



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

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



|       |   |    |           |   |           |
|-------|---|----|-----------|---|-----------|
| 8.1   | CARACTERIZACIÓN FÍSICA .....  | 52 | 8.5.2     | BIENES DEMANIALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL .....  | 81        |
| 8.1.1 | ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL POR TIPOLOGÍA .....                     | 52 | 8.5.3     | VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, DE TITULARIDAD PROPIA Y DE LA AVRA ..... | 82        |
| 8.1.2 | CALIDAD CONSTRUCTIVA POR TIPOLOGÍA .....                                  | 53 | 8.5.4     | VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA ACTUALMENTE EN DESARROLLO .....  | 83        |
| 8.1.3 | ACCESIBILIDAD POR NECESIDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR .....              | 54 | 8.5.5     | REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS .....  | 84        |
| 8.1.4 | ESTADO DE CONSERVACIÓN .....  | 54 | 8.5.6     | BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SEGÚN EL IBI .....                              | 87        |
| 8.1.5 | NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MUNICIPAL .....        | 55 | <b>9</b>  | <b>PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO .....</b>   | <b>88</b> |
| 8.2   | CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD .....          | 55 | 9.1       | PLANEAMIENTO TERRITORIAL .....  | 88        |
| 8.2.1 | EL PARQUE DE ALQUILER RESIDENCIAL ACTUAL .....                            | 55 | 9.2       | PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....  | 90        |
| 8.2.2 | RESUMEN DE LA TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PROPIEDAD Y ALQUILER ..... | 56 | <b>10</b> | <b>ANÁLISIS DAFO .....</b>  | <b>93</b> |
| 8.2.3 | SOBRE LA TITULARIDAD .....  | 58 | 10.1      | DEBILIDADES .....   | 95        |
| 8.3   | SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL .....                  | 59 | 10.2      | FORTALEZAS .....  | 95        |
| 8.3.1 | LA DESHABITACIÓN .....  | 60 | 10.3      | AMENAZAS .....  | 96        |
| 8.3.2 | LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO .....                 | 61 | 10.4      | OPORTUNIDADES .....   | 96        |
| 8.3.3 | VULNERABILIDAD RESIDENCIAL .....  | 64 | <b>11</b> | <b>CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO .....</b>   | <b>97</b> |
| 8.4   | CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE LA VIVIENDA EXISTENTE ..        | 70 | 11.1      | UNA CIUDAD DIVIDIDA EN 11 DISTRITOS Y 417 BARRIOS, BARRIADAS Y URBANIZACIONES CON SUS PECULIARIDADES PROPIAS .....  | 97        |
| 8.4.1 | OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EN VENTA .....                               | 70 | 11.2      | UNA CIUDAD QUE OCUPA EL EJE CENTRAL DE UN ÁREA METROPOLITANA CON TENSIONES INMOBILIARIAS .....                      | 97        |
| 8.4.2 | TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN MÁLAGA .....               | 72 | 11.3      | UNA CIUDAD QUE MANTIENE SU POBLACIÓN Y CRECE EN NÚMERO DE HOGARES .....   | 98        |
| 8.4.3 | TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y SEGUNDA MANO EN MÁLAGA .....            | 72 | 11.4      | CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE MÁLAGA .....   | 99        |
| 8.4.4 | PRECIO DE LAS TRANSACCIONES .....   | 73 | 11.5      | NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÁLAGA .....  | 99        |
| 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 |           |   |           |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 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        |
| <b>13</b>   | <b>RESUMEN DE CONCLUSIONES.....</b>  | <b>106</b> |
| <b>III.</b> | <b>INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO PARTICULARIZADO POR DISTRITOS .....</b>                         | <b>107</b> |
| <b>14</b>   | <b>POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA.....</b> | <b>108</b> |
| 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        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>15</b>  | <b>ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO POR DISTRITOS Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM MÁLAGA .....</b> | <b>117</b> |
| 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        |
| <b>IV.</b> | <b>ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS .....</b>  | <b>128</b> |
| <b>16</b>  | <b>ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO .....</b>  | <b>128</b> |
| <b>17</b>  | <b>ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL .....</b>  | <b>129</b> |



## 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.



**PLAN VIVE DE VIVIENDA**

Más de  
**200.000**  
actuaciones  
para favorecer el **acceso a la vivienda** a través de venta, alquiler, rehabilitación y ayudas

**Beneficiarios:**  
Jóvenes, mayores de 65 años y colectivos vulnerables, como mujeres víctimas de violencia de género o embarazadas sin recursos

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 inexistente 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            |
|    |               | 08  | LA VICTORIA-CONDE DE UREÑA-GIBRALFARO | 014 | BARCENILLAS            |
|    |               |     |                                       | 015 | CONDE DE UREÑA         |
|    |               |     |                                       | 016 | CRISTO DE LA EPIDEMIA  |
|    |               |     |                                       | 017 | LA MANIA               |
|    |               |     |                                       | 018 | LA VICTORIA            |
|    |               |     |                                       | 019 | MONTE DE GIBRALFARO    |
|    |               |     |                                       | 020 | VENTAJA ALTA           |
|    |               |     |                                       | 021 | CAMPOS ELISEOS         |
|    |               | 09  | MALAGUETA-MONTE SANCHA                | 022 | CAÑADA DE LOS INGLESES |
|    |               |     |                                       | 023 | LA CALETA              |
|    |               |     |                                       | 024 | LA MALAGUETA           |
|    |               |     |                                       | 025 | MONTE SANCHA           |
|    |               |     |                                       | 026 | LOS ANTONIOS           |
|    |               | 10  | OLLETAS-SIERRA BLANQUILLA             | 027 | OLLETAS                |
|    |               |     |                                       | 028 | PINARES DE OLLETAS     |
|    |               |     |                                       | 029 | SAN MIGUEL             |
|    |               |     |                                       | 030 | SANTA AMALIA           |
|    |               |     |                                       | 031 | SEMINARIO              |
|    |               |     |                                       | 032 | SIERRA BLANQUILLA      |
|    |               |     |                                       | 033 | PERCHEL NORTE          |
| 11 | PERCHEL NORTE | 033 | PERCHEL NORTE                         |     |                        |

| ID        | DISTRITO    | ID | ÁREA ESTADÍSTICA                     | ID  | BARRIO                  |
|-----------|-------------|----|--------------------------------------|-----|-------------------------|
|           |             | 12 | PERCHEL SUR                          | 034 | PERCHEL SUR             |
|           |             |    |                                      | 035 | PLAZA DE TOROS VIEJA    |
| <b>02</b> | <b>ESTE</b> | 13 | CERRADO DE CALDERON-HACIENDA PAREDES | 036 | CERRADO DE CALDERON     |
|           |             |    |                                      | 037 | HACIENDA PAREDES        |
|           |             |    |                                      | 038 | LA MOSCA                |
|           |             | 14 | EI CANDADO                           | 039 | EL 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 | 17 MAYORAZGO            |    | EL MAYORAZGO         |
|    |          | 076 |                         |    | HACIENDA MIRAMAR     |
|    |          | 077 |                         |    | LAS NIÑAS            |
|    |          | 078 | 18 PARQUE CLAVERO       |    | CLAVERO              |
|    |          | 079 |                         |    | HACIENDA CLAVERO     |
|    |          | 080 |                         |    | PARQUE CLAVERO       |
|    |          | 081 | 19 PEDREGALEJO-MORLACO  |    | BAÑOS DEL CARMEN     |
|    |          | 082 |                         |    | EL 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 |
|    |          | 091 | 20 PINARES DE SAN ANTON |    | 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         |
| <b>03</b> | <b>CIUDAD JARDÍN</b>     | 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           |
| <b>04</b> | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b> | 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               |
|           |                          | 26 |  | 132 | GAMARRA                  |

| ID        | DISTRITO              | ID | ÁREA ESTADÍSTICA                  | ID  | BARRIO                    |
|-----------|-----------------------|----|-----------------------------------|-----|---------------------------|
|           |                       |    |                                   | 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          |
| <b>05</b> | <b>PALMA-PALMILLA</b> | 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          |     |                     |
|     |                     |     |   | 33  | CARRANQUE-HAZA CUEVAS        | 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 FERIA      | 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                          |     |                              |     |                     |
|     |                     | 36  | PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-POL CTRA DE CARTAMA | 191 | PARQ EMP SAN LUIS            |     |                     |
|     |                     |     |   | 192 | RECINTO FERIA CORTIJO TORRES |     |                     |
|     |                     |     |   | 193 | SAN JOSE DEL VISO            |     |                     |
| 194 | SANCHEZ BLANCA      |     |   |     |                              |     |                     |
| 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                    |
|     |                              |     |                           |     |                        |     |               | 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            |
|    |             |    |  | 268 | ALMUDENA              |
|    |             |    | 46 PUERTA BLANCA-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                 |



