m. *Cortijo merino: 1.250 viviendas*
- n. *Manzana Verde: 963 viviendas*
- o. *Nereo: 801 viviendas*

Adicionalmente, se han analizado los datos aportados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga sobre los ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable, a fin de determinar la capacidad teórica de desarrollo de viviendas durante el periodo de vigencia del PMVS.

El análisis de las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico nos facilitará información acerca de la previsible oferta teórica de viviendas de nueva planta durante el periodo de vigencia del Plan, tanto de renta libre como protegidas. Aunque como ya sabemos, el desarrollo de dichas actuaciones y la construcción de viviendas dependerán de otros factores de índole económica.

Se analizan todos los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbanizable o urbano no consolidado que contienen uso residencial pendiente de ejecución, estableciéndose una estimación del número de viviendas previstas.

También podrá deducirse de dicho análisis en qué situación se encuentran los propietarios respecto al cumplimiento de los deberes urbanísticos de urbanizar o edificar a fin de poder priorizar la intervención de la administración municipal exigiendo el cumplimiento de los mismos en los casos en que así se estimase

conveniente.

La tabla adjunta representa como resultado del análisis referenciado los suelos de inminente desarrollo puesto que, como se ha dicho, cuentan con proyecto de reparcelación aprobado.

DENOMINACION ÁMBITO				VIVIENDAS ESTIMADAS	
PGOU 2021	PGOU 1997	SECTOR	APROBACIÓN REPARCELACIÓN	LIBRES	PROTEGIDA
GA-CH.10 (97)	UE-CH.2b)	UE-CH.2b) "SAN JUAN"	17/04/2000	54	
PA-PD.5 (97)	UE-PD.5	UE-PD.5 "SAN MIGUEL I"	02/05/2000	18	
PA-T.4 (97)	PERI-PT.2	PERI-T.2 "CERÁMICA DE LA LAGUNA"	05/06/2000	13	
PA-CH.8 (97)	PERI CH.1	PERI CH.1 "LOS MANANTIALES DE CHURRIANA"	07/08/2000	999	
PA-PT.7 (97)	PERI-PT.7	PERI-PT.7 "SALINAS"	07/08/2000	59	
PA-PT.10 (97)	PERI-PT.4	PERI-PT.4 "LOS ALMENDROS"	20/11/2000	5	
GA-P.18 (97)	UE-P.7 a)	UE-P.7 a) "CTRA. CARTAMA"	31/10/2001	99	
PA-PD.10 (83)	PA-PD.10	PA-PD.10 PERI "MANGAS VERDES"	11/12/2002	2	
PA-LO.10 (97)	PERI-LO.3	PERI-LO.3 PACIFICO	19/05/2003	188	
PA-G.10 (97)	PERI-G.3R	PERI-G.3R "INTELHORCE RESIDENCIAL"	18/03/2004	11	
PA-P.11 (97)	PERI-P.1	PERI-P.1 "IGLESIA DEL CARMEN"	19/10/2005	2	
PA-LE.10 (97)	PERI-LE.7	PERI-LE.7 "HACIENDA MIRAMAR"	14/12/2005	5	
PA-R.2 (97)	PERI-R.2	PERI-R.2 "DEPOSITO ALCUBILLAS"	18/04/2007	97	
PA-PT.9 (97)	PERI-PT.6	PERI-PT.6 "CARRIL DE OROZCO"	19/09/2007	116	
PAM-CH.1 (97)	ED-CH.3	ED-CH.3 "LA GAMERA"	06/11/2008	26	
PA-PT.11 (97)	PERI-PT.1	PERI-PT.1 "TORREMAR ATABAL"	05/03/2009	122	

DENOMINACION ÁMBITO				VIVIENDAS ESTIMADAS	
PGOU 2021	PGOU 1997	SECTOR	APROBACIÓN REPARCELACIÓN	LIBRES	PROTEGIDA
PAM-CA.1 (97)	PERI-CA.1	PERI-CA.1 "CAMPANILLAS"	18/12/2012	284	
PA-CH.9 (97)	PERI-CH.2	PERI-CH.2 "LAS ÁNIMAS"	20/02/2013	123	
PA-LO.19 (97)	PERI-LO.5 UE-I	PERI-LO.5 "LOS GUINDOS I" UE-I	04/07/2013	89	
	UA-C.17	UA-C.17 "PERI EL EJIDO"	03/10/2013		0
PAM-PT.1 (97)	PERI-PT.5	PERI-PT.5 "EL TOMILLAR"	10/12/2014	153	
SUNC-O-LO.17		SUNC-O-LO.17 "REPSOL"	18/02/2015	932	400
SUNC-O-LO.2		SUNC-O-LO.2 "VILLANUEVA DEL ROSARIO"	29/11/2019		24
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.2	28/09/2020	2	
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.4	28/09/2020	2	
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.7	28/09/2020	2	
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.8	28/09/2020	4	
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.12	28/09/2020	1	
PA-LO.23 (97)	PERI-LO.13	PERI-LO.13 "SAN LUCAS"	05/02/2021	240	
SUNC-R-T.1		SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO"	02/12/2022	688	562
SUNC-R.2.A		SUNC-R.2.A "CON. S. RAFAEL. MANZANA VERDE"	04/03/2022	40	279
SUNC-R-PD.3		SUNC-R-PD.3 "MONTE DORADO" UE-R.5	02/12/2022	2	
PA-LE.18 (97)	SUP-LE.7	SUP-LE.7 "HACIENDA CLAVERO"	17/04/2000	15	
PAM-LE.7 (83)	PAM-LE.7	PAM-LE.7 (E.D."CALLLEJON DE LA FUERZA")	15/05/2000	17	
PA.BM.2 (97)	SUP-BM.2	SUP-BM.2 "MONSALVEZ"	07/08/2000	16	

DENOMINACION ÁMBITO				VIVIENDAS ESTIMADAS	
PGOU 2021	PGOU 1997	SECTOR	APROBACIÓN REPARCELACIÓN	LIBRES	PROTEGIDA
PA-CH.4 (97)	SUP-CH.4	SUP-CH.4 "LAS ESPEÑUELAS"	07/05/2001	7	
PA-LE.13 (97)	SUP-LE.2	SUP-LE.2 "SAN ANTÓN"	04/03/2002	114	
PA-CA.3 (97)	SUP-CA.4	SUP-CA.4 "HACIENDA SEGOVIA"	20/01/2003	30	
PA-T.3 (97)	SUP-T.3/T.4	SUP-T.3/T.4 "CAÑADA DE LOS CARDOS" I y II	04/03/2003	935	
PA-R.5 (97)	SUP-R.2	SUP-R.2 NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA	07/07/2003	43	
PA-PT.7 (83)	PA-PT.7	PA-PT.7 (SUP-PT.1 "VIRGEN DEL CARMEN")	17/09/2003	58	
PAM-PD.1 (83)	PAM-PD.1	PAM-PD.1 (SUP-PD.2 "HUERTA NUEVA")	04/12/2003	88	
PA-CH.7 (97)	SUP-CH.7 UE 1	SUP-CH.7 "LOS PAREDONES" UE-1	22/04/2004	27	
PA-BM.3 (97)	SUP-BM.3	SUP-BM.3 "WITTEMBERG"	23/09/2004	12	
PA-CA.1 (97)	SUP-CA.3	SUP-CA.3 "MAQUEDA"	16/03/2005	199	
PA-PT.8 (97)	SUP-PT.2	SUP-PT.2 "CAÑAVERAL"	16/03/2005	234	
PA-LE.14 (97)	SUP-LE.3	SUP-LE.3 "MIRAFLORES II"	18/05/2005	4	
PA-CH.2 (97)	SUP-CH.2 Pol. Sur	SUP-CH.2 "EL RETIRO" POL. SUR	27/12/2005	369	
PA-CH.5 (97)	SUP-CH.5 Pol. Oeste	SUP-CH.5 "PIZARRILLO POL. OESTE	17/05/2006	200	
PA-CH.5 (97)	SUP-CH.5 Pol. Este	SUP-CH.5 "PIZARRILLO POL. ESTE	19/07/2006	405	
PAM-CA.3 (97)	SUP-CA.5 UE-2	SUP-CA.5 "CARMONA" U.E.2	19/07/2006	24	
PA-LE.16 (97)	SUP-LE.5	SUP-LE.5 "COLINAS DEL LIMONAR"	22/11/2006	278	
PAM-T.3 (97)	SUP-T.8 UE II	SUP-T.8 "UNIVERSIDAD" U.E.II	18/04/2007	907	587
PAM-LE.4 (97)	SUP-LE.6	SUP-L.E "HACIENDA PAREDES"	10/05/2007	54	
PA-CH.7 (97)	SUP-CH.7 UE 2	SUP-CH.7 "LOS PAREDONES" UE.2	05/02/2009	158	

DENOMINACION ÁMBITO				VIVIENDAS ESTIMADAS	
PGOU 2021	PGOU 1997	SECTOR	APROBACIÓN REPARCELACIÓN	LIBRES	PROTEGIDA
PAM-T.3 (97)	SUP-T.8 UE I	SUP-T.8 UNIVERSIDAD UE-1	07/04/2011	1.236	
PA-CA.8 (97)	SUP-CA.6	SUP-CA.6 "CARROCEÍAS"	14/07/2011	486	
PA-CH.3 (97)	SUP-CH.3	SUP-CH.3 CUARTÓN	06/10/2011	558	
PA-PD.8 (97)	SUP-PD.1	SUP-PD.1 "TASARA"	23/01/2013	102	
PA-PT.4 (97)	SUP-T.1	SUP-T.1 "HACIENDA CABELLO"	18/02/2015	302	
PAM-LO.1 (97)	SUP-LO.2 Pol. II	SUP-LO.2 "EL PATO" POLIGONO II	17/10/2018	312	
PA-LE.21 (97)	SUNP-LE.4	SUNP-LE.4 "VILLAZO BAJO"	22/03/2006	57	
PA-G.11	SUNP-G.2	SUNP-G.2 "SANCHEZ BLANCA"	04/06/2021	2.341	1.102
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO				12.967	2.954

ESTIMACIÓN DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA PREVISTA EN SECTORES DE PLANEAMIENTO CON REPARCELACIÓN APROBADA CON DENOMINACIÓN DEL SECTOR EN PGOU DE 2021 Y EQUIVALENCIA, EN SU CASO, PGOU 1997; FUENTE: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE MÁLAGA

10 ANÁLISIS DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo consciente de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores” de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del instrumento de planificación estratégica.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualizarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

	FACTORES DE RIESGO	FACTORES DE ÉXITO
CIRCUNSTANCIAS INTERNAS HECHOS OBJETIVABLES "EN ACTO"	DEBILIDADES – Baja tasa de viviendas vacías – Exclusión por altos precios de rentas de alquiler – Carencia de un tejido empresarial consolidado y especializado en vivienda protegida junto a la alta demanda de vivienda secundaria. – Las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida, aunque parte de ellas se encuentran en ámbitos cuyo desarrollo y gestión están aún por iniciar, no garantizándose una oferta suficiente si no se toman medidas. – La existencia de un gran núcleo de infraviviendas con más de tres décadas de historia que requiere de una gran cantidad de recursos y esfuerzos	FORTALEZAS – El Instituto de la Vivienda de Málaga, así como la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga suponen un activo de mucha entidad – El parque público de viviendas en la ciudad de Málaga es el cuarto de las ciudades de España, convirtiéndose en una importante herramienta – El importante presupuesto destinado a vivienda por el Ayuntamiento de Málaga es fundamental para poder conseguir los objetivos – La existencia de bienes en el Patrimonio Municipal de Suelo, así como determinados inmuebles en el Registro de Solares pueden ser de utilidad – Las cifras del funcionamiento del mercado inmobiliario empiezan a tomar una dimensión anterior con la diferencia del mayor protagonismo de las viviendas de segunda mano
CIRCUNSTANCIAS EXTERNAS HIPÓTESIS DE FUTURO "EN POTENCIA"	AMENAZAS – La crisis causada por la guerra de Ucrania está suponiendo encarecimiento de los precios que acabará repercutiendo en el precio de la vivienda – La insuficiencia de financiación por parte del Estado y Comunidad Autónoma para proyectos en la ciudad de Málaga, incluyendo las actuaciones en materia de construcción de vivienda protegida – Bajo porcentaje de operaciones de transacciones de vivienda de nueva planta – El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga desactualizado. La falta de planificación metropolitana puede suponer inexistencia de grandes operaciones residenciales a largo plazo – El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario	OPORTUNIDADES – Los nuevos fondos y líneas de financiación europea post COVID-19 incluyen partidas destinadas a construcción de viviendas sociales y rehabilitación de vivienda – La existencia de agentes privados dispuestos a invertir en materia de viviendas a precio asequible o rehabilitación – La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de la LISTA – La existencia de un Plan Estatal de vivienda reciente, junto al Plan autonómico de vivienda, 10 años de vigencia, configura un marco de estabilidad – Tras la crisis del COVID-19 el mercado inmobiliario ha recuperado cierto dinamismo, sobre todo de segunda mano, que podría contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan

10.1 DEBILIDADES

1. La ciudad de Málaga cuenta con una tasa de viviendas vacías muy baja, lo que supone que ante una situación de crecimiento de hogares solamente la construcción de viviendas de nueva planta o la rehabilitación de las existentes puede aumentar la oferta de viviendas para dar respuesta a las necesidades, siendo este proceso lento y costoso, y sujeto a los ciclos económicos.
2. Los altos precios de las rentas de las viviendas en alquiler suponen una exclusión de dicho mercado de la población con menos recursos económicos, dificultando, por tanto, el derecho de acceso a la vivienda.
3. La carencia de un tejido empresarial consolidado y especializado en vivienda protegida que ha existido en la ciudad en ciclos anteriores convive con la existencia de una importante demanda de viviendas para su destino como viviendas secundarias, bien como segunda residencia, o como viviendas con finalidad turística, lo supone una presión al alza sobre el precio de la vivienda, debido a la existencia de dos mercados diferenciados desde el punto de vista de la demanda y un único mercado desde la perspectiva de la oferta.
4. Las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida que se ha determinado para los diez próximos años, pero debe tenerse en cuenta que, muchas de las que están previstas se encuentran en ámbitos cuyo desarrollo y gestión están aún por iniciar, no garantizándose una oferta suficiente si no se toman medidas para procurar la disponibilidad de las mismas.
5. La existencia de un núcleo de infraviviendas con más de tres décadas de historia que requiere de una gran cantidad de recursos y esfuerzos, así como de la colaboración de distintas áreas y administraciones públicas para su erradicación.

10.2 FORTALEZAS

1. La existencia de un organismo público a escala municipal como es el Instituto de la Vivienda de Málaga, con una amplia experiencia en la gestión pública de viviendas, así como la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L para la gestión y promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado y libre competencia, suponiendo un activo de mucha entidad para llevar a cabo la política municipal de vivienda.
2. El parque público de viviendas existente en la ciudad de Málaga es el cuarto de las ciudades de España, convirtiéndose en una importante herramienta que da soporte al derecho a la vivienda de la población con menos recursos.
3. El importante presupuesto destinado a vivienda por el Ayuntamiento de Málaga, no sólo es un reflejo del compromiso del mismo por la política social en esta materia, sino que supone un elemento fundamental para poder conseguir los objetivos previstos en el presente Plan.
4. La existencia de bienes en el Patrimonio Municipal de Suelo, así como determinados inmuebles en el Registro de Solares, que, si bien pueden no ser suficientes en el largo plazo, sí que pueden ser de gran utilidad en el medio y largo plazo.
5. Si atendemos a los datos del funcionamiento y dinamismo del mercado inmobiliario en la ciudad de Málaga, podemos comprobar que las cifras empiezan a tomar una dimensión cercana a los años previos a la crisis inmobiliaria, aunque con la diferencia del mayor protagonismo de las viviendas de segunda mano frente a las de nueva planta.

