



PMVS ²⁰/₃₀

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL | abril 2024

ANTECEDENTES Y CRITERIOS METODOLÓGICOS 6

OBJETO DEL DOCUMENTO	6
ENFOQUE OPERATIVO.....	7
DISTRITOS, SECCIONES CENSALES Y BARRIOS	8

INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO..... 14

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL	14
EDADES Y DEPENDENCIA	18
INMIGRACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN	19
CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN EN LOS BARRIOS DE ALMERÍA	20

1.2 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN 22

RENTA NETA DECLARADA	22
DESEMPLEO	23
UMBRAL DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL.....	24

1.3 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA..... 26

COMPOSICIÓN ESTADÍSTICA DE LOS HOGARES	26
PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES	26
DEMANDA REGISTRADA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	28
PERSONAS SIN HOGAR	29
VULNERABILIDAD SOCIAL MUNICIPAL	30
OTROS ASPECTOS SOCIALES	31
CONCLUSIÓN: NECESIDADES DE VIVIENDA Y DESTINO A PROTECCIÓN SOCIAL	32

1.4 ANÁLISIS DE LOS ENTORNOS RESIDENCIALES 34

VULNERABILIDAD SUBJETIVA	34
--------------------------------	----

1.5 NUEVAS OPORTUNIDADES DE DEMANDA 36

COHOUSING	36
ATRACCIÓN DE TALENTO Y TELETRABAJO	37

2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y OFERTA RESIDENCIAL

2.1. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALMERÍA 40

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	40
NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO RELATIVO	40
ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL	44
NECESIDADES DE REHABILITACIÓN	45
VIVIENDA VACÍA _CONCEPTO Y METODOLOGÍA.....	49
VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS	50
VIVIENDA PROTEGIDA.....	52
PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA Y SOCIAL	56
MERCADO DE VIVIENDA	58
VIVIENDA EN ALQUILER	62
OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA EN ALMERÍA.....	64
VIVIENDA TURÍSTICA	66

2.2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN EL SECTOR RESIDENCIAL 68

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	68
ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS POTENCIALES	69
ESTIMACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS	70

3. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS EXISTENTES

3.1 RECURSOS PÚBLICOS AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 74

PATRIMONIO Y ENTIDADES PÚBLICAS DE GESTIÓN.....	74
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	75
PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER.....	75

CRÉDITOS:

PROMOTOR: Ayuntamiento de Almería
Ent. Responsable: Empresa Municipal Almería XXI _marzo 2024

REDACTOR: Pablo García-Pellicer López, **arquitecto**
contacto: 2pgarquitectos@gmail.com





PROGRAMAS DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN77

PLANES CONCERTADOS DE REGENERACIÓN URBANA Y ARRUS 78

RECURSOS DE FINANCIACIÓN80

ESTRATEGIA

INTRODUCCIÓN 84

DIAGNÓSTICO DAFO SECTOR RESIDENCIAL 88

DEBILIDADES88

AMENAZAS88

FORTALEZAS.....88

OPORTUNIDADES89

SÍNTESIS DE LA OPINIÓN CIUDADANA89

PLANIFICACIÓN DE LA OFERTA PARA ATENDER LA DEMANDA..... 90

OBJETIVOS..... 92

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS 92

CARACTER INTEGRADO 93

OBJETIVOS OPERATIVOS E HITOS..... 94

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN 95

ESTRATEGIAS 96

BASES TERRITORIALES96

ESTRATEGIAS PMVS..... 97

ENFOQUES TERRITORIALES..... 99

ALMERÍA-MUNICIPIO..... 99

ALMERÍA-ENTORNOS DESFAVORECIDOS 100

ALMERÍA-CASCO HISTÓRICO.....101

ALMERÍA-BARRIO ALTO / LOS MOLINOS102

ALMERÍA-NÚCLEOS RURALES.....103

PROGRAMA de ACTUACIONES

TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES106

1. PLAN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA108

1.1 PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PROTEGIDA 108

1.3. PARQUE DE VIVIENDAS PARA EMERGENCIA SOCIAL 111

1.2 FOMENTO DE LA PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE 112

2. PLAN DE FOMENTO DEL ALQUILER.....114

2.1 PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER 114

2.2 PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA VACÍA..... 116

3. PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS118

3.1 PROGRAMAS PARA AFRONTAR LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL 118

3.2 PROGRAMA DE INCREMENTO Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL120

4. PLAN DE REHABILITACIÓN122

4.1 PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS122

4.2 PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PRIVADA124

4.3 PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS.....126

5. OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN130

5.1 PROGRAMA DE CREACIÓN DE OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN130

ESTUDIO ECONÓMICO

ANEXOS

ANEXO I: PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXO II: CUADROS RESUMEN

ANEXO III: PLANOS



el PMVS es una herramienta
para concretar los planes de vivienda
estatal y autonómico en Almería
y complementar con
las políticas y estrategias locales

ANTECEDENTES Y CRITERIOS METODOLÓGICOS

OBJETO DEL DOCUMENTO

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) se redactan en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan a los Ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un **“instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”**. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de estos Planes.

Su finalidad principal es concretar a nivel

local las necesidades y propuestas en materia de vivienda en coherencia con las determinaciones del vigente Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana 2030 (Decreto 91/2020, de 30 de junio).

El Ayuntamiento de Almería licitó en 2014 unos trabajos técnicos para la elaboración de un PMVS. No obstante, el plan redactado inicialmente no llegó a ser aprobado definitivamente por reiteradas deficiencias en su documentación (informe de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía del 3 de enero de 2018).

Por otra parte, la **necesaria adaptación** a los

nuevos Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, al Plan Vive en Andalucía, al Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, y a los recursos extraordinarios de los fondos europeos tras la crisis del COVID-19 han aconsejado la redacción de un nuevo documento.

El presente Plan Municipal de Vivienda-PMVS 2030, promovido por el Ayuntamiento de Almería, pretende concretar en su territorio municipal los planes vigentes de ámbito autonómico y nacional, en coordinación y coherencia con los planes urbanísticos (PGOU 98 y Adaptación Parcial a la LOUA-2018) y estratégicos (Plan Estratégico y Agenda Urbana Almería 2030) .

ENFOQUE OPERATIVO

TRIPLE PERSPECTIVA

La metodología para su redacción sigue las recomendaciones de la Guía-Modelo PMVS publicada por la Junta de Andalucía, abordando la planificación desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** datos de información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** definición de los objetivos y diseño de estrategias en materia de vivienda y regeneración urbana.
- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo. Aunque los PMVS suelen

definirse con un horizonte temporal de cinco años, se considera adecuado extenderlo al año 2030 como el Plan Andaluz y la visión estratégica del territorio.

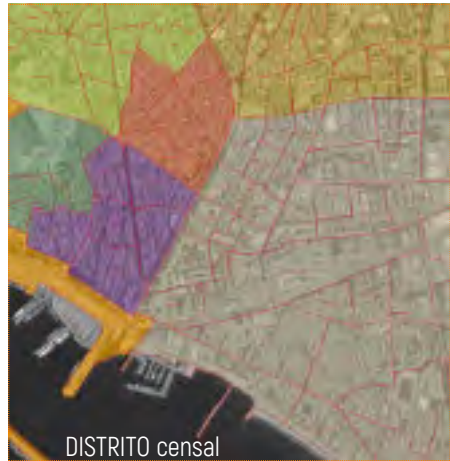
DOCUMENTO OPERATIVO

La complejidad y vasta extensión del sector de la vivienda en una capital de provincia dinámica como Almería pueden abocar al documento a una extensión inabarcable, escasamente inteligible para el ciudadano y sociedad local y poco manejable para la toma de decisiones. Para intentar evitarlo, el PMVS se ha elaborado atendiendo a varios criterios:

- **Datos comparativos;** se muestran los datos oficiales del municipio de Almería

comparados con los de la media nacional y de las ciudades competitivas de su entorno (Roquetas de Mar y El Ejido a nivel provincial, las capitales andaluzas más cercanas de Málaga y Granada, y las ciudades cercanas de Murcia y Cartagena. De este modo se puede comprender en qué medida el dato resulta singular.

- **Selección de los datos** útiles para justificar las estrategias, programar y cuantificar las actuaciones.
- **Lenguaje gráfico:** el documento se ha compuesto con profusión gráfica y jerarquía visual para facilitar su comprensión por un público no técnico y acercar de ese modo el contenido al ciudadano.



INE_Instituto Nacional de Estadística Distritos y Secciones Censales

Los datos oficiales de mayor detalle territorial los proporciona el INE a nivel de Sección Censal, que son cada uno de los polígonos rojos identificados, y que pueden variar en diferentes años, al dividirse los existentes. Los Distritos Censales agrupan las secciones censales.

El INE en 2018 describe el término municipal de Almería en 8 distritos y 127 secciones censales. A modo de ejemplo, el Distrito n°7 (desde Oliveros al núcleo urbano de Costacabana) agrupa actualmente 42 secciones censales.

los datos del INE del Censo de Población y Vivienda -2021 todavía no han sido publicados íntegramente

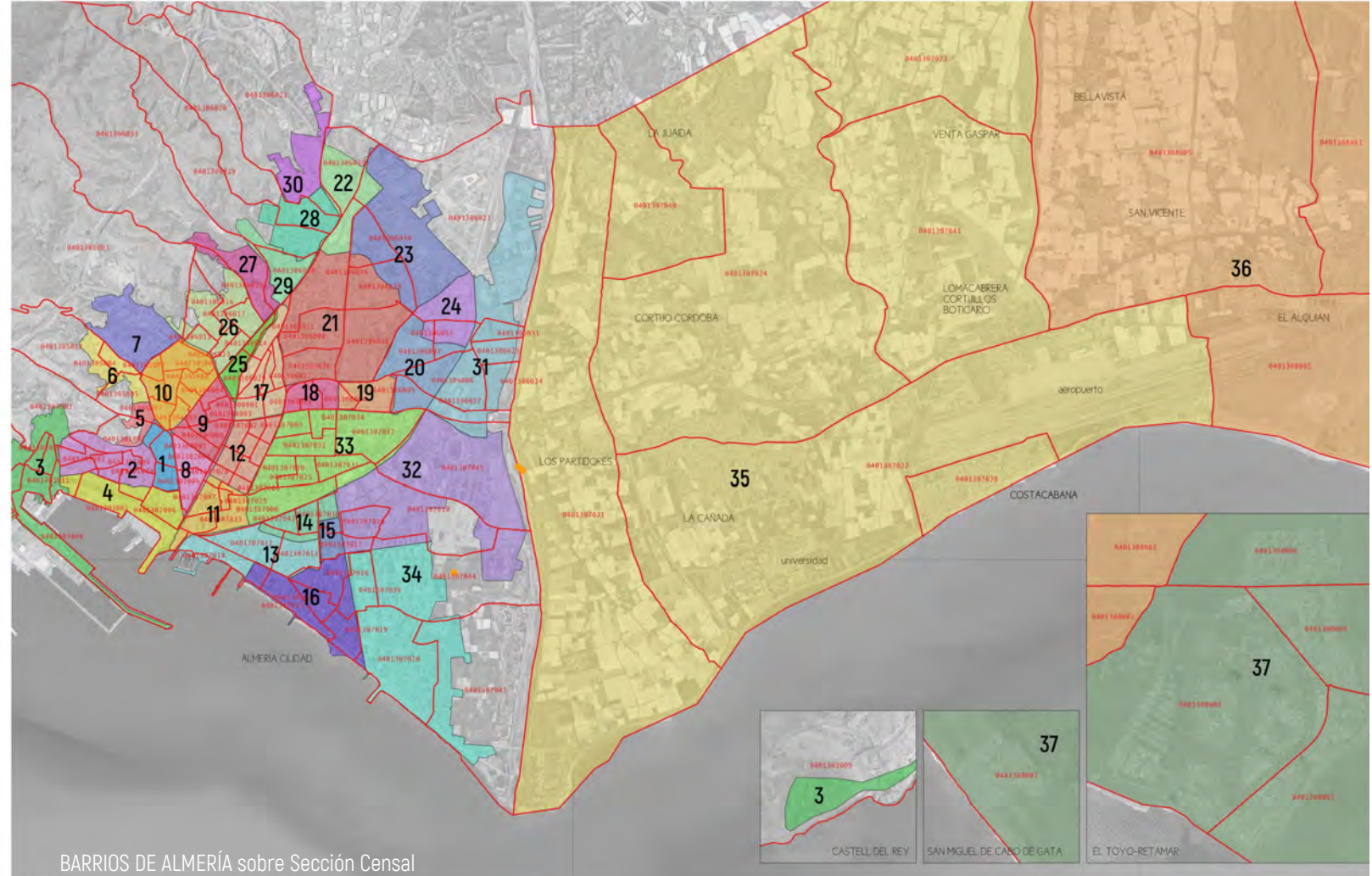
DISTRITOS, SECCIONES CENSALES Y BARRIOS

La representación gráfica de los datos en el territorio alberga cierta complejidad:

- Gran parte de los datos que se publican oficialmente son únicamente a nivel de municipio y de provincia.
- Los datos con mayor detalle provienen de los Censos de Población y Vivienda del INE, realizados en 2001, 2011 y 2021, que describen los datos a nivel de Distrito y de Sección Censal. No obstante, la parte de vivienda del Censo de 2021 todavía no se ha publicado íntegramente a la fecha de entrega de este documento.
- No existe una delimitación oficial de barrios del Ayuntamiento de Almería. Sin embargo, para una mejor comprensión del análisis, se hace referencia a los mismos, pese no coincidir en el territorio con la distribución estadística en distritos y secciones censales.

BARRIOS DE ALMERÍA sobre Sección Censal

- 1: Centro-paseo
- 2: Casco Histórico
- 3: La Chanca-Pescadería
- 4: Parque Nicolás Salmerón
- 5: Cerro de San Cristóbal
- 6: Fuentecica-Quemadero
- 7: Esperanza
- 8: Centro-Rambla
- 9: Santa Rita
- 10: Plaza de Toros
- 11: Oliveros
- 12: Altamira
- 13: Ciudad Jardín
- 14: Tagarete
- 15: 500 viviendas
- 16: Zapillo
- 17: Barrio Alto
- 18: Regiones
- 19: Diezmo
- 20: Los Molinos
- 21: San Luis
- 22: Torre Cárdenas
- 23: Villa Blanca
- 24: Chocillas
- 25: San Félix
- 26: Los Ángeles
- 27: Cruz de Caravaca
- 28: Piedras Redondas
- 29: Araceli
- 30: Los Almendros
- 31: El Puche
- 32: Cortijo Grande
- 33: Nueva Andalucía
- 34: Nueva Almería
- 35: La Cañada-Costacabana-LomaCabrera
- 36: El Alquíán-San Vicente-Venta Gaspar
- 37: Retamar-El Toyo- San Miguel de Cabo de Gata



BARRIOS DE ALMERÍA Relación con INE-Secciones Censales

Los barrios de Almería no se encuentran delimitados oficialmente. Sin embargo, en numerosos documentos del Ayuntamiento se refiere la distribución gráfica representada.

Como se observa en el plano realizado mediante Sistemas de Información Geográfica, la delimitación oficial del INE en Distritos y Secciones Censales no corresponde exactamente con los barrios delimitados; de hecho, algunos barrios agrupan secciones estadísticas de distintos distritos.

INFORMACIÓN Y ANÁLISIS



1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL

CRECIMIENTO A NIVEL TERRITORIAL

Las principales características son:

- El término municipal crece 3 veces más que la **media nacional** en los últimos 10 años, y por encima de las capitales provinciales de su entorno
- En la última década, de cada 10 nuevos habitantes de la **provincia de Almería**, aproximadamente 2 son residentes de la capital, 5 en los municipios del Poniente, 2 en el Levante almeriense y 1 en el Bajo Andarax o en el resto de la provincia.
- Sin embargo, Almería crece en proporción de población menos de la mitad que lo que crecen sus **municipios colindantes**.

CRECIMIENTO DIFERENCIADO A NIVEL MUNICIPAL

No obstante, este crecimiento global no es uniforme en el municipio. El análisis de la evolución de la población por distritos en el último medio siglo y por secciones censales en la última década refleja que:

- En los últimos 50 años la ciudad ha crecido casi el doble en población. Sin embargo, el centro tradicional (distritos 1 y 2) ha perdido un 45% de residentes en este mismo periodo.
- El Centro Histórico ha perdido un 5% de habitantes en la última década y en los

últimos dos años se mantiene. Pero hay que tener en cuenta que anteriormente ya había perdido la mitad de los residentes que tuvo en 1960.

- El despliegue del crecimiento territorial se ha realizado hacia el norte y este de la ciudad compacta, desplazando el eje vital de la vitalidad urbana desde el Paseo y Rambla hacia la Avda. del Mediterráneo.
- En la última década, el crecimiento del municipio lo protagonizan los barrios de Cortijo Grande y la Vega de Acá (+5.700 habitantes, El Toyo-Retamar (+4.000 hab.) y Villablanca-Chocillas (+3.600 hab.)

el municipio de Almería crece 3 veces más que la media nacional y por encima de las capitales provinciales de su entorno

CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
Población 2022								
D.01: Variación de la población (%) entre 2012- 2022	4,10 %	13,90%	5,30%	-2,30%	1,80%	4,10%	0,90%	1,43%
CRECIMIENTO DE HOGARES	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
D.32 Variación del número de hogares 2011-2021 (%)	9,80 %	18,40%	12,30%	1,40%	3,30%	4,20%	1,00%	5%

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

	población 2022	% 2022-2012 10 años	incremento decenal nº habitantes
ALMERÍA capital:	199.237	4,10%	7.804
Huércal de Almería	18.384	12,70%	2.065
Roquetas de Mar	102.881	13,90%	12.523
Níjar	31.816	8,00%	2.351

Fuente: INE-2023

Crecimiento de la ciudad Comparación de Almería 1952-2010

Fuente: MITMA-INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL ,comparativa de foto Vuelo Americano B y PNOA

Almería ha crecido fundamentalmente hacia levante y en menor medida al norte. El eje vital histórico del Paseo se ha desplazando 50 años más tarde a la Avda. Mediterráneo. El centro tradicional ha perdido casi un 50% de residentes entre estas dos fotografías.



Desde 1950 la ciudad se ha más que duplicado en población... pero el Centro ha perdido la mitad de sus residentes

POBLACIÓN							
DISTRITO CENSAL ALMERÍA-capital	2020	extranjeros		2010	1970*	EVOLUCIÓN	
		%. 2020	VARIACIÓN % 2020-2015			10 AÑOS	50 AÑOS
Distrito 1	3.351	12,24 %	52,99 %	3.514	5.907	-4,64 %	-43,27 %
Distrito 2	6.499	6,49 %	35,69 %	7.219	12.092	-9,97 %	-46,25 %
Distrito 3	11.478	14,84 %	37,01 %	11.476	16.121	0,02 %	-28,80 %
Distrito 4	7.007	9,53 %	33,07 %	7.408	8.400	-5,41 %	-16,59 %
Distrito 5	14.479	16,49 %	39,84 %	15.039	15.606	-3,72 %	-7,22 %
Distrito 6	66.319	12,85 %	18,63 %	61.428	31.197	7,96 %	112,58 %
Distrito 7	75.055	8,67 %	12,52 %	70.826	23.842	5,97 %	214,80 %
Distrito 8	17.134	16,01 %	24,06 %	13.103	970	30,76 %	1667,01 %
ALMERÍA	201.322	11,60 %	21,62 %	190.013	114.135	5,95 %	76,39 %
PROVINCIA ALM.	727.945	21,24 %	11,94 %			4,66 %	92,76 %
ANDALUCÍA	8.464.410	8,29 %	10,34 %			1,12 %	41,29 %

Fuente: INE-2022 | Elaboración propia. * El desglose de la población por distritos en el año 1970 ha sido estimado mediante análisis gráfico.

INCREMENTO DE Nº RESIDENTES Y SU ORIGEN: 2010-2020					
TOTAL	Nacieron en el mismo municipio	Nacieron en otro municipio de la provincia	Nacieron en otra provincia de Andalucía	Nacieron en otra CCAA	Nacieron en el extranjero
-163	-180	-84	-16	18	99
-720	-420	-189	-103	-107	99
2	-276	-175	-32	-83	568
-401	-236	-235	-64	-33	167
-560	-451	-478	-154	-68	591
4.891	2.910	-565	210	208	2.128
4.229	3.362	-225	340	56	696
4.031	2.195	268	221	354	993
11.309	6.904	-1.683	402	345	5.341
100,00 %	61,05 %	-14,88 %	3,55 %	3,05 %	47,23 %
	63,56 %	4,80 %	2,92 %	9,54 %	19,18 %
	-7,99 %	27,77 %	2,66 %	2,22 %	75,34 %

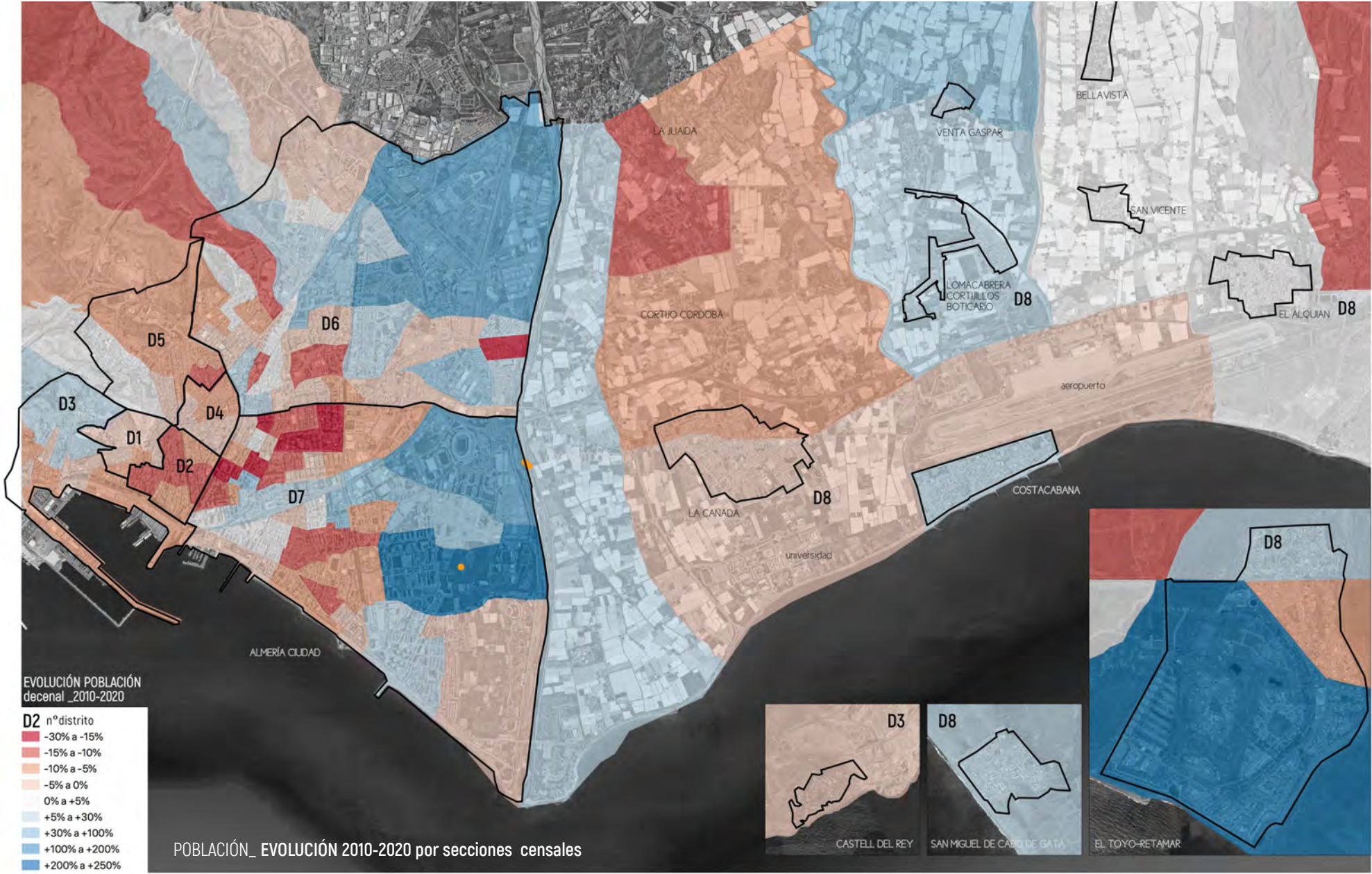
- Sin embargo, en esta última década el Centro tradicional de Almería (Centro Histórico, Centro-Paseo y Centro-Rambla) no sólo no han crecido, sino que han perdido en conjunto cerca de -2.200 vecinos.
- Los barrios de El Zapillo y Nueva Andalucía han sufrido en conjunto un descenso de casi una quinta parte de su población (-4.200 residentes)
- La Cañada y los diseminados de su entorno, así como San Miguel de Cabo de Gata crecen proporcionalmente el doble que la media municipal, pero El Alquíán-San Vicente apenas se mantienen.

PROCEDENCIA DE LA POBLACIÓN

En términos globales, el incremento de la población entre 2010 y 2020 proviene en un 61% de personas nacidas en el propio municipio, un 47% nacidos en el extranjero, un 3,5% son andaluces nacidos en otra provincia y otro 3% españoles nacidos fuera de Andalucía. Pero además hay que restar cerca de 1.700 residentes (-15%) nacidos en otro municipio de la provincia de Almería, que en estos 10 años ha perdido la capital .

El análisis a nivel de detalle por sección censal arroja otras conclusiones de interés:

- En el Toyo-Retamar, de los nuevos residentes de la última década, el 55% nacieron en Almería, casi un 12% en otro municipio almeriense (con singular protagonismo de los procedentes de Campohermoso y San Isidro de Níjar), y un 14% en el extranjero.
- De los nuevos pobladores de la zona de la Vega de Acá, el 70% nacieron en otra zona de Almería, el 9% en otro municipio de la provincia y un 6% en el extranjero.
- El Centro Histórico ha perdido en los últimos diez años casi 500 habitantes a nivel global, a pesar de haber incrementado en ese periodo 220 nuevos residentes nacidos en el extranjero.



EDADES Y DEPENDENCIA	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Índice de envejecimiento de la población (%)	16,20 %	9,80 %	9,80 %	21,50 %	17,60 %	15,30 %	16,80 %	17,80 %
Índice de senectud (%)	9,70 %	6,80 %	8,70 %	10,80 %	9,20 %	10,30 %	10,50 %	10,80 %
Índice de dependencia infantil (%)	23,70 %	24,70 %	27,10 %	19,90 %	21,30 %	23,50 %	24,60 %	21,70 %
Índice de dependencia total (%)	47,80 %	38,30 %	40,90 %	53,30 %	47,60 %	46,00 %	50,00 %	48,70 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO= Nº de habitantes mayores de 65 años por cada 100 habitantes

ÍNDICE DE SENECTUD= % de población mayor de 85 años sobre la población mayor de 65 años.

ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) y mayores (+65) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

EDADES Y DEPENDENCIA

La provincia de Almería presenta el mayor saldo vegetativo (=nacimientos-defunciones) de España (0,99%_INE 2022).

No obstante, Almería capital presenta actualmente un saldo vegetativo ligeramente negativo (-0,20%). En términos generales la población municipal es joven, aunque existen diferencias según las zonas del municipio:

- Almería presenta unos índices de envejecimiento y de dependencia total inferiores a las medias española y de casi todas las capitales de su entorno.

- El área metropolitana de Almería presenta la población media más joven entre las grandes áreas urbanas españolas.

- En Almería, de media un tercio de la población (33%) tiene menos de 30 años y el 22% mayor de 60 años.

- En la Chanca-Pescadería y El Puche la población infantil y joven constituyen el 50% de la población, y los mayores de 60 no llegan al 12% .

- Las grandes zonas de crecimiento de la última década (Chocilllas, Vega de Acá, El Toyo-Retamar) se caracterizan por una población muy joven (35%) y pocos mayores (13%).

Sin embargo, en relación con la vivienda se detectan algunos otros aspectos a tener en cuenta, porque resultan indicadores de cierta

vulnerabilidad sociodemográfica:

- Existen zonas en Centro-Paseo y Centro-Rambla donde casi la mitad de los residentes tienen actualmente más de 60 años, y en el barrio de Plaza de Toros y Nueva Andalucía superan la tercera parte del total de la población.

- Gran parte de las zonas alrededor de El Paseo, Avda. Pablo Iglesias, La Rambla y ‘Zapillo concentran población mayor de 75 años por encima de la media española.

- En Almería existen 7.734 hogares unipersonales de mayores de 64 años (75% mujeres). Las zonas de C/Granada, C/ Murcia, Barrio Alto y C/ Altamira sobrepasan el 20% de hogares con estas características respecto del total.

Vulnerabilidad sociodemográfica

% de población de 75 años y más

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Están señaladas las secciones censales donde la proporción es mayor que la media española (7,4%). Se observa la fuerte concentración de población mayor en el centro de la ciudad (Casco Histórico, Paseo y La Rambla), en la zona de la Plaza de Toros-Santa Rita, Bº Los Angeles y en Zapillo al norte del Estadio de la Juventud.



Vulnerabilidad sociodemográfica

% de hogares unipersonales de mayores de 64 años

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Se señalan las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media española (9,6%). Se observa la fuerte concentración estos hogares potencialmente muy dependientes en el Barrio Alto, Santa Rita y Altamira (superiores al 20% del total de hogares), y en menor medida en Centro, Zapillo y Los Molinos.



INMIGRACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN

EXTRANJEROS A NIVEL TERRITORIAL

- Almería presenta actualmente un 11,00% de extranjeros sobre la población total, por encima de las medias española (11,70%) y andaluza (8,70%), pero muy inferior a la media provincial (21,90%).

- El crecimiento proporcional de extranjeros en el municipio en los últimos quince años es seis veces mayor que el crecimiento total de población, y el triple que el crecimiento de extranjeros en España.

- En la composición actual de los extranjeros en el municipio predominan los procedentes del continente africano (58,1%) seguidos de los de otros países de Europa (22,97%), los de procedencia americana (14,42%) y asiática (4,5%).

Almería es un municipio muy joven en términos generales, pero con grandes diferencias de edad entre barrios

POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN POR BARRIOS	POBLACIÓN-2020		EDADES -2020			EVOLUCIÓN respecto hace:			POBLACIÓN EXTRANJERA	
	Población	% territorio	0-29	30-59	+60	5 años	10 años	15 años	% del TOTAL	EVOLUCIÓN 5 años
						2020-2015	2020-2010	2020-2005		2020-2015
CENTRO HISTÓRICO	8.758	4,35%	29,49%	42,26%	28,25%	0,25%	-4,97%	-9,78%	11,22%	41,85%
CHANCA + PESCADERÍA + CASTELL DEL REY	7.472	3,71%	41,47%	41,25%	17,28%	0,99%	1,29%	5,21%	17,51%	36,11%
CENTRO-PASEO	5.098	2,53%	26,38%	37,58%	36,03%	-0,41%	-9,22%	-17,33%	4,79%	45,24%
CENTRO-RAMBLA	21.620	10,74%	27,33%	40,47%	32,21%	-0,03%	-5,45%	-9,02%	7,46%	10,40%
FUENTECICA + QUEMADERO + ESPERANZA	7.377	3,66%	37,49%	44,63%	17,88%	2,27%	-0,46%	3,15%	20,02%	38,43%
PLAZA DE TOROS	8.644	4,29%	27,43%	42,54%	30,03%	1,43%	-6,59%	-10,58%	12,70%	40,41%
LOS MOLINOS + EL DIEZMO + REGIONES	12.674	6,30%	34,10%	44,75%	21,15%	2,21%	5,64%	12,08%	12,61%	29,60%
BARRIO ALTO	7.113	3,53%	30,70%	43,54%	25,76%	3,49%	-1,21%	-1,81%	11,67%	26,33%
LOS ÁNGELES + CRUZ CARAVACA+SAN FÉLIX	13.319	6,62%	30,66%	42,71%	26,63%	2,24%	-3,93%	-7,40%	12,31%	64,33%
ARACELI + PIEDRAS REDONDAS + LOS ALMENDROS +TORRECÁRDENAS	12.174	6,05%	38,99%	47,57%	13,44%	2,35%	13,63%	46,59%	6,01%	24,07%
SAN LUIS + VILLABLANCA + LAS CHOCILLAS	15.596	7,75%	36,20%	48,74%	15,06%	10,84%	30,57%	84,09%	4,96%	19,66%
EL PUCHE	5.443	2,70%	47,20%	44,15%	8,65%	-3,94%	-4,64%	11,08%	54,14%	-3,63%
NUEVA ANDALUCÍA	11.517	5,72%	29,06%	40,88%	30,06%	-0,24%	-14,16%	-8,88%	11,54%	7,40%
ZAPILLO + CIUDAD JARDIN. + TAGARETE + 500 VIV	18.878	9,38%	29,83%	44,88%	25,29%	-1,31%	-11,17%	-6,11%	7,02%	24,12%
NUEVA ALMERÍA + VEGA DE ACÁ + CORTIJO GRANDE	15.680	7,79%	35,34%	49,80%	14,86%	14,20%	101,41%	130,25%	5,60%	-4,77%
LA CAÑADA + COSTACABANA + VENTA GASPAR +LOMACABRERA	12.825	6,37%	35,78%	45,98%	18,24%	13,11%	13,62%	30,07%	11,78%	39,39%
EL ALQUIJÁN +SAN VICENTE + BELLAVISTA	5.914	2,94%	35,09%	45,71%	19,21%	-0,61%	0,54%	13,56%	16,69%	21,10%
RETAMAR + EL TOYO + SAN MIGUEL CABO DE GATA	11.220	5,57%	31,30%	43,64%	13,69%	20,88%	55,38%	129,64%	15,65%	25,70%
ALMERÍA término municipal	201.322	100%	33,19%	44,61%	22,20%	3,67%	5,95%	19,16%	11,60%	21,62%

Fuente: INE- 2022 _Elaboración propia según agrupación de secciones censales en barrios

En los últimos 5 años,
la población inmigrante ha
crecido proporcionalmente en la
ciudad casi el doble que en la
provincia

POBLACIÓN INMIGRANTE					ORIGEN DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE ACTUAL					
DISTRITO CENSAL ALMERÍA-capital	Nº INMIGRANTES	% sobre POBLACIÓN	EVOLUCIÓN 5 AÑOS		Europa	África	América	Asia	Otros	
			2020-2015	%						
Distrito 1	410	12,24 %	142	52,99 %	19,51 %	47,56 %	28,54 %	4,39 %	0,00 %	
Distrito 2	422	6,49 %	111	35,69 %	27,73 %	33,65 %	31,99 %	6,64 %	0,00 %	
Distrito 3	1.703	14,84 %	460	37,01 %	6,87 %	87,02 %	4,17 %	1,94 %	0,00 %	
Distrito 4	668	9,53 %	166	33,07 %	29,04 %	38,02 %	23,65 %	9,13 %	0,15 %	
Distrito 5	2.387	16,49 %	680	39,84 %	18,06 %	62,00 %	14,62 %	5,28 %	0,04 %	
Distrito 6	8.520	12,85 %	1.338	18,63 %	15,81 %	68,06 %	12,75 %	3,35 %	0,04 %	
Distrito 7	6.508	8,67 %	724	12,52 %	32,76 %	40,35 %	19,62 %	7,18 %	0,09 %	
Distrito 8	2.743	16,01 %	532	24,06 %	33,98 %	57,93 %	6,38 %	1,68 %	0,04 %	
ALMERÍA	23.361	11,60 %	4.153	21,62 %	22,90 %	58,08 %	14,42 %	4,55 %	0,05 %	
PROVINCIA ALM.		21,24 %	16.491	11,94 %	38,03 %	50,35 %	9,44 %	2,15 %	0,04 %	
ANDALUCÍA		8,29 %		10,34 %	46,66 %	28,36 %	18,81 %	6,03 %	0,13 %	

Fuente: INE-2020 | Elaboración propia.

EXTRANJEROS A NIVEL CIUDAD

Resulta de gran interés el análisis de la tendencia de crecimiento observada entre los años 2020 y 2015:

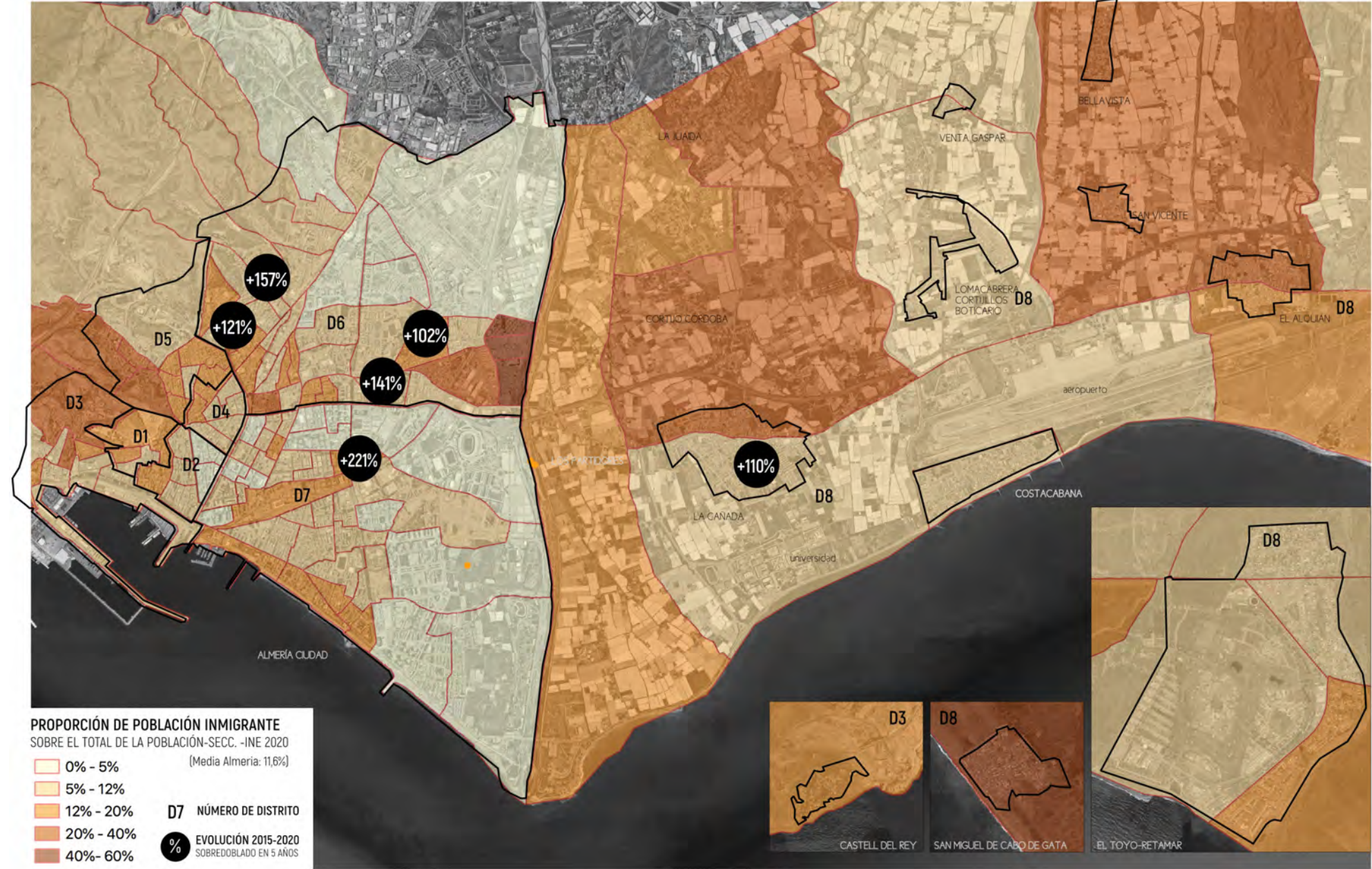
- En los últimos 5 años , los extranjeros han crecido en el municipio de Almería un 21,6%, muy por encima de las medias de crecimiento nacional (14,90%), andaluza (10,34%) y provincial (11,94%).
- El colectivo que más ha crecido proporcionalmente es el africano (48,21%) seguido muy de cerca por los de procedencia americana (45,49%), habiéndose reducido los de origen en otro país europeo en una quinta parte (-21,6%) en el último lustro.