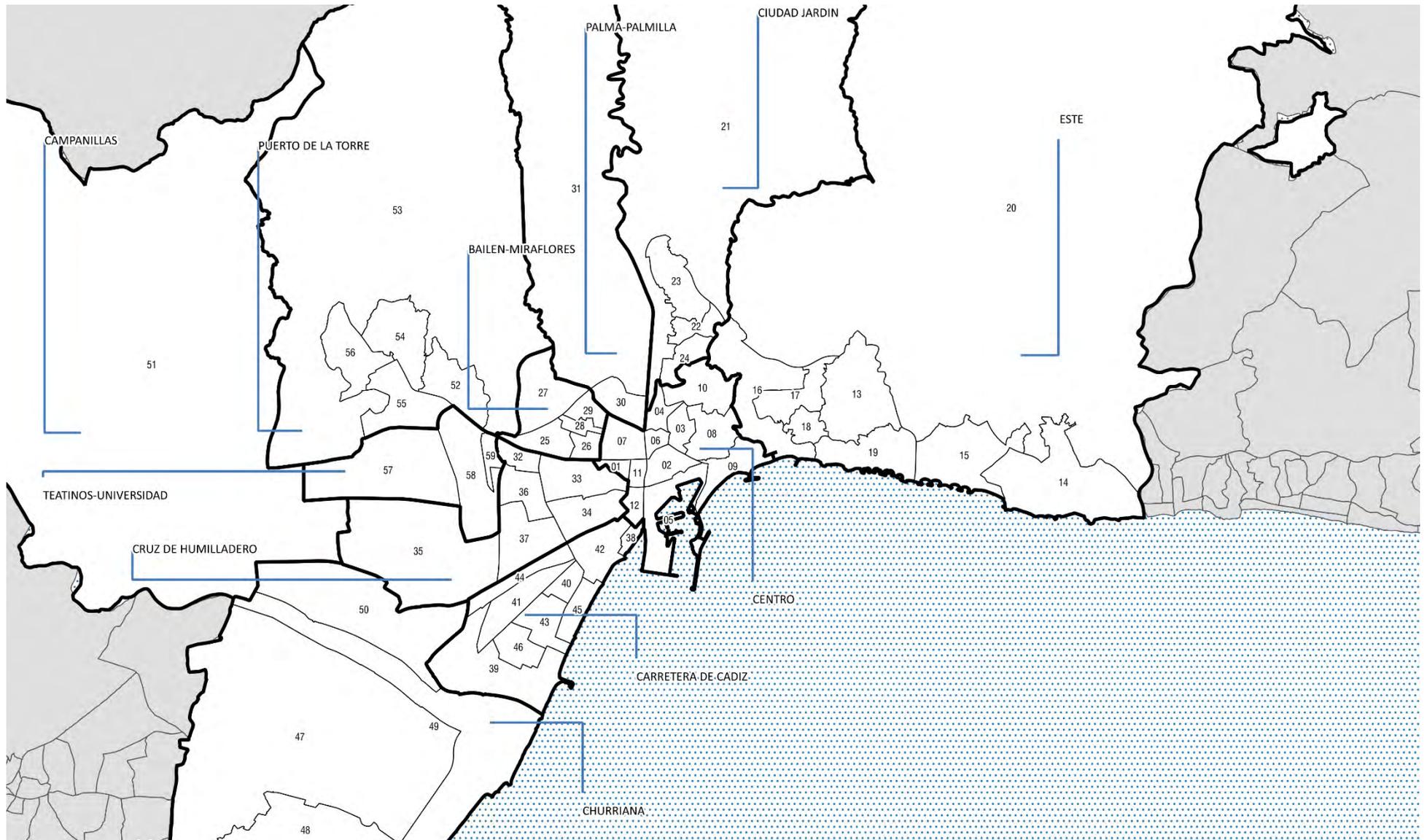
| ID | DISTRITO | ID | ÁREA ESTADÍSTICA                          | ID  | BARRIO                 |
|----|----------|----|---|-----|------------------------|
|    |          |    |   | 297 | PARQ EMP AEROPUERTO    |
|    |          |    |   | 298 | PARQ EMP VILLA ROSA    |
|    |          |    |   | 299 | PIZARRILLO             |
|    |          |    |   | 300 | POL IND EL ALAMO       |
|    |          |    |   | 301 | POL IND MI MÁLAGA      |
|    |          |    |   | 302 | SAN JUAN-EL ALBARICOAL |
|    |          |    |   | 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                                 |     |               |
|-----------|---------------------------|-----|---------------------------------------|-----|--|-----|---------------|
|           |                           |     |                                       | 363 | SANTA ROSALIA                          |     |               |
|           |                           |     |                                       | 364 | SEGOVIA                                |     |               |
|           |                           |     |                                       | 365 | SUP-T.8 UNIVERSIDAD                    |     |               |
|           |                           |     |                                       | 366 | VALLEJO                                |     |               |
| <b>10</b> | <b>PUERTO DE LA TORRE</b> | 52  | EL ATABAL                             | 367 | ATABAL ESTE                            |     |               |
|           |                           |     |                                       | 368 | EL ATABAL                              |     |               |
|           |                           |     |                                       | 369 | HACIENDA CABELLO                       |     |               |
|           |                           |     |                                       | 370 | UNIVERSIDAD LABORAL                    |     |               |
|           |                           |     |                                       | 371 | ARROYO ESPAÑA                          |     |               |
|           |                           | 53  | EL CORTIJUELO                         | 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                 |
|-----------|-----------------------------|----|------------------------------|-----|------------------------|
|           |                             |    |                              | 396 | VIRGEN DEL CARMEN      |
|           |                             | 56 | PUERTOSOL-SANTA ISABEL       | 397 | CAÑAVERAL              |
|           |                             |    |                              | 398 | PUERTOSOL              |
|           |                             |    |                              | 399 | SANTA ISABEL PTO TORRE |
| <b>11</b> | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b> | 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         |
|           |                             | 58 | EL TEJAR-HACIENDA BIZCOCHERO | 406 | TORRE ATALAYA          |
|           |                             |    |                              | 407 | CIUDAD SANTA INES      |
|           |                             |    |                              | 408 | COLONIA SANTA INES     |
|           |                             |    |                              | 409 | CORTIJO ALTO           |
|           |                             |    |                              | 410 | EL TEJAR               |
|           |                             |    |                              | 411 | HACIENDA BIZCOCHERO    |
|           |                             | 59 | TEATINOS                     | 412 | HACIENDA CAPITAN       |
|           |                             |    |                              | 413 | HACIENDA ROLDAN        |
|           |                             |    |                              | 414 | LAS MORILLAS           |
|           |                             |    |                              | 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   |  |                                 | MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA DEL TM MÁLAGA 2018 | PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO |
|  |   | PERSONAS SIN HOGAR, EMERGENCIAS SOCIALES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD                                     |   |   | MAPA DE PRECIOS DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN EL TM MÁLAGA 2020  |  |                                 |  |  |
|  |   | PERSONAS BENEFICIARIAS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES   |   |   | SERVICIO DE ATENCIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN FRENTE A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA |  |                                 |  |  |
|  |   | DELEGACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  | GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO   |   | LICENCIAS URBANÍSTICAS  |  |                                 |  |  |
|  |   | REGISTRO MUNICIPAL DE ENTIDADES CIUDADANAS   | ÁREA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA GESTRISAM   |   | REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS  |  |                                 |  |  |
|  |   | DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO                 |   |   | PATRIMONIO MUNICIPAL  |  |                                 |  |  |
|  |   |  |   |   | IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES   |  |                                 |  |  |
|  | OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO   | INFORMES SOBRE MERCADO INMOBILIARIO DE MÁLAGA, TERCER TRIMESTRE DE 2020 Y ANTERIORES                     | SISTEMA DE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA (BARRIOS, DISTRITOS MUNICIPALES Y OTRAS DELIMITACIONES TERRITORIALES) |   |   |  |                                 |  |  |
|  |   | 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               |   |   |  |   |  | 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   |   |   |  |   |  | REGISTROS DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA  |
|   |   | PROYECCIÓN DE HOGARES   |   |   |  |   |  |   |
|   |   | ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA) |   |   |  |   |  |   |
|   |   |   |   |   | CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU   |   |  |   |
|   |   |   |   |   | GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA   |   |  |   |
|   |   |   |   |   | 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)   |  |
|   |  | CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS             | MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL | INE   | CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS |   | OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA | ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES                          |
|   |  | 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 576.852<sup>1</sup> 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 208.851<sup>2</sup> 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

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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         |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| <b>LIBRES</b>       | 3.739 | 4.408 | 5.194 | 6.628 | 7.367 | 6.353 | 5.706 | 8.302 | <b>47.697</b> |
| <b>PROTEGIDAS</b>   | 193   | 368   | 311   | 402   | 307   | 399   | 171   | 494   | <b>2.645</b>  |
| <b>NUEVAS</b>       | 388   | 539   | 457   | 597   | 834   | 1.008 | 1.529 | 2.083 | <b>7.435</b>  |
| <b>SEGUNDA MANO</b> | 3.544 | 4.237 | 5.048 | 6.433 | 6.840 | 5.744 | 4.348 | 6.713 | <b>42.907</b> |

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         |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| <b>LIBRES</b>       | 8.952 | 5.576 | 4.415 | 4.947 | 3.088 | 3.062 | 2.852 | <b>32.892</b> |
| <b>PROTEGIDAS</b>   | 812   | 668   | 380   | 816   | 552   | 263   | 295   | <b>3.786</b>  |
| <b>NUEVAS</b>       | 4.625 | 3.622 | 2.493 | 2.713 | 1.107 | 583   | 463   | <b>15.606</b> |
| <b>SEGUNDA MANO</b> | 5.139 | 2.622 | 2.302 | 3.050 | 2.533 | 2.742 | 2.684 | <b>21.072</b> |

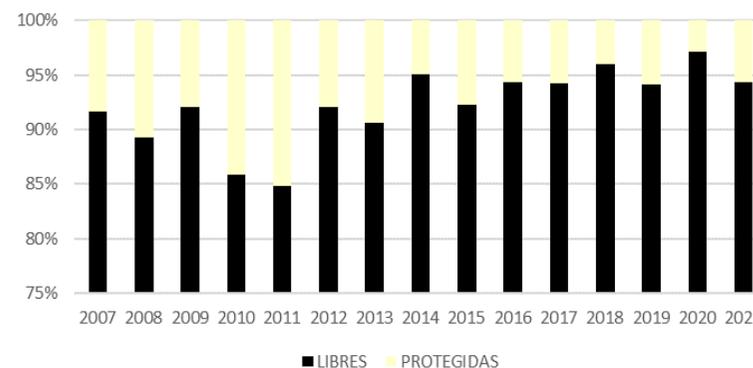
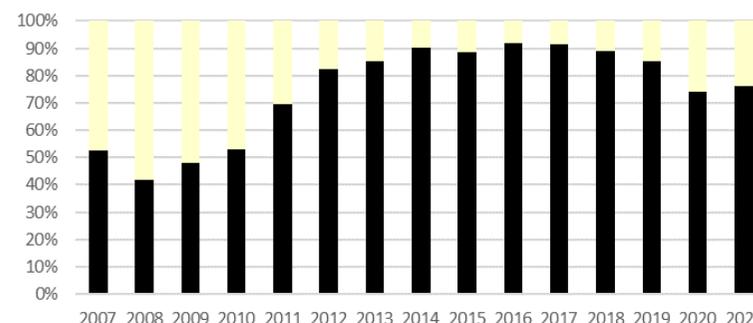
EXTRACTO LONGITUDINAL 2007-2013 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE-PROTEGIDA Y NUEVA-SEGUNDA MANO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021

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.

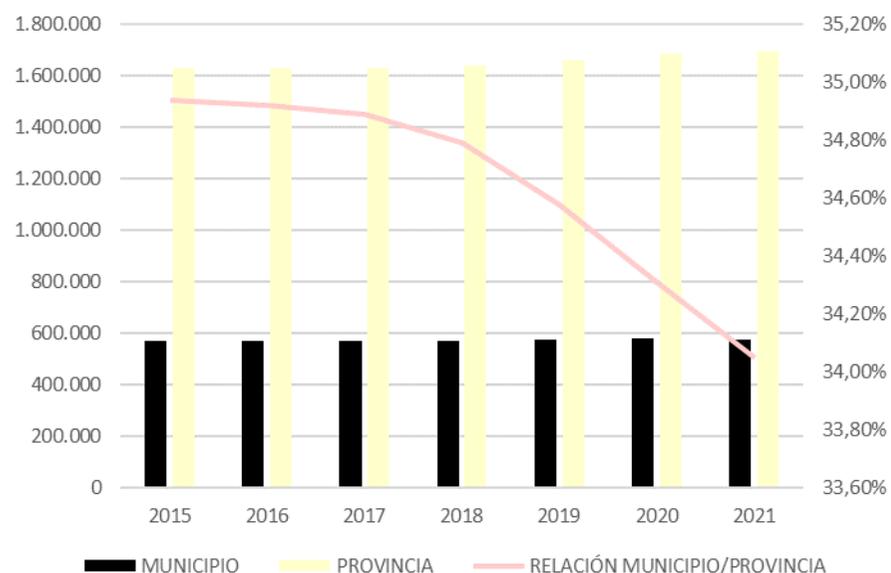
La componente espacial asociada en cada caso los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (TM, Distritos y Barrios).



### 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%                       |
| <b>% ACUMULADO</b> | <b>101,45%</b> | <b>104,09%</b> | -                            |

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%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>577.405</b> | <b>100%</b> | <b>300.171</b> | <b>52%</b> | <b>277.234</b> | <b>48%</b> |

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-PALMILLA       | 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        |
| <b>TOTAL TM MÁLAGA</b> |                      | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>2,64</b> |

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    |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>POBLACIÓN</b>              | 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 |
| <b>Δ POBLACIÓN INTERANUAL</b> | -       | 800     | 400     | 800     | 700     | 700     | 600     | 700     | 700     | 600     | 700     | 700     | 800     |
| <b>Δ POBLACIÓN ACUMULADO</b>  | -       | 800     | 1.200   | 2.000   | 2.700   | 3.400   | 4.000   | 4.700   | 5.400   | 6.000   | 6.700   | 7.400   | 8.200   |
| <b>TAMAÑO HOGARES</b>         | 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    |
| <b>HOGARES</b>                | 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 |
| <b>Δ HOGARES INTERANUAL</b>   | -       | 559     | 322     | 992     | 1.308   | 1.144   | 937     | 982     | 449     | 1.132   | 907     | 1.187   | 1.236   |
| <b>Δ HOGARES ACUMULADO</b>    | -       | 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     | RENDA NETA 2019 | RENDA 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               | BAILEN-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        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>2,76</b> | <b>30.696</b>   | <b>36.372</b>    | <b>59</b> | <b>41</b> |

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                        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>41,86</b>               | <b>43,07</b>                 | <b>18,30</b>                  | <b>17,36</b>                   | <b>120,01</b>            | <b>12,62</b>         | <b>50,62</b>          | <b>9.350</b>                  |

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     | BAILÉN-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                          |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>3,34</b>   | <b>72,95</b>                      | <b>224,44</b>                          | <b>867,98</b>                |

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     | BAILEN-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   |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>67,13</b>                 | <b>52,10</b>              | <b>22,32</b>                 | <b>10,41</b>                                   | <b>45,66</b>  |

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                   |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>9,92</b>                                      | <b>46,92</b>      | <b>26,00</b>                        | <b>2,64</b>            |

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 Regulatoras 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](http://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 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 m<sup>2</sup>.

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

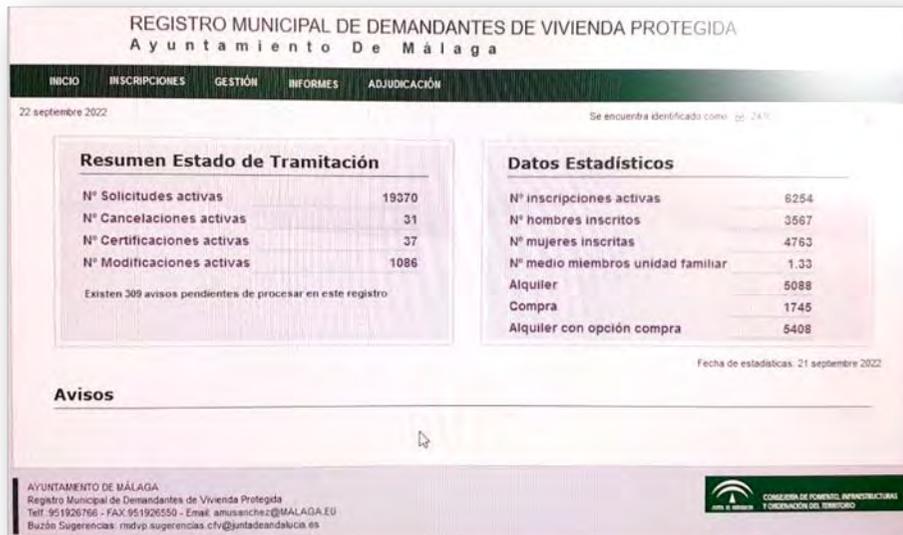
seleccionados, de cumplimiento de los requisitos para las viviendas ofertadas.