10.3 AMENAZAS

1. La crisis causada por la guerra de Ucrania está suponiendo un encarecimiento de los precios de los materiales de construcción con los consiguientes efectos sobre las obras en marcha y las pendientes de iniciar, lo que presumiblemente acabará repercutiendo en el precio final de la vivienda encareciéndola.
2. La insuficiencia de financiación por parte del Estado y la Comunidad Autónoma para proyectos y actuaciones en materia de política de vivienda en la ciudad, debiendo el Ayuntamiento asumir la mayor parte del esfuerzo inversor y estando limitado por tanto a dicha disponibilidad presupuestaria en el ámbito local.
3. Pese al repunte del sector inmobiliario, la mayor parte del peso de las operaciones se han llevado a cabo en el mercado de segunda mano, siendo muy bajo el porcentaje de operaciones de vivienda de nueva planta, por lo que si no se reactiva también dicho mercado se puede llegar a un problema de falta de oferta.
4. El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga se encuentra en la actualidad desactualizado, por lo que una falta de planificación a escala del área metropolitana puede suponer la inexistencia de grandes operaciones residenciales a largo plazo que impidan dar respuesta a las necesidades de vivienda.
5. El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario suponiendo una paralización de las inversiones de un lado, y por otro, una dificultad de los hogares con menos recursos para hacer frente al pago de las hipotecas, incrementándose los impagos y por tanto el número de desahucios.

10.4 OPORTUNIDADES

1. Los nuevos fondos y líneas de financiación europea que se han puesto en marcha tras la crisis causada por el COVID-19 incluyen partidas destinadas a la construcción de viviendas sociales y para la rehabilitación de inmuebles residenciales.
2. La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda.
3. La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de un nuevo marco jurídico en Andalucía más flexible y adecuado al momento actual, incluyendo todas aquellas medidas y actuaciones que permitan dimensionar la oferta de viviendas y diseñar mecanismos de gestión más ágiles y eficientes.
4. La existencia de un Plan Estatal de vivienda de reciente aprobación, junto al Plan autonómico de vivienda, que tiene 10 años de vigencia, configura un marco de estabilidad donde poder insertar las estrategias y programas del Plan Municipal de Vivienda con garantía de desarrollo futuro.
5. Tras la crisis del COVID-19 el mercado inmobiliario ha recuperado cierto dinamismo, sobre todo en el parque de viviendas de segunda mano, que podría contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan, aunque el mismo se encuentre también con una serie de amenazas cuya evolución aún habrá que analizar y evaluar.

11 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

11.1 UNA CIUDAD DIVIDIDA EN 11 DISTRITOS Y 417 BARRIOS, BARRIADAS Y URBANIZACIONES CON SUS PECULIARIDADES PROPIAS

Málaga es una gran ciudad, la segunda en número de población de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la sexta a nivel nacional, sumando en la actualidad un número de habitantes de 577.405 personas.

Desde el punto de vista administrativo la ciudad se divide en 11 distritos, y dentro de estos existen hasta un total de 417 barrios, barriadas y urbanizaciones.

Existe, por tanto, una muy variada y diferente estructura territorial, por lo que se ha realizado un análisis y diagnóstico adaptado a los mencionados ámbitos, para lo cual se han agrupado la multitud de unidades territoriales inferiores al barrio en Áreas Estadísticas propias, que posibilitan un acercamiento descentralizado al territorio.

De la información que ha sido recogida en los distintos apartados que compone el documento de diagnóstico del Plan, se constata que, aunque existen unos elementos comunes a la situación de la vivienda a nivel de ciudad, por otro lado, hay muchos otros elementos o indicadores que se comportan de distinta manera en función de donde situemos el análisis.

Algunas de ellas deben observarse desde la óptica más geográfica, incluyendo ciertas dinámicas que afectan a varios distritos colindantes o situados en determinadas coordenadas del territorio, mientras que otras son específicas de algunos distritos y otras se manifiestan, de contrario, en barrios concretos con independencia del distrito al que pertenezcan.

Esta primera conclusión presupone la constatación del acierto en el planteamiento apriorístico realizado de partir de un análisis particularizado para estos ámbitos territoriales, al corroborarse que esta configuración territorial es un elemento condicionante para el desarrollo posterior de las políticas de vivienda que se vayan a desarrollar en la ciudad de Málaga.

Es por ello que cualquier generalización que se realice en cuanto al diagnóstico del presente Plan debe ir matizada por este elemento que señalamos en primer lugar.

11.2 UNA CIUDAD QUE OCUPA EL EJE CENTRAL DE UN ÁREA METROPOLITANA CON TENSIONES INMOBILIARIAS

El ámbito de la aglomeración urbana de Málaga lo conforman trece municipios, aparte de la ciudad de Málaga y que son: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almogía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán, y tiene una extensión aproximada de 1.300 km² y una población de aproximadamente 800.000 personas, tratándose de la segunda aglomeración por volumen demográfico de Andalucía. En este ámbito pueden detectarse rasgos propios de una aglomeración urbana madura, pues el área conforma, con mayor o menor grado de intensidad según la proximidad a la ciudad central, un mercado unitario de trabajo, residencia y ocio, si bien existen otros muchos elementos que presentan una gran heterogeneidad y fuertes contrastes internos, conviviendo enclaves punteros en investigación y desarrollo junto a otros en los que juega un papel primordial la actividad agraria.

De los municipios que conforman el área metropolitana la ciudad de Málaga se erige en centro de la misma, pivotando gran parte de las actividades que se desarrollan en dicho ámbito sobre el territorio de la ciudad, tanto en lo que se refiere a actividades productivas como a actividades de otros tipos.

Esta situación de centralidad, en un territorio tan extenso y poblado, tiene como consecuencia el estar sometida a una serie de tensiones inmobiliarias, así como movimientos de población, más allá de la realidad de la propia ciudad. Sobre todo, cuando a finales de los años 90 el precio de la vivienda comienza un proceso de escalada ascendente que acaba con unos valores desorbitados y su posterior caída tras el pinchazo de la burbuja. Hay que tener en cuenta las complejas relaciones que se establecen entre el mercado de vivienda y la dinámica demográfica de los municipios que conforman el área metropolitana, los cuales se encuentran interrelacionados alternándose usos y actividades

entre ellos.

Estos flujos o movimientos de población son difíciles de determinar y sobre todo de cuantificar y tienen sin embargo incidencia en la demanda y necesidad de vivienda, ya que hay parte de la población que pretenderá cubrir esa necesidad en otras localidades y a la contra, también existirá otra población que podrá desplazarse desde el área hasta Málaga, aunque parece que la tendencia dominante será la primera, es decir, el movimiento de la población desde la ciudad de Málaga hacia la periferia metropolitana.

Esta situación es característica de procesos de renovación urbana de ciudades medias y grandes ciudades, y se aborda desde las administraciones locales estatales e internacionales con incertidumbre, dada la complejidad y dificultad para limitar su evolución. A lo que debe añadirse que dicho fenómeno existe porque la ciudad de Málaga ha crecido tanto y se ha hecho tan influyente en su evolución reciente que los movimientos de población que se producen dentro de su área metropolitana son compatibles con un área de influencia creciente y de gran vinculación funcional con la propia ciudad de Málaga.

La política de vivienda no es ajena a este fenómeno, ya que se encuentra interrelacionada con otros aspectos de la política municipal, por lo que fijar la población al municipio se ha convertido en una aspiración legítima de los gobiernos locales con una incidencia directa no sólo en el funcionamiento de la propia ciudad sino también en la política fiscal del municipio.

Es por ello que el Plan Municipal de Vivienda, así como otros instrumentos de política municipal, no pueden obviar este fenómeno en la definición de las estrategias y actuaciones que se pretendan acometer en la ciudad de Málaga.

En otro orden de cosas el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga se redacta y aprueba en un momento previo al estallido de la crisis inmobiliaria que comienza en el año 2008, por lo que sus premisas y determinaciones, aun estando vigentes, no responden a la situación actual, aparte del tiempo transcurrido desde su aprobación, por lo que puede ser de interés el inicio de un proceso por el cual se pueda llevar a cabo una revisión de las determinaciones del Plan y un ajuste del mismo a las circunstancias

económicas y sociales de la actualidad.

11.3 UNA CIUDAD QUE MANTIENE SU POBLACIÓN Y CRECE EN NÚMERO DE HOGARES

Pese a la tendencia mayoritaria de pérdida de población en muchas de las ciudades del entorno, en el caso de Málaga podemos comprobar que en los últimos años la población no solo se mantiene, sino que experimenta un ligero incremento incluso del número de habitantes, lo que pone de manifiesto cierto dinamismo demográfico.

Por otro lado, el número de hogares sigue creciendo de forma paulatina muy por encima del crecimiento del número de personas, lo que se explica básicamente por la disminución del tamaño medio de los hogares.

Estos hogares crecieron desde el inicio del periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2014-2023 en casi 10.000 hogares si atendemos a la información de partida consignada en dicho Plan, o en algo más de 6.500 si atendemos a los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Tanto si consideramos un dato u otro, la conclusión es la misma, el fuerte crecimiento del número de hogares con independencia del dato de crecimiento de la población, conclusión que se ve corroborada con la hipótesis de proyección de hogares realizada, estimándose que el número de hogares en la ciudad de Málaga crecerá en algo más de 5.000 unidades durante el periodo de vigencia del Plan y duplicando esta cifra si estimamos un periodo de referencia de diez años.

Este es el dato relevante que debe tenerse en cuenta ya que serán estos nuevos hogares los que necesitarán una nueva vivienda y por tanto constituirán la demanda frente a la que el Plan Municipal de Vivienda debe plantearse las oportunas y correspondientes respuestas.

El Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo debe contemplar medidas que faciliten el acceso a una vivienda a los nuevos hogares, sobre todo a aquellos que más dificultades tienen para ello.

En cuanto a cómo se comportan los indicadores sobre hogares en los distintos distritos de la ciudad, se observa como el ámbito territorial con mayor porcentaje de hogares unipersonales es el distrito centro, con mucha diferencia respecto al resto de distritos de la ciudad, seguido de Carretera de Cádiz, Cruz de Humilladero y Bailén-Miraflores. Puerto de la Torre y Campanillas son aquellos en los que hay menor porcentaje de hogares unipersonales.

En consonancia con los datos expuestos más arriba, el tamaño medio de hogar más pequeño se observa en el Distrito Centro y el mayor en Puerto de la Torre.

El mayor índice de soledad se da en el distrito Centro en coherencia con los indicadores anteriores, llamando la atención que le siga Palma-Palmilla, el cual presenta unos altos índices de dependencia y ancianidad a la vez que un alto porcentaje de personas menores de edad.

11.4 CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE MÁLAGA

La población de la ciudad de Málaga, en términos porcentuales supone el 35% de la población de toda la provincia y el 70% del área metropolitana.

En cuanto a la distribución por sexos, las mujeres suponen un 2% superior a la población masculina. En lo que se refiere a los grupos de edad, podemos observar que el grueso de la población, más del 65%, se sitúa en la franja que va de 15 a 64 años, con un porcentaje de mayores de 65 años de casi el 20% y de menos de 16 años del 16%.

Respecto a la distribución de la población en función de si son de nacionalidad española o extranjera se comprueba que casi el 9% son de nacionalidad extranjera y el resto naturales de nuestro país.

Los distritos más poblados de la ciudad son, Carretera de Cádiz, Centro y Cruz de Humilladero por esto orden, superando la suma de los tres el 50% de la población y de los hogares existente en la ciudad.

Del resto de los ocho distritos hay cuatro que se sitúan entre el 5% y el 10% de la población, y cuatro que están por debajo del 5%, siendo los menos poblados Campanilla y Churriana por este orden.

Esta distinta configuración territorial de la división administrativa, que nos muestra unos Distritos con unos tamaños muy diferentes -el distrito que más

población tiene, llega a supera en seis veces al que menos- debe ser tenida en cuenta en la puesta en marcha de los programas y medidas.

El Distrito con la población más envejecida es Centro, con un índice de envejecimiento y ancianidad superior al del resto de los distritos de la ciudad, y con una edad media de la población en el rango más alto. Dicho distrito además es el que tiene menor porcentaje de personas menores de edad.

En cuanto al índice de envejecimiento le siguen los distritos de Ciudad Jardín y Carretera de Cádiz.

En el otro extremo, el distrito con un índice de envejecimiento más bajo, con una media de la población más baja y con menor porcentaje de personas mayores es el distrito de Teatinos-Universidad, seguido de Campanillas y Churriana. Estos distritos son además los que tienen mayor porcentaje de personas menores de edad

11.5 NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Hemos visto que existe una previsión de crecimiento de hogares, y que se estima que este crecimiento esté entorno a los 5.000 hogares durante los cinco años de vigencia del Plan, con previsión de crecimiento también en los años sucesivos, siendo el crecimiento del número de hogares, el elemento fundamental para dimensionar la demanda de vivienda.

Esta sería la demanda potencial demográfica. Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si aplicamos el 3%, relación porcentual de los hogares demandantes de vivienda protegida sobre el total hogares existentes, sobre los 5.000 obtenemos que 200 de ellos serán, muy probablemente, de estas características.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay sobre 8.600 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral podemos establecer la demanda de vivienda protegida que sumando el número de hogares derivado de la demanda potencial demográfica vamos a cifrar en 8.800 hogares con perfil de demandantes de vivienda protegida.

El grueso de esa demanda, como hemos visto, es una demanda que se encuentra registrada, es decir, inscrita en un registro administrativo y a la que

a efectos del presente documento vamos a denominar como “demanda de vivienda protegida”.

Dicha demanda de vivienda protegida estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten, o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal.

Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, es evidente que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque, por otro lado, no podemos olvidar tampoco cuales son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para poder acceder a una vivienda. Además, dentro de este grupo de demandantes se encontrará la que hemos calificado como demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que casi la tercera parte de esa demanda se corresponde con el sector de población de las personas jóvenes.

Las personas jóvenes, menores de 35 años, son consideradas personas de especial protección en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación, pero con independencia de ello, y sin perderlo de vista, hay que poner de manifiesto dos características propias o singularidades específicas de este colectivo de personas jóvenes en su calidad de demandantes de vivienda protegida.

La primera de ella es que no todos los jóvenes demandantes inscritos están en condiciones de emanciparse, ni aun cuando dispusieran inmediatamente de una vivienda para hacerlo. Sabemos que parte de esta demanda, fundamentalmente los más jóvenes, está pensando o previendo que en un futuro no muy lejano se emanciparán y para ello, teniendo en cuenta que los procesos de selección y adjudicación de vivienda tienen su tiempo y que

pueden transcurrir años entre la inscripción en el registro y la adjudicación de una vivienda, muchos de ellos anticipan esta solicitud de cara a ese futuro.

