

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO (EMVS) Y LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM), PARA LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO SOBRE LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

## **ESTUDIO SOBRE LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID**

**Diciembre de 2018**

**emvs**  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

 **MADRID**



**POLITÉCNICA**

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO (EMVS) Y LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM), PARA LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO SOBRE LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

## ESTUDIO SOBRE LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Diciembre de 2018

### Créditos

#### Coordinando el convenio por la UPM:

- Agustín Hernández Aja. *Profesor titular de la UPM.*

#### Formando el equipo redactor de la UPM:

- Agustín Hernández Aja. *Doctor arquitecto, profesor titular de la UPM.*
- Iván Rodríguez Suárez. *Arquitecto, profesor asociado de la UPM.*
- Lucas Álvarez del Valle. *Arquitecto, investigador contratado de la UPM.*

#### Colaboradoras:

- Cristina Fernández Ramírez. *Arquitecta, profesora asociada de la UPM.*
- Aitana Alguacil Denche. *Socióloga.*

#### Coordinando el convenio por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS):

- Francisco López Barquero. *Consejero Delegado de la EMVS.*
- Aránzazu Pascual Rodríguez. *Gerente de la EMVS.*
- Consuelo Toledo Avello. *Jefa del Departamento de Innovación y Calidad.*

Este trabajo habría sido imposible sin la colaboración de las distintas áreas del Ayuntamiento de Madrid.

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (AGDUS):

- Pablo Carralero Ortiz. *Director de Gabinete del AGDUS.*
- Carlos Lasheras Merino. *Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística.*
- Caridad Mauri Ruiz-Olmo. *Subdirectora General de Gestión Urbanística.*
- Antonio Pastor Toro. *Subdirector General de Patrimonio Municipal del Suelo.*
- Pilar Pereda Suquet. *Asesora del AGDUS.*
- Raquel del Río Machín. *Asesora del AGDUS.*
- Guillermo Sánchez Sánchez. *Jefe de Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo.*

#### Área de Gobierno de Economía y Hacienda:

- Antonio Bermejo Acuña. *Jefe de Servicio de Estadística Municipal.*

#### Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo:

- Luis Nogués Sáez. *Director General de Integración Comunitaria y Emergencia Social.*
- Santiago Buitrón Ruiz. *Jefe de Departamento de Inclusión Social.*
- Darío Pérez. *Jefe de Departamento de Samur Social.*
- Blanca Azpeitia. *Jefa de Departamento de Servicios Sociales.*

# Índice

<b>1. Introducción.....</b>	<b>7</b>
1.1. Objeto y contenidos del estudio .....	7
1.2. Créditos.....	8
<b>Diagnóstico.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Panorama general de la vivienda en el municipio de Madrid.....</b>	<b>11</b>
2.1. Metodología y fuentes de datos .....	11
2.2. El parque residencial .....	12
<i>Tamaño y uso del parque.....</i>	<i>12</i>
<i>Tamaño del parque de vivienda pública.....</i>	<i>13</i>
<i>Régimen de tenencia.....</i>	<i>13</i>
<i>Antigüedad .....</i>	<i>14</i>
<i>Estado de conservación.....</i>	<i>15</i>
<i>Tamaños de vivienda.....</i>	<i>16</i>
2.3. La población .....	17
<i>Población y hogares.....</i>	<i>17</i>
<i>Renta disponible de los hogares .....</i>	<i>17</i>
2.4. El mercado inmobiliario .....	18
<i>Transacciones de vivienda.....</i>	<i>18</i>
<i>Licencias concedidas de obra nueva.....</i>	<i>19</i>
<i>Precios de vivienda en compra y alquiler .....</i>	<i>20</i>
<i>Oferta de alojamiento turístico.....</i>	<i>23</i>
<b>3. Características del parque por distritos .....</b>	<b>25</b>
3.1. Metodología y fuentes de datos .....	25
<i>Fuentes de información utilizadas en el diagnóstico de las necesidades de vivienda.....</i>	<i>25</i>
3.2. Resumen información ciudad de Madrid .....	28
<i>Composición de hogares .....</i>	<i>28</i>
<i>Parque de viviendas.....</i>	<i>30</i>
<i>Sobreocupación e infraocupación de hogares.....</i>	<i>34</i>
<i>Ejecuciones hipotecarias (Comunidad de Madrid, 2014-2017) .....</i>	<i>38</i>
<i>Proyección de hogares de 2018 a 2031 .....</i>	<i>39</i>
3.3. Resumen información por Distritos.....	40
<i>Distrito Centro.....</i>	<i>40</i>
<i>Distrito Arganzuela .....</i>	<i>41</i>
<i>Distrito Retiro.....</i>	<i>42</i>
<i>Distrito Salamanca.....</i>	<i>43</i>
<i>Distrito Chamartín .....</i>	<i>44</i>
<i>Distrito Tetuán .....</i>	<i>45</i>
<i>Distrito Chamberí.....</i>	<i>46</i>
<i>Distrito Fuencarral - El Pardo.....</i>	<i>47</i>
<i>Distrito Moncloa – Aravaca .....</i>	<i>48</i>
<i>Distrito Latina.....</i>	<i>49</i>
<i>Distrito Carabanchel .....</i>	<i>50</i>
<i>Distrito Usera .....</i>	<i>51</i>
<i>Distrito Puente de Vallecas.....</i>	<i>52</i>

<i>Distrito Moratalaz</i> .....	53
<i>Distrito Ciudad Lineal</i> .....	54
<i>Distrito Hortaleza</i> .....	55
<i>Distrito Villaverde</i> .....	56
<i>Distrito Villa de Vallecas</i> .....	57
<i>Distrito Vicálvaro</i> .....	58
<i>Distrito San Blas – Canillejas</i> .....	59
<i>Distrito Barajas</i> .....	60
<b>4. Mercado de vivienda</b> .....	<b>61</b>
4.1. Metodología y fuentes de datos .....	61
<i>Estudio de rentas</i> .....	61
<i>Mercado inmobiliario</i> .....	63
<i>Acceso a la vivienda</i> .....	64
<i>Glosario de términos empleados</i> .....	66
4.2. Análisis para la ciudad de Madrid .....	68
<i>Rentas disponibles</i> .....	68
<i>Relación entre renta e IPREM</i> .....	70
<i>Mercado inmobiliario</i> .....	71
<i>Otros datos a considerar</i> .....	72
<i>Esfuerzo de acceso a la vivienda</i> .....	74
4.3. Esfuerzo de acceso a la vivienda por Distritos .....	76
<i>Distrito Centro</i> .....	76
<i>Distrito Arganzuela</i> .....	78
<i>Distrito Retiro</i> .....	80
<i>Distrito Salamanca</i> .....	82
<i>Distrito Chamartín</i> .....	84
<i>Distrito Tetuán</i> .....	86
<i>Distrito Chamberí</i> .....	88
<i>Distrito Fuencarral-El Pardo</i> .....	90
<i>Distrito Moncloa-Aravaca</i> .....	92
<i>Distrito Latina</i> .....	94
<i>Distrito Carabanchel</i> .....	96
<i>Distrito Usera</i> .....	98
<i>Distrito Puente de Vallecas</i> .....	100
<i>Distrito Moratalaz</i> .....	102
<i>Distrito Ciudad Lineal</i> .....	104
<i>Distrito Hortaleza</i> .....	106
<i>Distrito Villaverde</i> .....	108
<i>Distrito Villa de Vallecas</i> .....	110
<i>Distrito Vicálvaro</i> .....	112
<i>Distrito San Blas-Canillejas</i> .....	114
<i>Distrito Barajas</i> .....	116
<b>5. Marco jurídico normativo</b> .....	<b>119</b>
5.1. Metodología y fuentes de datos .....	119
<i>Fuentes de datos</i> .....	119
5.2. Marco competencial básico en materia de vivienda .....	120
<i>Competencias estatales</i> .....	122
<i>Competencias de la Comunidad de Madrid</i> .....	124
<i>Competencias del Ayuntamiento de Madrid</i> .....	127
5.3. Ámbitos funcionales de las políticas de vivienda y marco normativo .....	130
<i>Financiero</i> .....	132
<i>Arrendamiento</i> .....	134

<i>Patrimonio público</i> .....	135
<i>Emergencia habitacional</i> .....	136
<i>Edificación y protección al consumidor</i> .....	138
<i>Vivienda con protección pública</i> .....	140
<i>Fiscalidad</i> .....	142
<i>Ayudas directas a la vivienda</i> .....	144
<i>Operadores de vivienda y suelo</i> .....	147
<i>Suelo</i> .....	149
<i>Gestión</i> .....	150

## **La gestión en el Ayuntamiento de Madrid ..... 151**

### **6. La actividad de la EMVS y el Patrimonio Municipal del Suelo ..... 153**

6.1. Metodología y fuentes de datos .....	153
<i>Necesidad de vivienda atendida por la EMVS</i> .....	154
<i>Parque de vivienda de la EMVS</i> .....	155
<i>Suelo residencial propiedad del Ayuntamiento de Madrid</i> .....	155
<i>Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid</i> .....	156
<i>Fuentes de datos utilizadas</i> .....	156
6.2. Necesidad de vivienda atendida por la EMVS .....	156
<i>Solicitudes de vivienda a través de los programas de acceso a la vivienda de la EMVS</i> .....	156
<i>Adjudicaciones de viviendas a través de los programas de acceso a la vivienda de la EMVS</i> .....	159
<i>Solicitudes de vivienda a través del programa Alquila Madrid (ALMA)</i> .....	162
<i>Alquileres formalizados a través del programa a Madrid (ALMA)</i> .....	162
<i>Resumen de la necesidad de vivienda por distritos</i> .....	163
6.3. Parque de vivienda y suelo del Ayuntamiento de Madrid.....	164
<i>Parque de vivienda EMVS</i> .....	164
<i>Viviendas alquiladas a través del programa ALMA</i> .....	172
<i>Suelo residencial disponible del Patrimonio Municipal del Suelo</i> .....	173
<i>Estimación de suelo residencial para los próximos 4 años del Patrimonio Municipal del Suelo</i> .....	174
<i>Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid</i> .....	176
<i>Resumen del parque de vivienda EMVS por distritos</i> .....	177

### **7. Proyección del parque de viviendas EMVS a partir del PMS disponible (2018-2023) ..... 181**

7.1. Metodología y fuentes de datos .....	181
7.2. Parque actual .....	183
7.3. Proyección del parque EMVS 2018-2023 .....	184
<i>Resultados Escenario I</i> .....	184
<i>Resultados Escenario II</i> .....	185
<i>Resultados Escenario III</i> .....	186
<i>Resultados Escenario IV</i> .....	187
<i>Resumen Escenarios</i> .....	188
<i>Distribución territorial de la Proyección del parque EMVS</i> .....	189

### **8. Revista de prensa sobre la vivienda (abril-noviembre de 2018) ..... 193**

8.1. Metodología.....	193
8.2. Análisis de la prensa.....	193
<i>Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda</i> .....	194
<i>Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda</i> .....	200
<i>Línea III: Parque de emergencia habitacional</i> .....	204
<i>Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión</i> .....	205

<b>Conclusiones y propuestas.....</b>	<b>207</b>
<b>9. Conclusiones generales.....</b>	<b>209</b>
9.1. Conclusiones sobre la oferta residencial y las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid .....	209
9.2. Conclusiones sobre el mercado de vivienda .....	214
9.3. Conclusiones sobre el marco jurídico y normativo .....	220
9.4. Conclusiones relativas a la Gestión de la vivienda y el suelo en el Ayuntamiento de Madrid .....	220
<b>10. Líneas de acción en materia de vivienda propuestas para el Ayuntamiento de Madrid.....</b>	<b>224</b>
Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda .....	227
Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda .....	239
Línea III: Parque de emergencia habitacional.....	245
Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión .....	253
<b>Índices de figuras, tablas y gráficos.....</b>	<b>256</b>
Índice de figuras .....	256
Índice de tablas.....	256
Índice de gráficos.....	258
<b>Anexo.....</b>	<b>262</b>
<b>Anexo I: Revista de Prensa .....</b>	<b>264</b>
Índice de artículos (ordenados por fecha) .....	264

## 1. Introducción

### 1.1. Objeto y contenidos del estudio

El presente Estudio es fruto del *"Convenio de Colaboración entre la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) y la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) para la elaboración de un Estudio sobre la gestión de la vivienda en el Ayuntamiento de Madrid"*, firmado el 20 de diciembre de 2017 y desarrollado hasta diciembre de 2018.

El objetivo del trabajo es ofrecer una panorámica realizada desde el punto de vista académico de la situación de la vivienda en la ciudad de Madrid.

Los contenidos del Estudio se organizan en los siguientes apartados:

- **Diagnóstico:** se analiza la situación del parque y del mercado residencial en el municipio de Madrid y el marco normativo vigente en materia de vivienda. Los contenidos se presentan en cuatro bloques con información agregada para toda la ciudad y desagregada por distritos:
  2. Panorama general de la vivienda en el municipio de Madrid.
  3. Características del parque por distritos.
  4. Mercado de vivienda.
  5. Marco jurídico normativo.
- **La gestión en el Ayuntamiento de Madrid:** se explora la actividad entre los años 2015 y 2018 realizada por la EMVS y por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), y se realiza una proyección del parque de viviendas municipal hasta 2023 a partir del PMS disponible en 2018 y las previsiones de ampliación del PMS en dicho período.
  6. La actividad de la EMVS y el Patrimonio Municipal del Suelo.
  7. Proyección del parque de viviendas de la EMVS a partir del PMS disponible (2018-2023).
- **Actualidad:** se presenta una recopilación de noticias de prensa sobre vivienda, entre abril y noviembre de 2018, organizadas según las líneas de acción propuestas en el Estudio.
  8. Revista de prensa sobre la vivienda (abril-noviembre de 2018).
- **Conclusiones y propuestas:** contiene las conclusiones generales del estudio y una batería de medidas que desde este trabajo de investigación se consideran, a modo de recomendaciones, de posible aplicación a la acción municipal sobre vivienda.
  9. Conclusiones generales.
  10. Líneas de acción en materia de vivienda propuestas para el Ayuntamiento de Madrid.

## 1.2. Créditos

### Coordinando el convenio por la UPM:

- Agustín Hernández Aja. *Profesor titular de la UPM.*

### Formando el equipo redactor de la UPM:

- Agustín Hernández Aja. *Doctor arquitecto, profesor titular de la UPM.*
- Iván Rodríguez Suárez. *Arquitecto, profesor asociado de la UPM.*
- Lucas Álvarez del Valle. *Arquitecto, investigador contratado de la UPM.*

### Colaboradoras:

- Cristina Fernández Ramírez. *Arquitecta, profesora asociada de la UPM.*
- Aitana Alguacil Denche. *Socióloga.*

### Coordinando el convenio por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS):

- Francisco López Barquero. *Consejero Delegado de la EMVS.*
- Aránzazu Pascual Rodríguez. *Gerente de la EMVS.*
- Consuelo Toledo Avello. *Jefa del Departamento de Innovación y Calidad.*

Este trabajo habría sido imposible sin la colaboración de las distintas áreas del Ayuntamiento de Madrid.

### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (AGDUS):

- Pablo Carralero Ortiz. *Director de Gabinete del AGDUS.*
- Carlos Lasheras Merino. *Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística.*
- Caridad Mauri Ruiz-Olmo. *Subdirectora General de Gestión Urbanística.*
- Antonio Pastor Toro. *Subdirector General de Patrimonio Municipal del Suelo.*
- Pilar Pereda Suquet. *Asesora del AGDUS.*
- Raquel del Río Machín. *Asesora del AGDUS.*
- Guillermo Sánchez Sánchez. *Jefe de Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo.*

### Área de Gobierno de Economía y Hacienda:

- Antonio Bermejo Acuña. *Jefe de Servicio de Estadística Municipal.*

### Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo:

- Luís Nogués Sáez. *Director General de Integración Comunitaria y Emergencia Social.*
- Santiago Buitrón Ruiz. *Jefa de Departamento de Inclusión Social.*
- Darío Pérez. *Jefe de Departamento de Samur Social.*
- Blanca Azpeitia. *Jefa de Departamento de Servicios Sociales.*

## **Diagnóstico**



## 2. Panorama general de la vivienda en el municipio de Madrid

### 2.1. Metodología y fuentes de datos

Para ofrecer una panorámica de la vivienda en el municipio de Madrid, se han seleccionado las principales variables que permitan ofrecer una visión sintética.

En el caso de las variables que se encuentran disponibles desagregadas para distritos, los datos han sido agregados en tres áreas que permiten comprobar la diversidad de situaciones existentes en el municipio de Madrid (Figura 1). Estas tres áreas coinciden con la división tradicional utilizada en diversos estudios sobre la ciudad de Madrid y que dividen el municipio entre la Almendra central (7 distritos), y dos periferias, una de rentas bajas (Periferia Sur), constituida por los 9 distritos situados al sur de la A5, la M30 y la A2; y otra de rentas altas, conformada por los 5 distritos situados al norte de la misma línea<sup>1</sup>.

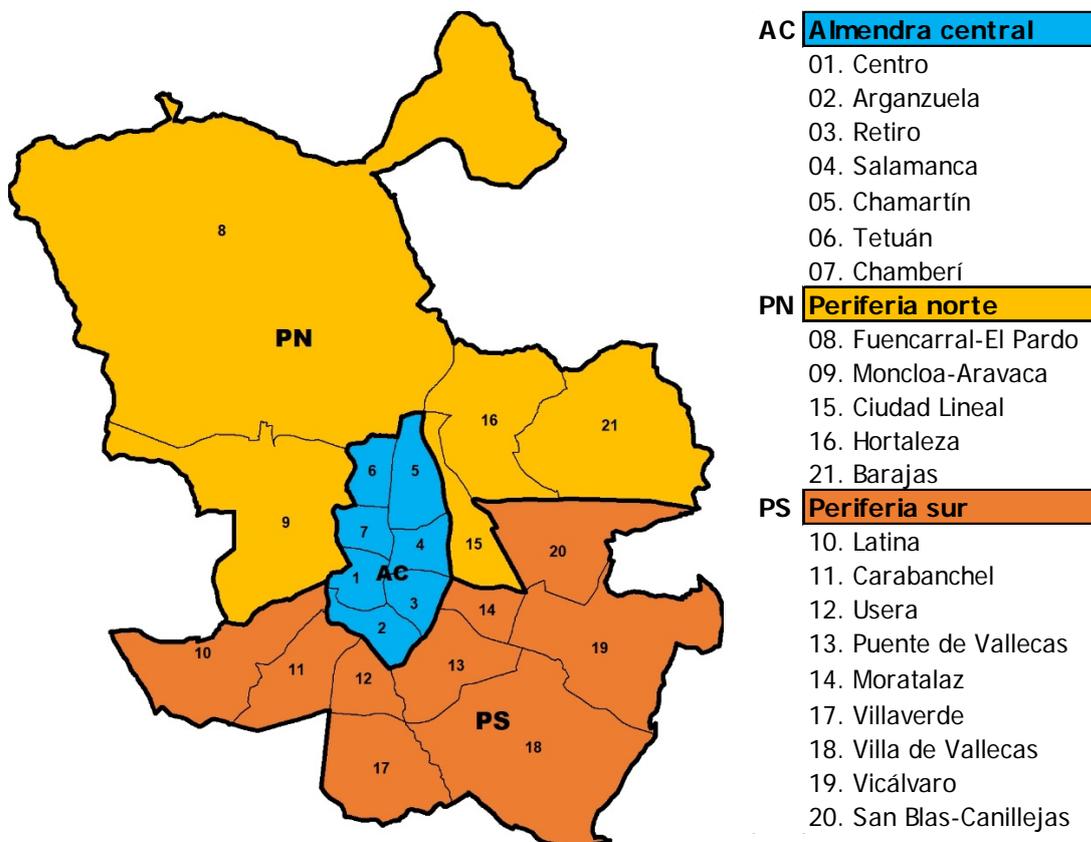


Figura 1. Áreas consideradas en el estudio y distritos incluidos en ellas. Fuente: Elaboración propia.

Para cada una de las variables se presentan también los valores del distrito con el valor máximo y del distrito con el valor mínimo, que dan cuenta del rango en el que se sitúa cada una de las variables en la ciudad de Madrid.

<sup>1</sup> El distrito de Ciudad Lineal es el único que no respeta esta división territorial al encontrarse a ambos lados de la línea divisoria marcada por la A2. En el presente estudio se ha incluido en la Periferia norte, puesto que no se dispone de información desagregada por barrios para la mayoría de las variables, lo que hubiera permitido situar los barrios que lo componen como pertenecientes a la Periferia norte o a la Periferia sur, en función de si se encuentran al norte o al sur de la A2.

Los datos proceden de las siguientes fuentes:

- Censos de Población y Viviendas 2011. A pesar de la antigüedad de los datos, es la fuente principal de información sobre las características del parque residencial de la que se dispone. Las variables obtenidas son: uso del parque, régimen de tenencia, antigüedad, estado de conservación, tamaños de vivienda.
- Padrón Continuo de Población 2017. Población, hogares y tamaño del hogar.
- Urban Audit 2015. Renta neta disponible de los hogares en 2015.
- Estadística registral inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Transacciones de vivienda.
- Inventario de la EMVS a febrero de 2018.
- Datos estadísticos de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a marzo de 2018.
- Estadística de viviendas construibles de obras de nueva edificación por régimen de protección y promotor. AGDUS. Ayuntamiento de Madrid.

Los datos de precios de vivienda en compra y en alquiler han sido calculados a partir de Idealista según la metodología que se expone en la metodología del Capítulo 3.3. de Renta disponible y vivienda.

Para caracterizar la necesidad de vivienda, se presenta un resumen del levantamiento de información del capítulo siguiente. Estos datos están en bruto y en algunos casos no se pueden sumar entre sí, al no contar con la información cruzada de los mismos. Esta caracterización, cuenta con 5 apartados:

- Nuevos hogares por crecimiento vegetativo y movimientos migratorios.
- Lanzamientos.
- Hogares con hacinamiento e infraocupación.
- Infravivienda.
- Viviendas con carencias de conservación y accesibilidad.

## **2.2. El parque residencial**

### ***Tamaño y uso del parque***

La ciudad de Madrid contaba en 2011 con 1,53 millones de viviendas (Tabla 1). El 88,26% (1,32M viviendas) de ellas eran viviendas principales, el 10,0% (unas 153 mil viviendas) se encontraban vacías y el 3,75% (unas 57 mil viviendas) eran viviendas secundarias. El mayor número de viviendas se localizaba en la Periferia sur (644 mil viviendas) y en la Almendra central (535 mil viviendas), la Periferia norte alojaba sólo el 22,95% del parque (351 mil viviendas).

La distribución geográfica del parque residencial por uso presentaba diferencias significativas entre las tres áreas. En la Periferia norte es donde mayor peso tenía el parque principal y menor el de viviendas vacías (89,39% principal, 7,63% vacío), en la Almendra Central la situación es inversa (82,93% principal, 11,22% vacío). Los parques vacíos de mayor tamaño se localizan en la Periferia sur (66 mil viviendas) y en la Almendra central (60 mil viviendas).

		VF - Viv. Familiares		VP - Viv. Principales		VV - Viv. Vacías	
		Nº	% VF	Nº	% VF	Nº	% VF
AC	Almendra central	535.285	34,96	443.895	82,93	60.065	11,22
PN	Periferia norte	351.425	22,95	314.150	89,39	26.825	7,63
PS	Periferia sur	644.240	42,08	562.480	87,31	66.205	10,28
	<b>Total MADRID</b>	<b>1.530.950</b>	<b>100,00</b>	<b>1.320.525</b>	<b>86,26</b>	<b>153.095</b>	<b>10,00</b>

*Distritos con % máximos y mínimos*

	Distrito	% VF	Distrito	% VF	Distrito	% VF
Máximos	10. Latina	7,54	16. Hortaleza	90,46	04. Salaman.	15,72
Mínimos	21. Barajas	1,33	04. Salaman.	75,03	03. Retiro	6,37

Tabla 1. Tamaño y uso del parque residencial. Fuente: elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011.

Por distritos, el que dispone de un parque de mayor tamaño es Latina (115 mil viviendas familiares, de las cuales casi 100 mil principales) y el más pequeño Barajas (20 mil viviendas). Hortaleza es en el que las viviendas principales tienen mayor peso (90,46%) y Salamanca en el que menor peso tienen (75%) y mayor las viviendas vacías (15,72%, 13.140 viviendas). El distrito con menor porcentaje de viviendas vacías es Retiro (6,37%, 3.605 viviendas).

***Tamaño del parque de vivienda pública***

El parque de vivienda pública en el municipio de Madrid (Tabla 2) es de titularidad de los dos principales operadores públicos: la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid (EMVS), y la Agencia de la Vivienda Social (AVS) de la Comunidad de Madrid. El parque propiedad de la EMVS era en febrero de 2018 de 6.319 viviendas destinadas al alquiler, un 0,48% del parque de viviendas principal existente en 2011. La AVS disponía en marzo de 2018 de 17.757 en propiedad en el municipio de Madrid, un 1,34% de las viviendas principales. Entre ambos operadores alcanzan un exiguo 1,82% del parque de viviendas principal del municipio de Madrid. A pesar de que el parque de titularidad pública en España y en la ciudad de Madrid nunca ha alcanzado cifras significativas respecto a la totalidad del parque residencial, en los últimos años la situación ha sido especialmente dramática en la ciudad de Madrid, al reducirse de forma muy significativa el parque, tanto municipal como autonómico, tras la venta sistemática de buena parte del parque residencial que poseían entre los años 2012 y 2015.

	EMVS		AVS		Total parque público (EMVS + AVS)	
	Nº	% VP	Nº	% VP	Nº	% VP
<b>Total MADRID</b>	<b>6.319</b>	<b>0,48</b>	<b>17.757</b>	<b>1,34</b>	<b>24.076</b>	<b>1,82</b>

Tabla 2. Parque de vivienda pública en el municipio de Madrid en 2018. Fuentes: inventario de la EMVS a febrero de 2018 y datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social (AVS) de la Comunidad de Madrid a marzo de 2018.

***Régimen de tenencia***

La propiedad es el régimen de tenencia predominante en la ciudad de Madrid, con un 73,19% de las viviendas principales (966 mil viviendas). De ellas, 596 mil se encontraban totalmente pagadas en 2011 o habían sido obtenidas mediante herencia o donación, y 369 mil tenían pagos pendientes correspondientes a hipotecas (Tabla 3). El 20% de las viviendas principales se encontraba en régimen de alquiler, 264 mil viviendas, y un 6,8%, 89 mil viviendas, en otras formas de tenencia (cesión gratuita o a bajo precio y otras formas).

Las diferencias entre las tres áreas de la ciudad resultan muy significativas. En la Almendra central es donde menor peso tenía la propiedad (64,76%) y mayor el alquiler (26,70%) y otras formas (8,54%). En el extremo opuesto se encuentra la Periferia sur, donde tenía mayor predominio la

propiedad (78,61%) y menor el alquiler (15,74%) y otras formas (5,65%). La diferencia entre viviendas con hipotecas entre ambas áreas es de casi diez puntos porcentuales. El parque de mayor tamaño es el de propiedad pagada en la Periferia sur (261 mil viviendas).

		VP - Propiedad				VP - Alquiler	
		Pagada o heredada		Pagos pendientes			
		Nº	% VP	Nº	% VP	Nº	% VP
AC	Almendra central	188.280	42,42	99.170	22,34	118.520	26,70
PN	Periferia norte	147.205	46,86	89.715	28,56	57.100	18,18
PS	Periferia sur	261.225	46,44	180.960	32,17	88.515	15,74
<b>Total MADRID</b>		<b>596.710</b>	<b>45,19</b>	<b>369.845</b>	<b>28,01</b>	<b>264.135</b>	<b>20,00</b>

*Distritos con % máximos y mínimos*

	Distrito	% VP	Distrito	% VP	Distrito	% VP
Máximos	14. Moratal.	59,96	18. Villa Vall.	46,37	01. Centro	39,55
Mínimos	01. Centro	30,33	07. Chamberí	17,53	14. Moratal.	10,57

Tabla 3. Régimen de tenencia del parque de viviendas principales. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011.

Moratalaz era el distrito con mayor porcentaje de viviendas pagadas o heredadas (59,96%), y menor peso del alquiler (10,57%). En el distrito Centro la situación era la opuesta: menor peso de la vivienda pagada o heredada (30,33%) y mayor peso del alquiler (39,55%). El distrito cuyo parque tenía más viviendas hipotecadas era Villa de Vallecas (el 46,37%) y el que menos era Chamberí (el 17,53%).

**Antigüedad**

Más de la mitad del parque residencial a la ciudad de Madrid fue construido durante el franquismo (el 58%, 888 mil viviendas). Durante la democracia se construyó el 28,8% (441 mil viviendas) y el parque anterior a la Guerra Civil es únicamente el 11,3% (173 mil viviendas).

Aunque tanto en la Almendra como en las dos periferias (Tabla 4) más de la mitad del parque se construyó durante el franquismo, como es esperable fruto del desarrollo urbano de la ciudad, la Almendra es más antigua, con un 28,47% del parque anterior a la Guerra Civil, 158 mil viviendas, y sólo un 18,70% construido durante la democracia, 152 mil viviendas. Los parques de ambas periferias son más nuevos, con alrededor de un tercio construido durante la democracia, entorno un 60% del franquismo y porcentajes por debajo del 3% anteriores a 1940. El parque más grande es el construido en la periferia sur durante el franquismo (403 mil viviendas).

		VF - PG. Preguerra Anteriores a 1940		VF - F. Franquismo 1940-1980		VF - D. Democracia 1980-2011	
		Nº	% VF	Nº	% VF	Nº	% VF
AC	Almendra central	152.385	28,47	276.310	51,62	100.075	18,70
PN	Periferia norte	9.535	2,71	207.990	59,18	127.440	36,26
PS	Periferia sur	11.740	1,82	403.875	62,69	213.845	33,19
<b>Total MADRID</b>		<b>173.660</b>	<b>11,34</b>	<b>888.175</b>	<b>58,01</b>	<b>441.360</b>	<b>28,83</b>

\* Los porcentajes de filas no suman 100 porque no consta la antigüedad de un 1,81% de las VF

*Distritos con % máximos y mínimos*

	Distrito	% VF	Distrito	% VF	Distrito	% VF
Máximos	01. Centro	69,68	10. Latina	81,14	18. Villa Vall.	65,65
Mínimos	18. Villa Vall.	0,14	01. Centro	16,00	04. Salaman.	7,47

Tabla 4. Antigüedad del parque de viviendas familiares. Fuente: elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011.

El distrito Centro es el del parque más antiguo (casi un 70% anterior a 1940) y en el que el peso del parque del franquismo es menor (sólo un 16%). En el extremo opuesto se encuentra Villa de Vallecas, con un parque anterior a la Guerra Civil residual (el 0,14%) y casi dos tercios (el 65,65%) construido en democracia. El distrito con mayor parque construido en el franquismo es Latina (el 81,14%) y en el distrito de Salamanca es donde menor peso tiene el parque construido desde 1980 (el 7,47%).

Al igual que para la totalidad del parque, casi un 60% del parque vacío se construyó durante el franquismo (Tabla 5). Sin embargo, el parque vacío es más antiguo que el principal, y casi un 17% (unas 26 mil viviendas) del mismo es anterior a 1940. Al contrario, el parque vacío construido durante la democracia es menor en peso respecto al total, aunque resulta significativo que unas 35 mil construidas desde 1980 se encuentren desocupadas.

Las diferencias entre la antigüedad del parque vacío en la Almendra y las dos periferias son destacables: en la Almendra tiene menor peso que para el parque total las construidas durante el franquismo (45,86% frente a 51,62%), y en ambas periferias, al contrario. El parque vacío de mayor tamaño se localiza en la periferia sur y fue construido durante el franquismo (45 mil viviendas).

Por distritos, Centro es en el que el parque más antiguo tiene mayor peso en el de viviendas vacías, el 71% de las viviendas desocupadas son anteriores a 1940, y en el que el parque del franquismo el menor (el 12,63%). En Villa de Vallecas y San Blas, según los datos del Censo 2011, no existía parque vacío anterior a la Guerra Civil. En Latina la mayor parte del parque vacío es del franquismo (el 85,95%) y en Villa de Vallecas de la democracia (el 76,85%). En el distrito de Salamanca es donde el parque construido desde 1980 supone menos porcentaje del parque vacío (el 9,44%).

		<i>VV - PG. Preguerra</i>		<i>VV - F. Franquismo</i>		<i>VV - D. Democracia</i>	
		<i>Anteriores a 1940</i>		<i>1940-1980</i>		<i>1980-2011</i>	
		<i>Nº</i>	<i>% VV</i>	<i>Nº</i>	<i>% VV</i>	<i>Nº</i>	<i>% VV</i>
<b>AC</b>	<b>Almendra central</b>	21.965	36,57	27.545	45,86	10.040	16,72
<b>PN</b>	<b>Periferia norte</b>	1.260	4,70	17.100	63,75	8.175	30,48
<b>PS</b>	<b>Periferia sur</b>	2.765	4,18	45.295	68,42	17.045	25,75
	<b>Total MADRID</b>	<b>25.990</b>	<b>16,98</b>	<b>89.940</b>	<b>58,75</b>	<b>35.260</b>	<b>23,03</b>

\* Los porcentajes de filas no suman 100 porque no consta la antigüedad de un 1,24% de las VV

*Distritos con % máximos y mínimos*

	<i>Distrito</i>	<i>% VV</i>	<i>Distrito</i>	<i>% VV</i>	<i>Distrito</i>	<i>% VV</i>
Máximos	01. Centro	71,03	10. Latina	85,95	18. Villa Vall.	76,85
Mínimos	18. Villa Vall. 20. San Blas	0,00	01. Centro	12,63	04. Salaman.	9,44

Tabla 5. Antigüedad del parque de viviendas vacías. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011.

**Estado de conservación**

Casi el 5% del parque de viviendas principales presentaba en 2011 problemas de conservación (unas 64 mil viviendas). Las viviendas en alquiler se encontraban en peor estado, con un 7,69% con carencias, unas 20 mil viviendas, y el parque vacío era el peor conservado, con un 11,83% de viviendas con carencias, unas 15 mil viviendas.

El parque con problemas de conservación se concentraba en la Periferia sur y en la Almendra central, con peores indicadores de conservación que el promedio municipal, tanto para el parque de viviendas principales, como para el parque vacío y en alquiler. El parque de la Periferia norte es

el que se encontraba en mejor estado de conservación, con indicadores mejores que los municipales para los tres parques analizados.

*Viv. Con carencias de conservación (Ruinoso + Malo + Deficiente)*

		VP - Viv. Principales		VP - Alquiler		VV - Viv. Vacías	
		Nº	% VP	Nº	% VP - Alq	Nº	% VV
		AC	Almendra central	25.535	5,75	10.270	8,67
PN	Periferia norte	8.080	2,57	2.035	3,56	1.200	4,47
PS	Periferia sur	30.265	5,38	8.005	9,04	7.830	11,83
	<b>Total MADRID</b>	<b>63.880</b>	<b>4,84</b>	<b>20.310</b>	<b>7,69</b>	<b>15.825</b>	<b>10,34</b>

*Distritos con % máximos y mínimos*

	Distrito	% VP	Distrito	% VP - Alq	Distrito	% VV
Máximos	02. Arganz.	11,72	02. Arganz.	19,71	13. Puente V.	26,65
Mínimos	03. Retiro	0,91	19. Vicálvaro	0,69	14. Moratalaz	0,00

Tabla 6. Estado de conservación de los parques de viviendas principales, en alquiler y vacías. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011.

El distrito con los parques principal y en alquiler en peor estado era Arganzuela, en el que un 11,72% y un 19,71%, respectivamente, de los mismos presentaban carencias de conservación. El parque de viviendas vacías peor conservado era el de Puente de Vallecas, con un 26,65% del mismo con problemas. Los distritos con los parques mejor conservados, y cifras residuales de viviendas con problemas de conservación según el Censo de 2011, eran: Retiro para el parque principal, Vicálvaro para el parque en alquiler, y Moratalaz para el parque vacío.

**Tamaños de vivienda**

Las viviendas predominantes en la ciudad de Madrid por tamaño eran las viviendas de 2 y 3 dormitorios, que suponían  $\frac{3}{4}$  del total de viviendas principales existentes (el 75,60%, 998 mil viviendas). El siguiente grupo más numeroso era el de viviendas de 4 o más dormitorios, el 16,15% del parque principal, 213 mil viviendas. Las viviendas de 1 único dormitorio o estudios son las menos numerosas, con un 8,26% y 109 mil viviendas.

Las diferencias entre los tamaños de vivienda de los parques de vivienda principal, tanto por áreas, como por distritos, son muy significativas. El parque de la Almendra central era el más polarizado, con mayor presencia de viviendas grandes (21,01% de 4 o más dormitorios) y pequeñas (12,54% de 1 dormitorio), y menor presencia de las viviendas más frecuentes en la ciudad (66,45% de 2 y 3 dormitorios). En las dos periferias existían menos viviendas de 1 dormitorio que el promedio municipal, pero en la Periferia norte tenían mayor presencia las viviendas mayores (19,53% de 4 o más dormitorios) que en la Periferia sur, donde la mayor parte eran viviendas convencionales de 2 o 3 dormitorios (el 83,67%).

		VP - 1 dormitorio		VP - 2 o 3 dormitorios		VP - 4 o más dormitorios	
		Nº	% VP	Nº	% VP	Nº	% VP
		AC	Almendra central	55.665	12,54	294.990	66,45
PN	Periferia norte	20.120	6,40	232.670	74,06	61.350	19,53
PS	Periferia sur	33.250	5,91	470.605	83,67	58.615	10,42
	<b>Total MADRID</b>	<b>109.035</b>	<b>8,26</b>	<b>998.265</b>	<b>75,60</b>	<b>213.225</b>	<b>16,15</b>

*Distritos con % máximos y mínimos*

	Distrito	% VP	Distrito	% VP	Distrito	% VP
Máximos	01. Centro	25,56	12. Usera	86,33	04. Salaman.	29,00
Mínimos	14. Moratalaz	1,98	04. Salaman.	60,39	12. Usera	7,38

Tabla 7. Tamaños de vivienda del parque de viviendas principal. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2011.

En los extremos se encontraban los distritos Centro y Salamanca, con mayor porcentaje de viviendas pequeñas y grandes, respectivamente un 25,56% de 1 dormitorio y un 29% de 4 o más dormitorios, y los de Moratalaz y Usera, con los menores (1,98% de viviendas pequeñas y 7,38% de grandes respectivamente). Los distritos con mayor y menor concentración de las viviendas más frecuentes en la ciudad, de 2 y 3 dormitorios, eran Usera (86,33%) y Salamanca (60,39%).

### 2.3. La población

#### *Población y hogares*

En 2017 la población total de la ciudad de Madrid era de 3,18M habitantes, que constituían 1,26M de hogares. El tamaño medio del hogar en la ciudad era de 2,51 personas por hogar.