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 renunciias, 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<br>Ayuntamiento De Málaga  |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
|--|-------|-------------------------------|--|--------------------------|-------|--------------------------|------|----------------------------|------|-----------------------------------|------|--|------|--------|------|----------------------------|------|
| 22 septiembre 2022   |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| Se encuentra identificada como: [usuario]  |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Resumen Estado de Tramitación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° Solicitudes activas</td> <td>19370</td> </tr> <tr> <td>N° Cancelaciones activas</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>N° Certificaciones activas</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>N° Modificaciones activas</td> <td>1086</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Existen 309 avisos pendientes de procesar en este registro</td> </tr> </tbody> </table>   |       | Resumen Estado de Tramitación |  | 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 |      |        |      |                            |      |
| Resumen Estado de Tramitación  |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| 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   |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Datos Estadísticos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° inscripciones activas</td> <td>6254</td> </tr> <tr> <td>N° hombres inscritos</td> <td>3567</td> </tr> <tr> <td>N° mujeres inscritas</td> <td>4763</td> </tr> <tr> <td>N° medio miembros unidad familiar</td> <td>1.33</td> </tr> <tr> <td>Alquiler</td> <td>5088</td> </tr> <tr> <td>Compra</td> <td>1745</td> </tr> <tr> <td>Alquiler con opción compra</td> <td>5408</td> </tr> </tbody> </table> |       | Datos Estadísticos            |  | 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 |
| Datos Estadísticos   |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| 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   |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |
| <p>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA<br/>Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida<br/>Tel: 95 1926766 - FAX: 95 1926550 - Email: amusaschez@MALAGA.EU<br/>Buzón Sugerencias: rmdvp.sugerencias.cfv@ajuntademalaga.es</p>   |       |                               |  |                          |       |                          |      |                            |      |                                   |      |  |      |        |      |                            |      |

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.



**2.13 Registro municipal de demandantes de vivienda protegida**

2.13.1 Proceso de inscripción:

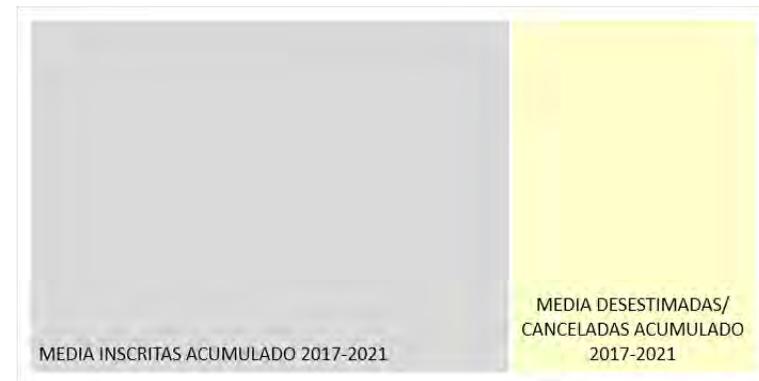
|  |              |
|--|--------------|
| Número de solicitudes presentadas .....  | <b>4.158</b> |
| Número de solicitudes inscritas .....    | <b>651</b>   |
| Número de solicitudes desestimadas.....  | <b>338</b>   |
| Números de inscripciones canceladas..... | <b>149</b>   |

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          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2.912</b> | <b>1.939</b> | <b>1.713</b> | <b>1.215</b> | <b>1.138</b> |
| % 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        |              |              |              |              |
| <b>MEDIA DESESTIMADAS/CANCELADAS ACUMULADO 2017-2021</b> | <b>33,77</b> |              |              |              |              |

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



#### 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%         |
| <b>TM MÁLAGA</b> | <b>8.600</b> | <b>100%</b> | <b>22.704</b>      | <b>100%</b> |

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%      |              |              |
| <b>TM MÁLAGA</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>8.600</b> | <b>100 %</b> |

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%           |
| <b>TM MÁLAGA</b>    | <b>8.600</b>               | <b>100 %</b> |

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%           |
| <b>TM MÁLAGA</b> | <b>8.600</b>   | <b>100 %</b> |

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               | BAILEN-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   | <b>31.402</b>  | <b>10.871</b>  | 1.731         | 5,51%        | 686          | 6,31%        | 51%                             | 19%        | 30%              |
| 11               | TEATINOS-UNIVERSIDAD | <b>39.260</b>  | <b>13.537</b>  | 973           | 2,48%        | 413          | 3,05%        | 45%                             | 28%        | 27%              |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>22.704</b> | <b>3,93%</b> | <b>8.600</b> | <b>3,94%</b> | <b>54%</b>                      | <b>18%</b> | <b>28%</b>       |

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.

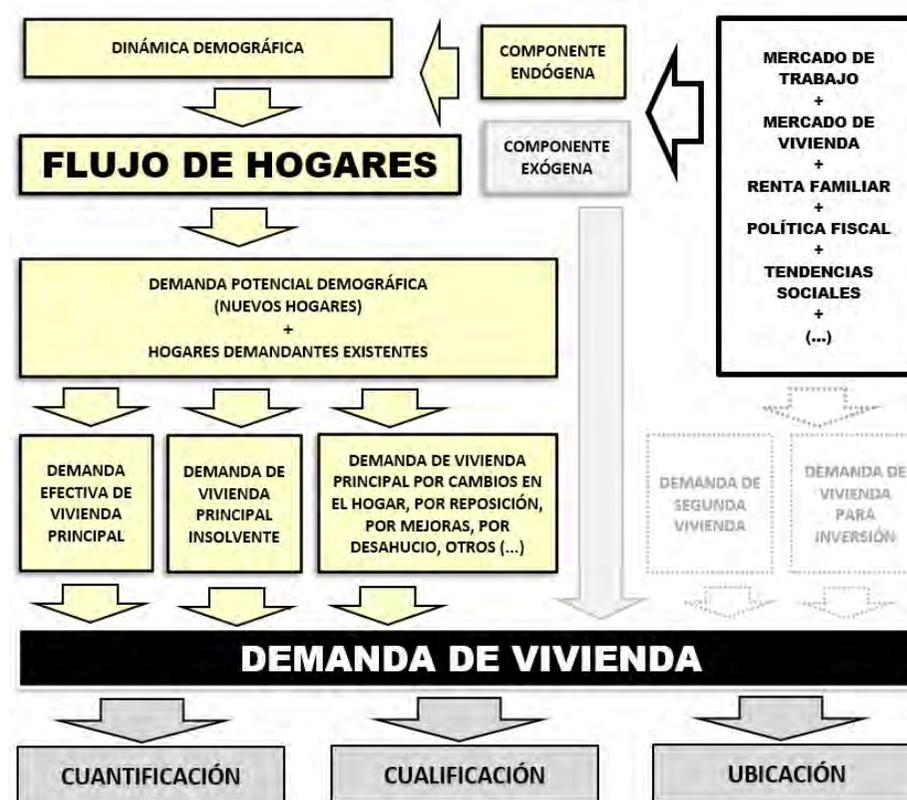
Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección oficial, o lo que en Andalucía 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 a 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<br><b>100 %</b>   | 8.600          | PROTEGIDA  |
| POTENCIAL DEMOGRÁFICA 2023-2027 | 5.000         | HOGARES NO DEMANDANTES<br><b>96 %</b> | 4.800          | LIBRE  |
|                                 |               | HOGARES DEMANDANTES<br><b>4 %</b>     | 200            | PROTEGIDA  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>13.600</b> | <b>VIVIENDA PROTEGIDA</b>             | <b>8.800</b>   | <b>4.700 AYUDAS</b>  |
|                                 |               | <b>VIVIENDA LIBRE</b>                 | <b>4.800</b>   | <b>4.100 VIVIENDAS PROTEGIDAS</b><br><b>4.800 VIVIENDAS LIBRES</b> |



## 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              |
| LOCALES EN ESTRUCTURA                       |                                     |                        |
| 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        |
| <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>253.198</b> | <b>216.116</b> | <b>1982</b> | <b>36.372</b> | <b>1979</b> |

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         |
| <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>253.198</b> | <b>216.116</b> | <b>4,90</b>  | <b>36.372</b> | <b>4,91</b>  |

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<br>SIN ASC | EDIF<br>3PL<br>SIN ASC | %         | VF+4PL<br>SIN ASC | EDIF+4PL<br>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%        |
| <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>253.198</b> | <b>10.595</b>     | <b>1.060</b>           | <b>4%</b> | <b>21.730</b>     | <b>1.294</b>        | <b>9%</b> |

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%        |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>253.198</b> | <b>931</b> | <b>3,68%</b> |

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<br>A REHAB | VFA<br>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%         |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>253.198</b> | <b>9.388</b>    | <b>64.295</b> | <b>25%</b> |

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 | <b>28.097</b> |

**TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M<sup>2</sup>)**

| <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 | <b>3.451,00</b> |

**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 M <sup>2</sup> ) |          |        |        |        |
|---------------------|-----------|--------|----------|--------|---|----------|--------|--------|--------|
| 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             | %          |
| <b>CENTRO</b>               | 49.517         | 38.305         | 29.453         | <b>77%</b> | 1.960        | 104        | 4,95        | 7.483            | 20%        | 1.976        | 90         | 4,6         | 1.369            | 3%        | <b>8.852</b>   | <b>23%</b> |
| <b>ESTE</b>                 | 22.885         | 19.537         | 17.855         | <b>91%</b> | 1.971        | 135        | 5,14        | 1.618            | 8%         | 1.985        | 127        | 4,61        | 64               | 1%        | <b>1.682</b>   | <b>9%</b>  |
| <b>CIUDAD JARDIN</b>        | 15.026         | 13.781         | 12.771         | <b>93%</b> | 1.969        | 102        | 5,51        | 812              | 6%         | 1.976        | 99         | 5,42        | 198              | 1%        | <b>1.010</b>   | <b>7%</b>  |
| <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>    | 23.221         | 20.583         | 18.195         | <b>88%</b> | 1.974        | 90         | 4,98        | 2.156            | 10%        | 1.982        | 89         | 4,77        | 232              | 2%        | <b>2.388</b>   | <b>12%</b> |
| <b>PALMA-PALMILLA</b>       | 11.568         | 10.641         | 9.559          | <b>90%</b> | 1.969        | 121        | 6,14        | 414              | 4%         | 1.983        | 101        | 5,62        | 668              | 6%        | <b>1.082</b>   | <b>10%</b> |
| <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>  | 37.024         | 32.547         | 27.447         | <b>84%</b> | 1.968        | 124        | 5,26        | 4.252            | 13%        | 1.979        | 98         | 5,07        | 848              | 3%        | <b>5.100</b>   | <b>16%</b> |
| <b>CARRETERA DE CADIZ</b>   | 51.397         | 44.782         | 39.737         | <b>89%</b> | 1.969        | 92         | 5,76        | 4.710            | 11%        | 1.985        | 96         | 5,29        | 335              | 0%        | <b>5.045</b>   | <b>11%</b> |
| <b>CHURRIANA</b>            | 8.064          | 7.248          | 6.259          | <b>86%</b> | 1.982        | 337        | 5,36        | 865              | 12%        | 1.987        | 168        | 5,07        | 124              | 2%        | <b>989</b>     | <b>14%</b> |
| <b>CAMPANILLAS</b>          | 6.451          | 6.666          | 5.845          | <b>88%</b> | 1.984        | 297        | 5,11        | 612              | 9%         | 1.994        | 136        | 4,71        | 209              | 3%        | <b>821</b>     | <b>12%</b> |
| <b>PUERTO DE LA TORRE</b>   | 10.822         | 10.871         | 9.085          | <b>84%</b> | 1.987        | 176        | 4,84        | 645              | 6%         | 1.997        | 140        | 4,52        | 1.141            | 10%       | <b>1.786</b>   | <b>16%</b> |
| <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b> | 17.223         | 13.537         | 11.209         | <b>83%</b> | 1.986        | 127        | 5,1         | 2.150            | 16%        | 2.001        | 129        | 4,69        | 178              | 1%        | <b>2.328</b>   | <b>17%</b> |
| <b>TM MÁLAGA</b>            | <b>253.198</b> | <b>218.498</b> | <b>187.305</b> | <b>86%</b> | <b>1.974</b> | <b>123</b> | <b>5,27</b> | <b>25.717</b>    | <b>13%</b> | <b>1.986</b> | <b>113</b> | <b>4,93</b> | <b>5.477</b>     | <b>1%</b> | <b>31.194</b>  | <b>14%</b> |

