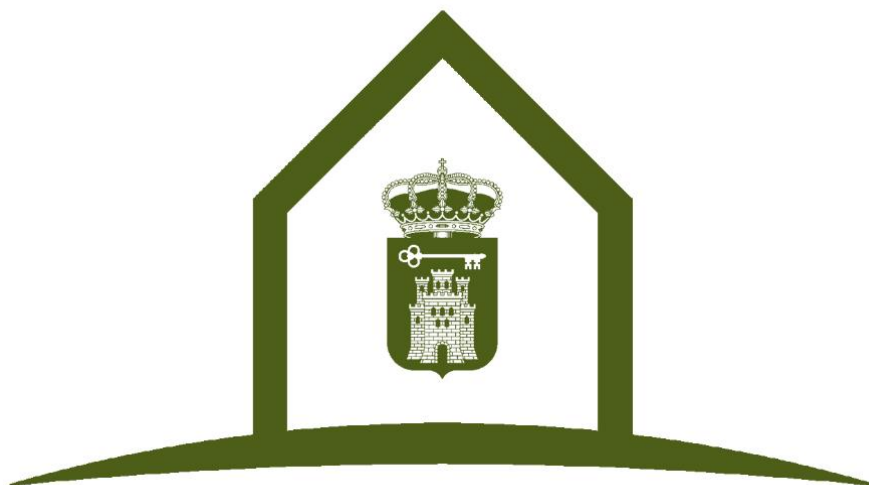


PLAN MUNICIPAL

DE VIVIENDA Y SUELO

Ayuntamiento de Villacarrillo



BLOQUE 2

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLACARRILLO 2018-2023

**BLOQUE 2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. I
INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO. II PARQUE DE
VIVIENDAS. III ANALISIS DEL PLANEAMIENTO. IV
RECURSOS E INSTRUMENTOS. V. DIAGNÓSTICO**

Redacción y Coordinación

Azahara Tello Sánchez

Aportaciones de los servicios técnicos municipales

Servicios sociales

Urbanismo

Catastro

Padrón Municipal

Policía Local



INDICE

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO | 14 |
| 1.1 | ANÁLISIS DEMOGRÁFICO | 14 |
| 1.1.1 | EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESDE 2007 Y PROYECCIÓN HASTA 2027 | 14 |
| 1.1.2 | NATALIDAD, MORTALIDAD, MIGRACIONES..... | 16 |
| 1.1.3 | DIMENSIÓN DE LOS HOGARES, CREACIÓN DE NUEVOS HOGARES | 17 |
| 1.1.4 | PROYECCIONES DE HOGARES..... | 18 |
| 1.1.5 | TASA DE DIVORCIOS..... | 18 |
| 1.2 | PERSONAS Y COLECTIVOS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL..... | 19 |
| 1.2.1 | JÓVENES CON SITUACIÓN VULNERABLE..... | 21 |
| 1.2.2 | MUJERES EN SITUACIÓN VULNERABLE..... | 21 |
| 1.2.3 | INMIGRACIÓN EXTERIOR | 21 |
| 1.2.4 | PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN VULNERABLE..... | 22 |
| 1.2.5 | EXCLUSIÓN RESIDENCIAL..... | 22 |
| 1.3 | ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA..... | 24 |
| 1.3.1 | INTRODUCCIÓN..... | 24 |
| 1.3.2 | ESTADO DE LAS SOLICITUDES. RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS SOLICITADAS | 24 |
| 1.3.3 | INGRESOS FAMILIARES DE LOS DEMANDANTES..... | 27 |
| 1.3.4 | CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN..... | 28 |
| 1.3.5 | DEMANDANTE DE VIVIENDA SEGÚN CUESTIONARIOS..... | 31 |
| 2 | PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO..... | 32 |
| 2.1 | ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA..... | 32 |
| 2.1.1 | LA SITUACIÓN DEL MERCADO ACTUAL DE VIVIENDA Y SUELO A NIVEL NACIONAL..... | 33 |
| 2.1.2 | LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO EN VILLACARRILLO..... | 35 |
| 2.2 | EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA EN ANDALUCÍA | 37 |
| 2.3 | ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS..... | 38 |
| 2.3.1 | ESTADO DE CONSERVACIÓN..... | 40 |



| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.2 | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA..... | 40 |
| 2.3.3 | TIPO DE USO DE LA VIVIENDA..... | 41 |
| 2.3.4 | DIMENSIÓN Y PROGRAMA FUNCIONAL..... | 41 |
| 2.3.5 | ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, PATOLOGÍAS..... | 42 |
| 2.3.6 | ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES..... | 43 |
| 2.3.7 | ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES..... | 44 |
| 2.3.8 | GARAJES..... | 47 |
| 2.3.9 | CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN..... | 48 |
| 2.3.10 | LA INFORMACIÓN CATASTRAL: LOCALIZACIÓN GRÁFICA DE LA VIVIENDA..... | 49 |
| 2.3.11 | DETECCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA..... | 55 |
| 2.4 | ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA Y USO..... | 58 |
| 2.4.1 | TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS..... | 58 |
| 2.4.2 | RÉGIMEN DE TENENCIA..... | 63 |
| 2.4.3 | INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS..... | 64 |
| 2.4.4 | GRADO DE OCUPACIÓN. VIVIENDAS DESHABITADAS..... | 64 |
| 2.4.5 | VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA Y ALQUILER..... | 64 |
| 2.4.6 | VIVIENDAS REHABILITADAS..... | 66 |
| 3 | ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO..... | 68 |
| 3.1 | EL MARCO TERRITORIAL. PREMISAS PARA EL DESARROLLO DEL PMVS. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.... | 68 |
| 3.1.1 | EL POTA EN MATERÍA DE POLÍTICA DE VIVIENDA..... | 72 |
| 3.2 | LA VIVIENDA EN LA PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL..... | 77 |
| 3.2.1 | PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL..... | 77 |
| 3.2.2 | PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDALUCÍA (PVSA)..... | 78 |
| 3.2.3 | LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA..... | 80 |
| 3.3 | EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PGOU VILLACARRILLO..... | 82 |
| 3.3.1 | IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS RESIDENCIALES..... | 82 |
| 3.3.2 | COEFICIENTES DE USOS Y TIPOLOGÍA..... | 85 |
| 3.3.3 | ANÁLISIS DE LAS RESERVAS DE SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA..... | 85 |
| 3.3.4 | ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO..... | 87 |
| 3.3.5 | GESTIÓN Y EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN TERMPORAL..... | 88 |



| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.4 | PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO..... | 88 |
| 3.5 | VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL..... | 89 |
| 3.6 | CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO..... | 90 |
| 3.6.1 | PREVISIÓN DE SUELO DISPONIBLE..... | 90 |
| 3.7 | RECOMENDACIONES SOBRE AJUSTE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA..... | 90 |
| 3.8 | ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA..... | 91 |
| 3.8.1 | ZONAS URBANAS..... | 91 |
| 4 | RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLITICA DE VIVIENDA..... | 95 |
| 4.1 | PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2016-2020 DE ANDALUCÍA..... | 95 |
| 4.2 | PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021..... | 95 |
| 4.3 | AGENCIAS Y CONTACTOS DE INTERÉS..... | 96 |
| 4.4 | AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA: AVRA..... | 97 |
| 4.5 | AYUNTAMIENTO DE VILLACARRILLO..... | 99 |
| 5 | DIAGNÓSTICO..... | 100 |
| 5.1 | ANÁLISIS DAFO..... | 100 |
| 5.2 | DIAGNOSIS DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y DE LA VIVIENDA EXISTENTE..... | 101 |
| 5.2.1 | DEMOGRÁFICO..... | 101 |
| 5.2.2 | HOGARES Y DEMANDA..... | 102 |
| 5.2.3 | CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA..... | 102 |
| 5.2.4 | PARQUE DE VIVIENDAS..... | 103 |
| 5.2.5 | CONCLUSIONES..... | 103 |
| 5.3 | OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA..... | 104 |
| 5.3.1 | DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA..... | 104 |
| 5.3.2 | DEMANDA NO SATISFECHA..... | 105 |
| 5.4 | OFERTA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA..... | 105 |
| 5.4.1 | SUELO MUNICIPAL..... | 106 |
| 5.4.2 | SUELO PRIVADO..... | 106 |
| 5.4.3 | EXCEDENTE DE SUELO PARA VP..... | 107 |





1 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 ANALISIS DEMOGRÁFICO

1.1.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESDE 2007 Y PROYECCIÓN HASTA 2027

Se observa en la tabla un crecimiento que disminuye con el paso de los años, por lo que el incremento relativo de la población en diez años es -1.23.

La estructura por edad en el ámbito municipal conforma una pirámide poblacional regresiva, mientras que los mayores de 50 años van en aumento.

El porcentaje de población menor de 20 años es de 20.36%, y el de población mayor de 65 años es de 19.02 %.

POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD - VILLACARRILLO

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|-------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2007 | 11.117 | 1.841 | 5.542 | 3.734 |
| 2008 | 11.293 | 1.883 | 5.621 | 3.789 |
| 2009 | 11.294 | 1.835 | 5.639 | 3.820 |
| 2010 | 11.278 | 1.794 | 5.626 | 3.858 |
| 2011 | 11.357 | 1.736 | 5.654 | 3.967 |
| 2012 | 11.442 | 1.718 | 5.716 | 4.008 |
| 2013 | 11.263 | 1.695 | 5.484 | 4.084 |
| 2014 | 11.092 | 1.620 | 5.313 | 4.159 |
| 2015 | 11.040 | 1.593 | 5.215 | 4.232 |
| 2016 | 11.000 | 1.575 | 5.121 | 4.304 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD - VILLACARRILLO

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|-------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2017 | 10.634 | 1.612 | 4.733 | 4.289 |
| 2018 | 10.514 | 1.582 | 4.610 | 4.322 |
| 2019 | 10.401 | 1.536 | 4.498 | 4.367 |
| 2020 | 10.296 | 1.500 | 4.400 | 4.396 |
| 2021 | 10.198 | 1.482 | 4.306 | 4.410 |



| | | | | |
|------|--------|-------|-------|-------|
| 2022 | 10.109 | 1.461 | 4.201 | 4.447 |
| 2023 | 10.023 | 1.417 | 4.134 | 4.472 |
| 2024 | 9.943 | 1.400 | 4.064 | 4.479 |
| 2025 | 9.869 | 1.378 | 3.991 | 4.500 |
| 2026 | 9.795 | 1.359 | 3.917 | 4.519 |
| 2027 | 9.726 | 1.336 | 3.863 | 4.527 |
| 2028 | 9.658 | 1.319 | 3.813 | 4.526 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

o ANEJOS DE VILLACARRILLO:

POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD - MOGÓN

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2010 | 793 | 102 | 346 | 345 |
| 2011 | 792 | 104 | 341 | 347 |
| 2012 | 801 | 102 | 336 | 363 |
| 2013 | 832 | 95 | 340 | 397 |
| 2014 | 842 | 101 | 341 | 400 |
| 2015 | 845 | 96 | 337 | 412 |
| 2016 | 879 | 90 | 357 | 432 |

Fuente: Padrón Ayuntamiento de Villacarrillo.. Elaboración propia

POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD – AGRUPACIÓN DE MOGÓN

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2010 | 118 | 19 | 50 | 49 |
| 2011 | 123 | 20 | 53 | 50 |
| 2012 | 133 | 23 | 56 | 54 |
| 2013 | 142 | 24 | 59 | 59 |
| 2014 | 141 | 23 | 59 | 59 |
| 2015 | 144 | 22 | 54 | 68 |
| 2016 | 147 | 23 | 52 | 72 |

Fuente: Padrón Ayuntamiento de Villacarrillo. Elaboración propia



POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD – LA CARERUELA

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2010 | 172 | 29 | 77 | 66 |
| 2011 | 174 | 27 | 80 | 67 |
| 2012 | 179 | 27 | 85 | 67 |
| 2013 | 185 | 22 | 85 | 78 |
| 2014 | 180 | 22 | 80 | 78 |
| 2015 | 186 | 20 | 75 | 91 |
| 2016 | 180 | 19 | 73 | 88 |

Fuente: Padrón Ayuntamiento de Villacarrillo. Elaboración propia

POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD – ARROTURAS

| AÑO | Nº HABITANTES | | | |
|------|---------------|-------------|------------|------|
| | TOTAL | EDAD | | |
| | | 0 - 14 años | 15-49 años | > 50 |
| 2010 | 40 | 4 | 18 | 18 |
| 2011 | 42 | 7 | 17 | 18 |
| 2012 | 42 | 6 | 18 | 18 |
| 2013 | 44 | 7 | 18 | 19 |
| 2014 | 44 | 8 | 17 | 19 |
| 2015 | 46 | 7 | 15 | 24 |
| 2016 | 44 | 8 | 14 | 22 |

Fuente: Padrón Ayuntamiento de Villacarrillo. Elaboración propia

1.1.2 NATALIDAD, MORTALIDAD, MIGRACIONES

TASA DE CRECIMIENTO NATURAL

| AÑO | Nº Nacimientos | Nº Defunciones | Diferencia |
|------|----------------|----------------|------------|
| 2007 | 96,00 | 116,00 | -20,00 |
| 2008 | 103,00 | 121,00 | -18,00 |
| 2009 | 93,00 | 128,00 | -35,00 |
| 2010 | 98,00 | 106,00 | -8,00 |
| 2011 | 90,00 | 124,00 | -34,00 |
| 2012 | 106,00 | 84,00 | 22,00 |
| 2013 | 73,00 | 113,00 | -40,00 |
| 2014 | 95,00 | 103,00 | -8,00 |
| 2015 | 88 | 125 | -38 |



| | | | |
|------|----|-----|-----|
| 2016 | 75 | 125 | -50 |
|------|----|-----|-----|

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO

| AÑO | Altas | Bajas | Diferencia |
|------|--------|--------|------------|
| 2007 | 285,00 | 252,00 | 33,00 |
| 2008 | 257,00 | 255,00 | 2,00 |
| 2009 | 304,00 | 252,00 | 52,00 |
| 2010 | 367,00 | 266,00 | 101,00 |
| 2011 | 378,00 | 260,00 | 118,00 |
| 2012 | 228,00 | 404,00 | -176,00 |
| 2013 | 178,00 | 296,00 | -118,00 |
| 2014 | 196,00 | 256,00 | -60,00 |
| 2015 | 273,00 | 275,00 | -2 |
| 2016 | 175 | 255 | -80 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

1.1.3 DIMENSIÓN DE LOS HOGARES, CREACIÓN DE NUEVOS HOGARES

La composición de los hogares en Villacarrillo está compuesto por una media de 2.61 miembros, siendo los más numerosos los hogares de 1 o 2 miembros, y los menos numerosos los hogares de 5 personas. Esto quiere decir que a la cabeza de la lista encontramos los hogares unipersonales, junto con los hogares formados por parejas, y las familias con 3 hijos son las menos notables.