Por todo ello debe tenerse en cuenta que no toda esa demanda de personas jóvenes, tiene una necesidad inmediata de vivienda, aunque si una necesidad a futuro, por lo que deberá quedar matizada la necesidad de vivienda en el sentido expuesto.

La segunda de ellas es el hecho de que nos encontramos ante el colectivo o grupo de edad más dinámico o que tiene, al menos en teoría, más posibilidades de evolucionar o cambiar en alguna de las circunstancias, entre ellas la de mejorar el nivel de ingresos. Es posible, por tanto, que parte de esa demanda de personas jóvenes pueda evolucionar hacia un nivel de ingresos familiar superior, por lo que deberá tenerse en cuenta este aspecto a la hora también de caracterizar este grupo de demandantes.

Estamos hablando de que estos demandantes, personas jóvenes, representan una parte importante de los hogares unipersonales, y suponen casi la tercera parte de las inscripciones, por tanto, y tratándose de una necesidad, tendremos en cuenta este aspecto en lo que tiene que ver con la inmediatez o no de la misma.

La demanda de vivienda protegida, además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta. Ello no significa, por tanto, que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el mencionado RPMDVP. Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de ‘programas protegidos en materia de vivienda’. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el RPMDVP y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida en régimen de compraventa o alquiler, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares

de un derecho sobre una vivienda protegida.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, o por tratarse de personas sin hogar. Hemos estimado las personas en exclusión social o riesgo de estarlo, y son aproximadamente 300 hogares.

Dicho sector de demanda vamos a denominarlo como “demanda vulnerable”, y consideraremos que la misma se encuentra inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La necesidad de vivienda en la ciudad de Málaga sería el resultado de la suma de la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares (5.000) más la suma de los hogares demandantes de vivienda protegida según los inscritos en el RMDVP - incluyéndose en este apartado la demanda vulnerable- y que suman 8.600.

Teniendo en cuenta que parte de la demanda potencial demográfica será “demanda de vivienda protegida” tenemos una demanda de vivienda libre de 4.800 hogares y de vivienda protegida de 8.800, haciendo una suma total de 13.600 durante el periodo de cinco años de vigencia del Plan Municipal de Vivienda, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

11.6 CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

Hemos estimado la demanda de vivienda protegida en 8.800 hogares, y en cuanto al régimen de tenencia podemos constatar que un 54% de la demanda manifiesta una preferencia por una vivienda en régimen de alquiler mientras que un 46% manifiesta una preferencia por acceder a una vivienda en régimen de propiedad. En este sentido, debe manifestarse que hemos considerado la preferencia por “alquiler con opción” a compra como compraventa, ya que en puridad este régimen no es más que una compraventa con pago de precio aplazado o diferido.

En cuanto a los grandes grupos de edad en que se descompone la mencionada demanda, casi la mitad de la misma se encuadra en el grupo que va de los 35 a los 50 años, una tercera parte corresponde a jóvenes menores de 35 años, algo más del 15 por ciento a personas de 50 a 65 años y finalmente un residual tres por ciento para personas de más de 65 años.

En lo que respecta al número de miembros de los hogares demandantes de vivienda protegida, más del 50 por ciento se corresponde hogares de un solo miembro, casi un 20 de dos miembros, los de tres miembros no llegan al 15% y de cuatro o más suman también casi un 15%.

En cuanto a la distribución de la demanda en el territorio hemos podido comprobar que los distritos con mayor porcentaje de demandantes, son el distrito Puerto de la Torre, Palma Palmilla y Cruz de Humilladero, y en sentido contrario, los que menos demanda tienen son los de distritos de Churriana y Este.

11.7 CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA

En los últimos ocho años, es decir, desde 2014 en que se aprobó el vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se han generado en la ciudad de Málaga, aproximadamente, unas nuevas 8.000 viviendas.

Málaga cuenta con un parque residencial de algo más de 250.000 viviendas familiares, de las cuales un 85% de las mismas son viviendas colectivas y el restante 15% viviendas unifamiliares, teniendo el parque de viviendas colectivas una antigüedad media de 1981 y el de las viviendas unifamiliares de 1978.

Los distritos Centro y Este son aquellos ámbitos territoriales que cuentan con una edad media del parque residencial de mayor antigüedad, y, por el contrario, Puerto de la Torre es el que cuenta con un parque menos antiguo seguido de Teatinos-Universidad.

Partiendo de los parámetros de antigüedad de los inmuebles, así como de la calidad constructiva de los mismos, según la información disponible en el

Catastro, hemos llegado a determinar que aquellos inmuebles construidos anteriores a 1980 y con una calidad constructiva inferior a la media, son inmuebles que necesitan de alguna intervención en materia de rehabilitación, bien del edificio o bien de la vivienda, pudiendo ser la mencionada rehabilitación de mejora de las condiciones de conservación, seguridad, o accesibilidad o tratarse de una rehabilitación energética.

En este sentido se han estimado un número de 9.338 edificios y 64.295 viviendas con estas características, respecto de los cuales deberá precisarse el número de aquellas que se incluirán en los distintos programas.

En relación al número de inmuebles que presentan carencias en su accesibilidad por tratarse de edificios de tres plantas o cuatro plantas o más, sin ascensor, se ha estimado que 1.060 se encuentran en el primer bloque y 1.300 en el segundo, lo que hace un total de 2.360 edificios que necesitarían la instalación de un ascensor para resolver el problema de accesibilidad.

11.8 RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA

En cuanto al régimen de tenencia, y teniendo en cuenta la dificultad para estimar el parque de viviendas en alquiler y venta dado el sesgo de todas las fuentes de información existentes, se ha estimado que el 14% de las viviendas principales son el soporte de hogares en régimen de alquiler y que el 86% lo son en régimen de propiedad.

El Distrito con mayor número de viviendas en alquiler es Centro con algo más del 20% de las viviendas principales en esta modalidad de tenencia, seguido de Teatinos-Universidad y Cruz de Humilladero.

En cuanto a la titularidad de las viviendas debe señalarse que algo más del 93% son viviendas de titularidad de personas físicas y algo más del 6% de titularidad de personas jurídicas, y dentro de estas últimas el 70% lo son de personas jurídicas privadas y el 30% de personas jurídicas públicas.

El Distrito con mayor número de viviendas de personas jurídicas es Centro, seguido de Carretera de Cádiz y Cruz de Humilladero.

Por otro lado, los Distritos de Puerto de la Torre, Centro, Cruz de Humilladero y Palma Palmilla son los que tienen un mayor número de viviendas titularizadas por personas jurídicas públicas.

Las viviendas titularizadas por algún ente público y que presumiblemente se encuentran el alquiler suponen algo más del 15 % de los contratos de alquiler estimados en la ciudad.

11.9 LA CIUDAD DE MÁLAGA CUENTA CON UN ESCASO PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS

Un excesivo parque de viviendas vacías suele ser calificado como una patología urbana ya que se trata de un uso ineficiente del parque residencial, sobre todo si junto a la existencia de ese parque existe también una demanda insatisfecha. Por ello es necesaria la existencia de un stock de rotación, es decir un número de viviendas vacías que puedan ir incorporándose a la oferta a medida que el mercado vaya presionando sobre ella.

En el otro extremo nos podemos encontrar con un escaso número de viviendas vacías disponibles para la rotación, que, si va unido a un aumento del número de hogares que demandan una vivienda, puede llegar a suponer una situación en la que se produce una limitación de la oferta y por tanto puede producir una elevación de los precios, sobre todo en el mercado de la vivienda en alquiler.

En el caso de la ciudad de Málaga podemos comprobar una clara evolución hacia la disminución de las viviendas vacías lo que puede llegar a suponer una escasez de la oferta de viviendas, sobre todo de segunda mano.

11.10 LA VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA

En la ciudad de Málaga existe un parque de viviendas no principales que se estima entorno al 15% de las viviendas familiares existentes, incluyéndose en dicho parque de viviendas no principales, aquellas viviendas secundarias que

están consideradas como viviendas como finalidad turística.

Si bien durante el periodo de la pandemia causada por la COVID-19 gran parte de dichas viviendas turísticas se recondujeron de forma provisional a otros usos en la actualidad el número de este tipo de viviendas que están activas suponen un 57% de las que operaban en 2019 en los meses previos a la declaración del Estado de alarma.

Por tanto, gran parte de las viviendas con finalidad turística que operaban con carácter previo a la pandemia no han vuelto a ser destinadas a dicho uso una vez recuperada la normalidad.

11.11 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA Y ALQUILER

Respecto a la evolución de los precios de compraventa de las viviendas en la ciudad de Málaga, observamos que los precios más caros de oferta de las mismas se dan en el Distrito Centro, seguido de Este y Teatinos-Universidad.

En el extremo contrario, los precios más baratos se ofertan en el Distrito de Palma-Palmilla, seguido de Ciudad Jardín y Campanillas.

En cuanto a los precios de alquiler, si hacemos un comparativo con los municipios de la provincia de más de 25.000 habitantes, podemos observar que los precios de alquiler en viviendas colectiva sólo son más caros en la ciudad de Marbella. Sin embargo, si atendemos a los precios de alquiler en viviendas unifamiliares, la ciudad de Málaga es la tercera más barata, por detrás de Ronda y Antequera.

En cuanto al impacto de las rentas de alquiler en los Distritos de la ciudad, comprobamos que las rentas más caras se dan en los Distritos Este, Teatinos Universidad, Churriana y Centro, por este orden.

Por el contrario, las rentas más baratas se reflejan en Palma-Palmilla, Puerto de la Torre, Ciudad Jardín y Bailén-Miraflores.

11.12 EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Podemos observar, como algo concluyente, la clara recuperación del mercado inmobiliario en la ciudad de Málaga si atendemos al número de transacciones inmobiliarias registradas en la ciudad en los últimos años, que alcanza un número de operaciones similar al de los años previos a la crisis inmobiliaria de 2008.

Sin embargo, podemos comprobar también que el dinamismo del mercado inmobiliario está siendo soportado por las operaciones de viviendas de segunda mano, que, si bien en periodos anteriores suponían poco más de la mitad del número de operaciones, en la actualidad suponen algo más de las tres cuartas partes de las operaciones materializadas.

Por otro lado, se constata también la recuperación del protagonismo de las transacciones de vivienda protegida que en el último año se sitúa en el mayor número de operaciones en comparación con la serie de los últimos diez años.

11.13 EXCLUSIÓN SOCIAL Y VIVIENDA: LAS INFRAVIVIENDAS DE LOS ASPERONES

Tal y como ha quedado recogido en el diagnóstico, existe en la ciudad de Málaga un núcleo de infraviviendas denominado Los Asperones cuyo origen data de finales de los años 80 y donde según la última información disponible al respecto existen casi 300 hogares conviviendo.

Uno de los objetivos que debe plantearse el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga es por tanto acabar con el mismo, al tratarse de una situación grave de exclusión residencial, aunque debe tenerse en cuenta que la administración competente en esta materia es la administración autonómica, contemplándose en la planificación estatal en materia de vivienda una línea específica para la financiación de actuaciones que persigan acabar con estos asentamientos, tanto para hacerse cargo de los realojos como para la construcción de las nuevas viviendas donde alojar de forma definitiva a las familias.

En este sentido se hace necesario la concurrencia de todas las administraciones públicas competentes o afectadas por la existencia del mencionado núcleo de infraviviendas, así como de los colectivos o agentes sociales de la zona, a fin de poder encontrar soluciones definitivas que garanticen la eliminación del asentamiento.

En este sentido, el Plan Director para la integración social de las personas residentes en los Asperones, que se ha puesto en marcha recientemente, es una oportunidad para acabar con esta situación de exclusión residencial.

11.14 CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE INFRAVIVIENDA

Las infraviviendas son inmuebles que son susceptibles de ser rehabilitados, ya que, pese a su mal estado de conservación, se trata de viviendas en edificios que se han realizado conforme a la ordenación urbanística y sobre los que se puede intervenir para mejorar su estado de conservación y condiciones de habitabilidad.

Además, para que dichos inmuebles puedan ser considerados infraviviendas, los mismos deben ser habitados por personas que se encuentren en situación socio económicas desfavorables.

Por tanto, la conjunción de ambos elementos, los relativos a las condiciones de la vivienda y los relativos a las condiciones del parque residencial, deberán coincidir en un inmueble para que el mismo pueda considerarse infravivienda.

Para ello hemos analizados los barrios de la ciudad de Málaga que se encuentran incluidos en las zonas definidas en la ERACIS, y sobre ellas hemos calculado el porcentaje de viviendas que según Catastro se encuentran en condiciones no adecuadas, estimando un número de infraviviendas de 1.290, a las que deben sumarse las 291 de Los Asperones, dando una suma total de 1.581 infraviviendas.

11.15 RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PLAN DE VIVIENDA

Respecto al Patrimonio Municipal de Suelo debe señalarse que los bienes

integrantes del mismo ascienden a 252 registros de inmuebles de distinta naturaleza, 232 urbanos (SU), 19 se inscriben como inmuebles en urbanizable sectorizado (SUBLE SEC) y 1 como no urbanizable sectorizado (SNUBLE SEC), por lo que habría que analizar la disponibilidad para que pudieran ser soporte a alguna de las actuaciones de construcción de nuevas viviendas que se planteen por el propio Plan.

Debe tenerse en cuenta que las dimensiones que dispongan los solares, en su caso, pueden suponer una limitación para llevar a cabo en las mismas promociones de viviendas de cierta entidad, debiendo obtenerse solares de mayores dimensiones por otros medios para la ejecución de promociones de viviendas mayores.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

De la información aportada por el IMVRRU se obtiene que 100 registros disponen de fecha de alta del siglo pasado y, de entre estos, otros 15 obran inscritos desde antes de 1950.

En cuanto a los bienes demaniales cuya titularidad recaiga en el Ayuntamiento de Málaga, aquellos que se caracterizan por estar afectos a un uso y dominio público y por tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables, destacamos que podrían ser susceptibles de emplearse en algunas actuaciones en materia de vivienda, pudiendo servir de soporte a la ejecución de alguna promoción de Alojamientos Protegidos, que por su naturaleza pueden llevarse a cabo en suelos de equipamiento, tal y como prescribe la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, o de viviendas en alquiler a precio asequible en virtud de lo recogido en el proyecto de Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial

y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En este sentido quedan identificadas hasta 11 actuaciones como extracto de los solares y emplazamientos que ya se han relacionado en la última modificación aprobada del PMVS vigente de la ciudad de Málaga, sin perjuicio de que en el desarrollo de la programación prevista en el presente plan puedan incorporarse suelos adicionales de similar naturaleza sin que ello implique la necesidad de modificar el propio Plan Municipal de Vivienda.

El IMVRRU tiene un patrimonio propio, con independencia de los bienes y derechos que se le adscriban, para su gestión y administración conforme a los fines públicos que tiene asignados.

La gestión y administración de sus bienes y derechos propios, así como de aquellos del patrimonio del Ayuntamiento de Málaga que se les adscriban para el cumplimiento de sus fines, será ejercida de acuerdo a lo establecido para los organismos autónomos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como en las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

En este sentido se han identificado más de 3.900 viviendas gestionadas por el IMVRRU, ya sean de titularidad propia (2.488) o de la AVRA (1.435). Dichas viviendas constituyen un importante patrimonio de alto valor que deberá ser tenido en cuenta en cualquier instrumento de planificación en materia de vivienda, cobrando gran relevancia que las mismas se destinen en todo caso a los fines de dicha categoría de vivienda.