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 IT 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          |
| <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>253.198</b> | <b>236.171</b> | <b>93%</b> | <b>17.027</b>    | <b>7%</b> | <b>11.550</b> | <b>5.477</b> |

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-PALLILLA       | 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        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>253.198</b>    | <b>218.498</b>     | <b>86,30%</b> | <b>25.868</b>       | <b>10,22%</b> | <b>8.831</b>         | <b>3,49</b> | <b>4,36</b> |

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       |
| <b>TOTAL</b>                | <b>285.868</b> | <b>100</b> |

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 desviado 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        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>1,2</b> |

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%        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>253.198</b> | <b>4.932</b> | <b>21.680</b> | <b>1,99%</b> |

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%        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>2,73%</b> | <b>3,45%</b> | <b>1,99%</b> |

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 concurren 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        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>253.198</b> | <b>0,65</b> | <b>0,80</b> | <b>0,56</b> | <b>0,87</b> | <b>0,39</b> |

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                 | 41,30  | 9,08                   | 1,35                    | 2,51          |
| Málaga    | Málaga (capital) | DOS HERMANAS-NUEVO 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                   | 7,33                    | 4,49          |
| Málaga    | Málaga (capital) | MÁLAGA CENTRO-TRINIDAD PERCHEL            | 5.865                | 569.009                 | 41,17  | 7,27                   | 4,47                    | 15,00         |
| Málaga    | Málaga (capital) | PALMA-PALMILLA                            | 13.120               | 569.009                 | 58,35  | 11,53                  | 37,94                   | 15,64         |

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             |
|             | 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 |               |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 137              | GRANJA SUAREZ                 | 1.806    | 637          | 708   | 5             |     |               |
| 3           | 04     | BAILEN-MIRAFLORES  | 27      | SAN ALBERTO-LA ALCUBILLA-FLORISOL | 141              | LA CORTA                      | 91       | 27           | 23    |               |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 143              | SAN ALBERTO                   | 1.579    | 476          | 449   |               |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 003              | EL EJIDO                      | 4.654    | 1.910        | 2.412 |               |     |               |
| 4           | 01     | CENTRO             | 03      | EL EJIDO-LA MERCED                | 005              | LAGUNILLAS                    | 1.138    | 472          | 449   | 5             |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 006              | CAPUCHINOS                    | 2.597    | 1.039        | 1.213 | 6             |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 007              | EL MOLINILLO                  | 3.817    | 1.489        | 1.737 | 5             |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 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             |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 013              | LA TRINIDAD (10%)             | 1.760    | 747          | 880   | 10            |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 033              | PERCHEL NORTE                 | 2.282    | 935          | 1.006 |               |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | 11               | 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           |     |               |
|             |        |                    |         |                                   | <b>TM MÁLAGA</b> |                               |          |              |       |               |     | <b>60.723</b> |

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         |               |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>253.198</b> | <b>1.290</b>  |

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         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>236</b> | <b>55</b> | <b>291</b> |

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 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>), Comunidad de Madrid (3.169 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.787 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (2.427 €/m<sup>2</sup>) y Canarias (2.147 €/m<sup>2</sup>). Las provincias con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.208 €/m<sup>2</sup>), Illes Balears (3.180 €/m<sup>2</sup>), Madrid (3.169 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (2.752 €/m<sup>2</sup>) y Bizkaia (2.746 €/m<sup>2</sup>), mientras que las capitales de provincia han estado encabezadas por San Sebastián (4.992 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (4.272 €/m<sup>2</sup>), Madrid (3.765 €/m<sup>2</sup>) y Palma de Mallorca (3.075 €/m<sup>2</sup>).

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.

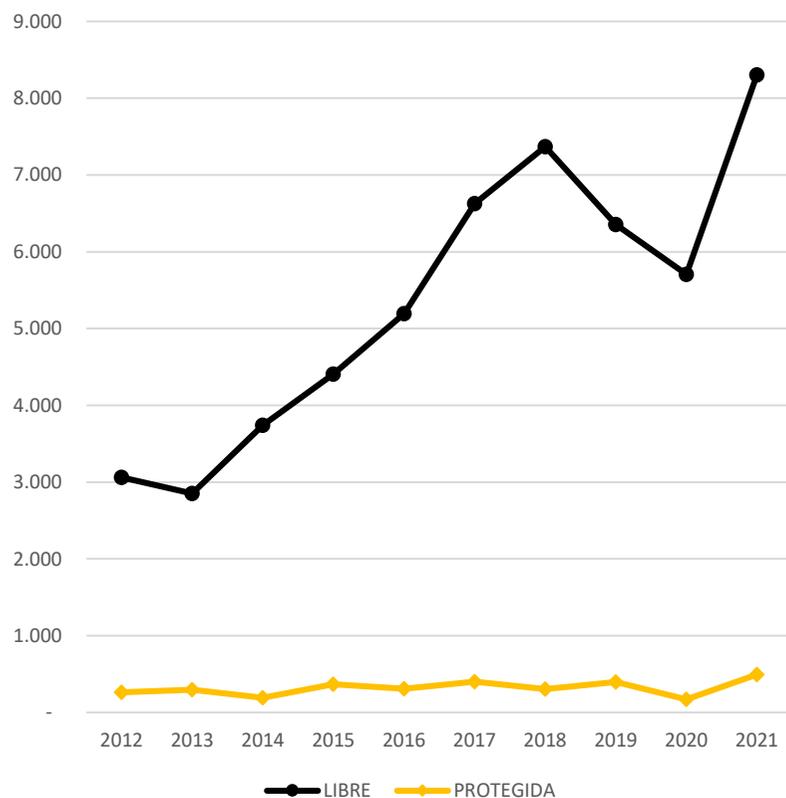
En cuanto a la vivienda protegida, su protagonismo en el mercado inmobiliario, en el último lustro, supera las cifras de 2015.



### 8.4.2 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN MÁLAGA

| VIVIENDA         | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>LIBRE</b>     | 3.062 | 2.852 | 3.739 | 4.408 | 5.194 | 6.628 | 7.367 | 6.353 | 5.706 | 8.302 |
| <b>PROTEGIDA</b> | 263   | 295   | 193   | 368   | 311   | 402   | 307   | 399   | 171   | 494   |

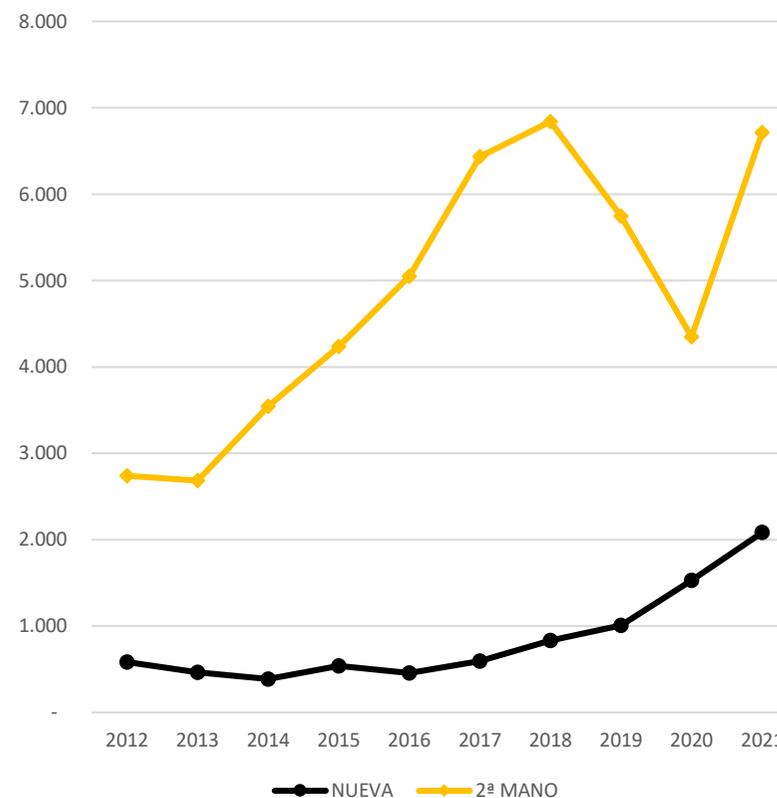
EXTRACTO LONGITUDINAL 2012-2021 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MITMA 2021



### 8.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y SEGUNDA MANO EN MÁLAGA

| VIVIENDA       | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>NUEVA</b>   | 583   | 463   | 388   | 539   | 457   | 597   | 834   | 1.008 | 1.529 | 2.083 |
| <b>2ª MANO</b> | 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 <sup>2</sup> 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        |
| <b>Málaga</b>         | <b>2.477,4</b>                              | <b>1.955,9</b> | <b>1.966,6</b> |
| Marbella              | <b>3.033,5</b>                              | <b>2.613,5</b> | <b>2.621,1</b> |
| 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 <sup>2</sup> | 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        |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>2.763</b>     | <b>319.204</b> |

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 €/m<sup>2</sup>mes. 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 €/m <sup>2</sup> MES |            | 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              | <b>650</b>                         | <b>871</b> | <b>7,7</b>        | <b>7,7</b> |
| 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            |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>16.464</b>                             | <b>614</b>    | <b>6,80</b>     | <b>9.253</b>                               | <b>818 €</b>  | <b>8,88</b>     | <b>25.717</b>                   | <b>674</b>    | <b>7,51</b>     |

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%        |
|        | <b>TM MÁLAGA</b>     | <b>5,42</b>                                  | <b>5,59</b> | <b>5,86</b> | <b>6,4</b> | <b>6,91</b> | <b>7,21</b> | <b>7,51</b> | <b>22,8%</b>            | <b>22,7%</b> | <b>22,6%</b> | <b>22,3%</b> | <b>22,8%</b> |

## 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 concededores 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 SOBRENTE 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 m<sup>2</sup>s
2. EQUIPAMIENTO EN AVDA. LOPE DE VEGA
  - Situación: C/ Rosa García Ascot nº 13 / Avda. Lope de Vega
  - Superficie: 7.848 m<sup>2</sup>s
3. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN PARQUE NORTE
  - Situación: JARDÍNes C/ Juanita Reina y C/ Haití
  - Superficie: 1.966 m<sup>2</sup>s
4. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN EL CONSUL
  - Situación: C/ Esquilo nº 11 esq. C/ Aristófanos nº 1
  - Superficie: 1.850 m<sup>2</sup>s
5. EQUIPAMIENTO SOCIAL EN EL DUENDE
  - Situación: C/ Actriz La Tirana esq. C/ Óscar Esplá (El Duende)
  - Superficie: 2.120 m<sup>2</sup>s
6. EQUIPAMIENTO EN URB. SAN ALBERTO
  - Situación: Camino de San Alberto nº 53 y C/ Riotinto nº 14
  - Superficie: 3.480 m<sup>2</sup>s
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 m<sup>2</sup>s

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

### 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<br>IMVRRU   | VF TIT<br>AVRA | OTRAS VF<br>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                | -              |                      |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                           | <b>2.488</b>       | <b>1.435</b>   | <b>1.554</b>         |

*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             |
| <b>TOTAL</b>          |                 | <b>504</b>      |

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

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

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              |
| <b>TM MÁLAGA</b> |                      | <b>215</b>     |

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

BIENES INMUEBLESA 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 reeconomizar 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 "CARROCERÍAS"         | 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        |
| <b>TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO</b> |                  |                                |                          | <b>12.967</b>       | <b>2.954</b> |