La mayoría de los hogares con 1 persona suelen ser los formados por personas mayores, que suelen convivir solos.

El número de hogares unipersonales ha aumentado considerablemente en los últimos años.

Nº MEDIO DE HABITANTES POR HOGAR

| AÑO | Nº HABITANTES |
|------|---------------|
| 2011 | 2,61 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

TAMAÑO DEL HOGAR

| AÑO | 1 Persona | 2 Personas | 3 Personas | 4 Personas | 5 Personas | 6 Pers. o más | TOTAL |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|---------------|-------|
| 2011 | 1087 | 1148 | 829 | 963 | 174 | - | 4301 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia



1.1.4 PROYECCIONES DE HOGARES

No se han encontrado datos del Municipio de Villacarrillo, pero como referencia tomaremos los datos correspondientes a la ciudad de Jaén.

PROYECCIÓN DE HOGARES JAEN

| AÑO | Parejas con hijos | Parejas sin hijos | Monoparentales | Unipersonales | Pluripersonales |
|------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|-----------------|
| 2007 | 431,10 | 108,20 | 43,30 | 47,40 | 7 |
| 2008 | 444,30 | 106,90 | 41,50 | 49,10 | 7 |
| 2009 | 433,70 | 108,60 | 46,70 | 47,00 | 7,4 |
| 2010 | 439,20 | 108,00 | 44,60 | 48,80 | 10,4 |
| 2011 | 435,20 | 114,50 | 45,60 | 48,50 | 7,6 |
| 2012 | 425,30 | 106,90 | 48,10 | 52,20 | 8,9 |
| 2013 | 416,30 | 101,60 | 52,80 | 52,60 | 9,8 |
| 2014 | 410,00 | 110,80 | 52,00 | 51,60 | 7,7 |
| 2015 | 403,20 | 111,50 | 50,80 | 51,90 | 9,8 |
| 2016 | 396,3 | 112,4 | 51,1 | 52,4 | 9,9 |

Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

1.1.5 TASA DE DIVORCIOS

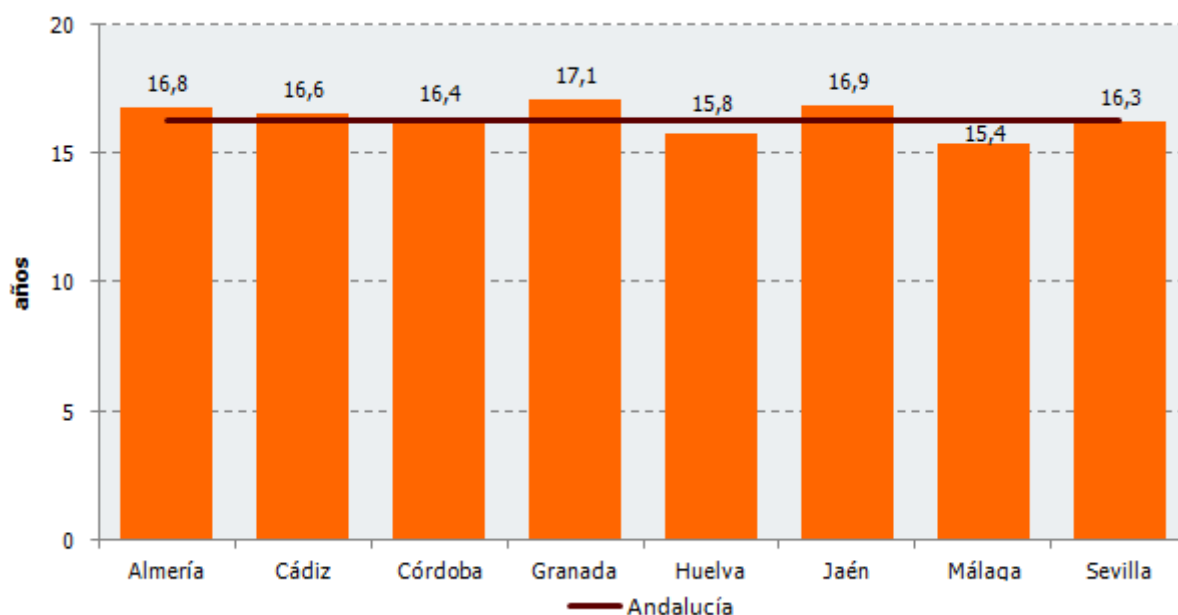
Según los datos de la *Estadística de Divorcios, Separaciones y Nulidades en Andalucía* que elabora el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, durante el año 2016 se produjeron en Andalucía 17.885 disoluciones matrimoniales (un 0,4% menos que en el año anterior): 16.968 divorcios (94,9%), 903 separaciones (5%) y 14 nulidades (0,1%). De dicho total, 194 disoluciones matrimoniales lo fueron entre personas del mismo sexo (el 1,1%).

El número total de disoluciones representó una tasa bruta de 2,13 por cada 1.000 habitantes (2,14 en 2015), por debajo de la tasa nacional que se situó en 2,18 por mil. Al distribuir este total por provincias, se observa que Málaga presentó la mayor tasa (2,33 por mil) y Jaén la menor (1,86 por mil).

Respecto a las disoluciones matrimoniales entre cónyuges de distinto sexo (17.691), en 2016 se dictaron 16.779 sentencias de divorcios, 898 de separaciones y 14 de nulidades. En Andalucía, la duración media de los matrimonios disueltos fue de 16,3 años. Por provincias, este indicador tomó su máximo en Granada (17,1 años) y el mínimo en Málaga (15,4 años).



Duración media del matrimonio a la disolución. Año 2016



Fuente: IECA.

1.2 PERSONAS Y COLECTIVOS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL

El Plan de Vivienda y Suelo como objetivo básico pretende detectar la demanda de vivienda de determinadas capas de la sociedad con dificultades de acceso a la oferta de vivienda del mercado libre, colectivos vulnerables, en situación o riesgo de exclusión social.

El Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Villacarrillo es la delegación responsable de articular el sistema público de Servicios Sociales, poniendo a disposición de las personas y grupos, recursos, acciones y prestaciones para el logro de su bienestar y desarrollo, así como la prevención, tratamiento y eliminación de las causas que conducen a su marginación.

Según datos aportados por el Área de servicios sociales, se ha desarrollado la siguiente tabla, correspondiente al año 2016.

SECTORES DE POBLACIÓN ATENDIDOS POR EL AYUNTAMIENTO (AÑO 2016)

| SECTOR DE REFERENCIA | PROGRAMA | USUARIOS | TOTAL USUARIOS | OBSERVACIONES |
|----------------------|-------------------|-------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Familia | Ayudas Económicas | 38 Familias | 71 Familias | Las familias pueden ser beneficiarios de varios programas al mismo tiempo, por |
| | Emergencia social | 63 Familias | | |



| | | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Ayuda a la contratación | 42 Familias | | tanto se cogerá el nºusuarios más alto como valor total. |
| | Suministros mínimos vitales | 66 Familias | | |
| | Garantía Alimentaria | 71 Familias | | |
| <i>Infancia</i> | Centro de día de menores | 26 | 36 | Los niños pueden ser beneficiarios de varios programas al mismo tiempo, por tanto se cogerá el nºusuarios más alto como valor total. |
| | Alimentación infantil | 36 | | |
| <i>Inmigrantes</i> | Atención al inmigrante | 106 | 360 | Los usuarios pueden ser beneficiarios de varios programas al mismo tiempo, por tanto se cogerá el nºusuarios más alto como valor total. -El albergue temporero ofrece auxilio por 3 días. |
| | Albergue temporero | 360 | | |
| <i>Juventud</i> | Programa Arquímedes | 2 | 2 | El programa Arquímedes atiende a jóvenes con problemas de drogodependencia. |
| <i>Personas sin hogar</i> | Solicitudes de vivienda de protección oficial | 37 Familias | 37 Familias | |
| <i>Mujer</i> | Familia Monoparental - Demanda de vivienda | 9 | 9 | |
| | Consultas violencias de género | 203 | 203 | |
| | Teleasistencia móvil | 1 | | |
| <i>Personas con discapacidad</i> | Residencia | 33 | 56 | Estos centros tienen carácter autonómico, siendo al menos el 50 % de los usuarios residentes de otros municipios. |
| | Centro de día | 56 | | |
| <i>Personas mayores con dependencia</i> | Expedientes de dependencia | 1164 | 1164 | |



| | | | | |
|----------------|-------------------------------|-------|--|--|
| | Servicio de ayuda a domicilio | 169 | | |
| TOTALES | | 1.901 | | |

En el análisis específico de los grupos con mayor riesgo de exclusión social se consideran los siguientes:

- Mayores de sesenta y cinco años en situación vulnerable.
- Familias monoparentales y numerosas
- Inmigrantes
- Mujeres en situación vulnerable

1.2.1 JÓVENES CON SITUACIÓN VULNERABLE

Incluye Jóvenes entre 16-25 años que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.

Existen solo 2 casos que se han acogido al “programa Arquímedes”, que tiene como objetivo conseguir la normalización e integración social plena de las personas con problemas de drogodependencias y adicciones en igualdad de condiciones que el resto de la ciudadanía.

1.2.2 MUJERES EN SITUACIÓN VULNERABLE

- Incluye mujeres que incluyen la cabeza de las familias monoparentales.
- Mujeres víctimas de la violencia de género.

Existen 9 solicitudes de Mujeres que constituyen la cabeza de familia de hogares monoparentales, que han solicitado vivienda protegida, generalmente tras una separación o divorcio.

También, son 203 mujeres las que han acudido a pedir información con respecto a la violencia de género al área de Servicios Sociales. La violencia de género es un hecho que requiere de actividades y programas que permitan enfrentarla, y con ello la plena incorporación de las mujeres en la vida social, superando desigualdades y cualquier tipo de discriminación.

1.2.3 INMIGRACIÓN EXTERIOR

En el año 2016, se atendieron a 360 personas inmigrantes, mayoritariamente procedentes de países de África y Europa del Este. Se les presta información y alojamiento en el albergue existente en Villacarrillo durante 3 días con manutención incluida.



Tras su alojamiento en el albergue de inmigrantes, estos deben buscarse viviendas arrendadas, las cuales suelen ser viviendas inadecuadas, con las características de infravivienda.

En el año 2016 el número de extranjeros que viven en Villacarrillo es de 433 personas, según la ficha municipal del SIMA en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

1.2.4 PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN VULNERABLE

Existen 1164 personas mayores que han solicitado el programa de ayuda a domicilio, al encontrarse en situación de dependencia.

Desde el área de Servicios Sociales, se atienden las necesidades de esta población en la línea de procurar la permanencia de las personas en su medio habitual, su vivienda y su entorno.

1.2.5 EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

No existen datos exactos ni cuantificables de personas que se encuentren en riesgo de exclusión residencial. Solo constan en servicios municipales las personas que solicitan vivienda protegida en régimen de alquiler, las cuales son 37 solicitudes, explicadas más detalladamente en el siguiente apartado.

Según la clasificación de FEANTSA, se reúnen los siguientes grupos:

SIN TECHO (ROOFLESS)

- Vivir en un espacio público (sin domicilio)
- Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público

SIN VIVIENDA:

Se trata de las personas que no disponen de vivienda y estén alojadas de la siguiente forma:

- Vivir en albergues para mujeres.
- Centros de servicios o refugios
- Alojamientos temporales reservados a inmigrantes y demandantes de asilo
- En centros de atención sanitaria u hospitales sin tener donde ir
- Viviendas tuteladas o alojamientos de apoyo(sin contrato de arrendamiento)
- Viviendas tuteladas o alojamientos

VIVIENDA INSEGURA (INSECURE HOUSING)

- Vivir en una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento –se excluyen los ocupas-, etc.)
- Notificación legal de abandono de la vivienda
- Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja



VIVIENDA INADECUADA

- Vivir en una estructura temporal o chabola
- Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal 1
- Vivir en una vivienda masificada



1.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Como demandantes de viviendas, solo podemos obtener datos de las personas que han solicitado una vivienda en las viviendas protegidas existentes en el municipio, en régimen de alquiler.

Estas viviendas son gestionadas por AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), sin embargo los demandantes la solicitan mediante la Oficina de Servicios Sociales de Villacarrillo.