No podemos perder de vista, que las viviendas protegidas están sometidas a un estatuto y régimen jurídico diferente al de las viviendas libres según lo establecido en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y su reglamento de desarrollo.

Es necesario destacar en este apartado que se han identificado más de 2.500 nuevas viviendas protegidas de promoción pública que ya se prevén construir

en la ciudad de Málaga, de las que el Consistorio está ejecutando 504 a través del Instituto Municipal de la Vivienda y la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, otras 667 (entre viviendas y alojamientos) se encuentran en diferentes procesos administrativos de contratación y el MITMA promueve la construcción de otras 1.362 a través de la Entidad estatal de Suelo SEPES.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Málaga dispone de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas desde 2019, cuyo objeto es la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación a través de la ejecución por sustitución por incumplimiento de dichos deberes y la convocatoria del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, establecido en la legislación urbanística, así como la regulación de los elementos formales del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Analizado el contenido de dicho registro se concluye que las fincas inscritas en el mismo, y que en la actualidad podrían movilizarse hacia su efectiva construcción y puesta en uso, no suponen un volumen de inmuebles con entidad suficiente para incidir con impacto en el mercado inmobiliario ni dar respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudad de Málaga, si bien, el incremento del parque residencial que derivaría de exigir el cumplimiento de los deberes de edificar los solares, contribuiría al cumplimiento de los objetivos marcados por el Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo.

Y en cuanto a las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico destacamos que existen más de 22.500 viviendas en sectores actualmente en desarrollo, que se pueden estimar para el medio-largo plazo; sobre los suelos de inminente desarrollo puesto que, como se ha dicho, cuentan con proyecto de reparcelación aprobado, por tanto, con desarrollo previsible dentro del periodo de vigencia del PMVS en los términos descritos, unas 13.000 viviendas libres y unas 3.000 protegidas.

13 RESUMEN DE CONCLUSIONES

- + **TM MÁLAGA: 11 distritos + 417 barrios** o barriadas; en el presente Plan se diseñan **59 zonas de estudio** diferentes (Áreas Estadísticas).
- + Dispone de una población de casi **580.000 personas** agrupadas en casi **220.000 hogares** pero ostenta la situación de centralidad del ámbito de la aglomeración urbana de Málaga que aglutina a unas 800.000 personas.
- + La ciudad **mantiene población y crece en hogares a razón de 1.000 al año**.
- + **Demanda de Vivienda a 5 años: 13.600 = 8.800 demanda protegida + 4.800 demanda libre:**
 - 8.600 registro demandantes de vivienda protegida
 - 1/3 son personas jóvenes < 35 años
 - 1/2 hogares unipersonales
 - 300 hogares vulnerables
 - Donde más: Puerto de la Torre, Palma Palmilla y Cruz de Humilladero
 - demanda potencial demográfica (4.800 libre y 200 protegida)
- + **Parque residencial de 250.000 viviendas**, más de 8.000 en los últimos 10 años
 - **Caracterización física:**
 - 85% vivienda colectiva + 15% vivienda unifamiliar
 - 9.000 edificios y 65.000 viviendas con necesidades de rehabilitación
 - 2.300 edificios con necesidad de ascensor
 - **Por régimen de tenencia:** 86% en propiedad + 14% en alquiler
 - **Por titularidad:** 93% de personas físicas y el 7% de personas jurídicas (70% son públicas y el 30% son privadas)
 - El **número de VFT** es inferior a **5.000 viviendas**, lo que representa menos del **2%** del parque residencial
- El número de **Viviendas Deshabitadas** ha descendido hasta **8.800 viviendas**, lo que representa menos del **3.5%** del parque residencial
- + **Precio de alquiler es el 2º más caro** de los municipios de más de **25.000 habitantes**
- + Clara **recuperación del mercado inmobiliario** con número de transacciones similar a años previos a 2008. El último año es el mayor de los diez últimos, si bien a base de segunda mano
- + La **infravivienda** asciende a unas **1.600 unidades**, 300 de ellas en los asperones
- + El **IMVRRU** dispone de unas **2.500 viviendas propias** y gestiona otras **1.500 autonómicas**
- + En la actualidad **se están desarrollando más de 2.500 nuevas viviendas protegidas de promoción pública** en la ciudad, de las que 1.171 son de titularidad municipal
- + El **planeamiento urbanístico** prevé a **medio-largo plazo más de 22.500 viviendas** ubicadas en sectores en desarrollo; a **corto-medio plazo**, con reparcelación aprobada, se prevén **16.000**, 13.000 viviendas libres y 3.000 son protegidas

III. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO PARTICULARIZADO POR DISTRITOS

14 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA

14.1 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL: INDICADORES DEMOGRÁFICOS

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN	EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN	PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD	PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	ÍNDICE DE ANCIANIDAD	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA)
01	MARMOLES	5.121	2.150	47	47	12	27	271	17	60	32.243
02	CENTRO HISTORICO	4.297	2.313	46	46	10	20	230	22	41	10.488
03	EL EJIDO-LA MERCED	7.181	3.129	42	42	15	15	126	16	40	25.730
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	8.262	3.254	42	43	18	19	123	17	53	26.728
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.490	1.183	47	48	14	26	211	20	63	6.475
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	4.285	1.917	41	40	14	13	109	15	34	22.409
07	LA TRINIDAD	17.600	7.474	43	42	16	19	136	17	48	34.021
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	13.529	5.632	43	44	16	19	135	16	51	22.137
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	7.924	3.276	46	48	17	26	180	14	69	10.045
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	11.529	4.484	42	43	18	17	110	14	50	20.258
11	PERCHEL NORTE	2.282	935	42	42	16	19	162	13	51	16.319
12	PERCHEL SUR	6.243	2.558	47	48	13	26	255	15	60	22.806
	CENTRO	90.742	38.305	43	44	15	19	153	17	49	22.110
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	8.017	2.686	40	42	20	15	86	12	50	2.891
14	EL CANDADO	2.507	890	42	44	18	19	121	7	53	1.333
15	EL PALO	20.536	7.573	43	44	18	20	135	15	56	17.050
16	LIMONAR	7.224	2.457	43	45	19	20	133	11	59	4.309
17	MAYORAZGO	1.908	564	39	40	25	15	68	10	56	2.524
18	PARQUE CLAVERO	2.225	652	38	40	22	10	56	11	40	5.928
19	PEDREGALEJO-MORLACO	8.568	3.220	44	45	18	22	145	12	62	7.594
20	PINARES DE SAN ANTON	4.526	1.495	45	47	15	20	171	13	48	467
	ESTE	55.513	19.537	44	46	17	20	149	13	52	4.698
21	CIUDAD JARDÍN	11.502	4.465	45	47	15	22	187	14	55	8.106
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESES	4.854	1.749	43	44	17	20	135	11	53	14.866
23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	10.958	4.046	45	47	15	21	186	10	53	8.810
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	9.479	3.521	41	41	19	17	105	13	53	14.779
	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	44	45	16	21	163	13	54	10.369
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	14.158	5.469	43	43	17	19	140	12	51	22.093
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	8.310	3.268	42	42	18	20	125	14	58	26.272

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN	EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN	PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD	PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	ÍNDICE DE ANCIANIDAD	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA)
27	SAN ALBERTO- LA ALCUBILLA-FLORISOL	8.216	2.742	40	41	20	15	102	12	48	11.588
28	SUAREZ	9.246	3.578	42	42	18	18	116	16	51	45.591
29	VICTORIA EUGENIA	14.249	5.526	43	43	17	20	132	14	53	36.978
	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	41	42	19	17	116	13	51	24.082
30	MARTIRICOS-LA ROCA	6.990	2.716	43	45	17	17	124	12	47	16.317
31	PALMA-PALMILLA	23.811	7.925	42	44	20	19	118	15	57	7.109
	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	42	44	19	19	118	15	56	7.939
32	CAMINO DE ANTEQUERA	6.720	2.653	43	43	16	19	139	10	51	17.363
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	17.052	7.096	43	43	16	19	133	18	51	15.370
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	25.795	10.521	45	45	15	24	188	14	60	37.008
35	POLIGONOS-RECINTO FERIA	5.099	1.683	41	41	18	15	95	9	45	2.644
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	11.045	4.343	42	43	18	19	134	16	53	24.922
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	17.252	6.252	41	42	19	15	101	13	46	17.674
	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	42	42	18	17	116	12	48	12.058
38	EL BULTO	429	174	45	46	12	21	198	10	48	27.726
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	7.729	2.721	35	39	28	7	29	10	49	5.237
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	11.419	4.424	43	42	17	19	126	16	53	31.267
41	LA LUZ-EL TORCAL	28.942	11.131	43	44	17	19	136	10	52	36.933
42	LA PRINCESA-HUELIN	24.461	9.908	44	45	16	21	151	14	53	26.412
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	13.734	5.341	46	47	15	25	196	11	64	24.662
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	11.845	4.582	41	40	19	15	94	17	48	33.495
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	4.670	1.832	41	44	19	15	94	6	46	10.768
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	12.154	4.670	41	43	19	14	93	10	43	22.047
	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	42	43	18	17	120	13	52	24.856
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	14.121	4.810	40	41	21	15	84	11	50	4.198
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	3.751	1.308	41	43	23	17	83	14	59	1.111
49	GUADALMAR	2.953	1.127	44	47	15	19	146	10	47	3.064
50	POLIGONOS-CHURRIANA	9	3	36	39	26	8	33	10	46	2.427
	CHURRIANA	20.833	7.248	40	41	22	14	78	11	50	3.354
51	CAMPANILLAS	19.535	6.666	39	39	21	13	73	10	47	1.919
	CAMPANILLAS	19.535	6.666	39	39	21	13	73	10	47	1.919

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN	EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN	PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD	PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES	ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO	ÍNDICE DE ANCIANIDAD	ÍNDICE DE DEPENDENCIA	DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA)
52	EL ATABAL	2.867	983	43	45	17	20	140	10	52	1.479
53	EL CORTIJUELO	7.192	2.678	42	43	19	18	110	13	53	1.124
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	9.667	3.319	40	42	20	16	95	10	50	6.968
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	7.170	2.467	41	42	19	17	110	12	50	7.289
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	4.506	1.424	40	41	20	16	90	10	50	1.637
	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	41	43	19	17	105	11	51	4.072
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	18.135	6.091	37	39	25	9	47	9	43	7.355
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	17.930	6.321	37	39	25	10	44	14	46	14.387
59	TEATINOS	3.195	1.125	36	40	28	7	29	7	48	12.273
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	37	39	25	9	45	12	45	11.437
	TM MÁLAGA	577.405	218.498	42	43	18	17	120	13	51	9.350

INDICADORES DEMOGRÁFICOS: PERSONAS, HOGARES, EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN, EDAD MEDIANA DE LA POBLACIÓN, PORCENTAJE DE MENORES DE EDAD, PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES, ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO, ÍNDICE DE ANCIANIDAD, ÍNDICE DE DEPENDENCIA, DENSIDAD POBLACIÓN (NOCTURNA); FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS. IECA

14.2 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL: INDICADORES DE PENSIONES Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PENSIÓN < 60%	COBERTURA PENSIONES CONTRIBUTIVAS	AFILIADOS SEG SOC PENSIONISTA	MEDIANA PENSIÓN CONTRIBUTIVA	TASA DE ACTIVIDAD REGIST.	TASA DE EMPLEO REGIST.	TASA DE DESEMPLEO REGIST.	TASA DESEMPLEO REG. LARGA DURACIÓN	% PARADOS REG. LARGA DURACIÓN
01	MARMOLES	5.121	2.150	4	74	150	993	66	52	20	9	47
02	CENTRO HISTORICO	4.297	2.313	5	68	244	917	63	52	17	7	41
03	EL EJIDO-LA MERCED	7.181	3.129	3	67	247	846	65	48	27	12	44
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	8.262	3.254	4	71	190	807	66	49	27	12	45
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.490	1.183	8	68	164	1.136	60	51	15	6	39
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	4.285	1.917	4	68	294	835	64	47	26	11	43
07	LA TRINIDAD	17.600	7.474	5	71	200	817	66	49	26	12	46
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	13.529	5.632	4	73	214	1.022	66	54	18	8	42
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	7.924	3.276	5	71	181	1.454	59	53	10	4	42
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	11.529	4.484	4	75	224	885	69	55	20	9	45
11	PERCHEL NORTE	2.282	935	3	67	172	809	63	41	35	18	48
12	PERCHEL SUR	6.243	2.558	4	74	169	1.128	66	55	17	8	48
	CENTRO	90.742	38.305	4	71	215	931	65	51	21	10	44
13	CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES	8.017	2.686	3	73	294	1.181	65	56	13	6	42
14	EL CANDADO	2.507	890	3	69	227	1.180	63	53	16	8	47
15	EL PALO	20.536	7.573	3	74	176	922	64	49	22	11	45

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PENSIÓN < 60%	COBERTURA PENSIONES CONTRIBUTIVAS	AFILIADOS SEG SOC PENSIONISTA	MEDIANA PENSIÓN CONTRIBUTIVA	TASA DE ACTIVIDAD REGIST.	TASA DE EMPLEO REGIST.	TASA DE DESEMPLEO REGIST.	TASA DESEMPLEO REG. LARGA DURACIÓN	% PARADOS REG. LARGA DURACIÓN
16	LIMONAR	7.224	2.457	3	72	237	1.421	61	55	10	5	43
17	MAYORAZGO	1.908	564	1	70	305	1.682	61	56	8	3	38
18	PARQUE CLAVERO	2.225	652	5	74	435	1.542	58	54	8	2	34
19	PEDREGALEJO-MORLACO	8.568	3.220	4	72	186	1.210	62	53	15	7	42
20	PINARES DE SAN ANTON	4.526	1.495	5	70	185	778	66	50	24	12	48
	ESTE	55.513	19.537	4	71	199	951	65	51	21	10	46
21	CIUDAD JARDÍN	11.502	4.465	2	73	157	806	65	51	21	10	47
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESES	4.854	1.749	2	73	188	834	71	56	21	10	47
23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	10.958	4.046	2	73	209	814	65	53	19	9	46
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	9.479	3.521	2	78	184	771	70	50	29	15	50
	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	2	74	170	802	67	51	23	11	48
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	14.158	5.469	5	74	226	960	70	56	21	10	46
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	8.310	3.268	3	74	164	879	67	50	25	11	44
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	8.216	2.742	2	73	218	809	67	47	31	16	51
28	SUAREZ	9.246	3.578	4	75	205	845	68	53	21	10	48
29	VICTORIA EUGENIA	14.249	5.526	4	74	181	821	68	52	24	11	46
	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	3	74	203	841	68	50	26	13	48
30	MARTIRICOS-LA ROCA	6.990	2.716	3	70	206	897	65	51	22	10	45
31	PALMA-PALMILLA	23.811	7.925	4	65	183	703	62	44	30	15	48
	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	4	65	185	721	62	44	29	14	48
32	CAMINO DE ANTEQUERA	6.720	2.653	3	75	217	1.007	68	56	17	7	43
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	17.052	7.096	4	75	173	860	67	49	27	12	43
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	25.795	10.521	3	73	151	968	67	49	26	12	46
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	5.099	1.683	2	78	230	815	69	52	25	12	49
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	11.045	4.343	3	74	174	822	67	47	30	15	48
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	17.252	6.252	4	75	253	832	70	54	23	11	48
	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	3	76	212	853	68	52	25	12	47
38	EL BULTO	429	174	5	70	174	1.008	62	46	26	15	56
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	7.729	2.721	4	76	517	970	74	64	14	6	41
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	11.419	4.424	5	76	177	827	69	50	28	12	45
41	LA LUZ-EL TORCAL	28.942	11.131	4	73	209	865	68	52	23	11	45
42	LA PRINCESA-HUELIN	24.461	9.908	6	73	172	869	65	50	23	10	44
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	13.734	5.341	5	75	157	975	69	54	22	10	46