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 conceptualarlos 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   |
|---|--|---|
| <p><b>CIRCUNSTANCIAS INTERNAS</b><br/><b>HECHOS OBJETIVABLES</b><br/><b>“EN ACTO”</b></p>     | <p><b>DEBILIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baja tasa de viviendas vacías</li> <li>– Exclusión por altos precios de rentas de alquiler</li> <li>– Carencia de un tejido empresarial consolidado y especializado en vivienda protegida junto a la alta demanda de vivienda secundaria.</li> <li>– 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.</li> <li>– 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</li> </ul>  | <p><b>FORTALEZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– El Instituto de la Vivienda de Málaga, así como la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga suponen un activo de mucha entidad</li> <li>– El parque público de viviendas en la ciudad de Málaga es el cuarto de las ciudades de España, convirtiéndose en una importante herramienta</li> <li>– El importante presupuesto destinado a vivienda por el Ayuntamiento de Málaga es fundamental para poder conseguir los objetivos</li> <li>– La existencia de bienes en el Patrimonio Municipal de Suelo, así como determinados inmuebles en el Registro de Solares pueden ser de utilidad</li> <li>– 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</li> </ul>                   |
| <p><b>CIRCUNSTANCIAS EXTERNAS</b><br/><b>HIPÓTESIS DE FUTURO</b><br/><b>“EN POTENCIA”</b></p> | <p><b>AMENAZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La crisis causada por la guerra de Ucrania está suponiendo encarecimiento de los precios que acabará repercutiendo en el precio de la vivienda</li> <li>– 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</li> <li>– Bajo porcentaje de operaciones de transacciones de vivienda de nueva planta</li> <li>– 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</li> <li>– El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario</li> </ul> | <p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Los nuevos fondos y líneas de financiación europea post COVID-19 incluyen partidas destinadas a construcción de viviendas sociales y rehabilitación de vivienda</li> <li>– La existencia de agentes privados dispuestos a invertir en materia de viviendas a precio asequible o rehabilitación</li> <li>– La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de la LISTA</li> <li>– La existencia de un Plan Estatal de vivienda reciente, junto al Plan autonómico de vivienda, 10 años de vigencia, configura un marco de estabilidad</li> <li>– 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</li> </ul> |

## 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 km<sup>2</sup> 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | PERSONAS      | HOGARES       | EDAD MEDIA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | EDAD MEDIANA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | PORCENTAJE<br>DE MENORES<br>DE EDAD | PORCENTAJE<br>DE PERSONAS<br>MAYORES | ÍNDICE DE<br>ENVEJECIMIENTO | ÍNDICE DE<br>ANCIANIDAD | ÍNDICE DE<br>DEPENDENCIA | DENSIDAD<br>POBLACIÓN<br>(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 | ENSANCHO 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-<br>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                              |
|    | <b>CENTRO</b>                              | <b>90.742</b> | <b>38.305</b> | <b>43</b>                        | <b>44</b>                          | <b>15</b>                           | <b>19</b>                            | <b>153</b>                  | <b>17</b>               | <b>49</b>                | <b>22.110</b>                       |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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                                 |
|    | <b>ESTE</b>                                | <b>55.513</b> | <b>19.537</b> | <b>44</b>                        | <b>46</b>                          | <b>17</b>                           | <b>20</b>                            | <b>149</b>                  | <b>13</b>               | <b>52</b>                | <b>4.698</b>                        |
| 21 | CIUDAD JARDÍN                              | 11.502        | 4.465         | 45                               | 47                                 | 15                                  | 22                                   | 187                         | 14                      | 55                       | 8.106                               |
| 22 | CORTIJO BAZAN-<br>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                              |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                       | <b>36.792</b> | <b>13.781</b> | <b>44</b>                        | <b>45</b>                          | <b>16</b>                           | <b>21</b>                            | <b>163</b>                  | <b>13</b>               | <b>54</b>                | <b>10.369</b>                       |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | PERSONAS       | HOGARES       | EDAD MEDIA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | EDAD MEDIANA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | PORCENTAJE<br>DE MENORES<br>DE EDAD | PORCENTAJE<br>DE PERSONAS<br>MAYORES | ÍNDICE DE<br>ENVEJECIMIENTO | ÍNDICE DE<br>ANCIANIDAD | ÍNDICE DE<br>DEPENDENCIA | DENSIDAD<br>POBLACIÓN<br>(NOCTURNA) |
|----|---|----------------|---------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 27 | SAN ALBERTO-<br>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                              |
|    | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>54.180</b>  | <b>20.583</b> | <b>41</b>                        | <b>42</b>                          | <b>19</b>                           | <b>17</b>                            | <b>116</b>                  | <b>13</b>               | <b>51</b>                | <b>24.082</b>                       |
| 30 | MARTIRCOS-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                               |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>30.801</b>  | <b>10.641</b> | <b>42</b>                        | <b>44</b>                          | <b>19</b>                           | <b>19</b>                            | <b>118</b>                  | <b>15</b>               | <b>56</b>                | <b>7.939</b>                        |
| 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 FERIAL                            | 5.099          | 1.683         | 41                               | 41                                 | 18                                  | 15                                   | 95                          | 9                       | 45                       | 2.644                               |
| 36 | PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-<br>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                              |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>82.964</b>  | <b>32.547</b> | <b>42</b>                        | <b>42</b>                          | <b>18</b>                           | <b>17</b>                            | <b>116</b>                  | <b>12</b>               | <b>48</b>                | <b>12.058</b>                       |
| 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<br>-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                              |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                           | <b>115.383</b> | <b>44.782</b> | <b>42</b>                        | <b>43</b>                          | <b>18</b>                           | <b>17</b>                            | <b>120</b>                  | <b>13</b>               | <b>52</b>                | <b>24.856</b>                       |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>LA NORIA-GUADALSOL      | 14.121         | 4.810         | 40                               | 41                                 | 21                                  | 15                                   | 84                          | 11                      | 50                       | 4.198                               |
| 48 | CORTIJO DE MAZA-<br>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                               |
|    | <b>CHURRIANA</b>                                    | <b>20.833</b>  | <b>7.248</b>  | <b>40</b>                        | <b>41</b>                          | <b>22</b>                           | <b>14</b>                            | <b>78</b>                   | <b>11</b>               | <b>50</b>                | <b>3.354</b>                        |
| 51 | CAMPANILLAS   | 19.535         | 6.666         | 39                               | 39                                 | 21                                  | 13                                   | 73                          | 10                      | 47                       | 1.919                               |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                                  | <b>19.535</b>  | <b>6.666</b>  | <b>39</b>                        | <b>39</b>                          | <b>21</b>                           | <b>13</b>                            | <b>73</b>                   | <b>10</b>               | <b>47</b>                | <b>1.919</b>                        |



| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | PERSONAS       | HOGARES        | EDAD MEDIA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | EDAD MEDIANA<br>DE LA<br>POBLACIÓN | PORCENTAJE<br>DE MENORES<br>DE EDAD | PORCENTAJE<br>DE PERSONAS<br>MAYORES | ÍNDICE DE<br>ENVEJECIMIENTO | ÍNDICE DE<br>ANCIANIDAD | ÍNDICE DE<br>DEPENDENCIA | DENSIDAD<br>POBLACIÓN<br>(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-<br>EL CHAPARRAL-LOS MORALES | 9.667          | 3.319          | 40                               | 42                                 | 20                                  | 16                                   | 95                          | 10                      | 50                       | 6.968                               |
| 55 | LOS ALMENDROS-<br>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                               |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                  | <b>31.402</b>  | <b>10.871</b>  | <b>41</b>                        | <b>43</b>                          | <b>19</b>                           | <b>17</b>                            | <b>105</b>                  | <b>11</b>               | <b>51</b>                | <b>4.072</b>                        |
| 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                              |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                | <b>39.260</b>  | <b>13.537</b>  | <b>37</b>                        | <b>39</b>                          | <b>25</b>                           | <b>9</b>                             | <b>45</b>                   | <b>12</b>               | <b>45</b>                | <b>11.437</b>                       |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>                           | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>42</b>                        | <b>43</b>                          | <b>18</b>                           | <b>17</b>                            | <b>120</b>                  | <b>13</b>               | <b>51</b>                | <b>9.350</b>                        |

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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA        | PERSONAS      | HOGARES       | PENSIÓN<br>< 60% | COBERTURA<br>PENSIONES<br>CONTRIBUTIVAS | AFILIADOS<br>SEG SOC<br>PENSIONISTA | MEDIANA<br>PENSIÓN<br>CONTRIBUTIVA | TASA DE<br>ACTIVIDAD<br>REGIST. | TASA DE<br>EMPLEO<br>REGIST. | TASA DE<br>DESEMPLEO<br>REGIST. | TASA DESEMPLEO<br>REG. LARGA<br>DURACIÓN | % PARADOS<br>REG. LARGA<br>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                                  |
|    | <b>CENTRO</b>                         | <b>90.742</b> | <b>38.305</b> | <b>4</b>         | <b>71</b>                               | <b>215</b>                          | <b>931</b>                         | <b>65</b>                       | <b>51</b>                    | <b>21</b>                       | <b>10</b>                                | <b>44</b>                           |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | PERSONAS      | HOGARES       | PENSIÓN<br>< 60% | COBERTURA<br>PENSIONES<br>CONTRIBUTIVAS | AFILIADOS<br>SEG SOC<br>PENSIONISTA | MEDIANA<br>PENSIÓN<br>CONTRIBUTIVA | TASA DE<br>ACTIVIDAD<br>REGIST. | TASA DE<br>EMPLEO<br>REGIST. | TASA DE<br>DESEMPLEO<br>REGIST. | TASA DESEMPLEO<br>REG. LARGA<br>DURACIÓN | % PARADOS<br>REG. LARGA<br>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                                  |
|    | <b>ESTE</b>   | <b>55.513</b> | <b>19.537</b> | <b>4</b>         | <b>71</b>                               | <b>199</b>                          | <b>951</b>                         | <b>65</b>                       | <b>51</b>                    | <b>21</b>                       | <b>10</b>                                | <b>46</b>                           |
| 21 | CIUDAD JARDÍN                                       | 11.502        | 4.465         | 2                | 73                                      | 157                                 | 806                                | 65                              | 51                           | 21                              | 10                                       | 47                                  |
| 22 | CORTIJO BAZAN-<br>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                                  |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                                | <b>36.792</b> | <b>13.781</b> | <b>2</b>         | <b>74</b>                               | <b>170</b>                          | <b>802</b>                         | <b>67</b>                       | <b>51</b>                    | <b>23</b>                       | <b>11</b>                                | <b>48</b>                           |
| 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                                  |
|    | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>54.180</b> | <b>20.583</b> | <b>3</b>         | <b>74</b>                               | <b>203</b>                          | <b>841</b>                         | <b>68</b>                       | <b>50</b>                    | <b>26</b>                       | <b>13</b>                                | <b>48</b>                           |
| 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                                  |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>30.801</b> | <b>10.641</b> | <b>4</b>         | <b>65</b>                               | <b>185</b>                          | <b>721</b>                         | <b>62</b>                       | <b>44</b>                    | <b>29</b>                       | <b>14</b>                                | <b>48</b>                           |
| 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-<br>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                                  |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>82.964</b> | <b>32.547</b> | <b>3</b>         | <b>76</b>                               | <b>212</b>                          | <b>853</b>                         | <b>68</b>                       | <b>52</b>                    | <b>25</b>                       | <b>12</b>                                | <b>47</b>                           |
| 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<br>-SANTA PAULA     | 13.734        | 5.341         | 5                | 75                                      | 157                                 | 975                                | 69                              | 54                           | 22                              | 10                                       | 46                                  |



| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                | PERSONAS       | HOGARES        | PENSIÓN<br>< 60% | COBERTURA<br>PENSIONES<br>CONTRIBUTIVAS | AFILIADOS<br>SEG SOC<br>PENSIONISTA | MEDIANA<br>PENSIÓN<br>CONTRIBUTIVA | TASA DE<br>ACTIVIDAD<br>REGIST. | TASA DE<br>EMPLEO<br>REGIST. | TASA DE<br>DESEMPLEO<br>REGIST. | TASA DESEMPLEO<br>REG. LARGA<br>DURACIÓN | % PARADOS<br>REG. LARGA<br>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                                  |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                     | <b>115.383</b> | <b>44.782</b>  | <b>5</b>         | <b>74</b>                               | <b>241</b>                          | <b>889</b>                         | <b>68</b>                       | <b>53</b>                    | <b>22</b>                       | <b>10</b>                                | <b>44</b>                           |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL    | 14.121         | 4.810          | 4                | 74                                      | 242                                 | 807                                | 68                              | 53                           | 23                              | 9  | 41                                  |
| 48 | CORTIJO DE MAZA-<br>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                                  |
|    | <b>CHURRIANA</b>                              | <b>20.833</b>  | <b>7.248</b>   | <b>4</b>         | <b>74</b>                               | <b>279</b>                          | <b>865</b>                         | <b>69</b>                       | <b>55</b>                    | <b>20</b>                       | <b>8</b>                                 | <b>41</b>                           |
| 51 | CAMPANILLAS                                   | 19.535         | 6.666          | 2                | 75                                      | 269                                 | 765                                | 71                              | 53                           | 26                              | 12                                       | 48                                  |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                            | <b>19.535</b>  | <b>6.666</b>   | <b>2</b>         | <b>75</b>                               | <b>269</b>                          | <b>765</b>                         | <b>71</b>                       | <b>53</b>                    | <b>26</b>                       | <b>12</b>                                | <b>48</b>                           |
| 52 | EL ATABAL                                     | 2.867          | 983            | 3                | 80                                      | 190                                 | 1.490                              | 63                              | 56                           | 12                              | 5  | 32                                  |
| 53 | EL CORTIJUELO                                 | 7.192          | 2.678          | 3                | 69                                      | 221                                 | 756                                | 65                              | 51                           | 22                              | 10                                       | 46                                  |
| 54 | FUENTE ALEGRE-<br>EL CHAPARRAL-LOS MORALES    | 9.667          | 3.319          | 3                | 77                                      | 230                                 | 835                                | 69                              | 55                           | 20                              | 9  | 47                                  |
| 55 | LOS ALMENDROS-<br>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                                  |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                     | <b>31.402</b>  | <b>10.871</b>  | <b>3</b>         | <b>74</b>                               | <b>226</b>                          | <b>861</b>                         | <b>67</b>                       | <b>54</b>                    | <b>20</b>                       | <b>9</b>                                 | <b>45</b>                           |
| 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                                  |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                   | <b>39.260</b>  | <b>13.537</b>  | <b>2</b>         | <b>77</b>                               | <b>415</b>                          | <b>896</b>                         | <b>72</b>                       | <b>61</b>                    | <b>14</b>                       | <b>7</b>                                 | <b>44</b>                           |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>                              | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>3</b>         | <b>73</b>                               | <b>224</b>                          | <b>868</b>                         | <b>67</b>                       | <b>52</b>                    | <b>22</b>                       | <b>10</b>                                | <b>46</b>                           |

