



Instituto Municipal de la Vivienda

EL AYUNTAMIENTO PRESENTA LA HOJA DE RUTA EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2023-2027 Y QUE CONTEMPLA LA CONSTRUCCIÓN DE 8.900 VIVIENDAS EN VENTA Y ALQUILER

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga será propuesto a la Junta de Andalucía y al Gobierno de España, ambas administraciones competentes en la promoción de vivienda pública, tras el periodo de participación y aportaciones y su aprobación definitiva por el Consejo del Instituto Municipal de la Vivienda

El Plan, encargado por el Consistorio, incluye un diagnóstico de la situación y se recogen los objetivos y las estrategias para atender las necesidades de vivienda para los próximos 5 años

Asimismo, el documento también establece las líneas para el fomento de la rehabilitación de edificios y la erradicación de la infravivienda

09/01/2023.- El Ayuntamiento de Málaga, a través del Instituto Municipal de la Vivienda, ha elaborado el proyecto del Plan de Vivienda y Suelo del Municipio de Málaga para el periodo comprendido entre el 2023 y el 2027.

El documento, que ha sido presentado esta mañana por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, será expuesto esta tarde en la Comisión de seguimiento de la Oficina Municipal por el Derechos a la Vivienda. Tras este trámite, se someterá a su aprobación inicial en el Consejo del Instituto Municipal de la Vivienda el próximo día 13, se abrirá el plazo de información pública durante 30 días, se reunirán las mesas de participación social y económica de la ciudad y, posteriormente, se elevará al Consejo del IMV para su aprobación definitiva. Una vez aprobado definitivamente, el Ayuntamiento lo remitirá a la Junta de Andalucía y al Gobierno de España.

El Plan de Vivienda 2023-2027 se ha elaborado a lo largo del año 2022 a partir del análisis de los datos estadísticos de la ciudad de Málaga, de distintas fuentes oficiales. Así, el equipo redactor, Espacio Común COOP, misma consultora que ha elaborado el Plan Municipal de Viviendas de Sevilla o Córdoba, entre otras ciudades, parte de la acción desarrollada en materia de vivienda durante el anterior plan y la proyección en el horizonte temporal contemplado.

En este sentido, el alcalde ha explicado que el parque público de vivienda se





sigue ampliando con varias promociones en marcha y proyectadas. En concreto, en se encuentran en distintas fases de construcción 564 viviendas protegidas, la mayoría de ellas en régimen de alquiler (38 viviendas en venta en Villazo, 7 en alquiler con opción a compra en Camino San Rafael y 8 en calle Zurbarán, 35 en venta en calle Garnica y 476 en alquiler en el sector Universidad).

Además, el pasado 11 de noviembre, se firmó un acuerdo con la Junta de Andalucía y el Gobierno de España para financiar con fondos europeos Next Generation el 45,68% del presupuesto total estimado, que asciende a 56.912.662 euros, para la construcción de otras 530 viviendas en el sector Universidad a través de la licitación, por parte del Ayuntamiento, del derecho de superficie de 4 parcelas en ese ámbito por un plazo de 75 años y a canon cero, tal y como establece el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica, aprobado por el Gobierno de España para incentivar la colaboración público privada. Subvención que puede ascender como máximo a 26,5 millones de euros, financiada por la Unión Europea con cargo a los Fondos Next Generation. Por su parte, el Ayuntamiento aporta el suelo cuyo valor asciende a 13.577.792 euros.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE VIVIENDA DE MÁLAGA 2023-2027

El plan establece 3 objetivos, así como 24 programas para la consecución de éstos y a financiar entre el Ayuntamiento, la Junta de Andalucía, el Gobierno y el sector privado. Para su desarrollo, se ha elaborado el programa de actuación sobre un marco operativo para cuya redacción se han tenido en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, los objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana de España y de Andalucía, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el marco de los programas de rehabilitación y vivienda social, los objetivos de la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda y los objetivos derivados del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de 2023-2027.

De este modo, para abordar las necesidades de vivienda de la ciudad, los expertos redactores del Plan han centrado la acción de las instituciones en torno a 3 objetivos principales: facilitar el acceso a una vivienda digna; fomentar la calidad de edificación y medio ambiente urbano; y evitar la vulnerabilidad urbana y residencial.