No existen registros de personas que demandan vivienda protegida en régimen de compra, al no existir viviendas protegidas disponibles para ello en el municipio.

1.3.1 INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía desarrolla el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas personas han de acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Dentro de este marco normativo, el Ayuntamiento de Villacarrillo, mediante una Ordenanza municipal reguladora, estableció las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº19/25 de Enero de 2010.

Este registro se actualiza desde hace pocos meses, a raíz de la puesta en marcha del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Para interpretar la información que de aquí se extrae, es necesario mencionar que este Registro sólo contempla la demanda de vivienda protegida, no se identifica la necesidad de realizar obras de rehabilitación, adecuación, conservación o habitabilidad del demandante que reflejen sus necesidades reales respecto de su satisfacción co su vivienda habitual.

1.3.2 ESTADO DE LAS SOLICITUDES. RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS SOLICITADAS

De los datos estadístico extraídos del Registro, a fecha de 6 de Mayo de 2018, de las 25 solicitudes registradas, se han inscrito 17, 15 inscripciones en régimen de alquiler, y 2 inscripciones en régimen de alquiler con opción a compra.

En cuanto al régimen de tenencia, en el gráfico siguiente se expresan las posibles opciones, destacando la demanda de viviendas en alquiler.

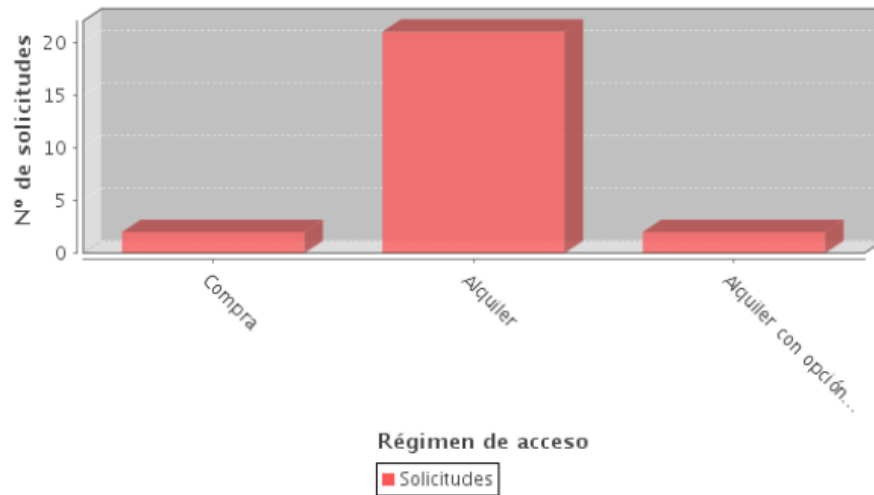


RÉGIMEN DE ACCESO

Nº Solicitudes de alta

| | |
|-------------------------------|----|
| Alquiler: | 21 |
| Alquiler con Opción a compra: | 2 |
| Compra: | 2 |

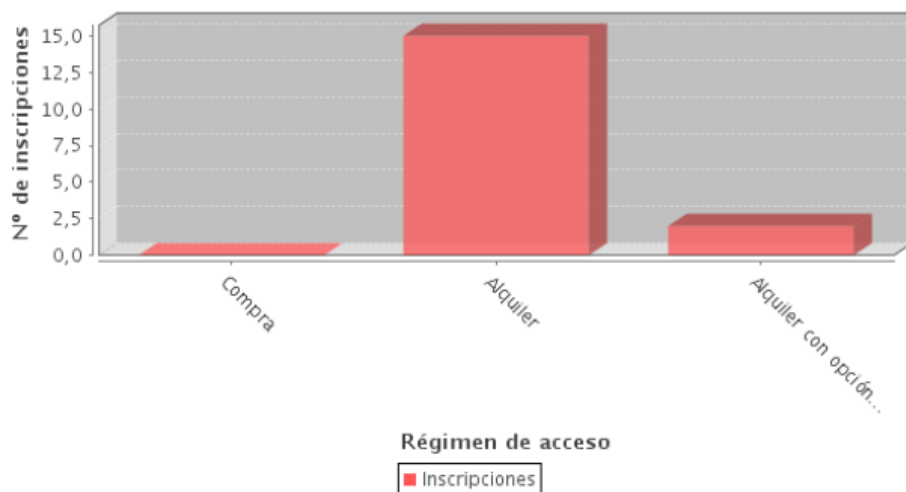
Régimen de acceso de las solicitudes



Nº Inscripciones

| | |
|-------------------------------|----|
| Alquiler: | 15 |
| Alquiler con Opción a compra: | 2 |
| Compra: | 0 |

Régimen de acceso de las inscripciones

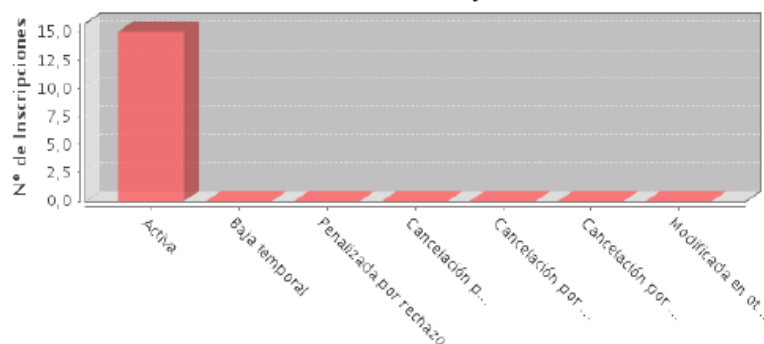




Inscripciones

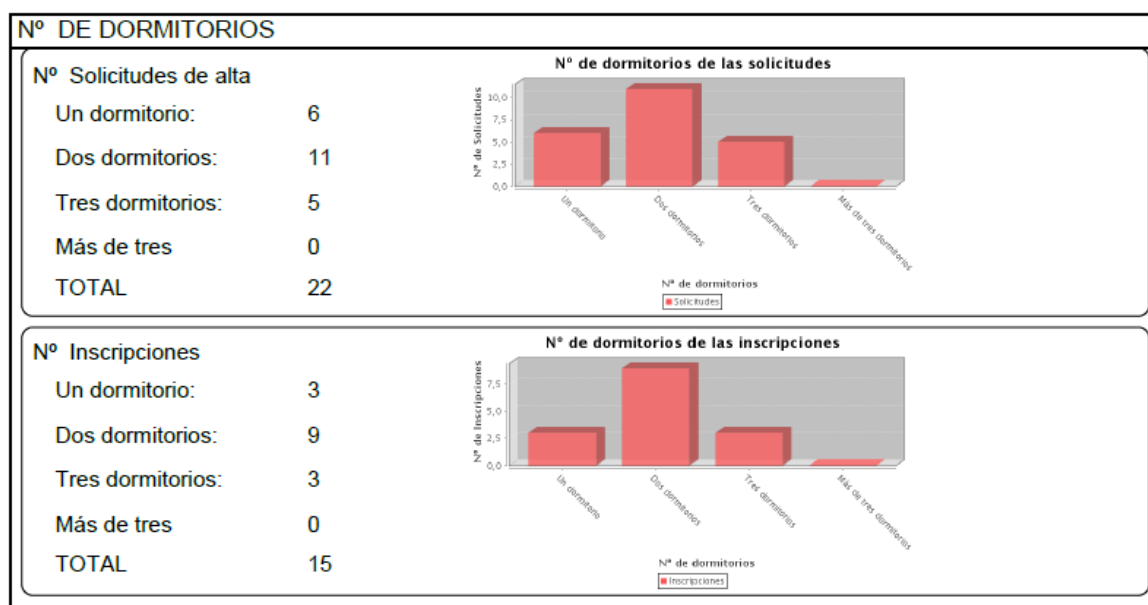
| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 01. Activa | 15 |
| 02. Baja temporal | 0 |
| 02. Penalizada por rechazo | 0 |
| 03. Cancelación por adjudicación | 0 |
| 03. Cancelación por la administración | 0 |
| 03. Cancelación por el usuario | 0 |
| Modificada en otro municipio | 0 |
| TOTAL | 15 |

Estado de las inscripciones



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.

En referencia al tamaño de las viviendas solicitadas, el mayor número de solicitudes es para viviendas de dos dormitorios, seguidas de las de dos dormitorios y un dormitorio.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.



1.3.3 INGRESOS FAMILIARES DE LOS DEMANDANTES.

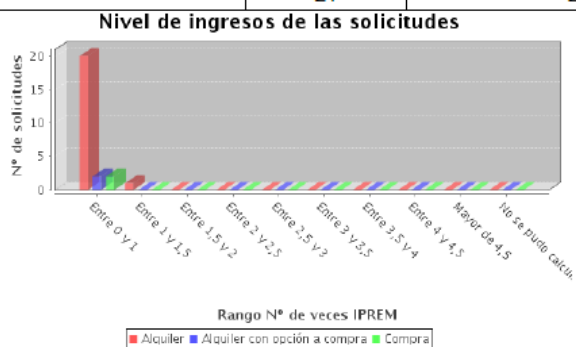
El indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. El IPREM se publica anualmente a través de la Ley de Presupuestos, y su valor está fijado para el año 2017 en 537,84 €/mes, lo que supone unos ingresos anuales, para 12 pagas, de 6.454,08€.

Las rentas familiares declaradas por los demandantes de viviendas en el Registro de Demandantes son escasas, no llegando la mayoría a 1 vez el IPREM, por eso se inclinan por el régimen de alquiler.

El nivel de ingresos de las solicitudes se resume en los siguientes gráficos.

NIVEL DE INGRESOS

| Nº Solicitudes de alta | Alquiler | Alquiler con Opcion a compra | Compra |
|------------------------------------|-----------|------------------------------|----------|
| Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99 | 20 | 2 | 2 |
| Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49 | 1 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM mayor de 4,5 | 0 | 0 | 0 |
| No se calculará el IPREM | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 21 | 2 | 2 |



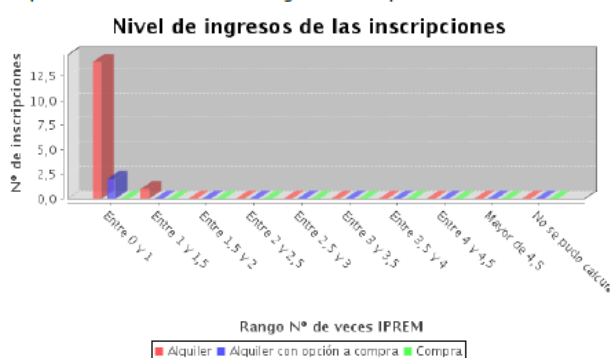
Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.



Nº Inscripciones

| | Alquiler | Alquiler con Opcion a compra | Compra |
|------------------------------------|-----------|------------------------------|----------|
| Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99 | 14 | 2 | 0 (*) |
| Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49 | 1 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº de veces IPREM mayor de 4,5 | 0 | 0 | 0 |
| No se calculará el IPREM | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 15 | 2 | 0 |

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.

1.3.4 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los demandantes a los que se les adjudicará una vivienda protegida han de cumplir de forma previa con las siguientes condiciones:

1. El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.
2. El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

Una vez verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con la baremación resultante de cada uno de los criterios que se exponen a continuación, respetando siempre los cupos establecidos en el Plan Municipal de Vivienda:

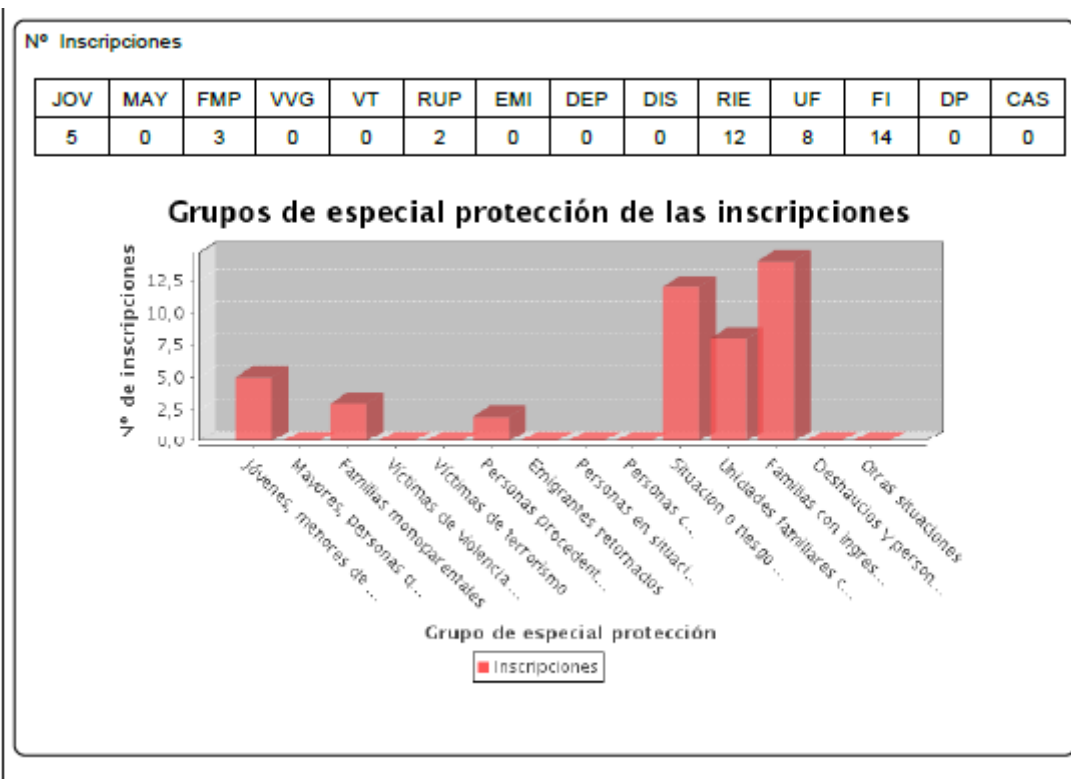
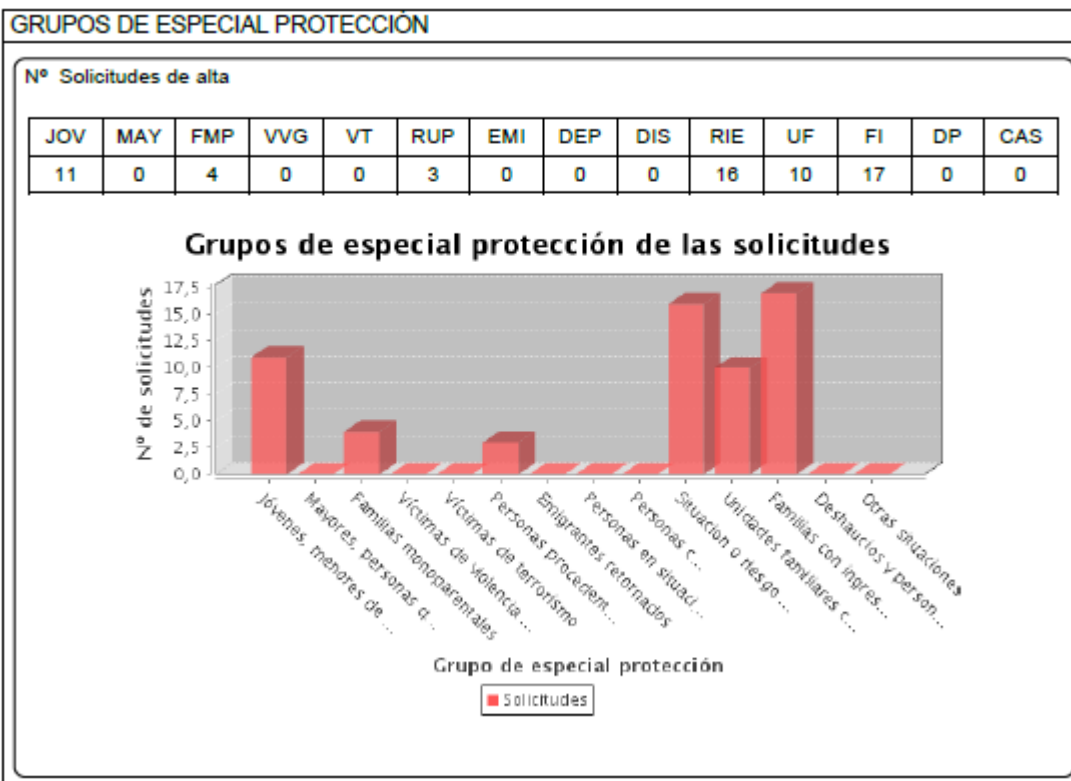
- Se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección.
- Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.
- La composición familiar y aquellas por las que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.



En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Los grupos de especial protección establecidos por el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, son los siguientes:

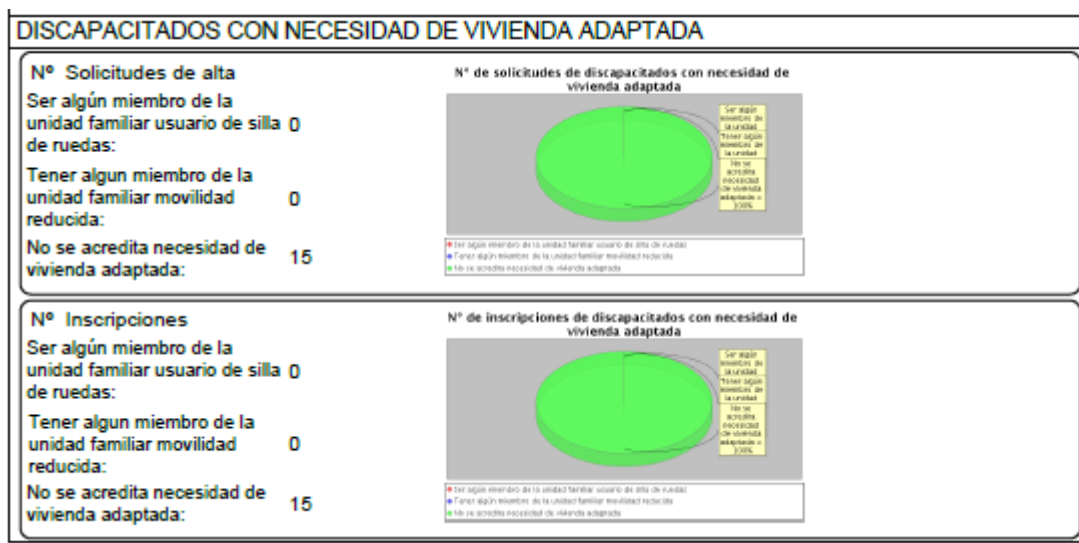
- Las personas jóvenes menores de 35 años y las mayores de 65 años.
- Las personas con discapacidad y las personas en situación de dependencia.
- Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, 15 de noviembre.
- Las familias monoparentales.
- Las unidades familiares con menores a su cargo.
- Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares.
- Las víctimas de la violencia de género.
- Las personas emigrantes retornadas.
- Las personas inmigrantes en situación de exclusión social.
- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional.
- Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social.
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
- Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.



Dentro de las solicitudes de alta, no hay inscripciones en las que algún miembro de la unidad familiar está en situación de movilidad reducida, tal y como se expresa en el siguiente gráfico:



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villacarrillo.

1.3.5 DEMANDANTE DE VIVIENDA SEGÚN CUESTIONARIOS

o ENCUESTA ONLINE:

La Encuesta online ha obtenido un resultado de 25 participantes.

Al no existir un registro correspondiente, estos datos nos acercan más a la necesidad real de los ciudadanos del término municipal de Villacarrillo.

Han respondido participantes de todas las zonas de Villacarrillo. No obstante, hay formularios en los que se detecta un mayor grado de necesidad, estos corresponden a las calles Repullete y Huerto Viejo.

El rango de edad de los participantes varía desde los 20 años hasta los 45 años. Esto quiere decir que han sido respondidos mayoritariamente por jóvenes, que tienen problemas para emanciparse.

Debido a la alta tasa de desempleo que existe entre el sector juvenil, hace imposible que los jóvenes afectados puedan emanciparse. Estos requieren de algún tipo de ayuda para el alquiler o la reforma/rehabilitación de viviendas. Los datos de vivienda que han utilizado este sector de participantes se refiere a la vivienda de sus padres.

Asimismo, han respondido participantes de todas las zonas de Villacarrillo. No obstante, hay formularios en los que se detecta un mayor grado de necesidad, estos corresponden a las calles Repullete y Huerto Viejo.

Para más información de los datos analizados, consultar el Bloque 03-Plan de Comunicación.



o ENCUESTA DESDE ORGANISMOS PÚBLICOS:

La Encuesta en papel que se cumplimentado a través de los Organismos Públicos, entre ellos el Área de Servicios Sociales, ha obtenido un resultado de 27 participantes, entre las que corresponde 8 respuesta a los Anejos de Villacarrillo y el resto a Villacarrillo en general.

Al no existir un registro correspondiente, estos datos nos acercan más a la necesidad real de los ciudadanos del término municipal de Villacarrillo.

Por un lado, han respondido personas que viven en los Anejos de Villacarrillo, su mayoría personas mayores de 65 años, en los cuales se detecta un alto grado de deterioro de las viviendas por antigüedad.

Por otro lado, entre las personas que viven en Villacarrillo, han respondido tanto personas que viven de alquiler en cualquier punto del municipio y que no pueden hacer frente a los gastos, hasta otras que viven en las actuales viviendas sociales en Régimen de alquiler en la Barriada San Francisco.

Las participantes correspondientes a los Anejos, son personas mayores de 65 años, con problemas de accesibilidad en sus viviendas, sumado a un alto grado de antigüedad, y que no disponen de medios económicos para rehabilitarlas. Tampoco están dispuestos a abandonar sus casas.

Con respecto al resto, surgen problemas varios, desde la falta de espacio, viviendas deterioradas, problemas con la accesibilidad, emancipación, etc.

Para más información de los datos analizados, consultar el Bloque 03-Plan de Comunicación.

2 PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

2.1 ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA

En un necesario análisis cuantitativo o, en su defecto, cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio se ha recabado no sin dificultad la información disponible en algunos organismos públicos y privados (estadísticas oficiales, sector inmobiliario, financiero, notaría, sociedades de tasación, etc.) del municipio y su entorno.

En relación a ello se intentará avanzar un diagnóstico de la problemática de acceso a la vivienda con especial atención al precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, la escasez de oferta, etc. El análisis consiguiente intentará contemplar un apartado específico relativo a la vivienda protegida.

Para prever la evolución del sector inmobiliario se deben considerar factores como la evolución de la situación económica del entorno y del sector financiero por su estrecha relación con el primero.



2.1.1 LA SITUACIÓN DEL MERCADO ACTUAL DE VIVIENDA Y SUELO A NIVEL NACIONAL

En el tercer trimestre de 2017 ha continuado la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas ascendieron a 121.561, lo que representa un incremento del 16,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez las de vivienda nueva.

El número de viviendas libres terminadas se situó el pasado mes de septiembre en las 3.899, con un incremento anual del 48%. En total, en el tercer trimestre se alcanzó las 12.689 viviendas libres terminadas, un incremento del 54,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En los dos últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el tercer trimestre de 2017 el precio experimentó un incremento del 2,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.540 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

El precio medio del suelo urbano objeto de transacción experimentó un moderado crecimiento, alcanzando los 162 €/m² en el tercer trimestre y un incremento interanual del 7,4%.

La compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene en los últimos cuatro años en el entorno del 17% del total. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 14,75%, 8,45% y un 7,81%, respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

El mercado de viviendas en alquiler mantiene su atractivo y dinamismo en los últimos años, con una rentabilidad bruta del alquiler superior al 4%. En el tercer trimestre de 2017 se redujo ligeramente, y se sitúa en el 4,25%.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, las que afectaron a vivienda en el tercer trimestre de 2017 fueron 4.676, lo que supone una caída del 41,1% con respecto al mismo trimestre de 2016, de las que 1.584 correspondieron a vivienda habitual, lo que representa una reducción del 59,8% con respecto al mismo trimestre de 2016.

En relación con el crédito dudoso, en el tercer trimestre se situó en el 25,17% en la construcción, lo que supone una caída interanual de cuatro puntos y en el 20,76% en la actividad inmobiliaria, y una caída de 5 puntos. El porcentaje de crédito dudoso para adquisición de vivienda se redujo al 4,66% y en el destinado a la rehabilitación el porcentaje actual está en el 6,51%.

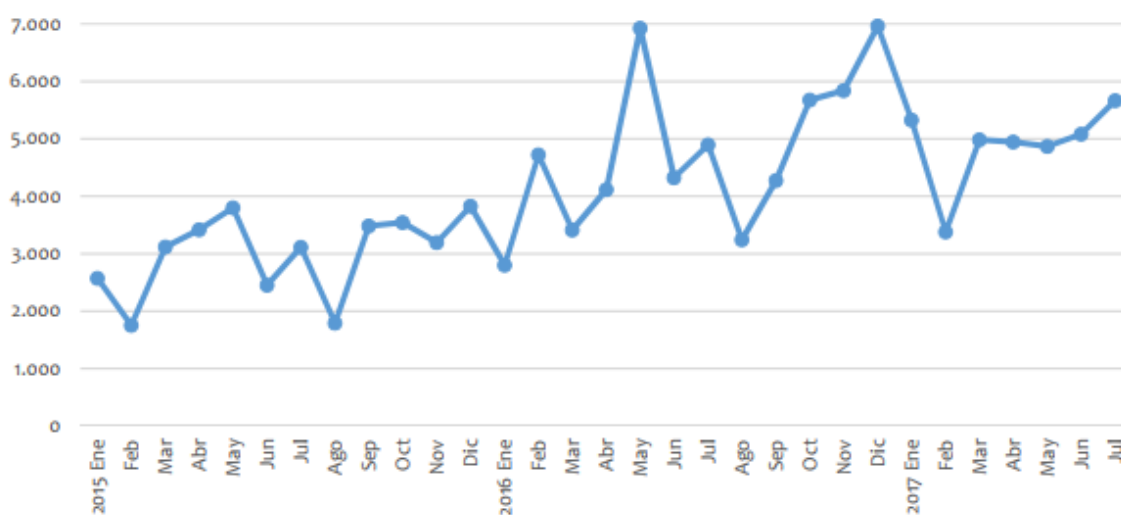
Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el tercer trimestre en 80.834, lo que supone un incremento del 22,5% con respecto al mismo trimestre de 2016, con una media de 114.408 euros por vivienda. El importe total del valor prestado alcanzó los 9.571 millones de euros, lo que representa un crecimiento interanual del 28,5%.