- En las últimas décadas la población extranjera en la ciudad se ha concentrado fundamentalmente en el barrio de El Puche (actualmente 53% del total, aunque decreciendo). También destaca su alta proporción en la parte más oriental del municipio, en el entorno de la carretera de Cabo de Gata (40%, aunque su tendencia de crecimiento también es inferior a la media municipal).
- A nivel de detalle destacan varias secciones censales en las que el incremento de extranjeros en estos últimos cinco años se ha más que duplicado; es decir, donde han crecido proporcionalmente **más de cinco veces respecto de la media municipal**:

- Zona de Calzada de Castro cercana con Avda.Mediterráneo: (221%)
- Cruz de Caravaca: (157%)
- Barrio de Los Molinos: al sur oeste (141%) y noroeste (102%)
- Barrio de Los Ángeles, en el entorno del mercado: (121%)
- La Cañada sur: (110%)

En el barrio de Los Molinos la proporción de extranjeros en los últimos 10 años ha crecido el doble que en el resto de la ciudad.

La estrategia en materia de vivienda es una herramienta poderosa para mejorar la integración social de la población inmigrante y construir una sociedad más cohesionada.



RENTA Y POBLACIÓN PARADA	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
RENTA NETA MEDIA ANUAL por HABITANTE (2021)	11.789 €	10.087 €	8.842 €	14.035 €	11.902 €	12.305 €	11.560 €	12.269 €
RENTA NETA MEDIA ANUAL por HOGAR (2021)	30.170 €	26.720 €	25.471 €	31.402 €	30.219 €	33.461 €	31.459 €	30.552 €
Fuente: INE 2024_ ingresos anuales declarados por habitante (datos AEAT-2021)								
ÍNDICE DE GINI (2021) indicador de desigualdad	34,15	34,23	30,76	35,66	33,65	33,26	31,92	33,00
Fuente: INE-2023. El índice de Gini es una medida de desigualdad según ingresos que toma el valor 0 en caso de equidad perfecta y el valor 100 en caso de máxima desigualdad								
% DE PARADOS TOTAL sobre la población 16-64 años	13,50 %	10,30 %	8,20 %	14,50 %	13,80 %	8,90 %	10,50 %	8,80 %
Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)								

1.2 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN

RENTA NETA DECLARADA

CONTEXTO

La provincia de Almería en 2021 es la que alberga menor renta neta media por habitante (10.103€) a nivel nacional, y contiene cinco municipios entre los diez con menores ingresos por habitante de España.

La capital se encuentra por encima de las medias provincial y regional, aunque por debajo de la ratio nacional y de las capitales de su entorno competitivo.

De igual modo ocurre con la renta neta anual de los hogares del municipio de Almería, siendo inferior al hogar medio español, pero superior a la media del hogar andaluz y del hogar provincial.

DESIGUALDADES EN TERRITORIO

En Almería se estiman un 17,10% de población con ingresos inferiores a 7.500€ anuales (INE-2021), por lo que resulta de interés analizar la distribución territorial de la renta por hogar y su crecimiento para identificar las zonas de mayor vulnerabilidad.

- Una quinta parte de las secciones censales presenta rentas medias por persona inferiores a 10.000€.
- Los distritos con mayor renta se encuentran en el centro de la ciudad.
- En cuanto a la tendencia de crecimiento, la variación de renta media de los hogares en los últimos cinco años (2020-2015) ha sido bastante igualitarios en el término

municipal, aunque destacan la fuerte variación entre el +5% de crecimiento respecto de la media municipal en el distrito 8 (debido fundamentalmente al dinamismo de crecimiento de Retamar-El Toyo), y el descenso del -7% del distrito 4 ubicado en el centro de la ciudad.

Un recurso para analizar la desigualdad en un territorio es el **índice de Gini** :

- En Almería este índice (34,15) se encuentra ligeramente por encima de la media nacional (33) y de la mayoría de las poblaciones de su entorno competitivo, por lo que existe mayor desigualdad.
- En la capital se localizan las zonas más ricas y más pobres estadísticamente de toda la provincia.

la desigualdad por ingresos económicos es ligeramente mayor en el municipio de Almería que en España

Mapa de Renta, calle a calle
EL PAÍS_ recurso interactivo

Basado en los datos del INE, este recurso interactivo ofrece información de la renta media por persona y por hogar de cada sección censal de todos los territorios de España, indicando además su situación en comparación con la media de la CCAA.



RENTA NETA DECLARADA				VIV. ASEQUIBLE	
DISTRITO CENSAL	RENTA NETA MEDIA POR PERSONA 2021	RENTA NETA MEDIA POR HOGAR 2021	RENTA NETA MEDIA POR HOGAR % EVOLUCIÓN 2015-2020	% POBLACIÓN CON INGRESOS POR UNIDAD DE CONSUMO POR DEBAJO DE 10.000€ (2021)	GASTO (€ / MES) ASEQUIBLE PARA VIVIENDA MÁXIMO POR HOGAR (30% DE RENTA MEDIA)
ALMERÍA-capital	10.860 €	26.145 €	-0,07 %	36,40 %	654 €
Distrito 1	17.956 €	42.552 €	-5,65 %	14,90 %	1.064 €
Distrito 2	7.338 €	21.331 €	1,31 %	54,90 %	533 €
Distrito 3	14.560 €	34.552 €	-7,01 %	19,50 %	864 €
Distrito 4	9.537 €	25.178 €	1,12 %	40,60 %	629 €
Distrito 5	10.347 €	28.378 €	1,37 %	31,90 %	709 €
Distrito 6	13.609 €	35.502 €	-0,87 %	19,40 %	888 €
Distrito 7	10.861 €	29.448 €	4,98 %	25,40 %	736 €
Distrito 8	10.861 €	29.448 €	4,98 %	25,40 %	736 €
ALMERÍA	11.789 €	31.317 €	0,00 %	27,60 %	783 €
PROVINCIA ALMERÍA	10.103 €	27.184 €	2,59 %	32,10 %	680 €
ANDALUCÍA	10.885 €	28.483 €	-0,57 %	27,90 %	712 €
ESPAÑA	12.269 €	30.552 €	0,99 %	21,46 %	764 €
Elaboración propia					
Fuente: INE 2024- ESTADÍSTICA EXPERIMENTAL_ ingresos anuales declarados por habitante (datos AEAT)					

Vulnerabilidad socioeconómica

% de población en paro por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Porcentaje de la población de 16 años o más en situación de paro, respecto al total de la población activa de 16 años o más. Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional. Destaca su alta concentración en La Chanca, Fuentecica-Quemadero, Barrio de Los Angeles y Barrio Alto con proporciones que triplican la media española. En el Casco Histórico y Zapillo la doblan.



Vulnerabilidad socioeconómica

% de población sin estudios por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Porcentaje de la población analfabeta y sin estudios de 16 años o más, sobre el total de la población de 16 años o más. Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional (10,92%) . Destaca su alta concentración en Pescadería-La Chanca, Fuentecica-Quemadero, Plaza de Toros, Puche, Barrio de Los Angeles y Zapillo en los que se dobla la proporción media española.





Riesgo de pobreza
tasa AROPE_comparativa nacional y andaluza

La población estadística en riesgo de pobreza en Andalucía es casi 1,5 veces superior a la española, y con tendencia al crecimiento. Es además superior 1,6% en las mujeres respecto de los hombres.

UMBRAL DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL

La tasa de riesgo de pobreza o exclusión social AROPE (*At Risk Of Poverty or social Exclusion*) define a la población que está al menos en una de estas tres situaciones:

- Riesgo de pobreza
- Carencia material y social severa
- Baja intensidad en el empleo

La población en **riesgo de pobreza** se calcula en base a los ingresos en relación al conjunto de la población.

En el año 2021 el umbral de riesgo de pobreza se situó estadísticamente en 9.626€ anuales para hogares de una persona, y en 20.215€ de ingresos anuales para hogares de 2 adultos y 2 niños. En España esta tasa

afecta al 21,7% de la población, y en Andalucía al 28,5%, la más alta nacional junto con Extremadura. En el municipio de Almería, el 27,6% de la población presenta ingresos por unidad de consumo menores de 10.000€/año (AEAT-2021) pero en los Distritos 3 y 5 ésta proporción supera el 40%.

Se considera como carencia material y social severa la falta de al menos 7 de 13 elementos definidos. Los relacionados con el ámbito de la vivienda son:

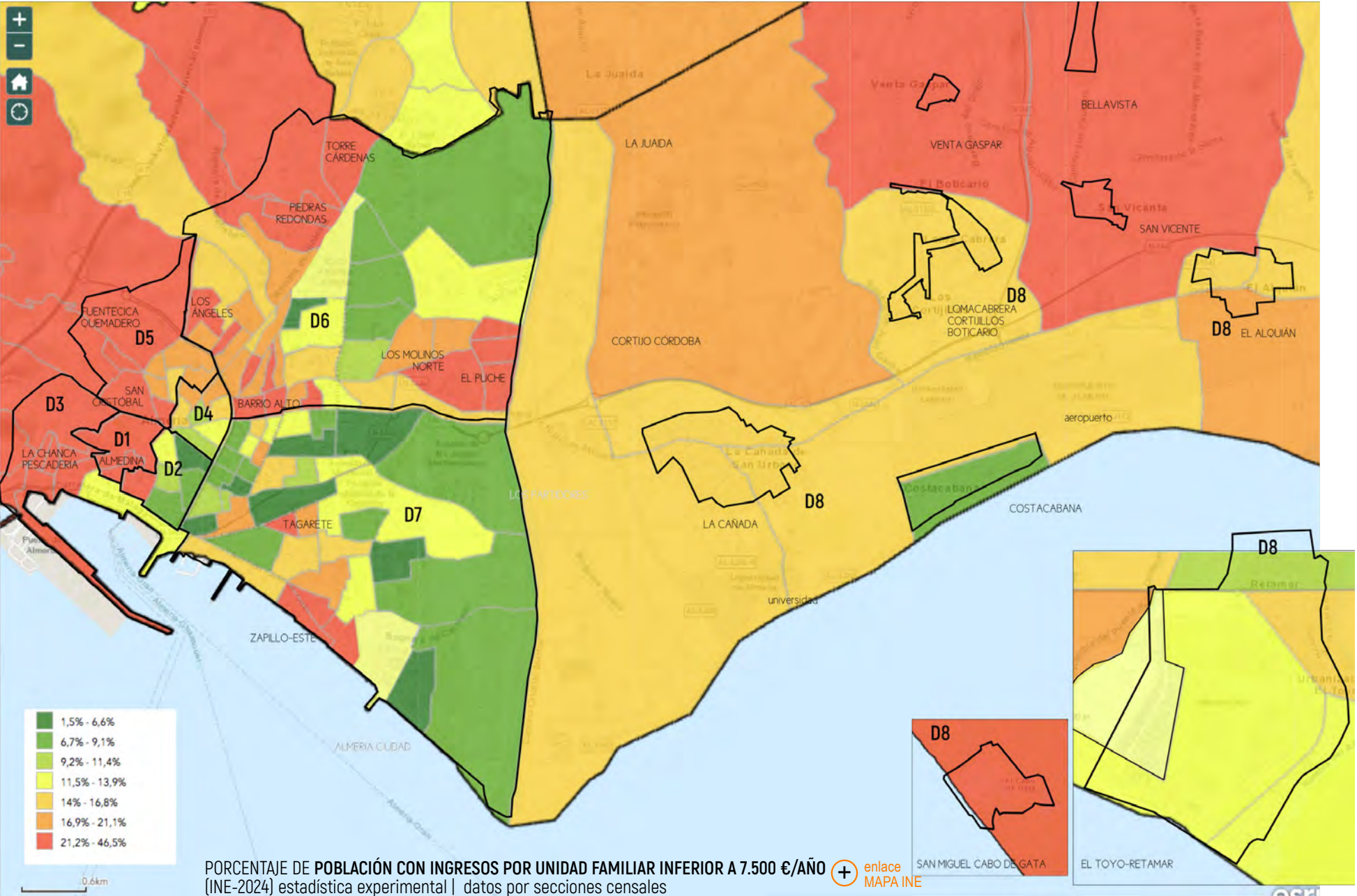
- No poder permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada. (en España el 14,3% de la población)
- Haber tenido retrasos en el pago de

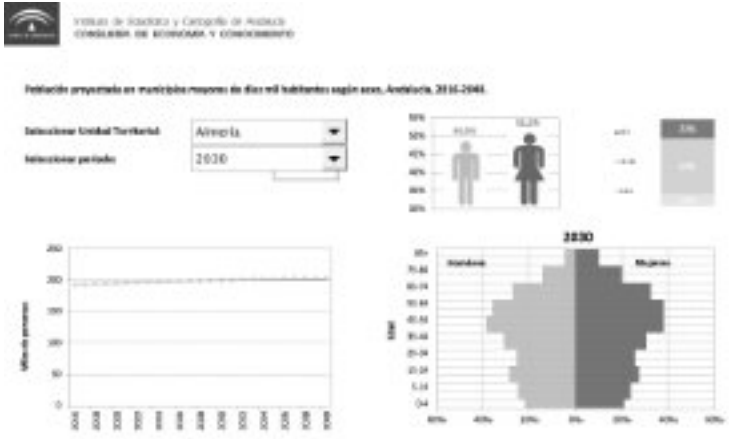
en Almería se estima que un **20% de la población está estadísticamente en riesgo de pobreza o exclusión social** (tasa AROPE 2022)

gastos de alquiler, recibos de luz, agua, comunidad en los últimos 12 meses. (en España el 14,4% de la población y en Andalucía el 17%)

- No tener capacidad para afrontar gastos imprevistos de 700€. (En España una tercera parte de los hogares, y gran parte corresponden a gastos relacionados con mantenimiento, acondicionamiento y rehabilitación de la vivienda).

La baja intensidad en el empleo se refiere a los hogares en los que sus miembros en edad de trabajar (18-64 años) lo hicieron en menos de una quinta parte del año. En Andalucía el 18,4% de la población vive en hogares en estas circunstancias laborales.





en la provincia de Almería
crecen los hogares el
doble proporcionalmente
que en el resto de España,

SE PREVÉ UN
CRECIMIENTO DE
4.017
NUEVOS HOGARES
PARA 2030

Proyección de población _Instituto de Estadística y Cartografía de Andaucía-IECA
La población estadística proyectada del municipio de Almería para 2030 es muy ligeramente superior a la actual, aunque los hogares crecen en mayor proporción por la tendencia a estar compuestos cada vez con menor número de personas. Las mujeres constituirán el 51,1% de la población municipal en 2030.

1.3 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

COMPOSICIÓN ESTADÍSTICA DE LOS HOGARES

El número de hogares en España (INE-Censo 2021) ha aumentado en 1,97% respecto hace 5 años. En la provincia de Almería un 4,35%. En Almería existen 75.978 hogares (INE-censo 21).

- El tamaño medio del hogar en Almería es de 2,56 personas, por debajo de la media provincial (2,68) y ligeramente por encima de la media de España (2,51).
- El 55% de los jóvenes de 25 a 30 años viven con sus padres.
- Los hogares unipersonales en el municipio de Almería representan ya el 27% del total y han crecido en cinco años un 5,78% de media en España, y un 12,13% en la provincia.
- Los hogares unipersonales formados por personas solas mayores de 64 años constituyen el 10,2% de los totales, y son mujeres el 75% .

- Los hogares formados por sólo una madre o un padre con hijos representan el 10,26% del total, y han crecido en cinco años en España un 4,87% y en la provincia de Almería un 10,71%.
- Los hogares tradicionales. formados por la convivencia de una pareja con hijos constituyen todavía en Almería casi un tercio del total (30,21%), pero han disminuido en los últimos cinco años un -1,30% a nivel nacional y un -4,31% a nivel provincial.
- Sin embargo, casi un 10% de estos últimos hogares están formados por una familia numerosa (pareja con tres hijos o más), y aunque han disminuido un -5,14% en España, han aumentado singularmente en nuestra provincia un 8,59% desde 2015.
- Los hogares formados por pareja sin hijos representan el 14,6% del total de Almería, con clara tendencia de crecimiento.

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

La proyección de población en el municipio de Almería para 2030 según el crecimiento estadístico oficial será de **+2,40%** habitantes respecto de 2020 (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía-IECA_2024). Las mujeres constituirán el 51,15% del total.

A nivel nacional, el Instituto Nacional de Estadística (INE) ha estudiado el resultado que tendría la prolongación de las actuales tendencias demográficas sobre el número de hogares (viviendas principales). Se encuentra recogido en el informe “Proyección de Hogares 2022-2037” (INE-octubre 2022), en el que se incluyen estas previsiones:

- El nº de hogares en **España** se incrementará un 14,5% entre 2022 y 2037, con un incremento medio anual relativo entre un 0,66%-1,15%.

HOGARES	PROPORCIÓN Y CRECIMIENTO RELATIVO	media ESPAÑA	PROVINCIAS				
			Almería	Granada	Jaén	Málaga	Murcia
TOTAL DE HOGARES	media de personas / hogar (2022)	2,51	2,68	2,48	2,54	2,58	2,74
	variación 2015-2020	1,97%	4,35%	2,05%	-0,19%	2,08%	2,67%
	previsión 2020-2030	10,28%	14,08%	5,00%	-1,16%	7,77%	7,38%
HOGARES UNIPERSONALES	proporción (INE-2022)	25,83%	22,76%	28,48%	24,61%	24,63%	21,24%
	variación 2015-2020	5,78%	12,13%	7,45%	7,83%	3,98%	7,10%
HOGARES MONOPARENTALES	proporción (INE-2022)	10,26%	9,39%	12,18%	7,83%	9,83%	9,37%
	variación 2015-2020	4,87%	10,71%	28,49%	-17,24%	-11,79%	3,00%
HOGARES TRADICIONALES (pareja con hijos)	proporción (INE-2022)	33,21%	36,97%	34,08%	39,34%	31,02%	36,60%
	variación 2015-2020	-1,30%	-4,31%	-0,71%	-7,48%	-4,15%	-0,69%
HOGARES de familias numerosas (3 hijos ó+)	proporción (INE-2022)	2,94%	5,27%	3,65%	2,89%	2,70%	5,59%
	variación 2015-2020	-5,14%	8,59%	-4,93%	-28,28%	-14,86%	8,97%

Fuente: INE-2024 (datos de 2022). Elaboración propia.

municipio	HOGARES Y CRECIMIENTO
ALMERÍA	
75.120	nº de hogares en 2020
2.656	crecimiento de hogares en los últimos 5 años
4.017	previsión oficial de nuevos hogares para 2030
PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES POR TAMAÑO-2030	
1.000 nºNUEVOS HOGARES - 1 persona	
1.209 nºNUEVOS HOGARES - 2 personas	
775 nºNUEVOS HOGARES - 3 personas	
708 nºNUEVOS HOGARES - 4 personas	
325 nºNUEVOS HOGARES - 5 personas o más.	

Base: INE-2024. Elaboración propia.
Los datos del MUNICIPIO DE ALMERÍA se han estimado de acuerdo a la proyección respecto provincia y el nº medio de personas / hogar

proyecciones 2020-2030		
ALMERÍA	población	hogares
PROVINCIA	.+8,94%	.+14,08%
CIUDAD	.+2,4%	.+5,35%

- Para 2030, el tamaño medio del hogar se estima en 2,49 personas en el municipio de Almería (2,41 a nivel nacional).

No existen datos oficiales sobre la proyección estadística de hogares a nivel municipal, pero sí sobre la proyección de población. Por ello, se han calculado varios escenarios; aplicando diversas proporciones sobre el municipio de Almería respecto de la provincia, y según la relación entre crecimiento de población y de hogares.

El resultado estimado como más razonable es estimar una **tasa de crecimiento de hogares en el municipio del +5,35%** entre 2020 y 2030, y consecuentemente un **crecimiento municipal de 4.017 nuevos hogares para 2030**.

el 70% de las personas que demandan vivienda protegida declara ingresos por debajo del IPREM* y sólo un 10% podría acceder a un alquiler asequible de 400 €/mes

*IPREM = Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples.
En 2024 es de 600€ (mensual) / 7.200€ (anual 12 pagas) / 8.400€ (14 pagas)



DEMANDA REGISTRADA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RDVP)** de Almería lo gestiona por delegación del Ayuntamiento la empresa pública municipal ALMERÍA XXI.

Para acceder a una vivienda protegida de promoción pública resulta obligatorio estar inscrito en dicho Registro. Del informe a fecha de marzo de 2024, se extraen los siguientes datos:

- El número total de inscripciones activas es de **2.601 demandantes**.
- Cerca de la mitad de las inscripciones corresponden a solicitudes de viviendas en alquiler con opción a compra (41%), y poco más de una cuarta parte para compra (28,30%). El resto, casi una tercera parte, para alquiler (30,70%).
- El 70% de las inscripciones en el registro

corresponden a personas que declaran ingresos por debajo del IPREM.

- El 68,8% del total de solicitudes son mujeres, y la unidad familiar media es de 1,19 miembros. El 73% se clasifican como grupos de especial protección, destacando los jóvenes menores de 35 años (79%), personas con discapacidad (6%), mayores de 65 años (4%) y las familias monoparentales (3%).
- En cuanto al tamaño de las viviendas, el 56,5% solicitan que tenga 3 dormitorios o más, el 41% prefieren 2 dormitorios, y el 2,5% requieren sólo 1 dormitorio.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA REAL

Conviene analizar los datos del RDVP para distinguir la demanda real de **vivienda protegida** (en la que resulta necesario pagar un mínimo de renta para su compra/alquiler)

respecto de la social (demanda de vivienda gratuita o de un ínfimo alquiler social).

Los costes actuales de construcción y gestión sobre suelo público se asemejan bastante a los topes máximos de venta del régimen general de vivienda protegida.

Si se considera el 30% de los ingresos netos como el gasto asequible para destinarlo a vivienda, se estima que:

- Tan sólo las personas (o unidades de convivencia) con ingresos superiores a 2x veces el IPREM podrían acceder a un alquiler asequible de 400€/mes, y 3xIPREM para acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler con opción a compra.
- Bajo este criterio se encuentran tan sólo 204 inscripciones actuales del RDVP. Pero

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA		RDVP-ALMERÍA		
DATOS ESTADÍSTICOS PRINCIPALES	Nº	ALQUILER	ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	COMPRA
Nº DE INSCRIPCIONES ACTIVAS	2.601	30,50%	41,20%	28,30%
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS <1 x IPREM	1.839	35,60%	43,00%	21,40%
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >1,5x IPREM	424	16,50%	35,20%	48,30%
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >=3x IPREM	43	12,20%	32,50%	55,30%
ESTIMACIÓN DE DEMANDA EFECTIVA PARA UNA VIVIENDA PROTEGIDA	Nº	ingresos	30%	gasto
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >2x IPREM	204	16.800 €	5.040,00	420,00

Fuente: Ayuntamiento de Almería_ ALMERÍA XXI. Datos del informe del RDVP_marzo 2024

PERSONAS SIN HOGAR

desde 2020 el registro más alto ha sido 248, por lo que se recoge éste último .

Esta estimación se ratifica por la experiencia práctica de los últimos 5 años, en los que, una vez realizada la consulta expresa a todos los demandantes inscritos en el RDVP de Almería, tan sólo un 10% (alrededor de 200 personas) suelen finalmente estar interesados en acceder a una VP construida.

El resto de inscripciones deben considerarse como **demanda de vivienda social**. Si bien ésta debería analizarse con detalle, junto a los servicios sociales, para poder afrontarla, ya que la demanda crónica existente y el “efecto llamada” observado en el Registro cada vez que se anuncia una nueva promoción de VP no permiten distinguir eficazmente a las personas demandantes con verdadera necesidad y vulnerabilidad.

Según el informe de la Fundación Fomento de Estudios Sociales y Sociología Aplicada (FOESSA) de 2022, en España uno de cada cinco hogares sufre exclusión residencial, y el 2,3% de los hogares sufre algún tipo de amenaza de expulsión.

Además, en España las personas sin hogar han crecido un 24,5% en esta última década. Las personas jóvenes representan el 30% de las que están en situación de sinhogarismo, y las mujeres el 25% del total (INE-2022).

En Almería, las principales entidades que atienden a personas sin hogar son Cáritas Diocesana, Comedor Social-La Milagrosa-Hijas de la Caridad de San Vicente Paul, Cruz Roja Española, ACCEM, Asociación de Amigos

desde el Centro Municipal de Acogida se propone la **creación de un banco de viviendas** para poder alquilar a las entidades que trabajan con personas sin hogar y que puedan ser ocupadas de forma colectiva.

de María Hija de Sión, Asociación Enseñar para Vivir y el Ayuntamiento de Almería a través del Centro Municipal de Acogida.

Cáritas atiende a más de 500 personas vulnerables cada año. El comedor social-La Milagrosa de la capital atiende diariamente a unas 110 personas. Los datos de atención social en materia de vivienda permiten estimar unas 130 personas sin techo y 236 sin hogar en el municipio. El 75% inmigrantes.

Desde el Centro Municipal de Acogida se propone la creación y coordinación de un banco de vivienda para poder alquilar a las instituciones o asociaciones que trabajan con personas sin hogar y que puedan ser ocupadas de forma colectiva.

en Almería se tramitan
anualmente casi 110 procesos
de desahucio o lanzamiento

Servicios Sociales Ayuntamiento_ vulnerabilidad en vivienda

***Demanda SIVA:**
Problemática en vivienda planteada directamente por las personas o familias, y atendidas por el Servicio de Información, Valoración y Asesoramiento al Ciudadano (SIVA)

***Demanda JUZGADOS:**
demandas de Informes de Vulnerabilidad solicitados por los Juzgados en los procesos de desahucio y/o lanzamiento

ALMERÍA -VULNERABILIDAD RESIDENCIAL			
DEMANDA SOCIAL RELACIONADA CON VIVIENDA	Demanda SIVA*	Demanda JUZGADOS*	TOTAL
CHANCA-PESCADERÍA	212	30	242
CENTRO-CATEDRAL	34	9	43
ALTAMIRA	45	13	58
NUEVA ANDALUCÍA	119	43	162
RAMBLA BELÉN	45	13	58
totales:	455	108	563

80,81% 19,19% 100%

Fuente: AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_Área de Familia, Igualdad y Participación Ciudadana- Datos de media anual 2020-2023

en Almería se
estiman actualmente
unas 130 personas
sin techo

ALMERÍA -VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
ATENCIÓN SOCIAL SEGÚN CATEGORÍA	ESPAÑOLES	INMIGRANTES	TOTAL	MUJERES
SIN TECHO	30	100	130	15%
SIN HOGAR	85	151	236	24%
EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	67	272	339	74%
total atendidos CÁRITAS:	152	423	575	56,61%
	26,41%	73,59%		

Fuente: Elaboración propia sobre datos de las memorias de CÁRITAS DIOCESANA (2017-2022)

Según la Tipología Europea de Sinhogarismo (ETHOS), el Sin Techo es aquella persona que vive en un espacio público y que no tiene vivienda disponible, o bien que pernocta en un albergue por las noches pero se ve obligado a pasar el resto del día en el espacio público. Las personas SIN HOGAR incluye a los Sin Techo y a los que tienen una vivienda insegura o inadecuada.

VULNERABILIDAD SOCIAL MUNICIPAL

El Centro Municipal de Acogida oferta actualmente 87 plazas mixtas.

En materia de vivienda, los Centros de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Almería indican que la mayor problemática generalizada del municipio es la **insuficiente oferta de alquiler** en relación a la demanda.

Consecuentemente, los precios de alquiler son demasiado elevados, aumentando el subarriendo de habitaciones (con los problemas añadidos de dificultad real de empadronamiento) y la situación de varias familias conviviendo en la misma vivienda.

Algunos apuntes particulares por barrios:

CHANCA-PESCADERÍA:

- Se observa el frecuente hacinamiento de tres generaciones de familias en el mismo hogar.

- Un alquiler social superior a 100€/mes ya resulta problemático en ese contexto.
- Constatación de infravivienda en zonas altas de San Joaquín, cerro y barranco del Caballar, con viviendas sin agua corriente ni conexión a saneamiento.

CENTRO -CATEDRAL:

- Elevado número de residentes de edad avanzada con barreras arquitectónicas serias para poder acceder a su vivienda, que incrementa su aislamiento residencial y soledad.

ALTAMIRA:

- Aumento de población inmigrante, pero con dificultades para el pago del alquiler.

NUEVA ANDALUCÍA:

- Infravivienda en el Barrio Alto y en el

Diezmo.Requieren una actuación integral.

- Mal estado general de conservación de edificación y zonas comunes en viviendas sociales del Barrio Alto (Plaza Mula, Plaza Acequeros), en Barrio de Torrecárdenas y en C/ Santiago. Carencia de ascensores y especiales problemas de ocupación ilegal.

RAMBLA BELÉN

- 34 infraviviendas en las Cuevas de Marín y parte alta de C/ Largo Caballero

CIUDAD JARDÍN -BARRIOS DE LEVANTE:

- Tagarete, las 500 viviendas y las 104 viviendas no cuentan con ascensor, lo que ocasiona problemas de aislamiento social en la población mayor residente
- Tendencia a adaptar los bajos comerciales como residencia, sin cumplir normativa.

OTROS ASPECTOS SOCIALES

OCUPACIONES ILEGALES DE VIVIENDAS

En Andalucía se producen de media unas 2.350 ocupaciones ilegales de vivienda cada año. La provincia de Almería se encuentra entre las provincias andaluzas con mayor incidencia, con unas 300 viviendas ocupadas al año de media.

En los juzgados de nuestra provincia se resuelven una media de 60 juicios al año derivados de esta problemática.

Entre las principales razones que inciden en la incertidumbre general de los propietarios privados para ofertar viviendas desocupadas en el mercado de alquiler destaca en gran medida el temor a este conflicto y la lentitud para su resolución.

Aunque se trata de un problema complejo y cuyas soluciones más eficaces deben plantearse a escala legislativa, algunas entidades locales están abordando esta problemática mediante recursos de anticipación y mediación:

- Implantación de protocolos de alerta y coordinación, así como para agilizar la intervención policial en los primeros momentos, con acceso directo al registro de la propiedad.
- Medidas de intermediación y acompañamiento para solucionar la alternativa de necesidad social.
- Actuaciones coordinadas con empresas concesionarias de electricidad y agua para resolver acometidas ilegales.

En Almería, los Servicios Sociales Municipales alertan del alto crecimiento en los últimos años de la ocupación de viviendas en las zonas de Torrecárdenas, El Zapillo, y en los cortijos de Nueva Almería y La Vega.

IMPAGOS DE LA RENTA DE ALQUILER

La provincia de Almería se encuentra entre las que más ha experimentado a nivel nacional el aumento de los impagos de la renta de alquiler en los últimos cinco años.

El número de morosos se ha duplicado por cuatro en la última década en nuestra provincia, donde cerca del 20% se concentran en las zonas turísticas. No se han encontrado datos desglosados a nivel municipal.



CONCLUSIÓN: NECESIDADES DE VIVIENDA Y DESTINO A PROTECCIÓN SOCIAL

Para estimar las necesidades de vivienda podemos enlazar los siguientes datos expuestos:

- La proyección de nuevos habitantes en Almería para 2030 según el crecimiento estadístico oficial proyectado será de +2,40% respecto de 2020.
- El tamaño medio del hogar de 2020 a 2030 se estima que decrece -2,73% en el municipio de Almería.
- Por lo tanto, combinando ambas proyecciones se estiman **4.017 nuevos hogares** entre 2020 y 2030 en el

municipio (viviendas familiares principales), con un tamaño medio de 2,49 personas en cada hogar. Para los próximos cinco años se prevén consecuentemente 2.009 nuevos hogares en Almería.

Para estimar las necesidades de vivienda social o protegida se pueden analizar los siguientes datos de nuestro entorno sociopolítico principal:

- España dispone de 0,9 viviendas sociales por cada 100 habitantes. En la Unión Europea la media es casi de 4 viviendas / 100 habitantes.

- Si analizamos la proporción de vivienda social respecto inmuebles, en España existen 2,5 viviendas sociales por cada 100 viviendas familiares, mientras que la media comunitaria europea UE28 es del 9,3%.
- El gasto público de cada país dedicado a la protección social a través de la vivienda estudiado en el periodo (2007-2017) arroja el dato en España de 35,4€/habitante para vivienda social, frente a la media UE-28 de 148,2€/habitante, aunque el gasto en promoción de vivienda total en España se situó en España en el 0,22% respecto al PIB y en la

media europea fue del 0,25% en el mismo periodo.

- En España, contrariamente a lo que ha ocurrido en los países de nuestro entorno europeo, la vivienda social se ha destinado tradicionalmente a la venta y no al alquiler, por lo que las numerosas viviendas protegidas construidas en la segunda mitad del S.XX han desaparecido de las estadísticas de vivienda social.

Por lo tanto, si de los 4.017 nuevos hogares previstos en Almería para 2030 se considerase la referencia europea de destinar el 9,3% de las viviendas a protección social



significarían 374 de las nuevas viviendas de crecimiento para ese periodo.

Otra aproximación se puede enfocar desde los porcentajes de suelo para Vivienda de Protección Pública (VPP) establecidos en la Legislación del Suelo Estatal, que constituye el régimen básico para la Ordenación Urbanística Autonómica.

El destino del 10% de edificabilidad residencial en suelo urbano sometido a transformación podría orientar el objetivo de al menos disponer de un 10% de VPP sobre las viviendas totales, que en las previsiones de Almería para 2030 serían 402 viviendas

Viviendas Protegidas de Promoción Pública (VPP).

Sumando la demanda efectiva actual de vivienda protegida y la proyectada según el crecimiento, resulta una **demanda total estimada de 650 viviendas de protección para 2030** en el término municipal de Almería.

Además debe promoverse el acceso a una vivienda social para las personas sin recursos económicos que no pueden siquiera acceder a la vivienda protegida, y fomentar un mercado suficiente de alquiler asequible para cualquier tipo de renta.



el 65% de los residentes de los barrios rurales al este del municipio consideran que tienen escasez de zonas verdes de calidad en su entorno

ZONAS VERDES POR HABITANTE	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Superficie de zonas verdes por cada 1000 habitantes (ha cada 1000 hab.)	1,33	0,90	1,76	1,20	1,60	1,81	2,50	2,10

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

1.4 ANÁLISIS DE LOS ENTORNOS RESIDENCIALES

VULNERABILIDAD SUBJETIVA

Los entornos del barrio o núcleo urbano en los que se ubica la vivienda influyen en gran medida en la **calidad de vida** de la población. Además constituyen una parte importante del **atractivo de la zona** para ser elegida como destino residencial.

La Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) del INE en 2021 realiza una interesante prospección sobre la vulnerabilidad subjetiva de las familias residentes, que actualiza a nivel municipal la realizada en 2011 para cada sección censal.

VULNERABILIDAD POR ESCASEZ DE ZONAS VERDES

Uno de los indicadores analizados es el porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda tiene pocas zonas verdes en su entorno (parques, jardines...) sobre el total

de población en viviendas familiares.

La media de Almería es del 36% (INE-2021), por encima de las medias nacional (23%), autonómica (29%) y provincial (34%).

En la distribución censal (INE-2011) la mayoría del municipio de Almería se consideraba con mayor escasez que la media nacional, destacando:

- Barrios rurales de Lomacabrera, Venta Gaspar, San Vicente: 91%
- La Chanca y el Barrio de Los Ángeles: 75%
- Costacabana y Alquíán-Norte,: 64%
- La Cañada: 46%

Si bien es cierto que en los últimos años se han aumentado la cantidad y calidad de los parques y jardines en el municipio, también es conocido que, especialmente en los



Vulnerabilidad subjetiva
% de población con problemas de escasez de zonas verdes por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Urbana-2024 (Datos INE-Censo 2011). Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional.

barrios rurales del Este de Almeria, la escasez y el mantenimiento de las zonas verdes existentes protagonizan la mayor parte de las reclamaciones vecinales, y que son ámbitos que apenas han crecido en población en los últimos diez años (contrariamente al resto del municipio), posiblemente por no considerarse atractivos para residir.

Además, la proporción de zonas verdes en Almería respecto a su población está actualmente por debajo de la media española y de la mayoría de las ciudades de su entorno.

VULNERABILIDAD POR PROBLEMAS DE DELINCUENCIA

El INE estableció otro indicador sobre el porcentaje de viviendas que consideraban sufrir problemas de delincuencia o vandalismo en el entorno de su vivienda. La



Vulnerabilidad subjetiva
% de población con problemas de delincuencia por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Urbana-2024 (Datos INE-Censo 2011). Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional.

media del municipio de Almería es del 22% (INE-2021) similar a la nacional y muy ligeramente superior a la andaluza (21%) y provincial (20%). En 2011 Gran parte del municipio de Almería se consideraba subjetivamente con mayor problema de seguridad, destacando:

- Entorno de El Puche: 91%
- Chanca-Pescadería: 75%
- Centro-Paseo: 67%
- Tagarete-500 viviendas: 45%
- Barrio de Los Ángeles y Zapillo: 40%

VULNERABILIDAD POR PROBLEMAS DE RUIDOS EXTERIORES

El porcentaje de viviendas que consideran estar afectadas por ruidos exteriores en Almería es del 42% (NE-2021). Supone un



Vulnerabilidad subjetiva
% de población con problemas de ruidos exteriores por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Urbana-2024 (Datos INE-Censo 2011). Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional.

índice superior a las medias española y andaluza (37%) y de la provincia (34%). Gran parte del centro de la ciudad considera sufrir problemas de ruido por encima de la media nacional, destacando algunas zonas:

- Casco Histórico y zona Vía-Parque: 65%
- Chanca-Pescadería: 53%
- Entorno de la Rambla: 52%
- La Cañada-El Alquíán: 40%

VULNERABILIDAD POR MALAS COMUNICACIONES

El porcentaje de viviendas que se consideran con malas comunicaciones en el municipio de Almería es del 12% (INE-2021), similar a la media provincial pero superior a las medias nacional y autonómica (9%).A nivel de detalle (INE-2011) gran parte de la zona norte y este



Vulnerabilidad subjetiva
% de población con problemas de malas comunicaciones por encima de la media nacional

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Urbana-2024 (Datos INE-Censo 2011). Se señalan únicamente las secciones censales municipales donde la proporción es mayor que la media nacional.

del municipio de Almería se consideran mucho peor comunicadas, destacando :

- Barrios de La Cañada-El Alquíán -Loma Cabrera - San Vicente-Venta Gaspar: 45%
- Pescadería: 48% (aunque el microbús puesto en marcha en 2010 seguramente habrá reducido considerablemente la percepción de este problema)
- Los Molinos y su entorno: 35%

Los datos a nivel de detalle están pendientes de su actualización por el INE, pero indican algunas causas de la falta de desarrollo y de atractivo residencial de ciertas zonas del municipio, y la necesidad de **abordarlas mediante Planes Integrales**, que actúen simultáneamente en aspectos sociales, mejora medioambiental del espacio público, la movilidad, y la edificación.



1.5 NUEVAS OPORTUNIDADES DE DEMANDA

COHOUSING

Entre las nuevas demandas de la sociedad actual resultan de especial interés para Almería las necesidades de las viviendas senior, la innovación social que implica el cohousing, y el impulso de una solución de alojamiento asequible para la atracción de talento e impulsarla como destino atractivo para el teletrabajo.

En Almería existen más de 7.700 hogares de personas solas mayores de 64 años, y es una tendencia en crecimiento. Recientes estudios señalan la necesidad e interés de ayudas - fundamentalmente técnicas y de gestión- para la adaptación funcional de los mismos.

El modelo cohousing se basa en apartamentos privados con servicios comunes (salas multiusos, cocinas, zonas de ocio-recreativas, servicios profesionales,etc).

Resulta una alternativa a los problemas de alojamiento de los mayores (senior cohousing), que les ofrece una estancia más prolongada en su propia casa disponiendo de cuidados, pero sobretudo una existencia menos solitaria en este periodo de la vida. Puede impulsarse desde el Ayuntamiento disponiendo suelos públicos en régimen de cesión temporal para estas iniciativas.

Pero también se posiciona como una alternativa a la compra y alquiler formando cooperativas en régimen de cesión de derecho de uso de la vivienda.

En el municipio de Almería, el cohousing presenta además otra potencialidad estratégica: la innovación social.