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PENSIÓN < 60%	COBERTURA PENSIONES CONTRIBUTIVAS	AFILIADOS SEG SOC PENSIONISTA	MEDIANA PENSIÓN CONTRIBUTIVA	TASA DE ACTIVIDAD REGIST.	TASA DE EMPLEO REGIST.	TASA DE DESEMPLEO REGIST.	TASA DESEMPLEO REG. LARGA DURACIÓN	% PARADOS REG. LARGA DURACIÓN
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	11.845	4.582	4	74	180	783	67	46	31	15	47
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	4.670	1.832	6	76	276	1.126	66	58	12	5	41
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	12.154	4.670	6	71	281	912	69	55	20	9	45
	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	5	74	241	889	68	53	22	10	44
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	14.121	4.810	4	74	242	807	68	53	23	9	41
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	3.751	1.308	6	70	256	883	67	58	13	6	45
49	GUADALMAR	2.953	1.127	5	79	213	1.138	66	57	14	6	43
50	POLIGONOS-CHURRIANA	9	3	2	75	439	962	74	61	17	7	40
	CHURRIANA	20.833	7.248	4	74	279	865	69	55	20	8	41
51	CAMPANILLAS	19.535	6.666	2	75	269	765	71	53	26	12	48
	CAMPANILLAS	19.535	6.666	2	75	269	765	71	53	26	12	48
52	EL ATABAL	2.867	983	3	80	190	1.490	63	56	12	5	32
53	EL CORTIJELO	7.192	2.678	3	69	221	756	65	51	22	10	46
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	9.667	3.319	3	77	230	835	69	55	20	9	47
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	7.170	2.467	3	73	243	895	70	56	20	9	45
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	4.506	1.424	3	78	234	894	68	57	16	7	43
	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	3	74	226	861	67	54	20	9	45
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	18.135	6.091	2	76	427	894	69	58	15	8	47
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	17.930	6.321	2	77	403	892	73	63	14	6	42
59	TEATINOS	3.195	1.125	4	81	474	1.059	72	64	11	5	44
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	2	77	415	896	72	61	14	7	44
	TM MÁLAGA	577.405	218.498	3	73	224	868	67	52	22	10	46

INDICADORES DE PENSIONES CONTRIBUTIVAS: PERSONAS, HOGARES, PORCENTAJE DE PENSIONISTAS DE JUBILACIÓN CON PENSIÓN INFERIOR AL 60% DEL IMPORTE MEDIANO DE LAS PENSIONES DE JUBILACIÓN, ÍNDICE DE COBERTURA DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS EN LOS MAYORES, RATIO DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR PENSIONISTA, MEDIANA DEL IMPORTE BRUTO DE LAS PENSIONES CONTRIBUTIVAS; TASA DE ACTIVIDAD REGISTRADA, TASA DE EMPLEO REGISTRADO, TASA DE DESEMPLEO REGISTRADO DE LARGA DURACIÓN, PORCENTAJE DE PARADOS REGISTRADOS DE LARGA DURACIÓN
FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS. IECA

14.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA: INDICADORES DE HOGARES E INGRESOS FAMILIARES DECLARADOS

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	% POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES	ÍNDICE DE SOLEDAD	PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	RENTA NETA 2019	RENTA BRUTA 2019	ORIGEN SALARIAL %	ORIGEN OTROS %
01	MARMOLES	5.121	2.150	18	49	39	2,38	29.135 €	34.726 €	54	46
02	CENTRO HISTORICO	4.297	2.313	27	62	51	1,86	31.563 €	40.199 €	50	50
03	EL EJIDO-LA MERCED	7.181	3.129	21	64	43	2,29	24.891 €	29.396 €	58	42

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	% POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES	ÍNDICE DE SOLEDAD	PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	RENTA NETA 2019	RENTA BRUTA 2019	ORIGEN SALARIAL %	ORIGEN OTROS %
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	8.262	3.254	13	52	32	2,54	24.507 €	27.974 €	58	42
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.490	1.183	23	58	48	2,10	35.468 €	44.406 €	45	55
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	4.285	1.917	21	64	45	2,24	23.703 €	28.298 €	61	39
07	LA TRINIDAD	17.600	7.474	16	56	38	2,35	23.325 €	26.994 €	58	42
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	13.529	5.632	15	53	35	2,40	32.190 €	39.080 €	59	41
09	MALAGUETA-MONTE SANCHÁ	7.924	3.276	12	48	31	2,42	54.820 €	72.045 €	44	56
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	11.529	4.484	12	51	31	2,57	30.519 €	36.214 €	62	38
11	PERCHEL NORTE	2.282	935	15	56	35	2,44	22.930 €	26.701 €	53	47
12	PERCHEL SUR	6.243	2.558	18	50	38	2,44	37.761 €	46.465 €	51	49
	CENTRO	90.742	38.305	17	55	38	2,37	29.758 €	36.095 €	56	44
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	8.017	2.686	8	46	23	2,98	48.991 €	63.299 €	59	41
14	EL CANDADO	2.507	890	10	46	28	2,82	46.489 €	60.274 €	48	52
15	EL PALO	20.536	7.573	9	47	24	2,71	33.686 €	40.712 €	55	45
16	LIMONAR	7.224	2.457	8	41	22	2,94	61.330 €	82.220 €	49	51
17	MAYORAZGO	1.908	564	5	35	15	3,38	73.131 €	99.433 €	53	47
18	PARQUE CLAVERO	2.225	652	5	51	15	3,41	74.664 €	100.726 €	57	43
19	PEDREGALEJO-MORLACO	8.568	3.220	11	45	29	2,66	48.564 €	63.066 €	49	51
20	PINARES DE SAN ANTON	4.526	1.495	14	47	34	3,03	28.191 €	33.680 €	55	45
	ESTE	55.513	19.537	12	46	30	2,84	36.451 €	45.465 €	54	46
21	CIUDAD JARDÍN	11.502	4.465	8	40	24	2,58	30.560 €	35.633 €	58	42
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESES	4.854	1.749	7	38	20	2,78	27.479 €	31.176 €	60	40
23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	10.958	4.046	7	36	20	2,71	32.180 €	37.740 €	59	41
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	9.479	3.521	9	50	25	2,69	23.818 €	26.405 €	58	42
	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	8	42	23	2,67	28.827 €	33.228 €	58	42
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	14.158	5.469	11	44	28	2,59	27.677 €	32.139 €	60	40
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	8.310	3.268	12	52	31	2,54	24.962 €	28.211 €	55	45
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	8.216	2.742	7	44	21	3,00	25.168 €	28.412 €	61	39
28	SUAREZ	9.246	3.578	12	51	30	2,58	25.497 €	29.245 €	62	38
29	VICTORIA EUGENIA	14.249	5.526	12	50	31	2,58	25.044 €	28.364 €	59	41
	BAILÉN-MIRAFLORES	54.180	20.583	10	47	26	2,63	25.397 €	28.844 €	59	41
30	MARTIRICOS-LA ROCA	6.990	2.716	10	51	26	2,57	30.013 €	34.950 €	64	36
31	PALMA-PALMILLA	23.811	7.925	9	49	26	3,00	22.709 €	25.237 €	56	44
	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	9	49	26	2,89	23.367 €	26.113 €	57	43
32	CAMINO DE ANTEQUERA	6.720	2.653	11	43	27	2,53	31.994 €	38.873 €	63	37

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	% POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES	ÍNDICE DE SOLEDAD	PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	RENTA NETA 2019	RENTA BRUTA 2019	ORIGEN SALARIAL %	ORIGEN OTROS %
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	17.052	7.096	14	59	34	2,40	25.044 €	28.602 €	58	42
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	25.795	10.521	13	51	31	2,45	27.376 €	31.727 €	54	46
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	5.099	1.683	7	48	21	3,03	27.633 €	31.164 €	62	38
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	11.045	4.343	12	58	29	2,54	23.211 €	26.134 €	57	43
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	17.252	6.252	9	47	23	2,76	27.505 €	31.527 €	65	35
	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	9	50	25	2,55	27.266 €	31.149 €	61	39
38	EL BULTO	429	174	13	44	34	2,47	31.529 €	37.486 €	58	42
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	7.729	2.721	7	52	20	2,84	36.034 €	43.803 €	75	25
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	11.419	4.424	13	57	32	2,58	23.844 €	26.886 €	59	41
41	LA LUZ-EL TORCAL	28.942	11.131	11	47	27	2,60	25.927 €	29.523 €	61	39
42	LA PRINCESA-HUELIN	24.461	9.908	12	50	31	2,47	27.666 €	32.122 €	58	42
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	13.734	5.341	10	46	26	2,57	30.560 €	35.665 €	55	45
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	11.845	4.582	11	57	28	2,59	23.212 €	26.875 €	62	38
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	4.670	1.832	11	50	28	2,55	43.849 €	56.075 €	64	36
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	12.154	4.670	8	47	22	2,60	32.114 €	38.261 €	68	32
	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	11	51	28	2,58	28.705 €	33.664 €	62	38
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	14.121	4.810	7	46	21	2,94	28.421 €	32.919 €	65	35
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	3.751	1.308	8	37	23	2,87	41.153 €	52.460 €	58	42
49	GUADALMAR	2.953	1.127	10	45	25	2,62	39.499 €	48.870 €	59	41
50	POLIGONOS-CHURRIANA	9	3	5	51	16	3,00	30.291 €	34.996 €	74	26
	CHURRIANA	20.833	7.248	7	46	21	2,87	31.238 €	37.038 €	65	35
51	CAMPANILLAS	19.535	6.666	7	46	21	2,93	26.263 €	29.806 €	65	35
	CAMPANILLAS	19.535	6.666	7	46	21	2,93	26.263 €	29.806 €	65	35
52	EL ATABAL	2.867	983	4	33	14	2,92	56.560 €	72.403 €	54	46
53	EL CORTIJUELO	7.192	2.678	7	42	21	2,69	29.367 €	33.963 €	60	40
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	9.667	3.319	6	40	18	2,91	32.237 €	37.603 €	62	38
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	7.170	2.467	7	40	20	2,91	32.080 €	37.558 €	63	37
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	4.506	1.424	4	36	13	3,16	40.940 €	49.369 €	64	36
	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	6	40	19	2,89	33.443 €	39.468 €	61	39
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	18.135	6.091	9	46	26	2,98	32.125 €	38.324 €	73	27
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	17.930	6.321	8	45	21	2,84	36.344 €	44.019 €	74	26

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	% POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES	ÍNDICE DE SOLEDAD	PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	RENTA NETA 2019	RENTA BRUTA 2019	ORIGEN SALARIAL %	ORIGEN OTROS %
59	TEATINOS	3.195	1.125	7	53	21	2,84	38.899 €	47.875 €	76	24
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	8	46	23	2,90	34.646 €	41.735 €	74	26
	TM MÁLAGA	577.405	218.498	10	47	26	2,64	30.696 €	36.502 €	59	41

INDICADORES DE HOGARES: PERSONAS, HOGARES, PORCENTAJE DE POBLACIÓN EN HOGARES UNIPERSONALES, ÍNDICE DE SOLEDAD, PORCENTAJE DE HOGARES UNIPERSONALES, TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR;

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN, HOGARES Y TAMAÑO MEDIO DE HOGAR ASOCIADOS A RENTA BRUTA MEDIA DEL HOGAR (IRPF 2019) Y A PORCENTAJES DE INGRESOS CON ORIGEN SALARIAL U OTROS

FUENTE: ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS, IECA Y ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE LOS HOGARES, INE

14.4 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PERSONAS DEMANDANTES Nº	PERSONAS DEMANDANTES %	HOGARES DEMANDANTES Nº	HOGARES DEMANDANTES %	PREFERENCIA ACCESO ALQUILER	PREFERENCIA ACCESO COMPRA	PREFERENCIA ALQUILER OPCIÓN COMPRA
01	MARMOLES	5.121	2.150	162	3,17%	70	3,24%	80%	22%	48%
02	CENTRO HISTORICO	4.297	2.313	177	4,13%	78	3,38%	80%	29%	44%
03	EL EJIDO-LA MERCED	7.181	3.129	594	8,27%	230	7,35%	87%	13%	40%
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	8.262	3.254	594	7,19%	201	6,16%	88%	12%	36%
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.490	1.183	51	2,05%	24	2,07%	88%	19%	56%
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	4.285	1.917	328	7,65%	116	6,06%	89%	16%	35%
07	LA TRINIDAD	17.600	7.474	1.394	7,92%	544	7,28%	86%	18%	40%
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO	13.529	5.632	416	3,08%	159	2,82%	74%	32%	37%
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	7.924	3.276	33	0,42%	18	0,56%	83%	50%	71%
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	11.529	4.484	305	2,65%	119	2,65%	84%	32%	44%
11	PERCHEL NORTE	2.282	935	233	10,21%	77	8,24%	92%	2%	34%
12	PERCHEL SUR	6.243	2.558	170	2,72%	60	2,34%	79%	31%	36%
	CENTRO	90.742	38.305	4.458	4,91%	1.696	4,43%	59%	14%	28%
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	8.017	2.686	42	0,53%	18	0,68%	58%	42%	45%
14	EL CANDADO	2.507	890	20	0,78%	7	0,82%	80%	20%	50%
15	EL PALO	20.536	7.573	696	3,39%	246	3,25%	74%	25%	37%
16	LIMONAR	7.224	2.457	21	0,29%	13	0,55%	56%	22%	64%
17	MAYORAZGO	1.908	564	6	0,32%	4	0,65%	100%	0%	67%
18	PARQUE CLAVERO	2.225	652	6	0,27%	5	0,75%	67%	67%	100%
19	PEDREGALEJO-MORLACO	8.568	3.220	78	0,91%	39	1,22%	88%	40%	44%
20	PINARES DE SAN ANTON	4.526	1.495	26	0,56%	7	0,49%	20%	20%	31%
	ESTE	55.513	19.537	895	1,61%	340	1,74%	52%	20%	29%
21	CIUDAD JARDÍN	11.502	4.465	501	4,35%	171	3,83%	80%	25%	38%
22	CORTIJO BAZAN-	4.854	1.749	155	3,19%	56	3,22%	81%	28%	41%