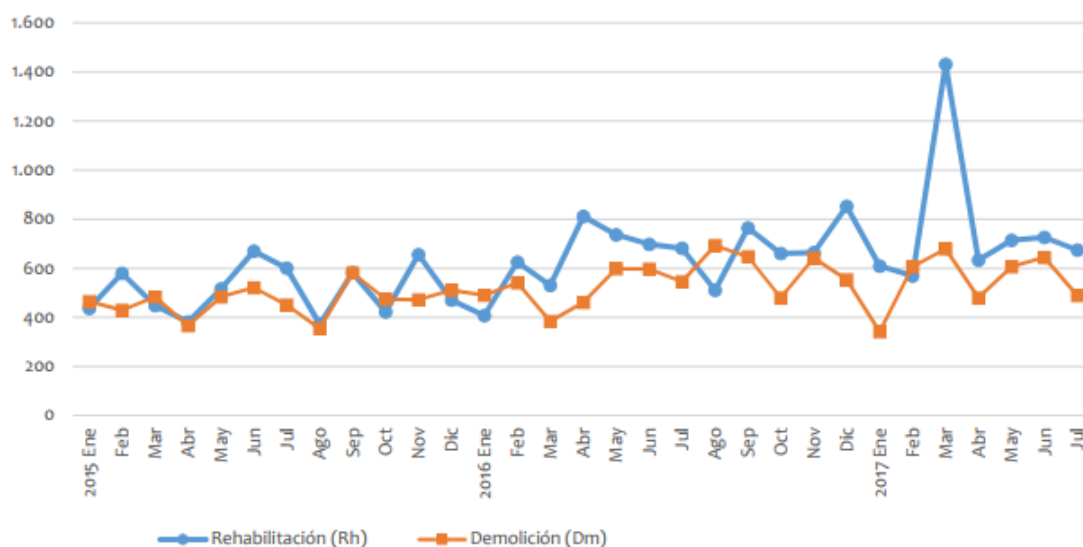
En cuanto a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar que había descendido desde los 9 años de renta en 2007 hasta situarse en el entorno de 6,4 años en 2013 y 2014, ha experimentado un repunte hasta los 7 años de renta bruta en el tercer trimestre. El esfuerzo anual sin deducciones es del 34,3% de la renta disponible por hogar.

Se presenta la evolución del número de viviendas autorizadas en las licencias municipales de obra. Según los últimos datos disponibles, correspondientes al mes de julio, se concedieron licencia para un total de 5.665 viviendas de nueva planta y para 674 viviendas en obras de rehabilitación. En los dos últimos meses se observa un crecimiento interanual del 17,6% y del 15,6% en la obra nueva.

VIVIENDAS SEGÚN LICENCIAS MUNICIPALES DE OBRA DE NUEVA PLANTA



VIVIENDAS SEGÚN LICENCIAS MUNICIPALES DE REHABILITACIÓN Y DEMOLICIÓN





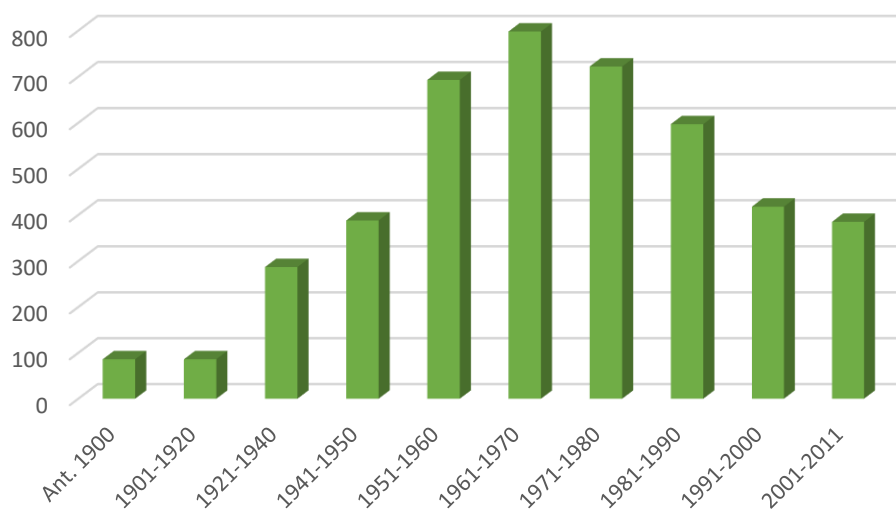
Las estadísticas del Ministerio de Fomento estiman las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP).

FUENTE: Observatorio de Vivienda y Suelo Edición 23. 2017. Ministerio de Fomento.

2.1.2 LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SUELO EN VILLACARRILLO

Deberíamos poder considerar el mercado inmobiliario en alquiler, estudiando el número de viviendas promedio en oferta durante un tiempo en el sector privado y las disponibles del sector público, a fin de conocer la capacidad para absorber la demanda.

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN VILLACARRILLO
SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: IECA. INE. Elaboración propia

Comparado las transacciones actuales con los años precedentes, se puede observar cierta recuperación en su número total, respecto a 2013, año en el que se redujeron drásticamente.



Nº TRANSACCIONES SEGÚN AÑO Y TIPO DE VIVIENDA

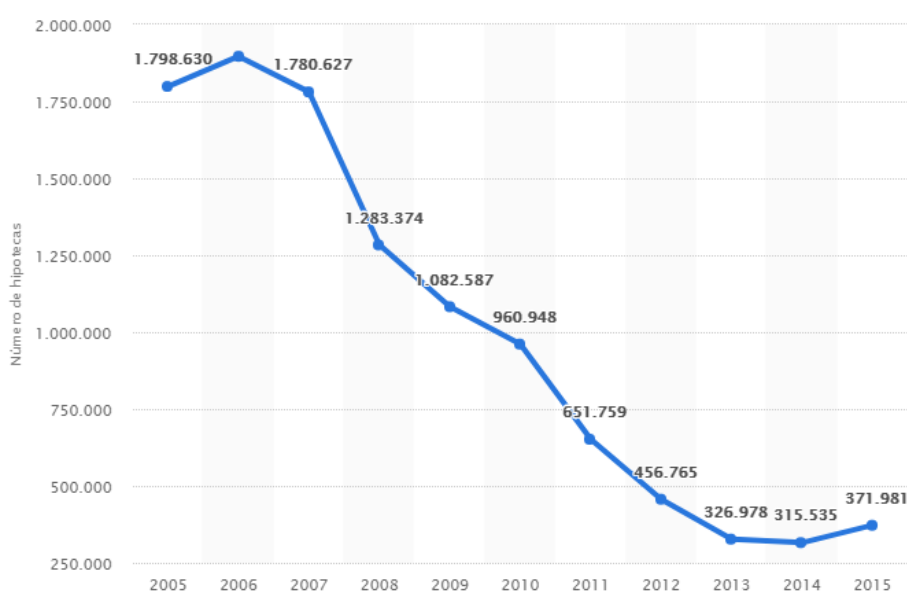
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| VIVIENDA NUEVA | 88 | 50 | 41 | 16 | 18 | 13 | 12 | 2 | 2 | 0 |
| VIVIENDA 2ª MANO | 95 | 93 | 87 | 62 | 71 | 65 | 46 | 29 | 47 | 55 |
| VIVIENDA PROTEGIDA | 25 | 4 | 1 | 6 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 2 |
| VIVIENDA LIBRE | 158 | 139 | 127 | 72 | 89 | 78 | 56 | 31 | 48 | 53 |
| TOTAL | 183 | 143 | 128 | 78 | 89 | 78 | 58 | 31 | 49 | 55 |

Fuente: Ministerio de Fomento

Las compraventas de vivienda de segunda mano han ido aumentando, mientras que la vivienda nueva ha descendido a límites insospechados, con 0 transacciones en 2015, que ha sido el año más bajo de la serie analizada. La vivienda de segunda mano se ha mantenido medianamente estable desde el inicio de la crisis económica en 2009, observando una caída puntual en 2013 con 23 transacciones. Todo ello en base a los datos del Ministerio de Fomento.

La bajada de las ventas ha ido ligada a la falta de liquidez y financiación bancaria.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA DESDE 2005 - 2015





Fuente: El portal de estadísticas.(Statista)

La estadística muestra la evolución anual del número de hipotecas constituidas en España desde 2005 hasta 2015. Durante este periodo, la evolución del número de hipotecas nuevas que se constituyeron sobre bienes inmuebles fue claramente negativa.

2.2 EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA EN ANDALUCÍA

El Ministerio de Fomento ha publicado la estadística del stock de vivienda nueva, que muestra una reducción acompasada, a medida que las viviendas en oferta se van vendiendo y no hay un aumento correspondiente de viviendas construidas.

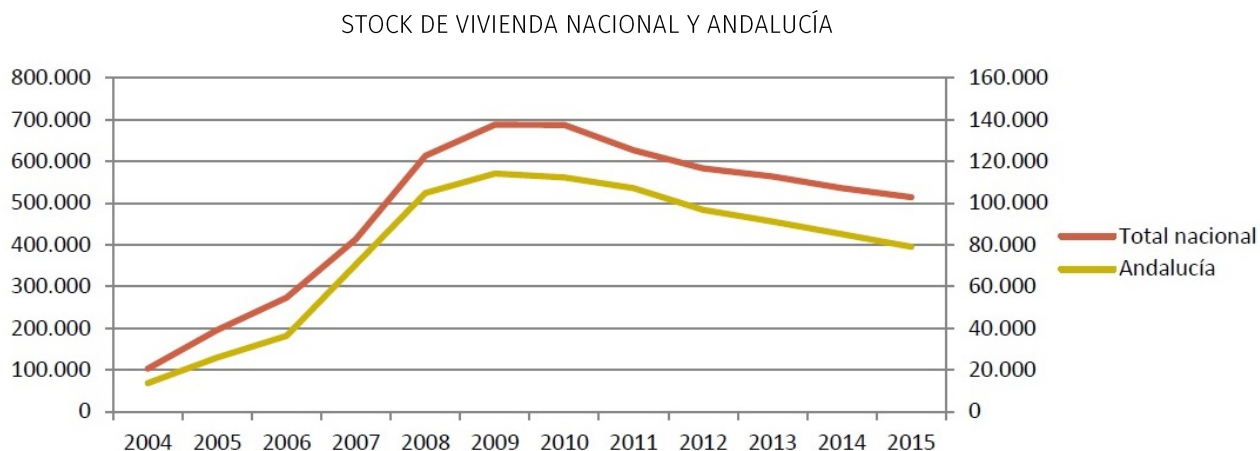
STOCK DE VIVIENDA NUEVA

| | 2004 | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Total nacional | 102.825 | 273.363 | 613.512 | 687.523 | 583.453 | 535.734 | 513.848 |
| Andalucía | 13.640 | 36.272 | 104.861 | 112.247 | 96.701 | 85.081 | 79.042 |
| Almería | 2.372 | 6.309 | 18.240 | 23.665 | 23.939 | 21.728 | 20.633 |
| Cádiz | 1.979 | 5.263 | 15.216 | 17.080 | 14.441 | 13.415 | 12.032 |
| Córdoba | 1.035 | 2.753 | 7.960 | 7.863 | 6.072 | 5.688 | 5.640 |
| Granada | 1.486 | 3.951 | 11.422 | 11.063 | 9.539 | 8.177 | 8.027 |
| Huelva | 829 | 2.205 | 6.374 | 5.794 | 3.273 | 2.280 | 2.172 |
| Jaén | 967 | 2.571 | 7.432 | 6.536 | 5.299 | 4.871 | 4.739 |
| Málaga | 2.744 | 7.296 | 21.092 | 21.443 | 17.103 | 12.672 | 11.015 |
| Sevilla | 2.228 | 5.924 | 17.125 | 18.803 | 17.035 | 16.250 | 14.784 |

Fuente: Ministerio de Fomento y Euroval

Lo primero que llama la atención es el fortísimo incremento de vivienda en España, que se multiplica por seis en muy pocos años, entre 2004 y 2010 (llega a máximos en los dos años 2010, 2011), cuando se siguen terminando viviendas iniciadas en el “boom” inmobiliario, pero ya no se venden. Actualmente la cifra es aproximadamente la que había entre 2007 y 2008.

En Andalucía la evolución es similar a la del conjunto de España; aunque se llega a máximos un poco antes, en 2009; la cifra actual de 79.042 (más el stock de 2004) es también similar a la que había entre 2007 y 2008. Por provincias destaca considerablemente Almería, con más de 20.000 viviendas más que al principio de esta serie, multiplicándose por nueve el stock inicial. En el entorno de 10.000 viviendas añadidas se encuentran Sevilla, Cádiz y Málaga; e inferior, de mayor a menor, están Granada, Córdoba Jaén y Huelva. Si vamos al año de máximos, 2010, vemos que en Almería había aumentado el stock en 23.665 viviendas, y en Málaga en 21.433, sin embargo, cinco años después en Málaga se ha reducido casi a la mitad, mientras que en Almería en poco más de un 10 por ciento.



Fuente: Ministerio de Fomento y Euroval

De estas cifras podemos sacar algunas ideas. La primera que el comportamiento del stock de vivienda en Andalucía sigue el patrón de la media española, tanto en la brusca subida como en la reducción paulatina.

FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO Y EUROVAL

2.3 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Se trata de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda, que puedan justificar las actuaciones a proponer, todo ello en una primera instancia.

Se realiza una recopilación de información, un análisis y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población y del parque de viviendas existente, su situación actual y las tendencias detectables.

Intuitivamente se deberá responder a la demanda insatisfecha de vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios y tipologías, teniendo en cuenta la realidad del municipio y contemplando la variedad de los nuevos hogares.

Interesa posteriormente programar una oferta de vivienda que dé respuesta factible a la demanda, dado que la situación de crisis económica en la actualidad ha afectado principalmente al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, en todas las perspectivas, públicas y privadas, asociado a la caída del sistema financiero, con la consiguiente restricción de la necesaria financiación bancaria y un cúmulo de viviendas de precio libre no vendidas.