- Compartir zonas comunes en residenciales mixtos potencia la integración social de diferentes colectivos (inmigrantes, jóvenes, mayores,etc).
- Por ello puede resultar especialmente adecuado para su promoción en zonas de creciente proporción de extranjeros (Los Molinos, Bº Alto...).
- También el Cº Hº podría beneficiarse de la mezcla social de mayores, jóvenes y emprendedores bajo este modelo.

Resulta de interés municipal promover algún proyecto piloto como ensayo de innovación tipológica y social y analizar su impacto.

Almería tiene potencial para convertirse en gran destino atractivo para el teletrabajo

ATRACTIVO TURÍSTICO	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
PERNOCTACIONES EN HOTELES POR PUNTOS TURÍSTICOS -2023	837.901	2.244.336	184.384	3.143.203	3.322.494	780.518	1.080.730	
% CRECIMIENTO DE PERNOCTACIONES DE EUROPEOS ÚLTIMA DÉCADA (2022-2012)	6,91 %	-17,09 %		-19,52 %	57,44 %	44,00 %	-6,87 %	-23,30 %

ATRACCIÓN DE TALENTO Y TELETRABAJO

Actualmente la mayoría de las grandes ciudades pugnan por la atracción de talento. Almería presenta una gran potencialidad como destino atractivo para el teletrabajo de profesionales del norte de España y de Europa.

A pesar del evidente déficit comparativo de comunicaciones respecto nuestro entorno, los datos indican un crecimiento de viajeros y pernocataciones (especialmente de etranjeros-europeos) en nuestro municipio.

Resultamos competitivos por clima, precio y calidad de vida (más tranquila que en otros destinos), lo que nos posiciona como territorio especialmente adecuado para medias-largas estancias, y en periodos de otoño, invierno y primavera.

Entre las preocupaciones de los teletrabajadores para seleccionar su destino destacan dos:

- Disponer de una comunidad (personas afines con quien socializar y colaborar).
- Facilidades para encontrar una solución de alojamiento asequible.

Las ciuades que han conseguido convertir la atracción de talento en un eje económico estratégico han diseñado un marco de apoyo integral que oferta ambos aspectos.

En este PMVS se proponen una serie de medidas que apoyen al desarrollo de una estrategia del Ayuntamiento de Almería con este objetivo:

- Disponer de parte de las viviendas vacías movilizadas como alquiler estatégico integrándolo con otras actuaciones de apoyo y fomento de colaboración con emprendedores locales.
- Dirigirla prioritariamente al Casco Histórico, como espacio necesitado de revitalización social y eocnómica.
- Combatiendo también la estacionalidad turística de Costacabana y San Miguel C.Gata. en invierno y primavera.
- Redirigiendo la demanda turística hacia una solución más sostenible y de menor molestia para los vecinos; mediante estancias temporales no-vacacionales (mínimo 5 semanas).



2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y OFERTA RESIDENCIAL

en la última década,
Almería ha crecido en
nº de viviendas 4 veces menos
que la media española,
a pesar de haber crecido
el doble en nº de hogares

CRECIMIENTO RELATIVO de viviendas SEGÚN DÉCADA	VARIACIÓN 2001-2011			VARIACIÓN 2011-2021		
	TOTAL	VIV. PRINCIPALES	VIV. NO- PRINCIPALES	TOTAL	VIV. PRINCIPALES	VIV. NO- PRINCIPALES
MEDIA NACIONAL - ESPAÑA	20,04%	27,60%	4,38%	5,83%	3,11%	12,71%
MEDIA AUTONÓMICA -ANDALUCÍA	22,74%	28,14%	11,29%	7,50%	5,41%	12,61%
MEDIA PROVINCIAL	44,43%	43,81%	45,53%	9,96%	13,00%	4,60%
MUNICIPIO DE ALMERÍA	26,78%	28,27%	23,51%	1,30%	9,83%	-18,10%

Fuente: MITMA_Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana-Estimación del Parque de Viviendas_2024 | Elaboración propia

Nº DE VIVIENDAS MUNICIPIO DE ALMERÍA		ine-2011
Nº VIV.-2021	100.957	99.674
PRINCIPALES	75.980	69.178
NO-PRINCIPALES	24.977	30.496

Fuente: INE-Censo de población y viviendas 2021

2.1. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALMERÍA

NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO RELATIVO

En Almería se estiman oficialmente un total de **100.957 viviendas** (INE-Censo 2021). Por lo tanto, dispone de una proporción de viviendas construidas respecto habitantes inferior a la media española e intermedia respecto a los municipios de su entorno competitivo.

Respecto al volumen de construcción del parque de viviendas, entre **2001-2011** se produjo a nivel municipal un crecimiento relativo del 26,78%; bastante superior a las medias nacional (22,9%) y autonómica, y bastante por encima de la mayoría de las capitales de provincia cercanas.

Sin embargo, en la **década 2011-2021** el crecimiento relativo de viviendas resultó del 1,30%, cuatro veces inferior al crecimiento

medio nacional (5,8%), evidenciando los particulares efectos que ha tenido en Almería la crisis inmobiliaria iniciada en 2008.

A nivel provincial, la capital ha crecido en viviendas en este periodo casi ocho veces menos que la media provincial, y menos que las poblaciones de Roquetas de Mar (8,50%) y El Ejido (3,20%).

Los datos 2011-2021 muestran un menor crecimiento relativo de viviendas respecto a los contextos regional y nacional, a pesar de haberse producido en Almería un mayor crecimiento relativo de población y hogares. Lo cual significa que en este periodo se han habitado en gran parte las viviendas secundarias, vacías o sin vender del periodo anterior.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Nº VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO-PRINCIPALES:

El municipio de Almería dispone de 75.981 **viviendas principales**, lo que supone el 75,26% del total de las viviendas familiares.

Presenta, por tanto, un índice de vivienda no-principal del 24,74%; bastante inferior a las medias nacional (30,38%), de Andalucía (30,67%) y de la Provincia de Almería (36,73%).

El INE-Censo 2021 clasifica de manera novedosa las viviendas a partir de su consumo eléctrico, lo que permite caracterizar a nivel municipal el tipo de **viviendas no-principales**:

- Viviendas vacías : 9,88%
- Viviendas con muy bajo consumo (inferior a 1 mes): 2,49%
- Viviendas con uso esporádico (aprox. 1-3 meses): 7,87%
- Viviendas con mayor uso, pero que no son residencia habitual: 4,50%

A nivel de detalle, se observa que existe gran concentración de viviendas no-principales (con proporción más del doble que la media municipal) en diversas zonas, pero por distintas causas:

- San Miguel de Cabo de Gata (69,8%), Retamar (59,30%), Zapillo (49,6%) y entorno

Almería tiene un
nº de viviendas
construidas
respecto población
por debajo
de la media española

PARQUE DE VIVIENDAS	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Nº de viviendas totales:	100.957	62.151	40.014	141.255	261.861	219.738	125.418	
Nº de viviendas totales por cada 1.000 habitantes (viv/1.000 hab)	504,10	631,80	488,20	604,50	453,00	477,90	581,10	580,60
Crecimiento del parque de viviendas 2011-2021 (%)	1,30 %	8,50 %	3,20 %	0,90 %	2,80 %	5,90 %	8,40 %	5,8 %
% Vivienda no-principal sobre viviendas totales	24,74 %	40,00 %	27,55 %	30,40 %	16,65 %	25,56 %	38,29 %	30,38 %
% Viviendas vacías sobre viviendas totales	9,88 %	16,68 %	4,29 %	8,45 %	6,35 %	7,00 %	13,30 %	11,70 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

nomenclatura INE_Censo 2021:

VIVIENDAS TOTALES (familiares) = viviendas principales + viviendas no-principales

VIVIENDAS PRINCIPALES: viviendas familiares ocupadas como residencia permanente (contienen población empadronada en ellas).

VIVIENDAS NO-PRINCIPALES = viviendas vacías + viviendas de muy bajo consumo + viviendas de uso esporádico + otras viviendas en las que no haya población empadronada.

de la Juaida (41,3%) por la alta proporción de vivienda de uso estacional.

- Zonas del Centro Histórico y Centro-Paseo (35% a 43%) por una mayor proporción de viviendas vacías entre las no-principales.

Las viviendas vacías se analizan en un apartado específico por su interés como activo para la revitalización urbana.

COMPACIDAD:

Respecto a la **altura de la edificación residencial**, casi una tercera parte (32,4%) son edificios de viviendas familiares de una o dos plantas, un 26,3% entre 5 y 6 plantas, y un 12% edificios mayores de 10 plantas.

A pesar de su baja altura media respecto a las grandes poblaciones, Almería destaca por su **compacidad residencial**, lo cual es un aspecto muy positivo para afrontar funcionalmente la sostenibilidad del territorio.

Su densidad es de 55,12 viviendas por hectárea de superficie de suelo urbano, lo que comparativamente representa más del doble que la media nacional (25,60 viv/Ha), y por encima de las otras grandes ciudades provinciales de Roquetas de Mar (50,45) y El Ejido (27,75), así como superior a las grandes capitales de su entorno como Málaga (52,72) y Murcia (35,90), excepto Granada (66,30).

La vivienda media de Almería es **más pequeña y más joven** que las de España y Andalucía

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS												
DISTRITO CENSAL ALMERÍA municipio	Nº VIVIENDAS totales	años EDAD MEDIA	m2u SUPERFICIE MEDIA	% VIV / total según SUPERFICIE				TIPO PRINCIPAL /total	régimen de TENENCIA			
				menor de 60 m2u	entre 60- 90 m2u	entre 90-120 m2u	mayor 120 m2u		NºVIV. PRINCIPALES	EN PROPIEDAD	EN ALQUILER	OTRO RÉGIMEN
Distrito 1	1.881	57,69	74,65	37,96%	40,35%	13,88%	7,81%	70,81%	1.332	70,27 %	18,47 %	11,26 %
Distrito 2	4.161	50,59	94,49	16,13%	37,29%	25,20%	21,24%	65,61%	2.730	71,43 %	16,92 %	11,65 %
Distrito 3	4.761	52,51	69,77	41,81%	42,32%	11,59%	4,03%	83,43%	3.972	67,82 %	20,24 %	11,93 %
Distrito 4	4.260	46,27	79,87	26,57%	46,79%	18,18%	8,67%	68,52%	2.919	70,40 %	16,86 %	12,74 %
Distrito 5	6.945	50,49	73,09	36,47%	44,54%	13,85%	4,88%	78,36%	5.442	69,90 %	18,91 %	11,19 %
Distrito 6	29.064	35,50	74,70	30,37%	49,04%	15,27%	5,18%	83,22%	24.186	74,37 %	16,20 %	9,43 %
Distrito 7	38.163	35,32	82,13	20,59%	49,28%	21,86%	8,23%	75,78%	28.920	74,69 %	15,51 %	9,80 %
Distrito 8	11.721	26,42	76,36	35,13%	41,30%	15,94%	7,57%	55,08%	6.456	69,80 %	19,80 %	10,41 %
ALMERÍA	100.956	37,79	76,36	27,55%	46,88%	18,13%	7,43%	75,26%	75.978	73,09 %	16,73 %	10,18 %
		ESPAÑA	43,48	86,11	23,46 %	42,09 %	19,16 %	15,30 %	69,63 %	75,46 %	16,10 %	8,44 %
		ANDALUCÍA	38,57	88,20	19,76 %	41,85 %	21,48 %	16,91 %	69,37 %	79,25 %	11,36 %	9,39 %
		PROVINCIA de ALMERÍA	34,45	85,28	20,75 %	40,40 %	24,31 %	14,55 %	63,45 %	72,74 %	15,51 %	11,74 %

Fuente: INE-2024 | Elaboración propia sobre datos INE-CENSO de población y vivienda-2021

SUPERFICIE:

Respecto al **tamaño de la vivienda**, la superficie útil de la vivienda media de Almería es de 76,36 m²u, lo que resulta inferior a las medias española (86,1 m²u), andaluza (88,2 m²u) y provincial (85,3 m²u), y más pequeña que las viviendas medias de las capitales de su entorno competitivo.

Pero además, destaca que cerca de un tercio (27,6%) de las viviendas del municipio son inferiores a 60 m²u. Estas viviendas pequeñas constituyen más de la mitad del total en algunas zonas como El Puche (93%), Barrio Alto (81%), Chanca (64%), Plaza Pavía (53%), Plaza de Toros (55%), San Miguel de Cabo de Gata y Retamar (55%).

Las viviendas muy grandes constituyen tan sólo un 7,43% del total municipal, pero éstas

constituyen casi un tercio de las totales que existen en el Casco Histórico y Centro-Paseo (28%), y alta concentración en zonas de Nueva Almería (32%) y La Juaida (38%) .

RÉGIMEN DE TENENCIA :

La tenencia se analiza únicamente sobre las viviendas principales (de residencia habitual conteniendo personas empadronadas).

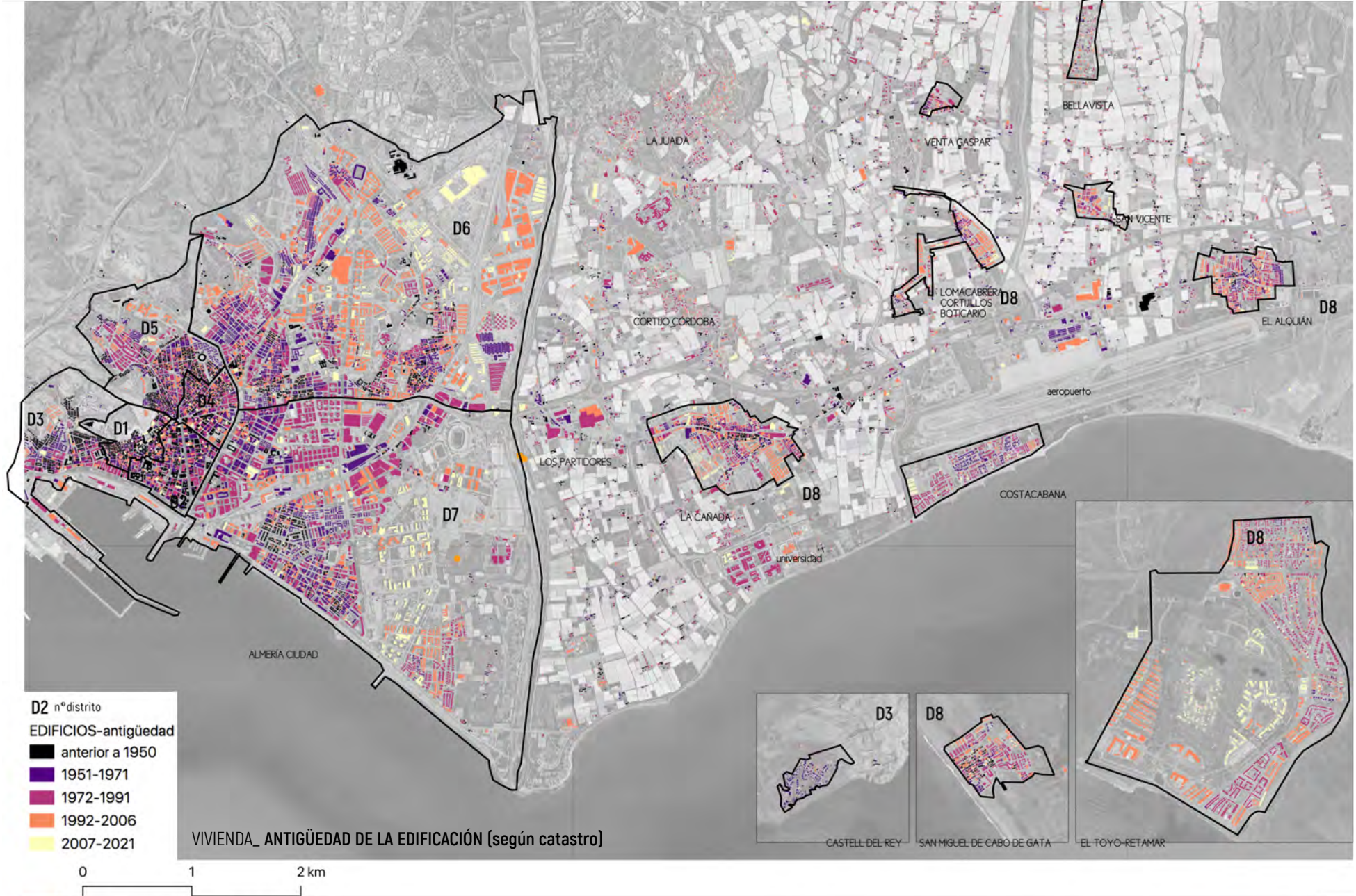
En Almería, casi tres de cuatro hogares (73,1%) se tienen actualmente en propiedad.

Sin embargo, destaca que a nivel municipal ha crecido el porcentaje de viviendas principales en alquiler 16,7% (INE-Censo 2021) respecto al de hace una década (11,2%). Aunque esta proporción está actualmente por encima de las medias

nacional y autonómica, ocupa el puesto 25/47 de las capitales de provincia española según su índice de alquiler.

Otros datos de interés sobre la titularidad de las viviendas son:

- el 40,5% de las viviendas principales son propiedades ya pagadas (39% es la media de España)
- el 32,6% en propiedad con pagos pendientes (España 33%)
- un 3,8% en propiedad por herencia o donación (España 7,2%)
- Cesión gratuita un 3,1% (España 2,4%),
- Y el restante 3,28% se encuentran en otro régimen de múltiple casuística.



ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

La **antigüedad media** de los edificios residenciales en Almería es de 37,8 años (INE-Censo 21), por debajo de las medias española (43,48) y andaluza (38,57), pero por encima de la media provincial (34,45).

La proporción de edificios construidos para cualquier uso construidos antes del año 2000 constituyen el 66,60% del total del parque edificatorio municipal, por lo que resulta globalmente más joven que la media nacional (69%) y que el de otras ciudades como Granada (80,81%), Málaga (68,87%) y Cartagena (73,60%), aunque considerablemente más antiguo que los de Murcia (64,20%), Roquetas de Mar (35,90%) y El Ejido (46,30%).

Almería presenta un parque edificatorio residencial con elevadas necesidades de rehabilitación

Actualmente el 59,70% de los edificios de Almería tienen uso residencial, y más de la mitad de las viviendas edificadas antes del año 2000 pertenecen al periodo 1960-1980, con habituales bajos estándares de calidad constructiva.

Hay que tener en cuenta que el Código Técnico de la Edificación-CTE se comenzó a aplicar en abril de 2006, y que las normativas básicas de referencia para los proyectos de obras de edificación anteriores eran la NBE-CT-79 sobre control térmico de la edificación y la NBE-CA-88 sobre aislamiento acústico.

Por ello resulta de especial interés identificar las franjas de antigüedad residencial de hace 15, 30 y 50 años, con objeto de estimar el

ANTIGÜEDAD de viviendas	ALMERÍA	ESPAÑA media
VIVIENDAS construidas 2012-2021	2.511	
proporción respecto viviendas totales	2,49%	4,74%
VIVIENDAS construidas 2002-2011	22.353	
proporción respecto viviendas totales	22,14%	16,28%
VIVIENDAS construidas 1991-2001	13.947	
proporción respecto viviendas totales	13,81%	12,71%
VIVIENDAS construidas 1971-1990	32.202	
proporción respecto viviendas totales	31,90%	30,50%
VIVIENDAS construidas 1950-1970	21.144	
proporción respecto viviendas totales	20,94%	20,24%
VIVIENDAS construidas antes 1950	8.800	
proporción respecto viviendas totales	8,72%	15,54%
Elaboración propia		
Datos base:MITMA _Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas. 2024		

grado de necesidad potencial para asegurar los estándares de habitabilidad y confort actuales:

- En el término municipal las viviendas proyectadas según los estándares del Código Técnico de la Edificación suponen alrededor del 15% de las viviendas totales.
- Existen en torno a 62.000 viviendas con una antigüedad superior a 30 años, y casi 30.000 viviendas más con fecha de construcción superior a 50 años.

Todo ello permite estimar elevadas necesidades de adaptación funcional, conservación, consolidación, y accesibilidad, además del potencial de mejora en el ahorro y eficiencia energética.

La antigüedad media de las viviendas en Almería es de 37 años

NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

El último dato estadístico oficial publicado (INE_Censo 2021) refiere que en Almería existen 4.862 viviendas principales ubicadas en edificios **en estado ruinoso o malo**, y 12.721 viviendas más en estado **regular o deficiente**. La suma de ambas constituye el 24% del parque residencial principal.

Además casi el 70% de estas viviendas con necesidades de rehabilitación pertenecen a hogares cuyos ingresos mensuales totales resultan inferiores a 1.500€.

De cara a su impacto en la calidad de vida residencial y de la revitalización urbana interesa analizar su distribución en el territorio municipal, observando:

PARQUE EDIFICATORIO	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
Población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Porcentaje del parque edificatorio del municipio con antigüedad anterior al año 2000	66,60 %	35,90 %	46,30 %	80,81 %	69,00 %	64,20 %	73,60 %	69,0 %
Edad media (años) de la edificación residencial (INE_Censo 2021)	37,80	25,50	26,50	42,98	39,34	34,60	42,04	43,48

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA _Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

Necesidades de Accesibilidad

nº de viviendas principales en edificios de 4 + plantas sin ascensor

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Nº de viviendas principales ubicadas en edificios de 4 o más plantas sin ascensor.

Se observan las mayores concentraciones en el Barrio de El Zapillo (aprox. 2.000 viv.), Barrio de Los Ángeles (unas1.000 viv.), en el Casco Histórico (500 viv.) , en zona Altamira (500 viv.) y zona del Barrio Alto-San Luis (300 viv.)



Necesidades de Rehabilitación

% de viviendas en edificios en mal estado

Fuente: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA _Atlas de Vulnerabilidad Residencial-2024 (Datos INE-Censo 2011).

Porcentaje de viviendas ubicadas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente. El número oficial de viviendas identificado es 7.905, pero interesa especialmente su distribución territorial.

Se han señalado únicamente las secciones censales con valores por encima del 10% (media nacional) . Se observa concentración en parte de la Chanca (entorno de El Patio-68%) el Barrio de El Zapillo (25%-35%), zona norte de Altamira (29%) y Cerro de San Cristóbal (24%)



- La concentración superior al 25% respecto del total de viviendas en la Chanca-Pescadería, el Puche, El Zapillo, Plaza de Toros y norte de zona Altamira.
- En el centro histórico y la zona centro-paseo-rambla la proporción es del 15-20% en este ámbito de interés capital.
- En los núcleos dispersos de La Cañada, El Alquíán y su entorno la proporción es del 10-15%.

Teniendo en cuenta la evolución de los datos oficiales y las obras de rehabilitación que se han realizado en esta última década se estima que existen unas **4.500 viviendas con necesidades graves de rehabilitación:** a nivel

estructural, de instalaciones básicas y de funcionalidad para condiciones dignas de habitabilidad. De entre ellas se consideran estadísticamente el 5% como **infraviviendas** (225 viviendas).

NECESIDADES DE ACCESIBILIDAD

El INE-Censo21 recoge 23.496 viviendas principales no accesibles en Almería (32% de las totales). Además indica que el 62% de los hogares de estas viviendas presentan unos ingresos totales mensuales inferiores a 1.500€. No obstante, todavía no se han publicado datos con mayor detalle operativo.

En el censo de viviendas de 2011 se describían en el término municipal 6.650 viviendas principales en edificios de 4 plantas o más sin ascensor, lo que representaba el 9,65% de las viviendas principales totales, bastante por debajo de la media española en ese momento (14,08%).

Para poder cuantificar el nº de viviendas con **problemas “graves” de accesibilidad**, es decir; aquéllas ubicadas en plantas superiores a la 2ª y sin ascensor, se realizan las siguientes aproximaciones:

- Se estima que 1 de cada 5 edificios ya han resuelto esta circunstancia en la última década realizando obras de colocación de ascensor.

SE ESTIMAN
4.500
VIVIENDAS CON
NECESIDADES DE
REHABILITACIÓN
GRAVES

SE ESTIMAN
3.000
VIVIENDAS CON
NECESIDADES DE
ACCESIBILIDAD
GRAVES

- Se estima que la gran mayoría de los edificios de 6 plantas o más se construyeron con su ascensor en origen.
- En un edificio tipo de 4-5 plantas, se considera que tan sólo dos tercios de las viviendas representan graves problemas de accesibilidad.

Del análisis según estos criterios se pueden estimar una **3.000 viviendas** en Almería con graves problemas de accesibilidad.

Estos datos podrán ser ajustados con mayor precisión cuando el Censo-2021 detalle a nivel de tipo de edificio y los desglose a nivel de sección censal.

OPORTUNIDAD DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

Los edificios son responsables del 40% del consumo energético y del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero (datos de la Unión Europea-2023).

Uno de los retos a nivel nacional es la adaptación y mejora del parque residencial antiguo a los nuevos estándares de eficiencia energética y calidad de vida, y la apuesta por un modelo de construcción sostenible, que además se considera un recurso estratégico para la generación de empleo sostenible.

Aunque en Almería no resulta habitual la instalación de calefacción, sí existe un elevado gasto energético derivado de la

ANÁLISIS DE BUENAS PRÁCTICAS: REHABILITACIÓN DE 21 CONJUNTOS URBANOS EN ZARAGOZA

La iniciativa pública del programa de rehabilitación de conjuntos urbanos en Zaragoza iniciada en 2004 está considerada como pionera a nivel nacional. Su metodología y resultados conseguidos a nivel de accesibilidad y eficiencia energética han inspirado la *Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE-2020)*

[enlace WEB](#)



climatización, y un gran potencial para el ahorro y eficiencia energética:

- Actuando sobre la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) en edificios anteriores al CTE es habitual poder conseguir un 30-45% de reducción del consumo de energía primaria no renovable.
- Mediante el uso de energías renovables en instalaciones térmicas adecuadas de refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria, así como implantando tecnologías de generación de energía eléctrica mediante fuentes renovables se pueden conseguir ahorros de más del 60% en el sector residencial.

Los conjuntos residenciales de promoción pública sindical constituyen una **oportunidad para la rehabilitación integral de barrios**

REHABILITACIÓN DEL BARRIO DE LOS PINTORES
(Grupo Alejandro Salazar_ Obra Sindical de Hogar-1954)

Un estudio municipal para su rehabilitación refleja que mediante la inversión de cerca de 35.000€ por vivienda se podrían resolver la accesibilidad integral mediante ascensores y conseguir un ahorro energético de energía primaria mayor del 65%.

Además de la potencial revitalización urbana y medioambiental para la ciudad que ofrecen la regeneración de los espacios verdes entre bloques.



VIVIENDA VACÍA en el Centro Histórico
Existen zonas del Centro Histórico de Almería en las que la concentración de viviendas vacías constituye más de la tercera parte de las viviendas totales.

TIPOS DE VIVIENDAS SEGÚN USO	VIVIENDAS totales	VIVIENDAS NO-PRINCIPALES	DESGLOSE DE VIVIENDAS NO-PRINCIPALES				VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS
			VIVIENDAS VACÍAS	VIVIENDAS MUY BAJO CONSUMO	VIVIENDAS DE USO ESPORÁDICO	RESTO DE VIVIENDAS NO-PRINCIPALES	
ESPAÑA	26.623.708	30,37 %	14,41 %	3,55 %	9,44 %	2,97 %	17,96 %
ANDALUCÍA	4.673.007	30,63 %	13,73 %	2,96 %	8,90 %	5,05 %	16,68 %
PROVINCIA de ALMERÍA	433.763	36,55 %	16,84 %	3,72 %	10,53 %	5,46 %	20,55 %
ALMERÍA municipio	100.957	24,74 %	9,88 %	2,49 %	7,87 %	4,50 %	12,37 %

Fuente: INE-2024 | Elaboración propia sobre datos no definitivos del INE-Censo 2021

VIVIENDA NO PRINCIPAL= aquélla que no contiene población empadronada.

VIVIENDA VACÍA = No disponen de contrato de suministro eléctrico, o su consumo está por debajo del umbral mínimo municipal(consumo de 15 días/año según la vivienda media)

VIVIENDA DE MUY BAJO CONSUMO = con consumo eléctrico entre el umbral mínimo municipal y 250 kWh (equivale a ocupación máxima de 1 mes /año)

VIVIENDA DE USO ESPORÁDICO = con consumo eléctrico entre 251 y 750 kWh (equivale a ocupación entre 1 y 3 meses /año)

RESTO DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES = viviendas sin población empadronada con consumos eléctricos mayores al uso esporádico.

VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS = suma de las viviendas vacías + viviendas de muy bajo consumo. Se consideran las más operativas para el plan de actuación del PMVS.

VIVIENDA VACÍA _CONCEPTO Y METODOLOGÍA

NUEVA METODOLOGÍA A PARTIR DEL CENSO-2021

En los censos de población y vivienda del INE en 2001 y 2011 las viviendas no-principales se dividían en secundarias y vacías, en función de si eran ocupadas periódicamente o no según las respuestas a las encuestas.

El INE-Censo de 2021 se ha elaborado completamente mediante la combinación de registros administrativos, sin encuestar a ninguna vivienda.

Incluye además una importante novedad: la elaboración de una clasificación de viviendas según su grado de utilización a partir de datos del consumo eléctrico.

A los efectos del INE-Censo 2021, se considera VIVIENDA VACÍA a “aquélla que no dispone de contrato de suministro eléctrico o

cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año (umbral mínimo, específico para cada municipio)”

Por lo tanto, en la metodología para analizar las viviendas vacías se debe tener en cuenta:

- Los datos entre el Censo-2021 y los anteriores no son comparables, y por tanto es difícil analizar la evolución.
- Los datos del Censo-2021 miden consumos eléctricos en el año 2020, que resulta un año “extraño” por los efectos residenciales del confinamiento debido al COVID-19
- Los datos de viviendas vacías del Censo-2021 no son definitivos en el

momento de redacción de este documento, y no se encuentra publicado su desglose detallado por sección censal.

APROXIMACIÓN A LAS VIVIENDAS VACÍAS REALES DE ALMERÍA

Por lo tanto el dato oficial del INE-Censo 21 puede resultar útil para su comparación entre municipios y con las medias nacional, autonómica y provincial. Pero para resultar operativo y plantear estrategias de actuación a nivel local requiere mejor aproximación.

En el caso de Almería, se han solicitado los datos del consumo de agua residenciales a la empresa concesionaria de la gestión del agua a nivel municipal (FCC-AQUALIA S.A), según lectura entre el 3^{er} trimestre de 2021 y el 3^{er} de 2022. Se considerarán estos datos los más aproximados a la realidad.

ANÁLISIS DE VIVIENDAS VACÍAS			ALMERA
INE-2001_viviendas vacías:	9.744	12,40%	
INE-2011_viviendas vacías:	18.220	18,30%	
INE-2021 (cambio de metodología)			
VIVIENDAS VACÍAS	9.972	9,88%	
sin contrato eléctrico /umbral mínimo consumo (<15 días/año):			
VIVIENDAS MUY BAJO CONSUMO	2.515	2,49%	
consumo eléctrico entre umbral mínimo y 250 kWh. (<1 mes/año):			
VIVIENDAS VACÍAS- EFECTIVAS	12.487	12,37%	

ESTUDIO MUNICIPAL SEGÚN CONSUMO DE AGUA:		
VIVIENDAS VACÍAS REALES	14.826	14,69%
consumo de agua <5 m3/año		
Fuente: INE-2024 FCC-AQUALIA SA_Almería Elaboración propia		

VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS

Según los datos oficiales, Almería es la 6ª ciudad con mayor porcentaje de viviendas vacías sobre las totales (9,9%), de entre las 30 españolas mayores de 200.000 habitantes.

No obstante, para los intereses del PMVS se aconseja considerar como viviendas vacías “efectivas” la suma de las identificadas por el INE-Censo21 como vacías y las denominadas de muy bajo consumo eléctrico. En Almería suman 12.487 viviendas (12,37% del total).

Las viviendas vacías según el consumo de agua son aquellas cuyos datos resultan inferiores a 5 m³ al año. Por debajo de éste consumo se considera que la vivienda no está habitada, conforme a los siguientes criterios:

- Una vivienda habitada por 1 persona presenta un consumo de 30-40m³/año.
- Las viviendas de 2ª residencia suelen

tener los consumos normales de 1 trimestre (mínimo 10-15 m³)

- Las viviendas cerradas pueden tener un pequeño consumo (inferior a 5m³/año) para labores de limpieza, riego...etc.

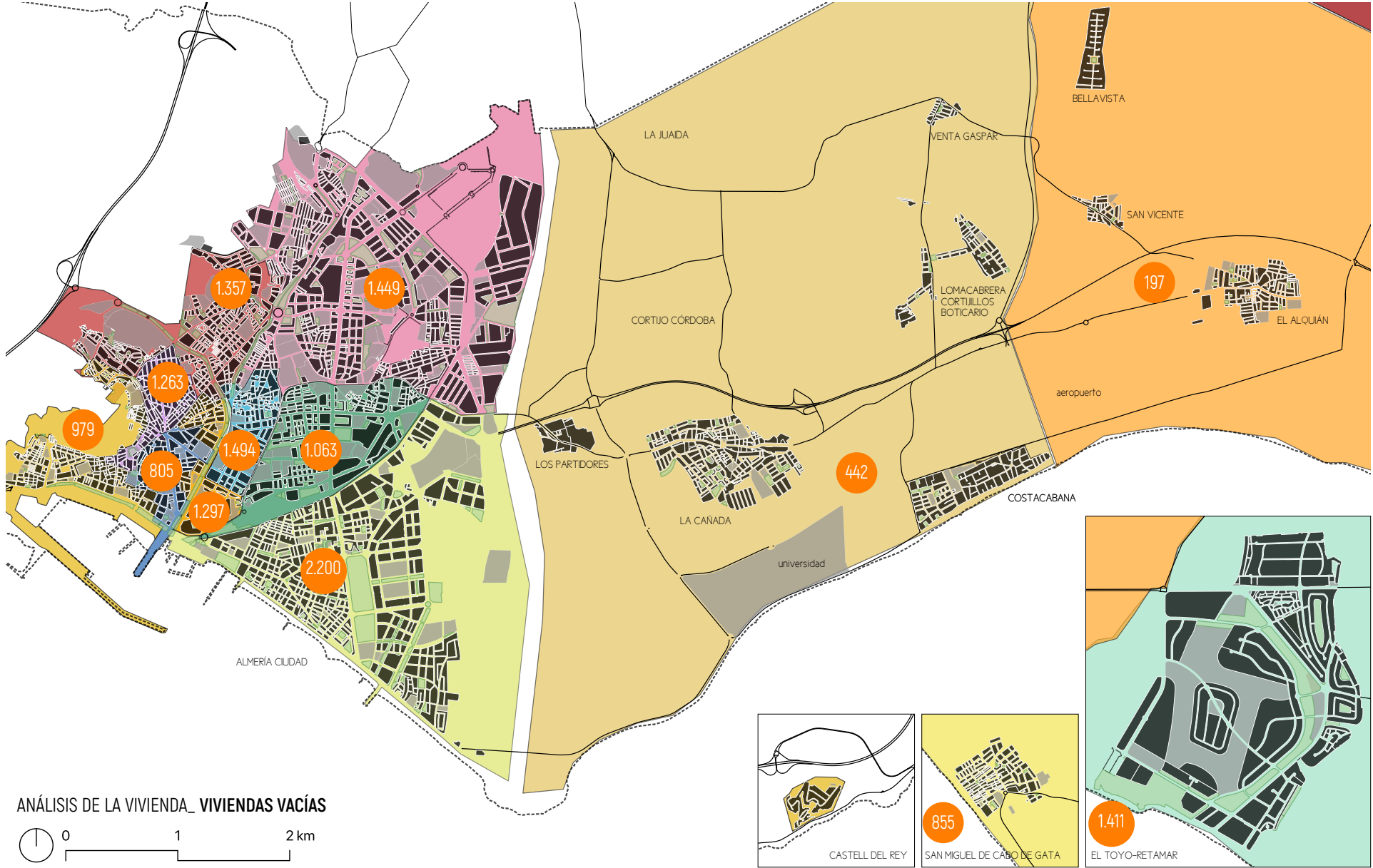
Bajo este consumo máximo de agua se han contabilizado en Almería 14.826 viviendas vacías (14,69% del total). Los datos han sido proporcionados por la concesionaria del servicio estructurados según su localización por códigos postales. Son los datos de mejor aproximación y detalle para el municipio de Almería, y por ello se adoptan como datos de viviendas vacías-reales para el PMVS.

Se han cruzado con los datos de oferta de vivienda reciente según códigos postales para mostrar su escasa movilización para el mercado. Se describen en cuadro y mapa adjuntos.

VIVIENDAS VACÍAS			OFERTAS DE VIVIENDAS		
CODIGO POSTAL	NÚMERO	% / TOTAL	EN VENTA	PARA ALQUILER	% OFERTA/ VACÍAS
.04001	805	5,43%	166	37	25,22%
.04002	979	6,60%	216	10	23,08%
.04003	1.263	8,52%	193	34	17,97%
.04004	1.297	8,75%	250	45	22,74%
.04005	1.494	10,08%	201	22	14,93%
.04006	1.063	7,17%	185	27	19,94%
.04007	2.200	14,84%	251	85	15,27%
.04008	1.357	9,15%	272	21	21,59%
.04009	1.449	9,77%	459	27	33,54%
.04120	442	2,98%	120	7	28,73%
.04130	197	1,33%	54	0	27,41%
.04131	1.411	9,52%	155	36	13,54%
.04150	855	5,77%	54	8	7,25%
.04160	14	0,09%	0	0	0,00%
TOTAL:	14.826	100%	2.576	359	19,80%

Fuente: FCC-AQUALIA S.A. Delegación Almería. Viviendas con consumo 0-5 m3 al año entre 3T2021-3T2022
Fuente: IDEALISTA.COM _ofertas de viviendas nuevas o en buen estado. Diciembre 2022

en Almería, tan sólo
1 de cada 5 viviendas vacías
se oferta en el mercado
para su venta o alquiler



ANÁLISIS DE LA VIVIENDA_ VIVIENDAS VACÍAS

La VPO ha dejado de ser atractiva para la mayoría de los promotores privados y compradores...

Junta de Andalucía _vivienda protegida
(1) Enlace a página-web de la administración autonómica que explica el concepto, identifica la legislación vigente y los requisitos vigentes de la vivienda protegida en Andalucía.
[enlace WEB-JUNTA DE ANDALUCÍA](#)



...actualmente gran parte de la demanda de vivienda protegida se está orientando al alquiler

VIVIENDAS PROTEGIDAS

PRECIOS MÁXIMOS EN VENTA Y ALQUILER

ALMERÍA (municipio del Grupo 2)

régimen	duración	personas destinatarias	VENTA	
			vivienda (€/m2útil)	anexos (€/m2útil)
RÉGIMEN GENERAL:	15 años	3,00* veces IPREM**	1.679,60	1.007,76
RÉGIMEN ESPECIAL:	10 años	4,00* veces IPREM**	1.482,00	889,20
PRECIO LIMITADO:	7 años	5,50* veces IPREM**	1.976,00	1.185,60

Elaboración propia. Fuente: Decreto 91/ 2020 de 30 de junio (BOJA Nº127 de 3 de julio)

El nº de veces representa el ÍNDICE DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS, dependiendo tanto del nivel de ingresos de la unidad familiar, como de sus características, y del municipio dondese ubica la vivienda.

* Evaluator del IPREM - Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples tiene un importe anual para el año 2022 de : 8.106,28 € (14 pagas)

ALQUILER _renta máxima / mes-vivienda 70 m2

4% del precio de referencia:	amueblado: 4,5%	con opción a compra: 5%
391,91 €	440,90 €	489,88 €
345,80 €	389,03 €	432,25 €
461,07 €	518,70 €	576,33 €

VIVIENDA PROTEGIDA

CONCEPTO

Las viviendas protegidas (habitualmente conocidas como Viviendas de Protección Oficial-VPO) han resultado tradicionalmente en nuestro país el medio fundamental para facilitar el acceso a una casa propia a personas con dificultades para ello (por razones de renta, edad, pertenencia a determinados colectivos, etc).

Aunque ofrecen condiciones ventajosas, también presentan restricciones temporales que afectan al uso y su posible venta, tanto si es de nueva construcción como usada.

Formalmente se considera como vivienda protegida aquella que obtiene una

calificación oficial como tal por parte del ayuntamiento, de conformidad con la normativa autonómica de aplicación vigente.