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PERSONAS DEMANDANTES Nº	PERSONAS DEMANDANTES %	HOGARES DEMANDANTES Nº	HOGARES DEMANDANTES %	PREFERENCIA ACCESO ALQUILER	PREFERENCIA ACCESO COMPRA	PREFERENCIA ALQUILER OPCIÓN COMPRA
LOS CASINIS-LOS CIPRESES										
23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	10.958	4.046	293	2,68%	133	3,29%	69%	38%	48%
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	9.479	3.521	510	5,38%	163	4,62%	81%	21%	33%
	CIUDAD JARDÍN	36.792	13.781	1.458	3,96%	523	3,80%	54%	19%	27%
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	14.158	5.469	413	2,92%	169	3,09%	81%	29%	47%
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	8.310	3.268	534	6,42%	193	5,91%	85%	18%	36%
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	8.216	2.742	425	5,18%	160	5,84%	84%	23%	43%
28	SUAREZ	9.246	3.578	595	6,44%	198	5,54%	84%	20%	36%
29	VICTORIA EUGENIA	14.249	5.526	681	4,78%	253	4,58%	84%	21%	40%
	BAILEN-MIRAFLORES	54.180	20.583	2.649	4,89%	973	4,73%	60%	13%	27%
30	MARTIRICOS-LA ROCA	6.990	2.716	299	4,28%	101	3,74%	89%	20%	35%
31	PALMA-PALMILLA	23.811	7.925	1.531	6,43%	492	6,20%	87%	11%	33%
	PALMA-PALMILLA	30.801	10.641	1.830	5,94%	593	5,57%	65%	10%	25%
32	CAMINO DE ANTEQUERA	6.720	2.653	256	3,80%	104	3,92%	69%	49%	47%
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	17.052	7.096	735	4,31%	300	4,22%	82%	29%	45%
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	25.795	10.521	1.391	5,39%	504	4,79%	82%	20%	38%
35	POLIGONOS-RECINTO FERIA	5.099	1.683	183	3,60%	72	4,29%	87%	28%	41%
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	11.045	4.343	728	6,59%	308	7,10%	83%	28%	49%
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	17.252	6.252	788	4,57%	308	4,93%	79%	35%	42%
	CRUZ DE HUMILLADERO	82.964	32.547	4.080	4,92%	1.596	4,90%	53%	19%	28%
38	EL BULTO	429	174	33	7,71%	12	7,02%	100%	25%	47%
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	7.729	2.721	50	0,64%	26	0,94%	76%	35%	54%
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	11.419	4.424	487	4,27%	192	4,34%	80%	28%	44%
41	LA LUZ-EL TORCAL	28.942	11.131	1.233	4,26%	473	4,25%	83%	30%	43%
42	LA PRINCESA-HUELIN	24.461	9.908	913	3,73%	344	3,47%	82%	27%	42%
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	13.734	5.341	271	1,97%	121	2,27%	77%	46%	44%
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	11.845	4.582	604	5,10%	227	4,96%	73%	34%	41%
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	4.670	1.832	35	0,74%	17	0,93%	73%	36%	61%
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	12.154	4.670	241	1,98%	87	1,86%	82%	32%	40%
	CARRETERA DE CÁDIZ	115.383	44.782	3.865	3,35%	1.499	3,35%	52%	20%	28%
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL	14.121	4.810	263	1,86%	83	1,73%	83%	37%	34%
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	3.751	1.308	23	0,60%	7	0,56%	40%	60%	42%
49	GUADALMAR	2.953	1.127	27	0,92%	12	1,09%	100%	25%	57%

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	PERSONAS	HOGARES	PERSONAS DEMANDANTES Nº	PERSONAS DEMANDANTES %	HOGARES DEMANDANTES Nº	HOGARES DEMANDANTES %	PREFERENCIA ACCESO ALQUILER	PREFERENCIA ACCESO COMPRA	PREFERENCIA ALQUILER OPCIÓN COMPRA
50	POLIGONOS-CHURRIANA	9	3	2	17,17%	1	35,54%	100%	0%	0%
	CHURRIANA	20.833	7.248	314	1,51%	104	1,43%	53%	24%	24%
51	CAMPANILLAS	19.535	6.666	451	2,31%	176	2,64%	71%	33%	42%
	CAMPANILLAS	19.535	6.666	451	2,31%	176	2,64%	49%	23%	29%
52	EL ATABAL	2.867	983	220	7,66%	92	9,33%	80%	19%	46%
53	EL CORTIJUELO	7.192	2.678	601	8,36%	199	7,44%	81%	19%	36%
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	9.667	3.319	475	4,91%	175	5,27%	73%	37%	41%
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	7.170	2.467	349	4,86%	175	7,09%	74%	34%	57%
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	4.506	1.424	86	1,90%	45	3,18%	69%	41%	56%
	PUERTO DE LA TORRE	31.402	10.871	1.731	5,51%	686	6,31%	51%	19%	30%
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	18.135	6.091	364	2,01%	150	2,47%	69%	54%	39%
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	17.930	6.321	586	3,27%	253	4,00%	78%	40%	48%
59	TEATINOS	3.195	1.125	23	0,71%	10	0,87%	50%	67%	33%
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	39.260	13.537	973	2,48%	413	3,05%	45%	28%	27%
	TM MÁLAGA	577.405	218.498	22.704	3,93%	8.600	3,94%	54%	18%	28%

RESUMEN POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DE LA GEORREFERENCIACIÓN DEL RPMDVP DEL TM MÁLAGA TERCER TRIMESTRE 2022; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE IMVRRU MÁLAGA

15 ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA

15.1 PARQUE RESIDENCIAL: CARACTERIZACIÓN FÍSICA (I)

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF TIP COLECTIVA	VF TIP. COL. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. COL. CALIDAD MEDIA	VF TIP. COL. SUPERFICIE MEDIA	VF TIP UNIFAMILIAR	VF TIP. UNI. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. UNI. CALIDAD MEDIA	VF TIP. UNI. SUPERFICIE MEDIA
01	MARMOLES	3.056	3.024	1979	4,4	104	31	1964	5,7	251
02	CENTRO HISTORICO	4.475	4.457	1949	4,6	147	55	1920	4,8	232
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.050	3.989	1978	4,8	114	82	1925	5,8	182
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.711	3.282	1985	4,8	104	441	1953	5,4	142
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.032	2.007	1967	4,3	134	0			
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.445	2.359	1982	4,6	106	87	1914	5,4	214
07	LA TRINIDAD	8.798	8.213	1981	4,5	98	597	1967	4,7	173
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	6.508	5.922	1979	4,7	101	581	1968	4,6	202
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	4.608	4.379	1975	3,6	141	224	1976	4,2	346
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	5.056	4.052	1983	4,6	108	1.006	1966	5,0	163

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF TIP COLECTIVA	VF TIP. COL. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. COL. CALIDAD MEDIA	VF TIP. COL. SUPERFICIE MEDIA	VF TIP UNIFAMILIAR	VF TIP. UNI. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. UNI. CALIDAD MEDIA	VF TIP. UNI. SUPERFICIE MEDIA
11	PERCHEL NORTE	1.006	971	1981	4,3	96	35	1984	4,2	666
12	PERCHEL SUR	3.772	3.752	1974	4,4	113	21	1939	6,2	209
	CENTRO	49.517	46.407	1976	4,5	113	3160	1962	4,9	192
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	3.059	1.696	1992	4,2	147	1.364	1989	4,2	259
14	EL CANDADO	1.122	454	1996	4,5	126	686	1980	4,5	282
15	EL PALO	8.661	6.315	1979	5,2	107	2.339	1968	5,4	166
16	LIMONAR	2.800	2.402	1986	3,5	186	438	1977	3,9	349
17	MAYORAZGO	754	518	1987	3,9	161	236	1995	3,9	330
18	PARQUE CLAVERO	740	525	2000	3,6	195	224	1996	4,0	278
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.978	2.287	1982	3,9	136	1.685	1966	4,8	192
20	PINARES DE SAN ANTON	1.771	504	1990	3,9	136	788	1978	4,4	303
	ESTE	22.885	14.701	1984	4,4	136	7760	1976	4,7	231
21	CIUDAD JARDÍN	4.764	3.638	1971	5,3	92	1.033	1954	5,5	169
22	CORTIJO BAZAN-LOS CASINIS-LOS CIPRESES	1.850	1.406	1982	4,9	107	445	1985	5,2	202
23	HUERTA NUEVA-JARDÍN DE MÁLAGA	4.445	4.152	1985	4,9	103	326	1995	4,4	221
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	3.967	3.059	1970	5,9	81	914	1976	5,6	153
	CIUDAD JARDÍN	15.026	12.255	1977	5,3	95	2718	1971	5,4	175
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	6.116	6.024	1983	4,8	110	96	1972	4,8	181
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	3.870	3.571	1970	4,6	91	300	1960	4,7	133
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL	2.857	1.673	1990	4,8	119	1.180	1982	4,8	172
28	SUAREZ	4.153	3.855	1982	4,7	94	295	1964	5,0	126
29	VICTORIA EUGENIA	6.225	5.993	1974	4,9	86	231	1968	4,7	144
	BAILÉN-MIRAFLORES	23.221	21.116	1979	4,8	98	2.102	1974	4,8	157
30	MARTIRICOS-LA ROCA	3.034	2.736	1985	5,1	122	297	1969	4,8	156
31	PALMA-PALMILLA	8.534	7.754	1982	6,2	101	603	1970	6,0	131
	PALMA-PALMILLA	11.568	10.490	1983	5,9	106	900	1970	5,6	139
32	CAMINO DE ANTEQUERA	3.190	2.872	1983	4,6	103	317	1972	4,5	196
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	8.655	8.038	1972	4,4	111	617	1961	4,9	107
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	11.735	11.609	1977	5,2	99	127	1964	5,6	156
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	1.793	646	1993	4,6	118	1.151	1988	4,9	164
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	4.800	4.800	1977	5,1	98	0			
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	6.851	6.440	1983	5,1	101	424	1976	5,5	148
	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	34.405	1978	4,9	103	2.636	1977	5,0	151
38	EL BULTO	210	177	2006	3,2	144	33	1949	7,7	55

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF TIP COLECTIVA	VF TIP. COL. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. COL. CALIDAD MEDIA	VF TIP. COL. SUPERFICIE MEDIA	VF TIP UNIFAMILIAR	VF TIP. UNI. ANTIGÜEDAD MEDIA	VF TIP. UNI. CALIDAD MEDIA	VF TIP. UNI. SUPERFICIE MEDIA
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	3.332	3.341	2002	4,6	120	88	1969	5,8	89
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	5.393	5.165	1971	5,8	79	227	1956	5,7	107
41	LA LUZ-EL TORCAL	12.275	12.257	1977	5,8	88	32	1965	5,3	204
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.596	10.667	1979	5,2	99	735	1964	5,7	110
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO- SANTA PAULA	6.065	6.126	1978	5,5	110	0			
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	4.654	4.529	1975	6,2	85	125	1963	6,2	80
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.751	2.730	2005	3,9	134	20	1972	5,2	173
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	5.121	5.120	1985	5,2	108	2	1991	6,0	688
	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	50.112	1981	5,4	99	1.262	1963	5,8	108
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	5.155	1.507	1996	4,6	122	3.624	1987	5,2	164
48	CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ- EL OLIVAR	1.459	529	2003	4,0	151	903	1989	4,6	287
49	GUADALMAR	1.447	794	1987	4,5	108	653	1988	4,5	226
50	POLIGONOS-CHURRIANA	3	0				1	1981	3,0	1222
	CHURRIANA	8.064	2.830	1995	4,4	123	5.181	1987	5,0	193
51	CAMPANILLAS	6.451	1.474	1999	4,6	124	4.467	1986	4,8	175
	CAMPANILLAS	6.451	1.474	1999	4,6	124	4.467	1986	4,8	175
52	EL ATABAL	1.091	851	2011	4,3	131	438	1983	3,9	322
53	EL CORTIJUELO	2.640	1.750	2009	4,0	129	639	1989	4,9	238
54	FUENTE ALEGRE-EL CHAPARRAL-LOS MORALES	2.995	344	1997	4,5	131	2.651	1990	4,7	218
55	LOS ALMENDROS-EL LIMONERO-EL TOMILLAR	2.642	1.444	1991	4,8	124	1.190	1989	4,6	177
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	1.454	808	2016	4,0	164	647	1988	4,1	284
	PUERTO DE LA TORRE	10.822	5.197	2005	4,3	134	5.565	1989	4,6	228
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	7.874	7.619	2002	4,4	140	247	1983	4,7	159
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	8.031	8.194	2003	4,5	143	374	1985	5,0	149
59	TEATINOS	1.318	1.316	2001	4,5	158	0			
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	17.129	2002	4,5	143	621	1984	4,9	153
	TM MÁLAGA	253.198	216.116	1982	4,9	110	36.372	1979	4,9	193

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, COLECTIVA O UNIFAMILIAR, POR ANTIGÜEDAD, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

15.2 PARQUE RESIDENCIAL: CARACTERIZACIÓN FÍSICA (II)

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF EN EDIF 3PL SIN ASC	EDIF 3PL SIN ASC	VF EN EDIF 4PL SIN ASC	EDIF 4PL SIN ASC	VF EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	% VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN
01	MARMOLES	3.056	145	15	236	14	5	75	2%	18
02	CENTRO HISTORICO	4.475	156	16	253	15	33	404	9%	126
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.050	211	21	343	20	46	436	11%	152
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.711	220	22	357	21	25	519	14%	179
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.032	80	8	130	8	1	188	9%	14
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.445	129	13	210	13	44	206	8%	101
07	LA TRINIDAD	8.798	504	50	819	49	38	705	8%	98
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	6.508	380	38	617	37	24	1.002	15%	127
09	MALAGUETA-MONTE SANCHÁ	4.608	221	22	359	21	8	331	7%	31
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	5.056	303	30	491	29	19	482	10%	203
11	PERCHEL NORTE	1.006	63	6	102	6	9	16	2%	5
12	PERCHEL SUR	3.772	173	17	280	17	5	324	9%	52
CENTRO		49.517	2.585	259	4.198	250	257	4.688	9%	1.106
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	3.059	135	13	97	6	4	140	5%	105
14	EL CANDADO	1.122	45	4	32	2	30	125	11%	117
15	EL PALO	8.661	380	38	274	18	25	3.035	35%	1.082
16	LIMONAR	2.800	123	12	89	6	2	12	0%	12
17	MAYORAZGO	754	28	3	20	1	0	0	0%	0
18	PARQUE CLAVERO	740	33	3	24	2	0	0	0%	0
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.978	162	16	117	8	13	480	12%	396
20	PINARES DE SAN ANTON	1.771	75	8	54	3	121	175	10%	171
ESTE		22.885	980	98	708	46	195	3.967	17%	1.883
21	CIUDAD JARDÍN	4.764	321	32	591	35	43	1.736	36%	583
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESES	1.850	126	13	232	14	0	512	28%	138
23	HUERTA NUEVA- JARDÍN DE MÁLAGA	4.445	291	29	536	31	0	1.300	29%	27
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	3.967	253	25	466	27	17	1.896	48%	486
CIUDAD JARDÍN		15.026	990	99	1.825	107	60	5.444	36%	1.234
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	6.116	169	17	544	32	5	650	11%	21
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	3.870	101	10	325	19	4	96	2%	16
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA- FLORISOL	2.857	85	8	273	16	11	413	14%	150

