



PRESENTACIÓN COMENTADA. BOLETÍN ESPECIAL DE VIVIENDA SOCIAL 2.020

EMITIDO POR EL OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO.
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



Ponencia: D. José María López Cerezo

Director Gerente del Instituto Municipal De La Vivienda.

EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



1. INTRODUCCIÓN.

Con el presente informe se han analizado los principales datos referidos a la vivienda social en España, desde un enfoque que abarca el espectro comparativo desde la localidad hasta los Países comunitarios de Europa.

Esta comparativa, a su vez se personaliza mediante este análisis comentado al municipio malagueño, en comparación con el resto de municipios andaluces, y con los valores promedio Andaluces, a su vez se extraen conclusiones de la comparativa entre Andalucía y el resto de CCAA del territorio nacional, así como de los valores promedios de España en su conjunto; y por último se establece la misma mirada entre nuestro país y el resto de países de la Unión, así como con los valores promedio europeos.

El documento que se comenta ofrece un análisis muy extenso que abarca el parque de viviendas libres y de Protección Oficial, en sus diferentes regímenes de tenencia, y titularidad privada, pública autonómica o pública local; tanto terminadas como en ejecución o tan solo presupuestadas, por lo que se pretende comentar las principales conclusiones y se invita a su lectura detenida al detalle del boletín.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EUROPA.

2.1. Volumen. Porcentaje.

- **Gráfico 2.1.b Porcentaje de vivienda social sobre el total de vivienda principal/hogares. Países europeos**

Los datos proporcionados por Eurostat y por el Observatorio Housing Europe, corroboran que el parque de vivienda social en España se encuentra a más de 6 puntos porcentuales por debajo de la media de los países de la Unión Europea, que se sitúa en el entorno del 9% con respecto a las viviendas principales, frente al 2,5% de España.

En términos relativos, el país que dispone de un mayor parque de vivienda social en relación con su vivienda principal, es **Países Bajos** que presenta la mayor proporción de vivienda social (30%), seguido de **Austria** (24,0%),

Dinamarca (20,9%) y **Suecia** (19%). Les siguen Reino Unido (17,6%) y Francia (16,8%) que, entre los países que tienen un mayor parque total de vivienda, son los que presentan una mayor proporción de vivienda social.

España, muy por debajo de estas cifras, registra un 2,5% de parque de vivienda social respecto del total.

2.2. Volumen. Vivienda/Habitante.

- **Gráfico 2.1.c. Número de viviendas sociales por cada 100 habitantes en los diferentes países de la Unión Europea**

Si atendemos al número de viviendas sociales **en relación con su población**, nuestro país se encuentra en los últimos puestos entre los países europeos, sólo por delante de Eslovaquia, Bulgaria, Portugal, Estonia, Croacia, Rumanía, Grecia o Chipre.

En este sentido, la media de la Unión Europea se sitúa en **4 viviendas sociales por cada 100 habitantes**, mientras que **España no llega a alcanzar el 1%** de vivienda social.

Países Bajos, posee más de 12 viviendas sociales por cada 100 habitantes. Lo siguen Austria, con 10 viviendas por cada 100 habitantes (10%), Dinamarca (9,5%), Suecia (8%), Reino Unido y Francia, ambos con algo más del 7,5%.

2.3. Inversión. Vivienda/Habitante.

- **Tabla 3.1 Gasto en protección social en vivienda: gasto por habitante (2007-2017).**

En la última década, entre 2007 y 2017, **Reino Unido** ha sido el país más destacado de la Unión, con un gasto de 439 euros por habitante. Lo siguen **Dinamarca** (311), **Luxemburgo** (253), **Irlanda** (250), **Finlandia** (208), **Alemania** (204), **Suecia** (187) y **Países Bajos** (155), cuyas cifras de gasto en esta materia son de las más elevadas de Europa.

En el caso de **España**, la cifra media de gasto en protección social en vivienda se situó en **35,4 euros por habitante al año**.



2.4. Inversión. Porcentaje del P.I.B.

- **Tabla 3.3 Gasto medio (2007-2017) en protección social en vivienda: Porcentaje del PIB (%).**

Respecto del PIB, cabe mencionar que, el orden de la clasificación se mantiene similar. No obstante, **Luxemburgo**, por ejemplo, supone una excepción ya que, pese a ser el tercer país que más inversión destina a protección social en vivienda por habitante, si se analiza su gasto relativo respecto al PIB, cae hasta el décimo puesto de la clasificación.



3. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

3.1. Volumen. Evolución anual.

- **Gráfico 1.1.a. Evolución del número de viviendas terminadas en España: Libres y protegidas**

Tras un incremento al comienzo de la década de 1980, alcanzándose las 114.067 viviendas protegidas en 1985, seguidamente se experimentó una notable reducción, del 50% en el año 1991.

A finales de los 90 comienzan nuevamente a reducirse, hasta situarse por debajo de las 8.000 viviendas protegidas anuales en el último lustro, que representan **valores mínimos de los últimos cuarenta años.**



3.2. Volumen. Porcentaje.

- **Gráfico 1.1.b. Evolución del porcentaje de vivienda protegida sobre el total de vivienda**

Se aprecia cómo en 1985 la producción de vivienda protegida llegó superar la vivienda libre, por encima del 50% del total, hasta el año 1988, cuando cae hasta el 7,2% del total en el año 2002 (Comienzo del Boom).

En los últimos años se reduce de nuevo el porcentaje, en un contexto de mínimos históricos, incluso en la vivienda libre.

4. LA VIVIENDA PROTEGIDA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

4.1. Volumen

- **Tabla 1.2 Evolución por periodos del número de viviendas terminadas en España por comunidades autónomas: total y protegida**

Década de los 80. En cuanto a la evolución de la vivienda terminada y su proporción en vivienda protegida **por comunidades autónomas**, se observa que, en la **década de los 80** la producción de vivienda protegida superó a la de vivienda libre en diez comunidades autónomas, con **porcentajes superiores al 50%**, siendo notables los casos de Extremadura, Asturias, Navarra o Aragón, con más de un 70% de vivienda protegida respecto del total.

Sólo en Baleares y Canarias, la proporción fue inferior al 30%, con un 16,2% y un 21,1% de vivienda protegida, respectivamente.

Década de los 90. casi todas las comunidades autónomas la vivienda protegida supuso menos de un 30% del parque inmobiliario. Tan sólo Extremadura, Navarra o Murcia mantuvieron un porcentaje algo superior al resto (41,7%, 39,1% y 32,4%, respectivamente)

2001-2010. La vivienda protegida se redujo de forma significativa debido al incremento de la construcción de vivienda libre.

2011-2019. repunte de la proporción de vivienda protegida en todas las comunidades debido a que la vivienda libre se redujo más que la protegida.



4.2. Caracterización

- **Tabla 1.3.a: Incremento total de viviendas terminadas, hogares y viviendas protegidas, en el período 1981-2019, por comunidades autónomas**

Se aprecia el reducido incremento de la vivienda protegida en relación con la vivienda libre, en el periodo 1981-2019.

Algunas excepciones como Navarra y Galicia, donde los nuevos hogares prácticamente igualan la cifra de viviendas protegidas terminadas.

Madrid es la única comunidad en la que los hogares superan a las viviendas terminadas como consecuencia del fuerte incremento de población de las últimas décadas.

En las dos Castillas las viviendas libres terminadas prácticamente duplican a los nuevos hogares, que a su vez duplican el número de viviendas protegidas construidas en las cuatro últimas décadas en dichas comunidades.

4.3. Inversión. Euros/Habitante

- **Gráfico 3.8. Inversión media en vivienda 2002-2019, según presupuestos de las CCAA. Euros/habitante**

En cuanto a la proporción de gasto en vivienda en relación con la población, por comunidades autónomas entre 2002 y 2019, destaca **Navarra**, con 211,6 € por habitante y, el **País Vasco**, con 73,8 € por habitante.

Por encima de la **media nacional**, cifrada en 41 € por habitante, también destacan **Extremadura** (60,7), **Asturias** (50,3), **Madrid** (52,3) y **Canarias** (44,1). Andalucía quedaría posicionada en puesto 14, con 33 €/Hab, tan sólo por delante de Valencia, Baleares y Murcia.

Observando el último ejercicio 2019, las cifras de gasto por habitante siguen posicionando a **Navarra**, seguida de **Extremadura**, **País Vasco**, **Baleares**, **Madrid** y **Canarias**, como las CCAA con mayor inversión en vivienda por habitante, superando todas ellas la media nacional, de 37,3 euros por habitante.

5. LA VIVIENDA PROTEGIDA A NIVEL LOCAL

5.1. Parque de viviendas. Caracterización.

- Gráfico 2.3.a. Parque de vivienda de titularidad de los ayuntamientos, y sus entes dependientes. **Número** de viviendas en 2019, según **régimen de tenencia**.