El área más poblada era la Periferia sur, con 1,4M habitantes y 538 mil hogares, seguida de la Almendra central, con 980 mil habitantes y 424 mil hogares. La Periferia norte era la menos poblada, con 795 mil habitantes y 303 mil hogares. El tamaño medio del hogar difiere de forma significativa entre la Almendra central, donde los hogares son menores, con un promedio de 2,31 personas por hogar, y ambas periferias, con tamaños de hogar superiores al promedio municipal (2,62 en Periferia norte y 2,61 en Periferia sur).

El distrito más poblado era Carabanchel, con un 7,67% de la población municipal, y el de mayor número de hogares Latina, con un 7,43% de ellos. El menos poblado y con menos hogares era Barajas. El mayor tamaño medio de hogar era en Vicálvaro con 2,75 personas por hogar, y el más pequeño en de Centro, con 1,99.

		<i>Población total</i>		<i>Hogares totales</i>		<i>Tamaño hogar</i>
		<i>Nº</i>	<i>% Total</i>	<i>Nº</i>	<i>% Total</i>	
AC	Almendra central	980.823	30,82	424.082	33,49	2,31
PN	Periferia norte	795.526	25,00	303.883	24,00	2,62
PS	Periferia sur	1.405.826	44,18	538.233	42,51	2,61
	<b>Total MADRID</b>	<b>3.182.175</b>	<b>100,00</b>	<b>1.266.198</b>	<b>100,00</b>	<b>2,51</b>

#### *Distritos con % máximos y mínimos*

	<i>Distrito</i>	<i>% Total</i>	<i>Distrito</i>	<i>% Total</i>	<i>Distrito</i>	<i>Tamaño hogar</i>
Máximos	11. Caraban.	7,67	10. Latina	7,43	19. Vicálvaro	2,75
Mínimos	21. Barajas	1,47	21. Barajas	1,38	01. Centro	1,99

Tabla 8. Población y hogares en 2017. Fuente: Elaboración propia a partir de Padrón 2017.

#### *Renta disponible de los hogares*

La renta disponible de los hogares es probablemente la variable de mayor contraste y diferenciación entre áreas y distritos en la ciudad de Madrid. Las rentas medias y altas se concentran en la Almendra central y en la Periferia norte, las rentas bajas en la Periferia sur. Con todo, las diferencias entre distritos son significativas en el interior de cada área.

Tanto la Almendra central (45.387€) como la Periferia norte (46.024€) tienen rentas medias por hogar superiores, un 17,7% y 19,39% respectivamente, a la renta media municipal (38.550€). En la Periferia sur la renta (28.981€) es un casi un 25% inferior a la media municipal (Tabla 9).

Las mayores diferencias de rentas por hogar se dan en los distritos de la Almendra central, con una diferencia de más de 29 mil € entre el distrito de mayor renta (Chamartín, con 60.948€) y el de menor (Centro, con 31.378€ y por debajo del promedio de la ciudad). En la Periferia norte, todos los distritos excepto Ciudad Lineal (36.833€) tienen rentas por hogar superiores a la media, y el distrito de mayor renta es Moncloa-Aravaca (56.444€). En la Periferia sur todos los distritos

tienen rentas inferiores al promedio de la ciudad y el rango de rentas por distrito es el menor de las tres áreas, con sólo unos 10 mil € entre el distrito de menor renta, Puente de Vallecas (24.688€), y el de mayor renta, Moratalaz (34.753€).

<i>Renta neta media de los hogares</i>						
		<i>Media</i>	<i>Mínimo</i>		<i>Máximo</i>	
		<i>€/hogar</i>	<i>Distrito</i>	<i>€/hogar</i>	<i>Distrito</i>	
					<i>€/hogar</i>	
AC	Almendra central	45.387	01. Centro	31.378	05. Chamart.	60.948
PN	Periferia norte	46.024	15. Ciud. Lin.	36.833	09. Moncl.-Ar	56.444
PS	Periferia sur	28.981	13. Puente V.	24.688	14. Moratalaz	34.753
<b>Total MADRID</b>		<b>38.550</b>	<b>13. Puente</b>	<b>24.688</b>	<b>05. Chamart</b>	<b>60.948</b>

Tabla 9. Renta neta media de los hogares 2015. Fuente: Elaboración propia a partir de Urban Audit 2015.

## 2.4. El mercado inmobiliario

### *Transacciones de vivienda*

Las transacciones de vivienda en la ciudad de Madrid se redujeron entre 2007 y 2013 casi un 50% hasta las 20 mil anuales debido a la crisis económica, con una leve recuperación en el año 2010 (Gráfico 1). A partir de 2013 las transacciones han mantenido un ritmo sostenido de crecimiento, fundamentado en el mercado de segunda mano, cuyo incremento supuso un 93% del incremento de las transacciones entre 2013 y 2017. En 2017 las transacciones totales fueron 39.243, casi la misma cifra que en 2007. El mercado de vivienda usada muestra, por tanto, un gran dinamismo en los últimos años, mientras el de vivienda nueva ha retrocedido sustancialmente.

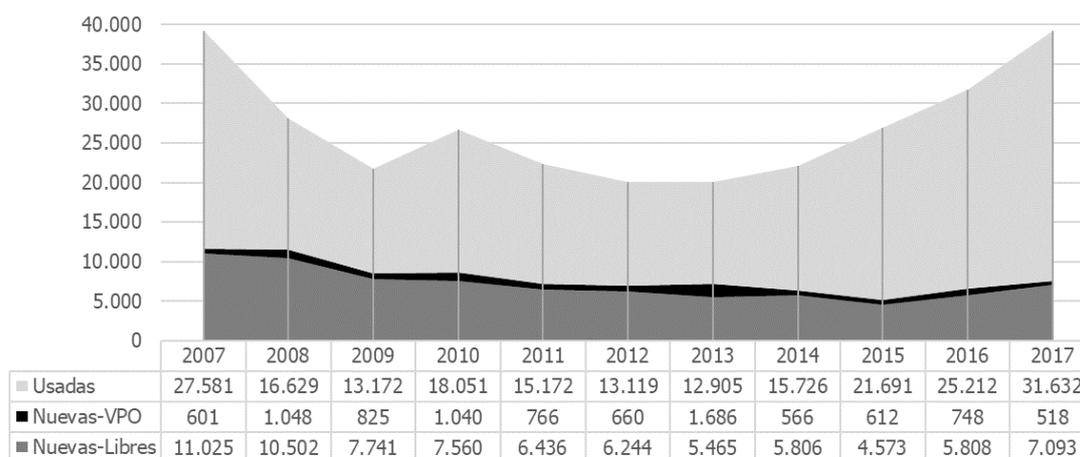


Gráfico 1. Transacciones de vivienda en el periodo 2007-2017. Fuente: Elaboración propia a partir de Estadística registral inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

En el último trienio, 2015-2017, el promedio anual de transacciones fue de 32.629, con predominio casi absoluto del mercado de vivienda usada (el 80,2%) y un peso del mercado de vivienda protegida residual del 1,9% con un promedio de 626 transacciones anuales.

	2015-2017		
	Total	Anual	%
Nuevas-Libres	17.474	5.825	17,9
Nuevas-VPO	1.878	626	1,9
Usadas	78.535	26.178	80,2
<b>TOTAL transacciones</b>	<b>97.887</b>	<b>32.629</b>	<b>100,0</b>

Tabla 10. Transacciones de vivienda en el trienio 2015-2017. Fuente: Elaboración propia a partir de Estadística registral inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

La actividad de transacciones de vivienda en el último año, 2017, ha sido mayor en la Periferia norte, con 27,2 transacciones totales por cada 1.000 viviendas familiares, y la Almendra central, con un índice de 26,0 (Tabla 11). El mercado de vivienda usada ha estado significativamente más activo en la Almendra central con 24,7 transacciones por cada 1.000 viviendas familiares, que en ambas periferias. La menor actividad del mercado se registró en la Periferia sur, con ratios inferiores a los promedios municipales, tanto para el total del mercado (21,9 frente a 25,6), como para el mercado de vivienda de segunda mano (16,7 frente a 20,7).

Transacciones de vivienda en 2017							
Total (viv. nueva + usada)			Viv. usada				
	Nº	% Total	Transacc / 1.000VF	Nº	% Usada	Transacc / 1.000VF	
AC	Almendra central	13.920	35,47	26,0	12.951	40,94	24,2
PN	Periferia norte	9.555	24,35	27,2	6.600	20,86	18,8
PS	Periferia sur	14.136	36,02	21,9	10.759	34,01	16,7
<b>Total MADRID</b>		<b>39.243</b>	<b>100,00</b>	<b>25,6</b>	<b>31.632</b>	<b>100,00</b>	<b>20,7</b>

\* Los % de columnas no suman 100 porque no consta el distrito en 1.632 transacc. totales y en 1.322 de viv. usada

Distritos con % máximos y mínimos		Transacc. totales / 1.000VF	Distrito	Transacc viv. usada / 1.000VF
Máximos	09. Moncloa-Aravaca	31,35	01. Centro	29,91
Mínimos	19. Vicálvaro	17,65	08. Fuencarral-El Pardo	13,78

Tabla 11. Transacciones de vivienda en 2017. Fuente: Elaboración propia a partir de Estadística registral inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

### Licencias concedidas de obra nueva

La actividad inmobiliaria de obra nueva sufrió un descenso brusco como consecuencia de la crisis inmobiliaria. Como se aprecia en el Gráfico 2, las licencias de obra nueva concedidas descendieron paulatinamente hasta el año 2010, pasando de 18 mil viviendas a iniciar en 2005 a 2.500 viviendas en 2010. Durante los años 2011 y 2019 se recuperó ligeramente la producción hasta las 5.000 viviendas anuales, para caer de nuevo en 2013 a 3.000 viviendas. Desde 2014 la producción de vivienda nueva ha crecido paulatinamente hasta situarse en las 6.524 viviendas previstas en 2017.

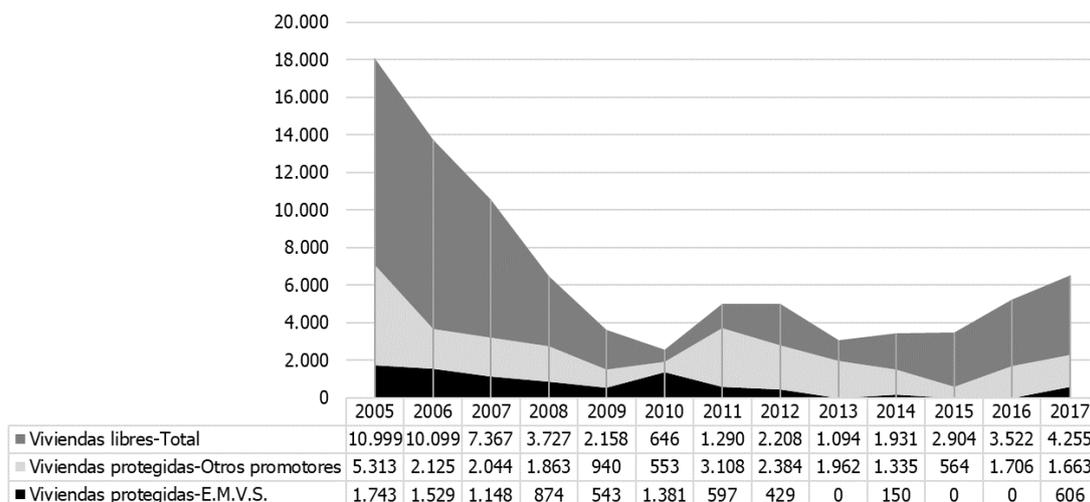


Gráfico 2. Viviendas construibles de obras de nueva edificación por régimen de protección y promotor.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

En el trienio 2015-2017, la producción anual media ha sido de unas 5 mil viviendas y ha estado liderada por la vivienda libre, con un 70,2%, unas 3.500 viviendas, del total de licencias concedidas

(Tabla 12). La producción de la EMVS supuso un 4% del total con 202 viviendas de promedio anual, y la de vivienda protegida de otros promotores un 25,8%, con un promedio anual de 1.311 viviendas.

	2015-2017		
	Total	Anual	%
Viviendas protegidas-E.M.V.S.	606	202	4,0
Viviendas protegidas-Otros promotores	3.933	1.311	25,8
Viviendas libres-Total	10.681	3.560	70,2
<b>TOTAL</b>	<b>15.220</b>	<b>5.073</b>	<b>100,0</b>

Tabla 12. Producción de vivienda nueva en el trienio 2015-2017. Licencias de obra de nueva edificación.  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.  
Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

### Precios de vivienda en compra y alquiler

Los precios de vivienda libre, tanto en compra de segunda mano (Tabla 13), como en alquiler (Tabla 14) se mueven en un rango muy amplio. Los valores mínimos se producen en la Periferia sur, con 2.202€/m<sup>2</sup> la vivienda en compra y 10,0€/m<sup>2</sup> la vivienda en alquiler en el distrito de Villaverde, y los máximos en la Almendra central con 6.542€/m<sup>2</sup> la vivienda en compra y 22,3€/m<sup>2</sup> la vivienda en alquiler en el distrito de Salamanca. Los rangos más amplios entre precios se dan en la Almendra central, tanto para venta como para alquiler, seguidos de la Periferia norte. Las horquillas de precios son mucho menores en los distritos de la Periferia sur.

Precios compra					
		Mínimo		Máximo	
		Distrito	€/m <sup>2</sup>	Distrito	€/m <sup>2</sup>
AC	Almendra central	06. Tetuán	4.218	04. Salaman.	6.542
PN	Periferia norte	15. Ciudad L.	3.350	09. Mocloa-A	4.751
PS	Periferia sur	17. Villaver.	2.202	20. San Blas	3.159
<b>Total MADRID</b>		<b>17. Villaver.</b>	<b>2.202</b>	<b>04. Salaman</b>	<b>6.542</b>

Tabla 13. Precios de compra de vivienda libre. Primer trimestre de 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista.

Precios alquiler					
		Mínimo		Máximo	
		Distrito	€/m <sup>2</sup>	Distrito	€/m <sup>2</sup>
AC	Almendra central	02. Arganz.	15,0	04. Salaman.	22,3
PN	Periferia norte	21. Barajas	12,7	09. Mocloa-A	17,0
PS	Periferia sur	17. Villaver.	10,0	20. San Blas	13,8
<b>Total MADRID</b>		<b>17. Villaver.</b>	<b>10,0</b>	<b>04. Salaman</b>	<b>22,3</b>

Tabla 14. Precios de alquiler de vivienda libre. Primer trimestre de 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista.

En el Gráfico 4 se representan la evolución de los precios de venta de vivienda de segunda mano entre el segundo semestre de 2002 y el segundo semestre de 2018, y en el Gráfico 3 la de los precios de alquiler entre el segundo semestre de 2010 y el segundo semestre de 2018 (no existen datos anteriores a 2010 para alquiler). Los precios para ambos universos se han actualizado a junio de 2018 y se presentan para el promedio de la ciudad de Madrid y para el distrito más caro (Salamanca, tanto en venta como en alquiler) y para el distrito más barato (Villaverde para venta, y Vicalvaro para alquiler) en el segundo semestre de 2018.

Los precios medios de venta (Gráfico 3) en el segundo semestre de 2018 han experimentado un crecimiento continuado desde 2015, tanto para el distrito más caro, como para el más barato y para el promedio de Madrid, aunque aún no han alcanzado los picos máximos alcanzados en el año 2007. En el caso del distrito más caro, Salamanca, los precios se encuentran muy próximos a dicho máximo (a un 5,07% del valor de 2007, 5.930€/m<sup>2</sup> frente a 6.246€/m<sup>2</sup>). Sin embargo, la recuperación de los precios ha sido muy inferior en el promedio de Madrid (en 2018 los precios aún se encuentran un 25,41% por debajo del máximo de 2007, 3.759€/m<sup>2</sup> frente a 5.040€/m<sup>2</sup>), y especialmente lenta en el distrito más barato, Villaverde (el precio de 2018 es 55,35% inferior al de 2007, 1.578€/m<sup>2</sup> frente a 3.534€/m<sup>2</sup>).

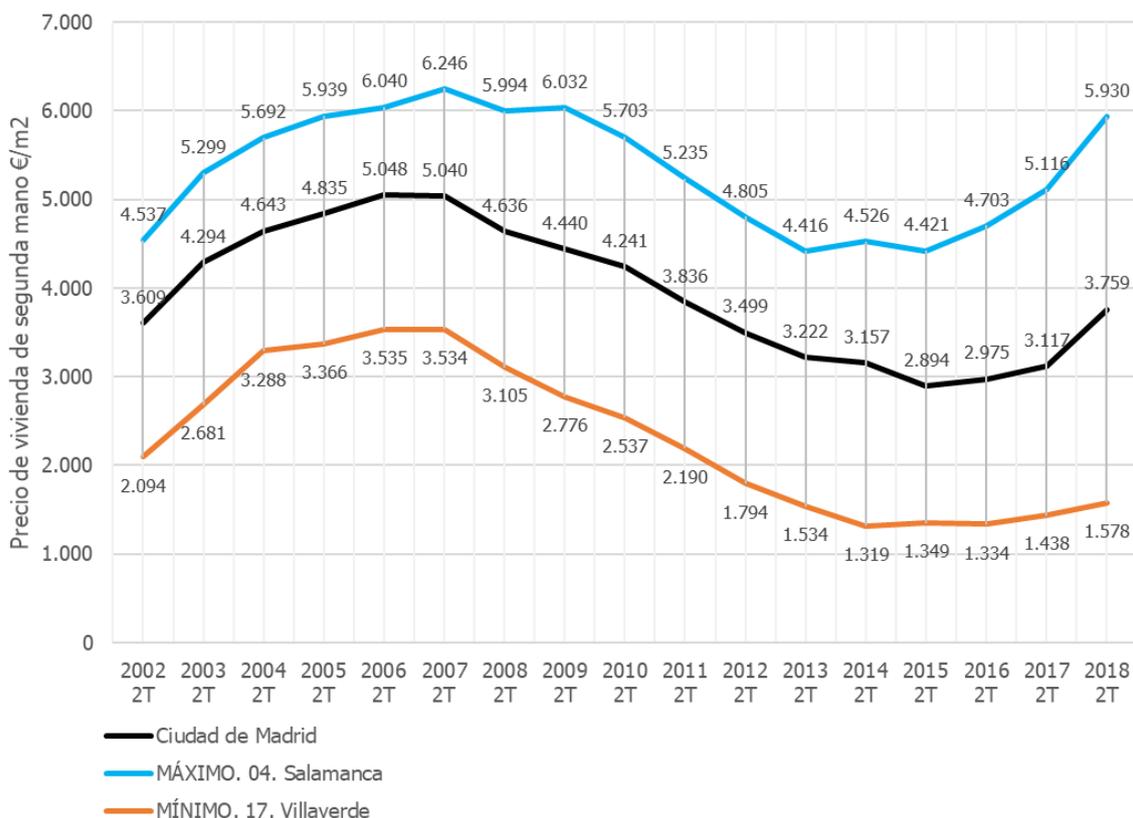


Gráfico 3. Evolución de los precios de venta de vivienda de segunda mano. Promedio de Madrid, y distritos con precios máximo y mínimo en segundo semestre de 2018. Precios actualizados a junio de 2018. Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Respecto a los precios medios de renta (Gráfico 4), y con datos disponibles sólo desde 2010, los precios descendieron entre 2010 y 2013, e iniciaron a partir de ese momento una subida generalizada, aunque más acusada para los distritos más caros. En 2018 el mercado se encuentra en máximos en el periodo 2010-2018, aunque sólo para el promedio de la ciudad de Madrid (16,1€/m<sup>2</sup>) y para el distrito más caro, Salamanca (19,1€/m<sup>2</sup>). En el caso del distrito más barato, el precio de renta en 2018 es ligeramente inferior al primer dato disponible en 2010 (10,0€/m<sup>2</sup> frente a 10,1€/m<sup>2</sup>).

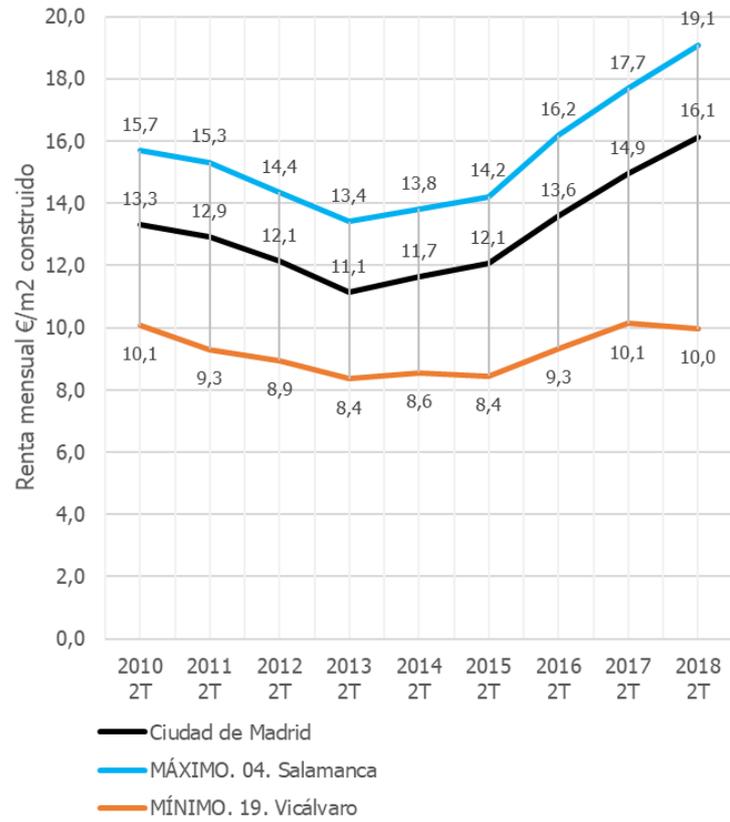


Gráfico 4. Evolución de los precios de alquiler. Promedio de Madrid, y distritos con precios máximo y mínimo en segundo semestre de 2018. Precios actualizados a junio de 2018. Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

**Oferta de alojamiento turístico**

La oferta de viviendas convencionales como alojamientos turísticos a través de plataformas digitales está empezando a tener efectos significativos sobre las zonas centrales de la ciudad. En la Tabla 15 figura la oferta de alojamientos en la plataforma Airbnb en febrero de 2018. El 80% de la oferta se concentra en la Almendra central, con especial incidencia en el distrito Centro, que concentra casi el 52% de la oferta disponible. Este fenómeno está produciendo una fuerte presión sobre el mercado residencial en zonas muy concretas y centrales de la ciudad y está empezando a suponer cifras significativas respecto al parque residencial principal. En la Almendra central la oferta ya suponía casi un 3% del total del parque principal y un 11% del parque principal en alquiler. En el caso del distrito Centro, la oferta de alojamientos, ya supone un 30,39% del parque principal en alquiler existente en 2011. El fenómeno en ambas periferias puede considerarse residual, y en algunos distritos de la Periferia sur la oferta es prácticamente insignificante.

		<i>Viv. Ofertadas Airbnb</i>		<i>% VP</i>	<i>% VP en alquiler</i>
		<i>Nº</i>	<i>% Viv. Ofert.</i>		
<b>AC</b>	<b>Almendra central</b>	13.090	80,24	2,95	11,04
<b>PN</b>	<b>Periferia norte</b>	1.438	8,82	0,46	2,52
<b>PS</b>	<b>Periferia sur</b>	1.785	10,94	0,32	2,02
	<b>Total MADRID</b>	<b>16.313</b>	<b>100,00</b>	<b>1,24</b>	<b>6,18</b>

\* La oferta incluye apartamentos completos, habitaciones y habitaciones compartidas

*Distritos con % máximos y mínimos*

	<i>Distrito</i>	<i>% Viv. Ofert.</i>	<i>Distrito</i>	<i>% VP en alquiler</i>
Máximos	01. Centro	51,95	01. Centro	30,39
Mínimos	19. Vicálvaro	0,20	18. Villa Vall.	0,72

Tabla 15. Oferta de alojamiento turístico en Airbnb. Febrero de 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de InsideAirbnb.



### 3. Características del parque por distritos

#### 3.1. Metodología y fuentes de datos

Con el objetivo de conocer la realidad social y urbana del municipio de Madrid, es imprescindible conocer y analizar la dinámica de los hogares y las condiciones de vida de sus habitantes.

Para ello se va a desarrollar, una caracterización de los hogares y, por otro lado, un análisis de las condiciones de la vivienda en el municipio y sus distritos.

#### *Fuentes de información utilizadas en el diagnóstico de las necesidades de vivienda*

##### Dinámica de los hogares

Por su parte, los datos sobre hogares se han obtenido del Padrón de habitantes del Ayuntamiento de Madrid (2017) y del Censo de Población y Vivienda (2011), en aquellos casos en los que no se dispone información más reciente a escala inframunicipal. Si bien cabe advertir, que en el caso del Censo 2011 hay que tener en cuenta algunas consideraciones. Por primera vez el censo Población y Vivienda desarrollado por el INE se ha elaborado como una encuesta y no propiamente como un censo, y en consecuencia para diferentes variables la muestra utilizada por el INE tiene problemas de representatividad a escala municipal.

A continuación, se muestra cuadro resumen de las fuentes de información utilizadas:

Indicadores	Variables	Fuentes
Hogares	- Tamaño medio del hogar - Composición de los hogares (unipersonales, parejas con o sin hijos, monomarentales, monoparentales, etc.)	- Padrón de habitantes del departamento de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.
	- Proyección de hogares de 2018 a 2031	- Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.
Vivienda	- Viviendas principales y no principales - Régimen de tenencia de la vivienda - Estado del edificio - Estado del edificio de viviendas vacías - Estado del edificio según régimen de tenencia - Hogares según número de dormitorios de la vivienda - Hacinamiento según número de dormitorios - Infraocupación según número de dormitorios - Hacinamiento según superficie útil - Infraocupación según superficie útil	- Censo de Población y Vivienda 2011, INE.
	- Ejecuciones Hipotecarias en la Comunidad de Madrid	- Estadística Consejo General del Poder Judicial – INE.

Figura 2. Cuadro resumen de indicadores y fuentes de información.

##### Metodología de medición del hacinamiento

Apoyándonos en la publicación de la Fundación FOESSA *La vivienda en España en el siglo XXI*, en este informe entendemos el hacinamiento, o sobreocupación de la vivienda, "como un problema de adecuación habitacional que implica problemas de exclusión residencial. Según la definición dada por Alvira, García y Horter<sup>2</sup>, *por grado de hacinamiento se entiende el número de personas que viven en cada vivienda en relación a los metros cuadrados o al número de habitaciones de la misma*" (Alguacil Denche *et al.*, 2013: 265).

<sup>2</sup> ALGUACIL DENCHE, A. et al. (2013): La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. Madrid: Fundación Foessa, Caritas Española Editores.

En este diagnóstico se calcula el hacinamiento de la vivienda mediante los dos métodos propuestos de medición. Por un lado, observando la relación entre el número de dormitorios<sup>3</sup> y el número de personas que habitan en la vivienda, y por otro, a través de la relación entre superficie útil y miembros del hogar.

Para ambas mediciones se han utilizado los datos ofrecidos por el Censo 2011, para los que recordamos que hay que observar dichos datos con cautela, por posibles dificultades de representatividad a escala inframunicipal del último censo. En la medición del hacinamiento en relación con número de dormitorios, se considera que los residentes de una vivienda se encuentran en situación de hacinamiento cuando superan más de dos personas utilizando un dormitorio. Para calcularlo se ha utilizado el esquema propuesto por Alvira, García y Horter:

Proporción de familias que viven en hacinamiento				
Miembros por vivienda	Numero de dormitorios por vivienda			
	1	2	3	4 o más
1				
2				Infraocupación
3				
4				
5				
6				
7				
8 o más				

Figura 3. Esquema para el cálculo del hacinamiento e infraocupación según número de dormitorios. Fuente: Alvira, García, Horter, 1982: 220; citado en Alguacil Denche *et al.*, 2013: 265.

Asimismo, se considera que la vivienda está infrautilizada cuando hay dos dormitorios “sobrantes” en relación con el número de miembros del hogar. Es decir, cuando para un hogar unipersonal hay más de dos dormitorios, y para un hogar con dos miembros hay más de tres dormitorios.

Por otro lado, para la medición del hacinamiento de la vivienda en base a la superficie útil hemos utilizado los umbrales propuestos en Alguacil Denche *et al.* (2013: 267), donde se establece la siguiente clasificación de hacinamiento o infrautilización del espacio (metros cuadrados por persona):

- <10m<sup>2</sup>: Hacinamiento severo
- De 10m<sup>2</sup> a 15m<sup>2</sup>: Hacinamiento moderado
- >15m<sup>2</sup>: Condición mínima aceptable.
- >45 m<sup>2</sup> / >90 m<sup>2</sup>: Infrautilización del espacio.

<sup>3</sup> Para ello se realiza un recálculo que permite convertir el número de habitaciones en número de dormitorios, ya que el número de habitaciones suele contabilizar los dormitorios, el salón y la cocina.

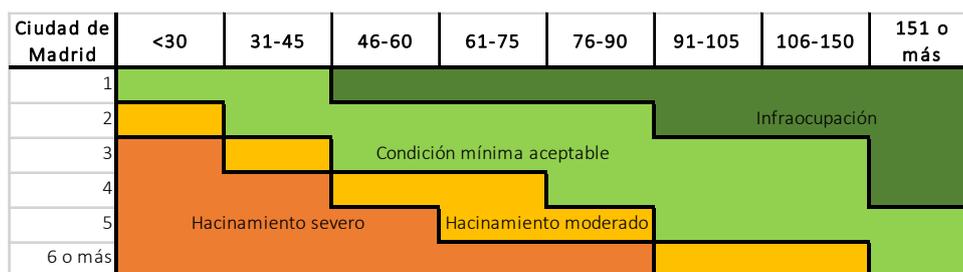


Figura 4. Esquema para el cálculo del hacinamiento y la infraocupación según superficie por habitante.  
Fuente: Alguacil Denche, A. et al. (2013).

### Desahucios

La estadística disponible solo nos ofrece información a escala provincial y únicamente de ejecuciones hipotecarias, por lo que en este trabajo se ofrece la información disponible en el CGPJ y/o el INE.

«La **estadística de ejecuciones hipotecarias** ofrece información sobre las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los Registros de la Propiedad durante el trimestre de referencia, relativas a la totalidad de fincas rústicas y urbanas. Los resultados se desagregan en base a diversas variables como naturaleza de la finca, régimen, estado y titular de las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada.

<http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/La> información sobre las certificaciones de ejecuciones hipotecarias se obtiene a partir de los datos contenidos en los Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) suministra de forma centralizada la información al INE»<sup>4</sup>.

Las ejecuciones hipotecarias en la Ciudad de Madrid se centralizan en los juzgados número 31, 32 y 100, dedicados exclusivamente a ejecuciones hipotecarias.

En el caso de los desahucios motivados por denuncia por falta de pago del alquiler, es más complejo tener información, pues este tipo de denuncias se resuelven en cualquier juzgado. Así mismo ocurre con los desahucios de ocupación de vivienda. Además, esta última implica un delito leve puede conllevar antecedentes penales.

Sobre estos dos últimos, alquileres y ocupaciones, el CGPJ no ofrece ninguna información en sus informes.

### Proyección de hogares

Uno de los objetivos del análisis demográfico consiste en desvelar las tendencias futuras de los fenómenos y ayudar de esta forma a definir la evolución probable de las poblaciones, a construir lo que se denomina, de forma completamente general, **las perspectivas de población**.

El pronosticar o simular la población que habrá en un territorio concreto dentro de un periodo de tiempo determinado, no sólo resulta de interés o utilidad demográfica, si no que nos permite prever escenarios futuros a los que las políticas públicas deberán hacer frente, como es el caso de las políticas urbanas y las necesidades de vivienda.

Con el objetivo de hacer un **diagnóstico prospectivo** se incluye la proyección hogares con horizonte 2031, facilitada por el Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Madrid. Para su elaboración se utilizan el Método de los Componentes. Este método atiende a los distintos factores

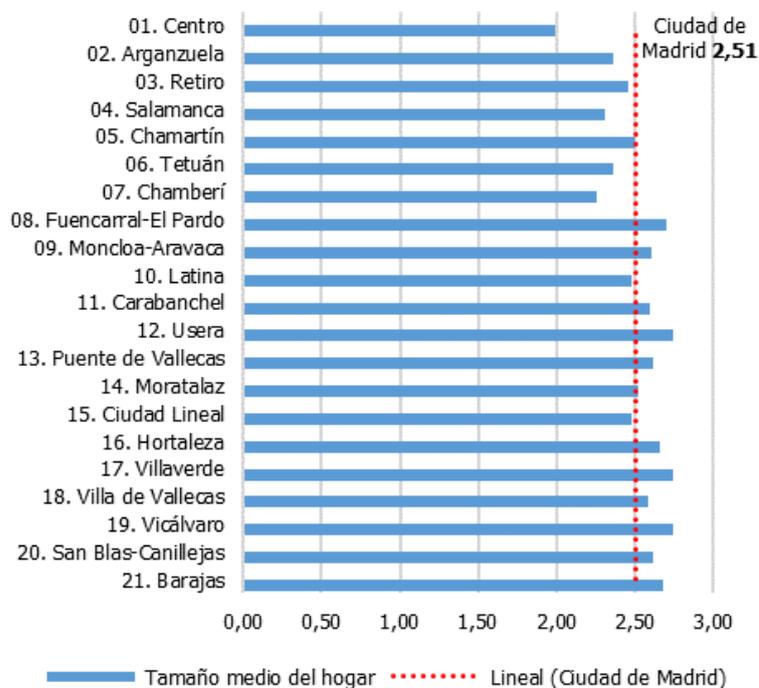
<sup>4</sup> Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

[http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757).

que alteran el volumen y estructura de la población: fecundidad, mortalidad y movilidad. Las hipótesis que se plantean sobre cada uno de estos componentes se aplican a la población inicial, obteniendo la población en el periodo t+1.

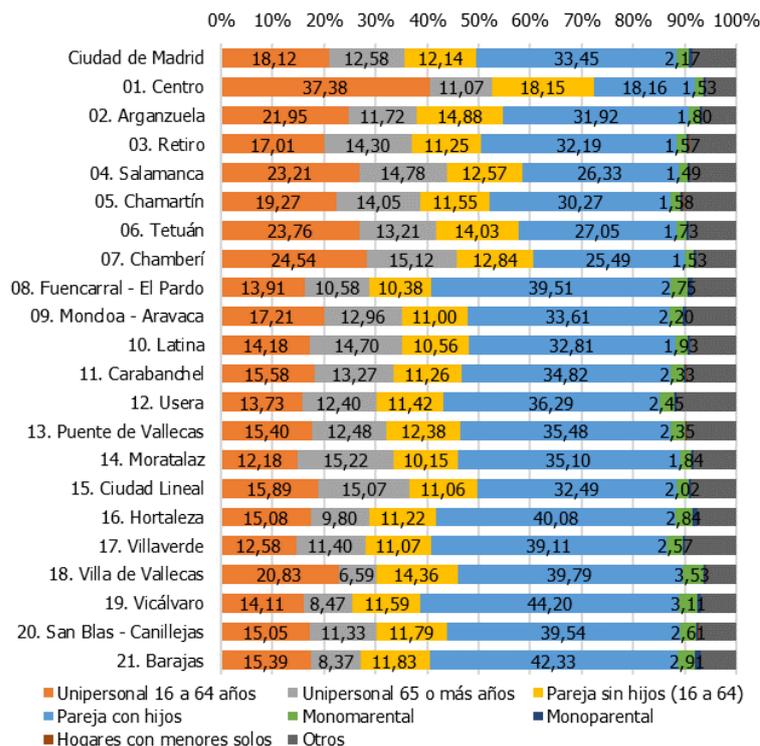
### 3.2. Resumen información ciudad de Madrid

#### Composición de hogares



Distrito / Barrio	Total	Tamaño medio del hogar
<b>Ciudad de Madrid</b>	1.266.198	2,51
<b>01. Centro</b>	66.199	1,99
<b>02. Arganzuela</b>	64.160	2,37
<b>03. Retiro</b>	48.253	2,46
<b>04. Salamanca</b>	62.100	2,32
<b>05. Chamartín</b>	57.252	2,51
<b>06. Tetuán</b>	65.158	2,36
<b>07. Chamberí</b>	60.960	2,25
<b>08. Fuencarral-El Pardo</b>	88.182	2,71
<b>09. Moncloa-Aravaca</b>	44.893	2,60
<b>10. Latina</b>	94.042	2,49
<b>11. Carabanchel</b>	93.842	2,60
<b>12. Usera</b>	49.118	2,74
<b>13. Puente de Vallecas</b>	87.060	2,61
<b>14. Moratalaz</b>	37.385	2,52
<b>15. Ciudad Lineal</b>	85.659	2,48
<b>16. Hortaleza</b>	67.665	2,67
<b>17. Villaverde</b>	51.968	2,74
<b>18. Villa de Vallecas</b>	40.364	2,59
<b>19. Vicálvaro</b>	25.492	2,75
<b>20. San Blas-Canillejas</b>	58.962	2,62
<b>21. Barajas</b>	17.484	2,68

Gráfico 5. Tamaño medio del hogar. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

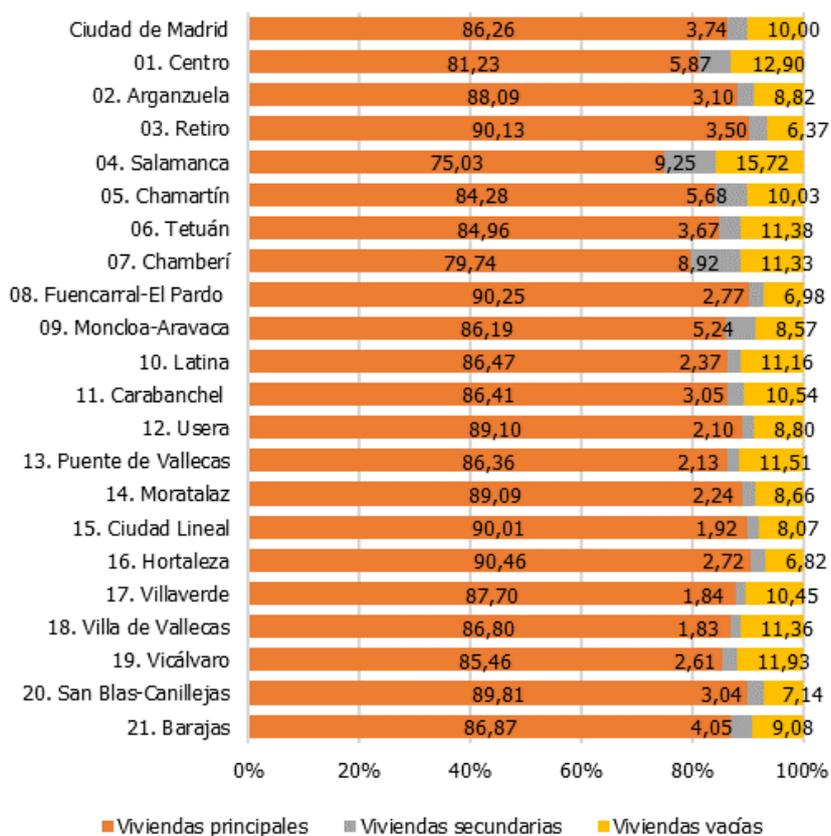


Distrito / Barrio	Composición del hogar (Tipo)							
	Unipersonal 16 a 64 años	Unipersonal 65 o más años	Pareja sin hijos (16 a 64)	Pareja con hijos	Mono-marental <sup>5</sup>	Mono-parental <sup>6</sup>	Hogares con menores solos	Otros
Ciudad de Madrid	229.493	159.292	153.742	423.494	27.419	5.598	1.122	93.339
01. Centro	24.743	7.328	12.017	12.021	1.010	212	94	3.589
02. Arganzuela	14.084	7.518	9.550	20.479	1.152	223	26	3.800
03. Retiro	8.209	6.902	5.429	15.533	756	205	32	3.692
04. Salamanca	14.411	9.178	7.808	16.349	926	219	57	4.819
05. Chamartín	11.032	8.043	6.611	17.333	905	245	44	5.049
06. Tetuán	15.481	8.608	9.140	17.626	1.124	222	81	5.288
07. Chamberí	14.962	9.215	7.829	15.536	934	189	58	4.123
08. Fuencarral - El Pardo	12.262	9.329	9.155	34.842	2.426	669	86	6.411
09. Moncloa - Aravaca	7.727	5.817	4.938	15.089	987	251	51	3.718
10. Latina	13.334	13.821	9.929	30.859	1.814	335	79	6.861
11. Carabanchel	14.619	12.454	10.571	32.678	2.191	357	97	7.701
12. Usera	6.744	6.090	5.608	17.826	1.204	179	56	4.925
13. Puente de Vallecas	13.408	10.863	10.774	30.890	2.042	295	79	7.195
14. Moratalaz	4.554	5.691	3.793	13.122	689	114	12	2.546
15. Ciudad Lineal	13.613	12.912	9.472	27.829	1.733	316	67	6.360
16. Hortaleza	10.201	6.634	7.594	27.117	1.921	478	55	4.428
17. Villaverde	6.539	5.925	5.754	20.324	1.338	221	43	4.399
18. Villa de Vallecas	8.408	2.661	5.795	16.059	1.425	252	31	2.121
19. Vicálvaro	3.597	2.160	2.955	11.267	793	164	14	1.540
20. San Blas - Canillejas	8.874	6.679	6.952	23.314	1.540	305	37	3.720

Gráfico 6. Composición de los hogares. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

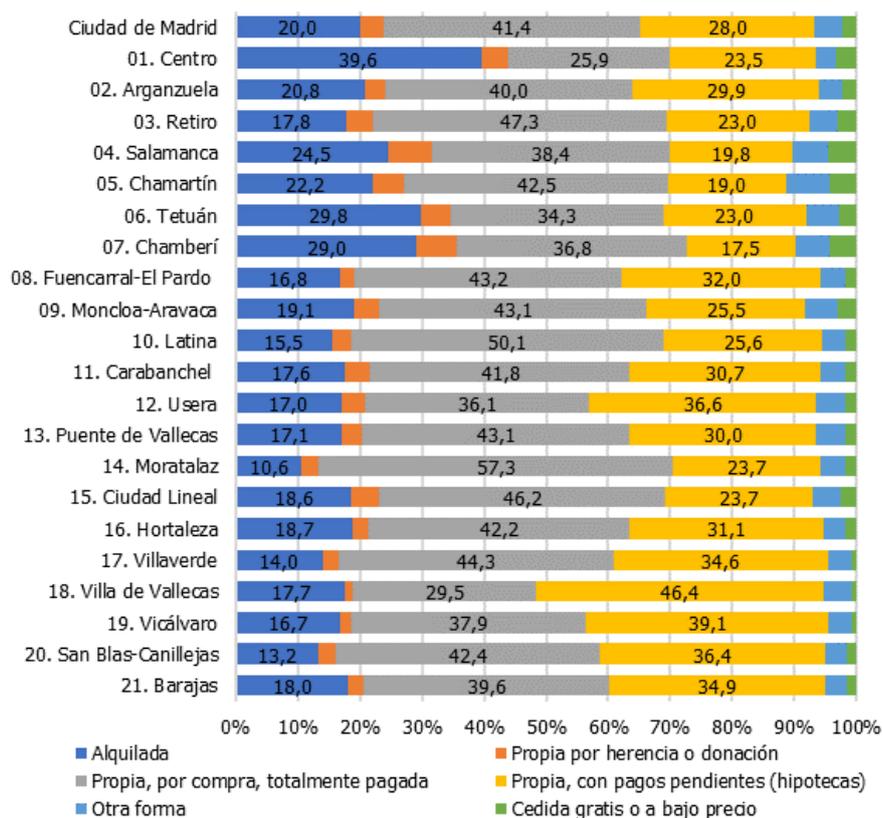
<sup>5</sup> Hogar conformado por una mujer adulta con uno o más menores a su cargo.  
<sup>6</sup> Hogar conformado por un hombre adulto con uno o más menores a su cargo.