En el primer eje, entre los programas, se incluye la acción de las instituciones para facilitar el acceso a una vivienda digna (en alquiler y en venta) a través del impulso de programas para la disposición en el mercado de suelo público y privado, la creación de un perfil profesional para la agilización de los proyectos de las nuevas promociones previstas (similar al acelerador de proyectos que existe en la Junta de Andalucía), la promoción de viviendas protegidas en venta en suelo de reserva urbanística, el fomento de la construcción residencial industrializada, la creación de un programa para el registro de viviendas de



arrendadores, así como continuar impulsando los programas de viviendas protegidas en alquiler y de alojamientos protegidos.

En materia de rehabilitación (segundo eje), los objetivos del plan pasan por continuar con el fomento de la calidad de las edificaciones y el medio ambiente urbano a través de los programas municipales de rehabilitación parcial del Centro Histórico, de rehabilitación en Barriadas, de rehabilitación especial y el de mejora de accesibilidad y ascensores; y los programas para la rehabilitación de energética, de edificios y de viviendas, así como para la instalación de ascensores que impulsan la Junta de Andalucía y el Estado.

Por último, en cuanto a evitar la vulnerabilidad urbana y residencial para el fomento de alquileres sociales, tercer eje, se propone continuar con el plan de alquiler para personas en riesgo de exclusión, la oficina municipal del derecho a la vivienda y el de planes de acción integral en distritos, todos ellos desarrollados por el Ayuntamiento de Málaga.

Además, en este sentido, el documento incluye, entre los objetivos y las propuestas, por un lado, el programa para la erradicación de los Asperones, en el marco del Plan Director para la Integración Social de las Personas Residentes en los Asperones, en el que están implicadas las tres administraciones, y por otro, el impulso, por parte de la Junta de Andalucía y el Estado, de un programa para el alquiler de personas vulnerables.

DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

El documento continúa con la elaboración de un diagnóstico de la situación actual del mercado de vivienda protegida en la ciudad y en establecer las estrategias para lograr los objetivos propuestos.

El análisis, que se ha desarrollado tomando como referencia la población estimada y hogares en 2027 (581.405 habitantes y 5.000 hogares más), la composición de la demanda y el número estimado de demandantes de vivienda o actuaciones protegidas en la actualidad (8.600 demandantes), propone un total de **13.600 actuaciones entre viviendas nuevas (tanto protegidas como libres) como actuaciones protegidas (ayudas de alquiler para viviendas)**.

En lo que respecta a viviendas nuevas, ha determinado que sería necesario construir un total de **8.900 viviendas**: 4.100 viviendas protegidas -2.700 en alquiler (65%) y 1.400 en venta (35%)- y 4.800 viviendas libres.

Así mismo, se contemplan como necesarias **4.700 actuaciones** de ayudas al alquiler a través de los planes de las distintas administraciones.

De este modo, para atender a la demanda y cumplir los objetivos **en materia de vivienda** y en el periodo temporal planteado, el Plan propone la construcción de **8.900 viviendas**:

1. Promoción de 4.100 viviendas protegidas nuevas:



Por un lado, se contempla la construcción de 2.700 viviendas protegidas en régimen de alquiler (el 65% del total de viviendas previstas); si bien, cabe señalar que ya está contemplada la construcción de hasta 3.168 viviendas protegidas en régimen de alquiler 468 por encima de la proyección de necesidad según el plan. Distribuidas de la siguiente forma:

- 600 viviendas en equipamientos (cohousing), mediante colaboración público privada, en parcelas aprobadas en el consejo rector del IMV en marzo de este año. Por ejemplo, en parcelas situadas en calle Espino, Victoria Kent, Avda. Lope de Vega, etc.
- 200 viviendas en alojamientos públicos que promoverá el Ayuntamiento a través del Instituto Municipal de la Vivienda en calle Soliva, Mendizábal y en más ámbitos que están siendo objeto de estudio.
- 2.368 viviendas protegidas en alquiler a través de la promoción pública y público-privada:
 - o 476 viviendas protegidas y que está promoviendo el Ayuntamiento en la primera fase del sector Universidad.
 - o 530 viviendas protegidas en la segunda fase del sector Universidad a través de la licitación del derecho de superficie de la parcela por un plazo de 75 años y a canon cero; dicha licitación se someterá a aprobación en este mes de enero.
 - o 1.362 viviendas protegidas que promoverá la Entidad Estatal de Suelo (SEPES) en el sector Buenavista en Campanillas.