De dicha calificación se derivan las distintas obligaciones que caracterizan la vivienda protegida (VP), fundamentalmente:

- precio máximo de venta, alquiler o cesión de uso.
- su destino a residencia habitual y permanente.
- superficie máxima útil o construida.
- así como el cumplimiento de determinados parámetros de diseño, condiciones de acceso y restantes requisitos que marcan las disposiciones reglamentarias en Andalucía. (1)

VIVIENDA PROTEGIDA EN ALMERÍA

El Ayuntamiento de Almería mantiene las disposiciones generales del Plan Vive de Andalucía 2020-2030 referidas al concepto de vivienda protegida en su municipio, que establece como superficies útiles máximas:

- Viviendas protegidas: 90 m2
- Alojamientos protegidos: 45 m2, con estancias comunitarias que supongan al menos un 15% de la parte privativa.
- Estos límites de superficie podrán ser sobrepasados en un 20% en el caso de destinarse a personas con movilidad reducida.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas promovidas por el

Ayuntamiento se encuentra publicado en la página web de Almeria XXI, y se regula actualmente por la siguiente normativa:

1. Ordenanza Reguladora de las Bases de Constitución y Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (BOP nº18, de 28 de enero de 2010).
2. Decreto 1/2010, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº19, de 30 de enero de 2012).

Las viviendas tanto de uso propio, venta,

alquiler o cesión de uso pueden acogerse a las siguientes categorías: RÉGIMEN ESPECIAL / GENERAL / y PRECIO LIMITADO, en función de la duración del periodo de protección y la selección de las personas destinatarias según un límite de ingresos anuales en cada caso.

Cada régimen implica un precio máximo, (tanto de venta como alquiler) durante el periodo de protección, y ciertas limitaciones que constarán expresamente en las escrituras y en la inscripción del Registro de la Propiedad.

TENDENCIA CRECIENTE DE PROMOCIÓN DE VP MEDIANTE COOPERATIVAS

De acuerdo a los datos de las calificaciones

provisionales de vivienda protegida en España, el 83% corresponde a promotor privado o público, el 0,63% a autopromoción y el 16,51% a cooperativas en 2021.

En la CCAA de Andalucía la promoción de viviendas protegidas mediante cooperativas es muy escasa (1,1% en los últimos 5 años) Sin embargo en Cataluña constituyen ya el 30% del total, en Madrid el 24% y en el País Vasco el 17%, fomentadas por los programas municipales y autonómicos.

Las cooperativas y otros modelos de autopromoción son una tendencia en crecimiento, ya que se han incrementado un 135% a nivel nacional en los últimos 5 años .



EVOLUCIÓN DE LA VP EN ALMERÍA

En 2009 se calificaron en el municipio de Almería 724 viviendas protegidas. De las cuales:

- El 55,25% eran de promoción privada
- Casi el 30% para alquiler ó alquiler con opción a compra.
- El 100% en Régimen General

Actualmente (2022) se están calificando de media anual 59 viviendas (un 8% respecto de las de 2009), siendo la mayor cifra en los últimos doce años, con las siguientes características:

- Sólo el 15,25% son de promoción privada
- Casi el 95% como destino al alquiler ó alquiler con opción a compra.

- El 46% en Régimen General, y el 54% en Régimen Especial.

Esta drástica disminución y cambio de tendencia ha sido un fenómeno generalizado en toda España, que crea una gran incertidumbre sobre el modelo de la vivienda protegida y su futuro como herramienta eficaz de acceso a una vivienda asequible.

INCERTIDUMBRE ACTUAL EN LA VP

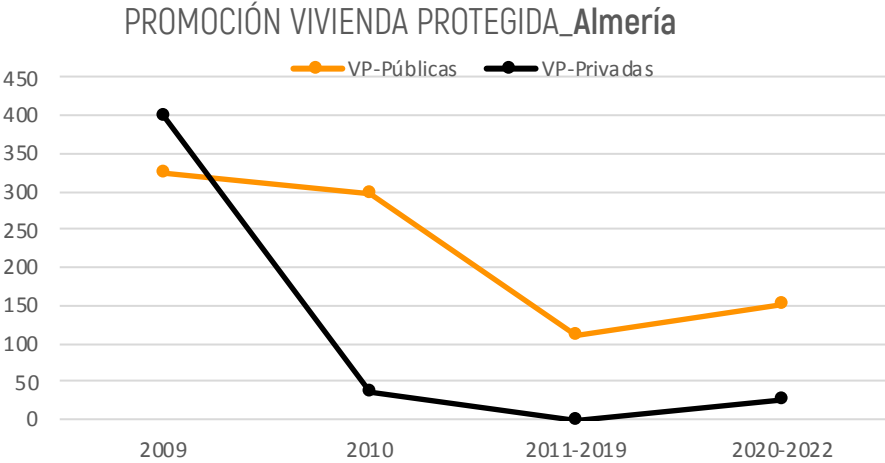
La vivienda protegida ha sufrido diversas transformaciones en los últimos años. Hasta el año 1985 se edificaron en la ciudad miles de viviendas protegidas promovidas fundamentalmente por la Administración del Estado.

Entre 1985 y 2005 se intensificó la construcción de vivienda VPO, sumándose a la

en Almería, en la última década se han promovido de media anual un 10% de las viviendas protegidas que se promovían en 2009, pero actualmente sólo el 9% del total son de promoción privada, cuando en 2009 representaban el 55% del total

iniciativa pública la promoción privada. La gran mayoría se promovieron en régimen de venta, y ha supuesto un valioso recurso para el acceso definitivo a la vivienda de muchas familias y la consolidación de una clase social media propietaria. Este acceso fue posible en gran medida gracias a un programa integral de apoyo y subvención, que fortalecía el atractivo de la VPO de manera preferente sobre la vivienda libre para muchos compradores.

La eliminación de subvenciones a partir de 2011 a los compradores, al constructor y al promotor de VPO, unido a la bajada de precios a nivel general por la crisis del sector, llevó a la equiparación en la práctica de los precios de las viviendas VPO y libres. Además, las viviendas de protección pública presentan unas limitaciones para su venta después de



EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	Término Municipal -ALMERÍA			
NºDE VIVIENDAS PROTEGIDAS CON CALIFICACIÓN PROVISIONAL CONCEDIDA	2009	2010	2011-2019	2020-2022
TOTAL:	724	332	120	177
MEDIA ANUAL:	724	332	13	59
PROMOCIÓN PÚBLICA	324	297	120	150
PROMOCIÓN PRIVADA	400	35	-	27
% promoción privada:	55,25%	10,54%	0,00%	15,25%
EN ALQUILER / +OPCIÓN a compra	216	62	56	165
% alquiler +opción a compra:	29,83%	18,67%	46,67%	93,22%

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Junta de Andalucía. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. 2023

adquirida, limitaciones de precio y otras restricciones que pueden prolongarse hasta 30 años después de adquirida.

Todo ello ha supuesto un freno en la promoción de vivienda de protección pública a nivel nacional. El 94% de las VPO en España fueron concedidas hasta 2012. En la provincia de Almería tan sólo se han concedido 1.524 calificaciones definitivas de VPO en los últimos diez años (una décima parte de las que se concedieron entre 1991 y el año 2000 y poco más de la tercera parte de las concedidas entre 2001-2010).

En el municipio de Almería la promoción ha sido pública en un 91% en los últimos 10 años, y el resto privada . De acuerdo a la introducción del PLAN VIVE de la Junta de Andalucía:

- A finales de 2007 el precio de la VP era casi la mitad (-44,95%) que el de la vivienda libre en Andalucía.
- En 2019 el precio de la VP es ligeramente inferior (-16,45%) respecto de la vivienda libre en Andalucía, mientras que en España es considerablemente inferior (-31,40%).

La VPO ha dejado de ser atractiva para muchos posibles compradores. La promoción de una vivienda de precio protegido ha perdido el interés del promotor privado, y la iniciativa pública ha sufrido la falta de financiación externa para posibilitar su promoción, reduciendo su volumen.

El futuro de este segmento es incierto. Aunque las circunstancias socioeconómicas

son cambiantes y en ciertos aspectos impredecibles, las disposiciones legislativas actuales orientan la promoción de vivienda protegida y el marco de apoyo en exclusiva al fomento del alquiler. Consecuentemente:

- El perfil actual del demandante de vivienda protegida se ha limitado al que no puede acceder por motivos económicos a una vivienda libre. Por ello se está orientando gran parte hacia el **alquiler protegido**.
- Esta orientación requiere por parte de la administración el aumento de las **ayudas al mantenimiento** del parque público.
- Adicionalmente debe considerarse un incremento económico destinado al **pago de alquileres** a las empresas de vivienda y suelo para cubrir un posible impago de rentas.

Almería se encuentra por encima de la media española en nº viviendas sociales por habitante y gasto en vivienda social



PROPORCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL	media UE-28	media ESPAÑA	media ALMERÍA
NºVIVIENDAS SOCIALES / 100 HABITANTES	4	0,9	0,96
% DE VIVIENDA SOCIAL / VIV. TOTAL	9,3	2,50	1,91
GASTO EN VIV.SOCIAL (€/habitante-10 años)	148,2	35,40	67,06*

Fuente:MITMA-Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana_Observatorio especial de Vivienda Social (2020)
* Estimado según PMVS Almería 2030- plan de actuaciones-presupuesto relativo a actuaciones de alquiler social

NºDE VIVIENDAS PÚBLICAS -ALMERÍA				
empresas públicas:		ALQUILER	%	VENTA
AVRA -JUNTA AND.	gestión propia	376	86,17%	870
	transferida	1.282		47,41%
ALMERÍA XXI -AYTO.	gestión propia	64	13,83%	965
	transferida*	202		52,59%
TOTAL		1.924	100%	1.835

Fuente: Empresas públicas de vivienda y suelo.
*parque de viviendas titularidad del Ayuntamiento de Almería para fines sociales.

PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA Y SOCIAL

VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

Se entiende por vivienda social el conjunto de viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler social o de renta limitada (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana -MITMA _Observatorio especial de vivienda social-2020)

En España, la media nacional es de 0,9 viviendas sociales por cada 100 habitantes, lo que le sitúa comparativamente entre los países europeos con menor proporción de las mismas, ya que la media europea (UE28) es de 4 viviendas / 100 habitantes, destacando especialmente los ratios de Países Bajos (12), Austria (10) y Dinamarca (9,5).

No obstante, para conseguir interpretar adecuadamente estos datos conviene tener en cuenta que en España tradicionalmente se ha destinado gran parte de la vivienda social de promoción pública a su venta. Las más de 2,3 millones de VPO construidas entre 1981-2019 en España han desaparecido del cómputo estadístico de las viviendas sociales una vez vendidas. Sólo se tienen en cuenta las viviendas públicas gestionadas en régimen de alquiler.

VIVIENDAS PÚBLICAS EN ALMERÍA

La vivienda pública en el municipio de Almería se encuentra gestionada operativamente por dos entidades:

- AVRA _ Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, organismo que pertenece a la Junta de Andalucía.
- ALMERÍA XXI_Empresa Municipal del Ayuntamiento de Almería.

Ambas entidades presentan un perfil fundamentalmente técnico; realizando promociones públicas de vivienda protegida para régimen de venta y alquiler y además gestionando el parque público de viviendas producido o cedido por la administración a la que están vinculado.

Actualmente intervienen en la gestión de 3.759 viviendas públicas en total, de las

cuales 1.924, poco más de la mitad, están destinadas a alquiler o cesión social. Esta proporción local, aunque es inferior a la media europea, se encuentra por encima de la media española:

- En Almería hay 0,96% viviendas sociales por cada 100 habitantes.
- La vivienda social representa el 1,91% de las viviendas principales totales.

Y todo ello sin tener en cuenta para este cómputo las numerosas viviendas públicas de protección promovidas en régimen de venta, y que en los últimos 25 años ascienden a 1.835:

- 870 viviendas promovidas por EPSA / AVRA (Junta de Andalucía)
- 965 viviendas por ALMERÍA XXI (Ayto.Almería)

En el cálculo de la vivienda social se incluyen las 202 viviendas de titularidad del Ayuntamiento de Almería que actualmente se encuentran vacías, en alquiler o cedidas (percibiendo renta o no) con fines sociales. Se está realizando un análisis-propuesta sobre su situación física y jurídica, con objeto de reactivarlas al servicio de la política municipal de vivienda social y emergencia habitacional, aunque se prevén complejos procesos de gestión y grandes necesidades de rehabilitación.

GASTO EN VIVIENDA SOCIAL

El documento elaborado por el Ministerio también describe el gasto público por habitante que se dedica a la protección social a través de la vivienda en la década 2007-2017. En dicho análisis de nuevo la inversión media europea supera en más de 4 veces la media española.

Realizando este cálculo a nivel del municipio, para la década 2020-2030, y teniendo en consideración el presupuesto de actuaciones previsto en este PMVS en materia de vivienda pública para alquiler protegido, resultaría una inversión local en Almería cercana al doble del dato conocido de la media nacional anterior.



MERCADO DE VIVIENDA

DATOS BÁSICOS

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios de vivienda. La razón radica en gran parte en que el esfuerzo económico que supone al español medio hacer frente al pago de una hipoteca de compra es actualmente del 26,37%, mientras que para el alquiler se eleva al 38,71% de media de su salario neto mensual (fuente: El economista.es_marzo 2022)

- Precio medio de alquiler en España: 990€
- Precio medio de cuota de pago de una hipoteca en España: 674,45€

No obstante, es también cierto que comprar requiere mucho mayor esfuerzo inicial: se

debe tener ahorrado el 30% del valor de la vivienda para la entrada y los gastos de gestión, mientras que la fianza y las cuotas adelantadas del alquiler-tipo son un importe bastante inferior.

Por eso, para muchos no existe otra alternativa viable que optar por el alquiler, independientemente de la cierta tendencia que conllevan los modos de vida actuales.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

A **nivel nacional** la compraventa de viviendas ha subido un 65,93% respecto al año anterior (datos INE-2021), suponiendo el mayor

volumen desde 2007. El 20,2% corresponden a vivienda nueva y el resto de 2ª mano. El 8,50% a vivienda protegida.

En el término municipal de **Almería** se han realizado 4.965 compraventas de viviendas en los últimos 2 años; correspondiendo casi el 25% a vivienda nueva, y el resto a usada. El 4,9% del total son de viviendas protegidas.

A **nivel provincial** la capital protagoniza el 21% de las transacciones residenciales, en un municipio que concentra el 27% de la población provincial. Actualmente, el 58% de las nuevas promociones de viviendas se ubican en su término municipal.

en Almería capital se han realizado el **21% de las compraventas provinciales** de vivienda y escasamente el 25% corresponden a obras nuevas.

Estudios Inmobiliarios El Economista.es -Bankinter

La información inmobiliaria se encuentra en constante movimiento e incertidumbre.

Los analistas se esfuerzan continuamente en comparar la situación de cada momento con los niveles de compraventa previos a la crisis del 2008, y analizar las consecuencias de la del COVID-19 en el sector, con objeto de pronosticar las tendencias.

En este estudio se prevé una fuerte caída de las transacciones de vivienda en España para los próximos años.



NºCOMPRARENTAS						evolución	evolución
ALMERIA municipio	2005	2010	2015	2020	2021	1 año. 2021-2020	10 años 2021-2010
VIVIENDA NUEVA:	1.817	879	258	196	591	201,53%	-32,76%
VIVIENDA USADA:	2.901	1.263	1.226	2.022	3.033	50,00%	140,14%
VIVIENDA PROTEGIDA:	292	131	80	96	103	7,29%	-21,37%
TOTAL NºVIVIENDAS	4.718	2.142	1.484	2.218	3.624	63,39%	69,19%

Fuente: INE 2022

NºDE COMPRARENTAS entre 1.04.2020 - 31.03.2022	ALMERIA capital	ADRA	CARBO NERAS	GARRUCHA	MOJACAR	NIJAR	PULPI	ROQUETAS DE MAR	VERA	EL EJIDO	RESTO PROV.	TOTAL
uso vivienda	4.985	531	268	366	693	692	643	4.113	1.573	2.840	7.107	23.811
% Compraventas de provincia	20,94%	2,23%	1,13%	1,54%	2,91%	2,91%	2,70%	17,27%	6,61%	11,93%	29,85%	
uso garaje-aparc.	2.102	227	104	145	189	72	195	1.900	388	1.083		

Fuente: Elaboración propia desde INE 2022_datos provincial + CATASTRO-Informe-sept.22_distribución territorial de las localidades con mayores compraventas en 2 años.

Este módulo se aplica administrativamente para determinar los valores de referencia de cada inmueble a efectos de los impuestos ITPAJD, Sucesiones y Donaciones. Pero además, esta documentación oficial catastral describe el número de transacciones residenciales efectuadas y el precio medio (€/m2) que se ha declarado en ellas por cada zona. Se adjunta el enlace al Mapa interactivo de Valores-2023 en Almería.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALMERÍA

En la provincia de Almería las localidades del litoral concentran el 80% de las compraventas y de los visados de obra nueva.

Aunque respecto al año anterior se han incrementado un 39% las transacciones de obra nueva y un 26% las de 2ª mano, todavía el 75% de las compraventas en Almería capital corresponden a la vivienda usada.

Respecto al municipio de Almería, existen notables diferencias de valor según su origen y localización

La oferta actual de **vivienda nueva** está en 2.150 €/m2 (2023).

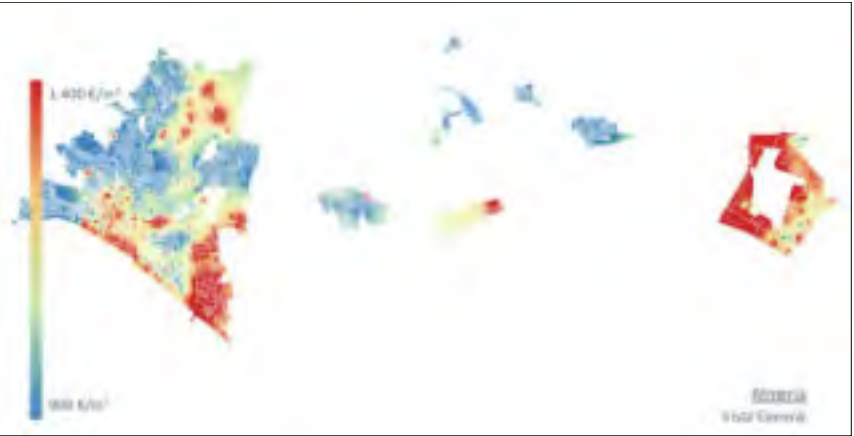
Los precios medios de las ofertas de **viviendas de 2ª mano** en el término municipal oscilan entre:

- 2.020 €/m2 en la Vega de Acá / Nueva

en Almería creció **el precio de la vivienda** casi el doble que la media española (2T-2023)

MERCADO DE VENTA	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Valor tasado de la vivienda total (€/m2) en 2T-2023	1.336,60	1.186,00	972,20	1.828,00	2.213,50	1.217,60	1.102,00	1.438,00
Variación interanual del valor tasado de vivienda total (€/m2) en 2T-2023	6,53 %	2,65 %	2,37 %	5,41 %	10,06 %	4,60 %	4,05 %	3,6 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA-Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana | Atlas Digital de las Áreas Urbanas (2024)



- Almería / Cortijo Grande
- 1.760 €/m2 en El Toyo
- 1.550 €/ m2 en Villablanca-Torrecárdenas
- 1.490 €/m2 en El Zapillo / Retamar.
- 1.420 €/m2 en Nueva Andalucía-Regiones
- 1.370 €/m2 en Altamira-Oliveros, Ciudad Jardín
- 1.300 €/m2 en San Luis / Los Molinos / Plaza de Toros
- 1.050 €/m2 en La Cañada/Costacabana/Loma Cabrera
- 960 €/m2 en El Alquíán / San Miguel /Los Ángeles / Cruz de Caravaca
- 650 €/m2 en barrios de La Esperanza/ El Quemadero / Piedras Redondas

- y los 580 €/m2 en Pescadería-La Chanca.
- La vivienda con vocación de uso vacacional se oferta un 30-60% más cara.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO EN ALMERÍA

Almería se encuentra entre las tres provincias españolas más fluctuantes en sus precios ante las crisis que han afectado al sector de la vivienda.

En 2022, se produjo un alto aumento del precio medio de la vivienda respecto al año anterior tanto en España (+5,26%) como en Andalucía (+5,37%). En Almería capital supuso un +11,85%, muy por encima de la media provincial (+4,30%).

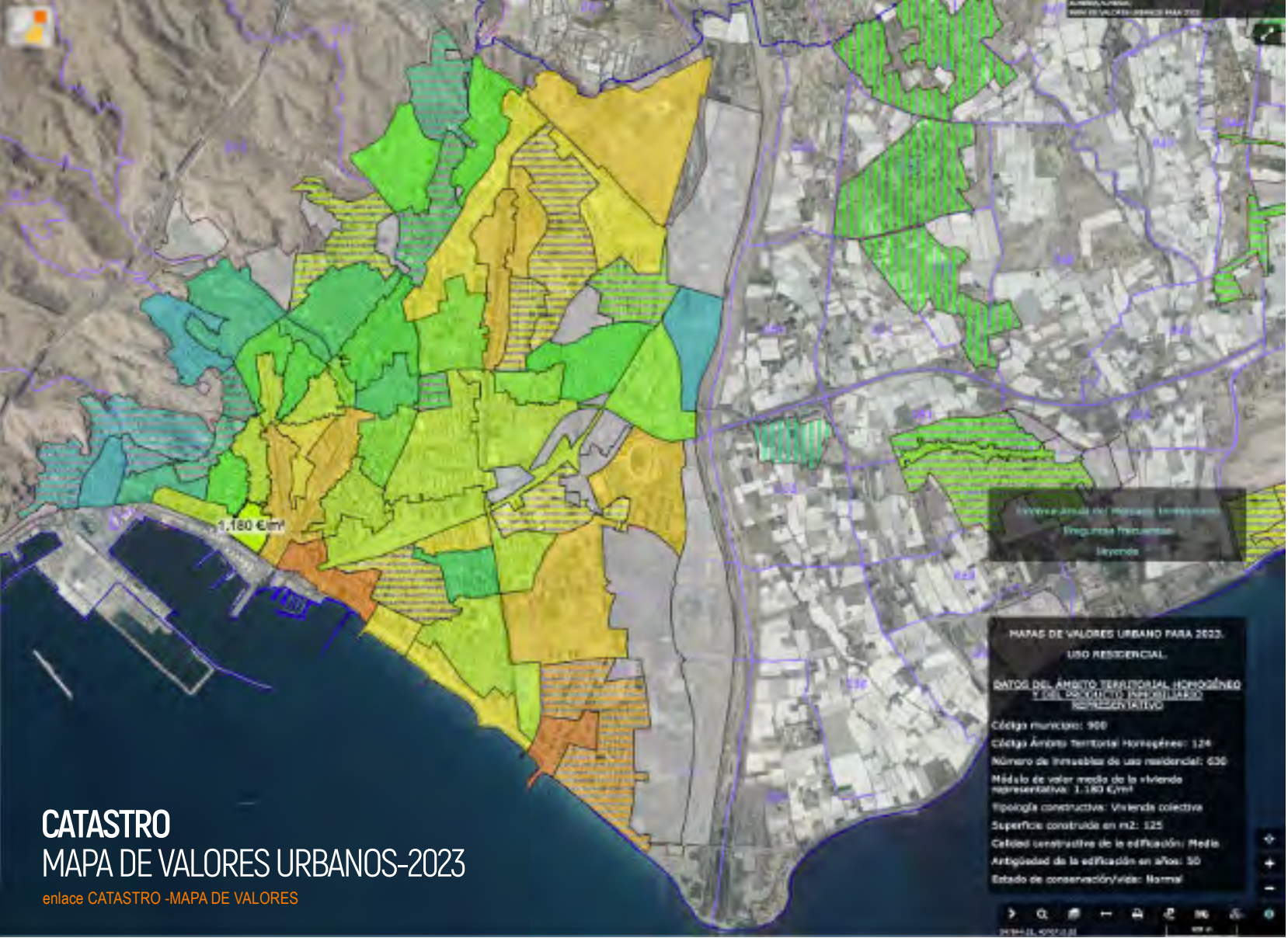
En 2023 el crecimiento se moderó, pero en el segundo trimestre todavía el precio creció en la ciudad de Almería casi el doble que la media nacional. Sin embargo, en el cuarto trimestre su crecimiento ha sido sólo del 2,48%, inferior a la media española (5,50%).

En todo caso, a nivel estadístico (objetivo) el precio medio de la vivienda en el municipio de Almería sigue estando entre los más bajos de las capitales andaluzas y por debajo de la media nacional.

No obstante, a nivel subjetivo el precio de la vivienda es considerado el mayor problema residencial en las encuestas ciudadanas, y la dificultad de acceso a una vivienda asequible se percibe como el mayor problema para una gran parte de la población del municipio.

[enlace CATASTRO](#)
Precios de las compraventas en Almería
Sede Electrónica del Catastro.

El Mapa de Valores Urbanos del Catastro es un interesante recurso para consultar el valor medio (€/m2) oficial en cada zona del territorio respecto de su inmueble-tipo.
Además, el Mapa de Gradiente de los precios de las compraventas de inmuebles de uso residencial en Almería proporciona una imagen de las diferencias territoriales del mercado.



en Almería el precio medio de alquiler es inferior y ha crecido menos que en su entorno competitivo

MERCADO DE ALQUILER	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Proporción de Vivienda alquilada (%) respecto al total de viviendas principales	16,73 %	20,08 %	16,10 %	15,16 %	13,46 %	15,98 %	13,77 %	16,1 %
Precio medio de alquiler de vivienda colectiva (€/mes) _2021	450,00	390,00	350,00	500,00	600,00	450,00	436,80	465,00
Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA _Atlas Digital de las Áreas Urbanas_ (2024)								
Variación acumulada del precio de la Vivienda alquilada (%) desde 2015 (2015-2021)	11,26 %	14,63 %	9,47 %	12,02 %	16,96 %	14,14 %	10,67 %	12,7 %
Fuente: INE -estadística experimental_ 2024 _Índice de Precios de Vivienda en Alquiler								

VIVIENDA EN ALQUILER

CONTEXTO NACIONAL Y EUROPEO

De acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida, los hogares que residen en una vivienda en alquiler a precio de mercado representan el 16,1% en España (INE-2021), habiendo aumentado una vez y media en la última década. Si se contabilizan además los hogares en cesión gratuita se estiman un total de 24,5% respecto del total.

A pesar de tratarse de los valores más elevados en varias décadas, se trata de tasas muy inferiores al conjunto de la Unión Europea, situada en el 30,8%.

MEDIDAS PARA FOMENTAR EL ALQUILER

A nivel nacional se observa una preocupación sobre las dinámicas de crecimiento de los

precios del alquiler de vivienda, que se vincula en gran medida a la **escasez de oferta** disponible.

Según el Observatorio de Vivienda y Suelo (Gobierno de España-MITMA), el 80,8% de las personas encuestadas insta a las distintas Administraciones Públicas a **adoptar medidas para fomentar los alquileres**, como forma eficaz de resolver el problema de la vivienda, y en concreto:

- el aumento de la seguridad jurídica
- la creación de un parque de viviendas públicas para alquiler asequible
- fomentar la construcción o rehabilitación de viviendas para destinarlas al alquiler.

- incrementar las ayudas al alquiler y desgravaciones fiscales.

CONTEXTO LOCAL

El municipio de Almería presenta actualmente (INE_Censo 21) una proporción de vivienda alquilada respecto al total de viviendas principales del 16,70% (11,2% en 2011); ligeramente superior a la media nacional y ocupando el puesto 25/47 de las capitales de provincia españolas. Destaca por su inferior precio medio y evolución respecto de las capitales de su entorno.

El detalle territorial y su variación temporal pueden observarse mediante los siguientes recursos gráficos interactivos:

se considera **alquiler asequible** al que representa un 30% máximo de los ingresos netos de la unidad familiar

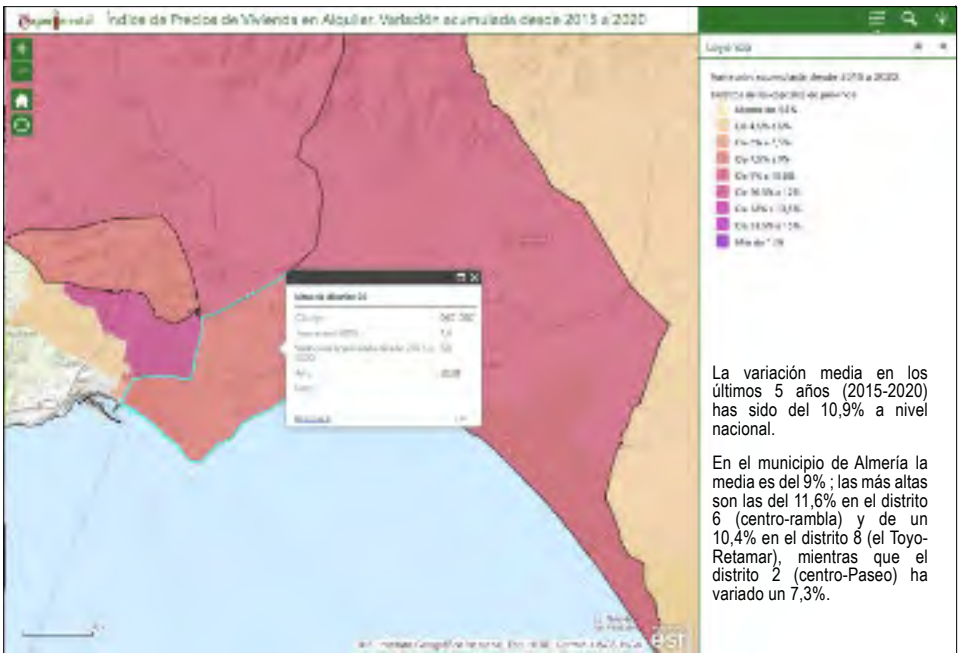
En ALMERÍA, según los datos de la RENTA (AEAT-2021), **por unidad de consumo:**



ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA DE ALQUILER. Variación 2015-2020

INE_ estadística experimental

El índice de precios de la vivienda en alquiler tiene como objetivo la medición de la evolución anual de los precios de la vivienda alquilada como residencia habitual. La fuente de información para su cálculo es el modelo 100 de las declaraciones del IRPF, proporcionado por la AEAT.



**OFERTA DE
VIVIENDA
EN BUEN ESTADO:**

2.500
en **VENTA**
dic.2022

OFERTA DE VIVIENDA EN BUEN ESTADO:

350
en **ALQUILER**
dic.2022

OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA EN ALMERÍA

Aunque la oferta inmobiliaria es muy dinámica, a modo de orientación se recoge la oferta (dic-2022) de vivienda en Almería según varios portales inmobiliarios:

- Oferta de 2.500 viviendas en buen estado para compra. De entre ellas, casi 200 (8%) son obra nueva.
- Oferta de 350 viviendas en buen estado para alquiler.

De su comparación con las capitales de provincia cercanas, se deduce:

- Almería presenta una **oferta global de vivienda** por habitante (en venta y en alquiler) similar a Málaga y Murcia, pero la mitad que Granada.

- Almería duplica la proporción de su oferta de **obra nueva** respecto a Murcia, y es ligeramente superior a Málaga y Granada.
- Almería presenta la mitad de oferta de **viviendas para alquiler** que Granada.

La distribución territorial de la oferta actual en el municipio se indica mediante el siguiente esquema gráfico, del que se desprenden algunos datos:

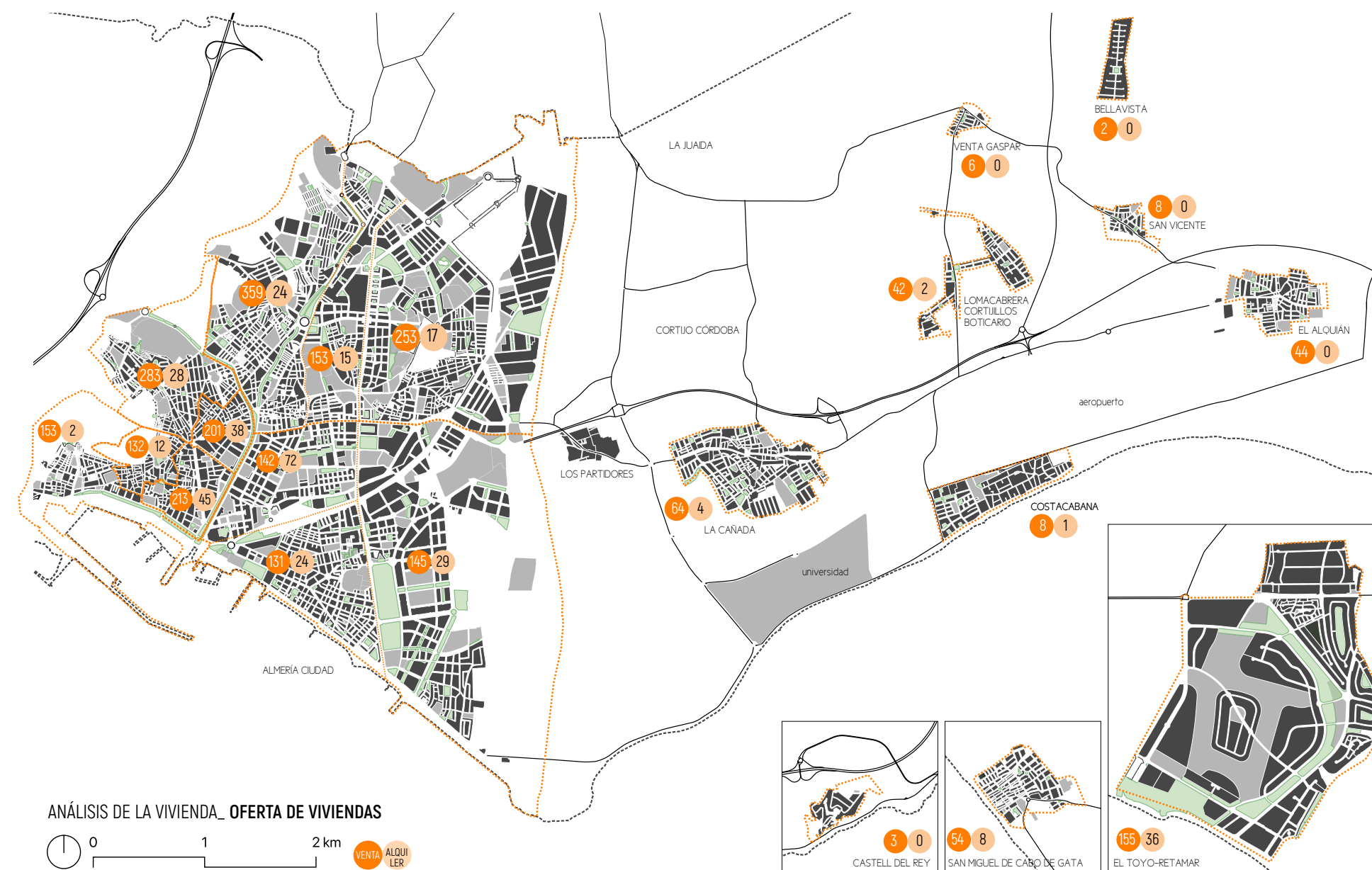
- El 85% de la oferta de vivienda se encuentra en la ciudad compacta. El 10% en El Toyo-Retamar. El 5% en otras partes del territorio.

- Una tercera parte de la oferta total de **venta** se concentra en la parte norte de la ciudad, especialmente en los barrios de Los Ángeles y Las Chocillas.

- Una tercera parte de la oferta total de **alquiler** se concentra en la zona este de la ciudad, especialmente en la zona entre Altamira y Nueva Andalucía.

- La zona Centro y Casco Histórico (distritos 2-1-3) no llega al 20% de la oferta total de venta ni de alquiler, a pesar de disponer de una alta densidad de vivienda vacía.

- En el mercado se ofertan menos del 20% de las viviendas vacías que existen en el municipio.



PROPORCIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA SOBRE EL TOTAL	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
% VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS	0,92 %	1,62 %	0,39 %	1,74 %	2,50 %	0,34 %	1,34 %	1,29 %
INCREMENTO 2020-2023 DE PROPORCIÓN DE VIV. TURISTICAS SOBRE TOTAL	58,60 %	24,62 %	18,18 %	-1,14 %	7,76 %	-15,00 %	6,35 %	0,78 %

Fuente: INE 2024- estadística experimental. Datos agosto 2023

VIVIENDA TURÍSTICA

Existe un creciente interés por el análisis de las viviendas turísticas, y en concreto por los alojamientos que se anuncian en las plataformas digitales y que están alterando el modelo residencial en bastantes centros urbanos de ciudades españolas. En el caso de elevada concentración se están evidenciando consecuencias negativas para las ciudades.

El INE desde 2020 ha puesto en marcha una **estadística experimental** para estimar el número de viviendas turísticas en España y su capacidad, llegando al detalle de la sección censal municipal. La metodología informática utilizada extrae los datos de las tres plataformas más utilizadas para alojamiento turístico en España, eliminando las duplicadas y filtrando resultados según su adecuación normativa.

Del análisis realizado por el iNE en el mes de agosto de 2023, se pueden extraer algunas conclusiones:

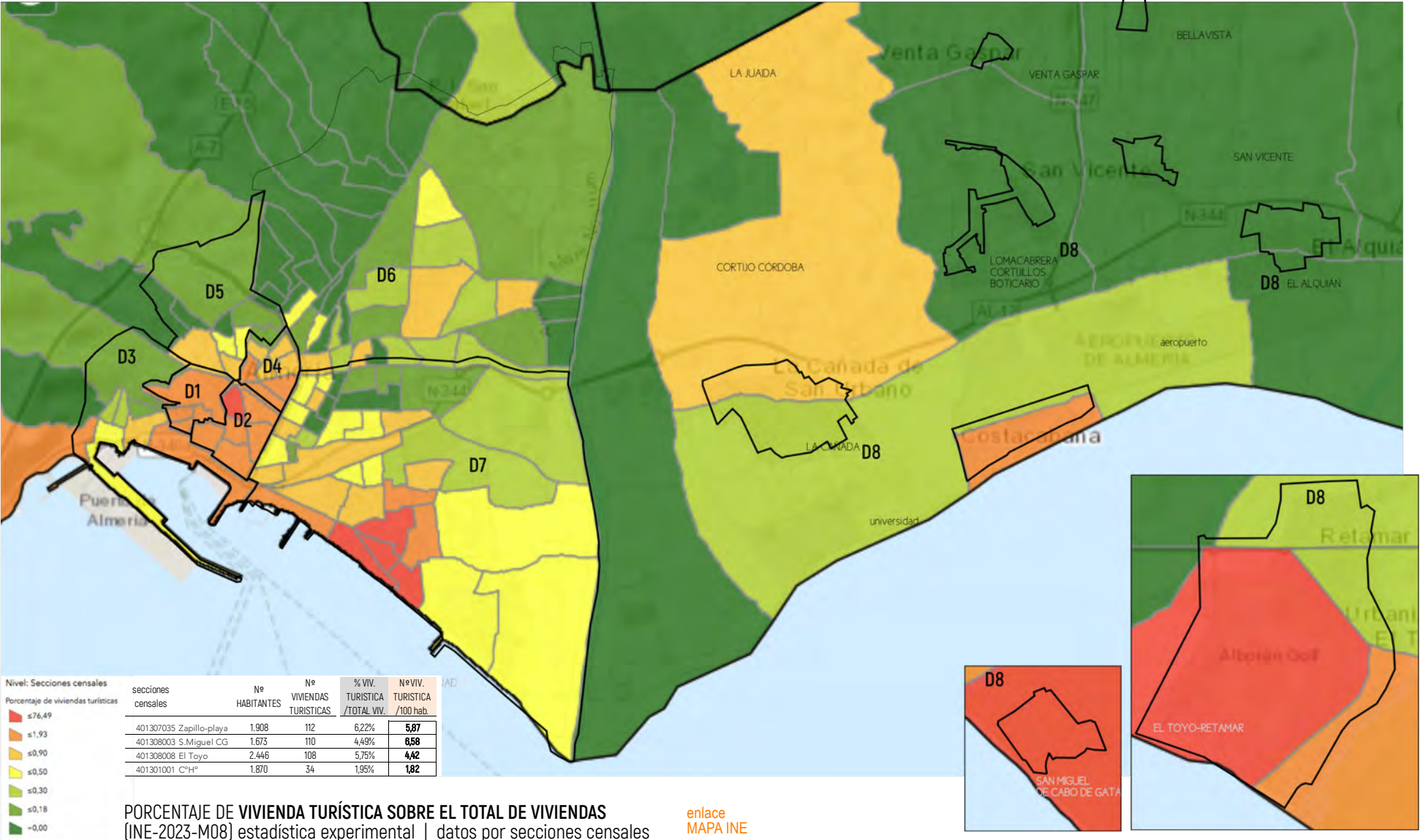
- La **media nacional**, es de 1,29% viviendas turísticas sobre el total de viviendas, habiendo crecido 1,64% en un año.
- La **media andaluza** es de 1,69% sobre el total, creciendo un 4,97% en un año
- La media de la **provincia de Almería** es de 1,49% sobre el total, habiéndose incrementado un 9,76% en un año.
- En el **municipio de Almería** se identifican 929 viviendas turísticas que ofrecen 4.088 plazas, por lo que su proporción es de un 0,92% sobre el total, aunque destaca el espectacular crecimiento del 28% en el

en Almería se estima que existen **929 viviendas turísticas; una proporción inferior a la media española, pero con una preocupante tendencia de crecimiento**

último año y de un 58,60% respecto agosto de 2020.