### Parque de viviendas



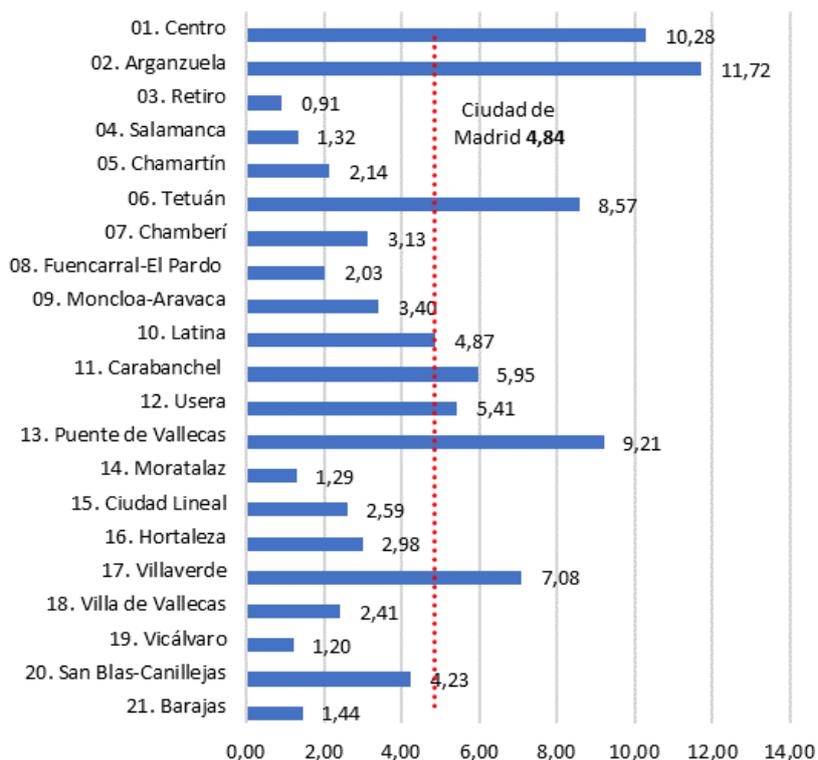
Distrito	Total	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
<b>Ciudad de Madrid</b>	1.530.955	1.320.530	57.325	153.100
01. Centro	86.795	70.500	5.095	11.200
02. Arganzuela	76.260	67.175	2.365	6.725
03. Retiro	56.595	51.010	1.980	3.605
04. Salamanca	83.575	62.705	7.730	13.140
05. Chamartín	72.120	60.785	4.100	7.235
06. Tetuán	80.160	68.100	2.945	9.120
07. Chamberí	79.780	63.620	7.120	9.040
08. Fuencarral-El Pardo	99.260	89.585	2.750	6.925
09. Moncloa-Aravaca	55.125	47.510	2.890	4.725
10. Latina	115.500	99.875	2.735	12.885
11. Carabanchel	115.270	99.610	3.515	12.145
12. Usera	59.285	52.825	1.245	5.215
13. Puente de Vallecas	106.585	92.050	2.265	12.270
14. Moratalaz	44.405	39.560	995	3.845
15. Ciudad Lineal	101.740	91.580	1.950	8.215
16. Hortaleza	74.930	67.780	2.040	5.110
17. Villaverde	61.920	54.305	1.140	6.470
18. Villa de Vallecas	43.520	37.775	795	4.945
19. Vicálvaro	30.305	25.900	790	3.615
20. San Blas-Canillejas	67.450	60.580	2.050	4.815
21. Barajas	20.370	17.695	825	1.850

Gráfico 7. Proporción de viviendas principales, secundarias y vacías. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.



Distrito de residencia	Alquilada	Propia por herencia o donación	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Otra forma	Cedida gratis o a bajo precio
<b>Ciudad de Madrid</b>	264.130	49.920	546.785	369.860	58.690	31.145
01. Centro	27.885	3.095	18.285	16.585	2.400	2.250
02. Arganzuela	13.980	2.115	26.850	20.090	2.630	1.505
03. Retiro	9.075	2.190	24.115	11.715	2.340	1.575
04. Salamanca	15.340	4.430	24.095	12.420	3.640	2.780
05. Chamartín	13.470	2.980	25.850	11.570	4.270	2.640
06. Tetuán	20.290	3.260	23.340	15.635	3.670	1.905
07. Chamberí	18.480	4.240	23.435	11.155	3.595	2.720
08. Fuencarral-El Pardo	15.070	2.040	38.660	28.630	3.460	1.725
09. Moncloa-Aravaca	9.075	1.910	20.485	12.105	2.430	1.510
10. Latina	15.445	3.210	50.085	25.595	3.700	1.840
11. Carabanchel	17.525	4.085	41.625	30.580	4.040	1.755
12. Usera	8.980	2.065	19.045	19.330	2.510	900
13. Puente de Vallecas	15.785	2.990	39.660	27.610	4.395	1.605
14. Moratalaz	4.180	1.045	22.675	9.365	1.630	665
15. Ciudad Lineal	17.065	4.040	42.315	21.705	4.160	2.290
16. Hortaleza	12.700	1.730	28.580	21.100	2.460	1.210
17. Villaverde	7.580	1.385	24.065	18.770	2.060	445
18. Villa de Vallecas	6.675	430	11.150	17.515	1.665	340
19. Vicálvaro	4.330	465	9.805	10.130	940	230
20. San Blas-Canillejas	8.015	1.775	25.665	22.065	2.070	990
21. Barajas	3.190	445	7.000	6.175	630	260

Gráfico 8. Régimen de tenencia de la vivienda. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.



Distrito	Viviendas principales					TOTAL
	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta	
<b>Ciudad de Madrid</b>	2.385	8.765	52.735	1.231.510	25.135	1.320.530
01. Centro	250	1.255	5.745	61.805	1.445	70.500
02. Arganzuela	405	1.470	5.995	58.010	1.290	67.175
03. Retiro	15	130	320	49.645	900	51.010
04. Salamanca	35	105	685	60.975	905	62.705
05. Chamartín	45	95	1.160	59.165	320	60.785
06. Tetuán	130	775	4.930	61.815	450	68.100
07. Chamberí	35	320	1.635	61.265	365	63.620
08. Fuencarral-El Pardo	110	75	1.630	86.155	1.610	89.585
09. Moncloa-Aravaca	25	200	1.390	45.235	660	47.510
10. Latina	205	570	4.090	93.350	1.665	99.875
11. Carabanchel	95	755	5.080	90.035	3.645	99.610
12. Usera	315	275	2.270	48.850	1.120	52.825
13. Puente de Vallecas	200	905	7.370	81.480	2.095	92.050
14. Moratalaz	95	0	415	38.910	140	39.560
15. Ciudad Lineal	85	260	2.030	88.115	1.085	91.580
16. Hortaleza	120	495	1.405	63.755	2.005	67.780
17. Villaverde	60	845	2.940	49.105	1.360	54.305
18. Villa de Vallecas	40	175	695	36.070	800	37.775
19. Vicálvaro	0	0	310	23.785	1.805	25.900
20. San Blas-Canillejas	75	10	2.475	57.130	890	60.580
21. Barajas	40	50	165	16.845	595	17.695

Gráfico 9. Estado de las viviendas principales. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.

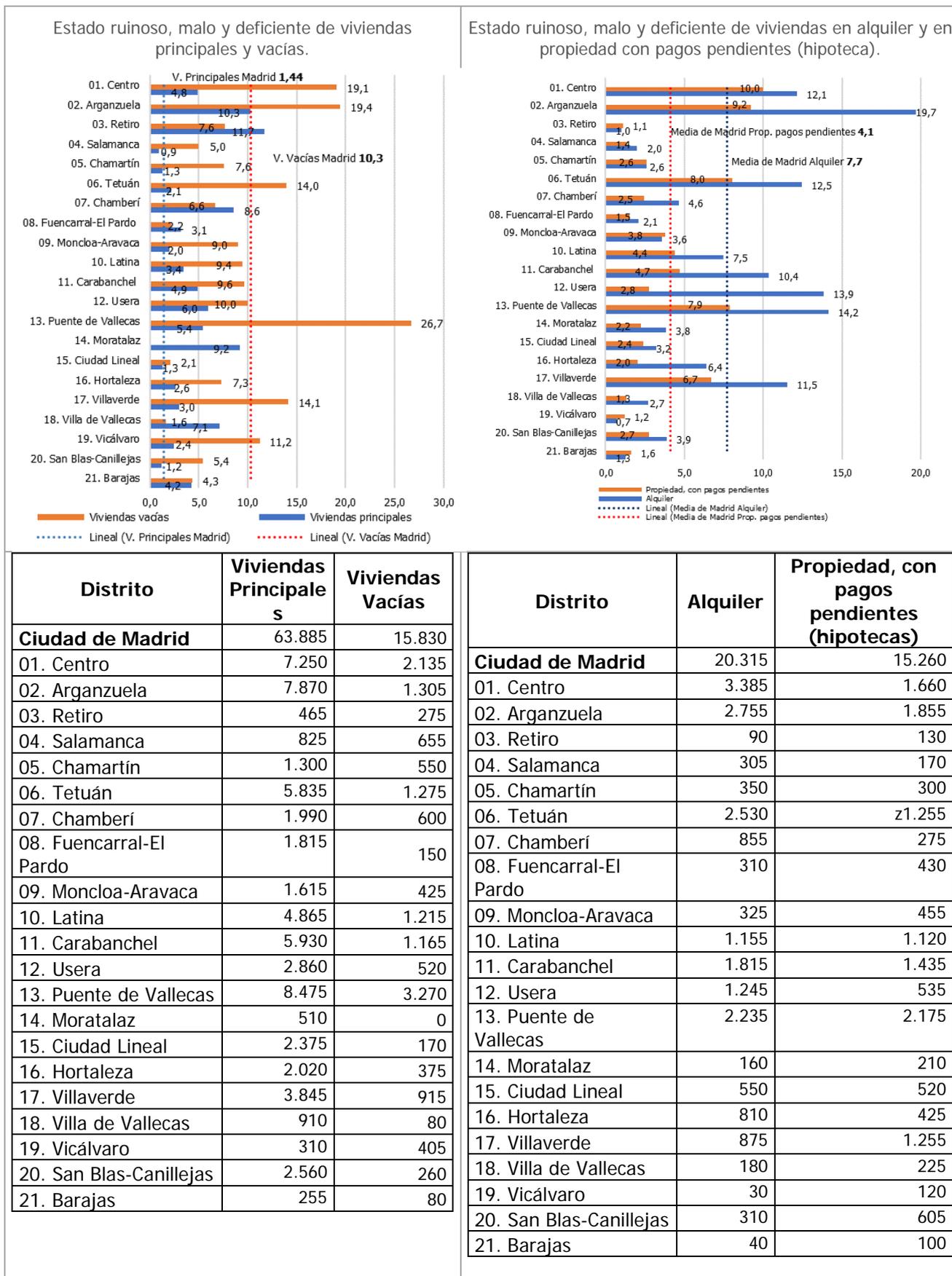
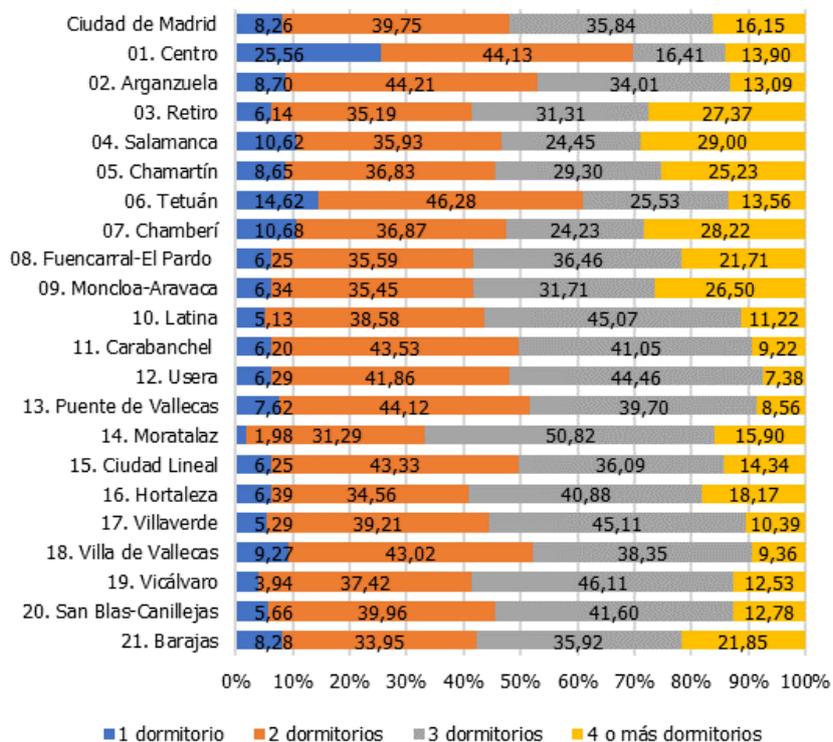


Gráfico 10. Estado de las viviendas principales y vacías y alquiladas y con pagos pendientes. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.

### Sobreocupación e infraocupación de hogares



Distrito de residencia	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 o más dormitorios
<b>Ciudad de Madrid</b>	109.035	524.940	473.340	213.220
01. Centro	18.020	31.115	11.570	9.800
02. Arganzuela	5.845	29.695	22.845	8.790
03. Retiro	3.130	17.950	15.970	13.960
04. Salamanca	6.660	22.530	15.335	18.185
05. Chamartín	5.255	22.385	17.810	15.335
06. Tetuán	9.960	31.520	17.390	9.235
07. Chamberí	6.795	23.460	15.415	17.955
08. Fuencarral-El Pardo	5.595	31.880	32.660	19.450
09. Moncloa-Aravaca	3.010	16.840	15.065	12.590
10. Latina	5.125	38.535	45.010	11.205
11. Carabanchel	6.175	43.360	40.890	9.180
12. Usera	3.325	22.115	23.490	3.900
13. Puente de Vallecas	7.015	40.610	36.545	7.880
14. Moratalaz	785	12.380	20.105	6.290
15. Ciudad Lineal	5.720	39.680	33.050	13.130
16. Hortaleza	4.330	23.425	27.710	12.315
17. Villaverde	2.875	21.295	24.495	5.640
18. Villa de Vallecas	3.500	16.250	14.485	3.535
19. Vicálvaro	1.020	9.690	11.940	3.245
20. San Blas-Canillejas	3.430	24.210	25.200	7.740
21. Barajas	1.465	6.005	6.355	3.865

Gráfico 11. Hogares por número de dormitorios. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.

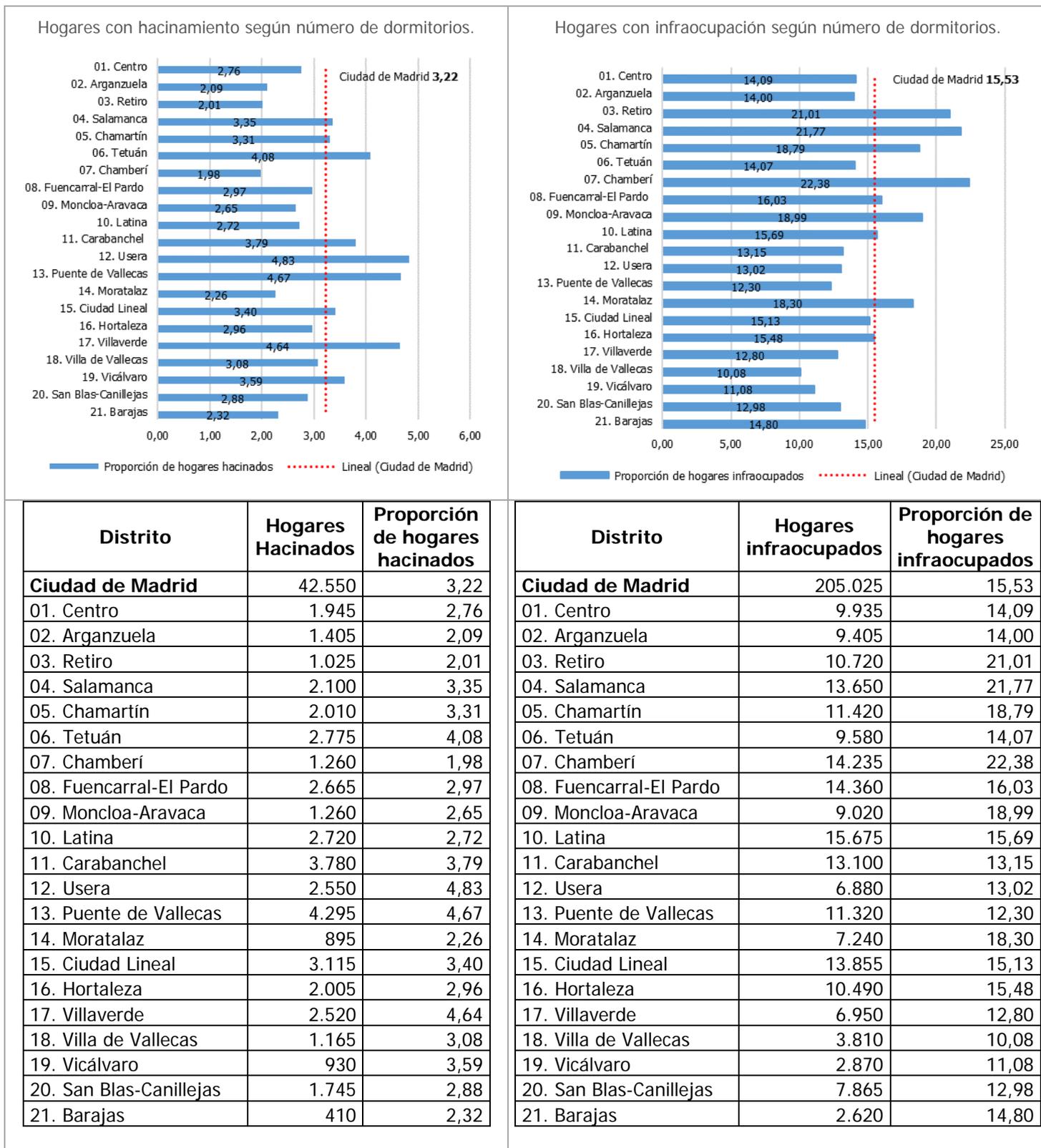
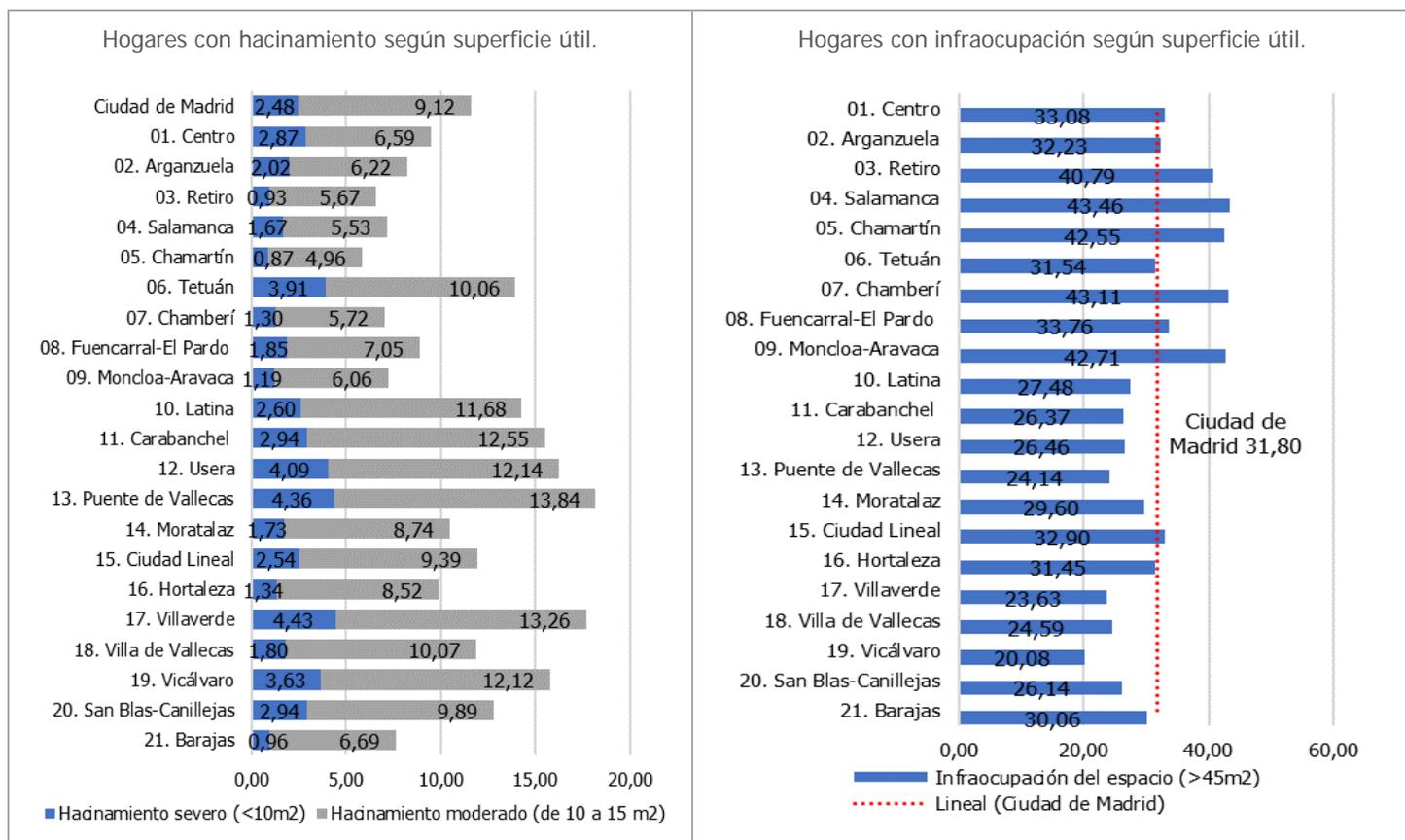


Gráfico 12. Hogares con hacinamiento e infraocupación por número de dormitorios. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.



Distrito	Hacinamiento total	Hacinamiento severo (<10m²)	Hacinamiento moderado (de 10 a 15 m²)	Condición mínima aceptable (>15m²)	Infraocupación del espacio (>45m²)
<b>Ciudad de Madrid</b>	<b>153.095</b>	<b>32.725</b>	<b>120.370</b>	<b>1.167.435</b>	<b>419.895</b>
01. Centro	6.675	2.025	4.650	63.840	23.325
02. Arganzuela	5.540	1.360	4.180	61.645	21.655
03. Retiro	3.370	475	2.895	47.650	20.810
04. Salamanca	4.510	1.045	3.465	58.185	27.250
05. Chamartín	3.545	530	3.015	57.225	25.855
06. Tetuán	9.510	2.660	6.850	58.600	21.485
07. Chamberí	4.470	830	3.640	59.165	27.435
08. Fuencarral-El Pardo	7.980	1.660	6.320	81.605	30.240
09. Moncloa-Aravaca	3.445	565	2.880	44.055	20.285
10. Latina	14.265	2.595	11.670	85.620	27.445
11. Carabanchel	15.430	2.930	12.500	84.175	26.270
12. Usera	8.575	2.160	6.415	44.250	13.980
13. Puente de Vallecas	16.755	4.015	12.740	75.295	22.225
14. Moratalaz	4.145	685	3.460	35.430	11.715
15. Ciudad Lineal	10.925	2.325	8.600	80.640	30.125
16. Hortaleza	6.680	905	5.775	61.090	21.315
17. Villaverde	9.610	2.405	7.205	44.710	12.835
18. Villa de Vallecas	4.485	680	3.805	33.295	9.290
19. Vicálvaro	4.080	940	3.140	21.820	5.200
20. San Blas-Canillejas	7.770	1.780	5.990	52.815	15.835
21. Barajas	1.355	170	1.185	16.345	5.320

Gráfico 13. Hogares con hacinamiento e infraocupación por superficie. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
Ciudad de Madrid		Número de dormitorios				TOTAL
Tamaño del hogar		1	2	3	4 o más	
1		16.620	218.630	106.910	38.670	379.830
2		7.520	200.270	141.685	60.445	409.920
3		1.440	102.400	101.865	45.410	251.115
4		465	62.155	91.820	44.285	198.725
5		200	17.385	23.625	16.665	57.875
6 o más		110	6.770	8.435	7.745	23.060
<b>Total</b>		<b>26.355</b>	<b>607.610</b>	<b>473.340</b>	<b>213.220</b>	<b>1.320.525</b>

Porcentaje sobre total hogares						
Ciudad de Madrid		Número de dormitorios				TOTAL
Tamaño del hogar		1	2	3	4 o más	
1		1,3	16,6	8,0	2,9	28,8
2		0,6	15,2	10,7	4,6	31,0
3		0,1	7,8	7,7	3,4	19,0
4		0,0	4,7	7,0	3,4	15,0
5		0,0	1,3	1,8	1,3	4,4
6 o más		0,0	0,5	0,6	0,6	1,7
<b>Total</b>		<b>2,0</b>	<b>46,0</b>	<b>35,8</b>	<b>16,1</b>	<b>100,0</b>

Ciudad de Madrid	Hogares	%
Hacinamiento	42.550	3,2
Infraocupación	205.025	15,5

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

Ciudad de Madrid	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	8.575	60.770	104.385	84.245	64.590	25.725	22.705	8.830	379.825
2	3.540	37.395	96.370	96.670	87.680	36.780	35.865	15.620	409.920
3	1.240	14.175	47.335	59.030	62.545	28.945	27.190	10.655	251.115
4	450	7.025	28.365	43.805	56.725	25.630	26.230	10.495	198.725
5	55	2.115	8.320	12.005	12.440	7.045	9.105	6.785	57.870
6 o más	135	785	3.145	4.725	4.730	2.645	3.395	3.515	23.075
<b>TOTAL</b>	<b>13.995</b>	<b>122.265</b>	<b>287.920</b>	<b>300.480</b>	<b>288.710</b>	<b>126.770</b>	<b>124.490</b>	<b>55.900</b>	<b>1.320.530</b>

Ciudad de Madrid	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,65	4,60	7,90	6,38	4,89	1,95	1,72	0,67	28,76
2	0,27	2,83	7,30	7,32	6,64	2,79	2,72	1,18	31,04
3	0,09	1,07	3,58	4,47	4,74	2,19	2,06	0,81	19,02
4	0,03	0,53	2,15	3,32	4,30	1,94	1,99	0,79	15,05
5	0,00	0,16	0,63	0,91	0,94	0,53	0,69	0,51	4,38
6 o más	0,01	0,06	0,24	0,36	0,36	0,20	0,26	0,27	1,75
<b>TOTAL</b>	<b>1,06</b>	<b>9,26</b>	<b>21,80</b>	<b>22,75</b>	<b>21,86</b>	<b>9,60</b>	<b>9,43</b>	<b>4,23</b>	<b>100,00</b>

Ciudad de Madrid	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	32.725	2,48
Hacinamiento relativo	10-15	120.370	9,12
<b>% Hacinamiento total</b>		<b>153.095</b>	<b>11,59</b>
Condición mínima aceptable	>15	1.167.435	88,41
Infraocupación del espacio	>45	419.895	31,80
Infraocupación del espacio	>90	72.880	5,52

Hacinamiento (Madrid=3,22)

		+	-
Infraocupación (Madrid=15,33)	+	05. Chamartín 04. Salamanca	14. Moratalaz 10. Latina 09. Moncloa-Aravaca 08. Fuencarral-El Pardo 07. Chamberí 03. Retiro
	-	19. Vicálvaro 17. Villaverde 15. Ciudad Lineal 13. Puente de Vallecas 12. Usera 11. Carabanchel 06. Tetuán	21. Barajas 20. San Blas-Canillejas 18. Villa de Vallecas 16. Hortaleza 02. Arganzuela 01. Centro

Situación de los distritos según su nivel de hacinamiento o infraocupación en base al número de dormitorios y tamaño del hogar.

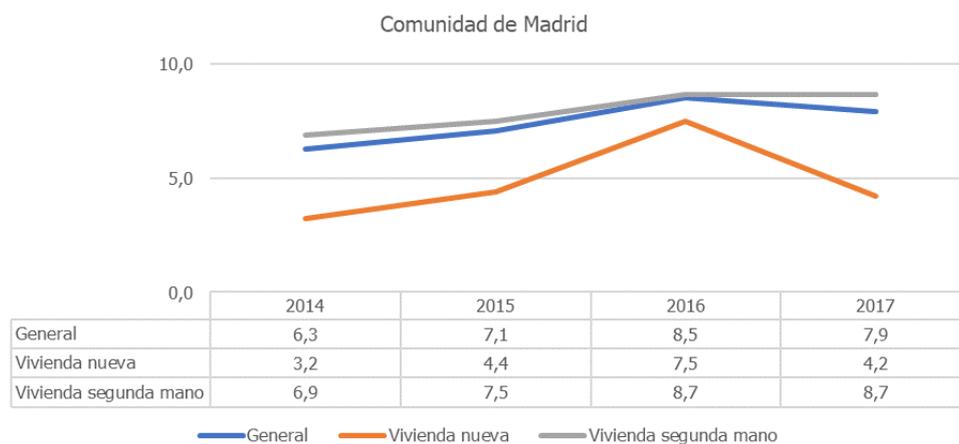
Hacinamiento (Madrid=11,59)

		+	-
Infraocupación (Madrid=31,80)	+	15. Ciudad Lineal	09. Moncloa-Aravaca 08. Fuencarral-El Pardo 07. Chamberí 05. Chamartín 04. Salamanca 03. Retiro 02. Arganzuela 01. Centro
	-	20. San Blas-Canillejas 19. Vicálvaro 18. Villa de Vallecas 17. Villaverde 13. Puente de Vallecas 12. Usera 11. Carabanchel 10. Latina 06. Tetuán	21. Barajas 16. Hortaleza 14. Moratalaz

Situación de los distritos según su nivel de hacinamiento o infraocupación en base a la superficie útil y tamaño del hogar.

Gráfico 14. Hacinamiento e infraocupación por número de dormitorios y superficie útil de los hogares para Madrid y situación de los distritos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011.

### Ejecuciones hipotecarias (Comunidad de Madrid, 2014-2017)



	Total Nacional			Comunidad de Madrid		
	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
<b>2014</b>	70.422	11.312	59.110	4.424	367	4.057
<b>2015</b>	60.032	8.056	51.976	4.250	355	3.895
<b>2016</b>	41.288	5.344	35.944	3.511	401	3.110
<b>2017</b>	27.171	4.632	22.539	2.147	195	1.952

Gráfico 15. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada según estado de la vivienda. Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias del INE y CGPJ.

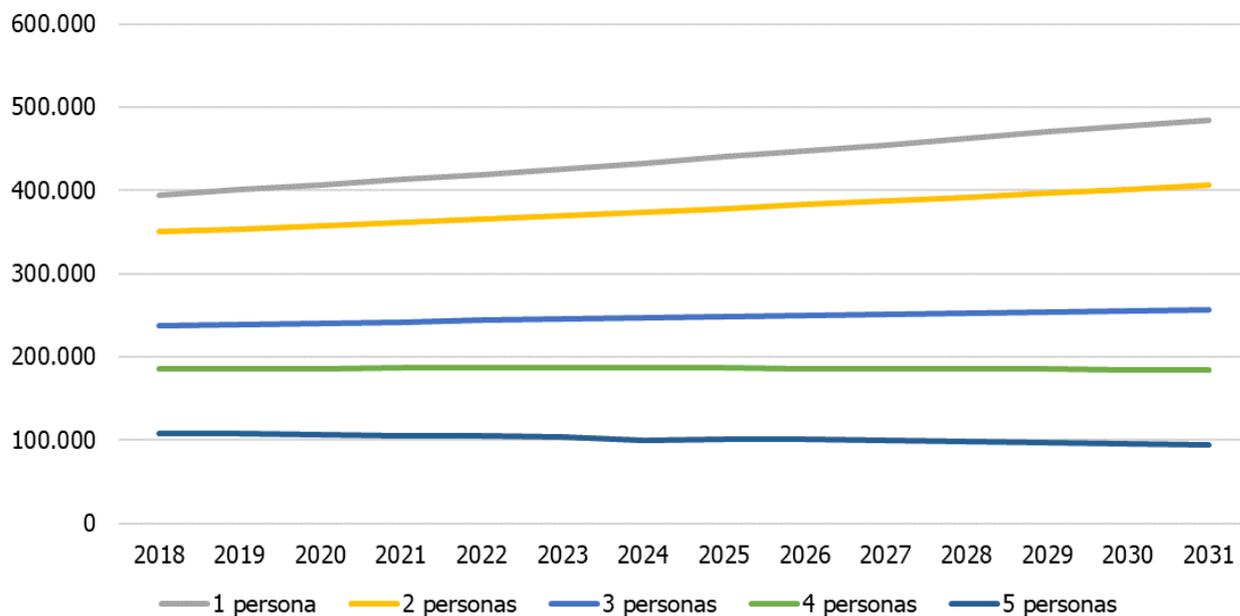
	Fincas urbanas: viviendas		
	Total	Comunidad de Madrid	% CAM
<b>2014</b>	70.422	4.424	6,3%
<b>2015</b>	60.032	4.250	7,1%
<b>2016</b>	41.288	3.511	8,5%
<b>2017</b>	27.171	2.147	7,9%

Tabla 16. Evolución de las ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad sobre urbanas 2014-2017. Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias del INE y CGPJ.

	Comunidad de Madrid		
	Total	Persona física	Persona jurídica
<b>2014</b>	70.422	44.939	25.483
<b>2015</b>	60.032	39.151	20.881
<b>2016</b>	41.288	27.189	14.099
<b>2017</b>	27.171	14.102	13.069

Tabla 17. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada según titular de la vivienda. Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias del INE y CGPJ.

**Proyección de hogares de 2018 a 2031**



Año	Tamaño del hogar					
	Total	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas
2018	1.275.659	394.889	350.121	237.318	185.002	108.329
2019	1.286.309	400.519	353.663	239.000	185.599	107.527
2020	1.296.874	406.024	357.314	240.747	186.107	106.682
2021	1.308.469	412.842	361.317	242.215	186.351	105.746
2022	1.319.522	419.040	365.265	243.820	186.601	104.797
2023	1.330.893	425.628	369.441	245.349	186.690	103.786
2024	1.339.787	432.774	373.830	246.768	186.610	99.805
2025	1.354.691	440.121	378.433	248.146	186.401	101.590
2026	1.366.570	447.452	382.994	249.494	186.169	100.461
2027	1.378.356	454.736	387.546	250.863	185.898	99.313
2028	1.390.250	462.194	392.185	252.189	185.551	98.131
2029	1.402.389	469.999	396.926	253.452	185.109	96.903
2030	1.414.195	477.542	401.528	254.721	184.705	95.698
2031	1.425.773	484.862	406.108	255.997	184.301	94.506

Gráfico 16. Proyección de hogares de la Ciudad de Madrid 2018 – 2031, datos agrupados. Fuente: Estadística Ayuntamiento de Madrid, Área de Gobierno de Economía y Hacienda. Última revisión de febrero 2018.