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF EN EDIF 3PL SIN ASC	EDIF 3PL SIN ASC	VF EN EDIF 4PL SIN ASC	EDIF 4PL SIN ASC	VF EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	% VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN
28	SUAREZ	4.153	111	11	356	21	1	258	6%	33
29	VICTORIA EUGENIA	6.225	171	17	549	32	7	911	15%	22
	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	637	64	2.047	121	28	2.328	10%	242
30	MARTIRICOS-LA ROCA	3.034	163	16	522	31	5	942	31%	80
31	PALMA-PALMILLA	8.534	474	47	1.524	90	49	5.627	66%	716
	PALMA-PALMILLA	11.568	637	64	2.047	121	54	6.569	57%	796
32	CAMINO DE ANTEQUERA	3.190	24	2	55	4	11	200	6%	24
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	8.655	64	6	147	9	1	1.160	13%	69
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	11.735	95	10	218	14	7	6.087	52%	264
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	1.793	15	2	35	2	3	311	17%	153
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	4.800	39	4	90	6	0	1.466	31%	133
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	6.851	57	6	129	8	8	1.626	24%	213
	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	295	30	673	43	30	10.850	29%	856
38	EL BULTO	210	9	1	27	2	2	30	14%	30
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	3.332	139	14	416	24	0	283	8%	78
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	5.393	227	23	676	39	1	4.112	76%	412
41	LA LUZ-EL TORCAL	12.275	570	57	1.700	99	0	9.114	74%	203
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.596	508	51	1.513	88	37	5.754	50%	539
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	6.065	274	27	816	48	0	2.641	44%	74
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	4.654	235	23	700	41	0	3.933	85%	236
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.751	94	9	280	16	1	11	0%	10
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	5.121	239	24	713	42	0	2.184	43%	33
	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	2.295	230	6.840	399	41	28.062	55%	1.615
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	5.155	630	63	0	0	15	1.011	20%	780
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	1.459	171	17	0	0	5	109	7%	106
49	GUADALMAR	1.447	148	15	0	0	0	44	3%	8
50	POLIGONOS-CHURRIANA	3	0	0	0	0	0		0%	0
	CHURRIANA	8.064	950	95	0	0	20	1.164	14%	894
51	CAMPANILLAS	6.451	295	30	673	43	119	508	8%	432
	CAMPANILLAS	6.451	295	30	673	43	119	508	8%	432
52	EL ATABAL	1.091	58	6	185	11	0		0%	0
53	EL CORTIJUELO	2.640	157	16	504	30	98	49	2%	47

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VIVIENDA FAMILIAR	VF EN EDIF 3PL SIN ASC	EDIF 3PL SIN ASC	VF EN EDIF 4PL SIN ASC	EDIF 4PL SIN ASC	VF EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	% VF EN EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN	EDIF QUE NECESITAN REHABILITACIÓN
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	2.995	194	19	625	37	4	154	5%	147
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	2.642	144	14	464	27	1	280	11%	55
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	1.454	83	8	268	16	1	36	2%	28
	PUERTO DE LA TORRE	10.822	637	64	2.047	121	104	519	5%	277
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	7.874	133	13	303	19	10	2	0%	2
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	8.031	138	14	314	20	0	194	2%	51
59	TEATINOS	1.318	25	2	56	4	0		0%	0
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	295	30	673	43	10	196	1%	53
	TM MÁLAGA	253.198	10.595	1.060	21.730	1.294	918	64.295	25%	9.388

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES Y EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, DE 3 PLANTAS Y DE 4 O MÁS PLANTAS, SIN INSTALACIÓN DE ASCENSOR, EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN O QUE NECESITAN REHABILITACIÓN, POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

15.3 USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	% VP	VS	% VS	VD	% VD	VP PRO	% VP PRO	VP ALQ	% VP ALQ	VF TIT PER FÍS	% PER FÍS	VF TIT PER JUR	% PER JUR	VF PER JUR PRI	% JUR PRI	VF PER JUR PÚB	% JUR PÚB
01	MARMOLES	3.056	2.150	70%	791	26%	114	4%	1.704	79%	446	21%	2.863	94%	193	6%	191	6%	2	0%
02	CENTRO HISTORICO	4.475	2.313	52%	1.782	40%	380	8%	1.105	48%	1.208	52%	3.322	74%	1.153	26%	1.139	25%	14	0%
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.050	3.129	77%	683	17%	238	6%	2.579	82%	550	18%	3.494	86%	556	14%	483	12%	73	2%
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.711	3.254	88%	309	8%	148	4%	2.778	85%	476	15%	3.184	86%	527	14%	331	9%	196	5%
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.032	1.183	58%	778	38%	71	3%	721	61%	462	39%	1.736	85%	296	15%	290	14%	6	0%
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.445	1.917	78%	372	15%	156	6%	1.487	78%	430	22%	1.808	74%	637	26%	322	13%	315	13%
07	LA TRINIDAD	8.798	7.474	85%	940	11%	384	4%	6.123	82%	1.351	18%	7.743	88%	1.055	12%	840	10%	215	2%
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	6.508	5.632	87%	564	9%	312	5%	4.856	86%	776	14%	6.135	94%	373	6%	321	5%	52	1%
09	MALAGUETA-MONTE SANCHA	4.608	3.276	71%	1.212	26%	120	3%	2.788	85%	488	15%	4.261	92%	347	8%	334	7%	13	0%
10	OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA	5.056	4.484	89%	402	8%	170	3%	4.025	90%	459	10%	4.825	95%	231	5%	230	5%	1	0%
11	PERCHEL NORTE	1.006	935	93%	30	3%	41	4%	695	74%	240	26%	851	85%	155	15%	83	8%	72	7%
12	PERCHEL SUR	3.772	2.558	68%	1.081	29%	133	4%	1.961	77%	597	23%	3.495	93%	277	7%	274	7%	3	0%
	CENTRO	49.517	38.305	77%	8.945	18%	2.268	5%	29.453	77%	8.852	23%	43.717	88%	5.800	12%	4.838	10%	962	2%
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	3.059	2.686	88%	282	9%	91	3%	2.475	92%	211	8%	2.955	97%	104	3%	103	3%	1	0%
14	EL CANDADO	1.122	890	79%	197	18%	35	3%	816	92%	74	8%	991	88%	131	12%	130	12%	1	0%
15	EL PALO	8.661	7.573	87%	811	9%	278	3%	6.868	91%	705	9%	8.336	96%	325	4%	268	3%	57	1%
16	LIMONAR	2.800	2.457	88%	285	10%	58	2%	2.302	94%	155	6%	2.639	94%	161	6%	159	6%	2	0%

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	% VP	VS	% VS	VD	% VD	VP PRO	% VP PRO	VP ALQ	% VP ALQ	VF TIT PER FÍS	% PER FÍS	VF TIT PER JUR	% PER JUR	VF PER JUR PRI	% JUR PRI	VF PER JUR PÚB	% JUR PUB
17	MAYORAZGO	754	564	75%	173	23%	17	2%	520	92%	44	8%	721	96%	33	4%	33	4%	0	0%
18	PARQUE CLAVERO	740	652	88%	73	10%	15	2%	598	92%	54	8%	692	94%	48	6%	48	6%	0	0%
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.978	3.220	81%	550	14%	208	5%	2.891	90%	329	10%	3.663	92%	315	8%	313	8%	2	0%
20	PINARES DE SAN ANTON	1.771	1.495	84%	201	11%	74	4%	1.449	97%	46	3%	1.708	96%	63	4%	62	4%	1	0%
	ESTE	22.885	19.537	85%	2.572	11%	776	3%	17.855	91%	1.682	9%	21.705	95%	1.180	5%	1.116	5%	64	0%
21	CIUDAD JARDÍN	4.764	4.465	94%	104	2%	195	4%	4.179	94%	286	6%	4.480	94%	284	6%	121	3%	163	3%
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESSES	1.850	1.749	95%	54	3%	47	3%	1.668	95%	81	5%	1.796	97%	54	3%	28	2%	26	1%
23	HUERTA NUEVA- JARDÍN DE MÁLAGA	4.445	4.046	91%	262	6%	137	3%	3.828	95%	218	5%	4.360	98%	85	2%	82	2%	3	0%
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	3.967	3.521	89%	294	7%	151	4%	3.294	94%	227	6%	3.851	97%	116	3%	110	3%	6	0%
	CIUDAD JARDÍN	15.026	13.781	92%	715	5%	530	4%	12.771	93%	1.010	7%	14.487	96%	539	4%	341	2%	198	1%
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	6.116	5.469	89%	477	8%	170	3%	4.983	91%	486	9%	5.964	98%	152	2%	134	2%	18	0%
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	3.870	3.268	84%	435	11%	168	4%	2.778	85%	490	15%	3.726	96%	144	4%	133	3%	11	0%
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA- FLORISOL	2.857	2.742	96%	-14	0%	129	5%	2.575	94%	167	6%	2.721	95%	136	5%	103	4%	33	1%
28	SUAREZ	4.153	3.578	86%	422	10%	153	4%	3.108	87%	470	13%	4.014	97%	139	3%	137	3%	2	0%
29	VICTORIA EUGENIA	6.225	5.526	89%	447	7%	252	4%	4.983	90%	543	10%	5.936	95%	289	5%	285	5%	4	0%
	BAILÉN-MIRAFLORES	23.221	20.583	89%	1.766	8%	872	4%	18.195	88%	2.388	12%	22.361	96%	860	4%	792	3%	68	0%
30	MARTIRICOS-LA ROCA	3.034	2.716	90%	260	9%	58	2%	2.529	93%	187	7%	2.882	95%	152	5%	118	4%	34	1%
31	PALMA-PALMILLA	8.534	7.925	93%	206	2%	403	5%	7.698	97%	227	3%	7.613	89%	921	11%	287	3%	634	7%
	PALMA-PALMILLA	11.568	10.641	92%	466	4%	461	4%	9.559	90%	1.082	10%	10.495	91%	1.073	9%	405	4%	668	6%
32	CAMINO DE ANTEQUERA	3.190	2.653	83%	468	15%	69	2%	2.343	88%	310	12%	3.068	96%	122	4%	117	4%	5	0%
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	8.655	7.096	82%	1.142	13%	417	5%	6.161	87%	935	13%	8.348	96%	307	4%	226	3%	81	1%
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	11.735	10.521	90%	847	7%	368	3%	9.211	88%	1310	12%	10.752	92%	983	8%	288	2%	695	6%
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	1.793	1.683	94%	53	3%	57	3%	898	53%	785	47%	1.747	97%	46	3%	42	2%	4	0%
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	4.800	4.343	90%	287	6%	170	4%	4.036	93%	307	7%	4.652	97%	148	3%	104	2%	44	1%
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	6.851	6.252	91%	444	6%	155	2%	5.647	90%	605	10%	6.718	98%	133	2%	114	2%	19	0%
	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	32.547	88%	3.241	9%	1.236	3%	27.447	84%	5.100	16%	35.285	95%	1.739	5%	891	2%	848	2%
38	EL BULTO	210	174	83%	33	16%	3	1%	160	92%	14	8%	163	78%	47	22%	1	0%	46	22%
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	3.332	2.721	82%	499	15%	112	3%	2.247	83%	474	17%	3.228	97%	104	3%	103	3%	1	0%
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	5.393	4.424	82%	762	14%	207	4%	3.938	89%	486	11%	5.243	97%	150	3%	124	2%	26	0%
41	LA LUZ-EL TORCAL	12.275	11.131	91%	943	8%	201	2%	10.057	90%	1074	10%	12.006	98%	269	2%	214	2%	55	0%
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.596	9.908	85%	1.439	12%	249	2%	8.754	88%	1154	12%	11.141	96%	455	4%	314	3%	141	1%
43	LOS GUINDOS-PARQUE MEDITERRANEO	6.065	5.341	88%	598	10%	126	2%	4.863	91%	478	9%	5.985	99%	80	1%	79	1%	1	0%

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	% VP	VS	% VS	VD	% VD	VP PRO	% VP PRO	VP ALQ	% VP ALQ	VF TIT PER FÍS	% PER FÍS	VF TIT PER JUR	% PER JUR	VF PER JUR PRI	% JUR PRI	VF PER JUR PÚB	% JUR PÚB
-SANTA PAULA																				
44	NUEVO SAN ANDRES-DOS HERMANAS	4.654	4.582	98%	-24	-1%	96	2%	4.353	95%	229	5%	4.445	96%	209	4%	171	4%	38	1%
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.751	1.832	67%	791	29%	128	5%	1.464	80%	368	20%	2.311	84%	440	16%	440	16%	0	0%
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	5.121	4.670	91%	224	4%	227	4%	4.237	91%	433	9%	5.014	98%	107	2%	80	2%	27	1%
	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	44.782	87%	5.265	10%	1.349	3%	39.737	89%	5.045	11%	49.536	96%	1.861	4%	1.526	3%	335	1%
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	5.155	4.810	93%	159	3%	186	4%	4.457	93%	353	7%	4.886	95%	269	5%	146	3%	123	2%
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	1.459	1.308	90%	99	7%	52	4%	1.222	93%	86	7%	1.395	96%	64	4%	64	4%	0	0%
49	GUADALMAR	1.447	1.127	78%	283	20%	38	3%	1.042	92%	85	8%	1.388	96%	59	4%	58	4%	1	0%
50	POLIGONOS-CHURRIANA	3	3	115%	-1	-17%	0	2%	-338	-9811%	341	9911%	2	67%	1	33%	1	33%	0	11%
	CHURRIANA	8.064	7.248	90%	540	7%	276	3%	6.259	86%	989	14%	7.671	95%	393	5%	269	3%	124	2%
51	CAMPANILLAS	6.451	6.666	103%	-472	-7%	257	4%	6.054	91%	612	9%	6.092	94%	359	6%	150	2%	209	3%
	CAMPANILLAS	6.451	6.666	103%	-472	-7%	257	4%	5.845	88%	821	12%	6.092	94%	359	6%	150	2%	209	3%
52	EL ATABAL	1.091	983	90%	91	8%	17	2%	911	93%	72	7%	528	48%	563	52%	66	6%	497	46%
53	EL CORTIJUELO	2.640	2.678	101%	-131	-5%	92	3%	2.462	92%	216	8%	2.010	76%	630	24%	143	5%	487	18%
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	2.995	3.319	111%	-434	-15%	110	4%	3.171	96%	148	4%	2.915	97%	80	3%	80	3%	0	0%
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	2.642	2.467	93%	109	4%	66	3%	2.290	93%	177	7%	2.499	95%	143	5%	94	4%	49	2%
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	1.454	1.424	98%	-2	0%	33	2%	1.392	98%	32	2%	1.426	98%	28	2%	28	2%	0	0%
	PUERTO DE LA TORRE	10.822	10.871	100%	-368	-3%	319	3%	9.085	84%	1.786	16%	9.378	87%	1.444	13%	411	4%	1.033	10%
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	7.874	6.091	77%	1.604	20%	179	2%	5.030	83%	1061	17%	7.470	95%	404	5%	351	4%	53	1%
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	8.031	6.321	79%	1.418	18%	292	4%	5.357	85%	964	15%	7.475	93%	556	7%	431	5%	125	2%
59	TEATINOS	1.318	1.125	85%	176	13%	17	1%	1.000	89%	125	11%	1.289	98%	29	2%	29	2%	0	0%
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	13.537	79%	3.198	19%	488	3%	11.209	83%	2.328	17%	16.234	94%	989	6%	811	5%	178	1%
	TM MÁLAGA	253.198	218.499	86%	25.868	10%	8.831	3%	187.312	86%	31.194	14%	236.961	94%	16.237	6%	11.550	5%	4.687	2%