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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA | PERSONAS | HOGARES | % POBLACIÓN<br>EN HOGARES<br>UNIPERSONALES | ÍNDICE DE<br>SOLEDAD | PORCENTAJE<br>DE HOGARES<br>UNIPERSONALES | TAMAÑO<br>MEDIO<br>DEL HOGAR | RENTA<br>NETA<br>2019 | RENTA<br>BRUTA<br>2019 | ORIGEN<br>SALARIAL<br>% | ORIGEN<br>OTROS<br>% |
|----|--------------------------------|----------|---------|--|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | PERSONAS      | HOGARES       | % POBLACIÓN<br>EN HOGARES<br>UNIPERSONALES | ÍNDICE DE<br>SOLEDAD | PORCENTAJE<br>DE HOGARES<br>UNIPERSONALES | TAMAÑO<br>MEDIO<br>DEL HOGAR | RENTA<br>NETA<br>2019 | RENTA<br>BRUTA<br>2019 | ORIGEN<br>SALARIAL<br>% | ORIGEN<br>OTROS<br>% |
|----|--|---------------|---------------|--|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 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 SANCHA                     | 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                   |
|    | <b>CENTRO</b>                              | <b>90.742</b> | <b>38.305</b> | <b>17</b>                                  | <b>55</b>            | <b>38</b>                                 | <b>2,37</b>                  | <b>29.758 €</b>       | <b>36.095 €</b>        | <b>56</b>               | <b>44</b>            |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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                   |
|    | <b>ESTE</b>                                | <b>55.513</b> | <b>19.537</b> | <b>12</b>                                  | <b>46</b>            | <b>30</b>                                 | <b>2,84</b>                  | <b>36.451 €</b>       | <b>45.465 €</b>        | <b>54</b>               | <b>46</b>            |
| 21 | CIUDAD JARDÍN                              | 11.502        | 4.465         | 8  | 40                   | 24  | 2,58                         | 30.560 €              | 35.633 €               | 58                      | 42                   |
| 22 | CORTIJO BAZAN-<br>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                   |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                       | <b>36.792</b> | <b>13.781</b> | <b>8</b>                                   | <b>42</b>            | <b>23</b>                                 | <b>2,67</b>                  | <b>28.827 €</b>       | <b>33.228 €</b>        | <b>58</b>               | <b>42</b>            |
| 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                   |
|    | <b>BAILLEN-MIRAFLORES</b>                  | <b>54.180</b> | <b>20.583</b> | <b>10</b>                                  | <b>47</b>            | <b>26</b>                                 | <b>2,63</b>                  | <b>25.397 €</b>       | <b>28.844 €</b>        | <b>59</b>               | <b>41</b>            |
| 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                   |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                      | <b>30.801</b> | <b>10.641</b> | <b>9</b>                                   | <b>49</b>            | <b>26</b>                                 | <b>2,89</b>                  | <b>23.367 €</b>       | <b>26.113 €</b>        | <b>57</b>               | <b>43</b>            |
| 32 | CAMINO DE ANTEQUERA                        | 6.720         | 2.653         | 11   | 43                   | 27  | 2,53                         | 31.994 €              | 38.873 €               | 63                      | 37                   |

| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | PERSONAS       | HOGARES       | % POBLACIÓN<br>EN HOGARES<br>UNIPERSONALES | ÍNDICE DE<br>SOLEDAD | PORCENTAJE<br>DE HOGARES<br>UNIPERSONALES | TAMAÑO<br>MEDIO<br>DEL HOGAR | RENTA<br>NETA<br>2019 | RENTA<br>BRUTA<br>2019 | ORIGEN<br>SALARIAL<br>% | ORIGEN<br>OTROS<br>% |
|----|---|----------------|---------------|--|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 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-<br>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                   |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>82.964</b>  | <b>32.547</b> | <b>9</b>                                   | <b>50</b>            | <b>25</b>                                 | <b>2,55</b>                  | <b>27.266 €</b>       | <b>31.149 €</b>        | <b>61</b>               | <b>39</b>            |
| 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<br>-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                   |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                           | <b>115.383</b> | <b>44.782</b> | <b>11</b>                                  | <b>51</b>            | <b>28</b>                                 | <b>2,58</b>                  | <b>28.705 €</b>       | <b>33.664 €</b>        | <b>62</b>               | <b>38</b>            |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>LA NORIA-GUADALSOL      | 14.121         | 4.810         | 7  | 46                   | 21  | 2,94                         | 28.421 €              | 32.919 €               | 65                      | 35                   |
| 48 | CORTIJO DE MAZA-<br>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                   |
|    | <b>CHURRIANA</b>                                    | <b>20.833</b>  | <b>7.248</b>  | <b>7</b>                                   | <b>46</b>            | <b>21</b>                                 | <b>2,87</b>                  | <b>31.238 €</b>       | <b>37.038 €</b>        | <b>65</b>               | <b>35</b>            |
| 51 | CAMPANILLAS   | 19.535         | 6.666         | 7  | 46                   | 21  | 2,93                         | 26.263 €              | 29.806 €               | 65                      | 35                   |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                                  | <b>19.535</b>  | <b>6.666</b>  | <b>7</b>                                   | <b>46</b>            | <b>21</b>                                 | <b>2,93</b>                  | <b>26.263 €</b>       | <b>29.806 €</b>        | <b>65</b>               | <b>35</b>            |
| 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-<br>EL CHAPARRAL-LOS MORALES          | 9.667          | 3.319         | 6  | 40                   | 18  | 2,91                         | 32.237 €              | 37.603 €               | 62                      | 38                   |
| 55 | LOS ALMENDROS-<br>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                   |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                           | <b>31.402</b>  | <b>10.871</b> | <b>6</b>                                   | <b>40</b>            | <b>19</b>                                 | <b>2,89</b>                  | <b>33.443 €</b>       | <b>39.468 €</b>        | <b>61</b>               | <b>39</b>            |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA | PERSONAS       | HOGARES        | % POBLACIÓN<br>EN HOGARES<br>UNIPERSONALES | ÍNDICE DE<br>SOLEDAD | PORCENTAJE<br>DE HOGARES<br>UNIPERSONALES | TAMAÑO<br>MEDIO<br>DEL HOGAR | RENTA<br>NETA<br>2019 | RENTA<br>BRUTA<br>2019 | ORIGEN<br>SALARIAL<br>% | ORIGEN<br>OTROS<br>% |
|----|--------------------------------|----------------|----------------|--|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 59 | TEATINOS                       | 3.195          | 1.125          | 7  | 53                   | 21  | 2,84                         | 38.899 €              | 47.875 €               | 76                      | 24                   |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>    | <b>39.260</b>  | <b>13.537</b>  | <b>8</b>                                   | <b>46</b>            | <b>23</b>                                 | <b>2,90</b>                  | <b>34.646 €</b>       | <b>41.735 €</b>        | <b>74</b>               | <b>26</b>            |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>               | <b>577.405</b> | <b>218.498</b> | <b>10</b>                                  | <b>47</b>            | <b>26</b>                                 | <b>2,64</b>                  | <b>30.696 €</b>       | <b>36.502 €</b>        | <b>59</b>               | <b>41</b>            |

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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA           | PERSONAS      | HOGARES       | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>Nº | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>% | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>Nº | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>% | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>ALQUILER | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>COMPRA | PREFERENCIA<br>ALQUILER<br>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%                                      |
|    | <b>CENTRO</b>                            | <b>90.742</b> | <b>38.305</b> | <b>4.458</b>                  | <b>4,91%</b>                 | <b>1.696</b>                 | <b>4,43%</b>                | <b>59%</b>                        | <b>14%</b>                      | <b>28%</b>                               |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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%                                      |
|    | <b>ESTE</b>                              | <b>55.513</b> | <b>19.537</b> | <b>895</b>                    | <b>1,61%</b>                 | <b>340</b>                   | <b>1,74%</b>                | <b>52%</b>                        | <b>20%</b>                      | <b>29%</b>                               |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | PERSONAS       | HOGARES       | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>Nº | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>% | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>Nº | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>% | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>ALQUILER | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>COMPRA | PREFERENCIA<br>ALQUILER<br>OPCIÓN COMPRA |
|---------------------------------|---|----------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| <b>LOS CASINIS-LOS CIPRESES</b> |   |                |               |                               |                              |                              |                             |                                   |                                 |  |
| 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%                                      |
|                                 | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                                | <b>36.792</b>  | <b>13.781</b> | <b>1.458</b>                  | <b>3,96%</b>                 | <b>523</b>                   | <b>3,80%</b>                | <b>54%</b>                        | <b>19%</b>                      | <b>27%</b>                               |
| 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%                                      |
|                                 | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>54.180</b>  | <b>20.583</b> | <b>2.649</b>                  | <b>4,89%</b>                 | <b>973</b>                   | <b>4,73%</b>                | <b>60%</b>                        | <b>13%</b>                      | <b>27%</b>                               |
| 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%                                      |
|                                 | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>30.801</b>  | <b>10.641</b> | <b>1.830</b>                  | <b>5,94%</b>                 | <b>593</b>                   | <b>5,57%</b>                | <b>65%</b>                        | <b>10%</b>                      | <b>25%</b>                               |
| 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 FERIAL                            | 5.099          | 1.683         | 183                           | 3,60%                        | 72                           | 4,29%                       | 87%                               | 28%                             | 41%                                      |
| 36                              | PORTADA ALTA-LA BARRIGUILLA-<br>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%                                      |
|                                 | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>82.964</b>  | <b>32.547</b> | <b>4.080</b>                  | <b>4,92%</b>                 | <b>1.596</b>                 | <b>4,90%</b>                | <b>53%</b>                        | <b>19%</b>                      | <b>28%</b>                               |
| 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<br>-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%                                      |
|                                 | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                           | <b>115.383</b> | <b>44.782</b> | <b>3.865</b>                  | <b>3,35%</b>                 | <b>1.499</b>                 | <b>3,35%</b>                | <b>52%</b>                        | <b>20%</b>                      | <b>28%</b>                               |
| 47                              | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-LA NORIA-GUADALSOL          | 14.121         | 4.810         | 263                           | 1,86%                        | 83                           | 1,73%                       | 83%                               | 37%                             | 34%                                      |
| 48                              | CORTIJO DE MAZA-<br>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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | PERSONAS | HOGARES | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>Nº | PERSONAS<br>DEMANDANTES<br>% | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>Nº | HOGARES<br>DEMANDANTES<br>% | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>ALQUILER | PREFERENCIA<br>ACCESO<br>COMPRA | PREFERENCIA<br>ALQUILER<br>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-<br>EL CHAPARRAL-LOS MORALES | 9.667    | 3.319   | 475                           | 4,91%                        | 175                          | 5,27%                       | 73%                               | 37%                             | 41%                                      |
| 55 | LOS ALMENDROS-<br>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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA            | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF TIP<br>COLECTIVA | VF TIP. COL.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>SUPERFICIE<br>MEDIA | VF TIP<br>UNIFAMILIAR | VF TIP. UNI.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>SUPERFICIE<br>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-<br>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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF TIP<br>COLECTIVA | VF TIP. COL.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>SUPERFICIE<br>MEDIA | VF TIP<br>UNIFAMILIAR | VF TIP. UNI.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>SUPERFICIE<br>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                                 |
|    | <b>CENTRO</b>                                       | <b>49.517</b>        | <b>46.407</b>       | <b>1976</b>                         | <b>4,5</b>                       | <b>113</b>                          | <b>3160</b>           | <b>1962</b>                         | <b>4,9</b>                       | <b>192</b>                          |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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                                 |
|    | <b>ESTE</b>   | <b>22.885</b>        | <b>14.701</b>       | <b>1984</b>                         | <b>4,4</b>                       | <b>136</b>                          | <b>7760</b>           | <b>1976</b>                         | <b>4,7</b>                       | <b>231</b>                          |
| 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                                 |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                                | <b>15.026</b>        | <b>12.255</b>       | <b>1977</b>                         | <b>5,3</b>                       | <b>95</b>                           | <b>2718</b>           | <b>1971</b>                         | <b>5,4</b>                       | <b>175</b>                          |
| 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                                 |
|    | <b>BAILLEN-MIRAFLORES</b>                           | <b>23.221</b>        | <b>21.116</b>       | <b>1979</b>                         | <b>4,8</b>                       | <b>98</b>                           | <b>2.102</b>          | <b>1974</b>                         | <b>4,8</b>                       | <b>157</b>                          |
| 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                                 |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>11.568</b>        | <b>10.490</b>       | <b>1983</b>                         | <b>5,9</b>                       | <b>106</b>                          | <b>900</b>            | <b>1970</b>                         | <b>5,6</b>                       | <b>139</b>                          |
| 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-<br>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                                 |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>37.024</b>        | <b>34.405</b>       | <b>1978</b>                         | <b>4,9</b>                       | <b>103</b>                          | <b>2.636</b>          | <b>1977</b>                         | <b>5,0</b>                       | <b>151</b>                          |
| 38 | EL BULTO  | 210                  | 177                 | 2006                                | 3,2                              | 144                                 | 33                    | 1949                                | 7,7                              | 55                                  |

| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                  | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF TIP<br>COLECTIVA | VF TIP. COL.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. COL.<br>SUPERFICIE<br>MEDIA | VF TIP<br>UNIFAMILIAR | VF TIP. UNI.<br>ANTIGÜEDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>CALIDAD<br>MEDIA | VF TIP. UNI.<br>SUPERFICIE<br>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-<br>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                                 |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                       | <b>51.397</b>        | <b>50.112</b>       | <b>1981</b>                         | <b>5,4</b>                       | <b>99</b>                           | <b>1.262</b>          | <b>1963</b>                         | <b>5,8</b>                       | <b>108</b>                          |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>LA NORIA-GUADALSOL  | 5.155                | 1.507               | 1996                                | 4,6                              | 122                                 | 3.624                 | 1987                                | 5,2                              | 164                                 |
| 48 | CORTIJO DE MAZA-FINCA MONSALVEZ-<br>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                                |
|    | <b>CHURRIANA</b>                                | <b>8.064</b>         | <b>2.830</b>        | <b>1995</b>                         | <b>4,4</b>                       | <b>123</b>                          | <b>5.181</b>          | <b>1987</b>                         | <b>5,0</b>                       | <b>193</b>                          |
| 51 | CAMPANILLAS                                     | 6.451                | 1.474               | 1999                                | 4,6                              | 124                                 | 4.467                 | 1986                                | 4,8                              | 175                                 |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                              | <b>6.451</b>         | <b>1.474</b>        | <b>1999</b>                         | <b>4,6</b>                       | <b>124</b>                          | <b>4.467</b>          | <b>1986</b>                         | <b>4,8</b>                       | <b>175</b>                          |
| 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                                 |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                       | <b>10.822</b>        | <b>5.197</b>        | <b>2005</b>                         | <b>4,3</b>                       | <b>134</b>                          | <b>5.565</b>          | <b>1989</b>                         | <b>4,6</b>                       | <b>228</b>                          |
| 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                     |                                     |                                  |                                     |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                     | <b>17.223</b>        | <b>17.129</b>       | <b>2002</b>                         | <b>4,5</b>                       | <b>143</b>                          | <b>621</b>            | <b>1984</b>                         | <b>4,9</b>                       | <b>153</b>                          |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>                                | <b>253.198</b>       | <b>216.116</b>      | <b>1982</b>                         | <b>4,9</b>                       | <b>110</b>                          | <b>36.372</b>         | <b>1979</b>                         | <b>4,9</b>                       | <b>193</b>                          |

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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF<br>EN EDIF 3PL<br>SIN ASC | EDIF 3PL<br>SIN ASC | VF<br>EN EDIF 4PL<br>SIN ASC | EDIF 4PL<br>SIN ASC | VF EN MAL<br>ESTADO DE<br>CONSERVACIÓN | VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | % VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | EDIF<br>QUE NECESITAN<br>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-<br>GIBRALFARO  | 6.508                | 380                          | 38                  | 617                          | 37                  | 24                                     | 1.002   | 15%   | 127                                     |
| 09 | MALAGUETA-MONTE SANCHA                     | 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                                      |
|    | <b>CENTRO</b>                              | <b>49.517</b>        | <b>2.585</b>                 | <b>259</b>          | <b>4.198</b>                 | <b>250</b>          | <b>257</b>                             | <b>4.688</b>                                  | <b>9%</b>                                       | <b>1.106</b>                            |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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                                     |
|    | <b>ESTE</b>                                | <b>22.885</b>        | <b>980</b>                   | <b>98</b>           | <b>708</b>                   | <b>46</b>           | <b>195</b>                             | <b>3.967</b>                                  | <b>17%</b>                                      | <b>1.883</b>                            |
| 21 | CIUDAD JARDÍN                              | 4.764                | 321                          | 32                  | 591                          | 35                  | 43                                     | 1.736   | 36%   | 583                                     |
| 22 | CORTIJO BAZAN-<br>LOS CASINIS-LOS CIPRESES | 1.850                | 126                          | 13                  | 232                          | 14                  | 0                                      | 512   | 28%   | 138                                     |
| 23 | HUERTA NUEVA-<br>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                                     |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                       | <b>15.026</b>        | <b>990</b>                   | <b>99</b>           | <b>1.825</b>                 | <b>107</b>          | <b>60</b>                              | <b>5.444</b>                                  | <b>36%</b>                                      | <b>1.234</b>                            |
| 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-<br>FLORISOL      | 2.857                | 85                           | 8                   | 273                          | 16                  | 11                                     | 413   | 14%   | 150                                     |

| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF<br>EN EDIF 3PL<br>SIN ASC | EDIF 3PL<br>SIN ASC | VF<br>EN EDIF 4PL<br>SIN ASC | EDIF 4PL<br>SIN ASC | VF EN MAL<br>ESTADO DE<br>CONSERVACIÓN | VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | % VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | EDIF<br>QUE NECESITAN<br>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                                      |
|    | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>23.221</b>        | <b>637</b>                   | <b>64</b>           | <b>2.047</b>                 | <b>121</b>          | <b>28</b>                              | <b>2.328</b>                                  | <b>10%</b>                                      | <b>242</b>                              |
| 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                                     |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>11.568</b>        | <b>637</b>                   | <b>64</b>           | <b>2.047</b>                 | <b>121</b>          | <b>54</b>                              | <b>6.569</b>                                  | <b>57%</b>                                      | <b>796</b>                              |
| 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-<br>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                                     |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>37.024</b>        | <b>295</b>                   | <b>30</b>           | <b>673</b>                   | <b>43</b>           | <b>30</b>                              | <b>10.850</b>                                 | <b>29%</b>                                      | <b>856</b>                              |
| 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<br>-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                                      |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                           | <b>51.397</b>        | <b>2.295</b>                 | <b>230</b>          | <b>6.840</b>                 | <b>399</b>          | <b>41</b>                              | <b>28.062</b>                                 | <b>55%</b>                                      | <b>1.615</b>                            |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>LA NORIA-GUADALSOL      | 5.155                | 630                          | 63                  | 0                            | 0                   | 15                                     | 1.011   | 20%   | 780                                     |
| 48 | CORTIJO DE MAZA-<br>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%  | 0                                       |
|    | <b>CHURRIANA</b>                                    | <b>8.064</b>         | <b>950</b>                   | <b>95</b>           | <b>0</b>                     | <b>0</b>            | <b>20</b>                              | <b>1.164</b>                                  | <b>14%</b>                                      | <b>894</b>                              |
| 51 | CAMPANILLAS   | 6.451                | 295                          | 30                  | 673                          | 43                  | 119                                    | 508   | 8%  | 432                                     |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                                  | <b>6.451</b>         | <b>295</b>                   | <b>30</b>           | <b>673</b>                   | <b>43</b>           | <b>119</b>                             | <b>508</b>                                    | <b>8%</b>                                       | <b>432</b>                              |
| 52 | EL ATABAL   | 1.091                | 58                           | 6                   | 185                          | 11                  | 0                                      | 0   | 0%  | 0                                       |
| 53 | EL CORTIJUELO                                       | 2.640                | 157                          | 16                  | 504                          | 30                  | 98                                     | 49  | 2%  | 47                                      |



| ID | DISTRITO /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | VIVIENDA<br>FAMILIAR | VF<br>EN EDIF 3PL<br>SIN ASC | EDIF 3PL<br>SIN ASC | VF<br>EN EDIF 4PL<br>SIN ASC | EDIF 4PL<br>SIN ASC | VF EN MAL<br>ESTADO DE<br>CONSERVACIÓN | VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | % VF EN EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN | EDIF<br>QUE NECESITAN<br>REHABILITACIÓN |
|----|--|----------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|--|---|---|---|
| 54 | FUENTE ALEGRE-<br>EL CHAPARRAL-LOS MORALES | 2.995                | 194                          | 19                  | 625                          | 37                  | 4                                      | 154   | 5%  | 147                                     |
| 55 | LOS ALMENDROS-<br>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                                      |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                  | <b>10.822</b>        | <b>637</b>                   | <b>64</b>           | <b>2.047</b>                 | <b>121</b>          | <b>104</b>                             | <b>519</b>                                    | <b>5%</b>                                       | <b>277</b>                              |
| 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                                       |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                | <b>17.223</b>        | <b>295</b>                   | <b>30</b>           | <b>673</b>                   | <b>43</b>           | <b>10</b>                              | <b>196</b>                                    | <b>1%</b>                                       | <b>53</b>                               |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>                           | <b>253.198</b>       | <b>10.595</b>                | <b>1.060</b>        | <b>21.730</b>                | <b>1.294</b>        | <b>918</b>                             | <b>64.295</b>                                 | <b>25%</b>                                      | <b>9.388</b>                            |