### 3.3. Resumen información por Distritos

#### Distrito Centro

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total hogares	66.199	5,23	Viviendas totales	86.795	5,67
Tamaño medio del hogar	2,51	-	Viviendas vacías	5.095	5,87
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	24.743	37,38	Alquiler	27.885	39,55
Hogar unipersonal de 65 o más años	7.328	11,07	Propiedad con pagos pendientes	16.585	23,527
Parejas sin hijos	12.017	18,15	Estado ruinoso, malo y deficiente	7.250	10,28
Parejas con hijos	12.021	18,16	Viv. Vacías con estado R+M+D	2.135	19,06
Hogar monomarental	1.010	1,53	Viv. Alquiler en estado R+M+D	3.385	12,14
Hogar monoparental	212	0,32	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.660	10,01

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
01. Centro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	4.195	20.360	3.790	3.210	31.555
	2	1.855	14.835	3.355	2.935	22.980
	3	465	4.470	2.420	1.570	8.925
	4	135	1.880	1.515	1.230	4.760
	5	115	575	350	585	1.625
	6 o más	95	155	140	265	655
<b>Total</b>		<b>6.860</b>	<b>42.275</b>	<b>11.570</b>	<b>9.795</b>	<b>70.500</b>

Porcentaje sobre total hogares						
01. Centro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	6,0	28,9	5,4	4,6	44,8
	2	2,6	21,0	4,8	4,2	32,6
	3	0,7	6,3	3,4	2,2	12,7
	4	0,2	2,7	2,1	1,7	6,8
	5	0,2	0,8	0,5	0,8	2,3
	6 o más	0,1	0,2	0,2	0,4	0,9
<b>Total</b>		<b>9,7</b>	<b>60,0</b>	<b>16,4</b>	<b>13,9</b>	<b>100,0</b>

01. Centro	Hogares	%
Hacinamiento	1.945	2,76
Infraocupación	9.935	14,09

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

01. Centro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	3.495	9.680	7.020	3.885	3.165	1.630	1.880	805	31.560
2	1.230	5.355	5.295	3.560	3.300	1.510	1.990	736	22.970
3	430	1.300	1.905	1.390	1.395	865	1.220	430	8.935
4	95	540	720	900	805	705	720	286	4.765
5	30	110	415	180	165	180	310	245	1.635
6 o más	95	60	105	90	55	105	50	96	650
<b>TOTAL</b>	<b>5.375</b>	<b>17.045</b>	<b>15.460</b>	<b>10.005</b>	<b>8.885</b>	<b>4.995</b>	<b>6.170</b>	<b>2.580</b>	<b>70.515</b>

01. Centro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	4,96	13,73	9,96	5,51	4,49	2,31	2,67	1,14	44,76
2	1,74	7,59	7,51	5,05	4,68	2,14	2,82	1,04	32,57
3	0,61	1,84	2,70	1,97	1,98	1,23	1,73	0,61	12,67
4	0,13	0,77	1,02	1,28	1,14	1,00	1,02	0,40	6,76
5	0,04	0,16	0,59	0,26	0,23	0,26	0,44	0,35	2,32
6 o más	0,13	0,09	0,15	0,13	0,08	0,15	0,07	0,13	0,92
<b>TOTAL</b>	<b>7,62</b>	<b>24,17</b>	<b>21,92</b>	<b>14,19</b>	<b>12,60</b>	<b>7,08</b>	<b>8,75</b>	<b>3,66</b>	<b>100,00</b>

01. Centro	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.025	2,87
Hacinamiento relativo	10-15	4.650	6,59
<b>% hacinamiento total</b>		<b>6.675</b>	<b>9,47</b>
Condición mínima aceptable	>15	63.840	90,53
Infraocupación del espacio	>45	23.325	33,08
Infraocupación del espacio	>90	5.045	7,15

Gráfico 17. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Centro. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017.

**Distrito Arganzuela**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	64.160	5,07	Viviendas totales	76.260	4,98
Tamaño medio del hogar	2,37	-	Viviendas vacías	6.725	8,82
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	14.084	21,95	Alquiler	13.980	20,81
Hogar unipersonal de 65 o más años	7.518	11,72	Propiedad con pagos pendientes	20.090	29,91
Parejas sin hijos	9.550	14,88	Estado ruinoso, malo y deficiente	7.870	11,72
Parejas con hijos	20.479	31,92	Viv. Vacías con estado R+M+D	1.305	19,41
Hogar monomarental	1.152	1,80	Viv. Alquiler en estado R+M+D	2.755	19,71
Hogar monoparental	223	0,35	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.855	9,23

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
02. Arganzuela		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	900	14.310	5.425	1.455	22.090
	2	435	11.410	6.830	2.525	21.200
	3	55	4.720	4.840	1.930	11.545
	4	10	2.825	4.620	2.250	9.605
	5	0	575	900	480	1.955
	6 o más	0	305	320	140	765
Total		1.400	34.145	22.835	8.780	67.160

Porcentaje sobre total hogares						
02. Arganzuela		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	1,3	21,3	8,1	2,2	32,9
	2	0,6	17,0	10,2	3,8	31,6
	3	0,1	7,0	7,2	2,9	17,2
	4	0,0	4,2	6,7	3,4	14,3
	5	0,0	0,9	1,3	0,7	2,9
	6 o más	0,0	0,5	0,5	0,2	1,1
Total		2,1	50,8	34,0	13,1	100,0

02. Arganzuela	Hogares	%
Hacinamiento	1.405	2,09
Infraocupación	9.405	14,00

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

02. Arganzuela	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	550	4.090	5.765	5.240	3.975	1.600	755	115	22.090
2	225	2.115	4.375	5.200	5.320	2.355	1.515	105	21.210
3	80	610	1.475	2.260	3.505	1.750	1.765	105	11.550
4	25	360	850	1.525	3.115	1.785	1.825	125	9.610
5	0	135	245	235	505	400	420	20	1.960
6 o más	0	110	130	95	180	120	110	20	765
TOTAL	880	7.420	12.840	14.555	16.600	8.010	6.390	490	67.185

02. Arganzuela	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,82	6,09	8,58	7,80	5,92	2,38	1,12	0,17	32,88
2	0,33	3,15	6,51	7,74	7,92	3,51	2,25	0,16	31,57
3	0,12	0,91	2,20	3,36	5,22	2,60	2,63	0,16	17,19
4	0,04	0,54	1,27	2,27	4,64	2,66	2,72	0,19	14,30
5	0,00	0,20	0,36	0,35	0,75	0,60	0,63	0,03	2,92
6 o más	0,00	0,16	0,19	0,14	0,27	0,18	0,16	0,03	1,14
TOTAL	1,31	11,04	19,11	21,66	24,71	11,92	9,51	0,73	100,00

02. Arganzuela	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	1.360	2,02
Hacinamiento relativo	10-15	4.180	6,22
<b>% hacinamiento total</b>		<b>5.540</b>	<b>8,25</b>
Condición mínima aceptable	>15	61.645	91,75
Infraocupación del espacio	>45	21.655	32,23
Infraocupación del espacio	>90	2.575	3,83

Gráfico 18. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Arganzuela. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017.

**Distrito Retiro**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	48.253	3,81	Viviendas totales	56.595	3,70
Tamaño medio del hogar	2,46	-	Viviendas vacías	3.605	6,37
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	8.209	17,01	Alquiler	9.075	17,79
Hogar unipersonal de 65 o más años	6.902	14,30	Propiedad con pagos pendientes	11.715	22,97
Parejas sin hijos	5.429	11,25	Estado ruinoso, malo y deficiente	465	0,91
Parejas con hijos	15.533	32,19	Viv. Vacías con estado R+M+D	275	7,63
Hogar monomarental	756	1,57	Viv. Alquiler en estado R+M+D	90	0,99
Hogar monoparental	205	0,42	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	130	1,11

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
03. Retiro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	435	8.320	3.570	2.690	15.015
	2	345	6.965	5.060	4.460	16.830
	3	0	2.635	3.605	2.985	9.225
	4	0	1.875	2.855	2.475	7.205
	5	0	470	735	985	2.190
	6 o más	0	35	150	370	555
Total		780	20.300	15.975	13.965	51.020

Porcentaje sobre total hogares						
03. Retiro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,9	16,3	7,0	5,3	29,4
	2	0,7	13,7	9,9	8,7	33,0
	3	0,0	5,2	7,1	5,9	18,1
	4	0,0	3,7	5,6	4,9	14,1
	5	0,0	0,9	1,4	1,9	4,3
	6 o más	0,0	0,1	0,3	0,7	1,1
Total		1,5	39,8	31,3	27,4	100,0

03. Retiro	Hogares	%
Hacinamiento	1.025	2,01
Infraocupación	10.720	21,01

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

03. Retiro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	180	2.390	2.855	2.535	2.690	1.645	2.205	510	15.015
2	190	1.590	2.265	2.535	3.055	2.290	3.895	1.010	16.830
3	45	325	865	1.175	1.865	1.615	2.705	630	9.225
4	0	225	535	925	1.635	1.070	2.270	545	7.205
5	0	10	75	245	400	375	780	310	2.190
6 o más	0	0	0	20	100	70	205	160	555
TOTAL	415	4.540	6.595	7.435	9.745	7.065	12.060	3.165	51.020

03. Retiro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,35	4,68	5,60	4,97	5,27	3,22	4,32	1,00	29,42
2	0,37	3,12	4,44	4,97	5,99	4,49	7,63	1,98	32,99
3	0,09	0,64	1,70	2,30	3,66	3,17	5,30	1,23	18,08
4	0,00	0,44	1,05	1,81	3,20	2,10	4,45	1,07	14,12
5	0,00	0,02	0,15	0,48	0,78	0,74	1,53	0,61	4,30
6 o más	0,00	0,00	0,00	0,04	0,20	0,14	0,40	0,31	1,09
TOTAL	0,81	8,90	12,93	14,57	19,10	13,85	23,64	6,20	100,00

03. Retiro	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	475	0,93
Hacinamiento relativo	10-15	2.895	5,67
<b>% hacinamiento total</b>		<b>3.370</b>	<b>6,61</b>
Condición mínima aceptable	>15	47.650	93,39
Infraocupación del espacio	>45	20.810	40,79
Infraocupación del espacio	>90	5.370	10,53

Gráfico 19. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Retiro. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Salamanca**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	62.100	4,90	Viviendas totales	83.575	5,46
Tamaño medio del hogar	2,32	-	Viviendas vacías	13.140	15,72
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	14.411	19,27	Alquiler	15.340	24,46
Hogar unipersonal de 65 o más años	9.178	14,05	Propiedad con pagos pendientes	12.420	19,81
Parejas sin hijos	7.808	12,57	Estado ruinoso, malo y deficiente	825	1,32
Parejas con hijos	16.349	26,33	Viv. Vacías con estado R+M+D	655	4,98
Hogar monomarental	926	1,58	Viv. Alquiler en estado R+M+D	305	1,99
Hogar monoparental	219	0,43	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	170	1,37

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
04. Salamanca		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	1.290	11.760	3.905	4.270	21.225
	2	490	8.595	4.940	5.475	19.500
	3	55	3.935	2.780	3.615	10.385
	4	20	2.180	2.805	2.745	7.750
	5	30	715	615	1.215	2.575
	6 o más	0	120	295	865	1.280
Total		1.885	27.305	15.340	18.185	62.715

Porcentaje sobre total hogares						
04. Salamanca		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	2,1	18,8	6,2	6,8	33,8
	2	0,8	13,7	7,9	8,7	31,1
	3	0,1	6,3	4,4	5,8	16,6
	4	0,0	3,5	4,5	4,4	12,4
	5	0,0	1,1	1,0	1,9	4,1
	6 o más	0,0	0,2	0,5	1,4	2,0
Total		3,0	43,5	24,5	29,0	100,0

04. Salamanca		Hogares	%
Hacinamiento		2.100	3,35
Infraocupación		13.650	21,77

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

04. Salamanca	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	600	3.870	4.835	2.800	2.905	1.985	2.795	1.430	21.220
2	180	2.010	3.445	2.690	3.070	1.920	4.020	2.155	19.490
3	110	745	1.010	1.415	1.700	1.580	2.435	1.390	10.385
4	10	445	580	910	1.365	1.385	2.040	1.015	7.750
5	0	105	165	365	250	330	735	625	2.575
6 o más	0	10	60	40	100	110	325	630	1.275
TOTAL	900	7.185	10.095	8.220	9.390	7.310	12.350	7.245	62.695

04. Salamanca	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,96	6,17	7,71	4,47	4,63	3,17	4,46	2,28	33,85
2	0,29	3,21	5,49	4,29	4,90	3,06	6,41	3,44	31,09
3	0,18	1,19	1,61	2,26	2,71	2,52	3,88	2,22	16,56
4	0,02	0,71	0,93	1,45	2,18	2,21	3,25	1,62	12,36
5	0,00	0,17	0,26	0,58	0,40	0,53	1,17	1,00	4,11
6 o más	0,00	0,02	0,10	0,06	0,16	0,18	0,52	1,00	2,03
TOTAL	1,44	11,46	16,10	13,11	14,98	11,66	19,70	11,56	100,00

04. Salamanca		Hogares	%
Hacinamiento severo	<10	1.045	1,67
Hacinamiento relativo	10-15	3.465	5,53
<b>% hacinamiento total</b>		<b>4.510</b>	<b>7,19</b>
Condición mínima aceptable	>15	58.185	92,81
Infraocupación del espacio	>45	27.250	43,46
Infraocupación del espacio	>90	8.365	13,34

Gráfico 20. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Salamanca. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

### Distrito Chamartín

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	57.252	4,52	Viviendas totales	72.120	4,71
Tamaño medio del hogar	2,51	-	Viviendas vacías	7.235	10,03
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	11.032	23,76	Alquiler	13.470	22,16
Hogar unipersonal de 65 o más años	8.043	13,21	Propiedad con pagos pendientes	11.570	19,03
Parejas sin hijos	6.611	11,55	Estado ruinoso, malo y deficiente	1.300	2,14
Parejas con hijos	17.333	30,27	Viv. Vacías con estado R+M+D	550	7,60
Hogar monomarental	905	1,73	Viv. Alquiler en estado R+M+D	350	2,60
Hogar monoparental	245	0,34	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	300	2,59

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
05. Chamartín		Número de dormitorios				TOTAL
Tamaño del hogar		1	2	3	4 o más	
1		835	11.425	4.485	2.575	19.320
2		445	8.685	5.350	4.360	18.840
3		50	3.370	3.615	3.215	10.250
4		10	2.125	3.100	2.630	7.865
5		10	475	965	1.595	3.045
6 o más		0	205	295	965	1.465
<b>Total</b>		<b>1.350</b>	<b>26.285</b>	<b>17.810</b>	<b>15.340</b>	<b>60.785</b>

Porcentaje sobre total hogares						
05. Chamartín		Número de dormitorios				TOTAL
Tamaño del hogar		1	2	3	4 o más	
1		1,4	18,8	7,4	4,2	31,8
2		0,7	14,3	8,8	7,2	31,0
3		0,1	5,5	5,9	5,3	16,9
4		0,0	3,5	5,1	4,3	12,9
5		0,0	0,8	1,6	2,6	5,0
6 o más		0,0	0,3	0,5	1,6	2,4
<b>Total</b>		<b>2,2</b>	<b>43,2</b>	<b>29,3</b>	<b>25,2</b>	<b>100,0</b>

05. Chamartín	Hogares	%
Hacinamiento	2.010	3,31
Infraocupación	11.420	18,79

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

05. Chamartín	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	165	2.805	4.350	3.600	3.415	1.680	2.000	1.295	19.310
2	20	1.560	3.015	3.070	4.120	2.125	2.905	2.025	18.840
3	50	370	1.090	1.490	2.380	1.475	2.160	1.235	10.250
4	0	125	395	1.105	1.655	1.235	2.125	1.225	7.865
5	10	40	75	205	450	325	880	1.070	3.055
6 o más	0	20	10	30	170	115	355	750	1.450
<b>TOTAL</b>	<b>245</b>	<b>4.920</b>	<b>8.935</b>	<b>9.500</b>	<b>12.190</b>	<b>6.955</b>	<b>10.425</b>	<b>7.600</b>	<b>60.770</b>

05. Chamartín	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,27	4,62	7,16	5,92	5,62	2,76	3,29	2,13	31,78
2	0,03	2,57	4,96	5,05	6,78	3,50	4,78	3,33	31,00
3	0,08	0,61	1,79	2,45	3,92	2,43	3,55	2,03	16,87
4	0,00	0,21	0,65	1,82	2,72	2,03	3,50	2,02	12,94
5	0,02	0,07	0,12	0,34	0,74	0,53	1,45	1,76	5,03
6 o más	0,00	0,03	0,02	0,05	0,28	0,19	0,58	1,23	2,39
<b>TOTAL</b>	<b>0,40</b>	<b>8,10</b>	<b>14,70</b>	<b>15,63</b>	<b>20,06</b>	<b>11,44</b>	<b>17,15</b>	<b>12,51</b>	<b>100,00</b>

05. Chamartín	Hogares	%
Hacinamiento severo	<10	0,87
Hacinamiento relativo	10-15	4,96
<b>% hacinamiento total</b>	<b>3.545</b>	<b>5,83</b>
Condición mínima aceptable	>15	94,17
Infraocupación del espacio	>45	42,55
Infraocupación del espacio	>90	11,52

Gráfico 21. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Chamartín. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Tetuán**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	65.158	5,15	Viviendas totales	80.160	5,24
Tamaño medio del hogar	2,36	-	Viviendas vacías	9.120	11,38
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	15.481	23,76	Alquiler	20.290	29,79
Hogar unipersonal de 65 o más años	8.608	13,21	Propiedad con pagos pendientes	15.635	22,96
Parejas sin hijos	9.140	17,626	Estado ruinoso, malo y deficiente	5.835	8,57
Parejas con hijos	14,03	27,05	Viv. Vacías con estado R+M+D	1.275	13,98
Hogar monomarental	1.124	1,73	Viv. Alquiler en estado R+M+D	2.530	12,47
Hogar monoparental	222	0,34	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.255	8,03

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
06. Tetuán		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	1.705	15.160	4.445	1.830	23.140
	2	765	12.615	5.480	3.305	22.165
	3	230	5.535	3.510	1.750	11.025
	4	45	3.425	2.715	1.510	7.695
	5	0	1.640	950	620	3.210
	6 o más	15	345	295	205	860
Total		2.760	38.720	17.395	9.220	68.095

Porcentaje sobre total hogares						
06. Tetuán		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	2,5	22,3	6,5	2,7	34,0
	2	1,1	18,5	8,0	4,9	32,6
	3	0,3	8,1	5,2	2,6	16,2
	4	0,1	5,0	4,0	2,2	11,3
	5	0,0	2,4	1,4	0,9	4,7
	6 o más	0,0	0,5	0,4	0,3	1,3
Total		4,1	56,9	25,5	13,5	100,0

06. Tetuán	Hogares	%
Hacinamiento	2.775	4,08
Infraocupación	9.580	14,07

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

06. Tetuán	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	990	6.010	6.685	4.135	2.470	1.140	1.145	575	23.150
2	530	3.345	6.155	4.240	3.475	1.840	1.610	965	22.160
3	240	1.545	2.335	2.210	2.120	940	1.095	550	11.035
4	35	690	1.535	1.785	1.725	705	855	370	7.700
5	10	335	820	470	745	325	175	330	3.210
6 o más	0	90	125	145	170	65	175	85	855
TOTAL	1.805	12.015	17.655	12.985	10.705	5.015	5.055	2.875	68.110

06. Tetuán	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	1,45	8,82	9,82	6,07	3,63	1,67	1,68	0,84	33,99
2	0,78	4,91	9,04	6,23	5,10	2,70	2,36	1,42	32,54
3	0,35	2,27	3,43	3,24	3,11	1,38	1,61	0,81	16,20
4	0,05	1,01	2,25	2,62	2,53	1,04	1,26	0,54	11,31
5	0,01	0,49	1,20	0,69	1,09	0,48	0,26	0,48	4,71
6 o más	0,00	0,13	0,18	0,21	0,25	0,10	0,26	0,12	1,26
TOTAL	2,65	17,64	25,92	19,06	15,72	7,36	7,42	4,22	100,00

06. Tetuán	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.660	3,91
Hacinamiento relativo	10-15	6.850	10,06
<b>% hacinamiento total</b>		<b>9.510</b>	<b>13,96</b>
Condición mínima aceptable	>15	58.600	86,04
Infraocupación del espacio	>45	21.485	31,54
Infraocupación del espacio	>90	3.825	5,62

Gráfico 22. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Tetuán. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Chamberí**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	60.960	4,81	Viviendas totales	79.780	5,21
Tamaño medio del hogar	2,25	-	Viviendas vacías	9.040	11,33
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	14.962	24,54	Alquiler	18.480	29,05
Hogar unipersonal de 65 o más años	9.215	15,12	Propiedad con pagos pendientes	11.155	17,53
Parejas sin hijos	7.829	12,84	Estado ruinoso, malo y deficiente	1.990	3,13
Parejas con hijos	15.536	25,49	Viv. Vacías con estado R+M+D	600	6,64
Hogar monomarental	934	1,53	Viv. Alquiler en estado R+M+D	855	4,63
Hogar monoparental	189	0,31	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	275	2,47

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
07. Chamberí		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	1.475	13.020	4.440	4.510	23.445
	2	345	8.780	4.890	5.285	19.300
	3	70	4.000	3.010	3.345	10.425
	4	15	2.005	2.080	2.970	7.070
	5	0	485	795	1.410	2.690
	6 o más	0	65	200	425	690
Total		1.905	28.355	15.415	17.945	63.620

Porcentaje sobre total hogares						
07. Chamberí		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	2,3	20,5	7,0	7,1	36,9
	2	0,5	13,8	7,7	8,3	30,3
	3	0,1	6,3	4,7	5,3	16,4
	4	0,0	3,2	3,3	4,7	11,1
	5	0,0	0,8	1,2	2,2	4,2
	6 o más	0,0	0,1	0,3	0,7	1,1
Total		3,0	44,6	24,2	28,2	100,0

07. Chamberí		
Hogares		%
Hacinamiento	1.260	1,98
Infraocupación	14.235	22,38

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

07. Chamberí	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	710	5.305	4.800	3.015	3.200	1.970	3.115	1.335	23.450
2	320	2.155	3.280	2.610	3.140	2.205	3.800	1.795	19.305
3	10	880	1.220	1.440	1.855	1.560	2.350	1.115	10.430
4	0	345	825	760	1.035	1.015	2.005	1.085	7.070
5	0	90	245	275	265	290	760	760	2.685
6 o más	0	0	20	70	50	80	235	240	695
TOTAL	1.040	8.775	10.390	8.170	9.545	7.120	12.265	6.330	63.635

07. Chamberí	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	1,12	8,34	7,54	4,74	5,03	3,10	4,90	2,10	36,85
2	0,50	3,39	5,15	4,10	4,93	3,47	5,97	2,82	30,34
3	0,02	1,38	1,92	2,26	2,92	2,45	3,69	1,75	16,39
4	0,00	0,54	1,30	1,19	1,63	1,60	3,15	1,71	11,11
5	0,00	0,14	0,39	0,43	0,42	0,46	1,19	1,19	4,22
6 o más	0,00	0,00	0,03	0,11	0,08	0,13	0,37	0,38	1,09
TOTAL	1,63	13,79	16,33	12,84	15,00	11,19	19,27	9,95	100,00

07. Chamberí		Hogares	%
Hacinamiento severo	<10	830	1,30
Hacinamiento relativo	10-15	3.640	5,72
<b>% hacinamiento total</b>		<b>4.470</b>	<b>7,02</b>
Condición mínima aceptable	>15	59.165	92,98
Infraocupación del espacio	>45	27.435	43,11
Infraocupación del espacio	>90	8.215	12,91

Gráfico 23. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Chamberí. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Fuencarral - El Pardo**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	88.182	6,96	Viviendas totales	99.260	6,48
Tamaño medio del hogar	2,71	-	Viviendas vacías	6.925	6,98
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	12.262	13,91	Alquiler	15.070	16,82
Hogar unipersonal de 65 o más años	9.329	10,58	Propiedad con pagos pendientes	28.630	31,96
Parejas sin hijos	9.155	10,38	Estado ruinoso, malo y deficiente	1.815	2,03
Parejas con hijos	34.842	39,51	Viv. Vacías con estado R+M+D	150	2,17
Hogar monomarental	2.426	2,75	Viv. Alquiler en estado R+M+D	310	2,06
Hogar monoparental	669	0,76	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	430	1,50

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
08. Fuencarral-El Pardo		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	425	12.120	6.435	2.635	21.615
	2	250	12.805	9.660	5.290	28.005
	3	25	6.960	7.475	4.345	18.805
	4	10	3.605	7.035	4.450	15.100
	5	0	1.020	1.490	1.940	4.450
	6 o más	0	245	570	795	1.610
Total		710	36.755	32.665	19.455	89.585

Porcentaje sobre total hogares						
08. Fuencarral-El Pardo		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,5	13,5	7,2	2,9	24,1
	2	0,3	14,3	10,8	5,9	31,3
	3	0,0	7,8	8,3	4,9	21,0
	4	0,0	4,0	7,9	5,0	16,9
	5	0,0	1,1	1,7	2,2	5,0
	6 o más	0,0	0,3	0,6	0,9	1,8
Total		0,8	41,0	36,5	21,7	100,0

08. Fuencarral-El Pardo	Hogares	%
Hacinamiento	2.665	2,97
Infraocupación	14.360	16,03

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

08. Fuencarral-El Pardo	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	145	2.240	5.105	5.300	4.540	2.035	1.600	645	21.610
2	45	1.920	5.405	6.105	6.390	3.145	3.220	1.775	28.005
3	55	910	2.950	3.110	5.060	2.545	2.760	1.420	18.810
4	10	380	1.595	2.005	4.540	2.540	2.575	1.455	15.100
5	0	70	505	415	740	710	910	1.095	4.445
6 o más	0	0	150	160	330	195	415	365	1.615
TOTAL	255	5.520	15.710	17.095	21.600	11.170	11.480	6.755	89.585

08. Fuencarral-El Pardo	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,16	2,50	5,70	5,92	5,07	2,27	1,79	0,72	24,12
2	0,05	2,14	6,03	6,81	7,13	3,51	3,59	1,98	31,26
3	0,06	1,02	3,29	3,47	5,65	2,84	3,08	1,59	21,00
4	0,01	0,42	1,78	2,24	5,07	2,84	2,87	1,62	16,86
5	0,00	0,08	0,56	0,46	0,83	0,79	1,02	1,22	4,96
6 o más	0,00	0,00	0,17	0,18	0,37	0,22	0,46	0,41	1,80
TOTAL	0,28	6,16	17,54	19,08	24,11	12,47	12,81	7,54	100,00

08. Fuencarral-El Pardo	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	1.660	1,85
Hacinamiento relativo	10-15	6.320	7,05
<b>% hacinamiento total</b>		<b>7.980</b>	<b>8,91</b>
Condición mínima aceptable	>15	81.605	91,09
Infraocupación del espacio	>45	30.240	33,76
Infraocupación del espacio	>90	6.055	6,76

Gráfico 24. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Fuencarral-El Pardo. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Moncloa – Aravaca**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	44.893	3,55	Viviendas totales	55.125	3,60
Tamaño medio del hogar	2,60	-	Viviendas vacías	4.725	8,57
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	7.727	17,21	Alquiler	9.075	19,10
Hogar unipersonal de 65 o más años	5.817	12,96	Propiedad con pagos pendientes	12.105	25,48
Parejas sin hijos	4.938	11,00	Estado ruinoso, malo y deficiente	1.615	3,40
Parejas con hijos	15.089	33,61	Viv. Vacías con estado R+M+D	425	8,99
Hogar monomarental	987	2,20	Viv. Alquiler en estado R+M+D	325	3,58
Hogar monoparental	251	0,56	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	455	3,76

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

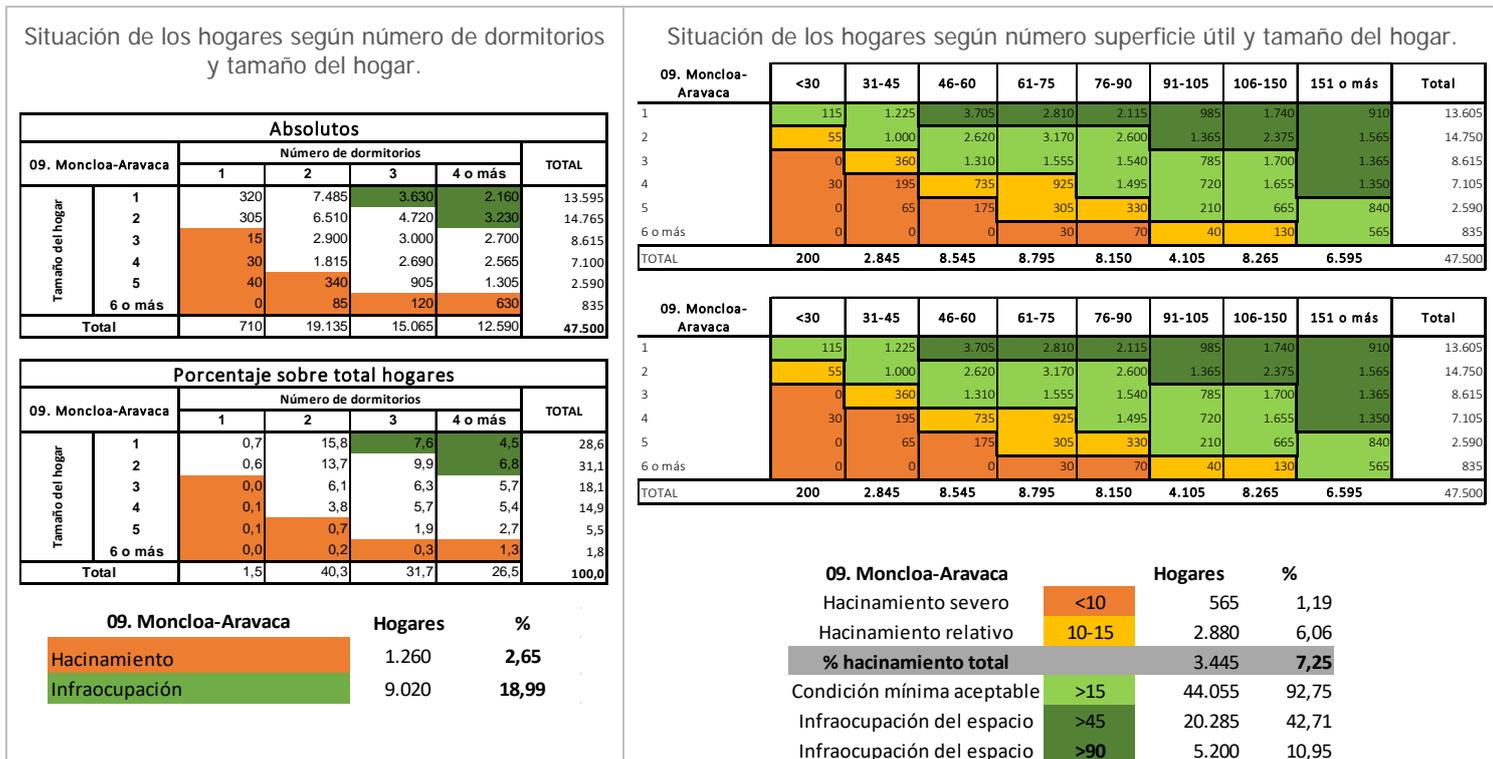


Gráfico 25. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Moncloa-Aravaca. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Latina**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	94.042	7,43	Viviendas totales	115.500	7,54
Tamaño medio del hogar	2,49	-	Viviendas vacías	12.885	11,16
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	13.334	14,18	Alquiler	15.445	15,46
Hogar unipersonal de 65 o más años	13.821	14,70	Propiedad con pagos pendientes	25.595	25,63
Parejas sin hijos	9.929	10,56	Estado ruinoso, malo y deficiente	4.865	4,87
Parejas con hijos	30.859	32,81	Viv. Vacías con estado R+M+D	1.215	9,43
Hogar monomarental	1.814	1,93	Viv. Alquiler en estado R+M+D	1.155	7,48
Hogar monoparental	335	0,36	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.120	4,38

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
10. Latina		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	455	13.565	10.215	1.955	26.190
	2	395	14.780	14.250	3.505	32.930
	3	15	8.285	9.490	2.635	20.425
	4	15	4.495	8.450	2.175	15.135
	5	0	1.010	1.960	565	3.535
	6 o más	0	655	645	380	1.680
Total		880	42.790	45.010	11.215	99.895

Porcentaje sobre total hogares						
10. Latina		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,5	13,6	10,2	2,0	26,2
	2	0,4	14,8	14,3	3,5	33,0
	3	0,0	8,3	9,5	2,6	20,4
	4	0,0	4,5	8,5	2,2	15,2
	5	0,0	1,0	2,0	0,6	3,5
	6 o más	0,0	0,7	0,6	0,4	1,7
Total		0,9	42,8	45,1	11,2	100,0

10. Latina	Hogares	%
Hacinamiento	2.720	2,72
Infraocupación	15.675	15,69

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

10. Latina	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	150	2.575	8.260	8.920	4.435	1.130	655	70	26.195
2	90	1.645	8.655	11.975	6.840	2.255	1.230	240	32.930
3	85	790	4.475	7.840	4.535	1.400	1.145	150	20.420
4	0	305	2.885	5.415	4.005	1.300	1.115	100	15.125
5	0	85	735	1.315	885	255	225	40	3.540
6 o más	0	0	445	625	315	90	200	0	1.675
TOTAL	325	5.400	25.455	36.090	21.015	6.430	4.570	600	99.885

10. Latina	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,15	2,58	8,27	8,93	4,44	1,13	0,66	0,07	26,23
2	0,09	1,65	8,66	11,99	6,85	2,26	1,23	0,24	32,97
3	0,09	0,79	4,48	7,85	4,54	1,40	1,15	0,15	20,44
4	0,00	0,31	2,89	5,42	4,01	1,30	1,12	0,10	15,14
5	0,00	0,09	0,74	1,32	0,89	0,26	0,23	0,04	3,54
6 o más	0,00	0,00	0,45	0,63	0,32	0,09	0,20	0,00	1,68
TOTAL	0,33	5,41	25,48	36,13	21,04	6,44	4,58	0,60	100,00

10. Latina	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.595	2,60
Hacinamiento relativo	10-15	11.670	11,68
<b>% hacinamiento total</b>		<b>14.265</b>	<b>14,28</b>
Condición mínima aceptable	>15	85.620	85,72
Infraocupación del espacio	>45	27.445	27,48
Infraocupación del espacio	>90	2.095	2,10

Gráfico 26. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Latina. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

### Distrito Carabanchel

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	93.842	7,41	Viviendas totales	115.270	7,53
Tamaño medio del hogar	2,60	-	Viviendas vacías	12.145	10,54
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	14.619	15,58	Alquiler	17.525	17,59
Hogar unipersonal de 65 o más años	12.454	13,27	Propiedad con pagos pendientes	30.580	30,70
Parejas sin hijos	10.571	11,26	Estado ruinoso, malo y deficiente	5.930	5,95
Parejas con hijos	32.678	34,82	Viv. Vacías con estado R+M+D	1.165	9,59
Hogar monomarental	2.191	2,33	Viv. Alquiler en estado R+M+D	1.815	10,36
Hogar monoparental	357	0,38	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.435	4,69

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos					
11. Carabanchel					
Número de dormitorios					
Tamaño del hogar					
	1	2	3	4 o más	TOTAL
1	520	16.160	8.945	1.705	27.330
2	285	15.290	12.470	2.450	30.495
3	55	8.875	8.450	1.885	19.265
4	40	5.995	7.825	2.215	16.075
5	0	1.680	2.125	630	4.435
6 o más	0	625	1.075	305	2.005
<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>48.625</b>	<b>40.890</b>	<b>9.190</b>	<b>99.605</b>

Porcentaje sobre total hogares					
11. Carabanchel					
Número de dormitorios					
Tamaño del hogar					
	1	2	3	4 o más	TOTAL
1	0,5	16,2	9,0	1,7	27,4
2	0,3	15,4	12,5	2,5	30,6
3	0,1	8,9	8,5	1,9	19,3
4	0,0	6,0	7,9	2,2	16,1
5	0,0	1,7	2,1	0,6	4,5
6 o más	0,0	0,6	1,1	0,3	2,0
<b>Total</b>	<b>0,9</b>	<b>48,8</b>	<b>41,1</b>	<b>9,2</b>	<b>100,0</b>

11. Carabanchel	Hogares	%
Hacinamiento	3.780	3,79
Infraocupación	13.100	13,15

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

11. Carabanchel	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	210	3.880	9.695	7.575	4.110	1.275	495	90	27.330
2	75	2.490	9.580	9.095	6.370	1.870	865	150	30.495
3	10	1.050	4.995	6.200	4.610	1.620	735	45	19.265
4	50	400	3.370	4.850	4.820	1.610	875	190	16.075
5	0	130	760	1.675	1.065	515	275	15	4.435
6 o más	0	30	370	545	635	205	210	10	2.005
<b>TOTAL</b>	<b>345</b>	<b>7.980</b>	<b>28.770</b>	<b>29.940</b>	<b>21.610</b>	<b>7.095</b>	<b>3.455</b>	<b>410</b>	<b>99.605</b>

11. Carabanchel	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,21	3,90	9,73	7,61	4,13	1,28	0,50	0,09	27,44
2	0,08	2,50	9,62	9,13	6,40	1,88	0,87	0,15	30,62
3	0,01	1,05	5,01	6,22	4,63	1,63	0,74	0,05	19,34
4	0,05	0,40	3,38	4,87	4,84	1,62	0,88	0,10	16,14
5	0,00	0,13	0,76	1,68	1,07	0,52	0,28	0,02	4,45
6 o más	0,00	0,03	0,37	0,55	0,64	0,21	0,21	0,01	2,01
<b>TOTAL</b>	<b>0,35</b>	<b>8,01</b>	<b>28,88</b>	<b>30,06</b>	<b>21,70</b>	<b>7,12</b>	<b>3,47</b>	<b>0,41</b>	<b>100,00</b>

11. Carabanchel	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.930	2,94
Hacinamiento relativo	10-15	12.500	12,55
<b>% hacinamiento total</b>		<b>15.430</b>	<b>15,49</b>
Condición mínima aceptable	>15	84.175	84,51
Infraocupación del espacio	>45	26.270	26,37
Infraocupación del espacio	>90	2.010	2,02