En España existe actualmente un parque de vivienda social (vivienda de titularidad pública destinada al alquiler) situado en las **290.000 viviendas**. De ellas, **unas 180.000** serían de las **comunidades autónomas** y entidades dependientes (fundamentalmente empresas públicas de vivienda), y otras **110.000** serían de **titularidad de los ayuntamientos** y sus entidades dependientes.

Se puede destacar el caso de **Barcelona**, con 8.758 viviendas sociales, seguida de **Madrid**, con 6.304 viviendas sociales, y de **Bilbao**, con 4.169. También destacan los municipios de **Málaga** (3.920 viviendas sociales), **Zaragoza** (2.258) y **Sevilla** (2.011). Otros de los municipios que cuentan con un parque social que supera el millar de viviendas son **Cádiz** (1.745 viviendas sociales), **San Sebastián** (1.664), **Jerez de la Frontera** (1.534) y **Murcia** (1.025).

En los restantes regímenes de tenencia, distintos del alquiler social, destacan **Getafe** con 2.022 viviendas públicas destinadas a la venta, **Rivas-Vaciamadrid** con 2.917 destinadas a otros regímenes, contando este, con uno de los mayores parques de vivienda pública (3.559 viviendas).

En cuanto al arrendamiento con opción a compra, en términos generales es un régimen menos frecuente, destacan **Sevilla** y **Murcia**, que cuentan con 710 y 630 viviendas de este tipo respectivamente.

5.2. Inversión. Euros

Tabla 3.10. Presupuesto de inversión en vivienda de los ayuntamientos. Liquidación presupuestaria 2010-2018 y presupuesto consolidado 2019. Capítulo Presupuestario 15.2 (millones de euros). Por CCAA.

se presenta la inversión de los ayuntamientos en materia de vivienda, agrupada por comunidades autónomas.

Del análisis de la evolución temporal de la inversión de los Aytos. En materia de vivienda, cabe destacar la tendencia creciente desde 2014, aunque con algunos retrocesos en 2017 y en 2019.

El ejercicio 2018 fue el que alcanzó una cifra mayor, superando los 600 millones de euros.

- Tabla 3.9. Presupuesto de inversión en vivienda de los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes. Liquidación presupuestaria 2010-2018 y presupuesto consolidado 2019. Capítulo Presupuestario 15.2 (euros).

La localidad de Málaga se encuentra en la tercera posición en cuanto a inversión en materia de Vivienda Protegida a nivel de España

5.3. Inversión Euros/Habitante

- **Tabla 3.11. Inversión en vivienda de CCAA y ayuntamientos en 2019. Euros/habitante**

Si se considera de manera conjunta la inversión de comunidades autónomas y ayuntamientos, **la inversión en el conjunto de España** alcanzó los 2.297,4 millones de euros en 2019, **por encima de la inversión promedio del periodo 2010-2019**, situada en 1.933,9 millones de euros.

En términos absolutos, **Madrid** alcanzó la mayor inversión, con 498,5 millones de € en 2019, y un promedio de inversión anual, en el periodo 2010-2019, de 414,5 millones de €.

- **Gráfico 3.11.b Inversión en vivienda de CCAA y ayuntamientos en 2019. Euros/habitante.**

En el 2019 se encuentra encabezada por **Navarra**, con más de 100 €/Hab., seguida de **Madrid** y el **País Vasco**, con más de 70 €/Hab.

Andalucía se encuentra en 7º lugar, por debajo de la media de inversión de CCAA y Aytos. A nivel nacional.

6. CONCLUSIONES

EUROPA

- España se encuentra en los últimos puestos europeos en inversión en vivienda protegida.

Muy por debajo de la media europea.

ESPAÑA

- A nivel nacional nos encontramos en mínimos históricos en Vivienda Protegida

Mínimos históricos en el periodo 2013-2017

AUTONÓMICO - ANDALUCÍA

- La media de Andalucía en VP desde 1.991 es inferior al 30% (23%)
 - Andalucía está en los Últimos puestos dentro de España en inversiones en VP
 - A pesar de poseer uno de los **mayores parques de VP**

LOCAL - MÁLAGA

- Málaga posee uno de los mayores parques de VP de España
 - **1ª Ciudad en Inversión en VP en Andalucía y 4ª en España**