El objetivo final de este PMVS de Villacarrillo es realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que dé respuesta a la demanda prioritaria y a las necesidades generales de vivienda detectadas, mediante una serie de programas e instrumentos diseñados para este fin.



La fuente de información para este apartado será el Censo de Población y Viviendas del año 2011 cuyos datos pueden ser consultados en la web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. La información del censo llega a diferentes niveles de detalle dependiendo del tamaño poblacional del municipio, por tanto los datos expuestos se refieren únicamente al municipio de Villacarrillo, sin incluir los Anejos.

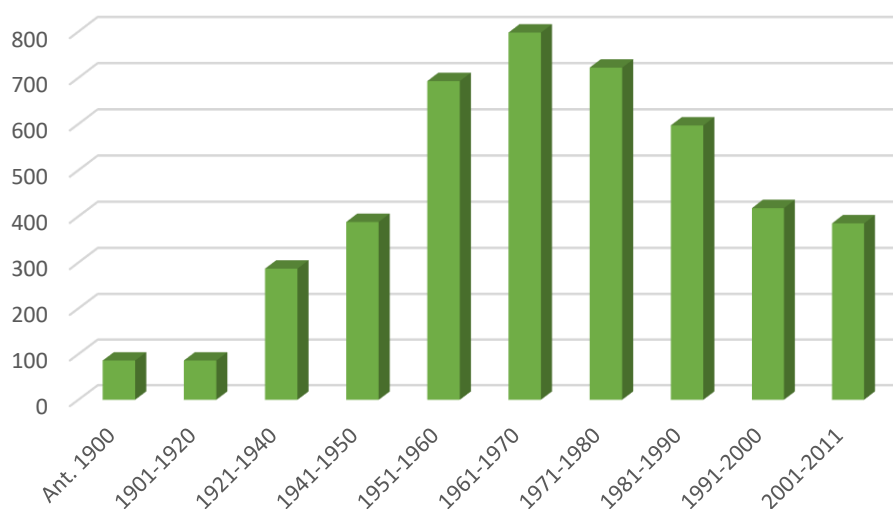
Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

En líneas generales el parque de viviendas de Villacarrillo presenta un estado aceptable, donde las edificaciones, mayoritariamente, fueron construidas en los años sesenta.

| | Padrón 2016 | Población estacional máxima | Viviendas familiares | Plazas hoteleras | Plazas Turismo Rural |
|---------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Villacarrillo | 9.552 | 13.500 | 4.664 | 80 | 0 |
| Mógón | 917 | 1.600 | 642 | 0 | 40 |
| Agrupación de Mogón | 162 | 310 | 109 | 0 | 6 |
| Arroturas | 48 | 115 | 38 | 0 | 0 |
| La Careruela | 187 | 460 | 115 | 0 | 0 |

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales. Diputación de Jaén.. Año 2017

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN VILLACARRILLO SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN





2.3.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Antigüedad: El 65 % de los edificios construidos, tienen menos de 50 años.

Conservación: El 91 % de los edificios construidos, se encuentran en un estado de conservación bueno.

Conclusión: Se priorizarán las actuaciones en edificios de viviendas con una antigüedad mayor a 50 años y en un estado de conservación ruinoso, malo o deficiente correspondiente al 6,54 % del total de los edificios.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN

| | NO DEST. A VIVIENDA. | RUINOSO | MALO | ALGUNA DEFICIENCIA | BUENO | TOTAL |
|----------------------------|----------------------|-----------|-----------|--------------------|-------------|-------------|
| <i>Ant. 1900</i> | - | 2 | 4 | 17 | 63 | 86 |
| <i>1901-1920</i> | - | 1 | 2 | 22 | 61 | 86 |
| <i>1921-1940</i> | - | 3 | 2 | 47 | 235 | 287 |
| <i>1941-1950</i> | - | 4 | 3 | 69 | 312 | 388 |
| <i>1951-1960</i> | - | 8 | 4 | 105 | 576 | 693 |
| <i>1961-1970</i> | - | 6 | 3 | 43 | 746 | 798 |
| <i>1971-1980</i> | - | | - | 12 | 710 | 722 |
| <i>1981-1990</i> | - | | 1 | 6 | 590 | 597 |
| <i>1991-2000</i> | - | | 1 | 8 | 409 | 418 |
| <i>2001-2011</i> | - | | | 5 | 380 | 385 |
| <i>No dest. a Vivienda</i> | 20 | | | | | 20 |
| TOTAL | 20 | 24 | 20 | 334 | 4082 | 4480 |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

| Nº EDIFICIOS | Nº INMUEBLES |
|--------------|--------------|
| 4.480 | 6.431 |

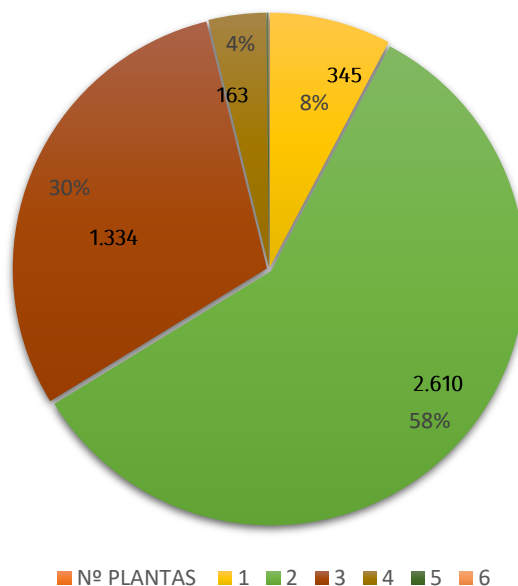
2.3.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Del total de edificios destinados a vivienda, de la explotación de las tablas del INE se puede inferir que el grueso es la edificación de dos plantas con más de la mitad del parque de viviendas, en la estadística de 2011, lo que representa el 58 % del total de edificios.



Igualmente se ha incrementado el número de viviendas ubicadas en edificios con dos y tres plantas sobre rasante.

EDIFICIOS SEGÚN Nº DE PLANTAS



2.3.3 TIPO DE USO DE LA VIVIENDA

| PRINCIPAL | NO PRINCIPAL | |
|-----------|--------------|-------|
| | SECUNDARIA | VACÍA |
| 4301 | 1395 | 734 |
| 4301 | 2129 | |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

2.3.4 DIMENSIÓN Y PROGRAMA FUNCIONAL

Tamaño del Hogar: El tamaño del hogar se encuentra medianamente estable entre 1 y 4 personas.

Habitaciones en el Hogar: Predominan los hogares entre 5 y 6 habitaciones, correspondiente a 63 % del total.

Superficie útil por hogar: El 89 % del total corresponde a viviendas de más 75 m² de superficie.

TAMAÑO DEL HOGAR



| AÑO | 1 Persona | 2 Personas | 3 Personas | 4 Personas | 5 Personas | 6 Pers. o más | TOTAL |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|---------------|-------|
| 2011 | 1087 | 1148 | 829 | 963 | 174 | - | 4301 |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

VIVIENDAS FAMILIARES POR Nº HABITACIONES

| | |
|----------------------|-------------|
| 1 Habitación | - |
| 2 Habitaciones | - |
| 3 Habitaciones | 313 |
| 4 Habitaciones | 469 |
| 5 Habitaciones | 1682 |
| 6 Habitaciones | 1046 |
| 7 Habitaciones | 393 |
| 8 Habitaciones | 184 |
| 9 Habitaciones o más | 206 |
| TOTAL | 4301 |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

VIVIENDAS FAMILIARES POR SUPERFICIE ÚTIL

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Menos de 30 m ² | 11 |
| Entre 30 - 60 m ² | 100 |
| Entre 61 - 75 m ² | 350 |
| Entre 76 - 90 m ² | 1202 |
| Entre 91 - 120 m ² | 1562 |
| Más de 120 m ² | 1076 |
| TOTAL | 4301 |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

2.3.5 ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, PATOLOGÍAS

BIENES INMUEBLES SEGÚN CALIDAD CONSTRUCTIVA

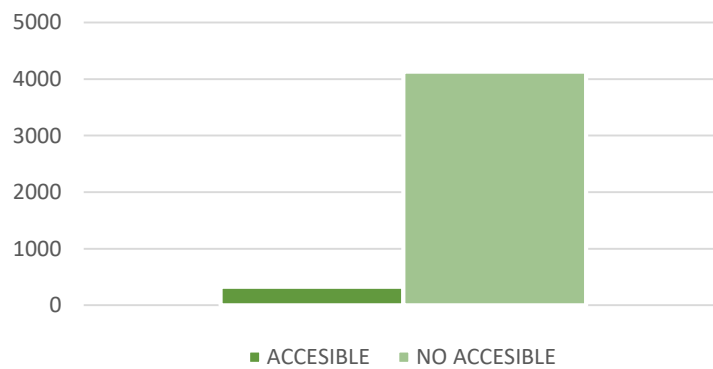
| | |
|---|------|
| A | 0 |
| B | 0 |
| C | 0 |
| 1 | 0 |
| 2 | 0 |
| 3 | 4 |
| 4 | 3443 |



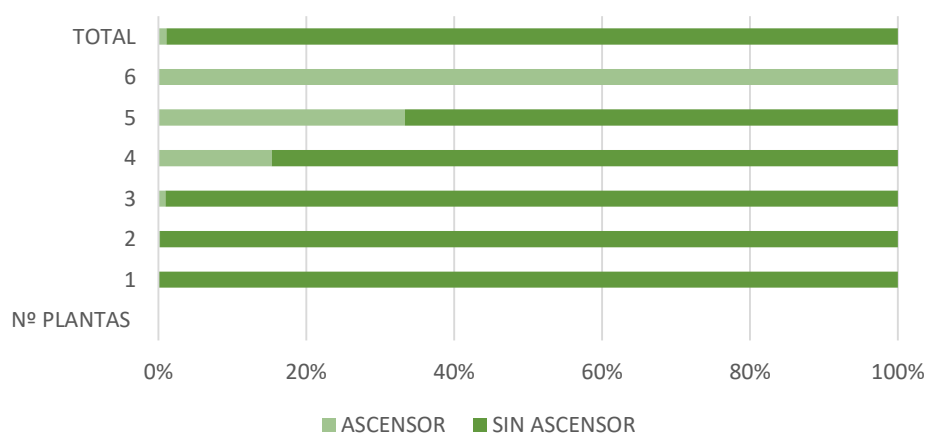
| | |
|-----------|------|
| 5 | 3494 |
| 6 | 1460 |
| 7 | 268 |
| 8 | 28 |
| 9 | 1 |
| No Consta | 1071 |
| Total | 9769 |

2.3.6 ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES

ACCESIBILIDAD SEGÚN Nº VIVIENDAS



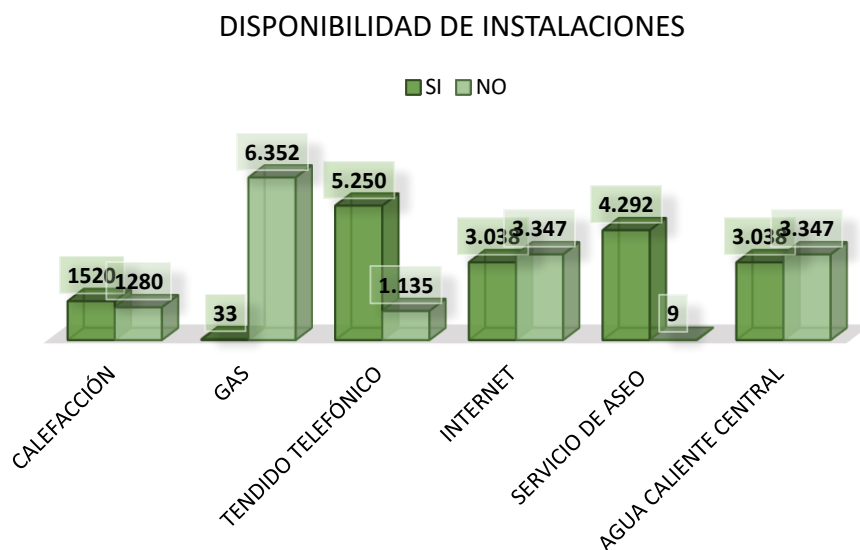
ASCENSOR SEGÚN Nº PLANTAS



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

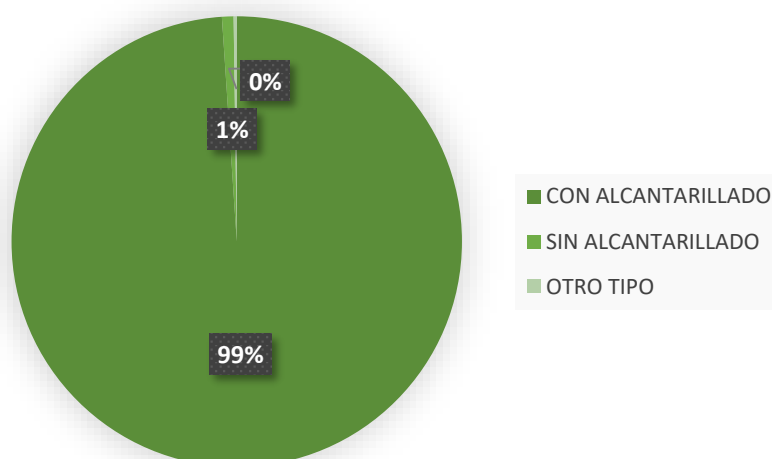


2.3.7 ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES



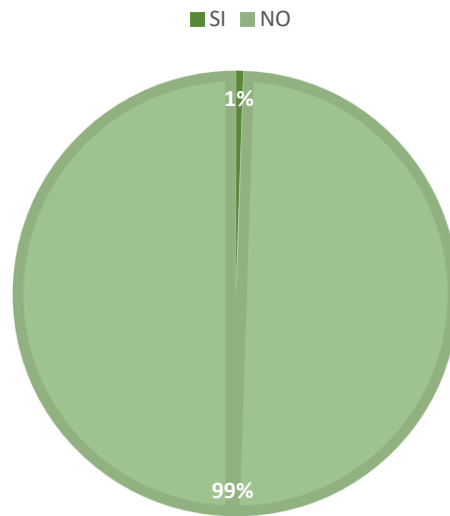
2.3.7.1 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

El 99% de los edificios cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, un 1% , unas 37 viviendas, sin conexión a una red o sistema de evacuación, y apenas un 0,2 % , 10 viviendas, disponen de otro tipo de sistema como fosas sépticas, pozos negros, etc.