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 /<br>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-<br>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%        |
|    | <b>CENTRO</b>                             | <b>49.517</b> | <b>38.305</b> | <b>77%</b> | <b>8.945</b> | <b>18%</b> | <b>2.268</b> | <b>5%</b> | <b>29.453</b> | <b>77%</b> | <b>8.852</b> | <b>23%</b> | <b>43.717</b>  | <b>88%</b> | <b>5.800</b>   | <b>12%</b> | <b>4.838</b>   | <b>10%</b> | <b>962</b>     | <b>2%</b> |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | VF            | VP            | %<br>VP    | VS           | %<br>VS    | VD           | %<br>VD   | VP<br>PRO     | %<br>VP PRO | VP<br>ALQ    | %<br>VP ALQ | VF TIT<br>PER FÍS | %<br>PER FIS | VF TIT<br>PER JUR | %<br>PER JUR | VF PER<br>JUR PRI | %<br>JUR<br>PRI | VF PER<br>JUR PÚB | %<br>JUR<br>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%              |
|    | <b>ESTE</b>   | <b>22.885</b> | <b>19.537</b> | <b>85%</b> | <b>2.572</b> | <b>11%</b> | <b>776</b>   | <b>3%</b> | <b>17.855</b> | <b>91%</b>  | <b>1.682</b> | <b>9%</b>   | <b>21.705</b>     | <b>95%</b>   | <b>1.180</b>      | <b>5%</b>    | <b>1.116</b>      | <b>5%</b>       | <b>64</b>         | <b>0%</b>       |
| 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-<br>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-<br>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%              |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                                | <b>15.026</b> | <b>13.781</b> | <b>92%</b> | <b>715</b>   | <b>5%</b>  | <b>530</b>   | <b>4%</b> | <b>12.771</b> | <b>93%</b>  | <b>1.010</b> | <b>7%</b>   | <b>14.487</b>     | <b>96%</b>   | <b>539</b>        | <b>4%</b>    | <b>341</b>        | <b>2%</b>       | <b>198</b>        | <b>1%</b>       |
| 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-<br>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%              |
|    | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>23.221</b> | <b>20.583</b> | <b>89%</b> | <b>1.766</b> | <b>8%</b>  | <b>872</b>   | <b>4%</b> | <b>18.195</b> | <b>88%</b>  | <b>2.388</b> | <b>12%</b>  | <b>22.361</b>     | <b>96%</b>   | <b>860</b>        | <b>4%</b>    | <b>792</b>        | <b>3%</b>       | <b>68</b>         | <b>0%</b>       |
| 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%              |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>11.568</b> | <b>10.641</b> | <b>92%</b> | <b>466</b>   | <b>4%</b>  | <b>461</b>   | <b>4%</b> | <b>9.559</b>  | <b>90%</b>  | <b>1.082</b> | <b>10%</b>  | <b>10.495</b>     | <b>91%</b>   | <b>1.073</b>      | <b>9%</b>    | <b>405</b>        | <b>4%</b>       | <b>668</b>        | <b>6%</b>       |
| 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-<br>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%              |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>37.024</b> | <b>32.547</b> | <b>88%</b> | <b>3.241</b> | <b>9%</b>  | <b>1.236</b> | <b>3%</b> | <b>27.447</b> | <b>84%</b>  | <b>5.100</b> | <b>16%</b>  | <b>35.285</b>     | <b>95%</b>   | <b>1.739</b>      | <b>5%</b>    | <b>891</b>        | <b>2%</b>       | <b>848</b>        | <b>2%</b>       |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                 | VF             | VP             | %<br>VP     | VS            | %<br>VS    | VD           | %<br>VD   | VP<br>PRO      | %<br>VP PRO | VP<br>ALQ     | %<br>VP ALQ | VF TIT<br>PER FÍS | %<br>PER FIS | VF TIT<br>PER JUR | %<br>PER JUR | VF PER<br>JUR PRI | %<br>JUR<br>PRI | VF PER<br>JUR PÚB | %<br>JUR<br>PUB |
|---------------------|--|----------------|----------------|-------------|---------------|------------|--------------|-----------|----------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>-SANTA PAULA</b> |  |                |                |             |               |            |              |           |                |             |               |             |                   |              |                   |              |                   |                 |                   |                 |
| 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%              |
|                     | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                      | <b>51.397</b>  | <b>44.782</b>  | <b>87%</b>  | <b>5.265</b>  | <b>10%</b> | <b>1.349</b> | <b>3%</b> | <b>39.737</b>  | <b>89%</b>  | <b>5.045</b>  | <b>11%</b>  | <b>49.536</b>     | <b>96%</b>   | <b>1.861</b>      | <b>4%</b>    | <b>1.526</b>      | <b>3%</b>       | <b>335</b>        | <b>1%</b>       |
| 47                  | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>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-<br>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%             |
|                     | <b>CHURRIANA</b>                               | <b>8.064</b>   | <b>7.248</b>   | <b>90%</b>  | <b>540</b>    | <b>7%</b>  | <b>276</b>   | <b>3%</b> | <b>6.259</b>   | <b>86%</b>  | <b>989</b>    | <b>14%</b>  | <b>7.671</b>      | <b>95%</b>   | <b>393</b>        | <b>5%</b>    | <b>269</b>        | <b>3%</b>       | <b>124</b>        | <b>2%</b>       |
| 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%              |
|                     | <b>CAMPANILLAS</b>                             | <b>6.451</b>   | <b>6.666</b>   | <b>103%</b> | <b>-472</b>   | <b>-7%</b> | <b>257</b>   | <b>4%</b> | <b>5.845</b>   | <b>88%</b>  | <b>821</b>    | <b>12%</b>  | <b>6.092</b>      | <b>94%</b>   | <b>359</b>        | <b>6%</b>    | <b>150</b>        | <b>2%</b>       | <b>209</b>        | <b>3%</b>       |
| 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 CORTIJELO                                   | 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-<br>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-<br>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%              |
|                     | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                      | <b>10.822</b>  | <b>10.871</b>  | <b>100%</b> | <b>-368</b>   | <b>-3%</b> | <b>319</b>   | <b>3%</b> | <b>9.085</b>   | <b>84%</b>  | <b>1.786</b>  | <b>16%</b>  | <b>9.378</b>      | <b>87%</b>   | <b>1.444</b>      | <b>13%</b>   | <b>411</b>        | <b>4%</b>       | <b>1.033</b>      | <b>10%</b>      |
| 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%              |
|                     | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                    | <b>17.223</b>  | <b>13.537</b>  | <b>79%</b>  | <b>3.198</b>  | <b>19%</b> | <b>488</b>   | <b>3%</b> | <b>11.209</b>  | <b>83%</b>  | <b>2.328</b>  | <b>17%</b>  | <b>16.234</b>     | <b>94%</b>   | <b>989</b>        | <b>6%</b>    | <b>811</b>        | <b>5%</b>       | <b>178</b>        | <b>1%</b>       |
|                     | <b>TM MÁLAGA</b>                               | <b>253.198</b> | <b>218.499</b> | <b>86%</b>  | <b>25.868</b> | <b>10%</b> | <b>8.831</b> | <b>3%</b> | <b>187.312</b> | <b>86%</b>  | <b>31.194</b> | <b>14%</b>  | <b>236.961</b>    | <b>94%</b>   | <b>16.237</b>     | <b>6%</b>    | <b>11.550</b>     | <b>5%</b>       | <b>4.687</b>      | <b>2%</b>       |

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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA              | VF            | VP            | %          | VS           | %          | VD           | %         | VFT<br>VIVIENDAS | VFT<br>PLAZAS | VUL<br>GLOBAL | VUL<br>DEMOG. | VUL<br>SOCIOEC. | VUL<br>ASISTENC. | VUL<br>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-<br>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 SANCHA                      | 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-<br>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             |
|    | <b>CENTRO</b>                               | <b>49.517</b> | <b>38.305</b> | <b>77%</b> | <b>8.945</b> | <b>18%</b> | <b>2.268</b> | <b>5%</b> | <b>3.454</b>     | <b>14.682</b> | <b>0,64</b>   | <b>0,76</b>   | <b>0,61</b>     | <b>0,85</b>      | <b>0,36</b>        | <b>39</b>     |
| 13 | CERRADO DE CALDERON-<br>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             |
|    | <b>ESTE</b>                                 | <b>22.885</b> | <b>19.537</b> | <b>85%</b> | <b>2.572</b> | <b>11%</b> | <b>776</b>   | <b>3%</b> | <b>565</b>       | <b>2.741</b>  | <b>0,70</b>   | <b>0,78</b>   | <b>0,70</b>     | <b>0,90</b>      | <b>0,42</b>        | <b>0</b>      |
| 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-<br>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-<br>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             |
|    | <b>CIUDAD JARDÍN</b>                        | <b>15.026</b> | <b>13.781</b> | <b>92%</b> | <b>715</b>   | <b>5%</b>  | <b>530</b>   | <b>4%</b> | <b>39</b>        | <b>150</b>    | <b>0,61</b>   | <b>0,79</b>   | <b>0,37</b>     | <b>0,85</b>      | <b>0,41</b>        | <b>0</b>      |
| 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-<br>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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA                      | VF            | VP            | %           | VS           | %          | VD           | %         | VFT<br>VIVIENDAS | VFT<br>PLAZAS | VUL<br>GLOBAL | VUL<br>DEMOG. | VUL<br>SOCIOEC. | VUL<br>ASISTENC. | VUL<br>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             |
|    | <b>BAILEN-MIRAFLORES</b>                            | <b>23.221</b> | <b>20.583</b> | <b>89%</b>  | <b>1.766</b> | <b>8%</b>  | <b>872</b>   | <b>4%</b> | <b>62</b>        | <b>216</b>    | <b>0,63</b>   | <b>0,78</b>   | <b>0,48</b>     | <b>0,85</b>      | <b>0,40</b>        | <b>5</b>      |
| 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         |
|    | <b>PALMA-PALMILLA</b>                               | <b>11.568</b> | <b>10.641</b> | <b>92%</b>  | <b>466</b>   | <b>4%</b>  | <b>461</b>   | <b>4%</b> | <b>29</b>        | <b>136</b>    | <b>0,56</b>   | <b>0,79</b>   | <b>0,43</b>     | <b>0,68</b>      | <b>0,32</b>        | <b>1.240</b>  |
| 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-<br>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             |
|    | <b>CRUZ DE HUMILLADERO</b>                          | <b>37.024</b> | <b>32.547</b> | <b>88%</b>  | <b>3.241</b> | <b>9%</b>  | <b>1.236</b> | <b>3%</b> | <b>243</b>       | <b>986</b>    | <b>0,63</b>   | <b>0,79</b>   | <b>0,50</b>     | <b>0,87</b>      | <b>0,36</b>        | <b>0</b>      |
| 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-<br>PARQUE MEDITERRANEO<br>-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-<br>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             |
|    | <b>CARRETERA DE CÁDIZ</b>                           | <b>51.397</b> | <b>44.782</b> | <b>87%</b>  | <b>5.265</b> | <b>10%</b> | <b>1.349</b> | <b>3%</b> | <b>454</b>       | <b>2.015</b>  | <b>0,65</b>   | <b>0,78</b>   | <b>0,52</b>     | <b>0,91</b>      | <b>0,38</b>        | <b>0</b>      |
| 47 | CHURRIANA-EL PIZARRILLO-<br>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-<br>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             |
|    | <b>CHURRIANA</b>                                    | <b>8.064</b>  | <b>7.248</b>  | <b>90%</b>  | <b>540</b>   | <b>7%</b>  | <b>276</b>   | <b>3%</b> | <b>92</b>        | <b>515</b>    | <b>0,72</b>   | <b>0,81</b>   | <b>0,67</b>     | <b>0,96</b>      | <b>0,46</b>        | <b>0</b>      |
| 51 | CAMPANILLAS   | 6.451         | 6.666         | 103%        | -472         | -7%        | 257          | 4%        | 7                | 44            | 0,55          | 0,83          | 0,38            | 0,70             | 0,31               | 6             |
|    | <b>CAMPANILLAS</b>                                  | <b>6.451</b>  | <b>6.666</b>  | <b>103%</b> | <b>-472</b>  | <b>-7%</b> | <b>257</b>   | <b>4%</b> | <b>7</b>         | <b>44</b>     | <b>0,55</b>   | <b>0,83</b>   | <b>0,38</b>     | <b>0,70</b>      | <b>0,31</b>        | <b>6</b>      |
| 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 /<br>ÁREA ESTADÍSTICA             | VF             | VP             | %           | VS            | %          | VD           | %         | VFT<br>VIVIENDAS | VFT<br>PLAZAS | VUL<br>GLOBAL | VUL<br>DEMOG. | VUL<br>SOCIOEC. | VUL<br>ASISTENC. | VUL<br>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-<br>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-<br>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             |
|    | <b>PUERTO DE LA TORRE</b>                  | <b>10.822</b>  | <b>10.871</b>  | <b>100%</b> | <b>-368</b>   | <b>-3%</b> | <b>319</b>   | <b>3%</b> | <b>25</b>        | <b>166</b>    | <b>0,66</b>   | <b>0,84</b>   | <b>0,52</b>     | <b>0,85</b>      | <b>0,42</b>        | <b>0</b>      |
| 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             |
|    | <b>TEATINOS-UNIVERSIDAD</b>                | <b>17.223</b>  | <b>13.537</b>  | <b>79%</b>  | <b>3.198</b>  | <b>19%</b> | <b>488</b>   | <b>3%</b> | <b>60</b>        | <b>254</b>    | <b>0,72</b>   | <b>0,84</b>   | <b>0,73</b>     | <b>0,94</b>      | <b>0,38</b>        | <b>0</b>      |
|    | <b>TM MÁLAGA</b>                           | <b>253.198</b> | <b>218.499</b> | <b>86%</b>  | <b>25.868</b> | <b>10%</b> | <b>8.831</b> | <b>3%</b> | <b>5.029</b>     | <b>21.904</b> | <b>0,65</b>   | <b>0,80</b>   | <b>0,56</b>     | <b>0,87</b>      | <b>0,39</b>        | <b>1.290</b>  |

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\_km<sup>2</sup>)
- 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 (€/m<sup>2</sup>t)
- 22 Viviendas gestionadas por el IMVRRU (Nº)