- El **mayor número** de viviendas turísticas se localizan en las zonas de El Zapillo, ElToyo-Retamar y San Miguel Cabo de Gata.
- La **mayor proporción** de viviendas turísticas respecto el total de viviendas se encuentra en los distritos D1 y D8; pero en el distrito centro-D2 han crecido cinco veces más que la media municipal de este tipo de viviendas en el último año.
- Respecto a los **barrios**; algunas zonas del Zapillo tienen la mayor concentración de viviendas turísticas (6,22%), seguido de el Toyo-Retamar (5,75%) y San Miguel de CG (4,49%). El casco histórico refleja un rango en torno al 2%.

Criterio que están adoptando varias ciudades españolas: Calificación sujeta a licencia urbanística previa: Zonas en RIESGO DE DESEQUILIBRIO: >5 viv. turísticas/ 100 hab. -----> Licencia para 5 años
Zona SATURADA (límite máximo) : 10 viv. turísticas/ 100 hab. -----> No se concede licencia



en Almería existe
suelo urbanizado para edificar casi
el doble de la demanda prevista de
vivienda principal
para 2030



2.2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN EL SECTOR RESIDENCIAL

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

En España, la legislación estatal establece, en razón de su función social, la obligatoriedad de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivo y residencial, con reserva de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública (VP) que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta o alquiler. También prevé otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

La CCAA de Andalucía ha desarrollado su legislación urbanística para garantizar ese cumplimiento en los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios.

En los ámbitos de uso característico residencial, el planeamiento de desarrollo posterior a 2007 debe establecer una reserva del 30% de la edificabilidad para vivienda protegida (VP). Al urbanizar una unidad de ejecución o un sector residencial, la cesión obligatoria del 10% de su edificabilidad al Ayuntamiento del municipio se materializará prioritariamente en suelo destinado a la promoción pública de VP.

El PGOU-98 de Almería y su ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA-2018 clasificó suelo para el desarrollo del municipio. Actualmente todavía quedan numerosos sectores por urbanizar y por edificar.

El porcentaje de viviendas previstas en las áreas de desarrollo respecto del parque residencial existente en Almería es casi 1,5 veces la media de las ciudades españolas, y está por encima de las capitales andaluzas más cercanas. De igual modo ocurre si analizamos comparativamente a su entorno el número de viviendas previstas en las áreas de desarrollo respecto a la población municipal actual.

Almería presenta actualmente un nº de viviendas por habitante inferior a la media española, pero en la última década ha crecido proporcionalmente en población cerca de tres veces más.

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS POTENCIALES

En los últimos años 10 años se han edificado poco más de 5.500 viviendas en el término municipal, y de modo sintético con la siguiente dinámica de distribución territorial:

- Gran desarrollo urbanizador de la zona norte; barrios de Villablanca y Chocillas, y edificación parcial del AMUZ-sector 15, albergando unas 1.200 viviendas (22%)
- Gran desarrollo urbanizador de la zona este, ampliación de los barrios de Cortijo Grande y Nueva Almería (zona de la Vega de Acá), incluyendo la edificación de unas 3.300 viviendas (60%)
- Nuevos bloques residenciales en el centro, mediante la sustitución de

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR	EL EJIDO	GRANADA	MÁLAGA	MURCIA	CARTAGENA	ESPAÑA
población 2022	199.237	102.881	87.500	228.682	579.076	462.979	216.961	
Nº DE VIVIENDAS existentes por cada 1000 habitantes (nºviv/1000 hab)	504,10	631,80	488,20	604,50	453,00	477,90	581,10	580,60
Nº de VIVIENDAS PREVISTAS en áreas de desarrollo por cada 1.000 habitantes.	165,70	333,20	657,60	58,20	127,50	289,50	221,60	124,10
PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda existente (%)	32,90 %	52,70 %	134,70 %	9,60 %	28,10 %	60,60 %	38,10 %	24,90 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

viviendas antiguas o pequeñas promociones de reforma interior; unas 450 viviendas (8%)

- Edificaciones en dos sectores en La Cañada, edificaciones en el Toyo-Retamar, y en Costacabana, sumando entre todas cerca de 550 viviendas (10%)

En 2023 se estima que existe suelo para edificar más de 5.700 viviendas, teniendo en cuenta únicamente los suelos recientemente urbanizados y los que han iniciado recientemente sus obras de urbanización. Además habría que considerar los solares existentes en zonas residenciales

urbanizadas hace más de una década y que todavía no están completamente edificadas, por lo que se puede redondear la cifra a **5.800 viviendas nuevas potenciales**, de las cuales cerca del 10% serán de promoción protegida pública.

Pero además, si tenemos en consideración la ejecución prevista de nuevos desarrollos antes de 2030, habría que sumar suelo urbanizado para 3.800 viviendas adicionales; lo cual significará **9.600 viviendas para 2030**. Es decir; que previsiblemente existirá suelo urbanizado en el municipio de Almería suficiente para edificar más del doble de viviendas que la demanda estimada según las proyecciones oficiales de crecimiento.

en Almería, existen dificultades para el **desarrollo** urbanístico de ciertos ámbitos de planeamiento, que, sin embargo, **resultan estratégicos para el funcionamiento** de nuevas centralidades

VIVIENDAS POTENCIALES				URBANIZACIÓN PREVISTA 2024-2030			
PLANEAMIENTO		SUELO YA URBANIZADO*		UNIDAD / SECTOR		NºVIVIENDAS TOTALES	
UNIDAD / SECTOR	BARRIO	NºVIVIENDAS TOTALES	VPP. PÚBLICA PROTEGIDA	SECTOR	BARRIO	NºVIVIENDAS TOTALES	VPP. PÚBLICA PROTEGIDA
UE-CSA-1/113	Nueva Andalucía	459	207	SUP ACA-08	Vega de Acá	1257	126
SUP-ACA-7	Vega de Acá	1.418	142	SUP-ACA-10	Vega de Acá	989	99
SUP-ACA-9	Vega de Acá	891	89	SUP-ACA-11	Vega de Acá	1206	121
SUP MNO.05	Villa Blanca	1.690	169	SUP MNO.04	Los Molinos	328	88
AMUZ SECTOR 15 (35%)	Redondas	623	edificadas	PERI-NAN-4	Barrio Alto	26	
PERI-NAN-1	Barrio Alto	55	11				
PERI-NAN-2	Barrio Alto	106					
AMUR-UA-34	San Cristóbal		20				
SUP-CAN-1	La Cañada	147	edificadas				
SUP-CAN-6	La Cañada	323	26				
		5.712	664			3.806	433

Fuente: Elaboración propia sobre datos PGOU y estimaciones AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA. Enero 2023
*en el suelo ya urbanizado se incluye el que se encuentra ya en ejecución de obras de urbanización

ESTIMACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS

No obstante, resulta preocupante el escaso movimiento urbanístico advertido en los ámbitos de planeamiento de núcleos rurales como El Alquíán, San Vicente, Venta Gaspar, San Miguel de Cabo de Gata y algunos otros localizados en el interior de la ciudad.

Más aún, cuando parte de esos desarrollos constituyen verdaderas oportunidades de cohesión interna de los núcleos y resultan claves para el completo funcionamiento y vitalidad de esos corazones o **centros de barrio**, que resultan necesarios como nuevas centralidades para el equilibrio territorial. Su desarrollo resulta estratégico para la mejora del atractivo residencial, y podría ser de gran utilidad la intervención municipal para facilitar y fomentar el mismo.

El Ministerio realiza un estudio anual sobre el stock residencial; es decir, sobre la cantidad existente de viviendas nuevas sin vender. Las cifras de 2021 ofrecen la menor cifra desde 2007.

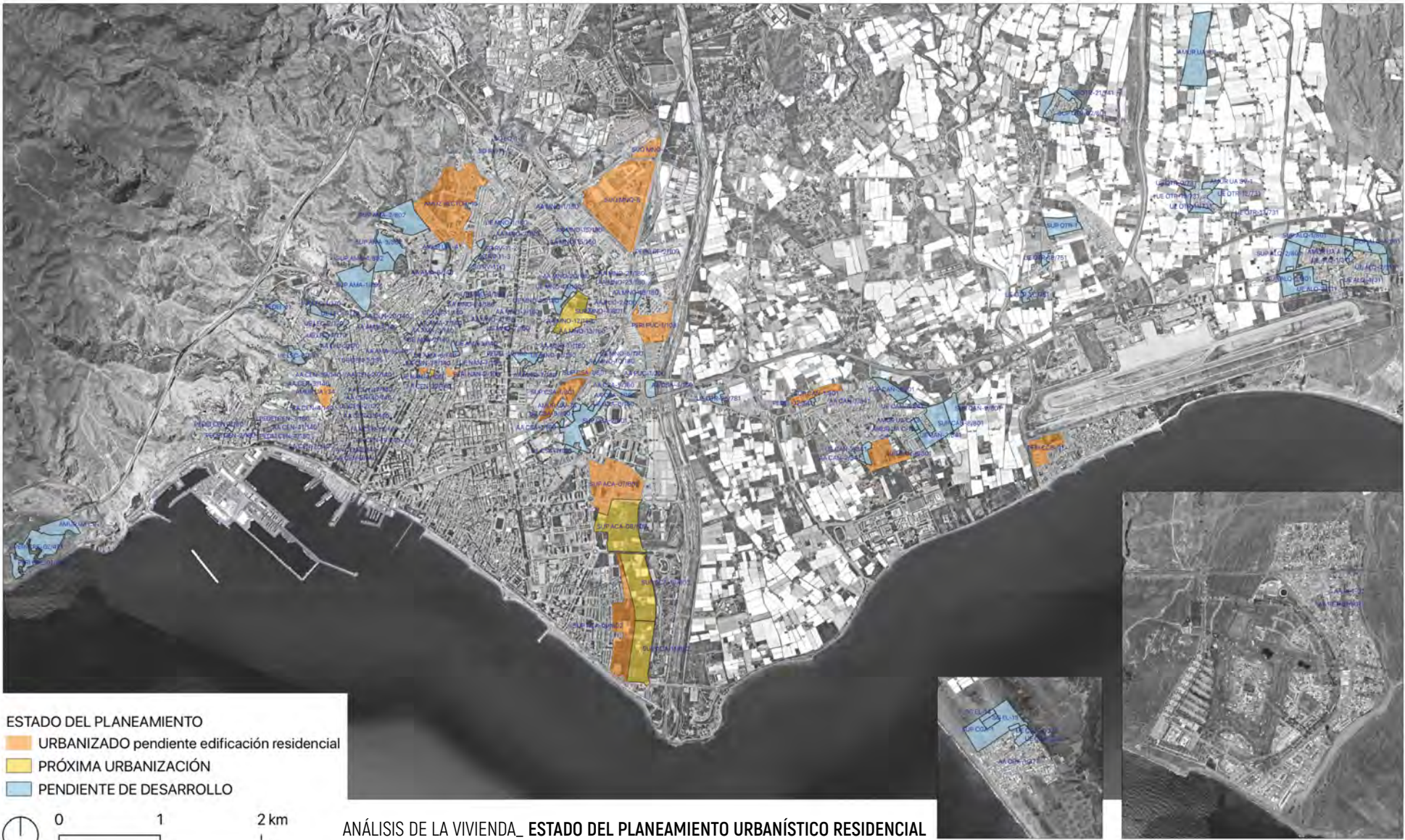
No obstante, Almería es la 4ª provincia española con mayor porcentaje de stock sobre el parque de viviendas (4,12% , datos MITMA-2020), habiéndose reducido un -2,48% respecto al año anterior. En la provincia se contabilizaban en 2021 16.578 viviendas nuevas todavía sin vender.

A nivel municipal no existen datos oficiales desglosados. Para estimarlos se han utilizado dos aproximaciones:

La primera calculando el stock actual como resultado de: viviendas nuevas estimadas sin vender en 2010 + nº de viviendas terminadas entre 2010-2022 -nº de viviendas terminadas en ese tiempo que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (autopromociones, o en régimen de cooperativas, etc) y sustrayendo también el nº de viviendas nuevas vendidas entre 2010-2022 en el municipio.

Y la segunda en función del dinamismo relativo de la capital respecto de la provincia.

De ambas estimaciones se deduce que existe un stock de vivienda nueva en la capital entre 3.000 y 3.500 viviendas.



*Se consideran en “urbanizado” los ámbitos en los que las obras de urbanización ya se han iniciado y en los que está pendiente la edificación en más de un 40%.

**Se consideran en “próxima urbanización” los ámbitos previstos para el inicio de la urbanización en 2-3 años según información del Ayuntamiento.

3. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS EXISTENTES

existen numerosos recursos públicos (técnicos y económicos) en materia de vivienda... el gran reto es su gestión

3.1 RECURSOS PÚBLICOS AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

PATRIMONIO Y ENTIDADES PÚBLICAS DE GESTIÓN

EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El concepto legal de patrimonio público de suelo se define en la legislación estatal en el Art. 51. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Se desarrolla en el artículo 128 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración en virtud de cualquier título y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, los 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.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo se convierten por tanto en uno de los instrumentos fundamentales para el Programa de Actuación del Plan de Vivienda. Especialmente resultan de interés lo solares de disponibilidad inmediata para la edificación de vivienda protegida.

ENTIDADES PÚBLICAS DE FOMENTO Y GESTIÓN

En el término municipal de Almería, las actuaciones públicas en materia de vivienda son promovidas por:

- 1) La **Junta de Andalucía**: que encomienda a

la Delegación en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y dentro de ella a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía -AVRA (denominada EPSA antes de 2013) la gestión de los programas de vivienda de la provincia.

2) El **Ayuntamiento de Almería** constituyó en el año 2005 la Empresa Municipal de Servicios, Viviendas, Infraestructura y Promoción de Almería S.A. (ALMERÍA XXI). A través de sus estatutos sociales delegó en ella determinadas funciones en materia de vivienda y suelo, entre ellas:

- Estudios de necesidades de viviendas en el término municipal. Gestión del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Promoción de viviendas de protección

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMERÍA 2005-2022	JUNTA DE ANDALUCÍA- AVRA	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA
VIVIENDAS TERMINADAS	280	950
VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN	-	94
VIVIENDAS EN ESTUDIO* SOBRE SUELO URBANIZADO	204	351
Fuente: Elaboración propia según datos proporcionados por las entidades públicas AVRA- ALMERÍA XXI -2022 *en estudio: proyectos redactados o en proceso de contratación.		

Tabla de Ayudas al Alquiler Protegido nº estimado al año

Los datos se han estimado anualmente, ya que los procesos administrativos se prolongan durante varios años desde la solicitud hasta su resolución definitiva.

Debe considerarse además que los programas de la administración autonómica y municipal presentan diferencias en requisitos y cuantía económica, que los hace difícilmente comparables, no obstante, se considera de interés incluir este desglose para ayudar a cuantificar el programa de actuaciones.

AYUDAS AL ALQUILER PROTEGIDO		
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMERÍA media anual	JUNTA DE ANDALUCÍA- AVRA	AYUNTAMIENTO ALMERÍA XXI
AYUDAS PARA ADQUISICIÓN / SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMOS (nºayudas/viv.)	334	-
AYUDAS AL ALQUILER (nºayudas/viv.)	125	23
nºACTUACIONES VULNERABILIDAD RESIDENCIAL (nºRealojos y emergencias residenciales)	45	22
TOTAL ayudas/viv:	504	45

Fuente: Estimación de anualidad media en base a los últimos 5 años: Datos -Junta de Andalucía- Balances de ejecución PVARA2016-2020 y Plan Vive-2020-2021 y Datos-Ayuntamiento de Almería -Programa Municipal de Ayudas al Alquiler.
* Informes de vulnerabilidad solicitados por los juzgados en los procesos de desahucio/lanzamiento

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El Plan autonómico de acceso a la vivienda comprende los siguiente programas:

1. Programas de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler
2. Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de terrenos para ese destino
3. Programas de vivienda protegida en régimen de autopromoción
4. Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas
5. Programa de subsidiación de prestamos convenidos
6. Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas

PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER

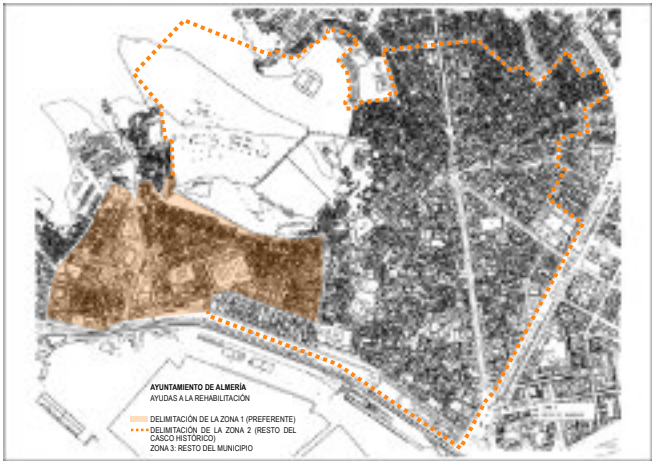
JUNTA DE ANDALUCÍA

Los programas autonómicos vigentes de ayudas al alquiler de vivienda habitual se describen en el Plan VIVE 2020-2030, mediante Bases reguladoras y convocatorias anuales. Las principales características son:

- Subvencionan el 40% de la renta de alquiler a personas inquilinas con ingresos limitados (el 50% a mayores de 65 años o jóvenes menores de 35), y con un complemento de hasta el 75% si se encuentran en situación de especial vulnerabilidad.
- El alquiler mensual no puede superar 600€/mes.

Actualmente el Ayuntamiento otorga el **100% de las ayudas al alquiler** que son solicitadas

Programa de Ayudas al Alquiler - Ayuntamiento de Almería
Delimitación del entorno actual -Centro Histórico- en el que debe ubicarse el alquiler subvencionable (ampliado en 2023). La delimitación es similar pero no coincidente con la del Programa Municipal de Ayudas a la Rehabilitación.



Los programas de ayudas a la rehabilitación privada conllevan casi **1,5 años de resolución** debido a su **dificultad de gestión**

Ayudas a la Rehabilitación de viviendas - nº estimado al año
Los datos se han estimado, ya que los procesos administrativos se prolongan durante varios desde la solicitud hasta su resolución definitiva.
Hay que considerar que los programas de la administración autonómica y municipal son difícilmente comparables; presentan muchas diferencias en requisitos y cuantía económica. No obstante, interesa su desglose para ayudar a cuantificar el programa de actuaciones.

AYUDAS A REHABILITACIÓN		
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMERÍA	media anual	
JUNTA DE ANDALUCÍA- AVRA		AYUNTAMIENTO ALMERÍA XXI

AYUDAS PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y DE EDIFICIOS (nºviviendas)	140	25
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS. (nºviviendas)	16	-
AYUDAS PARA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA (nº viviendas)	92	-
TOTAL:	247	25

Fuente: Estimación de anualidad media en base a los últimos 5 años: Datos-Junta de Andalucía-Balances de ejecución PVRA 2016-2020 y Plan Vive-2020-2021 y Datos-Ayuntamiento de Almería -Programa Municipal de Ayudas Rehabilitación.

PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER

También existen otros programas en vivienda protegida y vulnerabilidad residencial que se computan oficialmente dentro de las actuaciones protegidas de alquiler. Los que representan un mayor volumen de actuación en Almería son:

- Subsidiación de las cuotas de préstamos hipotecarios cualificados o convenidos, a promotores de viviendas de alquiler
- Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias, programas de desahucio o para apoyo a situaciones de emergencia residencial.

AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA

El Programa Municipal de Ayudas al Alquiler funciona desde 2018, y se ha ido adaptando en el tiempo para aumentar su impacto y eficacia. Sus principales características son:

- Ayuda económica de unos 200€/mes para sufragar parte de los gastos de alquiler
- Uno de los objetivos es la revitalización del Centro Histórico, por lo que se delimita un ámbito territorial en el que debe estar ubicada la vivienda.
- Máximo 3 años consecutivos de ayuda.
- Destinado a personas de hasta 45 años empadronadas en Almería un mínimo de 6 meses. Entre las recientes variaciones se ha eliminado este requisito de empadronamiento para los estudiantes

de la Universidad, se ha ampliado el ámbito de localización y se bonifica hasta un 50% del IBI de la vivienda en alquiler.

- Se establece un límite de ingresos anuales para el beneficiario; igual o inferior a 3 veces IPREM (23.726€) ó 4 veces si es familia numerosa (31.634€), o 5 veces (39.543) si existe algún miembro con discapacidad 33% o superior.
- El presupuesto municipal destinado suele ser 50.000 €/año iniciales, ampliables en función de las solicitudes.
- De los últimos años se deduce que suelen presentarse entre 25-30 solicitudes y, aunque existe un baremo de puntuación para priorizarlas, finalmente se otorgan el 100% de las que cumplen los requisitos.

PROGRAMAS DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

JUNTA DE ANDALUCÍA

Los programas autonómicos vigentes de ayudas a la rehabilitación residencial se describen en el Plan VIVE 2020-2030, mediante Bases reguladoras y convocatorias anuales son:

1. Programas de rehabilitación de viviendas
2. Programa de rehabilitación de edificios
3. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
4. Programa de adecuación funcional básica de viviendas (dirigido a personas mayores de 65 años, con discapacidad, movilidad reducida o dependientes para adaptar su vivienda)
5. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA

Los programas municipales para el fomento de la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios residenciales se promueven desde 1996 y han subvencionado casi 500 inmuebles (200 de ellos con algún grado de catalogación cultural).

Las principales características actuales son:

- Se dispone de un presupuesto de unos 800.000€ cada dos años.
- Se delimitan 3 ámbitos territoriales con crédito específico respecto al presupuesto global. La zona preferente es el Casco Histórico (zonas 1 y 2).
- Se conceden ayudas de hasta el 80% del presupuesto protegible en zona 1 y 40% en el resto.
- De las resoluciones de los últimos años se

deduce que, en términos generales, se tramitan unas 100-120 solicitudes, de cuyo análisis se descartan casi la mitad por no cumplir requisitos, y se conceden finalmente (por sorteo) subvenciones a unas 22-25 intervenciones, de 10.000-80.000€ cada una en función del presupuesto elegible presentado.

- En la zona 1 suelen subvencionarse todas las solicitudes correctas, pero sobra crédito. En la zona 2 suele haber ayudas económicas únicamente para una tercera parte de lo solicitado.
- Aproximadamente transcurren 1,5 años desde la convocatoria de ayudas hasta la resolución definitiva de concesión, debido fundamentalmente a la compleja gestión que requiere el procedimiento (análisis de los proyectos y de la documentación, plazos de subsanación y alegaciones, resolución de recursos, etc).

PLANES CONCERTADOS DE REGENERACIÓN URBANA Y ARRUS

En la ciudad de Almería, al igual que en el resto de Andalucía, la intervención pública en las zonas con mayor problemática en materia de vivienda y social se ha realizado mediante planes integrales concertados y convenios suscritos entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, que sufragaban prácticamente el 100% de las actuaciones.

Esto aseguraba no sólo la fuerte inversión necesaria, sino el despliegue de medidas coordinadas a medio-largo plazo en materia de infraestructura (erradicación de infravivienda, rehabilitación, promoción de vivienda nueva asequible...) y los programas sociales de integración y mejora.

Las actuaciones se han centrado en las zonas más desfavorecidas, delimitadas como **Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU)** para su actuación.

PERI DE LA CHANCA

El Plan Especial de Rehabilitación Integral (PERI) de la Chanca se aprobó en 1990, y se consideró un plan pionero a nivel nacional en ciertos enfoques de gestión participativa.

Tras varias modificaciones se estimó en 2012 un presupuesto de actuaciones de 160 millones de euros, de los que ya se han invertido cerca de 64 M€ (40%).

ARRU acogida a los Planes Estatales de vivienda 2013-2016 y 2018-2021

BARRIO ESPERANZA-LA FUENTECICA

ARRU acogida al Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

ARRU Pescadería-Avda. del Mar

Área de Rehabilitación integral en ejecución-2022

La inversión pública de 2,9M€ delimita un ámbito de intervención integral completamente subvencionado que incluye la rehabilitación y mejora de la accesibilidad en el edificio de El Patio (106 viviendas) y el conjunto de Estrella Polar (40 viviendas) y el espacio libre del entorno patrimonial de los torreones.

PLAN DEL PUCHE

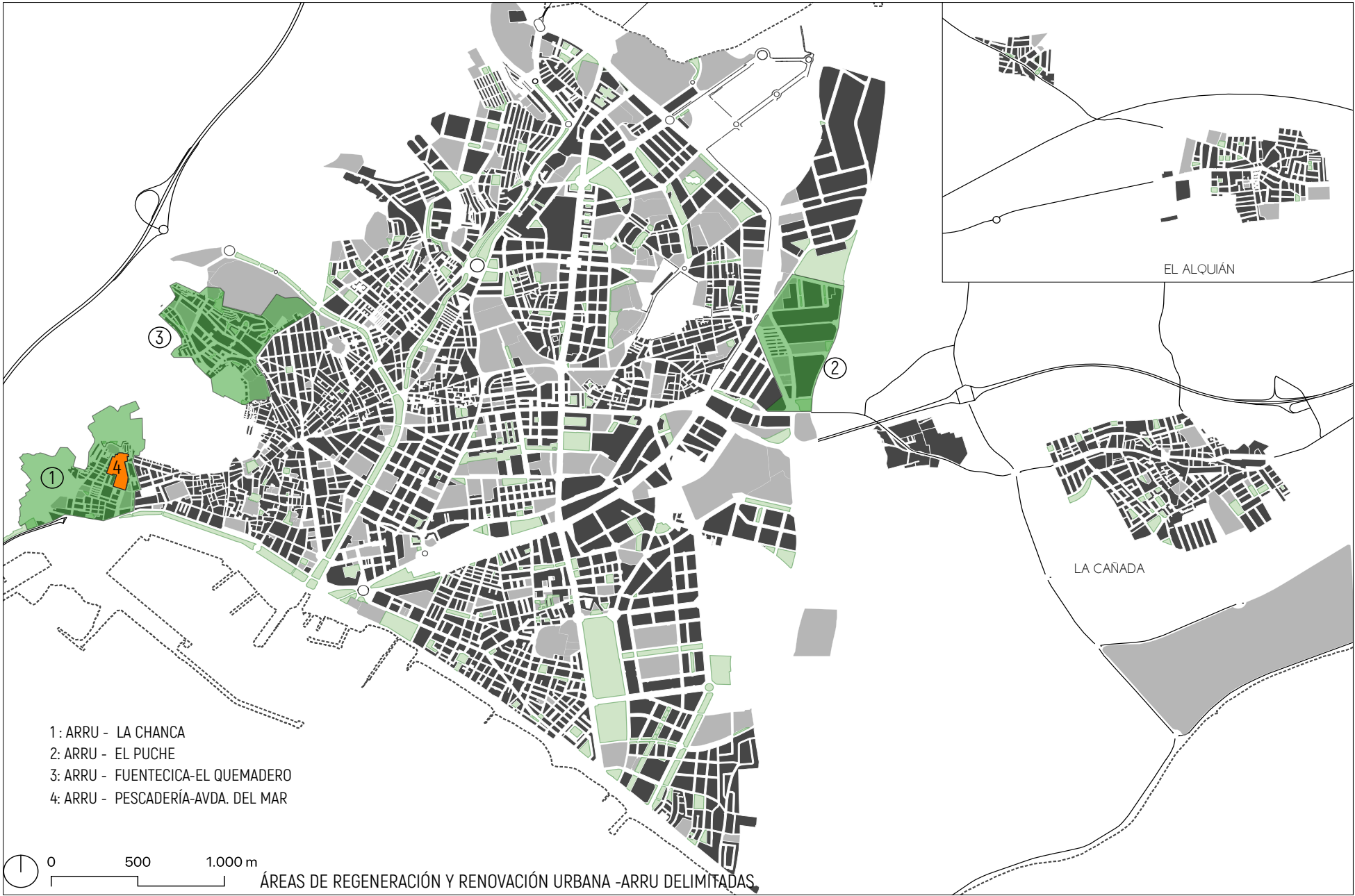
El barrio de El Puche definió su actuación en 2008 mediante un ambicioso plan integral de casi 84millones de euros, del que se han invertido cerca de 13M€ (15%).

ARRU acogida a los Planes Estatales de vivienda 2013-2016 y 2018-2021

PESCADERÍA-AVDA. DEL MAR

ARRU acogida al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y actualmente en ejecución. Inversión prevista de 2,9 millones €, de los que la Junta de Andalucía y el Ministerio de Fomento sufragan el 68,1% y el resto el Ayuntamiento de Almería.

Estos planes incluyen proyectos técnicos y direcciones facultativas de las obras de rehabilitación, obra nueva, mejoras de accesibilidad, del entorno, realojos, y acompañamiento social.





RECURSOS DE FINANCIACIÓN

PRESUPUESTOS DE LOS PLANES ESTATAL Y AUTONÓMICO

Un objetivo fundamental del PMVS es la concreción en el territorio municipal de los planes periódicos programados de vivienda de ámbito estatal y autonómico :

- PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

Estas administraciones disponen de un amplio presupuesto específico que se concreta en programas, convocatorias y actuaciones directas, dirigidas tanto a los beneficiarios como a las entidades públicas.

Algunos programas podrán además ser apoyados por los Fondos Europeos del Marco Financiero Plurianual 2021-2027 con los que se puedan abordar acciones en el sector residencial y de la regeneración urbana.

Resultan, por tanto, una de las vías-clave de financiación de actuaciones en el territorio.

PRESUPUESTOS DE PLANES EXTRAORDINARIOS

A nivel nacional, el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)** responde a la programación de los fondos europeos extraordinarios de reconstrucción

Next Generation-UE, que incluye importantes inversiones en el sector de la edificación y regeneración urbanas.

A nivel autonómico, el **Plan Eco Vivienda** desarrolla las directrices del PRTR programando su contenido en Andalucía, de modo que sirve para aplicar gran parte de las ayudas económicas transferidas del PRTR.

Así que otras vías-clave de financiación son:

- Fondos Europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)
- Plan Eco Vivienda de la Junta de Andalucía.

Por su origen específico, los programas que se desarrollan están sujetos a criterios



Plan VIVE 2020-2030 -Junta de Andalucía
[enlace WEB](#)



Plan Eco Vivienda -Junta de Andalucía
[enlace WEB](#)

- Programa 1: de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio
- Programa 2: de apoyo a las oficinas de rehabilitación
- Programa 3: de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio (Línea 3)
- Programa 4: de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas (Línea 4)
- Programa 5: de ayuda a la elaboración del libro del edificio para la rehabilitación y redacción de proyectos (Líneas 5.1-5.2)
- Programa 6: de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

específicos en su objeto, gastos elegibles o subvencionables, procedimientos, principios para su ejecución y plazos.

La coyuntura socioeconómica a la prolongación temporal de estos programas o podrá dar lugar a otros planes extraordinarios similares.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Los presupuestos municipales protagonizan gran parte de las ayudas a nivel local en materia de vivienda.

El objeto fundamental es actuar en el Patrimonio Municipal de Suelo y viviendas. La estrategia básica se fundamenta por una

parte en complementar y ampliar la actuación de la administración autonómica y por otra incorporar actuaciones locales de fomento con un enfoque estratégico de equilibrio y cohesión del territorio municipal.

Las actuaciones municipales en materia de vivienda recaen en varias concejalías, ya que están implicadas según su objeto, principalmente las áreas de la Gerencia de Urbanismo (con Almería XXI), Obras Públicas, y Servicios Sociales.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Las intervenciones públicas en materia de vivienda se han centrado en entornos muy vulnerables a nivel socioeconómico, por lo

que en la mayoría de los casos han sido sufragadas completamente por fondos públicos.

Sin embargo, la tendencia en Andalucía, y desde hace tiempo en otras CCAA, es que las administraciones faciliten la organización y gestión de subvenciones, e incluso la coordinación técnica de proyectos y obras, pero que tan sólo cubran el 50% de los costes como máximo, aportando el resto los propietarios.

La normativa ha incorporado la figura del Agente Rehabilitador (privado) para facilitar la viabilidad de un nuevo modelo de gestión.



ESTRATEGIA

DIAGNÓSTICO

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

DISEÑO ESTRATÉGICO



ALMERÍA
CIUDAD

INTRODUCCIÓN

En España desde 2014 la vivienda ha subido un 12% frente al 5% de los salarios, lo que ha agravado la dificultad para el acceso a una vivienda a un precio asequible.

Aunque Almería ostenta un precio medio de vivienda y alquiler residencial inferior a la media nacional, existe escasa oferta de vivienda asequible que está dificultando la emancipación de los jóvenes y el acceso a la vivienda de personas con rentas bajas o en situación de vulnerabilidad.

La vivienda satisface necesidades físicas básicas y es clave para el funcionamiento de la **vida en sociedad**. Además, es un recurso fundamental para la inclusión social de la

población inmigrante y de los colectivos en riesgo de exclusión. Sin viviendas suficientes y asequibles para la población resulta muy difícil la integración social efectiva y la convivencia.

Una vivienda se considera **asequible** cuando el gasto que se destina a ella no supera el 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.

En España, las políticas económicas han afianzado la cultura de la vivienda en propiedad. Pero además, ha sido considerada tradicionalmente como una inversión, circunstancia que determina en gran medida el mercado de la vivienda por encima de su satisfacción como necesidad básica.

El Gobierno Autonómico gestiona su parque residencial a través de la Empresa Pública de Vivienda AVRA, implementando programas para facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible.

El Ayuntamiento de Almería, en colaboración con la Empresa Municipal Almería XXI, gestiona sus viviendas públicas y desarrolla programas propios para garantizar el acceso a vivienda de las personas en mayor situación de vulnerabilidad.

Ambas entidades presentan un marcado carácter técnico y social, que resulta singular respecto a otras tipologías de empresas de vivienda con perfil exclusivamente social

Un aspecto necesario a potenciar es el **fomento de viviendas en alquiler**, ya que en España la financiación de una vivienda en propiedad constituye un problema para la movilidad de la población y una gran parte de los estándares de endeudamiento.

Desde el punto de vista de la ordenación territorial, la **política de vivienda** ha de considerarse desde una triple perspectiva:

1. como un derecho de los ciudadanos, lo que exige que la oferta de viviendas se corresponda con la demanda de los hogares, en alquiler o en propiedad, y en condiciones de accesibilidad adecuada a los niveles de renta y de localización espacial.

2. como un elemento clave de transformación y regeneración del territorio, con importantes implicaciones sobre la estructura del modelo territorial y la sostenibilidad.

3. como catalizador de la actividad económica y productiva (sector de la construcción) generadora de empleo y rentas a nivel local.

De igual modo, se considera actualmente estratégico utilizar la vivienda pública como un activo de investigación para avanzar en la **innovación social y tecnológica**, no sólo en aspectos de construcción sostenible y ahorro energético, sino también en el ámbito de

ensayo de tipologías de vivienda adaptadas a los nuevos modos de vida, y en especial en lo referente a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores, que es uno de los retos de futuro de nuestra Europa. El Ayuntamiento de Almería forma parte de la *Red Innpulso* mediante la que fomenta proyectos de innovación junto a otras ciudades españolas.

Actualmente existen multitud de recursos y de ayudas económicas, pero **el mayor reto es su gestión**. Los procedimientos administrativos y su tramitación resultan complejos, se alargan en el tiempo y requieren cada vez una mayor justificación técnica y económica de los resultados.



DIAGNÓSTICO

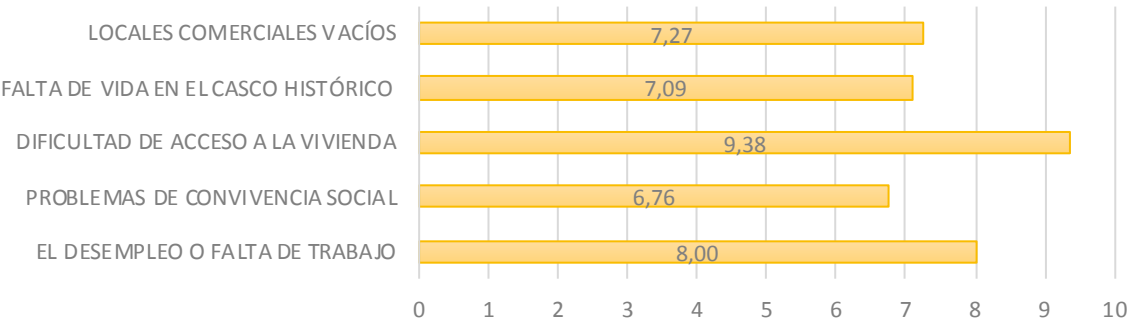
DEBILIDADES / PROBLEMAS GENERALES DE ALMERÍA

Encuesta subjetiva | Se anexa informe de participación ciudadana

Resultados de la valoración de la importancia de algunas debilidades que existen actualmente en Almería a nivel de territorio.

Además hay que tener en cuenta que:

- Para los encuestados que residen en los núcleos rurales de la periferia o en otro municipio, el 2º mayor problema es la FALTA DE VIDA EN CASCO HISTÓRICO (7,38/10); que expresa la importancia de este barrio como identidad municipal y provincial
- Para los residentes en el Centro y Casco Histórico el 2º mayor problema es tanto FALTA DE VIDA EN CASCO HISTÓRICO como LOCALES COMERCIALES VACÍOS (7,14/10)



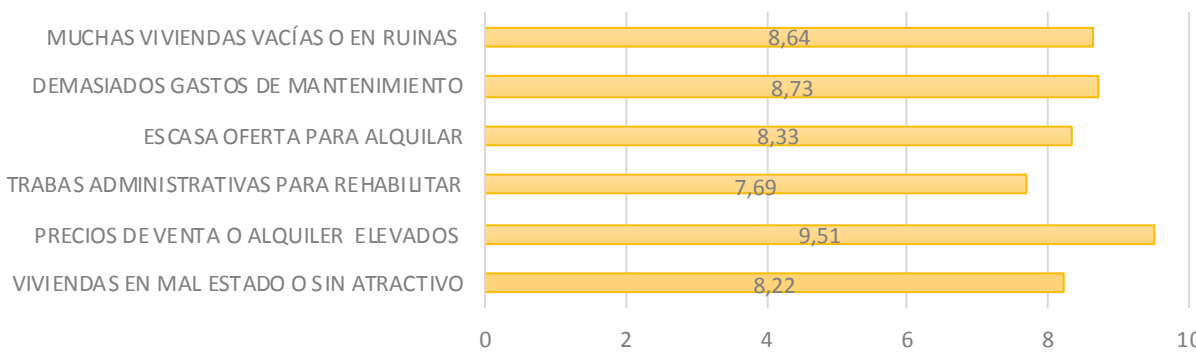
PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN ALMERÍA

Encuesta subjetiva | Se anexa informe de participación ciudadana

Resultados de la valoración de los problemas de la vivienda en Almería a nivel general.