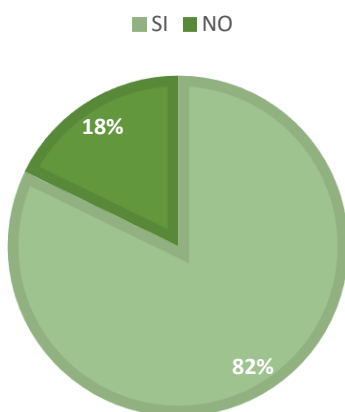


2.3.7.2 GAS

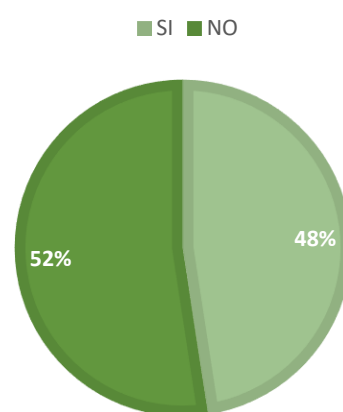


2.3.7.3 TENDIDO TELEFÓNICO Y ACCESO A INTERNET

TENDIDO TELEFÓNICO



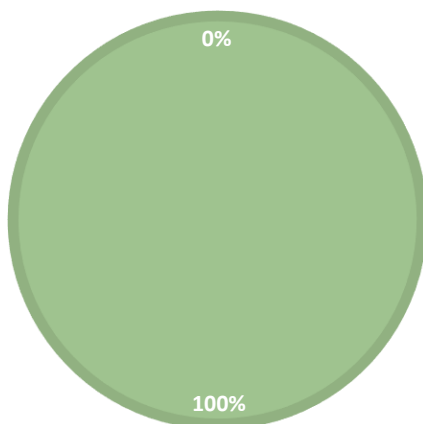
INTERNET



2.3.7.4 SERVICIO O ASEO DENTRO DE LA VIVIENDA

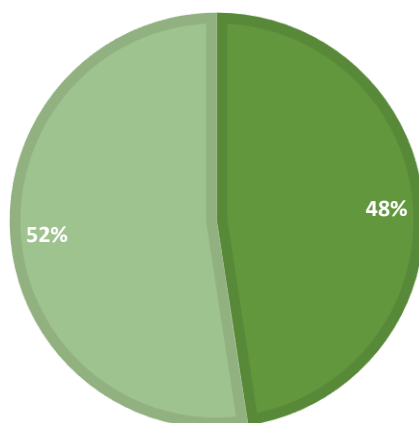


■ SI ■ NO



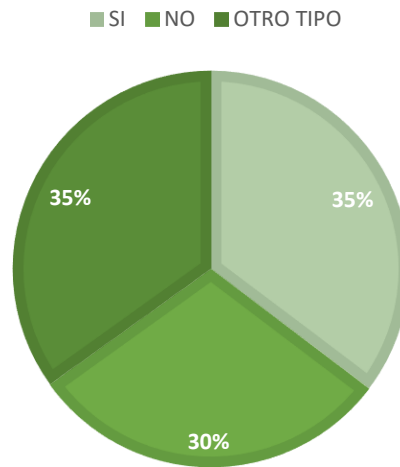
2.3.7.5 AGUA CALIENTE CENTRAL

■ SI ■ NO

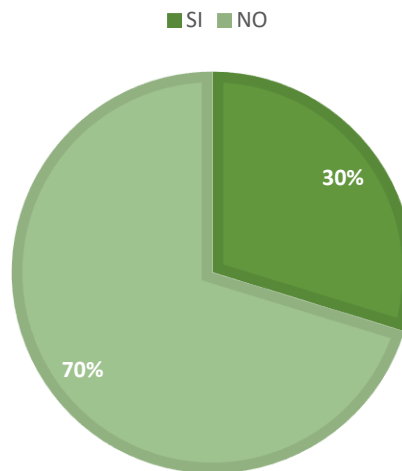




2.3.7.6 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

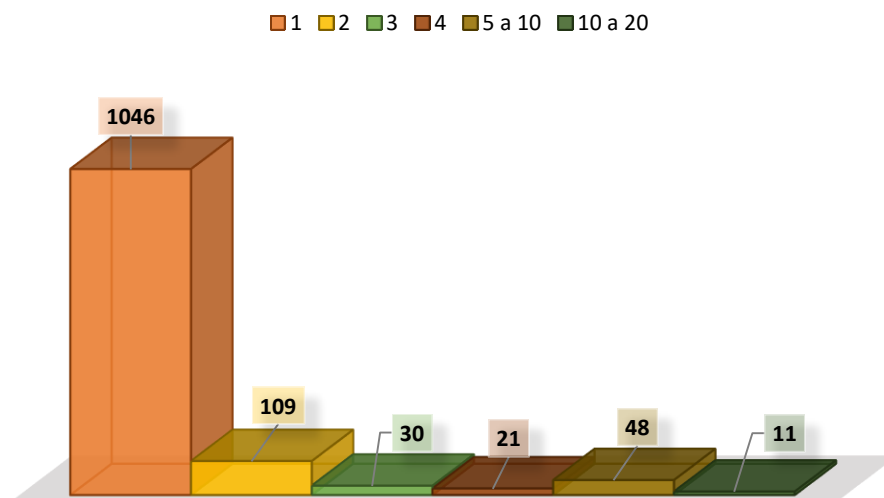


2.3.8 GARAJES





DISPONIBILIDAD DE GARAJE POR Nº DE INMUEBLES



2.3.9 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

o Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006, sometidas al Código Técnico de la Edificación, han de contar con un **manual de Uso y mantenimiento** y unas Instrucciones Particulares.

- Según el artículo 16 de la Ley estatal de Ordenación de la Edificación (LOE), que establece la obligación de la propiedad de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, en consonancia con las inspecciones técnicas reguladas por la normativa autonómica.

- Asimismo, la ley 8/2007 de suelo, en su art.9 regula dentro del derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones la obligación de conservarlas en las condiciones legales exigibles, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

- La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una obligación de la propiedad de:

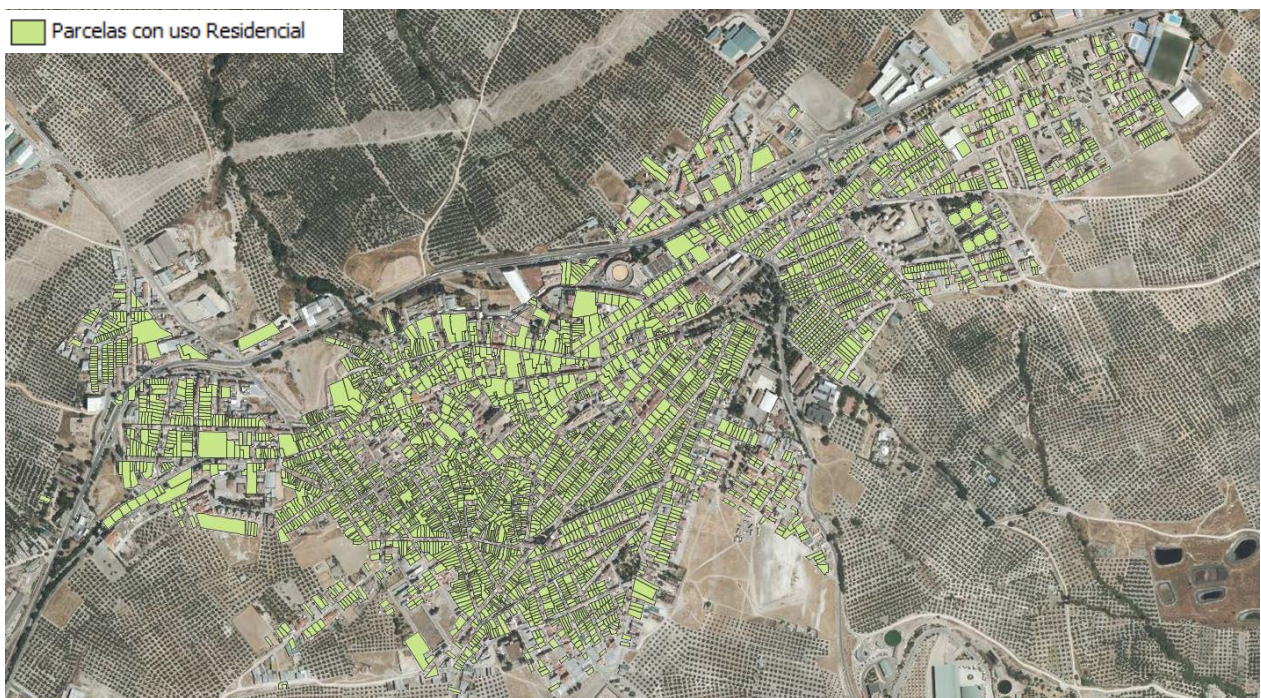
- o Toda edificación o construcción catalogada o protegida con independencia de su antigüedad y régimen de protección.
- o Toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a 50 años.
- o Todas aquellas edificaciones que, independientemente de su edad y de su uso, pretendan acogerse a las ayudas públicas para la conservación, mejora de la accesibilidad o eficiencia energética de dichas construcciones.
- o Las obras de mantenimiento que, según la Ley 49/1960, **sobre Propiedad Horizontal**, tengan el carácter de necesarias deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, salvo cuando la unidad familiar a la que



pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33% de sus ingresos anuales.