Por otra parte, el Plan de Vivienda prevé la construcción de 1.400 viviendas protegidas en venta (el 35% de lo previsto en el Plan de Vivienda). Se propone durante el periodo que engloba al Plan la construcción de:

- o 103 viviendas protegidas promovidas por el Ayuntamiento:
 - 7 Promoción San Rafael
 - 8 Promoción Zurbarán
 - 35 Promoción Garnica
 - 38 Promoción Villazo
 - 10 Promoción Rosaleda
 - 5 Promoción Haití
- o 1.297 viviendas protegidas promovidas por promotores privados en el 30% de suelo de reserva para viviendas protegidas en sectores con planeamiento aprobado, reparcelación aprobada y en fase de ejecución de la urbanización. En zonas como Sanchez Blanca, Sector Repsol, Cortijo Merino, entre otras.

2. En cuanto a promoción de viviendas libres, se incluye la construcción de 4.800 viviendas libres:

- 100 viviendas en suelos resultantes de la acción del Registro Municipal de Solares.
- El impulso de la puesta en mercado de suelo del





Patrimonio Municipal del Suelo para la construcción de 100 viviendas libres en el sector de Sánchez Blanca.

- Impulso de 4.600 viviendas desde el dinamizador municipal en sectores en desarrollo del PGOU con planeamiento aprobado y reparcelación aprobada.

En materia de **ayudas al alquiler**, para hacer frente a la demanda que el estudio ha reflejado que existe en el mercado de alquiler de viviendas en la ciudad, el Plan Municipal de Vivienda establece unas 4.700 ayudas al alquiler, teniendo como prioridad continuar con el impulso del Plan de Ayudas al Alquiler que promueve el Ayuntamiento, a través del IMV (200), complementado con planes de ayuda al alquiler desde programas que promueve la Junta de Andalucía (4.500).

Y en cuanto al **fomento de la rehabilitación**, el análisis de la situación actual refleja que de las 253.198 viviendas (según datos de estado de conservación de catastro) sería necesario rehabilitar un total de 9.388 edificios (que suman 64.295 viviendas) y que existen 1.060 edificios de menos de cuatro plantas y 1.294 de más de cuatro plantas que no tienen ascensor.

Por tanto, el Plan incluye las líneas para continuar fomentando la conservación, mantenimiento, rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas privado. Para ello, se propone seguir con el impulso de los programas municipales anuales de rehabilitación (Programa de Rehabilitación del Centro Histórico, rehabilitación en Barriadas y rehabilitación especial) dotados de 3 millones de euros al año (un total de 15 millones en el periodo de vigencia del Plan de Vivienda) y que supondrán la rehabilitación de 900 edificios en los que existen 10.000 viviendas.

Asimismo, para garantizar la accesibilidad del parque de viviendas, se promueve la continuidad de los programas municipales bianuales de rehabilitación para la implantación de ascensores con una inversión municipal de 2 millones de euros. Así, en el periodo del 2023 al 2027 se prevé la inversión de 6 millones de euros, lo que supondrá la instalación de ascensores en 90 edificios que contienen 1.170 viviendas.

Por último, se prevé la dotación de fondos para la rehabilitación de edificios, instalación de ascensores y mejora energética a través de las distintas convocatorias europeas que impulsa el gobierno estatal a través de la Junta de Andalucía para la consecución de 59 millones de euros entre el 2023 y el 2027, lo que supondrá la rehabilitación de 2.700 edificios que contienen 19.500 viviendas.

FINANCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PLAN DE VIVIENDA 2023-2027

La evaluación económica contenida en el programa del Plan establece que las acciones propuestas para alcanzar los objetivos y estrategias establecidas ascienden a un total de 1.399.495.600 euros.