No obstante:

- Para los encuestados que residen en los núcleos rurales de la periferia, el 2º mayor problema es VIVIENDAS EN MAL ESTADO O SIN ATRACTIVO
- Para los residentes en el Centro y Casco Histórico el mayor problema es MUCHAS VIVIENDAS VACÍAS O EN RUINAS



DIAGNÓSTICO DAFO SECTOR RESIDENCIAL

DEBILIDADES

- D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos.
- D2: Dificultades de personas jóvenes para emanciparse y acceder a su primera vivienda.
- D3: Escasez de oferta de vivienda asequible
- D4: Concentración de ruinas y viviendas vacías en zonas necesitadas de revitalización.
- D5: Existencia de numerosas viviendas con necesidades de rehabilitación por su antigüedad, ineficiencia energética de materiales y sistemas, y problemas de accesibilidad.
- D6: Dificultades en la gestión administrativa de los programas de ayudas y subvenciones.

AMENAZAS

- A1: Incremento de desigualdades entre barrios del municipio que limiten el desarrollo cohesionado del territorio.
- A2: Problemas de adaptación o integración social en zonas de rápida concentración de asentamiento de población inmigrante.
- A3: Pérdida progresiva de la calidad de vida y del atractivo residencial en los barrios rurales dispersos.
- A4: Despoblación de determinadas zonas claves para el funcionamiento y atractivo de la capital, como el Casco Histórico.
- A5 Preferencia de los jóvenes del municipio para residir en otras poblaciones cercanas atraídos por mejores precios en vivienda.

FORTALEZAS

- F1: Existencia de una empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de viviendas.
- F2: Existencia de programas públicos de ayudas a Rehabilitación y Alquiler vigentes en el municipio y experiencia en su gestión
- F3: Existencia de recursos públicos, técnicos y económicos para afrontar vulnerabilidad residencial.
- F4: Existencia de suficiente suelo programado para edificación de viviendas.
- F5: Modelo definido de ciudad compacta e innovadora que facilita su sostenibilidad.
- F6: Municipio con crecimiento relativo mayor que la media nacional.

OPORTUNIDADES

- O1: Existencia de suelo urbanizado de titularidad municipal para promoción de vivienda protegida.
- O2: Existencia de numerosas viviendas vacías que todavía no se ofertan en el mercado.
- O4: Potencialidad de conseguir un gran ahorro energético mejorando el parque residencial existente.
- O5: Potencialidad de conseguir una mejor calidad de vida residencial en barrios mediante la ejecución de planes integrales.
- O6: Territorio con una cultura de calidad de atractiva, con capacidad de atraer nueva población, jóvenes y teletrabajadores.

SÍNTESIS DE LA OPINIÓN CIUDADANA

Una de los recursos empleados en el proceso de elaboración del PMVS ha sido el lanzamiento de una **encuesta-cuestionario** a los ciudadanos interesados para valorar de manera subjetiva la importancia de determinados aspectos relacionados con la vivienda en el municipio. En este apartado se avanzan algunas conclusiones, que se desarrollan en el anexo específico sobre participación ciudadana.

- La **dificultad de acceso a la vivienda** es el mayor problema a nivel global que consideran los encuestados. El 2º problema es el desempleo y el 3º la falta de actividad por los locales vacíos.
- Los **elevados precios de venta y de alquiler** se considera el mayor problema del sector de la vivienda en Almería. El 2º serían el exceso de gastos de

mantenimiento necesarios y el 3º la existencia de muchas viviendas vacías o en ruinas.

- El mayor problema de la vivienda propia en la que se reside se considera su **escasez de espacio y de terrazas**. El 2º es el exceso de consumo de electricidad.
- Las actuaciones consideradas de mayor interés y prioridad es la **construcción de viviendas VPO**. Rehabilitar las viviendas vacías para alquiler se considera como 2º interés pero 3ª prioridad. Las Ayudas económicas para el alquiler se valoran las 3ªs en interés y 2ªs en prioridad.
- Las fortalezas del municipio son más valoradas que los problemas, pero **lo considerado más importante es que se actúe** en materia de vivienda.

PLANIFICACIÓN DE LA OFERTA PARA ATENDER LA DEMANDA

ESQUEMA DEL PLAN DE ACCESO A LA VIVIENDA

Para cuantificar la **demand**a, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- La proyección de crecimiento de hogares en Almería prevé la necesidad de 4.017 nuevos hogares para 2030.
- Se considera que un 10% (402) deberán atenderse bajo condiciones de vivienda protegida (VP) de promoción pública.
- En el *Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida* se encuentran actualmente inscritas 2.600 personas. No obstante, se estima una demanda real de 248 hogares, de acuerdo a los ingresos mínimos (250€/mes) para poder acceder a una VP en el escenario socioeconómico actual. El resto (782 hogares) debe considerarse como demanda “teórica” de vivienda social, que requiere un filtro previo de agentes sociales para discernir las necesidades reales.

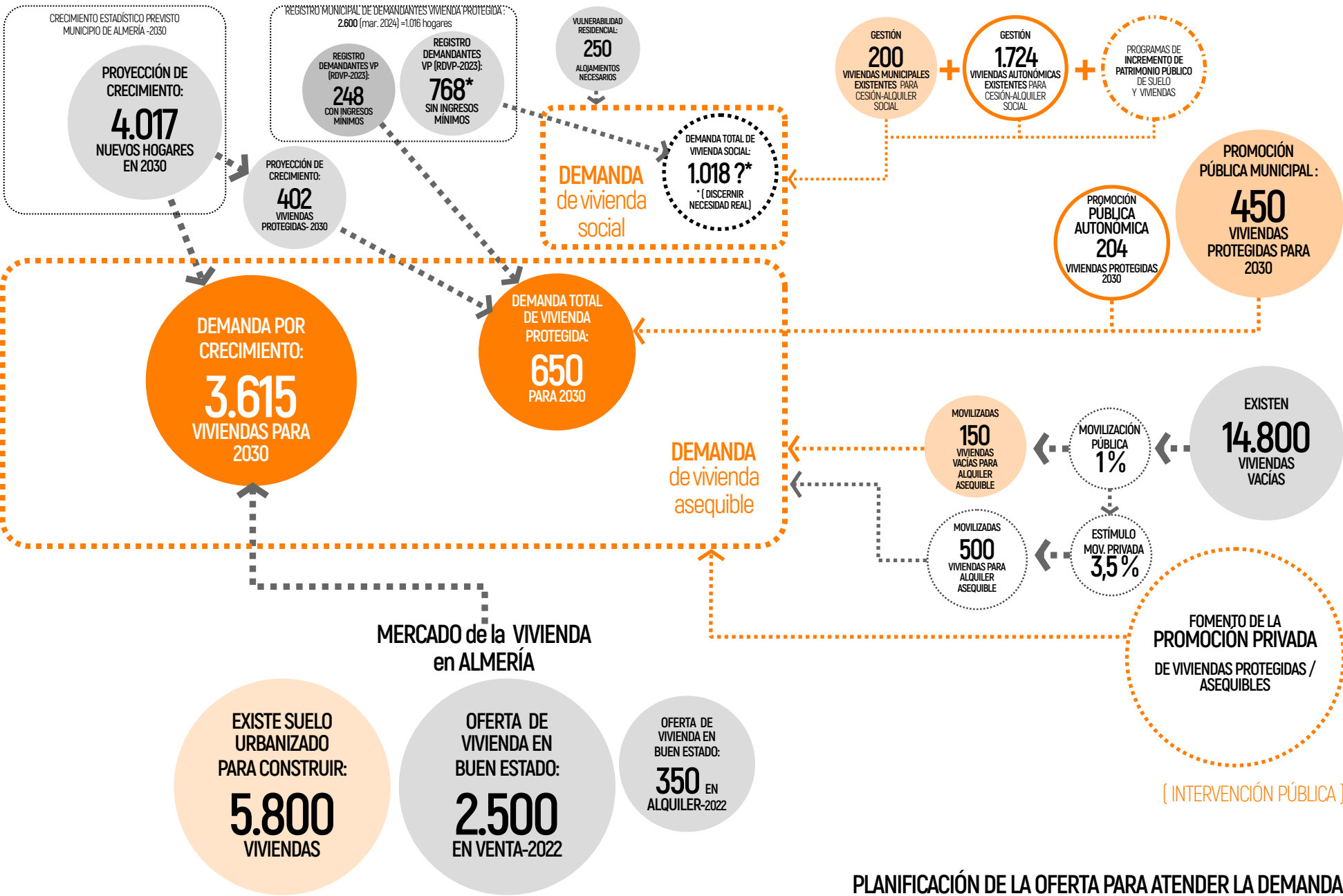
- Consecuentemente, la demanda total de vivienda protegida para el año 2030 se estima en 650 VP.
- Además se estiman unas 248 situaciones de vulnerabilidad residencial extrema.
- La demanda de vivienda libre en Almería para 2030 de acuerdo al crecimiento proyectado son 3.615 viviendas.

La planificación de la **oferta** se diseña del siguiente modo:

- Para atender la demanda de vivienda protegida, el Ayuntamiento planifica la promoción de 450 VP. La Junta de Andalucía prevé la promoción de 204 VP en este periodo.
- Se fomentará la promoción privada de vivienda protegida y asequible. Además se planifica la movilización municipal del 1% de las viviendas vacías (150 viviendas)

para activarlas en el mercado como alquiler asequible, y provocar un efecto incentivador sobre el resto.

- La vulnerabilidad residencial, la demanda de vivienda de alquiler social y la erradicación de la infravivienda se afrontan mediante la mejora de gestión de las 1.924 viviendas públicas y el programa para su incremento, junto con actuaciones de la Administración local y autonómica en función de sus recursos y competencias.
- La demanda de vivienda libre se puede atender ampliamente entre el stock de vivienda en el mercado (2.500 en venta y 350 en alquiler) junto con el activo potencial de las viviendas vacías y de las 5.800 viviendas potenciales que se pueden edificar sobre el suelo ya urbanizado en el municipio.



PLANIFICACIÓN DE LA OFERTA PARA ATENDER LA DEMANDA

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Los objetivos generales (OG) del PMVS ALMERÍA 2030 se inspiran en los objetivos del vigente Plan Vive de Andalucía y del Plan Estatal 2022-2025:

- OG1 : Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una **vivienda digna y adecuada** a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar (**asequible**).
- OG2: Determinar la **demanda de vivienda** no satisfecha y la potencial, así como la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- OG3: Promover mecanismos para facilitar que las **viviendas vacías** se incluyan en el mercado de alquiler
- OG4: Fomentar la construcción de **vivienda protegida** en alquiler edificando

los patrimonios públicos de suelo y en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda.

- OG5: Promover la **cohesión social** en aspectos relacionados con la vivienda, evitando la discriminación, exclusión, segregación o circunstancias desfavorecidas de los colectivos más vulnerables.
- OG6: erradicar la infravivienda e Impulsar medidas de fomento de la **rehabilitación**, ahorro energético, mejora de la accesibilidad, adaptación funcional y conservación de viviendas y edificios.
- OG7: Determinar las necesidades de **suelo** en el municipio para completar la

oferta residencial, y diseñar los instrumentos urbanísticos necesarios para su implementación.

- OG8: Promover la **cohesión territorial** del municipio, reduciendo las desigualdades entre núcleos y barrios en los aspectos relacionados con la vivienda y su entorno urbano, que influyen de manera notable en su calidad de vida y atractivo.
- OG9: Mejorar permanentemente el **conocimiento de la realidad** en relación con el acceso a la vivienda, asegurando la concienciación y difusión ciudadana.
- OG10: Fomentar un incremento progresivo y consolidado del **parque público de viviendas**, mejorando la eficacia en su gestión.

A nivel específico, el presente Plan establece una programación de actuaciones que aspira a servir de base para determinados objetivos específicos (OE) del municipio:

- OE1: Identificar proyectos estratégicos capaces de **reforzar** centralidades urbanas y **revitalizar** los centros tradicionales.
- OE2: Identificar actuaciones y programas que permitan **optar a las convocatorias de subvenciones y ayudas** de cofinanciación promovidas por otras administraciones en materia de vivienda y regeneración urbana.
- OE3: **movilizar las viviendas vacías** como activo para aumentar la oferta de vivienda asequible

- OE4: **revitalizar los barrios**, mejorando su atractivo y equilibrando sus oportunidades de desarrollo económico, social y medioambiental.

- OE5 **Atracción sostenible de residentes**, para afrontar los retos de la despoblación del centro histórico, de la emigración joven a otros territorios vecinos, y del desequilibrio provocado por la estacionalidad turística en algunos barrios.

- OE6: **mejorar la formación profesional y la creación de empleo** sostenible en el sector de la vivienda.

CARACTER INTEGRADO

De manera transversal las actuaciones deben enfocarse con **carácter integrado e innovador**, esto es:

- Integrando actuaciones coordinadas en vivienda, equipamiento y espacio público
- Actuando mediante la infraestructura, la mejora medioambiental y los programas de rehabilitación para mejorar los aspectos sociales y de acceso a la vivienda.
- Persiguiendo el objetivo final de que las actuaciones catalicen la mejora de la calidad de vida de los residentes, la revitalización urbana y la inclusión social.
- Aplicando la innovación al territorio.



objetivos operativos municipales:

- 2.500 personas beneficiadas para acceder a vivienda asequible
- 450 nuevas viviendas protegidas VP (de las cuales mínimo 1/3 para alquiler protegido)
- 150 viviendas vacías movilizadas para oferta en el mercado de alquiler
- Puesta en marcha del Observatorio municipal de vivienda y mejora de la efectividad ante situaciones de emergencia habitacional
- 2.000 empleos fomentados mediante programas municipales de construcción y rehabilitación de viviendas



OBJETIVOS OPERATIVOS E HITOS

Se establecen unos objetivos operativos, que posibiliten el seguimiento de las principales actuaciones del Ayuntamiento de Almería y su evaluación, de modo que permitan conocer su progreso efectivo y adoptar (en su caso) las medidas de corrección adecuadas.

Se refieren a la actuación municipal, por lo que no abarcan la totalidad del Plan, pero tratan de cuantificar el impacto y programar los hitos de cumplimiento (revisables) durante la ejecución.

- OO G1: **2.500 personas beneficiadas** por acciones directas municipales para el acceso a una vivienda asequible para 2030
 - Hito 2025: 30%
 - Hito 2027: 65%

- OO G2: **2.000 empleos fomentados** por actuaciones directas municipales en materia de vivienda para 2030
 - Hito 2025: 25%
 - Hito 2027: 60%
- OO-1.1: **450 nuevas viviendas protegidas** VP de promoción municipal para 2030
 - Hito 2025: 90 viviendas terminadas
 - Hito 2028: 226 viviendas terminadas
- OO-1.2 : 2 procedimientos de cesión de derecho de superficie en solares públicos u otras acciones para **incentivar la promoción privada de vivienda asequible** para 2030
- OO-2.1 : 700.000€ del presupuesto municipal en ayudas de alquiler hasta 2030

- OO-2.2 : **150 viviendas vacías movilizadas** para alquiler para 2030 (1% de las viviendas vacías existentes).
- OO-3.1: puesta en marcha del **Observatorio municipal de la Vivienda** para 2030, que permita el diagnóstico permanente de su situación en el contexto de la ciudad.
- OO-3.2: realizar un inventario y plan de acción sobre las viviendas públicas, las ruinas y solares urbanos
 - Hito 2025: estudio de necesidades valoradas económicamente para la rehabilitación y acondicionamiento de las viviendas de gestión municipal
 - Hito 2027: inventario de ruinas y solares públicos y privados en el Casco Histórico.

- OO-4.2: cofinanciación municipal de 200 nuevas actuaciones de **rehabilitación privada** para 2030
 - Hito 2025: 30%
 - Hito 2027: 65%
- OO-4.3: Elaboración del Plan de Rehabilitación de conjuntos residenciales sindicales para 2024
 - Hito 2025: Solicitud y gestión de las subvenciones del programa de rehabilitación de barrios del PRTR
- OO-4.3.2: Elaboración de un Plan de Acción en Barrio o núcleo rural mínimo al año, con la participación de los vecinos y enfoque integrado.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Se establecen unos indicadores para facilitar el seguimiento y el impacto del Plan:

- IS1: nº de viviendas VP terminadas
- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible (suma de beneficiarios de todas las actuaciones de promoción + alquiler)
- IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación ejecutadas. Desglosar según tipo: accesibilidad, eficiencia energética, conservación.
- IS4: estimación de nº de empleos; teniendo en cuenta el criterio de cálculo establecido en el Plan Vive:
 - 2,4 puestos de trabajo directos y 1 indirecto por cada vivienda nueva construida

- 1 empleo directo y 1 indirecto por cada 20.000€ de inversión en obras de rehabilitación
- IS5: nº de nuevos residentes en zonas municipales con declive de población.

Para el seguimiento de la ejecución del PMVS se propone realizar **memorias técnicas anuales** incluyendo el cálculo actualizado de los indicadores y el cumplimiento de los objetivos operativos para su evaluación continua.

A los cinco años desde su aprobación se realizará la **REVISIÓN DEL PRESUPUESTO** del PMVS y se corregirán las previsiones y actuaciones que se consideren adecuadas, innovando el Plan en lo que se considere necesario de cara a su mayor efectividad.

el modelo urbano de Almería es una ciudad **compacta** en su morfología, **compleja** en su organización, **eficiente** metabólicamente y **cohesionada** socialmente

PLAN ESTRATÉGICO ALMERIA 2030

ESTRATEGIAS

BASES TERRITORIALES

El **Plan Estratégico** del Municipio de Almería, aprobado en 2020 por el Gobierno de la ciudad define como parte de su visión construir “una metrópolis cultural, mediterránea, con talento e inclusiva, que atrae conocimiento, empresas y visitantes de todo el mundo”, sobre el modelo de una ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente. Para ello establece 4 líneas estratégicas de acción e identifica 23 objetivos específicos y 17 proyectos motores.

La **Agenda Urbana 2030** de Almería aplica los objetivos estratégicos definidos en la Agenda Urbana Española en el territorio municipal, concretando 55 actuaciones prioritarias para el año 2030, basado en sus líneas estratégicas.

En materia relacionada con los Objetivos Estratégicos **OE2-Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente** y el **OE8-Garantizar el Acceso a la Vivienda**, señala las siguientes actuaciones de especial interés para el PMVS:

- Act.50: Elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo
- Act.12: Rehabilitación integral del Grupo de Viviendas Jacinto Matarín en el Zapillo.
- Act.13: Rehabilitación integral del Grupo de Viviendas Alejandro Salazar en Barrio Alto.
- Act.14: Plan de Rehabilitación del Barrio del Casco Histórico
- Act.15: Plan Integral de Rehabilitación del Zapillo.

El **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda** 2022-2025 hace especial hincapié en programas de ayudas para las personas vulnerables, ciudadanos con menos recursos y jóvenes.

El **Plan VIVE en Andalucía**, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2030 concreta las políticas a impulsar en nuestra comunidad autónoma.

El **PMVS 2030** del municipio de Almería se basa en todas estas estrategias y planes, aportando un diagnóstico más detallado sobre el estado de la vivienda en el municipio, para conformar el marco de aplicación de los programas de ayudas y subvenciones de ámbito estatal, autonómico y europeo, y el marco operativo de la política municipal en materia de vivienda y regeneración urbana en el territorio.



ESTRATEGIAS PMVS

Consecuentemente define 3 estrategias principales, que pretenden reunir todas la tipologías de programas y actuaciones:

ESTRATEGIA 1: MEJORAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE

Fomentando la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible, y garantizando el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables. Para ello:

- Promoverá la construcción de vivienda protegida; pública y privada.
- Impulsará el aumento de la oferta de viviendas con alquiler asequible, y establecer ayudas para ello. Movilizar parte de las viviendas vacías existentes para su oferta en el mercado.

- Mejorará la gestión del parque público de viviendas existente, incrementando su eficacia para afrontar situaciones de vulnerabilidad residencial.

ESTRATEGIA 2: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL

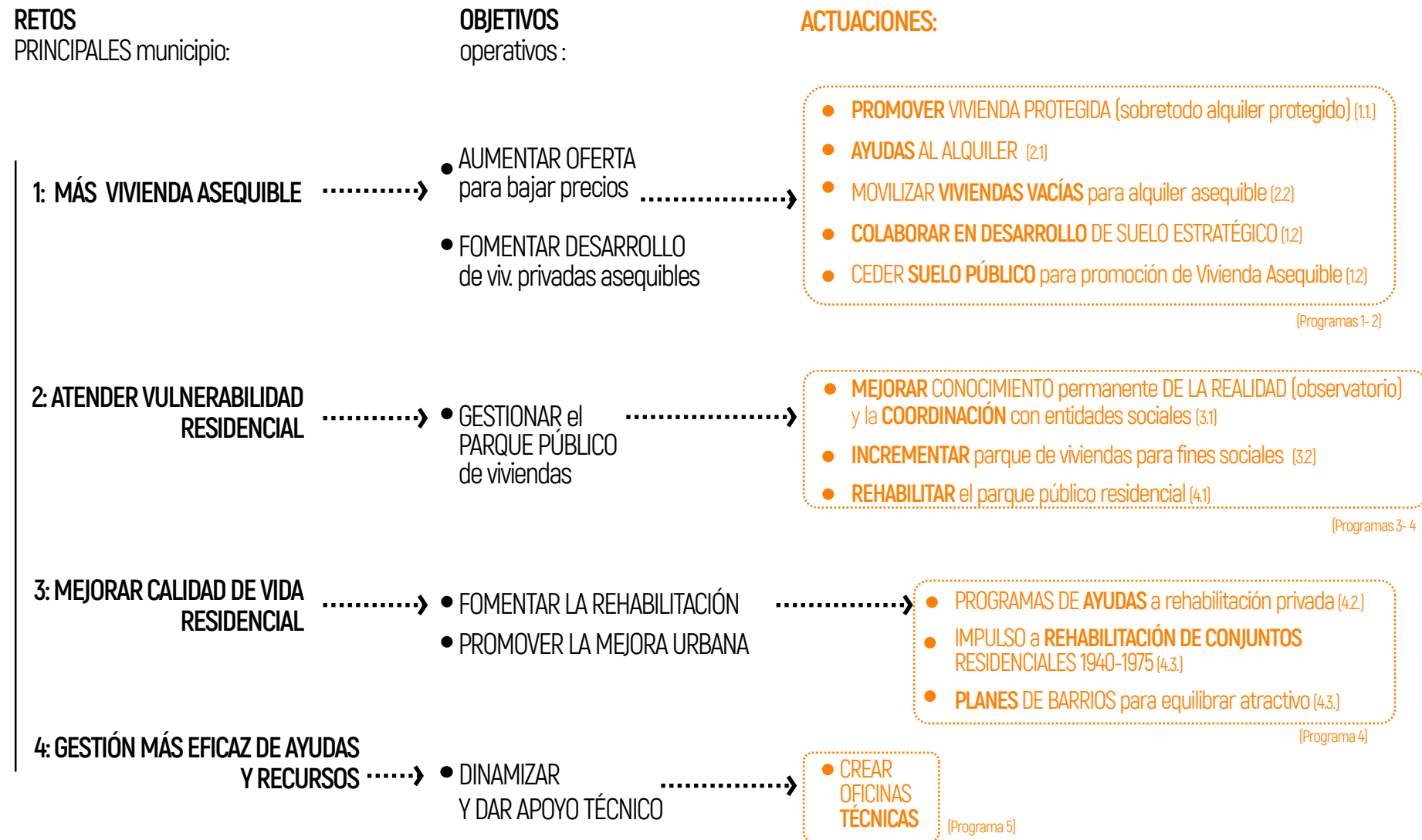
Fomentando la conservación, adaptación y mejora del parque de viviendas existente, así como de su entorno urbano. Para ello:

- Rehabilitará el parque público de viviendas existente.
- Impulsará la rehabilitación privada mediante colaboración técnica, administrativa y ayudas económicas.
- Impulsará la regeneración de barrios y de áreas urbanas degradadas.

ESTRATEGIA 3: ATRAER POBLACIÓN E IMPULSAR UNA ALMERÍA INNOVADORA Y SOSTENIBLE

Fomentando la cohesión territorial, el atractivo y la revitalización de la ciudad existente. Para ello:

- Contribuirá al equilibrio en el atractivo y oportunidades de desarrollo en todo el municipio, de acuerdo a su visión estratégica.
- Impulsará la diversidad de población en edades, espectro social y nacionalidades en los barrios, impulsando la convivencia y evitando la formación de "guettos" y la despoblación de residentes.
- Promover la innovación y sostenibilidad en el sector residencial y espacio urbano.



ENFOQUES TERRITORIALES

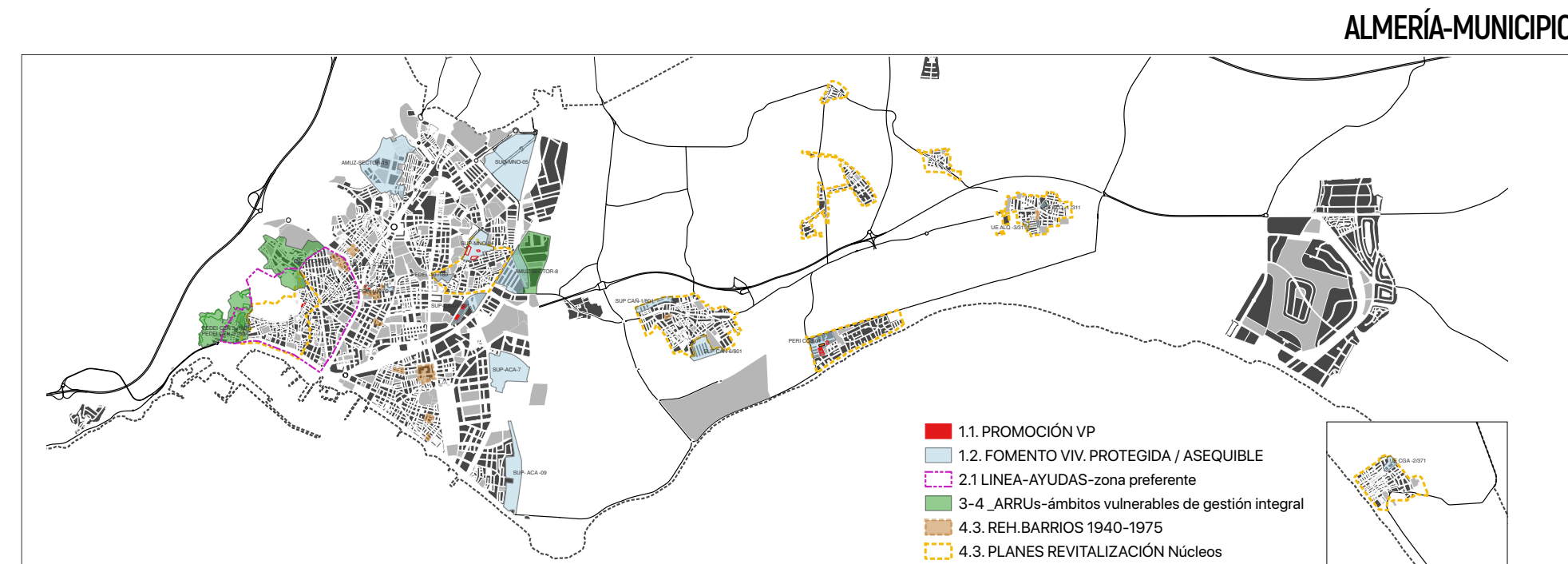
La identificación de los RETOS, el establecimiento de los OBJETIVOS y el diseño de las ACTUACIONES se aplican a la totalidad del término municipal de Almería.

Sin embargo, en el diagnóstico se han puesto de manifiesto problemáticas específicas y notables diferencias según barrios y zonas, que aconsejan adoptar matices en determinados ámbitos del territorio.

Los **enfoques territoriales** orientan sobre los retos y actuaciones específicos que deben ser prioritarios en dichos ámbitos.

ACTUACIONES:→ **ALMERÍA-MUNICIPIO**
+ ámbitos con matices específicos:

ALMERÍA-ENTORNOS DESFAVORECIDOS
ALMERÍA-CASCO HISTÓRICO
ALMERÍA-BARRIO ALTO / LOS MOLINOS
ALMERÍA-NÚCLEOS RURALES



enfoques territoriales

ALMERÍA-ENTORNOS DESFAVORECIDOS

- muy bajos niveles de renta
- vulnerabilidad sociodemográfica
- infraviviendas
- entornos urbanos degradados



Diagnóstico específico: ■ ■ ■ ➔ Retos específicos:

- 1: COMBATIR VULNERABILIDAD
- 2: IMPULSAR REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS
- 3: REHABILITAR ENTORNO RESIDENCIAL



Actuaciones específicas :

- incrementar el PARQUE PÚBLICO de vivienda SOCIAL (3.2) y VIVIENDA PROTEGIDA (1.1)
- ÁMBITOS PRIORITARIOS de aplicación de PROGRAMAS PARA AFRONTAR VULNERABILIDAD RESIDENCIAL (3.1)
- REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA (4.1)
- AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN PRIVADA (4.2)
 - prioridad en cuantía económica
- PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS (4.3)
 - áreas de rehabilitación integral concertada
- APOYO TÉCNICO MEDIANTE OFICINAS TÉCNICAS (5):
 - para solicitud de ayudas de rehabilitación privada
 - para gestión de los programas

Retos específicos: ➔ ■ ■ ■ Diagnóstico específico:

- 1: COMBATIR DESPOBLACIÓN y envejecimiento
- 2: REVITALIZAR ATRAYENDO POBLACIÓN Y ACTIVIDAD
- 3: REHABILITAR PATRIMONIO CULTURAL



Actuaciones específicas :

- PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA (1.1) / ALQUILER ASEQUIBLE (2.1)
 - Criterio sociodemográfico: prioridad de jóvenes <35
 - Criterio estratégico: prioridad híbrida-económica; Promoción y alquiler de vivienda + actividad profesional /comercial
- MOVILIZAR VIVIENDAS VACÍAS para alquiler asequible (2.2)
- INVENTARIO Y PLAN DE ACCIÓN sobre ruinas y solares (3.2)
- ADQUIRIR EDIFICACIONES EN RUINA / VACÍAS de interés cultural para rehabilitar con uso-catalizador de vida urbana (1.2)
- ÁMBITO PREFERENTE DE AYUDAS de rehabilitación + alquiler (4.2) (2.1)
- COLABORACIÓN TÉCNICA en solicitud y gestión de AYUDAS (5.0)

enfoques territoriales:

ALMERÍA-CASCO HISTÓRICO

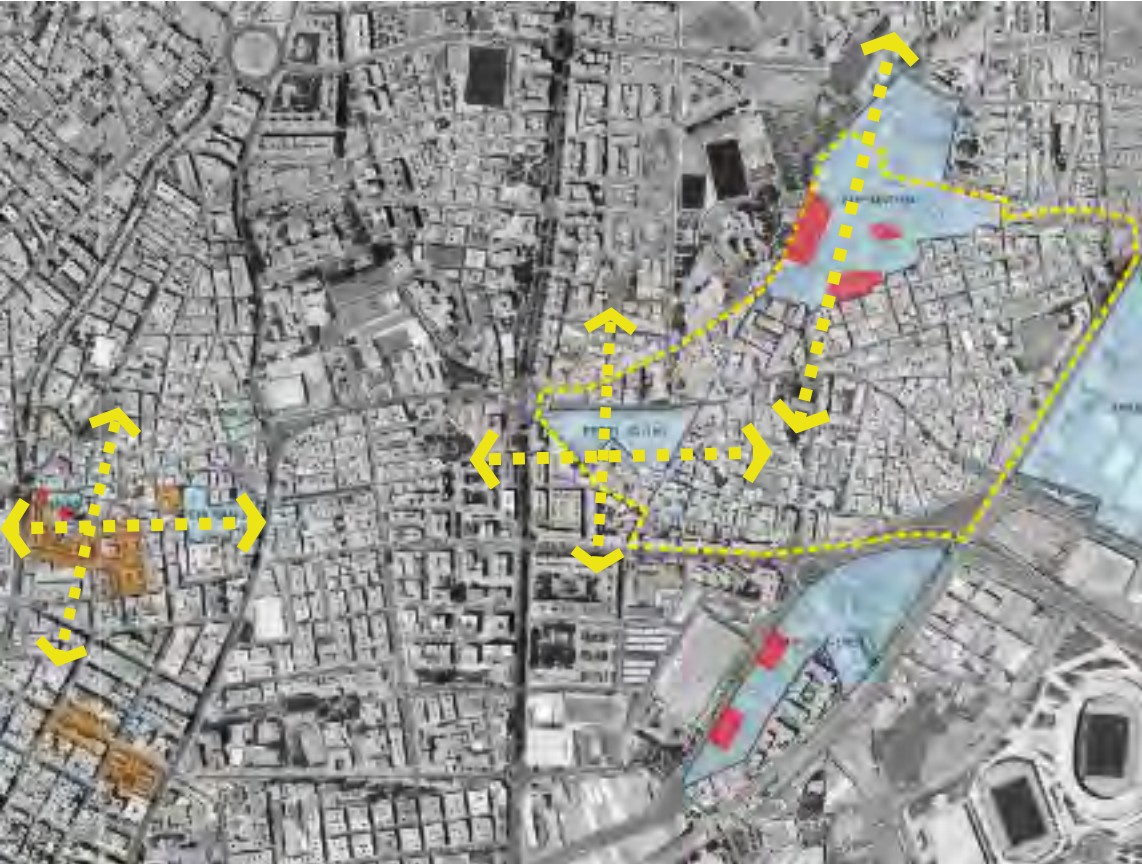
- drástica pérdida histórica de población
- elevada edad media de los residentes
- concentración de viviendas vacías
- elevada antigüedad de la edificación



enfoques territoriales

ALMERÍA-**BARRIO ALTO / LOS MOLINOS**

- exponencial crecimiento de inmigrantes
- carencias en calidad residencial / permeabilidad espacio urbano
- vulnerabilidad sociodemográfica
- rentas muy bajas



Diagnóstico específico: ■ ■ ■ ➔

- Retos específicos:
- 1: **PROMOVER INCLUSIÓN SOCIAL**
 - 2: **MEJOR COHESIÓN URBANA INTERNA**
 - 3: **MEJORA DE LA CALIDAD RESIDENCIAL Y URBANA**

- Actuaciones específicas:
- **PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA (1.1) / ALQUILER ASEQUIBLE híbrido-social:**
 - Fomentar la mezcla social de habitantes en el mismo edificio
 - Especial atención a los espacios de uso colectivo en edificios y espacio público como herramientas eficaces de integración social
 - incrementar el **PARQUE PÚBLICO** de vivienda social (3.2)
 - Facilitar **DESARROLLO DE SUELO** de interés estratégico (1.2) para promoción de vivienda protegida y enlace con el resto de la ciudad.
 - **REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS RESIDENCIALES (4.3)** como catalizadores de la mejora de calidad residencial y conexión urbana (BARRIO ALTO)

Retos específicos:

- 1: **MEJORAR ATRACTIVO RESIDENCIAL**
- 2: **MAYOR COHESIÓN TERRITORIAL** (NUEVAS CENTRALIDADES) para mejorar cohesión social y minorar desplazamientos cotidianos
- 3: **COMBATIR EFECTOS DE ESTACIONALIDAD RESIDENCIAL** (en núcleos costeros : Costacabana -San Miguel de Cabo de Gata)

- Actuaciones específicas:
- **Elaborar PLANES INTEGRALES DE BARRIOS- NÚCLEOS RURALES (4.3)**
 - Plan de Acción con enfoque integral sobre edificación y espacio público (mejora medioambiental +económica +social)
 - Programa de impulso a revitalizar los corazones urbanos
 - Participación ciudadana
 - Facilitar el **DESARROLLO DE SUELO** de interés estratégico para conformar centro urbano (1.2)
 - **PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA (1.1) / ALQUILER ASEQUIBLE híbrido-económico: (2.1)**
 - Criterio Social: rentas bajas familiares
 - Criterio Estratégico: equipamiento + alquiler (no-vacacional) para atracción de teletrabajadores (Costacabana / San Miguel CºGata)

enfoques territoriales:

ALMERÍA-**NÚCLEOS RURALES**

- Diagnóstico específico: ➔ ■ ■ ■
- escaso crecimiento y paralización urbanística
 - vulnerabilidad por escasez de zonas verdes
 - vulnerabilidad por malas comunicaciones
 - rentas bajas y alta concentración inmigrantes



PROGRAMA de ACTUACIONES



TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES

CRITERIOS GENERALES

El diseño estratégico debe concretarse en un programa de actuaciones y un presupuesto para poder ser implementado.

Se describen las actuaciones mediante fichas estructuradas. Se desarrollarán mediante acciones directas, convocatorias, proyectos o elaboración de programas específicos.

Cada ficha incluye además su justificación estratégica (debilidades que afronta, fortalezas y oportunidades en las que se basa...), criterios para su desarrollo, criterios de cálculo y recursos de financiación, entidad responsable, objetivos operativos municipales de ejecución e indicadores para su seguimiento y evaluación.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN

El programa de actuaciones incluye un presupuesto económico desglosado por años. Se considera una previsión flexible; que pueda orientar la política de vivienda, ser tenida en cuenta para la elaboración de los presupuestos municipales y adaptarse o corregirse durante su evolución.

El importe de cada actuación se ha estimado en función de las necesidades identificadas, del volumen de intervención propuesto, y criterios de cálculo definidos en las fichas. El volumen de implementación dependerá en gran parte de la cofinanciación que se logre obtener de otras administraciones y de los fondos europeos.

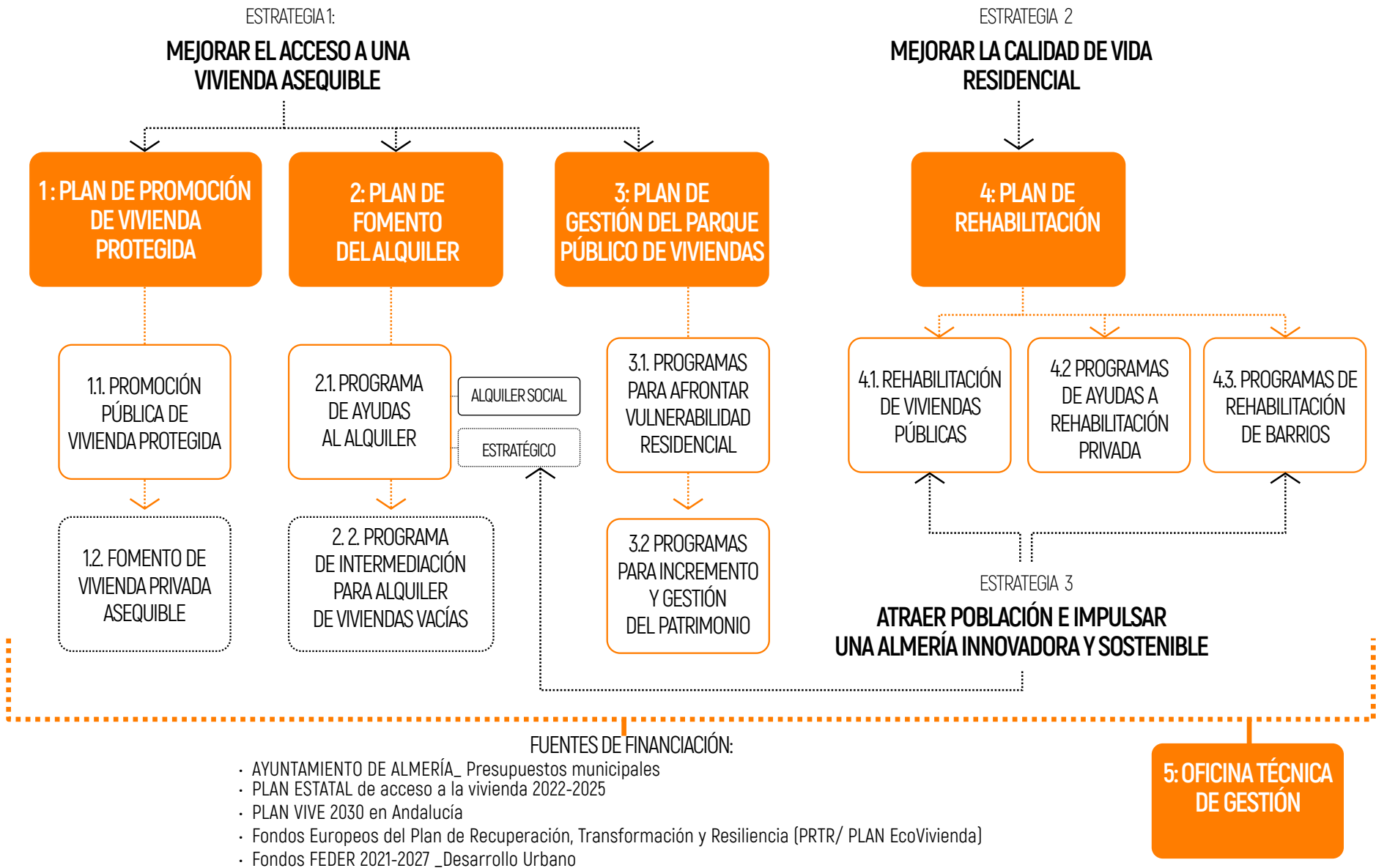
ESQUEMA DE ACTUACIONES

El programa de actuaciones se estructura en cuatro grandes planes que reúnen a su vez diversos programas y actuaciones necesarios para su desarrollo, ordenados también según su objeto o temática específica.