Gráfico 27. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Carabanchel. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Usera**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	49.118	3,88	Viviendas totales	59.285	3,87
Tamaño medio del hogar	2,74	-	Viviendas vacías	5.215	8,80
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	6.744	13,73	Alquiler	8.980	17,00
Hogar unipersonal de 65 o más años	6.090	12,40	Propiedad con pagos pendientes	19.330	36,59
Parejas sin hijos	5.608	11,42	Estado ruinoso, malo y deficiente	2.860	5,41
Parejas con hijos	17.826	36,29	Viv. Vacías con estado R+M+D	520	9,97
Hogar monomarental	1.204	2,45	Viv. Alquiler en estado R+M+D	1.245	13,86
Hogar monoparental	179	0,36	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	535	2,77

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
12. Usera		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	270	7.260	5.035	665	13.230
	2	50	7.565	6.520	1.180	15.315
	3	60	4.815	5.420	765	11.060
	4	60	3.640	4.365	1.050	9.115
	5	0	1.110	1.475	215	2.800
	6 o más	0	615	680	25	1.320
<b>Total</b>		440	25.005	23.495	3.900	52.840

Porcentaje sobre total hogares						
12. Usera		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,5	13,7	9,5	1,3	25,0
	2	0,1	14,3	12,3	2,2	29,0
	3	0,1	9,1	10,3	1,4	20,9
	4	0,1	6,9	8,3	2,0	17,3
	5	0,0	2,1	2,8	0,4	5,3
	6 o más	0,0	1,2	1,3	0,0	2,5
<b>Total</b>		0,8	47,3	44,5	7,4	100,0

12. Usera	Hogares	%
Hacinamiento	2.550	4,83
Infraocupación	6.880	13,02

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

12. Usera	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	170	1.260	4.045	3.525	3.135	825	210	55	13.225
2	15	810	4.050	4.060	4.225	1.570	565	15	15.310
3	0	505	2.500	2.750	3.630	1.360	300	25	11.070
4	70	385	1.625	2.325	2.935	1.165	600	10	9.115
5	0	25	595	960	760	360	95	0	2.795
6 o más	0	60	125	490	410	210	15	0	1.310
<b>TOTAL</b>	<b>255</b>	<b>3.045</b>	<b>12.940</b>	<b>14.110</b>	<b>15.095</b>	<b>5.490</b>	<b>1.785</b>	<b>105</b>	<b>52.825</b>

12. Usera	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,32	2,39	7,66	6,67	5,93	1,56	0,40	0,10	25,04
2	0,03	1,53	7,67	7,69	8,00	2,97	1,07	0,03	28,98
3	0,00	0,96	4,73	5,21	6,87	2,57	0,57	0,05	20,96
4	0,13	0,73	3,08	4,40	5,56	2,21	1,14	0,02	17,26
5	0,00	0,05	1,13	1,82	1,44	0,68	0,18	0,00	5,29
6 o más	0,00	0,11	0,24	0,93	0,78	0,40	0,03	0,00	2,48
<b>TOTAL</b>	<b>0,48</b>	<b>5,76</b>	<b>24,50</b>	<b>26,71</b>	<b>28,58</b>	<b>10,39</b>	<b>3,38</b>	<b>0,20</b>	<b>100,00</b>

12. Usera	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.160	4,09
Hacinamiento relativo	10-15	6.415	12,14
<b>% hacinamiento total</b>		<b>8.575</b>	<b>16,23</b>
Condición mínima aceptable	>15	44.250	83,77
Infraocupación del espacio	>45	13.980	26,46
Infraocupación del espacio	>90	1.105	2,09

Gráfico 28. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Usera. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Puente de Vallecas**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	87.060	6,88	Viviendas totales	106.585	6,96
Tamaño medio del hogar	2,61	-	Viviendas vacías	12.270	11,51
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	13.408	15,40	Alquiler	15.785	17,15
Hogar unipersonal de 65 o más años	10.863	12,48	Propiedad con pagos pendientes	27.610	29,99
Parejas sin hijos	10.774	12,38	Estado ruinoso, malo y deficiente	8.475	9,21
Parejas con hijos	30.890	35,48	Viv. Vacías con estado R+M+D	3.270	26,65
Hogar monomarental	2.042	2,35	Viv. Alquiler en estado R+M+D	2.235	14,16
Hogar monoparental	295	0,34	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	2.175	7,88

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
13. Puente de Vallecas						
Tamaño del hogar	1	885	13.720	7.680	1.150	23.435
	2	415	14.085	10.565	2.490	27.555
	3	85	9.005	8.260	1.660	19.010
	4	10	6.425	7.475	1.510	15.420
	5	0	1.850	1.810	615	4.275
	6 o más	0	1.140	755	455	2.350
Total		1.395	46.225	36.545	7.880	92.045

Porcentaje sobre total hogares						
		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
13. Puente de Vallecas						
Tamaño del hogar	1	1,0	14,9	8,3	1,2	25,5
	2	0,5	15,3	11,5	2,7	29,9
	3	0,1	9,8	9,0	1,8	20,7
	4	0,0	7,0	8,1	1,6	16,8
	5	0,0	2,0	2,0	0,7	4,6
	6 o más	0,0	1,2	0,8	0,5	2,6
Total		1,5	50,2	39,7	8,6	100,0

13. Puente de Vallecas	Hogares	%
Hacinamiento	4.295	4,67
Infraocupación	11.320	12,30

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

13. Puente de Vallecas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	560	3.535	7.915	5.660	3.930	1.365	435	40	23.440
2	285	2.795	7.755	7.755	6.255	1.985	595	130	27.555
3	105	1.345	5.350	5.230	4.680	1.550	695	60	19.015
4	85	780	3.665	4.570	4.465	1.390	350	110	15.415
5	0	285	900	1.390	1.000	365	250	90	4.280
6 o más	30	245	405	640	540	375	110	0	2.345
TOTAL	1.065	8.985	25.990	25.245	20.870	7.030	2.435	430	92.050

13. Puente de Vallecas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,61	3,84	8,60	6,15	4,27	1,48	0,47	0,04	25,46
2	0,31	3,04	8,42	8,42	6,80	2,16	0,65	0,14	29,93
3	0,11	1,46	5,81	5,68	5,08	1,68	0,76	0,07	20,66
4	0,09	0,85	3,98	4,96	4,85	1,51	0,38	0,12	16,75
5	0,00	0,31	0,98	1,51	1,09	0,40	0,27	0,10	4,65
6 o más	0,03	0,27	0,44	0,70	0,59	0,41	0,12	0,00	2,55
TOTAL	1,16	9,76	28,23	27,43	22,67	7,64	2,65	0,47	100,00

13. Puente de Vallecas	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	4.015	4,36
Hacinamiento relativo	10-15	12.740	13,84
<b>% hacinamiento total</b>		<b>16.755</b>	<b>18,20</b>
Condición mínima aceptable	>15	75.295	81,80
Infraocupación del espacio	>45	22.225	24,14
Infraocupación del espacio	>90	1.970	2,14

Gráfico 29. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Moratalaz**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	37.385	2,95	Viviendas totales	44.405	2,90
Tamaño medio del hogar	2,52	-	Viviendas vacías	3.845	8,66
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	4.554	12,18	Alquiler	4.180	10,57
Hogar unipersonal de 65 o más años	5.691	15,22	Propiedad con pagos pendientes	9.365	23,67
Parejas sin hijos	3.793	10,15	Estado ruinoso, malo y deficiente	510	1,29
Parejas con hijos	13.122	35,10	Viv. Vacías con estado R+M+D	0	0,00
Hogar monomarental	689	1,84	Viv. Alquiler en estado R+M+D	160	3,83
Hogar monoparental	114	0,30	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	210	2,24

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
14. Moratalaz		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	25	3.795	4.590	965	9.375
	2	25	4.530	6.880	1.685	13.120
	3	15	2.525	4.110	1.425	8.075
	4	0	1.785	3.550	1.485	6.820
	5	0	310	695	590	1.595
	6 o más	0	155	280	135	570
Total		65	13.100	20.105	6.285	39.555

Porcentaje sobre total hogares						
14. Moratalaz		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,1	9,6	11,6	2,4	23,7
	2	0,1	11,5	17,4	4,3	33,2
	3	0,0	6,4	10,4	3,6	20,4
	4	0,0	4,5	9,0	3,8	17,2
	5	0,0	0,8	1,8	1,5	4,0
	6 o más	0,0	0,4	0,7	0,3	1,4
Total		0,2	33,1	50,8	15,9	100,0

14. Moratalaz	Hogares	%
Hacinamiento	895	2,26
Infraocupación	7.240	18,30

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

14. Moratalaz	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	20	475	2.660	2.190	2.705	955	355	25	9.385
2	0	520	3.085	2.995	3.740	1.655	1.050	75	13.120
3	0	235	1.360	1.820	2.475	1.390	775	25	8.080
4	0	165	915	1.200	2.735	1.095	705	20	6.835
5	0	15	115	365	570	305	195	25	1.590
6 o más	0	20	95	175	100	135	40	0	565
TOTAL	20	1.430	8.230	8.745	12.325	5.535	3.120	170	39.575

14. Moratalaz	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,05	1,20	6,72	5,53	6,84	2,41	0,90	0,06	23,71
2	0,00	1,31	7,80	7,57	9,45	4,18	2,65	0,19	33,15
3	0,00	0,59	3,44	4,60	6,25	3,51	1,96	0,06	20,42
4	0,00	0,42	2,31	3,03	6,91	2,77	1,78	0,05	17,27
5	0,00	0,04	0,29	0,92	1,44	0,77	0,49	0,06	4,02
6 o más	0,00	0,05	0,24	0,44	0,25	0,34	0,10	0,00	1,43
TOTAL	0,05	3,61	20,80	22,10	31,14	13,99	7,88	0,43	100,00

14. Moratalaz	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	685	1,73
Hacinamiento relativo	10-15	3.460	8,74
<b>% hacinamiento total</b>		<b>4.145</b>	<b>10,47</b>
Condición mínima aceptable	>15	35.430	89,53
Infraocupación del espacio	>45	11.715	29,60
Infraocupación del espacio	>90	1.410	3,56

Gráfico 30. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Moratalaz. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Ciudad Lineal**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	85.659	6,77	Viviendas totales	101.740	6,65
Tamaño medio del hogar	2,48	-	Viviendas vacías	8.215	8,07
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	13.613	15,89	Alquiler	17.065	18,63
Hogar unipersonal de 65 o más años	12.912	15,07	Propiedad con pagos pendientes	21.705	23,70
Parejas sin hijos	9.472	11,06	Estado ruinoso, malo y deficiente	2.375	2,59
Parejas con hijos	27.829	32,49	Viv. Vacías con estado R+M+D	170	2,07
Hogar monomarental	1.733	2,02	Viv. Alquiler en estado R+M+D	550	3,22
Hogar monoparental	316	0,37	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	520	2,40

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
15. Ciudad Lineal		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	905	16.125	8.045	2.325	27.400
	2	300	14.555	9.740	3.485	28.080
	3	50	7.480	6.660	2.780	16.970
	4	10	4.010	5.970	2.830	12.820
	5	0	1.350	1.990	1.270	4.610
	6 o más	0	615	650	440	1.705
Total		1.265	44.135	33.055	13.130	91.585

Porcentaje sobre total hogares						
15. Ciudad Lineal		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	1,0	17,6	8,8	2,5	29,9
	2	0,3	15,9	10,6	3,8	30,7
	3	0,1	8,2	7,3	3,0	18,5
	4	0,0	4,4	6,5	3,1	14,0
	5	0,0	1,5	2,2	1,4	5,0
	6 o más	0,0	0,7	0,7	0,5	1,9
Total		1,4	48,2	36,1	14,3	100,0

15. Ciudad Lineal	Hogares	%
Hacinamiento	3.115	3,40
Infraocupación	13.855	15,13

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

15. Ciudad Lineal	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	215	3.195	9.350	7.130	4.470	1.515	1.180	350	27.405
2	20	2.065	8.295	7.455	5.070	1.955	2.325	885	28.070
3	15	610	3.995	4.575	3.715	1.855	1.695	510	16.970
4	25	305	2.110	3.440	3.100	1.505	1.885	455	12.825
5	0	175	685	1.155	800	545	805	430	4.595
6 o más	0	55	290	450	325	140	325	115	1.700
TOTAL	275	6.405	24.725	24.205	17.480	7.515	8.215	2.745	91.565

15. Ciudad Lineal	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,23	3,49	10,21	7,79	4,88	1,65	1,29	0,38	29,93
2	0,02	2,26	9,06	8,14	5,54	2,14	2,54	0,97	30,66
3	0,02	0,67	4,36	5,00	4,06	2,03	1,85	0,56	18,53
4	0,03	0,33	2,30	3,76	3,39	1,64	2,06	0,50	14,01
5	0,00	0,19	0,75	1,26	0,87	0,60	0,88	0,47	5,02
6 o más	0,00	0,06	0,32	0,49	0,35	0,15	0,35	0,13	1,86
TOTAL	0,30	7,00	27,00	26,43	19,09	8,21	8,97	3,00	100,00

15. Ciudad Lineal	Hogares	%	
Hacinamiento severo	<10	2.325	2,54
Hacinamiento relativo	10-15	8.600	9,39
<b>% hacinamiento total</b>		<b>10.925</b>	<b>11,93</b>
Condición mínima aceptable	>15	80.640	88,07
Infraocupación del espacio	>45	30.125	32,90
Infraocupación del espacio	>90	3.930	4,29

Gráfico 31. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Ciudad Lineal. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Hortaleza**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	67.665	5,34	Viviendas totales	74.930	4,89
Tamaño medio del hogar	2,67	-	Viviendas vacías	5.110	6,82
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	10.201	15,08	Alquiler	12.700	18,74
Hogar unipersonal de 65 o más años	6.634	9,80	Propiedad con pagos pendientes	21.100	31,13
Parejas sin hijos	7.594	11,22	Estado ruinoso, malo y deficiente	2.020	2,98
Parejas con hijos	27.117	40,08	Viv. Vacías con estado R+M+D	375	7,34
Hogar monomarental	1.921	2,84	Viv. Alquiler en estado R+M+D	810	6,38
Hogar monoparental	478	0,71	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	425	2,01

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
16. Hortaleza		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	630	8.210	5.880	1.465	16.185
	2	445	8.955	7.935	3.145	20.480
	3	65	4.730	6.590	2.835	14.220
	4	50	3.560	5.875	3.220	12.705
	5	0	895	1.135	1.160	3.190
	6 o más	0	215	290	490	995
Total		1.190	26.565	27.705	12.315	67.775

Porcentaje sobre total hogares						
16. Hortaleza		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,9	12,1	8,7	2,2	23,9
	2	0,7	13,2	11,7	4,6	30,2
	3	0,1	7,0	9,7	4,2	21,0
	4	0,1	5,3	8,7	4,8	18,7
	5	0,0	1,3	1,7	1,7	4,7
	6 o más	0,0	0,3	0,4	0,7	1,5
Total		1,8	39,2	40,9	18,2	100,0

16. Hortaleza	Hogares	%
Hacinamiento	2.005	2,96
Infraocupación	10.490	15,48

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

16. Hortaleza	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	120	1.620	3.765	4.320	3.775	1.390	860	340	16.190
2	75	1.180	4.015	4.990	5.570	2.050	1.490	1.115	20.485
3	0	470	1.835	3.500	3.965	2.010	1.490	950	14.220
4	0	180	1.395	2.460	3.690	2.015	1.700	1.260	12.700
5	0	70	185	460	740	470	715	545	3.185
6 o más	0	0	55	110	305	110	65	345	990
TOTAL	195	3.520	11.250	15.840	18.045	8.045	6.320	4.555	67.770

16. Hortaleza	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,18	2,39	5,56	6,37	5,57	2,05	1,27	0,50	23,89
2	0,11	1,74	5,92	7,36	8,22	3,02	2,20	1,65	30,23
3	0,00	0,69	2,71	5,16	5,85	2,97	2,20	1,40	20,98
4	0,00	0,27	2,06	3,63	5,44	2,97	2,51	1,86	18,74
5	0,00	0,10	0,27	0,68	1,09	0,69	1,06	0,80	4,70
6 o más	0,00	0,00	0,08	0,16	0,45	0,16	0,10	0,51	1,46
TOTAL	0,29	5,19	16,60	23,37	26,63	11,87	9,33	6,72	100,00

16. Hortaleza	Hogares	%
Hacinamiento severo	<10	1,34
Hacinamiento relativo	10-15	8,52
<b>% hacinamiento total</b>		<b>9,86</b>
Condición mínima aceptable	>15	90,14
Infraocupación del espacio	>45	31,45
Infraocupación del espacio	>90	5,47

Gráfico 32. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Hortaleza. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Villaverde**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	51.968	4,10	Viviendas totales	61.920	4,04
Tamaño medio del hogar	2,74	-	Viviendas vacías	6.470	10,45
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	6.539	12,58	Alquiler	7.580	13,96
Hogar unipersonal de 65 o más años	5.925	11,40	Propiedad con pagos pendientes	18.770	34,56
Parejas sin hijos	5.754	11,07	Estado ruinoso, malo y deficiente	3.845	7,08
Parejas con hijos	20.324	39,11	Viv. Vacías con estado R+M+D	915	14,14
Hogar monomarental	1.338	2,57	Viv. Alquiler en estado R+M+D	875	11,54
Hogar monoparental	221	0,43	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	1.255	6,69

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
17. Villaverde						
Número de dormitorios						
		1	2	3	4 o más	TOTAL
Tamaño del hogar	1	65	6.280	4.885	845	12.075
2	125	7.410	7.145	1.220	15.900	
3	50	5.280	5.015	1.560	11.905	
4	0	3.395	5.040	1.540	9.975	
5	0	1.005	1.790	195	2.990	
6 o más	0	560	615	290	1.465	
Total	240	23.930	24.490	5.650	54.310	

Porcentaje sobre total hogares						
17. Villaverde						
Número de dormitorios						
		1	2	3	4 o más	TOTAL
Tamaño del hogar	1	0,1	11,6	9,0	1,6	22,2
2	0,2	13,6	13,2	2,2	29,3	
3	0,1	9,7	9,2	2,9	21,9	
4	0,0	6,3	9,3	2,8	18,4	
5	0,0	1,9	3,3	0,4	5,5	
6 o más	0,0	1,0	1,1	0,5	2,7	
Total	0,4	44,1	45,1	10,4	100,0	

17. Villaverde		
Hacinamiento	Hogares	%
	2.520	4,64
Infraocupación	6.950	12,80

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

17. Villaverde									
	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	10	1.050	4.020	3.810	2.290	755	85	60	12.080
2	10	1.150	4.800	4.385	3.845	1.345	305	55	15.895
3	15	570	2.725	3.550	3.445	1.260	340	0	11.905
4	0	400	1.855	2.800	3.525	990	300	110	9.980
5	0	55	775	1.045	645	260	215	0	2.995
6 o más	0	15	355	520	270	255	25	25	1.465
TOTAL	35	3.240	14.530	16.110	14.020	4.865	1.270	250	54.320

17. Villaverde									
	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,02	1,93	7,40	7,01	4,22	1,39	0,16	0,11	22,24
2	0,02	2,12	8,84	8,07	7,08	2,48	0,56	0,10	29,26
3	0,03	1,05	5,02	6,54	6,34	2,32	0,63	0,00	21,92
4	0,00	0,74	3,41	5,15	6,49	1,82	0,55	0,20	18,37
5	0,00	0,10	1,43	1,92	1,19	0,48	0,40	0,00	5,51
6 o más	0,00	0,03	0,65	0,96	0,50	0,47	0,05	0,05	2,70
TOTAL	0,06	5,96	26,75	29,66	25,81	8,96	2,34	0,46	100,00

17. Villaverde					
Hacinamiento severo	<10	Hogares	2.405	%	4,43
Hacinamiento relativo	10-15		7.205		13,26
<b>% hacinamiento total</b>			<b>9.610</b>		<b>17,69</b>
Condición mínima aceptable	>15		44.710		82,31
Infraocupación del espacio	>45		12.835		23,63
Infraocupación del espacio	>90		955		1,76

Gráfico 33. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Villaverde. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito Villa de Vallecas**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	40.364	3,19	Viviendas totales	43.520	2,84
Tamaño medio del hogar	2,59	-	Viviendas vacías	4.945	11,36
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	8.408	20,83	Alquiler	6.675	17,67
Hogar unipersonal de 65 o más años	2.661	6,59	Propiedad con pagos pendientes	17.515	46,37
Parejas sin hijos	5.795	14,36	Estado ruinoso, malo y deficiente	910	2,41
Parejas con hijos	16.059	39,79	Viv. Vacías con estado R+M+D	80	1,62
Hogar monomarental	1.425	3,53	Viv. Alquiler en estado R+M+D	180	2,70
Hogar monoparental	252	0,62	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	225	1,28

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
18. Villa de Vallecas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	805	6.130	2.500	480	9.915
	2	205	6.520	3.990	830	11.545
	3	60	3.640	3.645	980	8.325
	4	0	1.750	3.250	870	5.870
	5	0	440	725	320	1.485
	6 o más	0	210	385	70	665
	<b>Total</b>	<b>1.070</b>	<b>18.690</b>	<b>14.495</b>	<b>3.550</b>	<b>37.805</b>

Porcentaje sobre total hogares						
18. Villa de Vallecas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	2,1	16,2	6,6	1,3	26,2
	2	0,5	17,2	10,6	2,2	30,5
	3	0,2	9,6	9,6	2,6	22,0
	4	0,0	4,6	8,6	2,3	15,5
	5	0,0	1,2	1,9	0,8	3,9
	6 o más	0,0	0,6	1,0	0,2	1,8
	<b>Total</b>	<b>2,8</b>	<b>49,4</b>	<b>38,3</b>	<b>9,4</b>	<b>100,0</b>

18. Villa de Vallecas		
Hacinamiento	Hogares	%
	1.165	3,08
Infraocupación	3.810	10,08

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

18. Villa de Vallecas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	90	1.900	2.765	2.320	1.995	540	265	35	9.910
2	120	900	3.110	3.095	3.085	925	230	75	11.540
3	0	365	1.570	2.250	2.690	1.045	325	65	8.310
4	15	150	475	1.595	2.370	805	385	75	5.870
5	0	0	145	275	685	225	120	40	1.490
6 o más	0	10	85	150	125	85	205	0	660
<b>TOTAL</b>	<b>225</b>	<b>3.325</b>	<b>8.150</b>	<b>9.685</b>	<b>10.950</b>	<b>3.625</b>	<b>1.530</b>	<b>290</b>	<b>37.780</b>

18. Villa de Vallecas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,24	5,03	7,32	6,14	5,28	1,43	0,70	0,09	26,23
2	0,32	2,38	8,23	8,19	8,17	2,45	0,61	0,20	30,55
3	0,00	0,97	4,16	5,96	7,12	2,77	0,86	0,17	22,00
4	0,04	0,40	1,26	4,22	6,27	2,13	1,02	0,20	15,54
5	0,00	0,00	0,38	0,73	1,81	0,60	0,32	0,11	3,94
6 o más	0,00	0,03	0,22	0,40	0,33	0,22	0,54	0,00	1,75
<b>TOTAL</b>	<b>0,60</b>	<b>8,80</b>	<b>21,57</b>	<b>25,64</b>	<b>28,98</b>	<b>9,60</b>	<b>4,05</b>	<b>0,77</b>	<b>100,00</b>

18. Villa de Vallecas			
Hacinamiento severo	<10	680	1,80
Hacinamiento relativo	10-15	3.805	10,07
<b>% hacinamiento total</b>		<b>4.485</b>	<b>11,87</b>
Condición mínima aceptable	>15	33.295	88,13
Infraocupación del espacio	>45	9.290	24,59
Infraocupación del espacio	>90	915	2,42

Gráfico 34. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Villa de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

### Distrito Vicálvaro

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	25.492	2,01	Viviendas totales	30.305	1,98
Tamaño medio del hogar	2,75	-	Viviendas vacías	3.615	11,93
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	3.597	14,11	Alquiler	4.330	16,72
Hogar unipersonal de 65 o más años	2.160	8,47	Propiedad con pagos pendientes	10.130	39,11
Parejas sin hijos	2.955	11,59	Estado ruinoso, malo y deficiente	310	1,20
Parejas con hijos	11.267	44,20	Viv. Vacías con estado R+M+D	405	11,20
Hogar monomarental	793	3,11	Viv. Alquiler en estado R+M+D	30	0,69
Hogar monoparental	164	0,64	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	120	1,18

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
19. Vicálvaro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	55	2.745	1.890	380	5.070
	2	0	3.595	3.430	600	7.625
	3	0	2.295	2.600	820	5.715
	4	0	1.445	3.245	1.115	5.805
	5	0	450	595	155	1.200
	6 o más	0	135	180	165	480
Total		55	10.665	11.940	3.235	25.895

Porcentaje sobre total hogares						
19. Vicálvaro		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,2	10,6	7,3	1,5	19,6
	2	0,0	13,9	13,2	2,3	29,4
	3	0,0	8,9	10,0	3,2	22,1
	4	0,0	5,6	12,5	4,3	22,4
	5	0,0	1,7	2,3	0,6	4,6
	6 o más	0,0	0,5	0,7	0,6	1,9
Total		0,2	41,2	46,1	12,5	100,0

19. Vicálvaro	Hogares	%
Hacinamiento	930	3,59
Infraocupación	2.870	11,08

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

19. Vicálvaro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	25	515	1.645	1.280	1.335	190	80	0	5.070
2	15	440	2.255	2.165	2.140	395	180	35	7.625
3	0	115	1.400	1.460	2.150	360	205	25	5.715
4	0	100	810	1.505	2.620	505	230	35	5.805
5	0	25	350	180	495	95	40	15	1.200
6 o más	0	0	55	165	245	15	5	0	485
TOTAL	40	1.195	6.515	6.755	8.985	1.560	740	110	25.900

19. Vicálvaro	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,10	1,99	6,35	4,94	5,15	0,73	0,31	0,00	19,58
2	0,06	1,70	8,71	8,36	8,26	1,53	0,69	0,14	29,44
3	0,00	0,44	5,41	5,64	8,30	1,39	0,79	0,10	22,07
4	0,00	0,39	3,13	5,81	10,12	1,95	0,89	0,14	22,41
5	0,00	0,10	1,35	0,69	1,91	0,37	0,15	0,06	4,63
6 o más	0,00	0,00	0,21	0,64	0,95	0,06	0,02	0,00	1,87
TOTAL	0,15	4,61	25,15	26,08	34,69	6,02	2,86	0,42	100,00

19. Vicálvaro	viv. Hacinada	%
Hacinamiento severo	<10	940 3,63
Hacinamiento relativo	10-15	3.140 12,12
<b>% hacinamiento total</b>		<b>4.080 15,75</b>
Condición mínima aceptable	>15	21.820 84,25
Infraocupación del espacio	>45	5.200 20,08
Infraocupación del espacio	>90	305 1,18

Gráfico 35. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Vicálvaro. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

**Distrito San Blas – Canillejas**

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	58.962	4,66	Viviendas totales	67.450	4,41
Tamaño medio del hogar	2,62	-	Viviendas vacías	4.815	7,14
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	8.874	15,05	Alquiler	8.015	13,23
Hogar unipersonal de 65 o más años	6.679	11,33	Propiedad con pagos pendientes	22.065	36,42
Parejas sin hijos	6.952	11,79	Estado ruinoso, malo y deficiente	2.560	4,23
Parejas con hijos	23.314	39,54	Viv. Vacías con estado R+M+D	260	5,40
Hogar monomarental	1.540	2,61	Viv. Alquiler en estado R+M+D	310	3,87
Hogar monoparental	305	0,52	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	605	2,74

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
20. San Blas-Canillejas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	310	8.520	5.030	940	14.800
	2	40	9.040	6.795	1.895	17.770
	3	15	5.485	5.730	1.775	13.005
	4	0	3.215	5.875	2.405	11.495
	5	0	745	1.290	495	2.530
	6 o más	0	275	475	235	985
<b>Total</b>		<b>365</b>	<b>27.280</b>	<b>25.195</b>	<b>7.745</b>	<b>60.585</b>

Porcentaje sobre total hogares						
20. San Blas-Canillejas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,5	14,1	8,3	1,6	24,4
	2	0,1	14,9	11,2	3,1	29,3
	3	0,0	9,1	9,5	2,9	21,5
	4	0,0	5,3	9,7	4,0	19,0
	5	0,0	1,2	2,1	0,8	4,2
	6 o más	0,0	0,5	0,8	0,4	1,6
<b>Total</b>		<b>0,6</b>	<b>45,0</b>	<b>41,6</b>	<b>12,8</b>	<b>100,0</b>

20. San Blas-Canillejas		Hogares	%
Hacinamiento		1.745	2,88
Infraocupación		7.865	12,98

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

20. San Blas-Canillejas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	55	2.585	4.260	3.475	3.050	765	490	115	14.795
2	40	1.995	3.805	4.465	4.655	1.395	1.065	355	17.775
3	0	980	2.495	3.040	4.060	1.360	705	370	13.010
4	0	565	1.265	2.345	4.335	1.420	1.070	495	11.495
5	0	220	310	400	735	420	235	210	2.530
6 o más	10	50	255	145	225	100	125	70	980
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>6.395</b>	<b>12.390</b>	<b>13.870</b>	<b>17.060</b>	<b>5.460</b>	<b>3.690</b>	<b>1.615</b>	<b>60.585</b>

20. San Blas-Canillejas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,09	4,27	7,03	5,74	5,03	1,26	0,81	0,19	24,42
2	0,07	3,29	6,28	7,37	7,68	2,30	1,76	0,59	29,34
3	0,00	1,62	4,12	5,02	6,70	2,24	1,16	0,61	21,47
4	0,00	0,93	2,09	3,87	7,16	2,34	1,77	0,82	18,97
5	0,00	0,36	0,51	0,66	1,21	0,69	0,39	0,35	4,18
6 o más	0,02	0,08	0,42	0,24	0,37	0,17	0,21	0,12	1,62
<b>TOTAL</b>	<b>0,17</b>	<b>10,56</b>	<b>20,45</b>	<b>22,89</b>	<b>28,16</b>	<b>9,01</b>	<b>6,09</b>	<b>2,67</b>	<b>100,00</b>

20. San Blas-Canillejas		viv. Hacinada	%
Hacinamiento severo	<10	1.780	2,94
Hacinamiento relativo	10-15	5.990	9,89
<b>% hacinamiento total</b>		<b>7.770</b>	<b>12,82</b>
Condición mínima aceptable	>15	52.815	87,18
Infraocupación del espacio	>45	15.835	26,14
Infraocupación del espacio	>90	1.725	2,85

Gráfico 36. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito San Blas-Canillejas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

### Distrito Barajas

Hogares	Número	Porcentaje	Viviendas	Número	Porcentaje
Total Hogares	17.484	1,38	Viviendas totales	20.370	1,33
Tamaño medio del hogar	2,68	-	Viviendas vacías	1.850	9,08
Hogar unipersonal de 16 a 64 años	2.691	15,39	Alquiler	3.190	18,03
Hogar unipersonal de 65 o más años	1.464	8,37	Propiedad con pagos pendientes	6.175	34,90
Parejas sin hijos	2.068	11,83	Estado ruinoso, malo y deficiente	255	1,44
Parejas con hijos	7.401	42,33	Viv. Vacías con estado R+M+D	80	4,32
Hogar monomarental	509	2,91	Viv. Alquiler en estado R+M+D	40	1,25
Hogar monoparental	147	0,84	Viv. Propiedad con pagos pendientes en estado R+M+D	100	1,62

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de habitantes, 2017.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Situación de los hogares según número de dormitorios y tamaño del hogar.

Absolutos						
21. Barajas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	120	2.150	1.095	445	3.810
	2	10	2.760	1.680	1.090	5.530
	3	0	1.470	1.635	840	3.945
	4	0	700	1.585	1.045	3.330
	5	0	235	335	340	910
	6 o más	0	40	25	110	175
Total		130	7.355	6.355	3.860	17.700

Porcentaje sobre total hogares						
21. Barajas		Número de dormitorios				TOTAL
		1	2	3	4 o más	
Tamaño del hogar	1	0,7	12,1	6,2	2,5	21,5
	2	0,1	15,6	9,5	6,1	31,2
	3	0,0	8,3	9,2	4,7	22,3
	4	0,0	4,0	9,0	5,9	18,8
	5	0,0	1,3	1,9	1,9	5,1
	6 o más	0,0	0,2	0,1	0,6	1,0
Total		0,7	41,6	35,9	21,8	100,0

21. Barajas	Hogares	%
Hacinamiento	410	2,32
Infraocupación	2.620	14,80

Situación de los hogares según número superficie útil y tamaño del hogar.

21. Barajas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0	560	890	720	885	350	375	30	3.810
2	0	360	1.115	1.045	1.405	625	635	350	5.535
3	0	95	475	775	1.185	620	590	195	3.935
4	0	0	220	460	760	670	950	265	3.325
5	0	70	50	105	210	95	300	85	915
6 o más	0	0	10	25	15	25	70	35	180
TOTAL	0	1.085	2.760	3.130	4.460	2.385	2.920	960	17.700

21. Barajas	<30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-150	151 o más	Total
1	0,00	3,16	5,03	4,07	5,00	1,98	2,12	0,17	21,53
2	0,00	2,03	6,30	5,90	7,94	3,53	3,59	1,98	31,27
3	0,00	0,54	2,68	4,38	6,69	3,50	3,33	1,10	22,23
4	0,00	0,00	1,24	2,60	4,29	3,79	5,37	1,50	18,79
5	0,00	0,40	0,28	0,59	1,19	0,54	1,69	0,48	5,17
6 o más	0,00	0,00	0,06	0,14	0,08	0,14	0,40	0,20	1,02
TOTAL	0,00	6,13	15,59	17,68	25,20	13,47	16,50	5,42	100,00

21. Barajas	viv. Hacinada	%
Hacinamiento severo	<10	170 0,96
Hacinamiento relativo	10-15	1.185 6,69
<b>% hacinamiento total</b>		<b>1.355 7,66</b>
Condición mínima aceptable	>15	16.345 92,34
Infraocupación del espacio	>45	5.320 30,06
Infraocupación del espacio	>90	1.105 6,24

Gráfico 37. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Barajas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011 y del Padrón Municipal de Habitantes, 2017

## 4. Mercado de vivienda

### 4.1. Metodología y fuentes de datos

Para establecer un acercamiento a las condiciones existentes de acceso a la vivienda en la ciudad de Madrid y sus distritos, ya sea en régimen de propiedad o alquiler, se estudiarán tanto las rentas declaradas a partir del proyecto URBAN AUDIT del Instituto Nacional de Estadística como los valores ofertados en el mercado inmobiliario publicados por el portal web idealista.com.

Con el fin de poder establecer un patrón que sea comparable tanto para la ciudad de Madrid como para los veintiún distritos, se establece un modelo de hogar tipo compuesto por:

- Dos adultos con un menor a cargo

y una vivienda tipo en correspondencia con las siguientes características:

- Dos dormitorios,
- en edificio colectivo,
- de segunda mano,
- en buen estado y
- accesible.

#### *Estudio de rentas*

El estudio de rentas se llevará a cabo a partir del análisis de la distribución de frecuencias de renta de los datos ofrecidos por URBAN AUDIT de 2014, facilitados por el INE al Ayuntamiento de Madrid, fruto de la colaboración que el INE realiza con la Agencia Tributaria (AEAT) para la explotación de datos tributarios con fines estadísticos.

El uso de los datos generados por URBAN AUDIT supone el empleo de los **valores medios de renta neta de cada sección censal**, para cuya construcción se usa la renta neta media anual, cuya fuente es la AEAT y el número de hogares, del siguiente modo:

*En el numerador, la renta neta media anual se obtiene a partir de una explotación del Padrón Continuo realizada por el INE quien facilita a la AEAT una relación de las personas, con su NIF, el código de vivienda y el código geográfico de sección. Por su parte, la AEAT estima la renta a partir de la explotación conjunta de los modelos anuales de retención o información y de la declaración anual del IRPF. A cada una de las personas incluidas en el Padrón se le asigna una renta diferenciando entre declarantes y no declarantes. En los primeros se da prioridad a la información sobre rentas sujetas que figura en su declaración anual (modelo 100). La información se completa con las rentas exentas que se obtienen de los modelos informativos. En los no declarantes la información se ajusta exclusivamente a los modelos informativos.*

*El denominador lo constituye el número de hogares (viviendas) del padrón de cada municipio para los cuales la AEAT ha encontrado información en su base de datos, de acuerdo a la explotación conjunta del Padrón Continuo del INE a 1 de enero del año t con la información tributaria en el ejercicio fiscal del año t-1 (por ejemplo, padrón a 1-1-2014 con ejercicio fiscal 2013).*

Los datos de renta media por sección censal se ofrecen según unos rangos ya establecidos, que **divide en deciles** el total de las secciones censales, de tal modo que cada tramo en que se recibe la información supone el 10% del total de las secciones censales de la ciudad de Madrid, quedando dividido según los siguientes tramos:

DECILES DE RENTA		RENDA NETA
	1	Hasta 21.215€ netos
	2	21.215 - 23.140 € netos
	3	23.140 - 25.295 € netos
	4	25.295 – 27.760 € netos
	5	27.760 - 31.040 € netos
	6	31.040 - 34.950 € netos
	7	34.950 - 39.755 € netos
	8	39.755 - 46.300 € netos
	9	46.300 - 58.390 € netos
	10	Más de 58.390 € netos

Gráfico 38. Deciles de renta neta media por sección censal de Urban Audit 2014. Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014

Por otro lado, y para comprender la metodología empleada por el presente estudio, es importante apuntar que la Empresa Municipal de la Vivienda usa el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: **IPREM**, como medida para la concesión de ayudas, lo que lo convierte en una escala óptima para el estudio. Por ello los datos de renta de URBAN AUDIT habrán de ser convertidos en su equivalencia en IPREM, teniendo en cuenta para ello la **hipótesis personal y fiscal** que hemos definido y que se concreta del siguiente modo:

- Familia de tres miembros con un menor a cargo
- Cotizante casado/a de 35 años (cónyuge sin rentas)
- Contrato laboral general

Según el Reglamento de Adjudicación de viviendas con Protección Pública afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A, en su artículo 12 sobre Ingresos Familiares, se establece que:

- 1. Los ingresos familiares del solicitante o de la unidad familiar se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la **normativa estatal y/o autonómica que regula el acceso a la vivienda protegida.***
- 2. El cálculo de los ingresos familiares se efectuará a partir de la comprobación administrativa o de la certificación aportada relativa a los ingresos económicos percibidos por cada uno de los miembros de la unidad familiar respecto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o norma que lo sustituya, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido.*
- 3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas durante el ejercicio fiscal que corresponda, se considerará a efecto de cálculo de ingresos los siguientes criterios (...)*

Tal y como define el reglamento, los ingresos a tener en cuenta se calcularán según disponga la normativa estatal o autonómica. La Comunidad de Madrid cuenta con una calculadora de base imponible máxima de la unidad familiar, que utilizaremos para el cálculo del IPREM. Esta herramienta parte de dos premisas:

- La renta empleada para el cálculo será la **Base Imponible General** más la del Ahorro
- El **IPREM** mensual empleado por la CAM corresponde a **686,22 €**

-- CALCULADORA DE BASE IMPONIBLE MÁXIMA DE LA UNIDAD FAMILIAR --

		Datos de la Unidad Familiar	
<b>Renta</b>	Introduzca su renta*	27.000,00 €	4.492.422 pts
<b>Miembros de la Unidad Familiar</b>			
	Introduzca el nº de miembros de su Unidad Familiar	3	
<b>Límite</b>			
	Introduzca el límite máximo (de veces el IPREM)**	1,5	
		Resultados	
<b>Renta Máxima</b>		14.410,71 €	2.397.740 pts
<b>Resultado</b>	NO cumple requisitos para solicitar la ayuda o el acceso a VPP		

\* Cantidad en € resultante de las casillas "Base Imponible General" (casilla 380) y "Base Imponible del ahorro" (casilla 395) de la Declaración de la Renta de la Unidad Familiar o, en su caso, suma de las declaraciones individuales de las personas que forman la Unidad Familiar. Si alguna de estas casillas está vacía, debe constar como cero euros.