Igualmente, para su financiación se estima la intervención de cuatro agentes implicados en la consecución de los objetivos: Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía, Gobierno Central e iniciativa privada. Se trata de una estimación de evaluación de costes que en ningún caso compromete económicamente a los agentes implicados.

La estimación económica de la financiación municipal se estima en 84.759.120 euros que se distribuyen entre los siguientes programas con su correspondiente asignación de fondos para el periodo de vigencia del Plan:

- 37 millones de euros financiados por el Banco Europeo de Inversiones, aprobado y en vigor.
- 6 millones de euros financiados por el Patrimonio Municipal del Suelo, consignado en el presupuesto del Instituto Municipal de la Vivienda.
- 15 millones de euros correspondientes a la previsión anual de 3 millones de euros destinados a las convocatorias de subvenciones a la rehabilitación.
- 6 millones de euros correspondientes a la previsión bianual de 2 millones para convocatorias de subvenciones para la instalación de ascensores.
- 5 millones de euros que se corresponden con la previsión anual de 1 millón de euros para los Planes de Ayuda Municipal de Alquiler
- 10 millones de euros procedentes de la previsión de acceder a nuevos préstamos ICO para la promoción de nuevas viviendas públicas.
- 5 millones de euros procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo para nuevas actuaciones de promoción de vivienda pública.

El resto de financiación, 932 millones de euros sería a través de inversión privada y 383 entre Junta y Estado.

MÁLAGA, PRIMERA CIUDAD DE ESPAÑA EN INVERSIÓN EN VIVIENDA PÚBLICA POR HABITANTE

Málaga se posiciona como la primera ciudad de España en inversión en vivienda pública por habitante, así como la primera de Andalucía en promoción de vivienda pública y la cuarta a nivel nacional, según se desprende de los últimos datos ofrecidos por el Observatorio de Vivienda y Suelo, del Ministerio de Transporte y Movilidad y Agenda Urbana en 2020.

EL AYUNTAMIENTO LLEVA CONSTRUIDAS Y ENTREGADAS 5.278 VIVIENDAS VPO DESDE EL AÑO 2000

Desde el año 2000, el Ayuntamiento de Málaga ha construido y entregado a los ciudadanos un total de 5.278 viviendas protegidas, de las que 2.488 son en régimen de alquiler y 2.790 en régimen de propiedad.

Lo que ha supuesto una inversión de más de 500 millones de euros.





Actualmente el Consistorio está llevando a cabo en diferentes fases de construcción 564 nuevas viviendas a través del Instituto Municipal de la Vivienda y la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, la mayoría de ellas para alquiler:

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>RÉGIMEN</u>	<u>Nº DE VIVIENDAS</u>
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
R10 Y R16 UNIVERSIDAD	ALQUILER	253
R14 y R5 Universidad	ALQUILER	139
R1	ALQUILER	84 en licitación
Total		564

A estas 564 viviendas habrá que sumar las 530 vp en la fase 2 del sector Universidad en colaboración público-privada, los 800 alojamientos que se proponen en el PMVS tanto en colaboración público-privada como las de promoción pública, por lo que al final del ámbito temporal del plan, el Ayuntamiento habrá promovido 7.172 viviendas desde el año 2000.

EL AYUNTAMIENTO HA SUBVENCIONADO LA REHABILITACIÓN DE 1.784 EDIFICIOS DESDE EL AÑO 2000

En materia de rehabilitación, desde 2000 se han subvencionado la rehabilitación de 1.784 edificios (lo que supone 48.699 viviendas) con una inversión municipal de más de 84,4 millones de euros.

Además, se han invertido en la rehabilitación para implementar ascensores un total de 9.623.408 euros en 173 edificios que contienen 2.898 viviendas; a lo que se unirá próximamente la convocatoria 2023 -cuyo plazo de presentación de solicitudes ya se ha cerrado- dotada con otros 2 millones de euros.

MÁS DE 15 MILLONES DE EUROS DESTINADOS A PLANES DE AYUDAS AL ALQUILER

Desde octubre de 2015, los planes de ayudas al alquiler impulsados desde el Ayuntamiento de Málaga, a través del Instituto Municipal de la Vivienda, han beneficiado a más de 1.460 familias por un importe que supera los 15 millones de euros.