Además existe un quinto gran grupo (oficinas técnicas) que sirve transversalmente a la gestión operativa de varios programas.

Se adjunta un esquema gráfico general que sintetiza la estructura de estrategias, planes y programas, señalando las relaciones principales que existen entre ellos.

A continuación se describen cada uno de los planes y programas mediante fichas.



1. PLAN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

1.1 PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DESCRIPCIÓN

Promoción de la edificación y gestión de vivienda protegida sobre suelo residencial de titularidad pública.

Establecimiento de medidas que persigan garantizar el acceso a una vivienda para colectivos desfavorecidos o con renta limitada.

Fundamentalmente tratará de concretar en el territorio municipal los programas del PLAN VIVE autonómico. A nivel municipal también se promoverán otros programas que los complementen y amplíen su impacto en el territorio.

TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES

- 1.-Programas de fomento del **parque de viviendas protegidas en alquiler**
- 2.-Programa de **promoción de vivienda protegida** en las reservas de terrenos para ese destino
- 3.-Programas de vivienda protegida en régimen de **autopromoción**
- 4.-Programa de **ayudas a jóvenes** para adquisición de viviendas protegidas
- 5.-Programa de **subsidiación de prestamos convenidos**
- 6.-Programa de ayudas para la **adecuación de suelos** con destino a viviendas protegidas

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos
- D2: Dificultades de personas jóvenes para emanciparse y acceder a su primera vivienda

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O1: Existencia de suelo de propiedad municipal urbanizado para promoción de vivienda protegida
- F1: Existencia de empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de vivienda

ESTRATEGIAS

- E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería
- OE5: Promoción de viviendas para alquiler social y estratégico

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atención a la legislación y ordenanzas de promoción de vivienda protegida.
- Precios limitados de promoción y de compra en función de los ingresos de la unidad de convivencia.
- Atender a criterios de integración social y de ubicación estratégica para el impulso a la revitalización urbana y reactivación económica
- Fomentar la construcción sostenible y las actuaciones ejemplares en diseño arquitectónico, programas de inclusión social, eficiencia energética y sostenibilidad.

CRITERIOS DE CÁLCULO

Para el cálculo del presupuesto y cronograma sobre solares urbanizados:

- Viviendas de 90 m2 útiles.
- Se calcula el presupuesto con un coste total de 120.000€/ vivienda, incluyendo honorarios técnicos y gastos de gestión.
- Tiempo medio de promoción: 18 meses desde solicitud de licencia de obras.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI
- JUNTA DE ANDALUCÍA_AVRA

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO 1.1: 450 nuevas viviendas VP para 2030
 - Hito 2025: 90 viviendas terminadas
 - Hito 2027: 250 viviendas terminadas

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS1: nº de viviendas VP terminadas
- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS4: estimación de nº de empleos



PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA			
AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	PREVISIONES 2020-2030		
	UBICACIÓN	TIPO	NºVIVIENDAS
PLAZA DE TOROS - AVDA. VILCHES	VP-PLURI-VENTA	EN CONSTRUCCIÓN	26
COSTACABANA	VP-PLURI-ALQUILER	EN CONSTRUCCIÓN	64
COSTACABANA	VP-UNIFAMILIAR	PROYECTO	16
SAN CRISTÓBAL -B1	VP-PLURIFAMILIAR	EN CONSTRUCCIÓN	4
SAN CRISTÓBAL - B3/B4	VP-PLURIFAMILIAR	EN ESTUDIO	11
SAN CRISTÓBAL -B5	VP-PLURIFAMILIAR	EN ADQUISICIÓN	5
NUEVA ANDALUCÍA -UE-CSA-01/113	VP-PLURIFAMILIAR	EN ESTUDIO	180
BARRIO ALTO -R1-3	VP-PLURIFAMILIAR	EN ESTUDIO	9
SUP-ACA-07	VP-PLURIFAMILIAR	EN ESTUDIO	135
totales:			450

Fuente: AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _Empresa Municipal ALMERÍA XXI- previsiones en enero 2023

PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA		
JUNTA AND. -AVRA	PROMOCIONES EN ESTUDIO	
	UBICACIÓN	NºVIVIENDAS
CHANCA-PESCADERÍA	VP-PLURIF.	30
CHANCA-PESCADERÍA	VP-PLURIF.	3
EL PUCHE-M4	VP-PLURIF.-ALQI	58
EL PUCHE-M5	VP-PLURIF.-ALQI	58
EL PUCHE-M18	VP-PLURIF.-ALQI	55

Fuente: AVRA _previsiones en enero 2023

204

JUNTA DE ANDALUCÍA-AVRA

Entre la transformación del Plan Especial de Desarrollo de La Chanca y de El Puche se han construido más de 280 viviendas protegidas en los últimos 15 años.

Existe suelo de titularidad de la Junta de Andalucía en diversos emplazamientos para ejecutar más de 350 viviendas adicionales, aunque al actuar en zonas donde existe población viviendo en infraviviendas y con notables carencias de servicios urbanos las intervenciones resultan complejas.

La previsión de promoción de vivienda VP para 2030 por parte de AVRA son de 204 viviendas y en régimen de alquiler en su gran mayoría.

AYUNTAMIENTO DE ALMERIA-ALMERIA XXI

El Ayuntamiento de Almería, a través de la empresa municipal Almería XXI ha promovido 965 viviendas de VPO desde su creación en 2005. Actualmente se encuentra **edificando** 94 nuevas viviendas:

- 26 viv. Plurifamiliares en Avda. Vilches (en construcción) -régimen de venta.
- 64 viv. Plurifamiliares en Costacabana (en construcción) - régimen de alquiler
- 4 viv.plurifamiliares en San Cristóbal-P.B1

En cuanto la previsión para 2030, se encuentran **en estudio** la edificación de VP sobre solares ya urbanizados:

- 6 viv.plurifamiliares en San Cristóbal en parcela B3
- 5 viv.plurifamiliares en San Cristóbal (parcela B4)y otras 5 posibles en parcela B5.

- 30 viv. Plurif.-Alquiler en UE-CSA-01/113
- 32 viv. Plurif.-Venta en UE-CSA-01/113
- En el UE-CSA-01/113 existe suelo público para edificar otras 118 viviendas.
- En el Barrio Alto PERI-NAN-01/105 existe suelo público para edificar unas 9 viviendas plurifamiliares y otros 2 solares para 4 unifamiliares.
- En el SUP-ACA-07 está previsto realizar 2 promociones municipales de 67 y 68 VP

Actualmente se está urbanizando el SUP-ACA-09, en el que se ha destinado una parcela municipal para edificar 92 VP.

Además se están estudiando los solares de Los Molinos-MNO-4, (no contabilizados por estar pendientes de urbanizar) en el que se prevén unas 90 viviendas de promoción pública protegida en tres parcelas.



1. PLAN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

1.2 FOMENTO DE LA PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE



Ejemplo AYUNTAMIENTO DE MADRID
Programa de cesión de suelo público: en régimen de derecho de superficie con destino a la promoción privada de viviendas en alquiler asequible

Ejemplo AYUNTAMIENTO DE MADRID



Ejemplo BARCELONA
FUNDACIÓN HABITAT 3 y MEDIAURBAN
Ejemplo de sociedad mercantil en edificar y gestionar viviendas sociales de alquiler social sobre suelo público cedido por 75 años por debajo del precio del mercado

Ejemplo BARCELONA : Fundación HABITAT 3

DESCRIPCIÓN

Actuaciones de fomento e impulso a la promoción privada de vivienda asequible. Se incluyen acciones de planificación, gestión, asesoramiento y colaboración técnica, urbanización y edificación que faciliten la puesta en el mercado de viviendas de renta limitada, con el objetivo de aumentar la oferta de acceso a una vivienda asequible. El objetivo es facilitar a toda la población vulnerable ante el mercado residencial el acceso a una vivienda asequible, incluso si no cumple con los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES

Se indican algunos de los programas identificados para esta finalidad:

- 1: Programa de **cesión de suelo público en régimen de derecho de superficie** con destino a la promoción de viviendas protegidas y libres en régimen de alquiler a precio limitado.
- 2: Colaboración e impulso en el **desarrollo y urbanización de suelo** de interés estratégico para la ciudad, y preferentemente si albergan reservas de suelo para la promoción de VP.
- 3: **Programa de fomento** de cooperativas de vivienda, , modelos *cohousing*, alojamientos temporales viviendas intergeneracionales y similares.

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D3: Escasez de oferta de vivienda asequible
- D2: Dificultades de personas jóvenes para emanciparse y acceder a su primera vivienda

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O1: Existencia de suelo de propiedad municipal urbanizado para promoción de vivienda protegida
- F1: Existencia de empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de vivienda

ESTRATEGIAS

- E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Desarrollo de los requisitos del programa y limitaciones de renta para considerarse alquiler asequible.
- Atender a la demanda de innovadoras formas de promoción y gestión de viviendas (cooperativas, viviendas en cesión de uso, *cohousing* (...))
- Relacionarlo con los programas públicos y subvenciones de mejora del acceso a la vivienda y el alquiler.
- Atención a las necesidades expuestas por los promotores de suelo y viviendas.

CRITERIOS DE CÁLCULO

- La partida de gasto se calcula fundamentalmente para informes del Observatorio de Vivienda y estudios con asistencias técnicas externas. Los trabajos municipales de fomento serán de coordinación, análisis y tramitación administrativa (sin coste).

RECURSOS DE FINANCIACIÓN:

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales
- PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía (programa de ayudas a promotores para integración social).
- Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda (programa- 6) y similares.

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI
- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ GERENCIA DE URBANISMO
- JUNTA DE ANDALUCÍA

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO 1.2: 2 procedimientos iniciados de cesión de derecho de superficie en solares públicos para la promoción privada de vivienda asequible para 2030 y otros 2 de impulso a desarrollo y gestión de suelo.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS3: nº de viviendas protegidas de promoción privada
- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS4: estimación de nº de empleos

2. PLAN DE FOMENTO DEL ALQUILER

2.1 PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER

Programa de Ayudas al Alquiler
Ayuntamiento de Almería
Delimitación del entorno actual -Centro Histórico- en el que debe ubicarse el alquiler subvencionable (ampliado en 2023).



DESCRIPCIÓN

El Plan de Fomento del Alquiler incluye el desarrollo y puesta en marcha de programas, medidas y recursos para aumentar la oferta de vivienda en alquiler y mejorar las condiciones de acceso a las mismas en el municipio de Almería.

Además de concretar en el territorio municipal los programas de ayudas al alquiler del PLAN VIVE autonómico, se promoverán otros programas a nivel municipal que los complementen, así como que los amplíen al resto de la población para su finalidad estratégica.

TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES

Se indican algunos de los programas identificados para esta finalidad:

- 1: **Programa de ayudas al alquiler**, fundamentalmente económicas para personas inquilinas (pago parcial de la renta de alquiler de la vivienda habitual)
- 2: **Programa estratégico de atracción de población y talento** para la revitalización de zonas urbanas mediante el fomento y ayudas al alquiler, entre otras medidas.
- 3: **Programas de información y campañas de difusión** al ciudadano de las ayudas existentes.

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos
- D2: Dificultades de personas jóvenes para emanciparse y acceder a su primera vivienda

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O2: existencia de numerosas viviendas vacías
- F2: Existencia de gestión de programas similares en funcionamiento en el municipio.

ESTRATEGIAS

- E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería
- E3: Atraer población e impulsar una Almería innovadora y sostenible.

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Revisión y mejora continua del programa municipal existente para mejorar su eficacia.
- Prioridad de colectivos con especial necesidad, como jóvenes, mayores y personas con discapacidad.
- Fortalecimiento de la prioridad de actuación en las zonas del municipio en declive o despoblación.
- Asesoramiento al ciudadano comparando los programas similares promovidos por otros organismos.
- Fomento de alquiler estratégico para atraer jóvenes, emprendedores y teletrabajadores a zonas-clave del municipio.

CRITERIOS DE CÁLCULO

- Se considera un presupuesto de 80.000 €/año máximo para este programa.
- La experiencia del programa municipal actual es que se otorgan el 100% de las solicitudes correctas y resultan unos 22-25 beneficiarios anuales.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN:

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales
- PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
- Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda y similares.

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI
- JUNTA DE ANDALUCÍA

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO-2.1: 500.000€ en ayudas municipales al alquiler hasta 2030 .

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.



2. PLAN DE FOMENTO DEL ALQUILER

2.2 PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA VACÍA

DESCRIPCIÓN

El objetivo principal es aumentar la oferta de viviendas en alquiler asequible. Se diseña un servicio de intermediación municipal para la movilización y puesta en el mercado de alquiler de viviendas vacías privadas mediante su cesión al Ayuntamiento para la gestión temporal de las mismas a cambio de la garantía de renta.

Mediante el programa se abordan las dificultades y reticencias habituales de los propietarios para poner su vivienda a disposición de alquiler, y simultáneamente ofrecer rentas asequibles a sus inquilinos.

FUNCIONAMIENTO

- **Cesión** de la vivienda al Ayuntamiento para gestión del alquiler.
- **El Ayuntamiento garantiza** al propietario el pago de una renta (inferior al precio de mercado), contrata seguros integrales de mantenimiento, y devuelve la vivienda en el mismo estado original. De igual modo se garantiza al inquilino un alquiler asequible según sus circunstancias y el acceso a otros servicios y programas de ayuda.
- Diseño complementario de programas sociales, como el **pago parcial de la renta en especie** para inquilinos a cambio de servicios para la comunidad. Atención de alojamientos temporales, viviendas intergeneracionales, etc...

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D2: Dificultades de personas jóvenes para emanciparse y acceder a su primera vivienda
- D3: escasa oferta de vivienda en alquiler

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O2: existencia de numerosas viviendas vacías
- F1: Existencia de empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de vivienda

ESTRATEGIAS

- E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería
- OE3: **movilizar las viviendas vacías** como activo para aumentar la oferta de vivienda asequible

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Desarrollo del Programa en base a la **experiencia de programas similares** en otras ciudades.
- **Intención estratégica:** priorizando la atención a los jóvenes y la actuación en zonas de la ciudad con mayor número de viviendas vacías, con reto de despoblación, o de revitalización.
- **Abierto** a la incorporación de viviendas particulares privadas y de entidades con activos inmobiliarios.
- Las viviendas podrían ser **rehabilitadas o acondicionadas a cuenta** de la renta /pago aplazado del propietario.

CRITERIOS DE CÁLCULO

- Se considera, a efectos de cálculo, un gasto de 2.500€ por vivienda y año. Incluyendo todos los servicios y actuaciones para su puesta en marcha en alquiler. Se prevé inicio en 2025.
- El programa desglosará con detalle los gastos, rentas máximas a garantizar al promotor, renta máxima a cobrar al inquilino en función (inferior al 30% de sus ingresos), procedimiento de gestión y posible adelanto económico para rehabilitación de la vivienda y acondicionamiento para su alquiler (a devolver por el propietario).

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

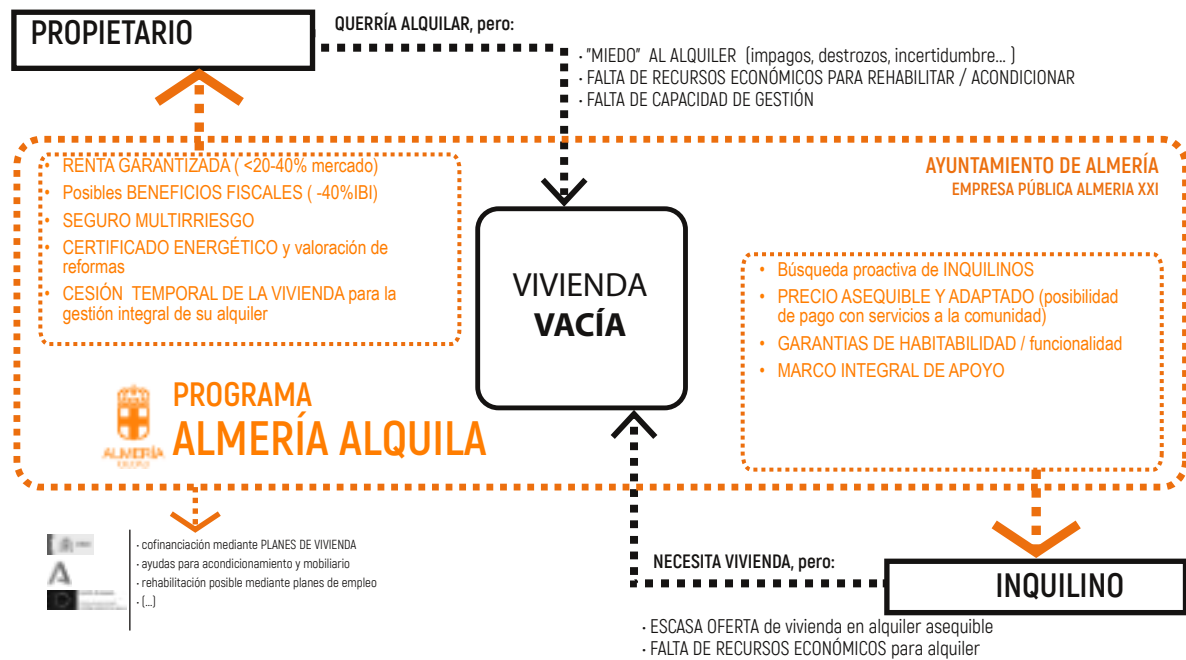
- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO-2.2.: 150 viviendas vacías movilizadas para 2030 (1% de las viviendas vacías existentes).

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.
- IS5: nº de nuevos residentes en zonas municipales con declive de población.



3. PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

3.1 PROGRAMAS PARA AFRONTAR LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓN

Diseño y puesta en marcha de programas que permitan la atención y resolución de situaciones de vulnerabilidad residencial, emergencia habitacional, de alojamiento y hogar, fundamentalmente mediante la gestión del parque público de viviendas.

Concreción territorial de los programas del PLAN VIVE. Mejora de los protocolos entre las administraciones regional y local, y su coordinación con las ONG que trabajen en este ámbito en Almería.

Mejora de la gestión de las viviendas públicas: actualización de su situación física y legal e identificación de medidas y actuaciones para su utilización.

TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES

- 1.-Programa de permutas protegidas y **bolsa de oferta de viviendas**
- 2.-Programa de **apoyo a las personas inquilinas** del parque público residencial
- 3.-Programa de **viviendas gestionadas por las administraciones públicas**
- 4.-Protección de personas afectadas por **desahucios**. Protocolos de prevención, mediación y alternativas en situaciones de ocupación ilegal de viviendas.
- 5.-Programa de gestión integral de **realojos y emergencias**.
- 6.-Puesta en marcha de un **OBSERVATORIO** municipal sobre la vivienda: diagnóstico permanente del sector; especialmente para discernir demanda real de vivienda social, afrontar sinhogarismo e innovación social.

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O3: existencia de viviendas públicas
- F2: Existencia de administraciones con experiencia en gestión de vivienda social y programas de rehabilitación.

ESTRATEGIAS

- E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Atención a personas en situación de especial vulnerabilidad según criterios oficiales e informes sociales.
- Promover actuaciones integradas: solución alojamiento/residencial + acompañamiento de programa social + oportunidad de formación/empleo
- Impulso a iniciativas “housing first” / “housing LED” o similares.
- Ámbito Aplicación: todo el municipio
- Sinergias con otros programas-PMVS:
 - Ayudas al alquiler y gestión pública (temporal) de viviendas
 - Incremento de recursos del patrimonio municipal de suelo
 - Rehabilitación y gestión del parque público de viviendas

CRITERIOS DE CÁLCULO

Incluyen los 150.000€ anuales de inversión media municipal, que se destinan en la práctica de los últimos años a programas de emergencia social y habitabilidad.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN:

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales
- PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
- Fondos Europeos FSE, FEDER, del PRTR, Plan Eco Vivienda y similares.

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA - Servicios Sociales y Empresa Municipal ALMERÍA XXI
- JUNTA DE ANDALUCÍA
- ONGs / entidades Tercer Sector que actúen en vivienda social.

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO-3.1: puesta en marcha de un Observatorio municipal de Vivienda antes de 2030

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible.



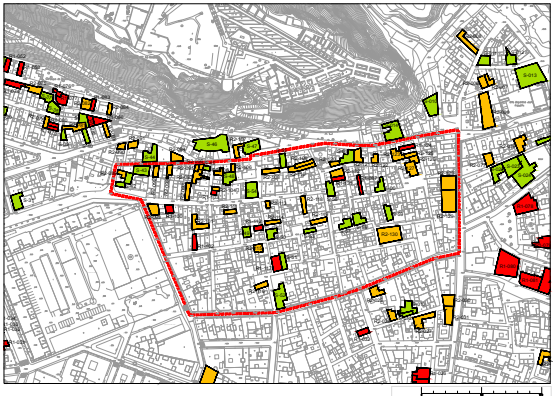
Modelo “housing first” [enlace WEB](#)
“Primero la vivienda” es una metodología de intervención social orientada a la recuperación integral de las personas sin hogar, basada en proporcionar una solución de vivienda adecuada desde el principio y con apoyo profesional.

3. PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

3.2 PROGRAMA DE INCREMENTO Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

DESCRIPCIÓN Programa para la adquisición de edificios, locales y viviendas con fines sociales y estratégicos, así como actuaciones para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. La finalidad social se basa en mejorar el acceso a una vivienda asequible, mediante el objetivo de disponer de viviendas para su cesión temporal, alquiler social, o como recurso social para emergencia de alojamiento-habitacional. La finalidad estratégica perseguirá el equilibrio y sostenibilidad del territorio.	TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES Se identifican algunos programas: 1.-Programa de incorporación de viviendas de entidades de gestión de activos inmobiliarios al parque público de viviendas para su cesión de uso / alquiler asequible. 2.- Realización de inventario y registro de viviendas en ruina y solares urbanos, y Plan de cumplimiento de deberes urbanísticos. 3.- Programa de adquisición de edificios vacíos/ en ruina, locales o viviendas en zonas estratégicas (CºHº)), y de interés cultural, para acondicionarlos como residencia o servicios para la revitalización urbana. 4.-Promoción y construcción de alojamientos temporales	DEBILIDADES QUE AFRONTA: - D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos - D4: concentración de ruinas y viviendas vacías en zonas necesitadas de revitalización FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA: - O3: existencia de viviendas públicas - F1: Existencia de empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de vivienda ESTRATEGIAS - E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible en Almería - E3: Atraer población e impulsar una Almería innovadora y sostenible.	CRITERIOS PARA SU DESARROLLO Se deberán realizar planes de adquisición y gestión, teniendo en cuenta que: - Se trata de actuaciones integradas: las de finalidad social incluirán medidas de acompañamiento e integración social. Las de carácter estratégico se justificarán mediante proyectos de regeneración y revitalización urbana incluyendo análisis de tipologías y usos adecuados. - La gestión del parque público de viviendas incluirá la constante actualización de su situación física y legal, estableciendo sinergias con el Observatorio de Vivienda.	CRITERIOS DE CÁLCULO Se propone una partida de 150.000€ anuales acumulables para las operaciones y programas que se incluyan en este Plan. ÁMBITO TERRITORIAL - Preferentemente en zonas en declive de población en las que existan escasos recursos patrimoniales públicos. RECURSOS DE FINANCIACIÓN - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales - PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana. - Fondos Europeos FEDER.	ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ GERENCIA DE URBANISMO y CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES - Colaboración ONGs / entidades Tercer Sector - vivienda social OBJETIVOS OPERATIVOS - OO-3.2: realizar un inventario de viviendas públicas, ruinas y solares urbanos para 2027 en CºHº INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN - IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible. - IS5: nº de nuevos residentes en zonas municipales con declive de población.
--	--	---	--	---	--

Ayuntamiento de Almería
Estudios previos de ruinas y solares en CºHº
Existen análisis iniciados sobre la identificación y catalogación de solares y ruinas en el Centro Histórico.
Deben actualizarse y activar el procedimiento para convertirse en activos para la revitalización.



Junta de Andalucía
Estrategias de Gestión del parque público de viviendas 2016-2020
Ejemplo de estrategia, en este caso de la administración a nivel autonómico, en el que se describen las acciones, la situación actual de las mismas, y la metodología de evaluación y seguimiento.



4. PLAN DE REHABILITACIÓN

4.1 PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

DESCRIPCIÓN Desarrollo y puesta en marcha de programas, medidas y recursos para la conservación, rehabilitación, adaptación funcional y ahorro energético en viviendas públicas existentes en el término municipal. La finalidad primera será disponer de viviendas dignas para los programas de emergencia de alojamiento, habitacional y otros de carácter social. No obstante, en lo posible se atenderá al ensayo de soluciones innovadoras en construcción sostenible, innovación social y tecnológica.	TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES Se indican algunos de los programas identificados para esta finalidad: • 1.- Programa de erradicación de la infravivienda y rehabilitación del parque público de viviendas. Transformación integral para conseguir viviendas dignas y adecuadas, incluyendo acciones de acompañamiento e inclusión social. • 2.-Programa de fomento de la construcción sostenible, innovación social y tecnológica en viviendas, que permita ensayar soluciones innovadoras y monitorizar resultados para su aplicación a mayor escala.	DEBILIDADES QUE AFRONTA: • D5: existencia de numerosas viviendas con necesidades de rehabilitación por su antigüedad, ineficiencia energética de materiales y sistemas, y problemas de accesibilidad. FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA: • O4: potencialidad de mejora del parque de viviendas para conseguir ahorro energético • F4: experiencia de gestión municipal de programas similares ESTRATEGIAS • E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible • E2: Mejorar la calidad de vida residencial. • E3: Atraer población e impulsar una Almería innovadora y sostenible.	CRITERIOS PARA SU DESARROLLO • Las intervenciones requieren estudios y análisis previos del estado físico y jurídico del parque público de viviendas. • Se incluirán en este programa las viviendas de gestión pública temporal derivadas del programa de intermediación para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas vacías, aunque en este caso el gasto efectuado se considerará un adelanto a cuenta del propietario. • Los programas de innovación estarán justificados mediante el desarrollo programas de investigación, monitorización y análisis de resultados vinculados.	CRITERIOS DE CÁLCULO Se estima un coste de 25.000€ por vivienda. Se estima la rehabilitación municipal de 200 viviendas municipales hasta 2030, con una cofinanciación municipal del 80%. RECURSOS DE FINANCIACIÓN: • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales • PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025 • PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana. • Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda y similares. • Ayudas a la innovación y de la Red Innpulso.	ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ GERENCIA DE URBANISMO • JUNTA DE ANDALUCÍA OBJETIVOS OPERATIVOS • OO-3.2: realizar un inventario de viviendas públicas ◦ Hito 2025: estudio valorado para la rehabilitación y acondicionamiento de las viviendas municipales INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN • IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación) • IS4: estimación de nº de empleos
---	--	--	---	--	--

4. PLAN DE REHABILITACIÓN



Gobierno de España_ MITMA
Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana (2022)
[enlace a PUBLICACIÓN](#)



Ayuntamiento de Almería_
Programa de subvenciones Fomento de Rehabilitación
[enlace a PROGRAMA-2021](#)

4.2 PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PRIVADA

DESCRIPCIÓN	TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES	DEBILIDADES QUE AFRONTA:	CRITERIOS PARA SU DESARROLLO	CRITERIOS DE CÁLCULO	ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN
Desarrollo y puesta en marcha de programas, medidas y recursos para la conservación, rehabilitación, solución de accesibilidad, adaptación funcional, salubridad, ahorro energético y mejora de la sostenibilidad de las viviendas y los edificios existentes de uso residencial en el término municipal. Fundamentalmente tratará de concretar en el territorio municipal los programas del PLAN VIVE autonómico. A nivel municipal también se promoverán otros programas que los complementen y amplíen su impacto en el territorio.	1.- Programa de rehabilitación de viviendas y edificios residenciales 2.- Programa de rehabilitación en materia de eficiencia y ahorro energético en viviendas y edificios 3.- Programas para abordar obras de adecuación funcional, accesibilidad y seguridad de utilización en viviendas y edificios residenciales. 4.-Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana 5.-Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. 6.- Programa de ayudas para la elaboración e implantación del informe de evaluación del edificio y del libro del edificio existente.	DEBILIDADES QUE AFRONTA: - D5: existencia de numerosas viviendas con necesidades de rehabilitación por su antigüedad, ineficiencia energética de materiales y sistemas, y problemas de accesibilidad. FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA: - O4: potencialidad de mejora del parque de viviendas para conseguir ahorro energético - F4: experiencia de gestión municipal de programas similares ESTRATEGIAS - E2: Mejorar la calidad de vida residencial. - OE6: mejorar la formación profesional y la creación de empleo sostenible en el sector de la vivienda.	CRITERIOS PARA SU DESARROLLO - Dirigidos a comunidades de vecinos, y propietarios de vivienda habitual. - Criterios de prioridad por la zona de actuación, y las características socio-económicas del solicitante. - Se atenderá a la preservación, conservación y potenciación de los elementos arquitectónicos que forman parte de la cultura de habitar. - Ayudas técnicas, facilitadoras de gestión y económicas. Inclusión de los costes necesarios de servicios técnicos para la elaboración de proyectos y direcciones de obra.	CRITERIOS DE CÁLCULO Se prevé una partida municipal de 450.000 anuales, estimando que corresponde al 50% del coste total de las actuaciones privadas. Existen otras ayudas promovidas por CCAA. RECURSOS DE FINANCIACIÓN: - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales - PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025 - PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana. - Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda y similares.	ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ALMERÍA XXI - AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _GERENCIA DE URBANISMO - JUNTA DE ANDALUCÍA OBJETIVOS OPERATIVOS - OO-4.2: cofinanciación municipal de 200 nuevas actuaciones de rehabilitación privada para 2030 INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN - IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación) - IS4: estimación de nº de empleos generados.

4. PLAN DE REHABILITACIÓN

4.3 PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS

DESCRIPCIÓN

Programas de intervención en entornos residenciales delimitados para realizar actuaciones integrales y coordinadas en rehabilitación de edificación y de espacio público, con el principal objetivo de acometer actuaciones de: conservación, rehabilitación / supresión de barreras arq. y mejora de la accesibilidad / ahorro y eficiencia energética / mejora de la calidad urbana, atractivo y sostenibilidad medioambiental del entorno.

Especial interés adquieren los conjuntos residenciales promovidos en el S.XX por la Dirección General de Regiones Devastadas (DGRD), la Obra Sindical del Hogar (OSHA) y el Instituto Nacional de la Vivienda (INV). Se concreta el PLAN VIVE y se promueven programas municipales complementarios ampliando su impacto.

TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES

- 1.-Programa de intervención y gestión en **Áreas de Rehabilitación Urbana y Accesibilidad** (ARUA) y ARRUS
- 2.-Programa de Rehabilitación del **espacio público** (Plan Vive tu Ciudad)
- 3.-Programa de rehabilitación de **conjuntos históricos o tradicionales**. (Plan REVIVE tu Centro)
- 4.-**Plan de Rehabilitación de los conjuntos residenciales de promoción pública** del municipio de Almería construidos entre 1940-1975.
- 5.-**Elaboración de planes integrales de acción** en barrios y núcleos rurales para mejorar su atractivo residencial, calidad, accesibilidad y sostenibilidad.

DEBILIDADES QUE AFRONTA:

- D5: existencia de numerosas viviendas con necesidades de rehabilitación por su antigüedad, ineficiencia energética de materiales y sistemas, y problemas de accesibilidad.

FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA:

- O4: potencialidad de mejora del parque de viviendas para conseguir ahorro energético
- O5: ejecución de actuaciones integrales para conseguir un mayor impacto urbano y social.

ESTRATEGIAS

- E2: Mejorar la calidad de vida residencial.
- OE4: **revitalizar los barrios**, mejorando su atractivo y equilibrando sus oportunidades de desarrollo económico, social y medioambiental.

Ayuntamiento de Almería
ERRP delimitados para el Programa de Rehabilitación de Barrios.

ERRP: Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada delimitados por potencial de impacto de mejora energética, razones socioeconómicas y estratégicas para aplicar el Programa 1 de ayudas cofinanciado por el PRTR nacional.



CRITERIOS PARA SU DESARROLLO

- Delimitación estratégica** previa de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) con prioridad en materia de ayudas, así como de Áreas estratégicas
- Elaboración de **proyectos coordinados de edificación, accesibilidad y espacio público**. Solicitud y gestión de posibles programas de cofinanciación.
- Planes integrales de acción con enfoque integrado para Regeneración de Barrios/Núcleos rurales: incluyendo actuaciones de movilidad, arbolado y **medioambientales**, que mejoren atractivo y calidad de vida residencial. Identificando nuevas oportunidades **económicas**, de formación y empleo, y medidas de cohesión **social**.

CRITERIOS DE CÁLCULO

Programas de gran esfuerzo inversor habitualmente cofinanciados con fondos europeos en base a los ahorros energéticos obtenidos. Se estima un coste total de 35.000€/vivienda para conseguir un ahorro energético del 60%.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN:

- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales
- PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025
- PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.
- Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda (programa 1) y similares.
- Fondos FEDER 2021-2027 Desarrollo Urbano.

ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN

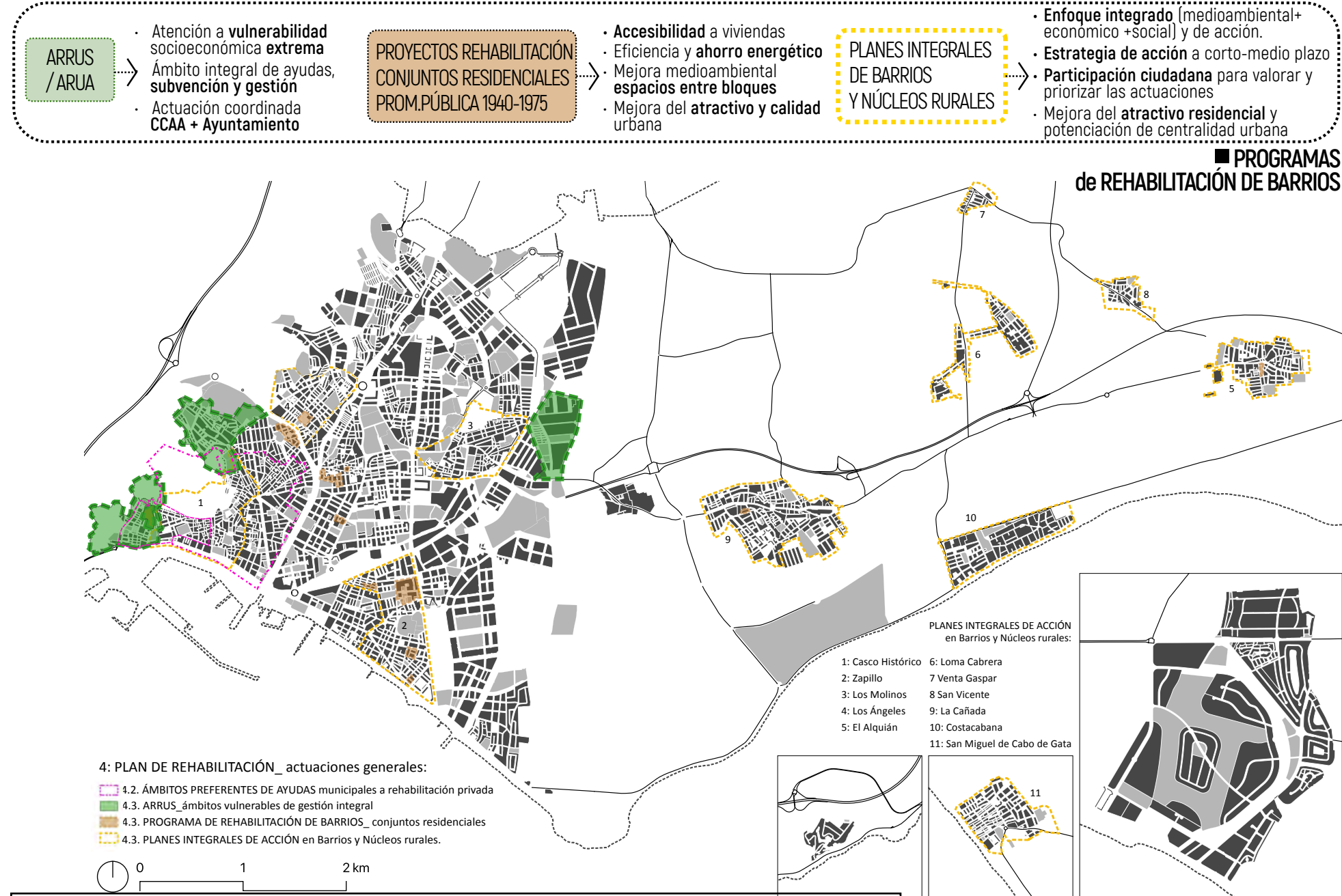
- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI
- AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _GERENCIA DE URBANISMO
- JUNTA DE ANDALUCÍA

OBJETIVOS OPERATIVOS

- OO-4.3: Rehabilitación integral de los ERRP delimitados: Bº Pintores y Zapillo (2024-2026).
- OO-4.3.2: Elaboración de 1 Plan Integral de Barrio / núcleo rural cada año.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación)
- IS4: estimación de nº de empleos



5. OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN

5.1 PROGRAMA DE CREACIÓN DE OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN Creación de una oficina técnica específica, o refuerzo técnico de los recursos humanos existentes, para conseguir una eficaz información al ciudadano y la gestión de los variados programas de acceso a la vivienda, rehabilitación y regeneración urbanas en el territorio. Se consideran especialmente necesarios para la ejecución de los programas previstos de intermediación para movilización de viviendas vacías y los de rehabilitación privada y de barrios.	TIPOLOGÍA DE PROGRAMAS Y ACTUACIONES Se indican las actuaciones principales a llevar a cabo por estas oficinas técnicas: • Información comparativa sobre los programas de ayudas y subvenciones promovidos a nivel municipal, autonómico y nacional en Almería. • Colaboración técnica a ciudadanos para la solicitud de los mismos. • Asistencia técnica a las administraciones promotoras para su gestión integral y ejecución. • Acompañamiento técnico y social a colectivos desfavorecidos. • Acciones de formación y gestión destinadas a técnicos/as del municipio	DEBILIDADES QUE AFRONTA: • D1: Dificultades de acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos • D6: dificultades en la gestión administrativa ágil de los programas de ayudas y subvenciones. FORTALEZAS Y POTENCIALIDADES EN LAS QUE SE BASA: • F1: Existencia de empresa municipal con experiencia en promoción y gestión de vivienda ESTRATEGIAS • E1: Mejorar el acceso a una vivienda asequible • E2: Mejorar la calidad de vida residencial. • E3: Atraer población e impulsar una Almería innovadora y sostenible.	CRITERIOS PARA SU DESARROLLO • Se crearán equipos técnicos multidisciplinares, coordinados y tutorizados por el personal municipal. • Procedimiento de contratación de personal laboral o por contrato de servicios mediante asistencias técnicas temporales. • Planificación y Gestión de actuaciones. Elaboración de análisis previos e informes, certificados, planes de acción, anteproyectos, proyectos técnicos, direcciones de obra y seguimiento de los diversos programas y proyectos.	CRITERIOS DE CÁLCULO Se estima un coste anual de 100.000€, calculados para el funcionamiento de una oficina compuesta al menos de dos técnicos/as y un apoyo administrativo. RECURSOS DE FINANCIACIÓN: • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA_ Presupuestos municipales • PLAN ESTATAL de acceso a la vivienda 2022-2025 • PLAN VIVE 2030 en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana. • Fondos Europeos del (PRTR), Plan Eco Vivienda (programas 1-2) y similares.	ENTIDAD RESPONSABLE DE GESTIÓN • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ ALMERÍA XXI • AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA _ GERENCIA DE URBANISMO • JUNTA DE ANDALUCÍA OBJETIVOS OPERATIVOS 2024: Solicitud y puesta en marcha de las Oficinas Técnicas en ARRUs y los ERRP. 2026: estudio de Of.Tec. de apoyo a rehabilitación. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN • IS2: nº de personas ayudadas para el acceso a una vivienda asequible. • IS3: nº de viviendas con acciones de rehabilitación. (desglosar accesibilidad, eficiencia energética, conservación)
--	---	---	--	--	--

ESTUDIO ECONÓMICO



ESTUDIO ECONÓMICO GENERAL PMVS 2030

Se ha estructurado el estudio económico en base a los programas de actuación, y con el horizonte temporal de 2030.