\*\* El requisito del límite de ingresos económicos se mide en función del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Desde el 1 de julio de 2016 y hasta el 30 de junio de 2017, los ingresos que han de tomarse como referencia son los relativos a la Declaración del IRPF correspondiente al año 2015.

Esta calculadora permite calcular los ingresos familiares para acceder a las Viviendas con Protección Pública calificadas para venta o uso propio de nueva construcción, y a las Viviendas con Protección Pública calificadas para arrendamiento y para arrendamiento con opción de compra.

Figura 5. Calculadora de base imponible máxima de la unidad familiar. Fuente: Portal de Vivienda de La Comunidad de Madrid. Consulta web: [http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV\\_Generico\\_FA&cid=1142493278444&pagename=PortalVivienda%2FPVIV\\_Generico\\_FA%2FPVIV\\_pintarGenerico](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142493278444&pagename=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico)

Para establecer las equivalencias entre renta neta, que nos ofrece URBAN AUDIT, e IPREM, se realizará la siguiente transformación:

- **Conversión de renta neta en renta bruta**, a partir del modelo personal y fiscal que ha establecido el estudio, mediante una calculadora web de sueldos (<https://cincodias.elpais.com/herramientas/>).
- Simulación del **modelo 100 de la Agencia Tributaria**, con el Programa de Ayuda para la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2014, para la obtención de la Base Imponible General. En el supuesto que se emplea en el presente documento, se asume que no existen más rentas que aquellas derivadas del trabajo.

### **Mercado Inmobiliario**

Los datos del mercado inmobiliario se obtendrán del portal web [www.idealista.com](http://www.idealista.com) en el primer trimestre de 2018.

Para contar con una descripción amplia se tomarán los datos, tanto de venta como de alquiler, de dos modos:

- **Valor medio.** Este valor se obtendrá a partir del producto del valor unitario medio del distrito (€/m<sup>2</sup>) por la superficie media del distrito, dato proveniente del Censo de Edificios y Viviendas de 2011.
- **Valor mínimo representativo.** Para evitar la dispersión de los datos, de gran impacto en algunos distritos, se utilizará un valor mínimo representativo (evitando outliers) que pueda mostrar cual es el rango inferior de la oferta del distrito. Este valor se obtendrá de la media de las diez ofertas de precio absoluto menor que cumplan por un lado los requisitos establecidos para el patrón tipo y por otro, eviten los requisitos que se definen en este estudio para el hacinamiento, es decir, para el modelo seleccionado consideraremos viviendas a partir de 45 m<sup>2</sup>.

### **Acceso a la vivienda**

Una vez obtenidos y tratados los datos tanto de renta familiar como los ofertados por el mercado inmobiliario, la capacidad de acceso al mercado de vivienda se evaluará mediante la **comparación entre la renta existente y la renta de acceso**:

- La **renta existente**, tal y como hemos venido contando será la ofrecida por el INE en el proyecto denominado URBAN AUDIT.
- 
- La **renta de acceso**, se compondrá bajo la premisa de no suponer una inversión superior al 30% de la renta total familiar. Para el cálculo de la renta necesaria se tendrá en cuenta:
  - o El **precio total medio de acceso**, que se compondrá con el valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>) y la superficie media del distrito y
  - o El **precio total mínimo de acceso**, compuesto a partir del promedio de los valores mínimos obtenidos en mercado que nos posibilitarán analizar la franja más accesible.

En el caso del acceso en régimen de propiedad, se estudiará la renta necesaria entendiendo la existencia de una **hipoteca**, que será simulada en las siguientes condiciones:

- Aportación mínima del 29% (20% + gastos)
- Plazo de devolución de 20 años
- Tipo fijo (Tipo de Interés Nominal 2%)

A partir de estos datos, podremos calcular la inversión anual y en consecuencia la *renta anual necesaria* para acceder a la vivienda en cada uno de los veintiún distritos de la ciudad de Madrid.

#### **Acceso en venta:**

Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>) \* Superficie media distrito (m<sup>2</sup>) = Precio total de la vivienda (€)

Simulación de hipoteca según condiciones establecidas = Renta necesaria mensual de acceso (€/mes)

Renta necesaria mensual de acceso \* 12 = Renta necesaria anual de acceso

Renta necesaria anual de acceso / 0,3 = **Renta total de acceso al mercado**

#### **Acceso en alquiler:**

Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>/mes) \* Superficie media distrito (m<sup>2</sup>) = Renta necesaria mensual de acceso (€/mes)

Renta necesaria mensual de acceso \* 12 = Renta necesaria anual de acceso

Renta necesaria anual de acceso / 0,3 = **Renta total de acceso al mercado**

Por otro lado, y para poder evaluar qué situación expresa la existencia de una renta total de acceso al mercado concreta en un territorio específico, se procede al estudio de las curvas de frecuencia de renta neta media existente por sección censal, expresadas en porcentajes, de cada uno de los 21 distritos. Estos datos serán confrontados en un gráfico tipo que contará con la siguiente información:

- **La frecuencia de la renta neta media existente.** El eje de las abscisas mostrará los tramos de renta media ofrecidos por URBAN AUDIT, convertidos en IPREM.
- **La renta de acceso al mercado** (media en color rojo y mínima en color verde), expresada en IPREM como unidad de medida seleccionada. Lo que nos permitirá ubicar dentro del gráfico de frecuencias de rentas netas existentes, **el intervalo a partir del cual existe teóricamente capacidad de acceso al mercado de vivienda.** Adicionalmente, en el caso de acceso en propiedad, la renta mínima de acceso al mercado será corregida eliminando la aportación inicial del 29%, considerando la necesidad de solicitar el 100% del precio de la vivienda, lo que nos aparecerá en el gráfico como *Renta mínima de acceso al mercado sin aportación inicial*
- La renta, también expresada en IPREM, con **cobertura en el acceso al mercado de vivienda según el reglamento de la EMVS** (3,5 IPREM), al que se ha añadido la considerada como *cobertura efectiva* (2,5 IPREM). Estos datos nos muestran las rentas que cuyo acceso está cubierto por la normativa tanto municipal como autonómica. Este horizonte se podría ampliar a los 5,5 IPREM para la vivienda VPPB (artículo 3.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid).

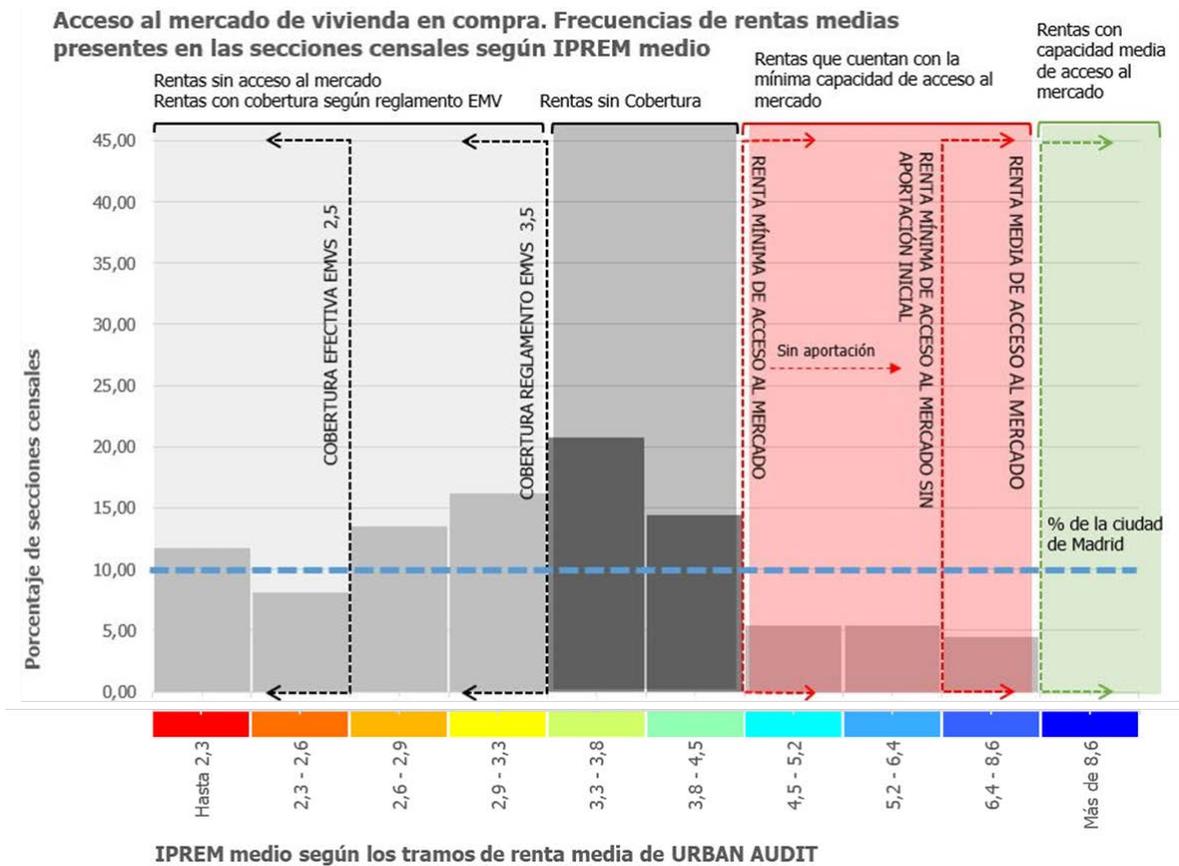


Gráfico 39. Gráfico tipo de análisis del acceso al mercado de vivienda. Fuente: Elaboración propia

### ***Glosario de términos empleados***

**Precio unitario medio.** Precio medio por superficie, expresado en euros por metro cuadrado.

**Superficie media distrito.** Suma de las superficies medias de las viviendas del distrito / Total viviendas principales del distrito. Se refiere a la superficie útil, medida en el interior de los muros exteriores de la vivienda, no comprendiendo los sótanos, desvanes, trasteros y buhardillas no habitables. Tampoco se incluyen las terrazas abiertas ni jardines. Esta información sólo se ha recogido para las viviendas familiares principales (utilizadas toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas). Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

**Precio total de la vivienda.** Es el producto del precio unitario medio y de la superficie media del distrito. Expresado en euros.

**Valor mínimo representativo.** Muestra el rango inferior de valores en oferta y se obtiene de la media de las diez ofertas de precio absoluto menor que cumplan tanto los requisitos establecidos para el patrón tipo de vivienda, como las condiciones que define este estudio de habitabilidad en lo que respecta a hacinamiento, es decir, para el modelo seleccionado consideraremos viviendas a partir de 45 m<sup>2</sup>.

**Renta necesaria mensual de acceso.** Cantidad de dinero necesaria para acceder a una vivienda, ya sea en régimen de propiedad, lo que derivará en el pago de una hipoteca, o en régimen de alquiler.

**Renta necesaria anual de acceso.** La renta necesaria mensual de acceso multiplicada por doce.

**Renta existente.** Renta neta media anual de los hogares que ofrece el INNE a partir del proyecto denominado URBAN AUDIT. Está constituida por el conjunto de los ingresos percibidos por ellos una vez descontados los impuestos y las cotizaciones a la seguridad social que se hayan satisfecho.

**Renta total de acceso al mercado.** Renta anual que bajo las condiciones establecidas para el presente trabajo se considera necesaria para el acceso a una vivienda. Este valor total de renta familiar podrá afrontar el acceso a la vivienda, no siendo éste superior al 30% del total.

Régimen de propiedad

**Aportación mínima.** Porcentaje del valor total de compra de una vivienda que se considera requisito necesario para el acceso a una hipoteca. El presente trabajo ha establecido en el 29% la aportación mínima incluyendo un aporte al pago y los gastos generados

**IPREM.** Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas.

**Curvas de Frecuencia.** Son la representación gráfica de una distribución de frecuencias, entendiéndose por tal a la agrupación de datos en categorías mutuamente excluyentes que indican el número de casos en cada categoría. La distribución de frecuencias presenta los datos clasificados de modo que se pueda ver el número existente en cada clase.

**Rentas con capacidad de acceso al mercado.** Aquellas rentas contenidas en los tramos de la distribución de frecuencias de rentas medias a la derecha de las líneas que marcan la renta de acceso al mercado.

**Renta sin cobertura.** Aquellas rentas contenidas en los tramos de distribución de frecuencias de rentas medias situadas entre la línea que marca la renta mínima de acceso y aquella que expresa

la cobertura incluida en el reglamento de la EMVS. Es decir, todas aquellas rentas superiores a 3,5 IPREM e inferiores al mínimo que en el territorio concreto resulte la renta mínima de acceso al mercado de vivienda.

**Rentas con cobertura.** Aquellas rentas, habitualmente sin acceso al mercado, pero contenidas en el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid.

## 4.2. Análisis para la ciudad de Madrid

### *Rentas disponibles*

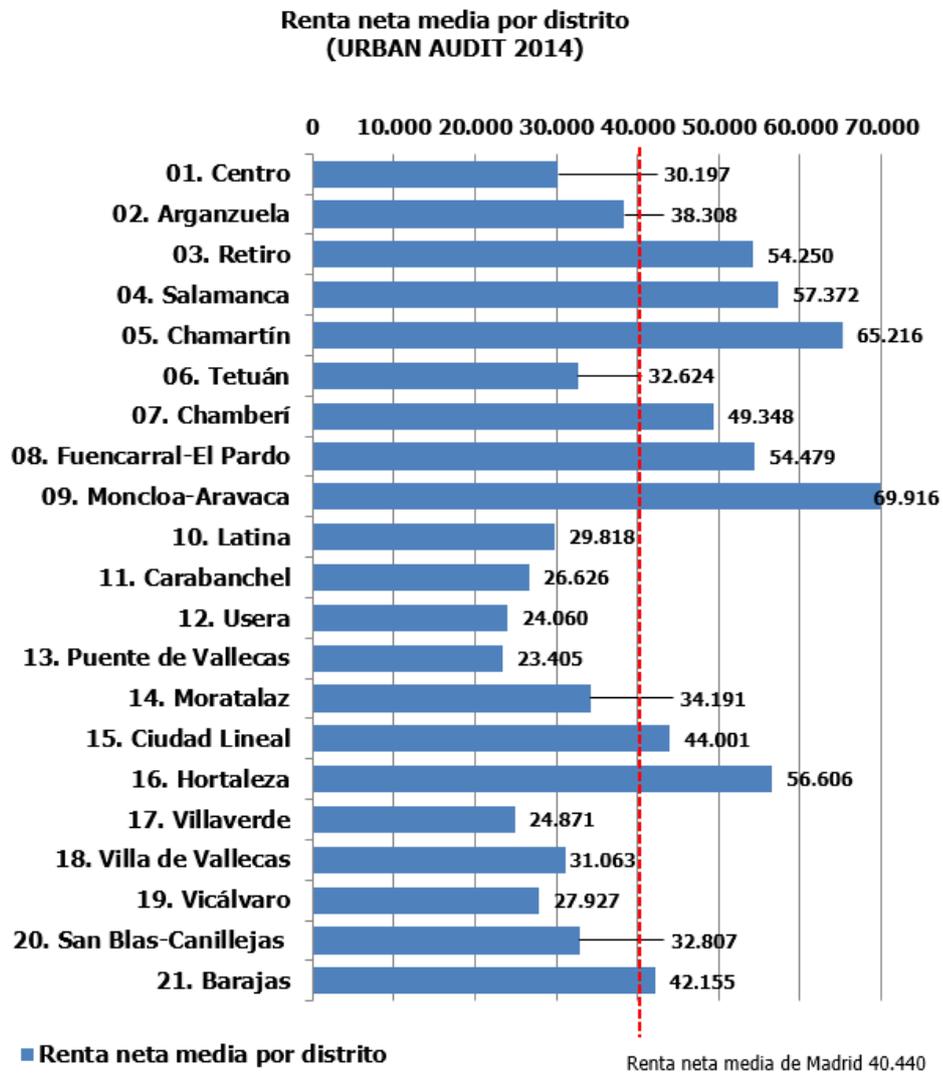


Gráfico 40. Renta media por distrito. Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística ofrecidos por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.

	Menos de 21.320 €	Entre 21.320 € y 23.260 €	Entre 23.260 € y 25.343 €	Entre 25.343 € y 27.823 €	Entre 27.823 € y 30.883 €	Entre 30.883 € y 34.560 €	Entre 34.560 € y 39.040 €	Entre 39.040 € y 45.580 €	Entre 45.580 € y 57.150 €	Más de 57.150 €
<b>01 CENTRO</b>	11,71	8,11	13,51	16,22	20,72	14,41	5,41	5,41	4,50	0,00
<b>02 ARGANZUELA</b>	1,87	1,87	1,87	6,54	12,15	23,36	11,21	21,50	16,82	2,80
<b>03 RETIRO</b>				4,26	1,06	9,57	12,77	23,40	20,21	28,72
<b>04 SALAMANCA</b>					2,40	7,20	12,80	24,80	25,60	27,20
<b>05 CHAMARTÍN</b>				1,01	1,01	13,13	8,08	19,19	19,19	38,38
<b>06 TETUÁN</b>	1,69	5,08	10,17	25,42	22,03	5,08	8,47	8,47	5,93	7,63
<b>07 CHAMBERÍ</b>					4,03	13,71	24,19	16,13	20,16	21,77
<b>08 FUENCARRAL</b>	1,14	5,68	10,23	10,80	5,11	8,52	4,55	13,64	20,45	19,89
<b>09 MONCLOA - ARAVACA</b>	0,00	2,38	7,14	2,38	5,95	10,71	16,67	10,71	13,10	30,95
<b>10 LATINA</b>	7,46	15,42	14,43	13,93	15,42	15,92	7,96	6,47	2,99	0,00
<b>11 CARABANCHEL</b>	14,04	20,22	21,35	15,73	12,92	6,18	6,18	2,81	0,56	
<b>12 USERA</b>	27,66	30,85	19,15	7,45	6,38	5,32	3,19			
<b>13 PUENTE DE VALLECAS</b>	44,07	23,73	12,99	4,52	5,08	3,95	5,08	0,56		
<b>14 MORATALAZ</b>	2,25	7,87	10,11	15,73	15,73	10,11	16,85	12,36	8,99	
<b>15 CIUDAD LINEAL</b>	3,51	4,68	14,62	16,37	16,96	13,45	7,60	3,51	8,19	11,11
<b>16 HORTALEZA</b>	0,00	10,92	3,36	10,92	7,56	10,92	14,29	11,76	17,65	12,61
<b>17 VILLAVERDE</b>	31,07	20,39	11,65	9,71	9,71	8,74	6,80	1,94		
<b>18 VILLA DE VALLECAS</b>	12,50	9,38	20,31	7,81	17,19	15,63	10,94	6,25		
<b>19 VICÁLVARO</b>	10,87	23,91	15,22	6,52	8,70	0,00	23,91	10,87		
<b>20 SAN BLAS - CANILLEJAS</b>	23,64	7,27	10,00	13,64	8,18	1,82	11,82	10,91	10,00	2,73
<b>21 BARAJAS</b>		3,33		6,67	3,33	6,67	13,33	16,67	30,00	20,00

Tabla 18. Frecuencia de rentas netas por sección censal por distrito expresada en porcentaje. Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística.

### ***Relación entre renta e IPREM***

Tal y como se ha explicado en la metodología es necesaria la conversión de las rentas netas existentes en IPREM para lo que, asumiendo un desvío menor del 5%, se empleará la siguiente tabla de conversión:

<b>DECILES DE RENTA (Urban Audit)</b>		<b>RENTA NETA</b>	<b>RENTA BRUTA</b>	<b>BASE IMPONIBLE GENERAL</b>	<b>IPREM</b>
1		8.698	Hasta 9.500	4.803,57	Hasta 0,5
		10.698	9.500 - 11.500	7.505,36	0,5 - 0,75
		12.218	11.500 - 13.350	9.607,14	0,75 - 1,0
		15.375	13.350 - 18.250	14.410,71	1,0 - 1,5
		18.935	18.250 - 23.250	19.214,28	1,5 - 2,0
		21.215	23.250 - 26.690	22.343,20	2,0 - 2,3
2		21.215 - 23.140	26.690 - 29.625	25.091,80	2,3 - 2,6
3		23.140 - 25.295	29.625 - 32.915	28.172,90	2,6 - 2,9
4		25.295 - 27.760	32.915 - 36.676	31.695,10	2,9 - 3,3
5		27.760 - 31.040	36.676 - 41.895	36.582,70	3,3 - 3,8
6		31.040 - 34.950	41.895 - 48.299	42.788,70	3,8 - 4,5
7		34.950 - 39.755	48.299 - 55.923	50.412,60	4,5 - 5,2
8		39.755 - 46.300	55.923 - 66.520	61.009,60	5,2 - 6,4
9		46.300 - 58.390	66.520 - 88.497	82.986,60	6,4 - 8,6
10		Más de 58.390	Más de 88.497		Más de 8,6

Tabla 19. Relación entre renta e IPREM. Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística.

**Mercado inmobiliario**

	COMPRA			ALQUILER		
	VALOR MEDIO		VALOR MÍNIMO	VALOR MEDIO		VALOR MÍNIMO
	Unitario €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €	Unitario €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
<b>01 CENTRO</b>	5.794	402.509	208.667	21,67	1.505	867
<b>02 ARGANZUELA</b>	4.225	319.706	196.800	15,01	1.136	858
<b>03 RETIRO</b>	5.215	485.725	277.556	16,30	1.518	807
<b>04 SALAMANCA</b>	6.542	636.210	235.400	22,29	2.168	861
<b>05 CHAMARTÍN</b>	6.102	608.430	248.950	18,00	1.795	853
<b>06 TETUÁN</b>	4.218	312.512	148.222	16,71	1.238	824
<b>07 CHAMBERÍ</b>	5.868	542.203	237.767	19,66	1.817	860
<b>08 FUENCARRAL</b>	3.810	345.948	150.910	13,56	1.231	765
<b>09 MONCLOA - ARAVACA</b>	4.751	494.722	173.611	16,98	1.768	788
<b>10 LATINA</b>	2.613	188.998	122.411	11,92	862	698
<b>11 CARABANCHEL</b>	2.555	179.361	108.400	11,60	814	685
<b>12 USERA</b>	2.329	170.972	120.126	10,89	799	787
<b>13 PUENTE DE VALLECAS</b>	2.275	158.249	96.111	12,24	851	760
<b>14 MORATALAZ</b>	2.656	209.930	178.188	12,89	1.019	760
<b>15 CIUDAD LINEAL</b>	3.350	259.860	125.090	13,88	1.077	778
<b>16 HORTALEZA</b>	3.984	360.552	178.800	13,62	1.233	854
<b>17 VILLAVERDE</b>	2.202	159.161	102.050	10,02	724	668
<b>18 VILLA DE VALLECAS</b>	2.529	185.806	134.085	11,23	825	729
<b>19 VICÁLVARO</b>	2.404	175.540	177.130	13,08	955	869
<b>20 SAN BLAS - CANILLEJAS</b>	3.159	245.581	122.700	13,81	1.074	830
<b>21 BARAJAS</b>	3.473	312.014	256.400	12,67	1.138	1.003

Tabla 20. Precios de vivienda en venta y alquiler. Fuente: Elaboración propia a partir del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

*Otros datos a considerar*

Distritos	Número de viviendas		Número medio de habitaciones	Superficie media	Superficie media por ocupante
	Total	%			
<b>CIUDAD DE MADRID</b>	<b>1.320.530</b>	<b>100</b>	<b>4,46</b>	<b>80,76</b>	<b>33,47</b>
01 CENTRO	70.500	5,34	3,75	69,47	36,12
02 ARGANZUELA	67.175	5,09	4,29	75,67	33,39
03 RETIRO	51.010	3,86	4,73	93,14	39,68
04 SALAMANCA	62.705	4,75	4,74	97,25	42,52
05 CHAMARTÍN	60.785	4,60	4,69	99,71	42,16
06 TETUÁN	68.100	5,16	4,10	74,09	33,02
07 CHAMBERÍ	63.620	4,82	4,65	92,40	42,15
08 FUENCARRAL	89.585	6,78	4,69	90,80	35,83
09 MONCLOA - ARAVACA	47.510	3,60	4,88	104,13	42,78
10 LATINA	99.875	7,56	4,47	72,33	29,74
11 CARABANCHEL	99.610	7,54	4,35	70,20	28,43
12 USERA	52.825	4,00	4,35	73,41	28,54
13 PUENTE DE VALLECAS	92.050	6,97	4,27	69,56	27,41
14 MORATALAZ	39.560	3,00	4,71	79,04	31,67
15 CIUDAD LINEAL	91.580	6,94	4,44	77,57	32,36
16 HORTALEZA	67.780	5,13	4,64	90,50	35,45
17 VILLAVERDE	54.305	4,11	4,45	72,28	27,23
18 VILLA DE VALLECAS	37.775	2,86	4,22	73,47	29,71
19 VICÁLVARO	25.900	1,96	4,54	73,02	27,08
20 SAN BLAS - CANILLEJAS	60.580	4,59	4,47	77,74	30,52
21 BARAJAS	17.695	1,34	4,59	89,84	34,84

Tabla 21. Superficie media por distrito. Fuente: Censo de Edificios y Viviendas 2011.

Distritos	Propia. Pagada		Propia. Pagos pendientes		Alquilada		Otros	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
<b>CIUDAD DE MADRID</b>	<b>596.705</b>	<b>45,19</b>	<b>369.860</b>	<b>28,01</b>	<b>264.130</b>	<b>20,00</b>	<b>89.835</b>	<b>6,80</b>
01 CENTRO	21.380	30,33	16.585	23,52	27.885	39,55	4.650	6,60
02 ARGANZUELA	28.965	43,12	20.090	29,91	13.980	20,81	4.135	6,16
03 RETIRO	26.305	51,57	11.715	22,97	9.075	17,79	3.915	7,67
04 SALAMANCA	28.525	45,49	12.420	19,81	15.340	24,46	6.420	10,24
05 CHAMARTÍN	28.830	47,43	11.570	19,03	13.470	22,16	6.910	11,37
06 TETUÁN	26.600	39,06	15.635	22,96	20.290	29,79	5.575	8,19
07 CHAMBERÍ	27.675	43,50	11.155	17,53	18.480	29,05	6.315	9,93
08 FUENCARRAL	40.700	45,43	28.630	31,96	15.070	16,82	5.185	5,79
09 MONCLOA - ARAVACA	22.395	47,14	12.105	25,48	9.075	19,10	3.940	8,29
10 LATINA	53.295	53,36	25.595	25,63	15.445	15,46	5.540	5,55
11 CARABANCHEL	45.710	45,89	30.580	30,70	17.525	17,59	5.795	5,82
12 USERA	21.110	39,96	19.330	36,59	8.980	17,00	3.410	6,46
13 PUENTE DE VALLECAS	42.650	46,33	27.610	29,99	15.785	17,15	6.000	6,52
14 MORATALAZ	23.720	59,96	9.365	23,67	4.180	10,57	2.295	5,80
15 CIUDAD LINEAL	46.355	50,62	21.705	23,70	17.065	18,63	6.450	7,04
16 HORTALEZA	30.310	44,72	21.100	31,13	12.700	18,74	3.670	5,41
17 VILLAVERDE	25.450	46,86	18.770	34,56	7.580	13,96	2.505	4,61
18 VILLA DE VALLECAS	11.580	30,66	17.515	46,37	6.675	17,67	2.005	5,31
19 VICÁLVARO	10.270	39,65	10.130	39,11	4.330	16,72	1.170	4,52
20 SAN BLAS - CANILLEJAS	27.440	45,30	22.065	36,42	8.015	13,23	3.060	5,05
21 BARAJAS	7.445	42,07	6.175	34,90	3.190	18,03	890	5,03

Tabla 22. Régimen de Tenencia de viviendas principales. Fuente: Censo de Edificios y Viviendas 2011

	TOTAL				PORCENTAJE RESPECTO A LAS VIVIENDAS PRINCIPALES				PORCENTAJE RESPECTO A LAS VIVIENDAS PRINCIPALES EN ALQUILER			
	TOTAL	APARTAMENTOS	HABITACIONES	COMPARTIDAS	TOTAL	APARTAMENTOS	HABITACIONES	COMPARTIDAS	TOTAL	APARTAMENTOS	HABITACIONES	COMPARTIDAS
CIUDAD DE MADRID	16.313	10.338	5.768	207	1,24	0,78	0,44	0,02	6,18	3,91	2,18	0,08
01 CENTRO	8.474	6.386	1.985	103	12,02	9,06	2,82	0,15	30,39	22,90	7,12	0,37
02 ARGANZUELA	944	451	487	6	1,41	0,67	0,72	0,01	6,75	3,23	3,48	0,04
03 RETIRO	536	316	217	3	1,05	0,62	0,43	0,01	5,91	3,48	2,39	0,03
04 SALAMANCA	1.096	722	368	6	1,75	1,15	0,59	0,01	7,14	4,71	2,40	0,04
05 CHAMARTÍN	430	266	158	6	0,71	0,44	0,26	0,01	3,19	1,97	1,17	0,04
06 TETUÁN	584	328	248	8	0,86	0,48	0,36	0,01	2,88	1,62	1,22	0,04
07 CHAMBERÍ	1.026	629	389	8	1,61	0,99	0,61	0,01	5,55	3,40	2,10	0,04
08 FUENCARRAL	191	70	117	4	0,21	0,08	0,13	0,00	1,27	0,46	0,78	0,03
09 MONCLOA - ARAVACA	497	267	212	18	1,05	0,56	0,45	0,04	5,48	2,94	2,34	0,20
10 LATINA	421	149	268	4	0,42	0,15	0,27	0,00	2,73	0,96	1,74	0,03
11 CARABANCHEL	457	149	297	11	0,46	0,15	0,30	0,01	2,61	0,85	1,69	0,06
12 USERA	181	59	119	3	0,34	0,11	0,23	0,01	2,02	0,66	1,33	0,03
13 PUENTE DE VALLECAS	307	130	170	7	0,33	0,14	0,18	0,01	1,94	0,82	1,08	0,04
14 MORATALAZ	77	19	56	2	0,19	0,05	0,14	0,01	1,84	0,45	1,34	0,05
15 CIUDAD LINEAL	405	156	247	2	0,44	0,17	0,27	0,00	2,37	0,91	1,45	0,01
16 HORTALEZA	230	95	132	3	0,34	0,14	0,19	0,00	1,81	0,75	1,04	0,02
17 VILLAVERDE	93	27	63	3	0,17	0,05	0,12	0,01	1,23	0,36	0,83	0,04
18 VILLA DE VALLECAS	48	21	25	2	0,13	0,06	0,07	0,01	0,72	0,31	0,37	0,03
19 VICÁLVARO	33	9	24	0	0,13	0,03	0,09	0,00	0,76	0,21	0,55	0,00
20 SAN BLAS - CANILLEJAS	168	63	98	7	0,28	0,10	0,16	0,01	2,10	0,79	1,22	0,09
21 BARAJAS	115	26	88	1	0,65	0,15	0,50	0,01	3,61	0,82	2,76	0,03

Tabla 23. Alquileres turísticos de la plataforma web Airbnb. Fuente: Portal web <http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

*Esfuerzo de acceso a la vivienda*

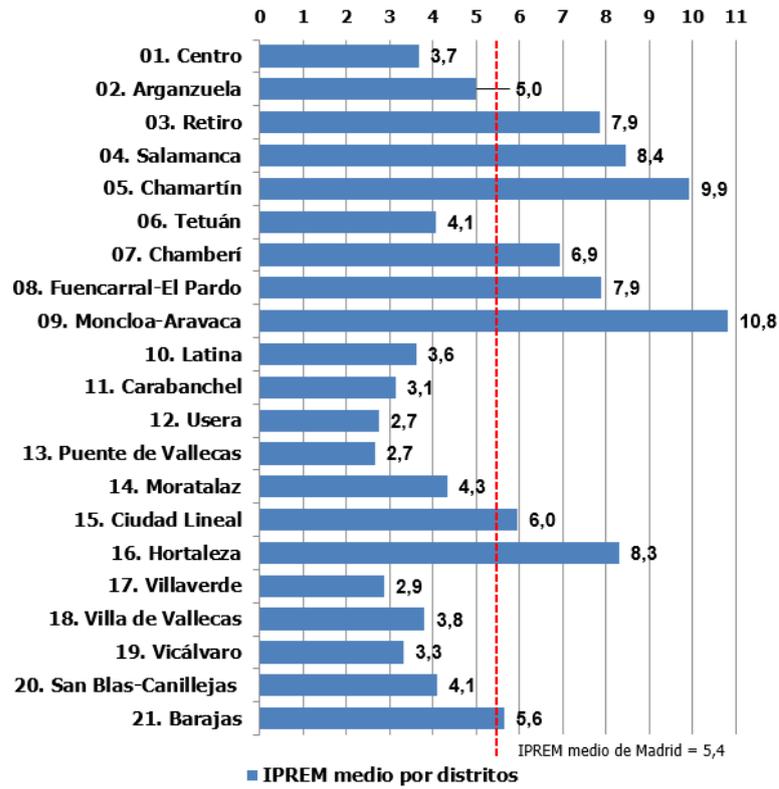


Gráfico 41. IPREM medio por distrito. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de renta de URBAN AUDIT 2014 ofrecidos por el servicio de estadística del Ayuntamiento de Madrid

**CIUDAD DE MADRID | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

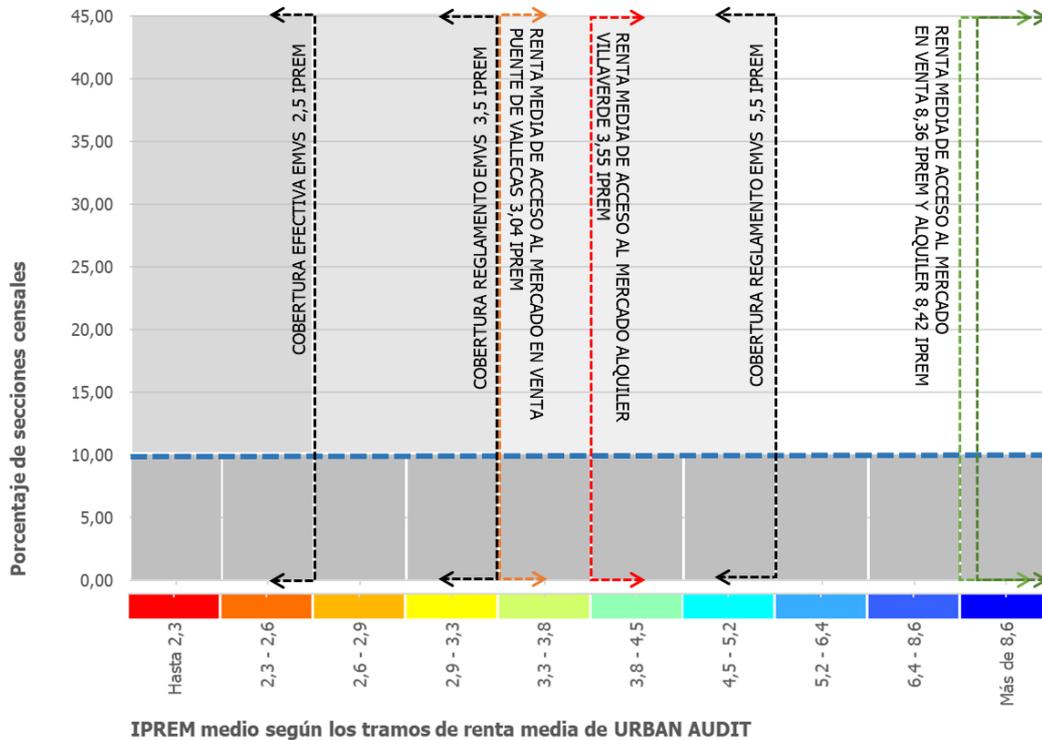
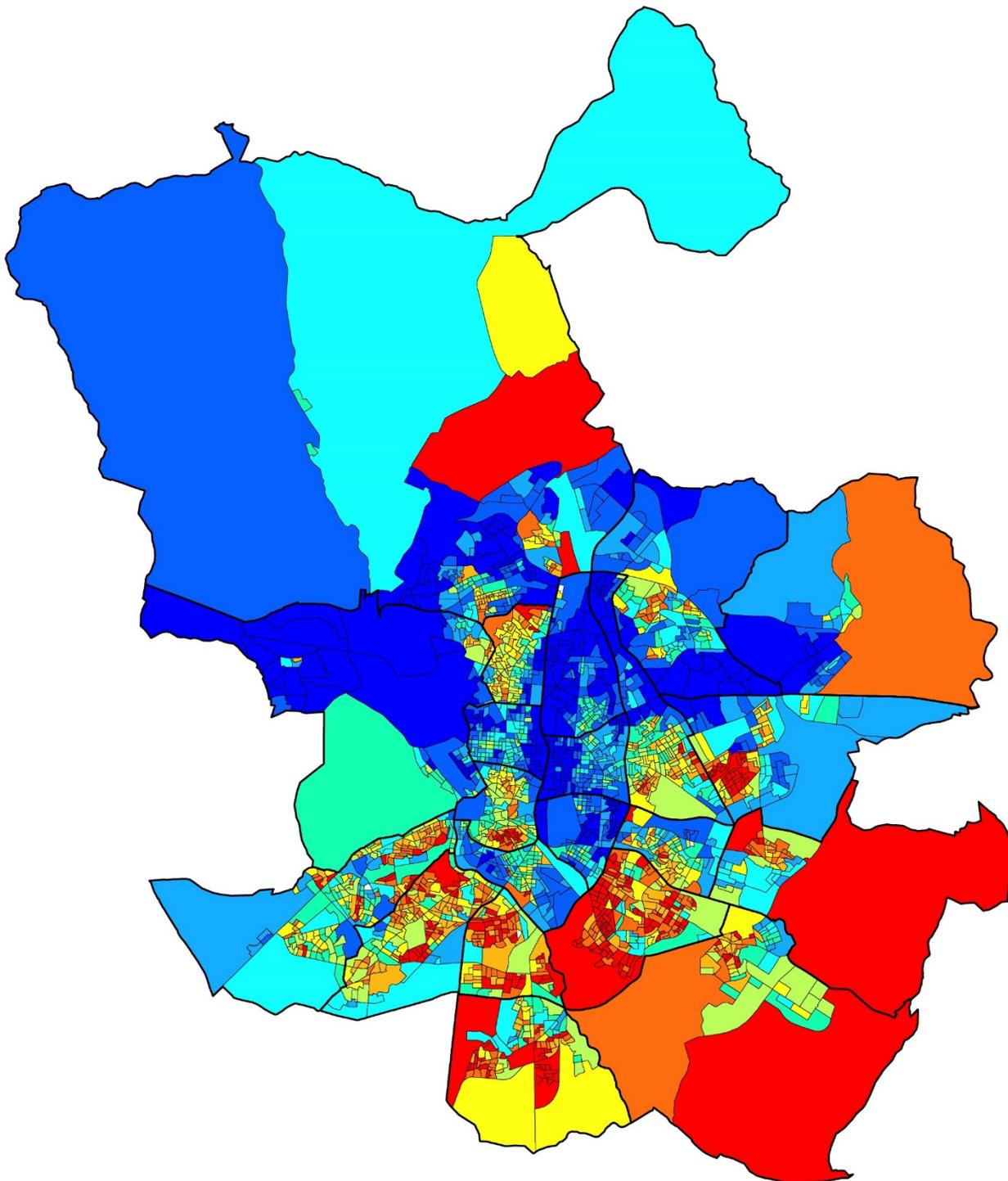


