



Instituto Municipal de la Vivienda

## LUZ VERDE AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO 2023-2027

El consejo del Instituto Municipal de la Vivienda ha aprobado la estrategia municipal de vivienda para el periodo 2023-2027 y que prevé la construcción de 8.900 viviendas y 4.700 actuaciones de ayudas al alquiler

El consejo de la Sociedad de Viviendas de Málaga ha aprobado la adjudicación de la obra para la construcción de otras 84 viviendas en alquiler en el sector Universidad

16/03/2023.- El consejo del Instituto Municipal de la Vivienda ha aprobado hoy, con los votos a favor del equipo de gobierno (Grupo Popular y Ciudadanos) y los votos en contra del Grupo Socialista, el Plan Municipal de Viviendas y Suelo 2023-2027, tras haber sometido el documento al debate político, social, profesional y económico, tal y como establece el artículo 11. Planes de vivienda y suelo, de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

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.

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 3.168 viviendas protegidas en régimen de alquiler (el 65% del total de viviendas previstas); si bien, cabe señalar, que esta cifra supone 468 por encima de la proyección de necesidad. 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 Unas 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
  - 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, o las 342 v que AVRA licitará para viviendas protegidas en el centro.
- 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 64.295 viviendas (9.388 edificios) y que existen 1.060 edificios de menos de cuatro plantas y 1.294 de más de 4 (que suman 32.325 viviendas) 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.

Por último, en cuanto a 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.



municipal El consejo del Instituto Municipal de la Vivienda prevé aprobar, de forma inicial, en su próxima sesión que se celebra el próximo jueves 16 de marzo, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2024-2027. Como fase previa a la aprobación inicial, cabe recordar que el documento se ha sometido al debate político, social, profesional y económico, tal y como establece el artículo 11. Planes de vivienda y suelo, de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

La estrategia municipal de vivienda que se ha plasmado en este documento 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.

Más información sobre el Plan en: <https://www.malaga.eu/el-ayuntamiento/notas-de-prensa/detalle-de-la-nota-de-prensa/index.html?id=166627>

## **ADJUDICACIÓN OBRA 84 VIVIENDAS EN ALQUILER**

Por su parte, el consejo de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga ha aprobado por unanimidad adjudicar la obra para la construcción de otras 84 viviendas protegidas en régimen de alquiler a precios asequibles en la parcela R1 del sector Universidad a la UTE formada por 3 empresas malagueñas CFVC Construcciones, Construcciones LASOR y Montajes Industriales CAORZA, por un importe de 10.882.990,31 euros (IVA incluido) y un plazo de ejecución de 24 meses. De esta forma se culmina el proceso de contratación de las obras de las 476 viviendas de la primera fase del sector Universidad.

Se trata de la quinta promoción dentro de la primera fase del desarrollo de viviendas protegidas que está llevando a cabo el Consistorio en este ámbito y que contará con un total de 476 viviendas (392 actualmente en construcción) destinadas a alquiler. Por su parte, la segunda fase, que incluye 530 viviendas protegidas en alquiler, se encuentra en pleno proceso de licitación el derecho de superficie de 4 parcelas de este ámbito por un plazo de 75 años y a canon cero.

Cabe recordar que la promoción que se desarrolla en el sector Universidad en dos fases suman 1.006 viviendas y en régimen de alquiler con rentas entre los 265 hasta los 625 euros al mes.

La promoción se ejecutará en un bloque de planta baja más 4, en la que se incluyen 84 viviendas (80 de 3 dormitorios y 4 de 2 dormitorios destinadas a



personas con movilidad reducida), 136 garajes y 84 trasteros. Asimismo, se proyectan 580 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

La calificación prevista para las viviendas es de Alquiler de Régimen Especial, destinadas a sectores de la población con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM (21.000 euros/año), mientras que la renta máxima de alquiler del metro cuadrado útil se sitúa en 4,36 €/m<sup>2</sup> útil vivienda y mes y 2,62 €/m<sup>2</sup> útil anejos y mes.

### **EL AYUNTAMIENTO LLEVA CONSTRUIDAS Y ENTREGADAS 5.286 VIVIENDAS VPO DESDE EL AÑO 2000**

Desde el año 2000, el Ayuntamiento de Málaga ha construido y entregado a los ciudadanos un total de 5.286 viviendas protegidas, de las que 2.496 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.

Desde 2019 entre viviendas nuevas y de segunda ocupación, se han entregado 194 viviendas protegidas. Asimismo, se prevé antes del final del primer semestre del año la entrega de otras 53 vp (38 vp Villazo, 7 San Rafael y 8 Zurbarán).

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:

<b><u>PROMOCIÓN</u></b>	<b><u>RÉGIMEN</u></b>	<b><u>Nº DE VIVIENDAS</u></b>
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 UNIVERSIDAD	ALQUILER	84
<b>Total</b>		<b>564</b>