Las actuaciones protegidas describen el concepto (viviendas, ayudas, o presupuesto destinado anualmente para la actuación). Para el cálculo se ha determinado un coste unitario, los años de aplicación de esa medida y el nº de elementos (viviendas, ayudas o años) para multiplicar el unitario.

Con todo ello se calcula el presupuesto orientativo de cada actuación, y se indica su porcentaje relativo al programa, y el de cada programa respecto al total.

FUENTES DE FINANCIACIÓN:

Las fuentes de financiación son la municipal, los gobierno autonómico y el estatal (a través de acciones directas o subvenciones), y la iniciativa privada.

Se estiman en nº de viviendas o porcentajes, para visualizar mejor su relevancia en el programa concreto.

ESTUDIO ECONÓMICO-MUNICIPAL

Se ha realizado un cuadro específico referente a la financiación municipal. Esto es; la aportación municipal que se debe prever en función de las actuaciones que se vayan a realizar. Las previsiones son similares a la planificación de otras capitales andaluzas.

No obstante se incluye también la cofinanciación necesaria de otras entidades para realizar cada actuación prevista, que afecta especialmente en la viabilidad del Plan de Rehabilitación, ayudas al alquiler y de las Oficinas Técnicas.

El estudio económico se reparte por anualidades desde 2024-2030 y se incluyen hitos de ejecución.

HITOS

Los hitos se refieren a indicadores cuantitativos medibles y se incorporan para el control de ejecución a final de 2024, 2027 y 2030. Se consideran hitos parciales acumulativos, ya que el objetivo operativo propuesto es el hito final .

COMPARATIVA presupuestos PMVS		ALMERÍA	MÁLAGA
población 2022		199.237	579.076
PRESUPUESTO PMVS GENERAL /año / habit.		185 €	483 €
PRESUPUESTO PMVS-AYUNTAMIENTO anual/habitante		46,15 €	29,27 €
PMVS-FINANCIACIÓN AYUNTAMIENTO		24,95 %	6,06 %
PMVS-FINANCIACIÓN AUTONÓMICA/ ESTATAL		14,50 %	27,35 %
PMVS-FINANCIACIÓN PRIVADA		60,55 %	66,60 %
PROMOCIÓN PÚBLICA- VP / AÑO / HAB.		49,24 €	48,35 €
Promoción pública MUNICIPAL-VP / año / HAB.		33,88 €	14,85 €
Progr. Rehabilitación MUNICIPAL/ año / HAB.		4,33 €	7,25 €
Programas MUNICIPALES-act.SOCIALES / año / HAB.		4,57 €	6,22 €
periodo programado nº años plan PMVS		2024-2030 7	2023-2027 5

PMVS ALMERÍA 2030

ESTUDIO ECONÓMICO DE ACTUACIONES PROGRAMADAS

PMVS ALMERÍA 2030				ACTUACIONES PROTEGIDAS		PRESUPUESTO ORIENTATIVO		FUENTES DE FINANCIACIÓN				
ESTUDIO ECONÓMICO DE ACTUACIONES PROGRAMADAS				Tipo Actuación	coste unitario €	años	Nº	2024-2030	AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA	GOB. AUTONÓMICO / GOB. ESTATAL	PRIVADOS	
1 PLAN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA								220.100.000 €	85,31%	NºDE VIVIENDASVP / %		
1.1.	PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PROTEGIDA			NºViviendas VP	120.000 €	6	654	78.480.000 €	35,66%	68,81%	31,19%	
1.2.	FOMENTO DE LA PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE			NºViv. VP-privada	120.000 €	6	1.180	141.600.000 €	64,33%		100%	
				Observatorio viv.	5.000 €	6	4	20.000 €	0,01%	100%		
2 PLAN DE FOMENTO DEL ALQUILER								11.280.000 €	4,37%	NºDE AYUDAS/ NºVIVIENDAS		
2.1.	PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER			NºAyudas/año /viv.	3.600 €	7	150	3.780.000 €	33,51%	16,67%	83,33%	
2.2.	PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN-ALQUILER DE VIVIENDA VACÍA			NºViv-Gest.Públ.	2.500 €	6	150	1.250.000 €	11,08%	100%		
				NºViv.-Gest. Privada	2.500 €	5	500	6.250.000 €	55,41%		100%	
3 PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS								1.972.500 €	0,76%	NºDE AYUDAS/ %		
3.1	PROGRAMAS PARA AFRONTAR LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL			Ayudas Alquiler/ otros	2.500 €	7	200	1.072.500 €	54,37%	100%		
3.2	PROGRAMA PARA INCREMENTO Y GESTIÓN DEL P.M.S.VIV.			€/año	150.000€/año	7		900.000 €	45,63%	100%		
4 PLAN DE REHABILITACIÓN								23.760.110 €	9,21%	NºDE AYUDAS/ %		
4.1	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS			€/vivienda	10.331 €	7	200	2.560.202 €	10,78%	81%	19%	
4.2	PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PRIVADA			€/actuación /año	40.000 €	7	110	5.359.908 €	22,56%	43%	18%	
4.3	PROGRAMA. DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS			€/vivienda	35.000 €		450	15.750.000 €	66,29%	10%	70%	
				Planes Integrales	15.000 €/plan	6	6	90.000 €	0,38%	100%	20%	
5 OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN								900.000 €	0,35%	%		
5.1	MEDIOS HUMANOS Y TÉCNICOS PARA OFICINAS DE GESTIÓN			€/año	150.000 €	6		900.000 €	100,00%	50%	50%	
TOTAL:								258.012.610 €	100,00%	24,95%	14,50%	60,55%



PMVS ALMERÍA 2030

ESTUDIO ECONÓMICO A NIVEL MUNICIPAL

1 PLAN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA 54.025.000 € 83,93%

1.1.	PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA PROTEGIDA	NºViviendas VP	120.000 €	6	450	6.000.000 €	50	8.000.000 €	8.000.000 €	8.000.000 €	250	8.000.000 €	8.000.000 €	8.000.000 €	450	54.000.000 €	99,95%
1.2.	FOMENTO DE LA PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE	NºViv. VP-privada	120.000 €		1.180												0,00%
		Observatorio viv. in	5.000 €	6	4		0	4.167 €	4.167 €	4.167 €	2	4.167 €	4.167 €	4.167 €	4	25.000 €	0,05%

2 PLAN DE FOMENTO DEL ALQUILER 1.880.000 € 2,92%

2.1.	PROGRAMAS DE AYUDAS AL ALQUILER	NºAyudas/año /viv	3.600 €	7	25	115.500 €	25	90.000 €	90.000 €	90.000 €	25	94.500 €	94.500 €	94.500 €	25	630.000 €	33,51%
2.2.	PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN-ALQUILER DE VIVIENDA VACÍA	NºViv-Gest.Públ.	2.500 €	6	150		0	50.000 €	112.500 €	175.000 €	75	237.500 €	300.000 €	375.000 €	150	1.250.000 €	66,49%
		NºViv.-Gest. Privada	2.500 €	5	500												

3 PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS 1.972.500 € 3,06%

3.1	PROGRAMAS PARA AFRONTAR LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	Ayudas Alquiler/ ot	2.500 €	7	60	150.000 €		150.000 €	150.000 €	150.000 €	30	157.500 €	157.500 €	157.500 €	60	1.072.500 €	54,37%
3.2	PROGRAMA PARA INCREMENTO Y GESTIÓN DEL P.M.S. /VIV.	€/año	150.000€/año	6				150.000 €	150.000 €	150.000 €		150.000 €	150.000 €	150.000 €		900.000 €	45,63%

4 PLAN DE REHABILITACIÓN 6.037.824 € 9,38%

4.1	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS	€/vivienda	10.331 €	7	200	806.125 €	33	200.000 €	200.000 €	200.000 €	100	220.000 €	220.000 €	220.000 €	200	2.066.125 €	34,22%
4.2	PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PRIVADA	€/actuación /año	40.000 €	7	110	441.948 €	50	864.750 €		500.000 €	100		500.000 €		210	2.306.698 €	38,20%
4.3	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS	€/vivienda	35.000 €		450	- €		262.500 €	262.500 €	262.500 €	450				450	1.575.000 €	26,09%
		Planes Integrales	15.000 €/plan	6	6	- €		15.000 €	15.000 €	15.000 €	2	15.000 €	15.000 €	15.000 €	6	90.000 €	1,49%

5 OFICINAS TÉCNICAS DE GESTIÓN 450.000 € 0,70%

5.1	MEDIOS HUMANOS Y TÉCNICOS PARA OFICINAS DE GESTIÓN	€/año	150.000 €	7		25.620 €		80.746 €	80.127 €	75.000 €		75.000 €	75.000 €	38.507 €		450.000 €	100,00%
-----	--	-------	-----------	---	--	----------	--	----------	----------	----------	--	----------	----------	----------	--	-----------	---------

TOTAL:	7.539.193 €		9.867.163 €	9.064.294 €	9.621.667 €		8.953.667 €	9.516.167 €	9.054.674 €		64.365.324 €	100,00%	37.408.984 €	151.243.302 €
--------	-------------	--	-------------	-------------	-------------	--	-------------	-------------	-------------	--	--------------	---------	--------------	---------------

ANEXOS

ANEXO I: PARTICIPACIÓN CIUDADANA



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN

La estrategia de participación del PMVS se ha compuesto de varios elementos adaptados a la realidad social del territorio:

1.ASISTENCIA TÉCNICA PARA INFORMACIÓN Y CONSULTA:

- El técnico redactor ha estado disponible para consultas presenciales en materia de vivienda (necesidades y propuestas) y explicación del alcance del documento durante el proceso de elaboración del Plan.
- Este recurso se anunció a través de los medios de comunicación y se publicó electrónicamente en la página web municipal para difundirlo .

2. ELABORACION DE UNA ENCUESTA DE DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA

- Se diseñó una encuesta para analizar la valoración cualitativa y subjetiva de los datos objetivos obtenidos por el análisis, y poder establecer un diagnóstico adecuado.

3. EXPOSICIÓN PÚBLICA:

- El documento aprobado inicialmente se expondrá al público para su consulta por cualquier ciudadano interesado, incluyendo la asistencia técnica para la información, formulación de sugerencias y alegaciones que se estimen oportunas.



ENCUESTA

- En el cuestionario se incluyen no sólo aspectos relacionados con la vivienda, sino también **otros retos y estrategias generales del municipio** de Almería, con objeto de conocer la importancia de la vivienda respecto a estos otros aspectos globales del territorio.
- En la encuesta se solicita la valoración entre 0-10 a escala municipal y a nivel personal, con objeto de conocer la percepción subjetiva de la realidad, pero también la **importancia relativa cuantitativa** entre los diversos asuntos.
- La consulta se ha diseñado con **carácter anónimo y subjetivo**. No obstante, se obtienen datos de ocupación, edad, género y barrio de residencia para poder filtrar los resultados y analizar si existen desviaciones de interés debido a alguno de estos factores.

ENCUESTA

PMVS -ALMERÍA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2022-2030 | ALMERÍA

1

VALORE CUÁL ES LA IMPORTANCIA DE ESTOS RETOS O PROBLEMAS DE ALMERÍA:

0-10

EL DESEMPLEO O FALTA DE TRABAJO	
PROBLEMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL	
DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA	
FALTA DE VIDA EN EL CASCO HISTÓRICO	
LOCALES COMERCIALES VACÍOS	
REFIERA OTRO:	

2

VALORE QUÉ ES EN SU OPINIÓN LO MEJOR ACTUALMENTE DE ALMERÍA :

0-10

LUGAR ATRACTIVO PARA VIVIR Y TRABAJAR	
EL ENTORNO NATURAL Y PAISAJE	
LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS QUE TIENE	
EL CLIMA DURANTE TODO EL AÑO	
LA TRANQUILIDAD / QUE SE ESTÁ A GUSTO	
REFIERA OTRO:	

3

VALORE EL INTERÉS DE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS PARA EL FUTURO DE LA CIUDAD DE ALMERÍA :

INTERÉS 0-10

IMPULSAR PROGRAMAS DE FORMACIÓN Y EMPLEO	
REDUCIR DESIGUALDADES ENTRE BARRIOS O ZONAS	
GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE	
REVITALIZAR EL CENTRO HISTÓRICO	
MEJORAR EL ATRACTIVO DE LAS CALLES Y PLAZAS	
REFIERA OTRA:	

4

VALORE EN SU OPINIÓN ESTOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN ALMERÍA :

0-10

VIVIENDAS EN MAL ESTADO O SIN ATRACTIVO	
PRECIOS DE VENTA O ALQUILER ELEVADOS	
TRABAS ADMINISTRATIVAS PARA REHABILITAR	
ESCASA OFERTA PARA ALQUILAR	
DEMASIADOS GASTOS DE MANTENIMIENTO	
MUCHAS VIVIENDAS VACÍAS O EN RUINAS	

5

VALORE EN SU OPINIÓN LAS NECESIDADES DE SU VIVIENDA EN ALMERÍA :

0-10

MEJORAR EL AISLAMIENTO FRÍO-CALOR	
QUE CONSUMA MENOS ELECTRICIDAD	
MAYOR ESPACIO Y TERRAZAS	
COLOCAR ASCENSOR O MEJORAR ACCESIBILIDAD	
ADAPTARLA PARA NUEVAS FUNCIONES	
REHABILITARLA POR DENTRO Y POR FUERA	

6

VALORE EN SU OPINIÓN LA IMPORTANCIA DE ESTOS RECURSOS PARA MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS:

0-10

AYUDAS ECONÓMICAS	
PLANES INTEGRALES PARA BARRIOS O ZONAS	
FACILIDADES PARA SOLICITAR Y GESTIONAR AYUDAS	
APOYO TÉCNICO DE ARQUITECTOS	
UNA OFICINA TÉCNICA PERMANENTE EN EL BARRIO	

7

DE LAS SIGUIENTES ACTUACIONES PARA ALMERÍA VALORE DE 1-10 SU INTERÉS :

INTERÉS 0-10

AYUDAS € PARA EL ALQUILER	
AYUDAS € PARA REHABILITAR LA VIVIENDA	
CONSTRUIR NUEVAS VIVIENDAS DE VPO	
ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA	
MEJORAR ATRACTIVO DEL ESPACIO URBANO	
REHABILITAR VIV. VACIAS PARA ALQUILER	
INCENTIVAR A LA INICIATIVA PRIVADA	

8

DE LAS SIGUIENTES ACTUACIONES PARA ALMERÍA VALORE DE 1-10 SU PRIORIDAD :

PRIORIDAD 0-10

AYUDAS € PARA EL ALQUILER	
AYUDAS € PARA REHABILITAR LA VIVIENDA	
CONSTRUIR NUEVAS VIVIENDAS DE VPO	
ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA	
MEJORAR ATRACTIVO DEL ESPACIO URBANO	
REHABILITAR VIVIENDAS VACIAS PARA ALQUILER	
INCENTIVAR A LA INICIATIVA PRIVADA	

datos estadísticos:

OCUPACIÓN ACTUAL:

☐ AMA DE CASA

☐ JUBILADO /A

☐ EMPRESARIO /A

☐ TRABAJADOR /A

☐ ESTUDIANTE / EN PARO

mayor de 50 años

entre 30-50 años

menor de 30 años

☐ HOMBRE

☐ MUJER

GÉNERO

RELACIÓN CON SU VIVIENDA ACTUAL:

☐ PROPIETARIO

☐ EN ALQUILER

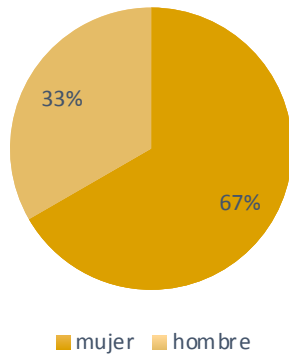
VIVE CON SUS PADRES

OTRO

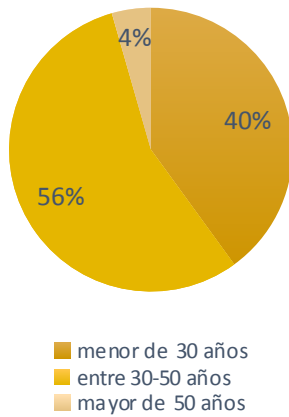
BARRIO / ZONA EN QUE RESIDE:

encuesta publicada en www.almeria21.com y físicamente en oficinas municipales abierta a cualquier ciudadano interesado. Valoración subjetiva con carácter anónimo

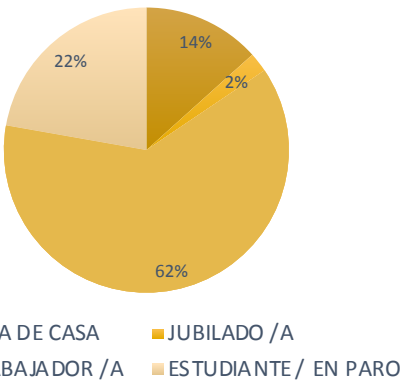
género



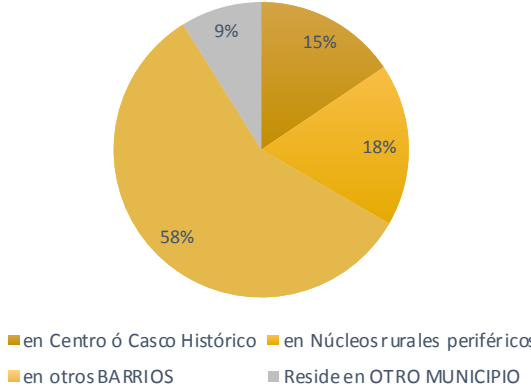
edad



ocupación



residencia



SÍNTESIS DE RESULTADOS

Se han recibido 45 encuestas ciudadanas, con los siguientes perfiles de encuestados:

- Según género: 2/3 son mujeres y 1/3 hombres.
- De acuerdo a su edad: el 56% tienen entre 30-50 años, el 40% es menor de 30 años y el 4% mayor de 50 años.
- Según ocupación: Trabajadores el 62%, estudiantes (o en paro) el 22%, amas de casa el 14% y jubilados (2%).
- En cuanto a la relación con su vivienda, el 40% viven en alquiler, el 33% con sus padres, el 5% propietarios y el 22% en otra situación.
- En cuanto a su lugar de residencia, el 91% son vecinos de Almería y el 9% de otros municipios cercanos.

- El 16% son vecinos del Centro y del Casco Histórico de la ciudad, el 18% residen en los núcleos rurales periféricos. El 58% en otros barrios de Almería.

Los resultados de cada apartado son:

1.- DEBILIDADES DE ALMERÍA

- La DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA es el mayor reto a nivel global de Almería según los encuestados. El 2º problema es el desempleo y el 3º la falta de actividad por los locales vacíos.
- Para los encuestados que residen en los núcleos rurales de la periferia o en otro municipio, el 2º mayor problema es la FALTA DE VIDA EN CASCO HISTÓRICO (7,38/10)

- Para los residentes en el Centro y Casco Histórico el 2º mayor problema es tanto FALTA DE VIDA EN CASCO HISTÓRICO como LOCALES COMERCIALES VACÍOS (7,14/10)

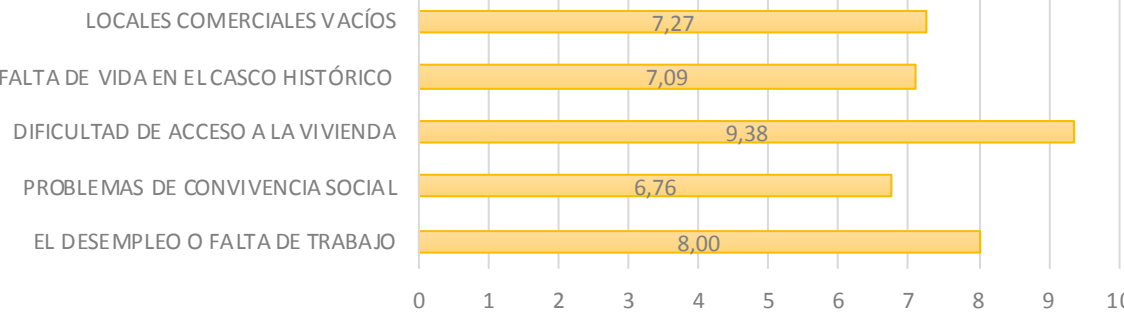
2.-FORTALEZAS DE ALMERÍA

- Se considera que Almería presenta más fortalezas (8,15/10) que debilidades (7,7/10).
- Lo más valorado es LA TRANQUILIDAD, muy seguido del clima y el entorno natural-paisaje.

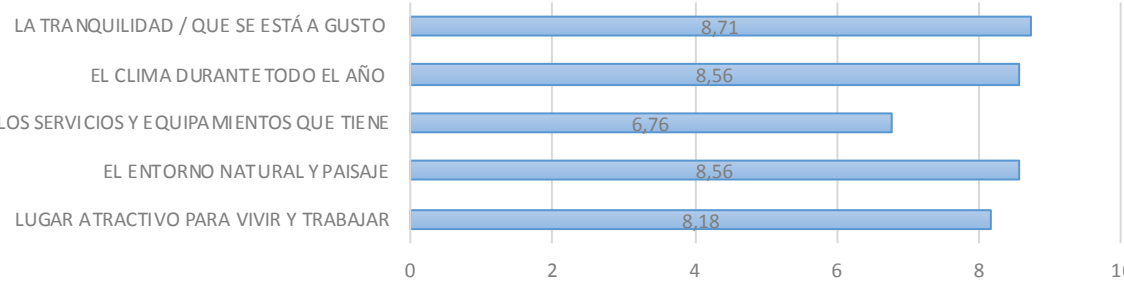
3.-RETOS DE FUTURO PARA ALMERÍA

- Los objetivos de futuro se consideran globalmente más interesantes que las debilidades y las fortalezas. Se denota una inquietud por mejorar el territorio.

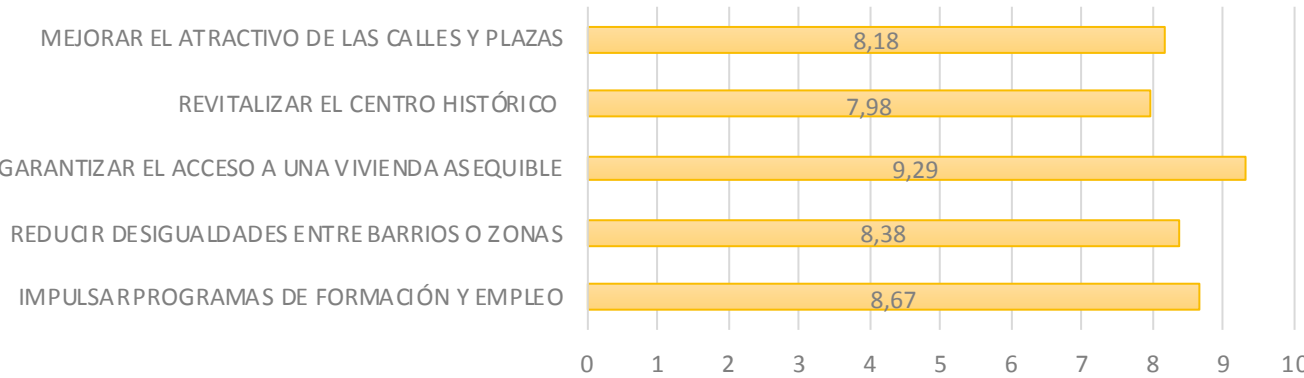
DEBILIDADES / PROBLEMAS DE ALMERÍA



FORTALEZAS DE ALMERÍA



RETOS DE ALMERÍA



- GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE es el objetivo más valorado, (y el aspecto que recibe mayor puntuación de todo el cuestionario). EL 2º es impulsar programas de empleo y el 3º reducir las desigualdades entre barrios.
- #### 4.- PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN ALMERÍA
- Los problemas del sector de la vivienda se consideran más importantes (8,5/10) que los problemas generales de Almería (7,7/10)
 - Los ELEVADOS PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER se considera el de mayor importancia a nivel general. El 2º serían el exceso de gastos de mantenimiento necesarios y el 3º la existencia de muchas viviendas vacías o en ruinas.
 - No obstante, para los encuestados que

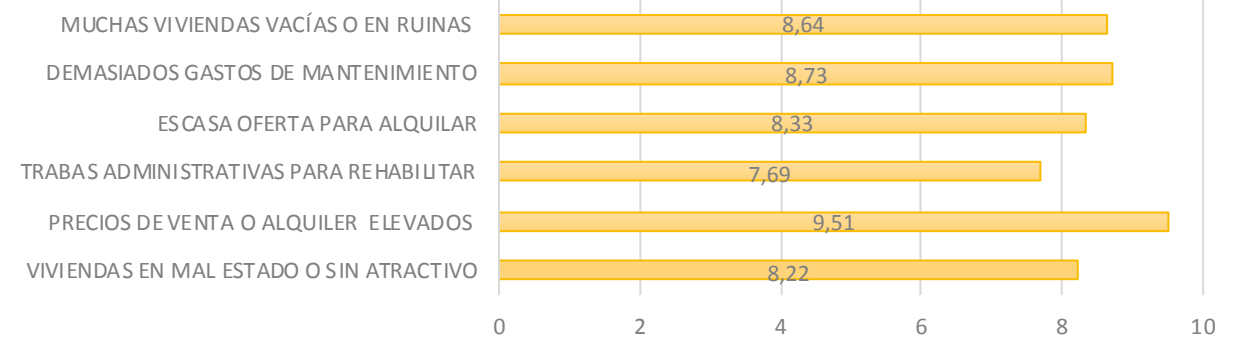
- residen en los núcleos rurales de la periferia, el 2º mayor problema son las VIVIENDAS EN MAL ESTADO O SIN ATRACTIVO
- Y para los residentes en el Centro y Casco Histórico el 1º mayor problema es que existen MUCHAS VIVIENDAS VACÍAS O EN RUINAS
- #### 5.- NECESIDADES DE LA PROPIA VIVIENDA
- El mayor problema de la vivienda propia se considera su ESCASEZ DE ESPACIO Y DE TERRAZAS. El 2º es el exceso de consumo de electricidad y el 3º las cuestiones relacionadas con la accesibilidad.
 - Para los ciudadanos residentes en el Centro los problemas de accesibilidad son el 1º mayor problema considerado y el 2º la necesidad de adaptación para nuevas funciones.

- Se aprecian como más importantes los problemas de la vivienda a nivel general que las necesidades propias.
- #### 6.- IMPORTANCIA DE LOS RECURSOS PARA MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS
- Los recursos existentes se consideran globalmente de gran capacidad e importancia para mejorar el sector de la vivienda en Almería.
 - Las AYUDAS ECONÓMICAS es la herramienta más valorada. Seguida de establecer facilidades para solicitar y gestionar las ayudas, y en 3º lugar la realización de Planes Integrales de Barrios o zonas.
 - El apoyo técnico de arquitectos como recurso de ayuda a la mejora del parque residencial es el menos valorado, por lo que se considera que las facilidades

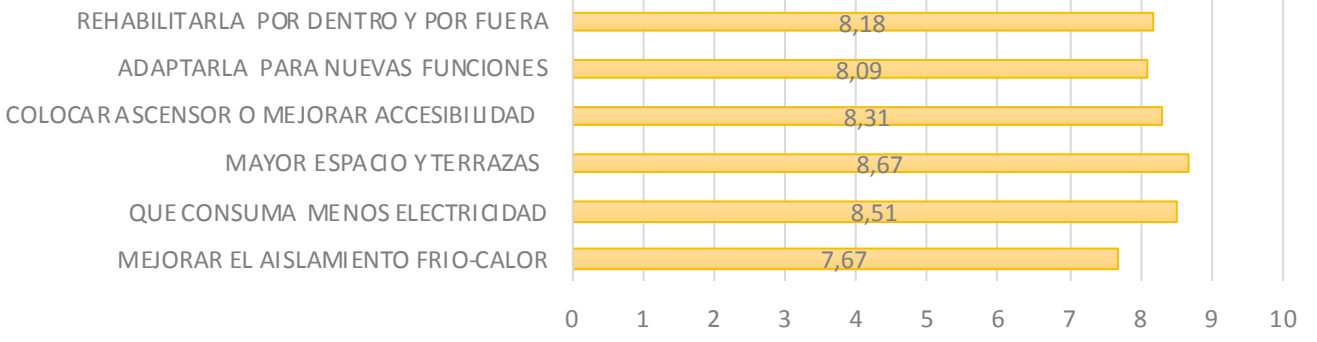
se valoran más las fortalezas de Almería que sus debilidades...
... pero lo que más se valora es la necesidad e interés en que se actúe en el sector de la vivienda

a nivel general la mayor debilidad de Almería se considera la dificultad de acceso a la vivienda y su mayor problema los precios elevados

PROBLEMAS DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN ALMERÍA



NECESIDADES DE SU VIVIENDA



para los residentes en el Centro el mayor problema son las viviendas vacías /en ruinas y el 2º mayor reto es revitalizar el Casco Histórico

La construcción de vivienda protegida es considerada subjetivamente la actuación de mayor interés y prioridad,

reclamadas se perciben más como información y gestión que como cuestiones meramente técnicas.

7.- INTERÉS Y PRIORIDAD DE LAS ACTUACIONES

Se someten a valoración una batería de acciones en función de su interés para implantarse y de su prioridad.

- El interés de las actuaciones es el apartado mayor valorado a nivel global, (8,7/10) incluso por encima de su prioridad (8,4/10).
- Las actuaciones consideradas tanto con mayor interés y prioridad es la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS -VPO.
- Rehabilitar las viviendas vacías para alquiler se considera como de 2º interés

pero 3ª prioridad.

- Las Ayudas económicas para el alquiler se valoran como las terceras en interés y segundas en prioridad.

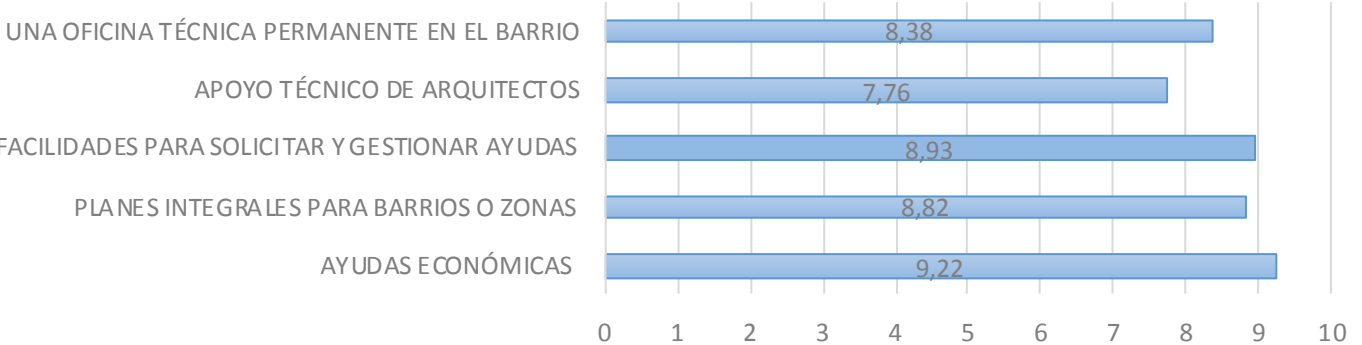
CONCLUSIONES TRANSVERSALES

- Si bien los datos objetivos muestran que Almería presenta un menor coste económico del alquiler medio y del precio de venta respecto de la media nacional y la de las capitales andaluzas de su entorno, a nivel subjetivo se considera mayoritariamente el mayor problema de la vivienda en Almería.
- Contrariamente, la proporción de viviendas vacías y ruinas en Almería, siendo mayor que la media nacional y que la mayoría de las grandes ciudades de su entorno, es apreciado sin embargo como

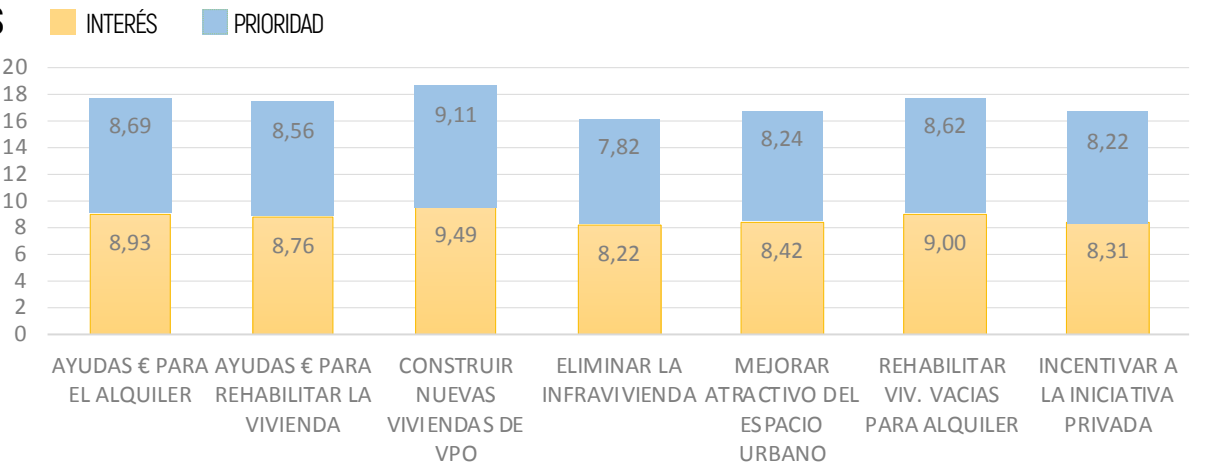
el 3er problema en importancia de la vivienda en Almería a nivel subjetivo.

- No obstante, su concentración afecta gravemente a la vitalidad y atractivo del entorno urbano. Por ello, para los encuestados residentes en el Centro y Casco Histórico, la existencia de viviendas vacías se valoran como el primer problema de la vivienda. Y la falta de vida en el casco histórico junto a los locales comerciales vacíos se consideran el 2º mayor reto en importancia para Almería.
- También merece destacarse que esta falta de vitalidad del Casco Histórico es el 2º reto en importancia para los ciudadanos que residen en los núcleos rurales o en otros municipios cercanos. Esta circunstancia expresa la importancia del Centro Histórico para la identidad municipal y provincial.

IMPORTANCIA DE LOS RECURSOS PARA MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS



VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES



ANEXO II: CUADROS RESUMEN

CUADROS RESUMEN DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

PADRÓN MUNICIPAL Y ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA (INE)				
201.322	51,06%	mujeres	fecha datos	2020

edad y sexo	Mujer	Varón	Total
<16 años	22.325	21.398	43.723
16 -64 años	63.708	61.063	124.771
>=65 años	16.762	16.066	32.828

actividad	Total	2022
paro registrado	18.475	
régimen general	64.046	
sistema especial agrario	8.257	
autónomos	17.094	

composición núcleo familiar	Total hogares	2020
1	24,88%	
2	30,11%	
3	19,29%	
4	17,63%	
5 o +	8,09%	

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

solicitudes e inscripciones			activas	%
solicitudes			134	6,72%
inscripciones			1.995	
forma de acceso				
alquiler			1.168	16%
alquiler opción a compra			1.418	49,77%
compra			1.081	34,23%
sexo				
mujer			1.460	56,55%
varón			1.122	43,45%
edad				
<18 años				
<35años			1.556	78%
<50 años				
>=65 años			72	3,63%

IPREM de los inscritos en rango de:

0-1	1.493	74,85%
1,01-1,50	254	12,75%
1,51-2,50	182	9,15%
2,51-3,50	42	2,12%
3,51-4,5	16	0,82%
4,51-5,5	6	0,31%

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

proyección población/hogar	habitantes	hogares	
actual_ año 2020	195.094	75.120	crecimiento proyectado: poblaciór .+2,4% decenal hogares: .+5,35% decenal
proyección_2026	198.416	77.530	
proyección_2030	199.776	79.137	

ANÁLISIS DE NECESIDADES DE VIVIENDA

necesidades generales	563
colectivos de atención especial	
sin techo	130

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

ASPECTOS FÍSICOS

antigüedad y estado de conservación	2021
nº viviendas totales	103.732
nº viviendas de más de 50 años	28.579
nº viviendas anteriores a 1991 (+30 años)	65.069

superficie y programa	nº viviendas	2011
<31 m2u	0,20%	207
31-60 m2u	11%	11.411
61-90 m2u	55,70%	57.779
91-120 m2u	23,20%	24.066
121-180 m2u	7,10%	7.365
más de 181 m2u	2,70%	2.801
1 habitación	8,10%	
2 habitac.	18,80%	
3 habitac.	40,20%	
4 habitac.	23,70%	
más de 4	6,90%	

accesibilidad	Total
nº viviendas unifamiliares totales	33.609
nº viviendas plurifamiliares totales	70.123
nº viviendas unifamiliares no accesibles	15%
nº de edificios sin ascensor de 4 o más plantas (B+3)	6.650
9,65%	
novivienda	3.750

RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

nº viviendas totales	103.732	2021
en propiedad	76,40%	41,40% ya pagadas
		35% con pagos pendientes
en alquiler	11,20%	
principales	73.931	71,27%
no-principales	29.801	28,73%
viviendas secundarias	14.975	14,44%
viviendas deshabitadas	14.826	14,29%
vivienda pública	1.924	

oferta y mercado	nºviviendas	por vivienda	€/m2
en venta	2.500	€193.500	2.150
		€162.000	1.800
en alquiler	350	450 €/mes	
Patrimonio Municipal de Suelo	9	450	
Otro Suelo Público (CCAA)	5	204	
Órgano de gestión existente:	E.M. ALMERÍA XXI		

DATOS BÁSICOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

existente	2022	previsto	2030	%
nº habitantes	201.322	Nº hab.	206.154	2,40%
nº inscritos RMDVP	1.995		2.500	
viviendas totales	103.732	incremento:	5.449	
no ocupadas	14.826		14.176	(-4,5%)

propuesta		Nº viviendas	Nº ayudas/año
promoción viv. protegida	VP- públicas	654	
	VP-privadas	1180	
promoción alq. asequible	alquiler-publ.*	150	
rehabilitación	infrav /pública	200	
	Reh.Conjuntos	450	
ayudas	Rehabilitación**		255
	Alquiler**		150
	aloj. transit.**		200

* nuevo alquiler por porgrama de intermediación pública
** ayudas públicas (Ayto + CCAA)
*** alojamiento social transitorio en viv.pública municipal

PLANOS DE ANÁLISIS

- A1: POBLACIÓN _evolución decenal 2010-2020
- A2: POBLACIÓN INMIGRANTE _proporción y evolución 2015-2020
- A3: POBLACIÓN _rentas bajas
- A4: VIVIENDA _antigüedad de la edificación
- A5: VIVIENDA _viviendas vacías
- A6: VIVIENDA _necesidades de rehabilitación
- A7: VIVIENDA _mercado inmobiliario
- A8: VIVIENDA _estado del planeamiento residencial

PLANOS DE PROPUESTAS

- P1: ACTUACIONES _plano general
- P2: PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA
- P3: PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN
- P4: REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS RESIDENCIALES 1940-1975

ANEXO III: PLANOS