Gráfico 42. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler (promedio y distrito más asequible) en Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com



DECIL	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM
1	Hasta 26.690 €	22.343,20	Hasta 21.215 €	Hasta 2,3
2	26.690 - 29.625 €	25.091,80	21.215 - 23.140 €	2,3 - 2,6
3	29.625 - 32.915 €	28.172,90	23.140 - 25.295 €	2,6 - 2,9
4	32.915 - 36.676 €	31.695,10	25.295 - 27.760 €	2,9 - 3,3
5	36.676 - 41.895 €	36.582,70	27.760 - 31.040 €	3,3 - 3,8
6	41.895 - 48.299 €	42.788,70	31.040 - 34.950 €	3,8 - 4,5
7	48.299 - 55.923 €	50.412,60	34.950 - 39.755 €	4,5 - 5,2
8	55.923 - 66.520 €	61.009,60	39.755 - 46.300 €	5,2 - 6,4
9	66.520 - 88.497 €	82.986,60	46.300 - 58.390 €	6,4 - 8,6
10	Más de 88.497 €		Más de 58.390 €	Más de 8,6

### 4.3. Esfuerzo de acceso a la vivienda por Distritos

#### *Distrito Centro*

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO REPRESENTATIVO</b>			
	5.794 €/m <sup>2</sup>   402.509 € totales Aportación mínima necesaria: 116.728 €			208.667 € totales Aportación mínima necesaria: 60.513 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.479	17.748	59.160 €		838	10.056	33.520 €
Sin aportación					1.147	13.764	45.880 €

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	21,67 €/m <sup>2</sup>   1.505 € totales Aportación mínima necesaria: €		867 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
18.065 €	60.217 €	10.399 €	34.664 €	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
70.500	21.380	16.585	27.885	4.650	9,06 % de las viv ppales
	30,33%	23,52%	39,55%	6,60%	22,90 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	11,71 %
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	8,11 %
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	13,51 %
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	16,22 %
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	20,72 %
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	14,41 %
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	5,41 %
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	5,41 %
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	4,50 %
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00 %
					100,00 %

**01 CENTRO | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

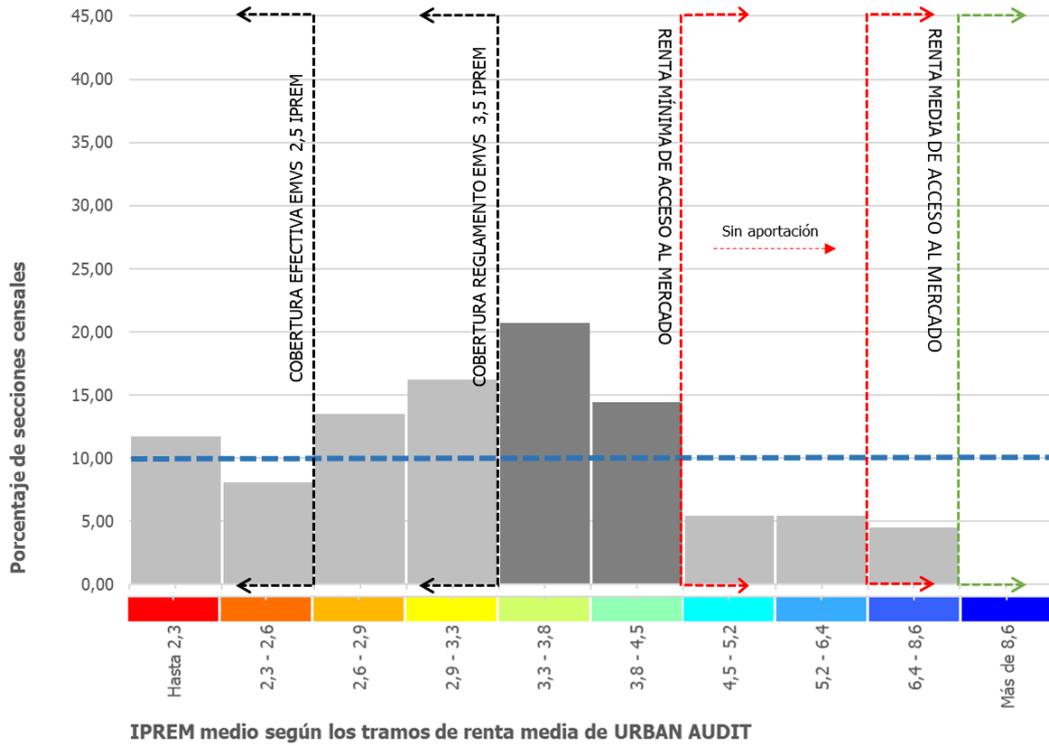


Gráfico 43. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Centro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**01 CENTRO | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

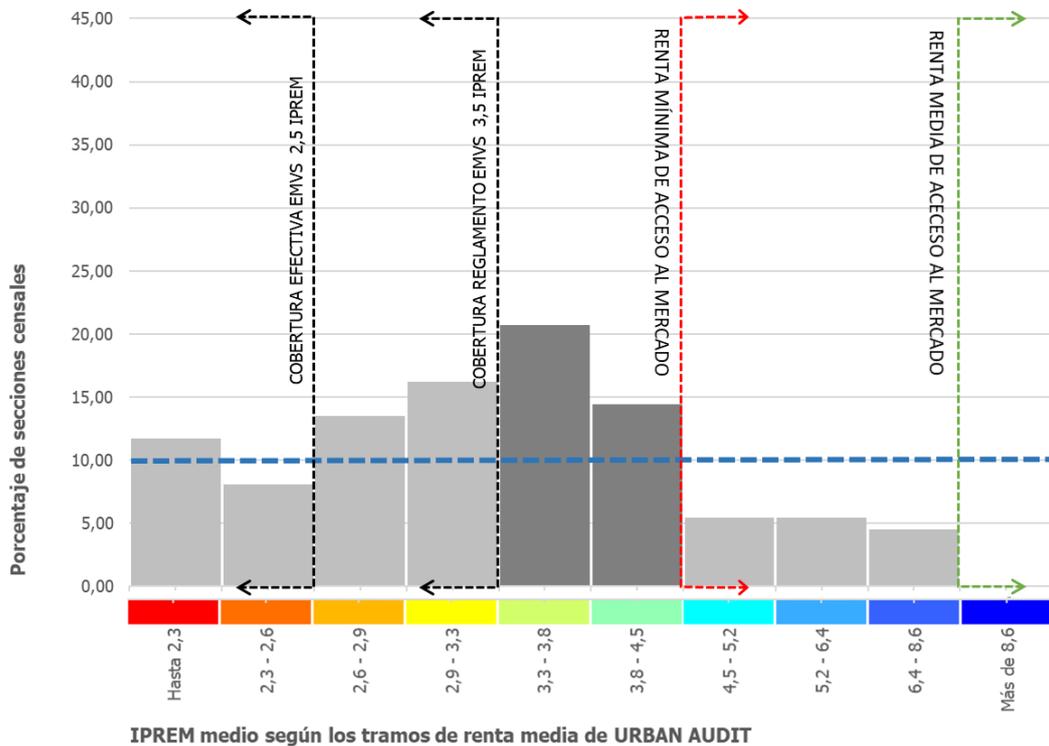


Gráfico 44. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Centro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Arganzuela**

<b>PARQUE INMOBILIARIO EN VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	4.225 €/m <sup>2</sup>   319.706 € totales Aportación mínima necesaria: 92.715 €			196.800 € totales Aportación mínima necesaria: 57.072 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.282	15.384	51.280 €		791	9.492	31.640 €
Sin aportación					1.083	12.996	43.320 €

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	15,01 €/m <sup>2</sup>   1.136 € totales Aportación mínima necesaria: €		858 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
13.630 €	45.432 €	10.290 €	34.300 €	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
67.175	28.965	20.090	13.980	4.135	0,67 % de las viv ppales
	43,12%	29,91%	20,81%	6,16%	3,23 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	1,87
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	1,87
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	1,87
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	6,54
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	12,15
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	23,36
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	11,21
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	21,50
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	16,82
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	2,80
					100,00 %

**02 ARGANZUELA | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

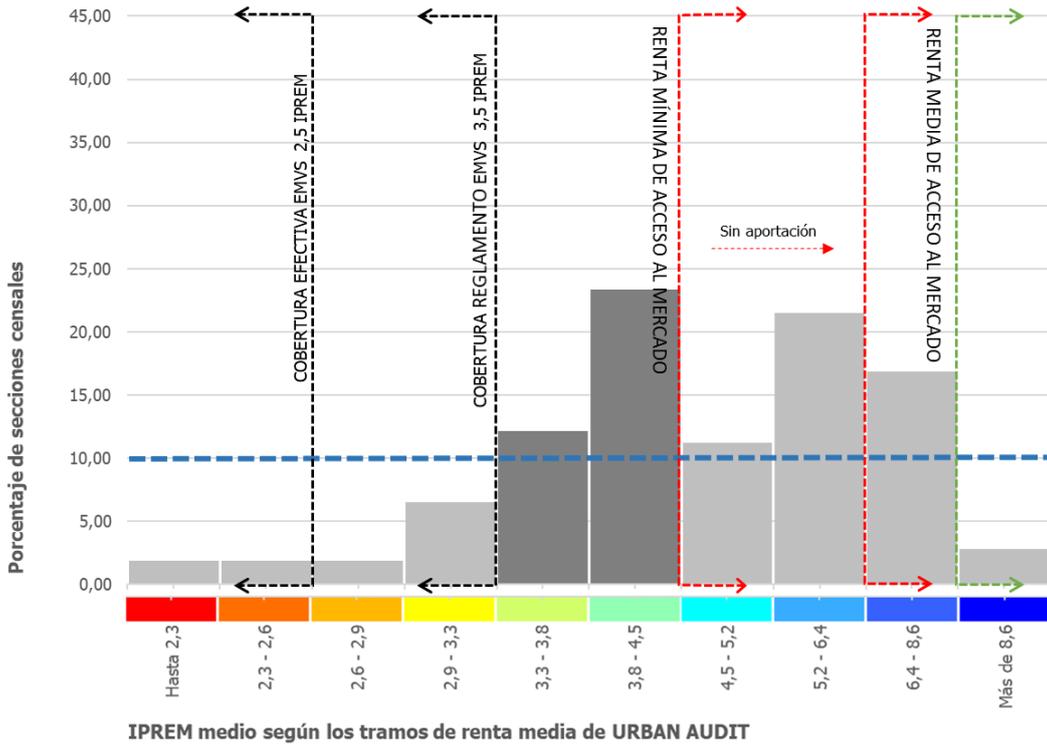


Gráfico 45. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Arganzuela. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**02 ARGANZUELA | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

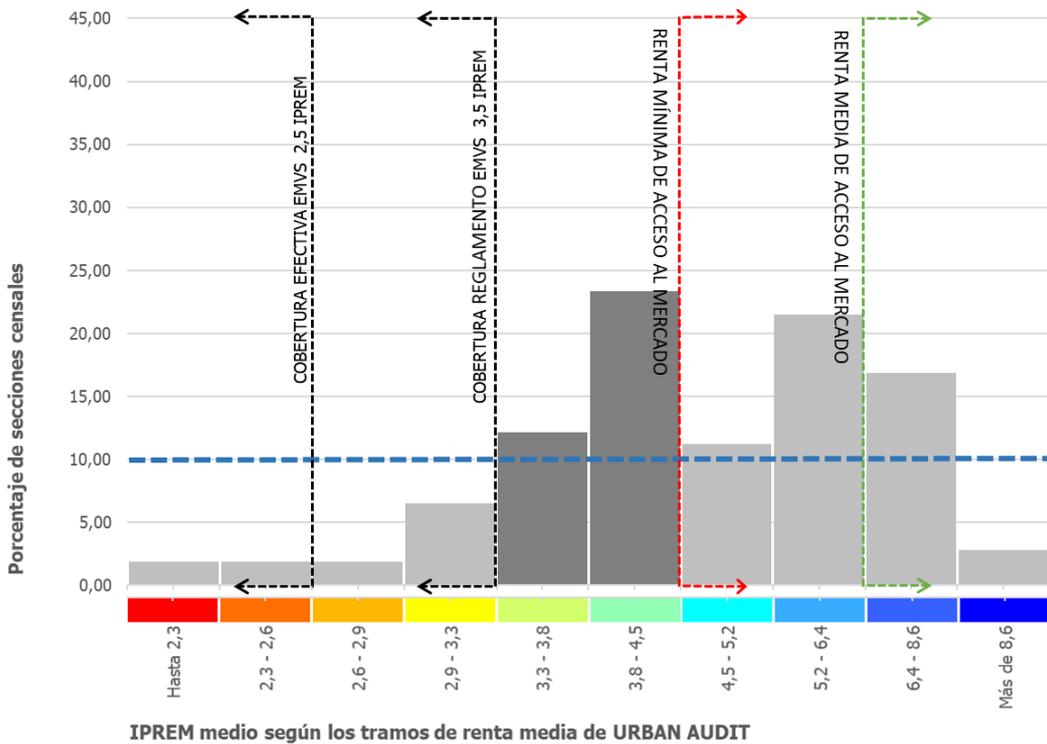


Gráfico 46. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Arganzuela. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Retiro**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	5.215 €/m <sup>2</sup>   485.725 € totales Aportación mínima necesaria: 140.860 €			277.556 € totales Aportación mínima necesaria: 80.491 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.940	23.280	77.600		1.113	13.356	44.520
Sin aportación					1.521	18.252	60.840

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	16,30 €/m <sup>2</sup>   1.518 € totales Aportación mínima necesaria: €		807 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
18.218	60.727	9.680	32.268	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
51.010	26.305	11.715	9.075	3.915	0,62 % de las viv ppales
	51,57	22,97	17,79	7,67	3,48 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	0,00
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	4,26
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	1,06
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	9,57
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	12,77
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	23,40
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	20,21
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	28,72
					100,00 %

**03 RETIRO | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

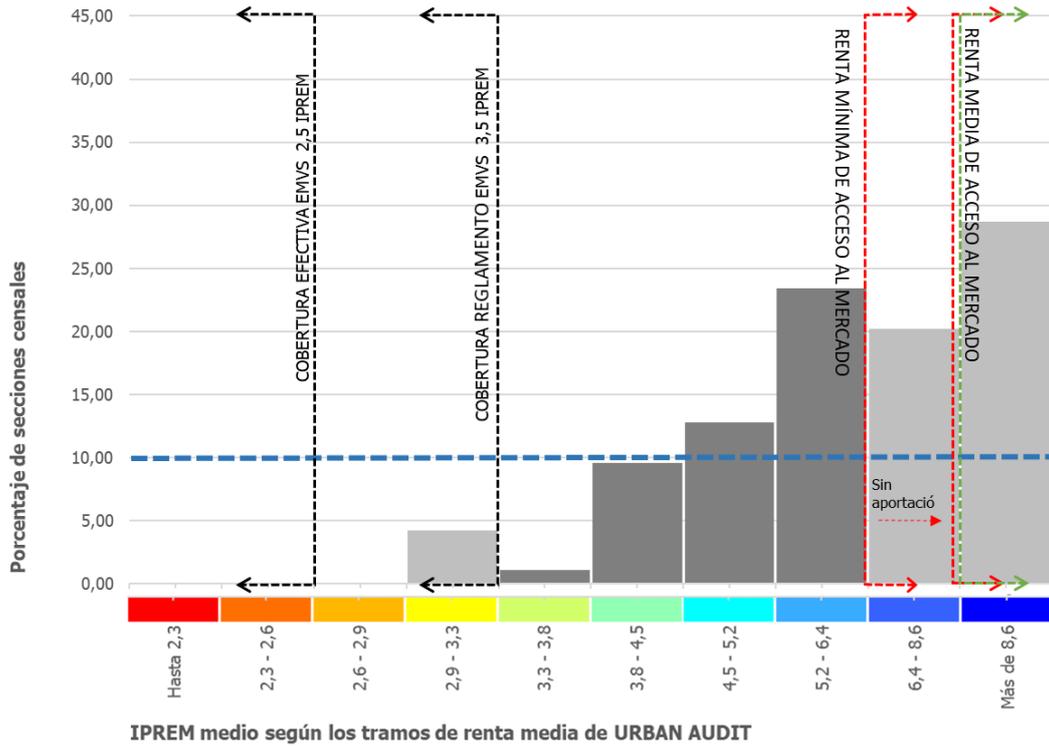


Gráfico 47. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Retiro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**03 RETIRO | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

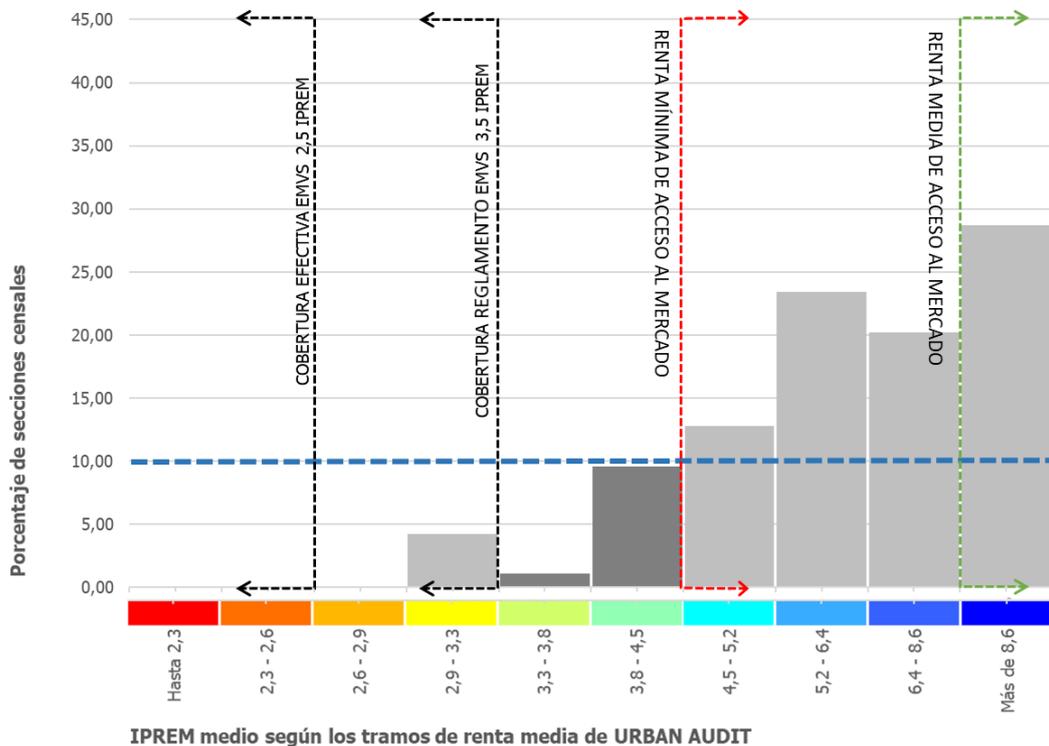


Gráfico 48. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Retiro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Salamanca**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	6.542 €/m <sup>2</sup>   636.210 € totales Aportación mínima necesaria: 184.501 €			235.400 € totales Aportación mínima necesaria: 68.266 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	2.536	30.432	101.440		943	11.316	37.720
Sin aportación					1.292	15.504	51.680

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	22,29 €/m <sup>2</sup>   2.168 € totales Aportación mínima necesaria: €		861 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	26.012	86.708	10.327	34.422

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
62.705	28.525	12.420	15.340	6.420	1,15 % de las viv ppales
	45,49	19,81	24,46	10,24	4,71 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	0,00
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	0,00
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	2,40
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	7,20
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	12,80
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	24,80
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	25,60
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	27,20
					100,00 %

**04 SALAMANCA | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

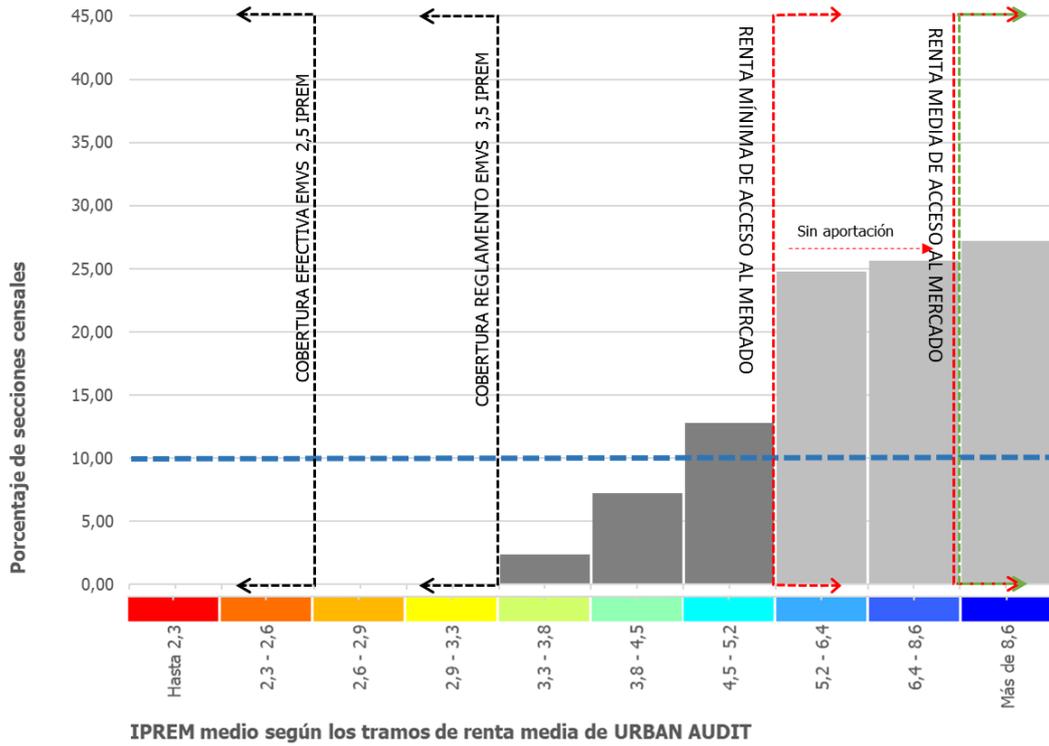


Gráfico 49. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Salamanca. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**04 SALAMANCA | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

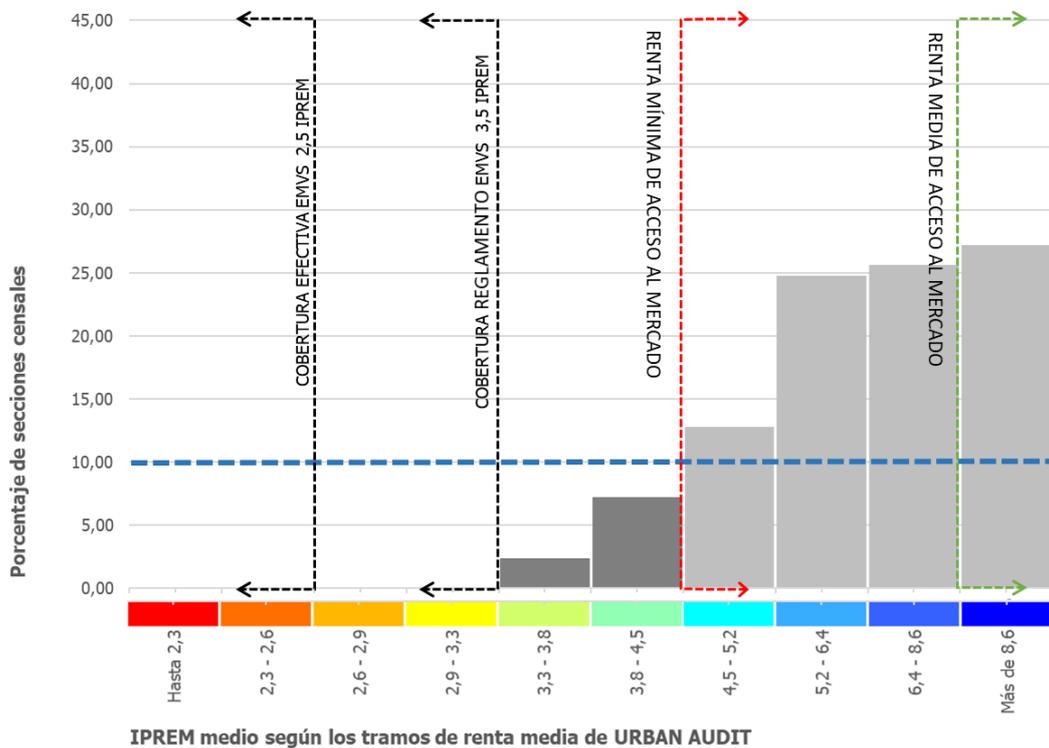


Gráfico 50. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Salamanca. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Chamartín**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	6.102 €/m <sup>2</sup>   608.430 € totales Aportación mínima necesaria: 176.445 €			248.950 € totales Aportación mínima necesaria: 72.196 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	2.425	30.432	101.440		999	11.988	39.960
Sin aportación					1.366	16.392	54.640

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	18,00 €/m <sup>2</sup>   1.795 € totales Aportación mínima necesaria: €		853 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	21.537	71.791	10.236	34.120

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
60.785	28.830	11.570	13.470	6.910	0,44 % de las viv ppales
	47,43	19,03	22,16	11,37	1,97 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	0,00
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	1,01
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	1,01
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	13,13
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	8,08
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	19,19
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	19,19
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	38,38
					100,00 %

**05 CHAMARTÍN | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

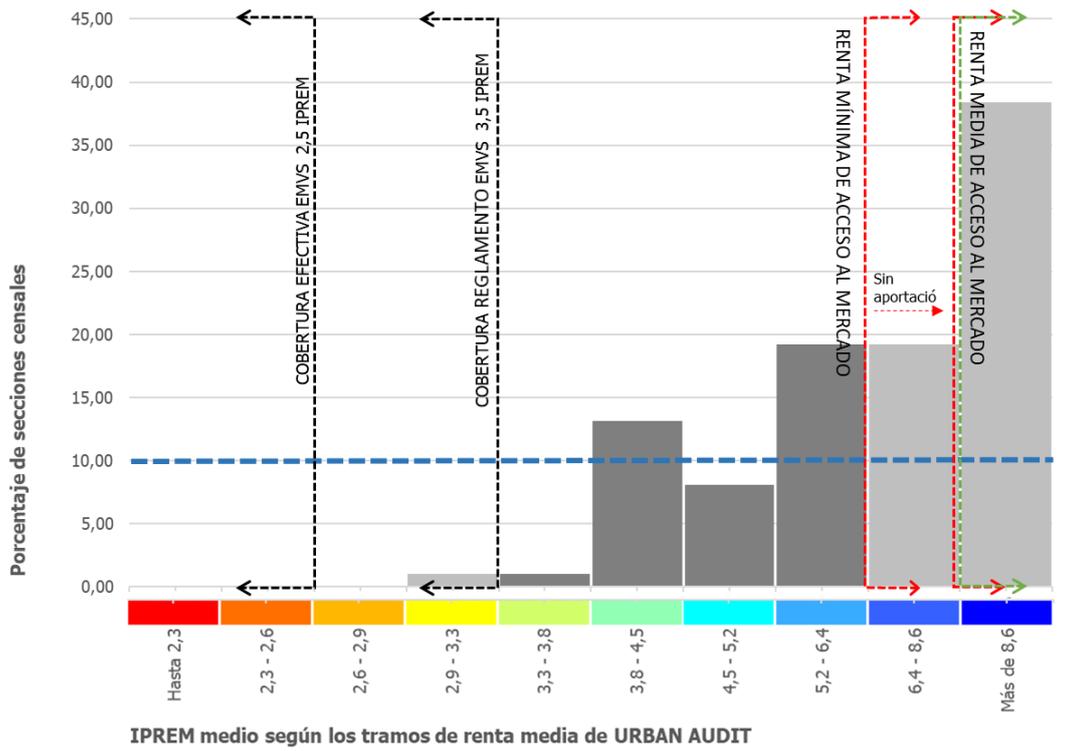


Gráfico 51. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Chamartín. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**05 CHAMARTÍN | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

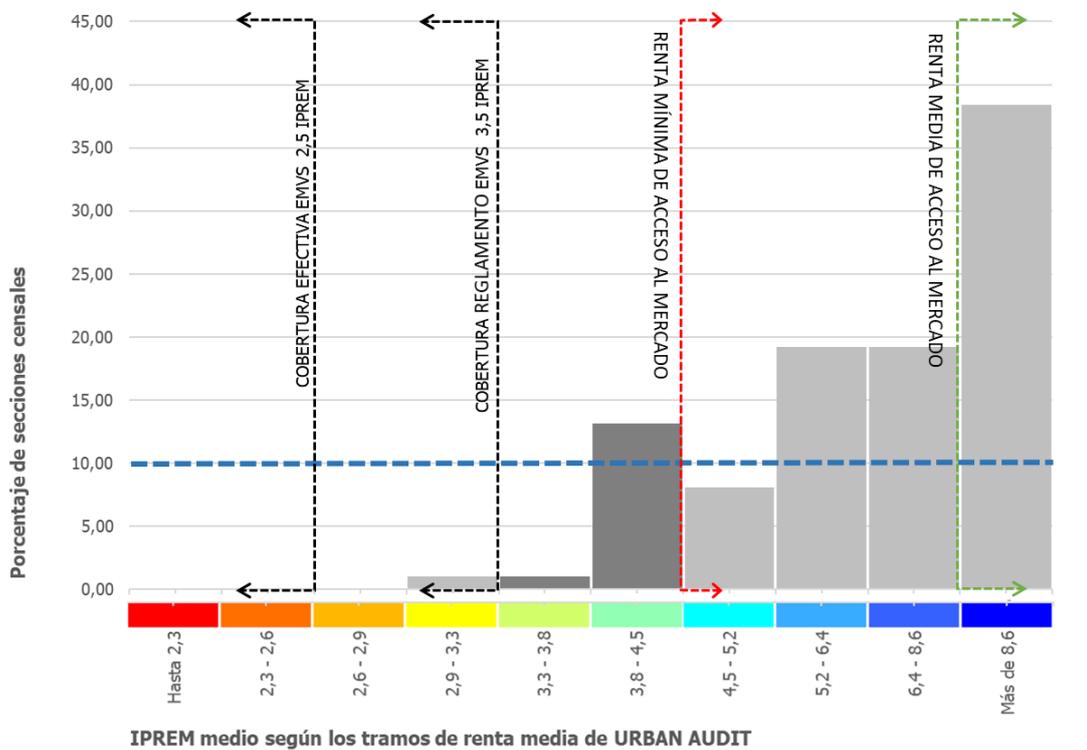


Gráfico 52. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Chamartín. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Tetuán**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	4.218 €/m <sup>2</sup>   312.512 € totales Aportación mínima necesaria: 90.628 €			148.222 € totales Aportación mínima necesaria: 42.984 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.253	15.036	50.120		599	7.188	23.960
Sin aportación					819	9.828	32.760

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	16,71 €/m <sup>2</sup>   1.238 € totales Aportación mínima necesaria: €		824 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
14.857	49.522	9.893	32.976	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
68.100	26.600	15.635	20.290	5.575	0,48 % de las viv ppales
	39,06	22,96	29,79	8,19	1,62 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	1,69
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	5,08
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	10,17
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	25,42
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	22,03
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	5,08
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	8,47
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	8,47
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	5,93
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	7,63
					100,00 %

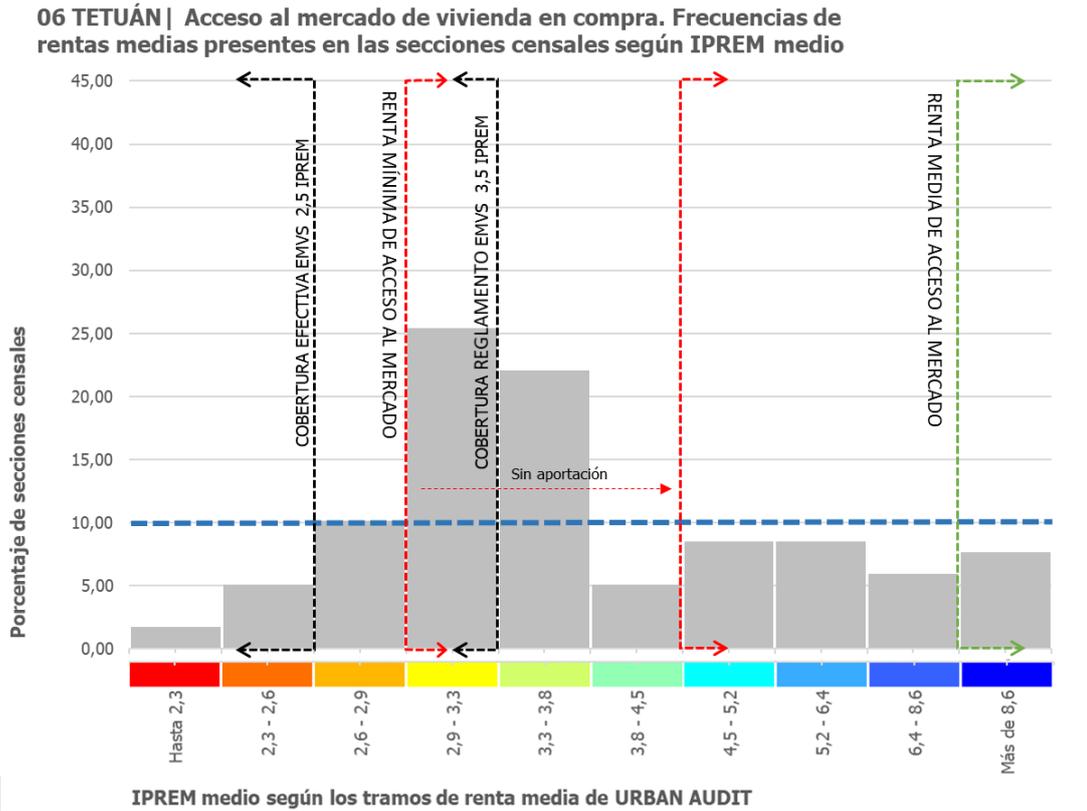


Gráfico 53. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Tetuán. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

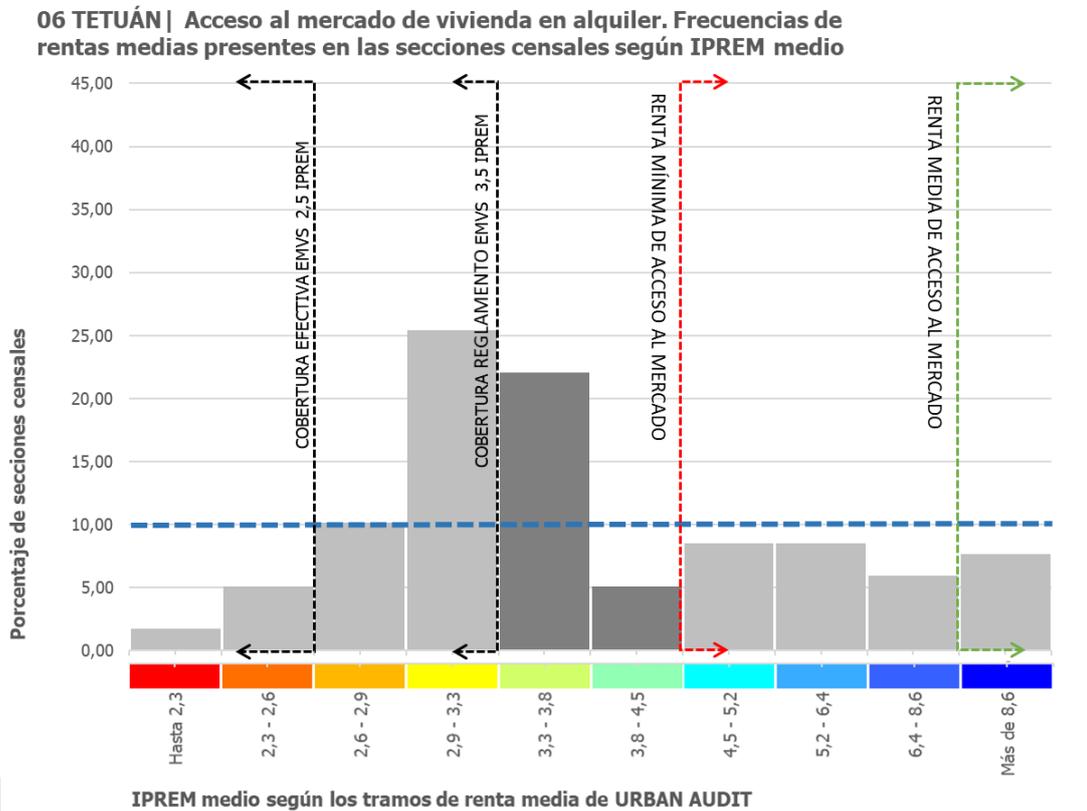


Gráfico 54. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Tetuán. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Chamberí**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible					
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>		
	5.868 €/m <sup>2</sup>   542.203 € totales Aportación mínima necesaria: 157.239 €			237.767 € totales Aportación mínima necesaria: 68.952 €		
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>
	MENSUAL	ANUAL		MENSUAL	ANUAL	
Aportación 29%	2.165	25.980	86.600	953	11.436	38.120
Sin aportación				1.305	15.660	52.200

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	19,66 €/m <sup>2</sup>   1.817 € totales Aportación mínima necesaria: €		860 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	21.799	72.663	10.320	34.400

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
63.620	27.675	11.155	18.480	6.315	0,99 % de las viv ppales
	43,50	17,53	29,05	9,93	3,40 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	0,00
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	0,00
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	4,03
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	13,71
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	24,19
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	16,13
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	20,16
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	21,77
					100,00 %