DISTRIBUCIÓN Y PORCENTAJES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES EN VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS; VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER Y EN PROPIEDAD; Y VIVIENDAS FAMILIARES TITULARIDAD DE PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS, PRIVADAS Y PÚBLICAS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA, 2018, IMVRRU; DATOS DE CONSUMO DE AGUA 2021, EMASA; REGISTRO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS DE USO RESIDENCIAL DE AVRA; IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES Y CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

15.4 SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	%	VS	%	VD	%	VFT VIVIENDAS	VFT PLAZAS	VUL GLOBAL	VUL DEMOG.	VUL SOCIOEC.	VUL ASISTENC.	VUL TERRITORIAL	INFRAVIVIENDA
01	MARMOLES	3.056	2.150	70%	791	26%	114	4%	66	249	0,61	0,65	0,59	0,83	0,37	0
02	CENTRO HISTORICO	4.475	2.313	52%	1.782	40%	380	8%	951	4.148	0,60	0,65	0,61	0,84	0,30	7
03	EL EJIDO-LA MERCED	4.050	3.129	77%	683	17%	238	6%	588	2.541	0,60	0,77	0,56	0,73	0,32	5
04	EL MOLINILLO-CAPUCHINOS	3.711	3.254	88%	309	8%	148	4%	165	706	0,60	0,76	0,52	0,77	0,35	11
05	ENSANCHE CENTRO-SOHO	2.032	1.183	58%	778	38%	71	3%	217	1.002	0,66	0,67	0,65	0,95	0,36	0
06	LA GOLETA-SAN FELIPE NERI	2.445	1.917	78%	372	15%	156	6%	357	1.458	0,60	0,77	0,54	0,73	0,34	6
07	LA TRINIDAD	8.798	7.474	85%	940	11%	384	4%	245	917	0,55	0,76	0,43	0,69	0,30	10
08	LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA- GIBRALFARO	6.508	5.632	87%	564	9%	312	5%	349	1.431	0,66	0,81	0,63	0,87	0,32	0
09	MALAGUETA-MONTE SANCHÁ	4.608	3.276	71%	1.212	26%	120	3%	248	1.065	0,75	0,72	0,85	0,97	0,45	0
10	OLLETAS- SIERRA BLANQUILLA	5.056	4.484	89%	402	8%	170	3%	83	389	0,65	0,79	0,54	0,90	0,37	0
11	PERCHEL NORTE	1.006	935	93%	30	3%	41	4%	64	264	0,57	0,73	0,56	0,65	0,35	0
12	PERCHEL SUR	3.772	2.558	68%	1.081	29%	133	4%	121	512	0,62	0,69	0,52	0,93	0,35	0
	CENTRO	49.517	38.305	77%	8.945	18%	2.268	5%	3.454	14.682	0,64	0,76	0,61	0,85	0,36	39
13	CERRADO DE CALDERON- HACIENDA PAREDES	3.059	2.686	88%	282	9%	91	3%	29	131	0,75	0,82	0,76	0,94	0,47	0
14	EL CANDADO	1.122	890	79%	197	18%	35	3%	49	328	0,67	0,80	0,57	0,83	0,48	0
15	EL PALO	8.661	7.573	87%	811	9%	278	3%	185	870	0,64	0,75	0,53	0,81	0,45	0
16	LIMONAR	2.800	2.457	88%	285	10%	58	2%	36	151	0,74	0,79	0,79	0,96	0,40	0
17	MAYORAZGO	754	564	75%	173	23%	17	2%	2	16	0,77	0,77	0,90	1,00	0,40	0
18	PARQUE CLAVERO	740	652	88%	73	10%	15	2%	3	19	0,79	0,82	0,91	0,99	0,46	0
19	PEDREGALEJO-MORLACO	3.978	3.220	81%	550	14%	208	5%	210	900	0,71	0,75	0,80	0,96	0,32	0
20	PINARES DE SAN ANTON	1.771	1.495	84%	201	11%	74	4%	51	327	0,70	0,82	0,65	0,86	0,46	0
	ESTE	22.885	19.537	85%	2.572	11%	776	3%	565	2.741	0,70	0,78	0,70	0,90	0,42	0
21	CIUDAD JARDÍN	4.764	4.465	94%	104	2%	195	4%	20	77	0,59	0,80	0,36	0,88	0,34	0
22	CORTIJO BAZAN- LOS CASINIS-LOS CIPRESSES	1.850	1.749	95%	54	3%	47	3%	3	7	0,61	0,77	0,35	0,83	0,48	0
23	HUERTA NUEVA- JARDÍN DE MÁLAGA	4.445	4.046	91%	262	6%	137	3%	11	44	0,64	0,82	0,39	0,89	0,44	0
24	MANGAS VERDES-LAS FLORES	3.967	3.521	89%	294	7%	151	4%	5	23	0,57	0,75	0,37	0,79	0,37	0
	CIUDAD JARDÍN	15.026	13.781	92%	715	5%	530	4%	39	150	0,61	0,79	0,37	0,85	0,41	0
25	LA FLORIDA-PARQUE NORTE	6.116	5.469	89%	477	8%	170	3%	9	21	0,66	0,78	0,51	0,89	0,44	0
26	LOS CASTILLEJOS-LA TRINIDAD	3.870	3.268	84%	435	11%	168	4%	22	86	0,60	0,73	0,46	0,87	0,33	0
27	SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA- FLORISOL	2.857	2.742	96%	-14	0%	129	5%	9	36	0,62	0,81	0,49	0,79	0,40	5

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	%	VS	%	VD	%	VFT VIVIENDAS	VFT PLAZAS	VUL GLOBAL	VUL DEMOG.	VUL SOCIOEC.	VUL ASISTENC.	VUL TERRITORIAL	INFRAVIVIENDA
28	SUAREZ	4.153	3.578	86%	422	10%	153	4%	7	23	0,61	0,76	0,48	0,88	0,33	0
29	VICTORIA EUGENIA	6.225	5.526	89%	447	7%	252	4%	15	49	0,60	0,74	0,41	0,87	0,36	0
	BAILEN-MIRAFLORES	23.221	20.583	89%	1.766	8%	872	4%	62	216	0,63	0,78	0,48	0,85	0,40	5
30	MARTIRICOS-LA ROCA	3.034	2.716	90%	260	9%	58	2%	15	41	0,62	0,75	0,48	0,92	0,34	0
31	PALMA-PALMILLA	8.534	7.925	93%	206	2%	403	5%	14	95	0,54	0,80	0,42	0,61	0,32	1.240
	PALMA-PALMILLA	11.568	10.641	92%	466	4%	461	4%	29	136	0,56	0,79	0,43	0,68	0,32	1.240
32	CAMINO DE ANTEQUERA	3.190	2.653	83%	468	15%	69	2%	22	82	0,62	0,75	0,47	0,88	0,37	0
33	CARRANQUE-HAZA CUEVAS	8.655	7.096	82%	1.142	13%	417	5%	72	288	0,63	0,70	0,58	0,88	0,37	0
34	CRUZ DEL HUMILLADERO-LOS TILOS	11.735	10.521	90%	847	7%	368	3%	117	471	0,58	0,73	0,45	0,78	0,35	0
35	POLIGONOS-RECINTO FERIAL	1.793	1.683	94%	53	3%	57	3%	8	34	0,68	0,86	0,62	0,90	0,33	0
36	PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA- POL CTRA DE CARTAMA	4.800	4.343	90%	287	6%	170	4%	10	60	0,59	0,75	0,41	0,83	0,36	0
37	SANTA CRISTINA-SAN RAFAEL	6.851	6.252	91%	444	6%	155	2%	14	51	0,65	0,83	0,43	0,94	0,38	0
	CRUZ DE HUMILLADERO	37.024	32.547	88%	3.241	9%	1.236	3%	243	986	0,63	0,79	0,50	0,87	0,36	0
38	EL BULTO	210	174	83%	33	16%	3	1%	8	33	0,62	0,83	0,47	0,90	0,30	0
39	FINCA EL PATO-TORRE DEL RIO	3.332	2.721	82%	499	15%	112	3%	15	67	0,70	0,85	0,62	0,96	0,34	0
40	GIRON-LAS DELICIAS-PACIFICO	5.393	4.424	82%	762	14%	207	4%	62	276	0,63	0,74	0,53	0,87	0,40	0
41	LA LUZ-EL TORCAL	12.275	11.131	91%	943	8%	201	2%	49	187	0,62	0,77	0,41	0,89	0,41	0
42	LA PRINCESA-HUELIN	11.596	9.908	85%	1.439	12%	249	2%	194	860	0,61	0,72	0,49	0,89	0,34	0
43	LOS GUINDOS- PARQUE MEDITERRANEO -SANTA PAULA	6.065	5.341	88%	598	10%	126	2%	34	149	0,66	0,75	0,57	0,90	0,43	0
44	NUEVO SAN ANDRES- DOS HERMANAS	4.654	4.582	98%	-24	-1%	96	2%	10	22	0,60	0,80	0,36	0,85	0,40	0
45	PASEO MARITIMO OESTE-PACIFICO	2.751	1.832	67%	791	29%	128	5%	66	337	0,69	0,81	0,65	0,98	0,33	0
46	PUERTA BLANCA-ALMUDENA	5.121	4.670	91%	224	4%	227	4%	16	84	0,68	0,81	0,58	0,91	0,41	0
	CARRETERA DE CÁDIZ	51.397	44.782	87%	5.265	10%	1.349	3%	454	2.015	0,65	0,78	0,52	0,91	0,38	0
47	CHURRIANA-EL PIZARRILLO- LA NORIA-GUADALSOL	5.155	4.810	93%	159	3%	186	4%	30	145	0,71	0,81	0,64	0,94	0,46	0
48	CORTIJO DE MAZA- FINCA MONSALVEZ-EL OLIVAR	1.459	1.308	90%	99	7%	52	4%	21	136	0,75	0,78	0,72	0,99	0,51	0
49	GUADALMAR	1.447	1.127	78%	283	20%	38	3%	41	234	0,71	0,85	0,67	0,96	0,38	0
50	POLIGONOS-CHURRIANA	3	3	115%	-1	-17%	0	2%	0	0	0,72	0,99	0,66	0,95	0,26	0
	CHURRIANA	8.064	7.248	90%	540	7%	276	3%	92	515	0,72	0,81	0,67	0,96	0,46	0
51	CAMPANILLAS	6.451	6.666	103%	-472	-7%	257	4%	7	44	0,55	0,83	0,38	0,70	0,31	6
	CAMPANILLAS	6.451	6.666	103%	-472	-7%	257	4%	7	44	0,55	0,83	0,38	0,70	0,31	6
52	EL ATABAL	1.091	983	90%	91	8%	17	2%	6	27	0,67	0,88	0,58	0,79	0,42	0

ID	DISTRITO / ÁREA ESTADÍSTICA	VF	VP	%	VS	%	VD	%	VFT VIVIENDAS	VFT PLAZAS	VUL GLOBAL	VUL DEMOG.	VUL SOCIOEC.	VUL ASISTENC.	VUL TERRITORIAL	INFRAVIVIENDA
53	EL CORTIJUELO	2.640	2.678	101%	-131	-5%	92	3%	6	68	0,62	0,86	0,49	0,72	0,41	0
54	FUENTE ALEGRE- EL CHAPARRAL-LOS MORALES	2.995	3.319	111%	-434	-15%	110	4%	4	19	0,67	0,81	0,48	0,92	0,47	0
55	LOS ALMENDROS- EL LIMONERO-EL TOMILLAR	2.642	2.467	93%	109	4%	66	3%	3	16	0,66	0,82	0,55	0,91	0,35	0
56	PUERTOSOL-SANTA ISABEL	1.454	1.424	98%	-2	0%	33	2%	6	35	0,68	0,84	0,54	0,88	0,45	0
	PUERTO DE LA TORRE	10.822	10.871	100%	-368	-3%	319	3%	25	166	0,66	0,84	0,52	0,85	0,42	0
57	EL CONSUL-EL ROMERAL	7.874	6.091	77%	1.604	20%	179	2%	28	113	0,73	0,86	0,73	0,93	0,38	0
58	EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO	8.031	6.321	79%	1.418	18%	292	4%	31	134	0,72	0,82	0,73	0,94	0,38	0
59	TEATINOS	1.318	1.125	85%	176	13%	17	1%	1	7	0,73	0,86	0,73	0,96	0,35	0
	TEATINOS-UNIVERSIDAD	17.223	13.537	79%	3.198	19%	488	3%	60	254	0,72	0,84	0,73	0,94	0,38	0
	TM MÁLAGA	253.198	218.499	86%	25.868	10%	8.831	3%	5.029	21.904	0,65	0,80	0,56	0,87	0,39	1.290

DISTRIBUCIÓN Y PORCENTAJES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES EN VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS; VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y NÚMERO DE PLAZAS, VULNERABILIDAD GLOBAL, Y DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA, SOCIOECONÓMICA, ASISTENCIAL Y TERRITORIAL; PRESENCIA DEL FENÓMENO DE LA INFRAVIVIENDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA, 2018, IMVRRU; DATOS DE CONSUMO DE AGUA 2021, EMASA; VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD, INE; VULNERABILIDAD EN LOS BARRIOS DE MÁLAGA 2020, FUNDACIÓN CIEDES, UNIVERSIDAD DE MÁLAGA, OBSERVATORIO DE MEDIOAMBIENTE URBANO Y. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA; CATASTRO INMOBILIARIO MARZO 2021

IV. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

16 ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

- 01 Hogares (Nº)
- 02 Densidad de Población (hab_km²)
- 03 Tamaño medio del hogar, I19 (Nº)
- 04 Índice de ancianidad, I4 (%)
- 05 Índice de soledad, I6 (%)
- 06 Renta bruta declarada de hogares 2019 (€)
- 07 Índice de cobertura de pensiones contributivas en personas mayores (%)
- 08 Tasa de desempleo registrado de larga duración, I13 (%)
- 09 Hogares Demandantes de Vivienda Protegida (Nº)
- 10 Proporción de Hogares Demandantes de Vivienda Protegida (%)

17 ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

- 11 Total parque residencial o Viviendas Familiares (Nº)
- 12 Viviendas Familiares Tipología Colectiva (Nº)
- 13 Antigüedad media de viviendas familiares Tipología Colectiva (año)
- 14 Calidad constructiva med. de viv. fam. Tipología Colectiva (1 mejor, 9 peor)
- 15 Viviendas Familiares Tipología Unifamiliar (Nº)
- 16 Antigüedad media de viviendas familiares Tipología Unifamiliar (año)
- 17 Calidad constructiva med. de viv. fam. Tipología Unifamiliar (1 mejor, 9 peor)
- 18 Viviendas Familiares a rehabilitar (Nº)
- 19 Índice de deshabitación 2022 (% VD_VF)
- 20 Presión Turística Residencial PTR 2022 (% VFT_VF)
- 21 Precio unitario medio alquiler residencial privado afianzado 2021 (€/m²t)
- 22 Viviendas gestionadas por el IMVRRU (Nº)