2.3.10 LA INFORMACIÓN CATASTRAL: LOCALIZACIÓN GRÁFICA DE LA VIVIENDA

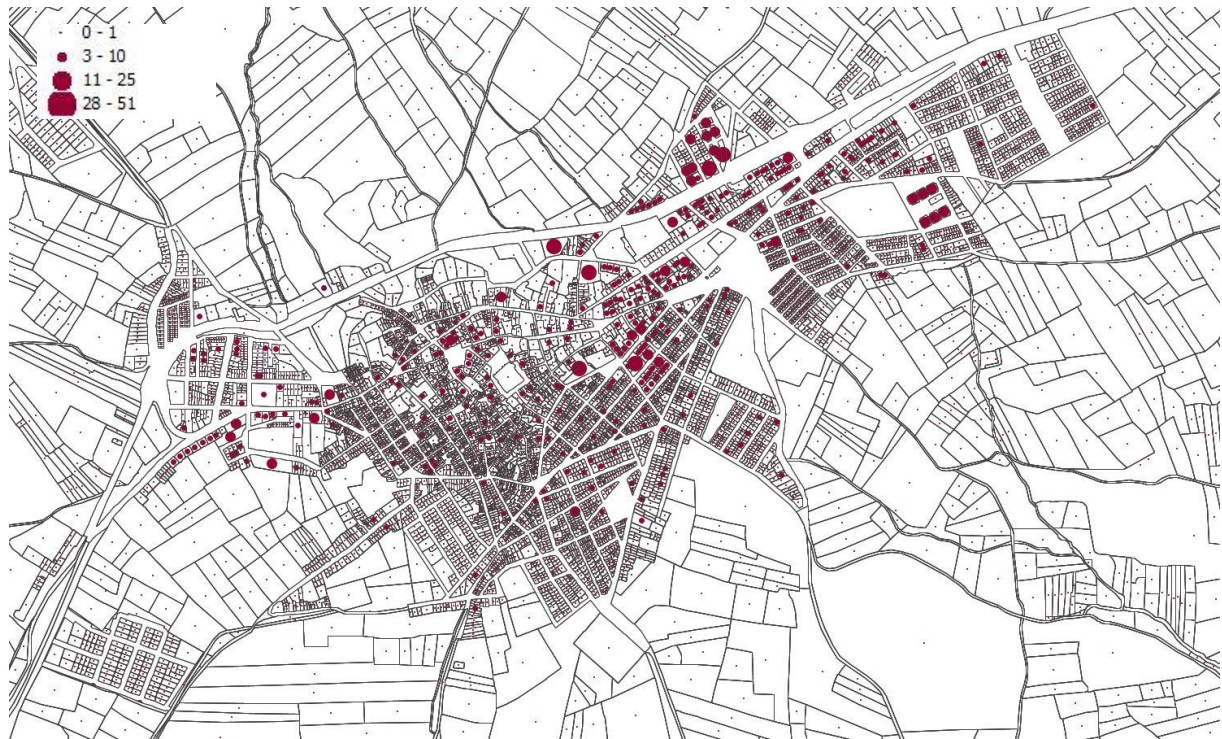
2.3.10.1 VILLACARRILLO



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG

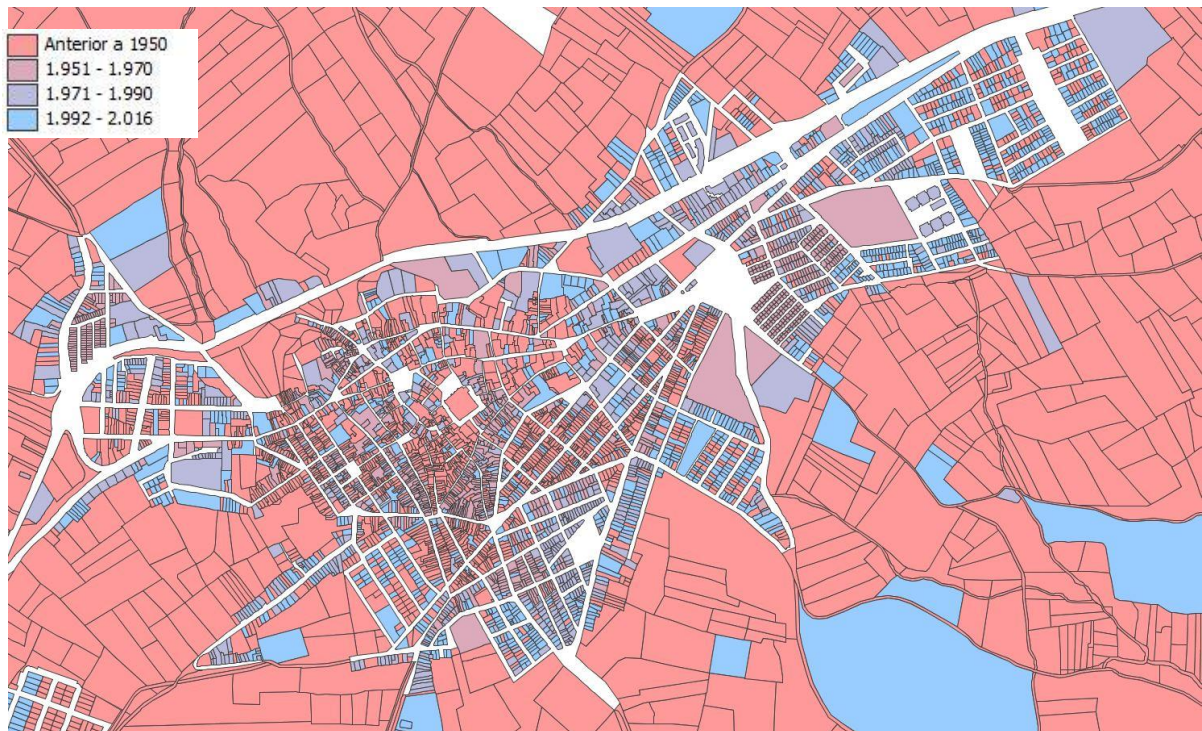


Densidad: Nº de Bienes Inmuebles de uso residencial por parcela



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG

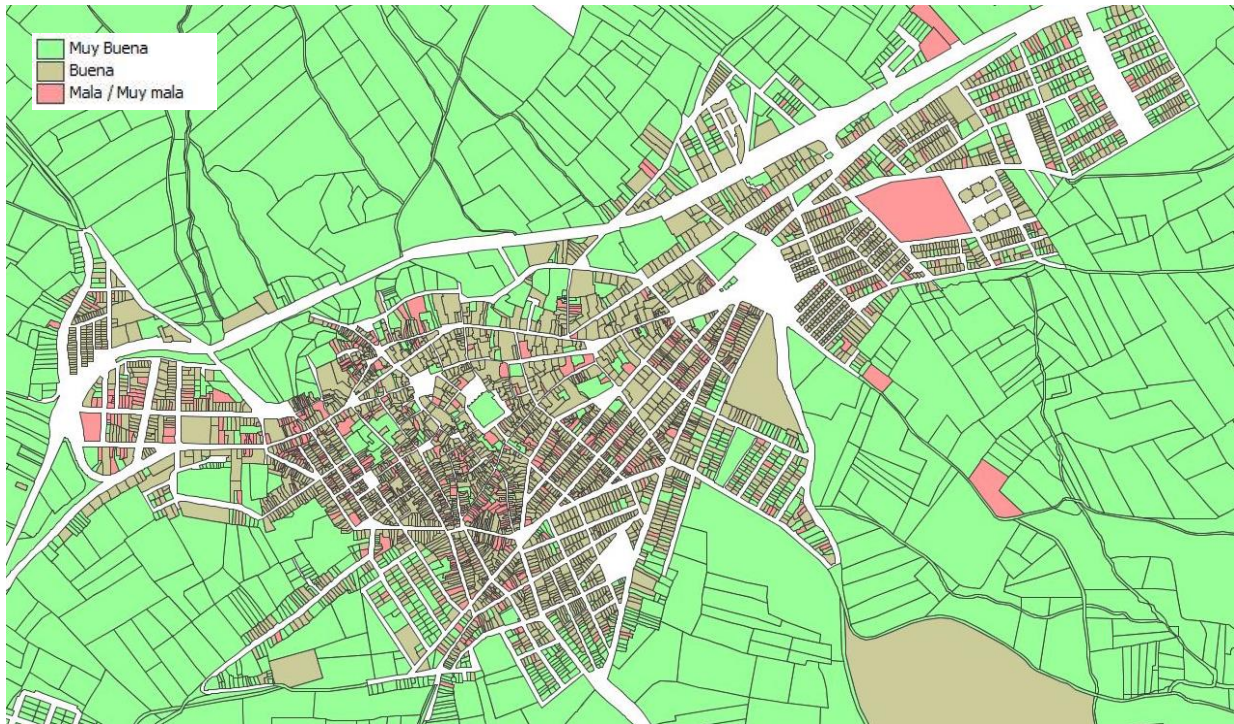
Antigüedad:



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG (Las parcelas vacías o rústicas aparecen como anteriores a 1950)

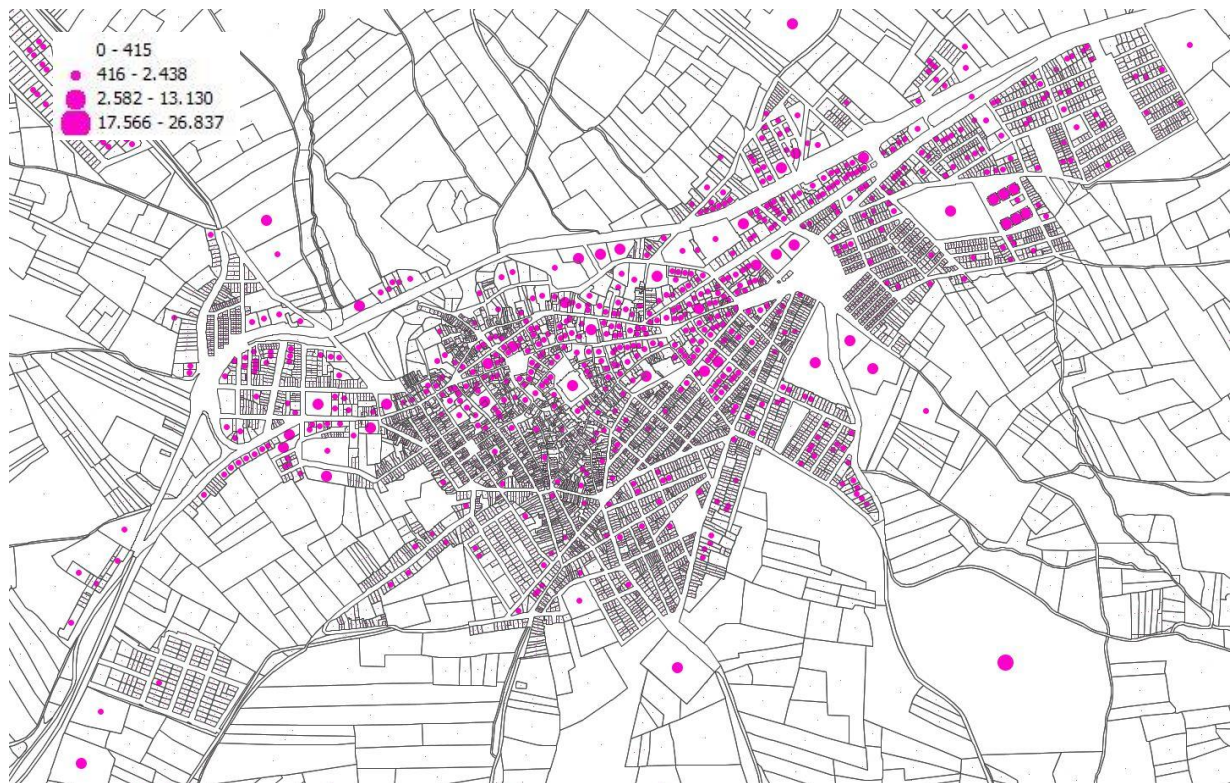


Calidad media de las construcciones:



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG (Las parcelas vacías o rústicas aparecen como calidad muy buena)

Superficie construida por parcela:





Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG

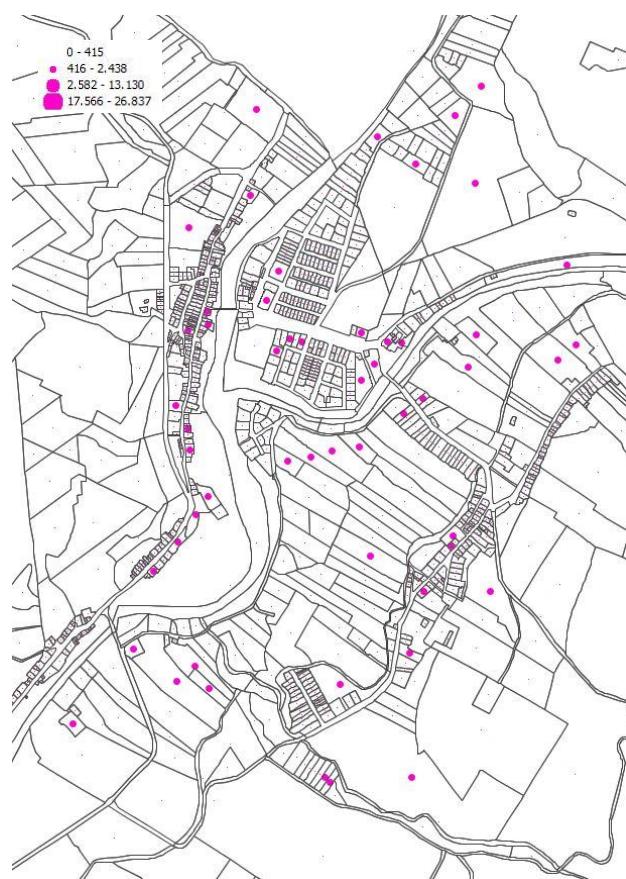
2.3.10.2 MOGÓN



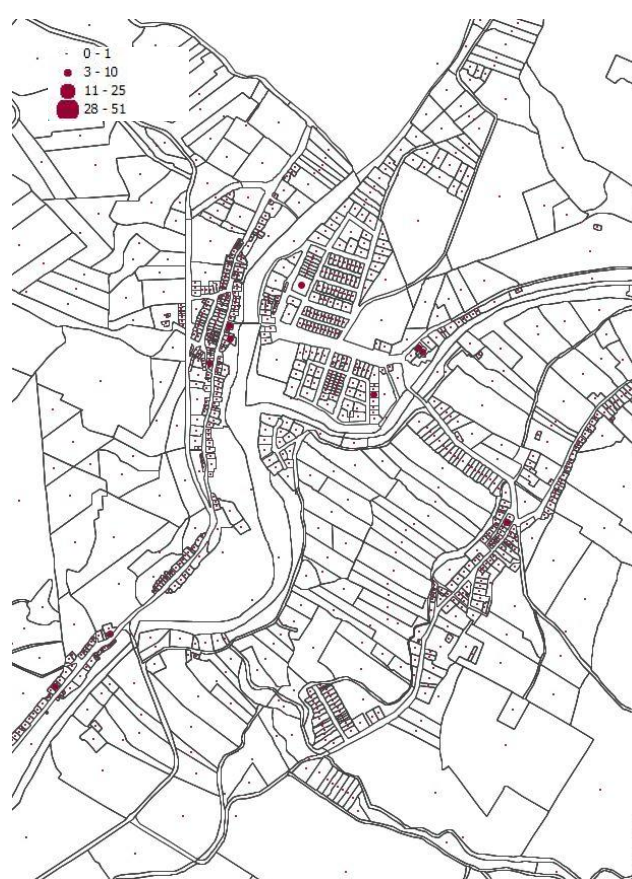
Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG



Superficie construida por vivienda



Nº de Viviendas por parcela



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG



2.3.10.3 AGRUPACIÓN DE MOGÓN



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG

2.3.10.4 ARROTURAS



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG



2.3.10.5 LA CARERUELA



Fuente: Catastro, Herramienta gvSIG

2.3.11 DETECCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

La infravivienda está localizada y cuantificada gráficamente en los Planos 08 y 09:

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Plano 08 | Registro de solares Sin Edificar. Viviendas en estado de ruina e Infravivienda I. | Villacarrillo |
| Plano 09 | Registro de solares Sin Edificar. Viviendas en estado de ruina e Infravivienda II. | Anejos |

Para la detección de la Infravivienda se ha realizado una investigación propia, a partir de los escasos datos registrados y con ayuda del área de Servicios Sociales.

Consiste en inspeccionar y detectar viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y a poner en marcha medidas preventivas para evitar que se produzcan este tipo de situaciones.

Se consideran infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando algunas de las siguientes carencias:

- Deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación interior.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus moradores.