**07 CHAMBERÍ | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

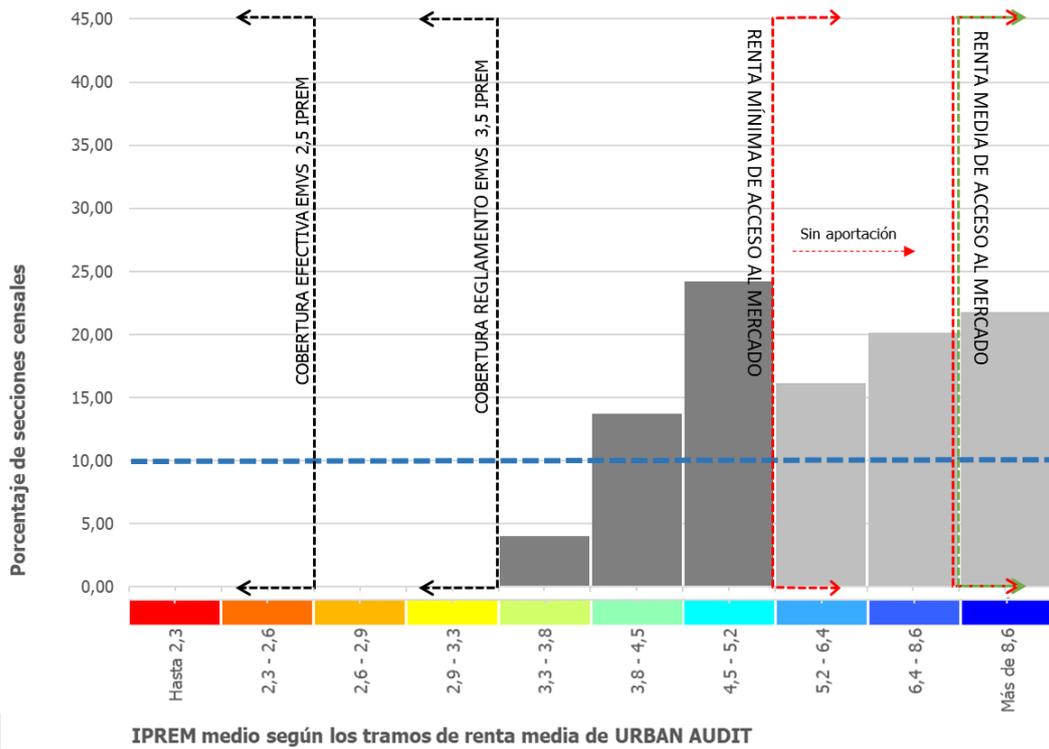


Gráfico 55. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Chamberí. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**07 CHAMBERÍ | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

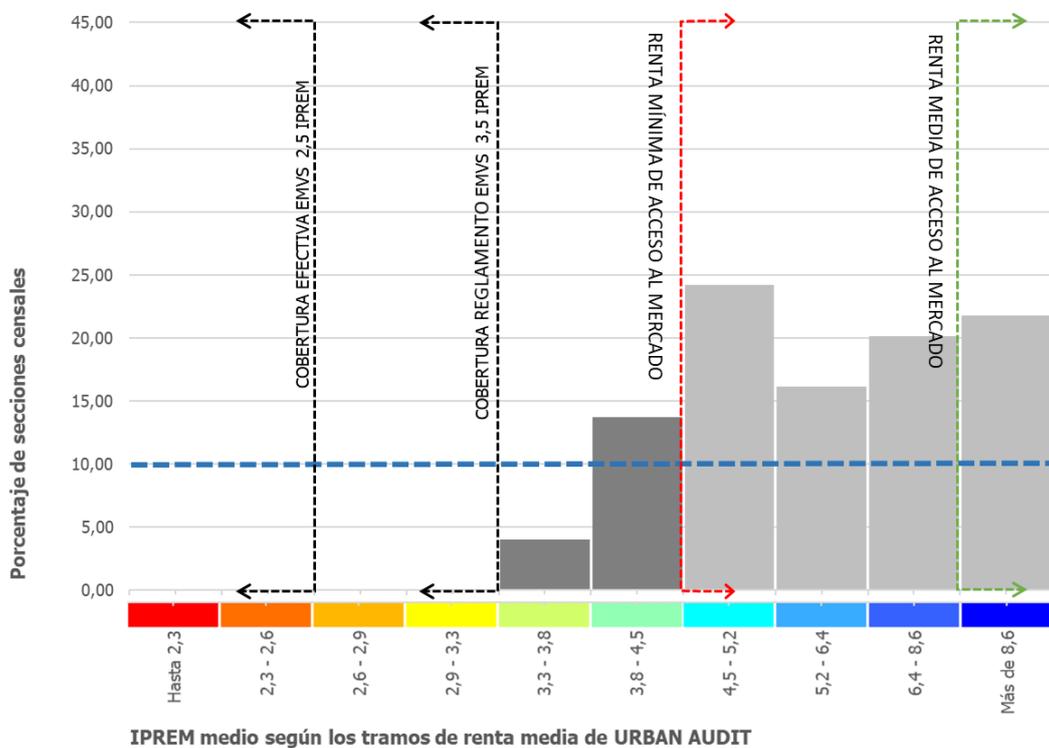


Gráfico 56. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Chamberí. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Fuencarral-El Pardo**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	3.810 €/m <sup>2</sup>   345.948 € totales Aportación mínima necesaria: 100.325 €			150.910 € totales Aportación mínima necesaria: 43.764 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.387	16.644	55.480		610	7.320	24.400
Sin aportación					834	10.008	33.360

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	13,56 €/m <sup>2</sup>   1.231 € totales Aportación mínima necesaria: €		765 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
14.775	49.250	9.180	30.600	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
89.585	40.700	28.630	15.070	5.185	0,08 % de las viv ppales
	45,43	31,96	16,82	5,79	0,46 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	1,14
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	5,68
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	10,23
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	10,80
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	5,11
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	8,52
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	4,55
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	13,64
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	20,45
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	19,89
					100,00 %

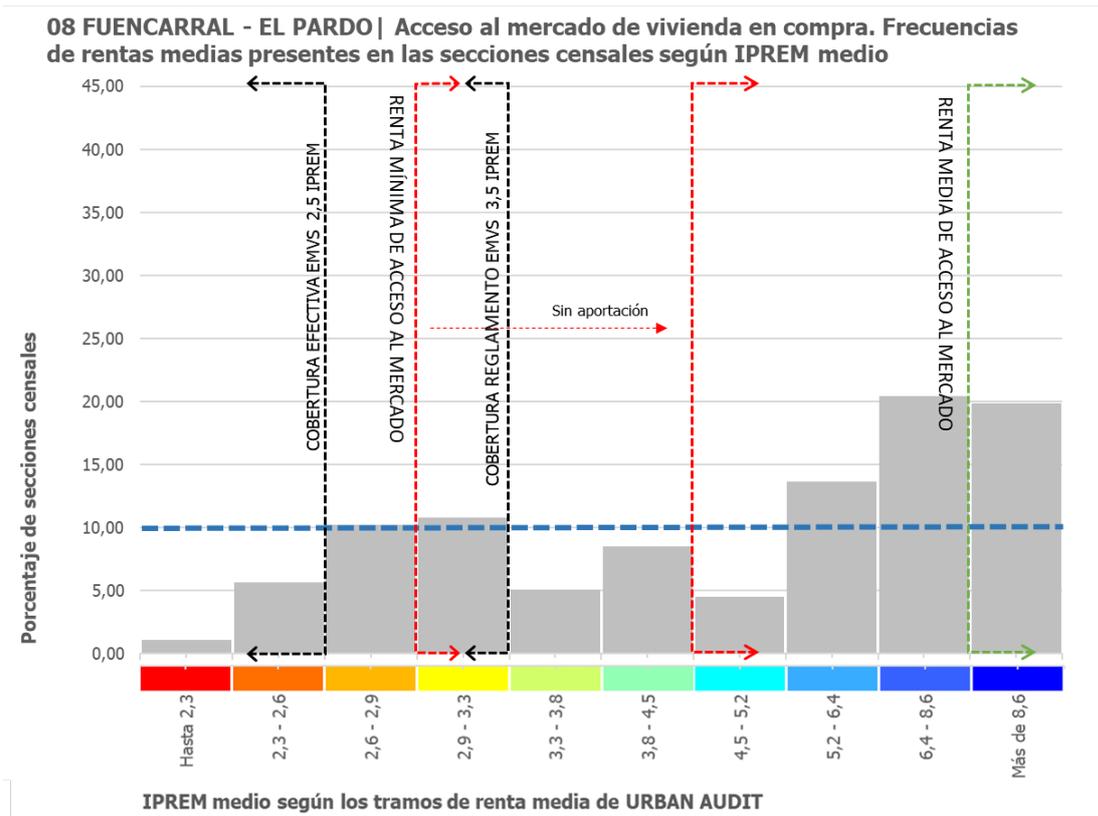


Gráfico 57. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Fuencarral-El Pardo. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

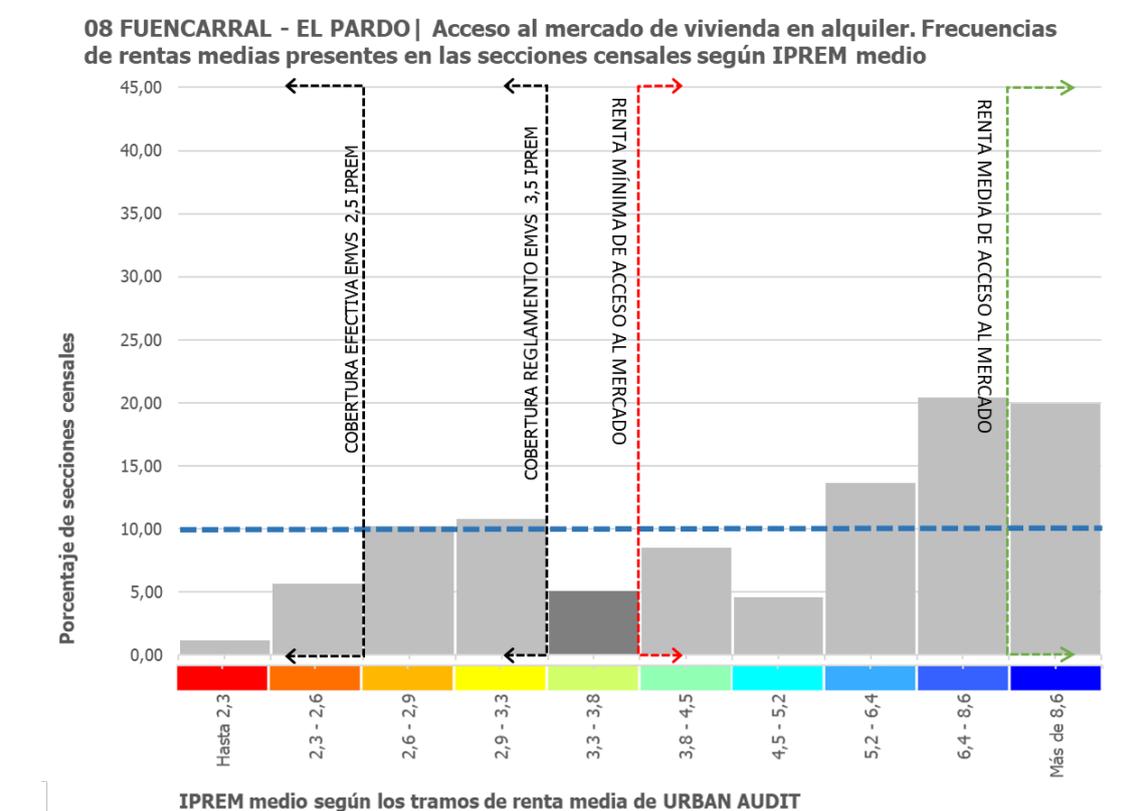


Gráfico 58. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Fuencarral-El Pardo. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Moncloa-Aravaca**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible					
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>		
	4.751 €/m <sup>2</sup>   494.722 € totales Aportación mínima necesaria: 143.469 €			173.611 € totales Aportación mínima necesaria: 50.347 €		
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL		
Aportación 29%	1.976	23.712	79.040	700	8.400	28.000
Sin aportación				957	11.484	38.280

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	16,98 €/m <sup>2</sup>   1.768 € totales Aportación mínima necesaria: €		788 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
21.218	70.725	9.450	31.500	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
47.510	22.395	12.105	9.075	3.940	0,56 % de las viv ppales
	47,14	25,48	19,10	8,29	2,94 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	2,38
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	7,14
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	2,38
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	5,95
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	10,71
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	16,67
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	10,71
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	13,10
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	30,95
					100,00 %

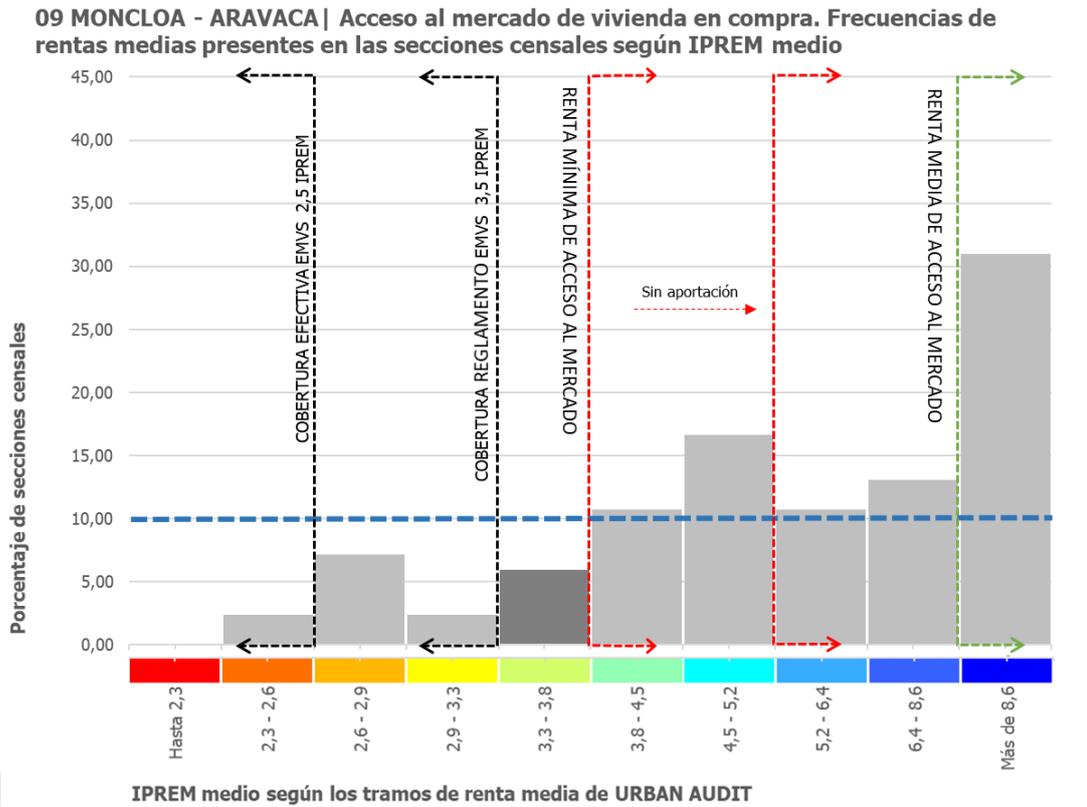


Gráfico 59. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Moncloa-Aravaca. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

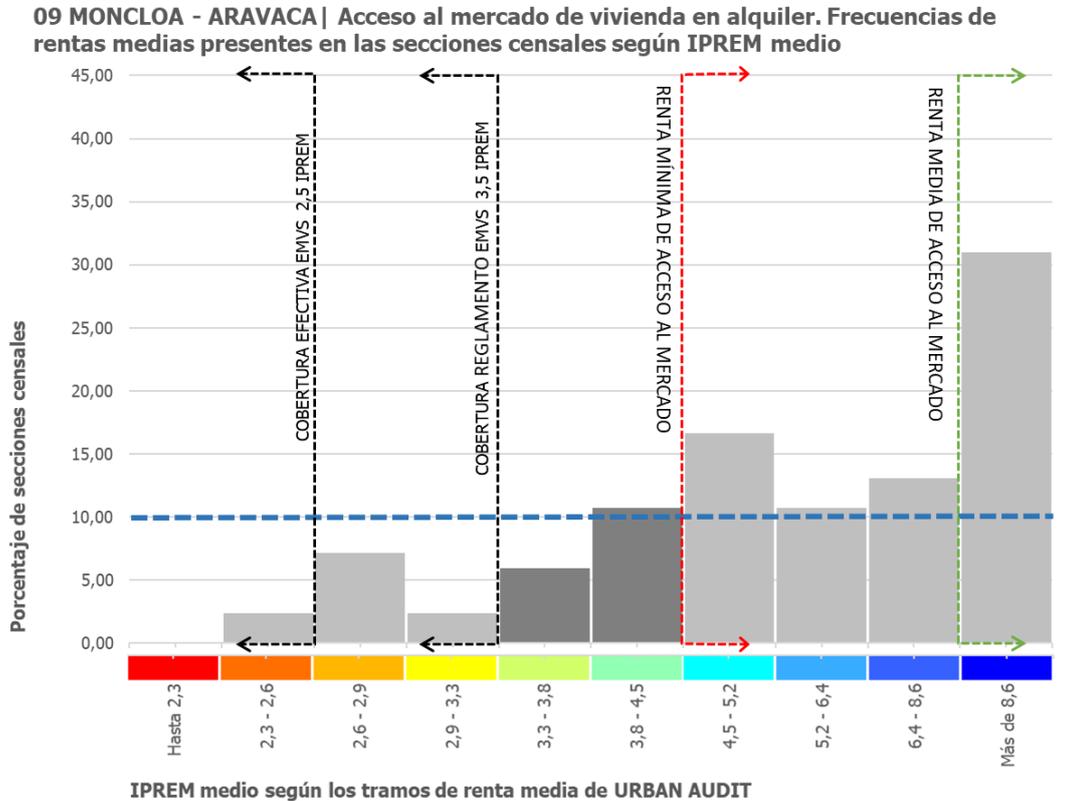


Gráfico 60. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Moncloa-Aravaca. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Latina**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.613 €/m <sup>2</sup>   188.998 € totales Aportación mínima necesaria: 54.810 €			122.411 € totales Aportación mínima necesaria: 35.499 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	760	9.120	30.400		497	5.964	19.880
Sin aportación					679	8.148	27.160

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	11,92 €/m <sup>2</sup>   862 € totales Aportación mínima necesaria: €		698 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
10.346	34.487	8.381	27.936	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
99.875	53.295	25.595	15.445	5.540	0,15 % de las viv ppales
	53,36	25,63	15,46	5,55	0,96 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	7,46
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	15,42
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	14,43
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	13,93
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	15,42
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	15,92
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	7,96
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	6,47
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	2,99
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

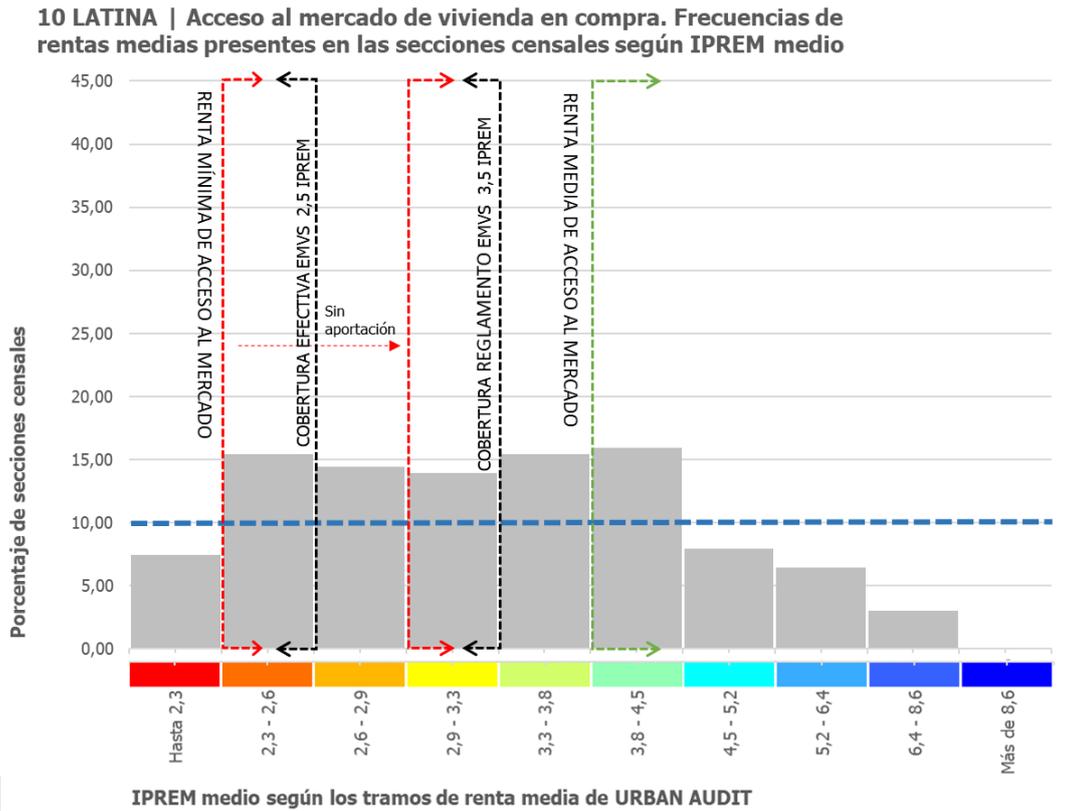


Gráfico 61. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Latina. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

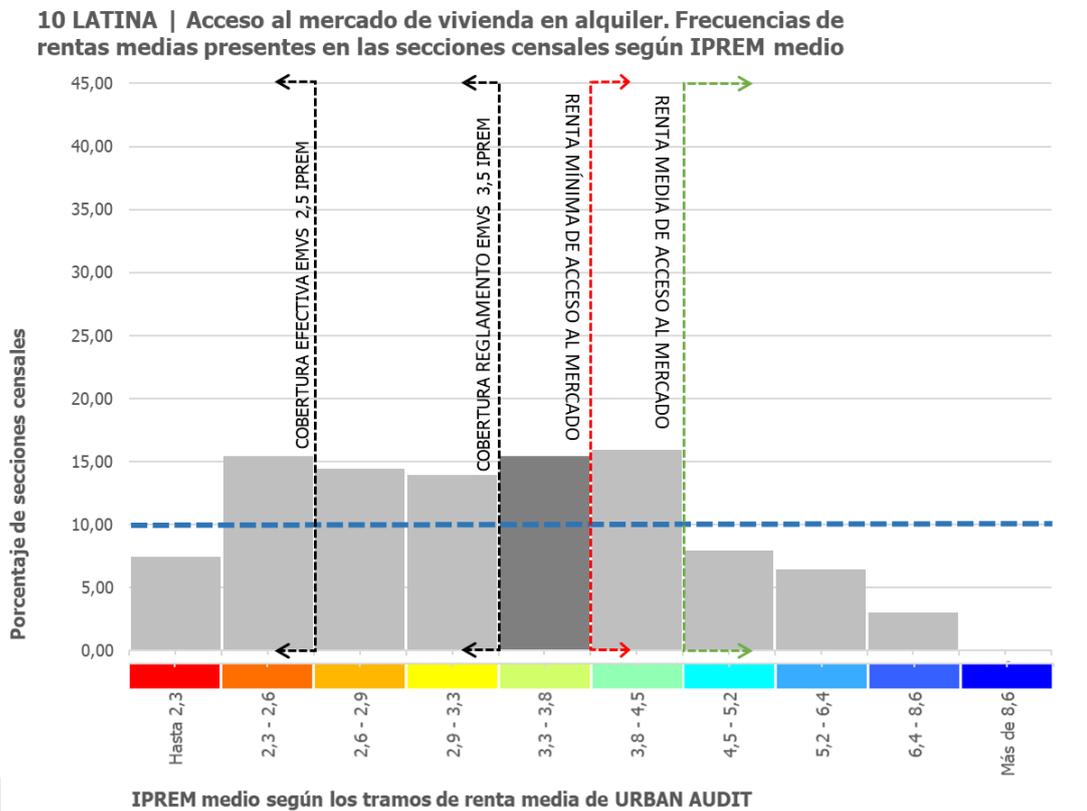


Gráfico 62. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Latina. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Carabanchel**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.555 €/m <sup>2</sup>   179.361 € totales Aportación mínima necesaria: 52.015 €			108.400 € totales Aportación mínima necesaria: 31.436 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
<b>MENSUAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSUAL</b>		<b>ANUAL</b>			
Aportación 29%	722	8.664	28.880		442	5.304	17.680
Sin aportación					603	7.236	24.120

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	11,60 €/m <sup>2</sup>   814 € totales Aportación mínima necesaria: €		685 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
9.772	32.573	8.220	27.400	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
99.610	45.710	30.580	17.525	5.795	0,15 % de las viv ppales
	45,89	30,70	17,59	5,82	0,85 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	14,04
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	20,22
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	21,35
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	15,73
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	12,92
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	6,18
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	6,18
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	2,81
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,56
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**11 CARABANCHEL | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

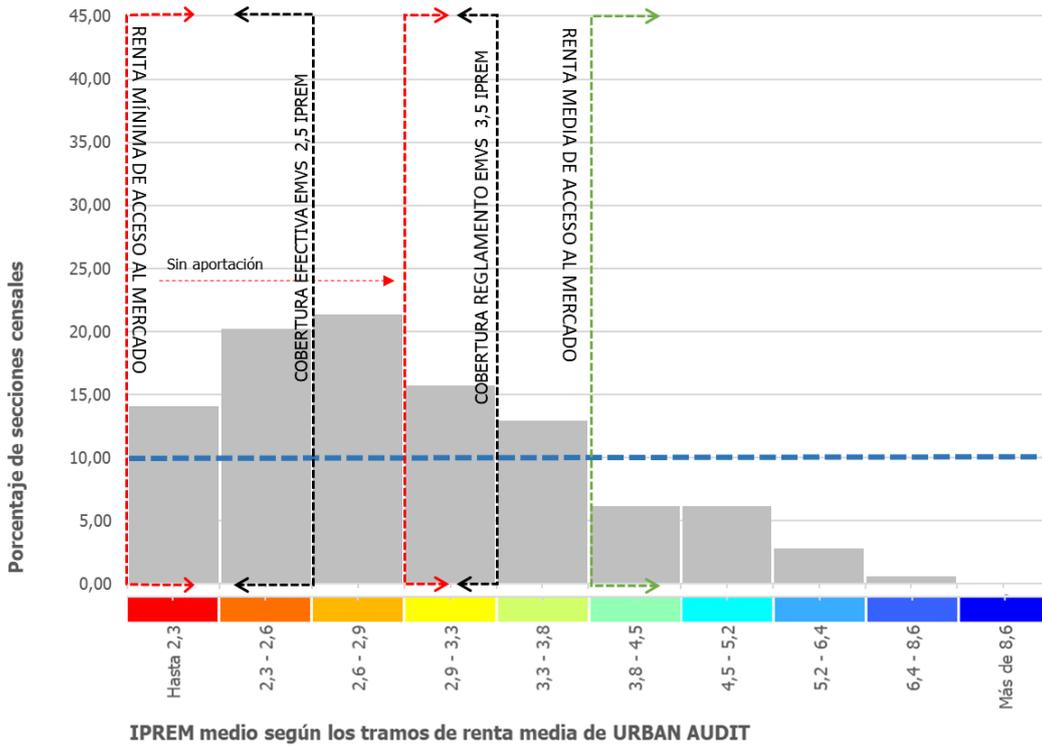


Gráfico 63. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Carabanchel. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**11 CARABANCHEL | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

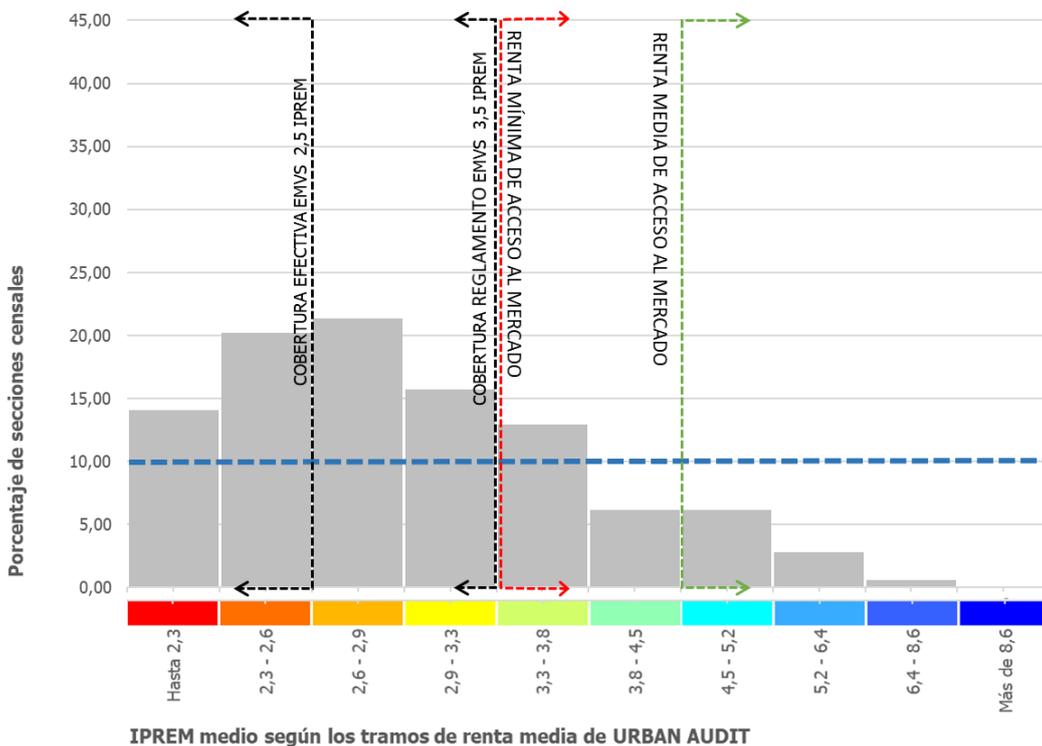


Gráfico 64. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Carabanchel. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Usera**

<b>ENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible					
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>		
	2.329 €/m <sup>2</sup>   170.972 € totales Aportación mínima necesaria: 49.582 €			120.126 € totales Aportación mínima necesaria: 34.837 €		
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>
	MENSUAL	ANUAL		MENSUAL	ANUAL	
Aportación 29%	689	8.268	27.560	487	5.844	19.480
Sin aportación				667	8.004	26.680

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	10,89 €/m <sup>2</sup>   799 € totales Aportación mínima necesaria: €		787 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	9.593	31.977	9.444	31.480

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
52.825	21.110	19.330	8.980	3.410	0,11 % de las viv ppales
	39,96	36,59	17,00	6,46	0,66 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	27,66
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	30,85
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	19,15
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	7,45
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	6,38
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	5,32
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	3,19
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	0,00
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**12 USERA | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

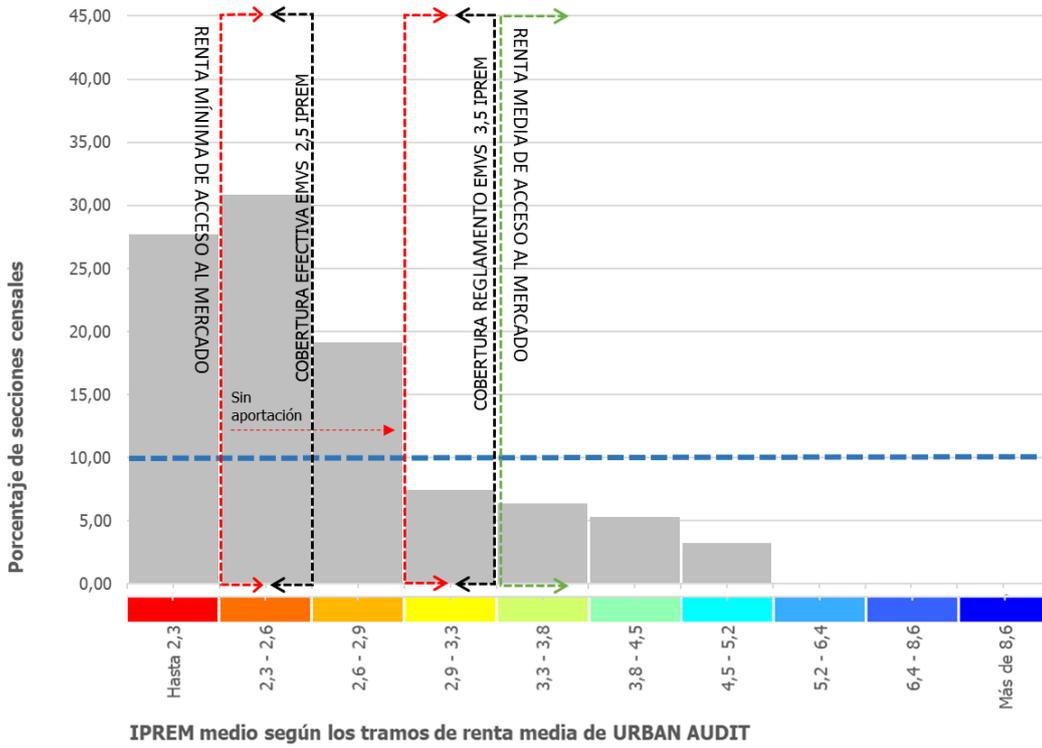


Gráfico 65. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Usera. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**12 USERA | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

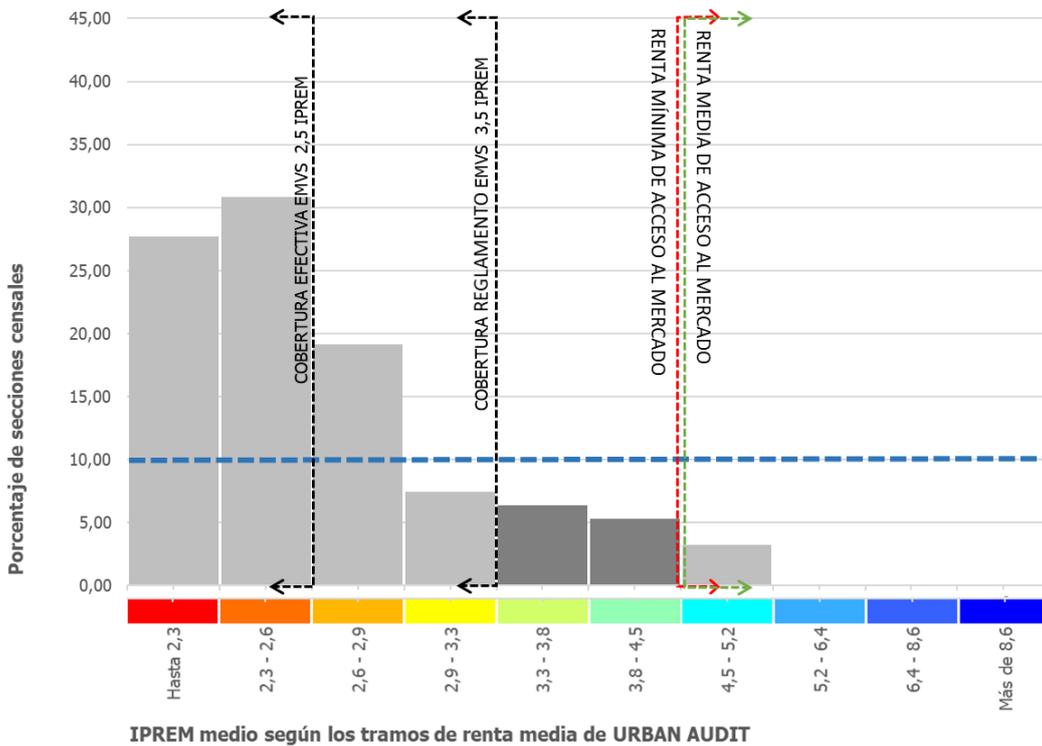


Gráfico 66. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Usera. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Puente de Vallecas**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.275 €/m <sup>2</sup>   158.249 € totales Aportación mínima necesaria: 45.892 €			96.111 € totales Aportación mínima necesaria: 27.872 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	639	7.668	25.560		394	4.728	15.760
Sin aportación					536	6.432	21.440

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	12,24 €/m <sup>2</sup>   851 € totales Aportación mínima necesaria: €		760 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	10.217	34.057	9.120	30.400

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
92.050	42.650	27.610	15.785	6.000	0,14 % de las viv ppales
	46,33	29,99	17,15	6,52	0,82 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	44,07
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	23,73
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	12,99
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	4,52
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	5,08
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	3,95
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	5,08
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	0,56
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**13 PUENTE DE VALLECAS | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

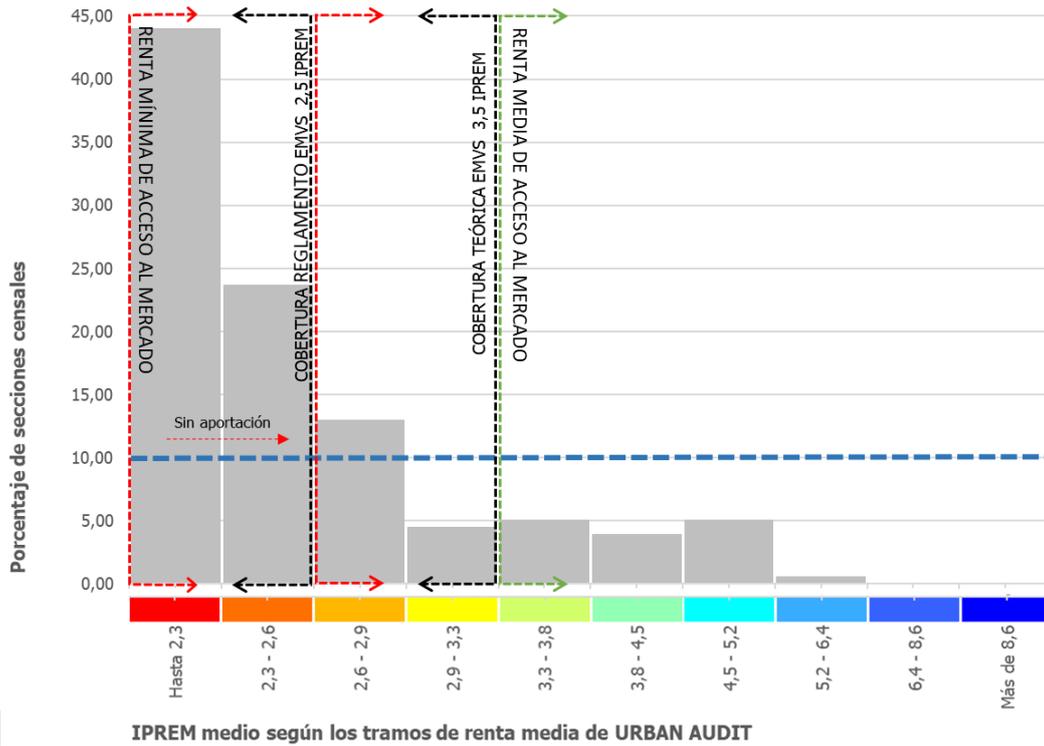


Gráfico 67. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**13 PUENTE DE VALLECAS | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

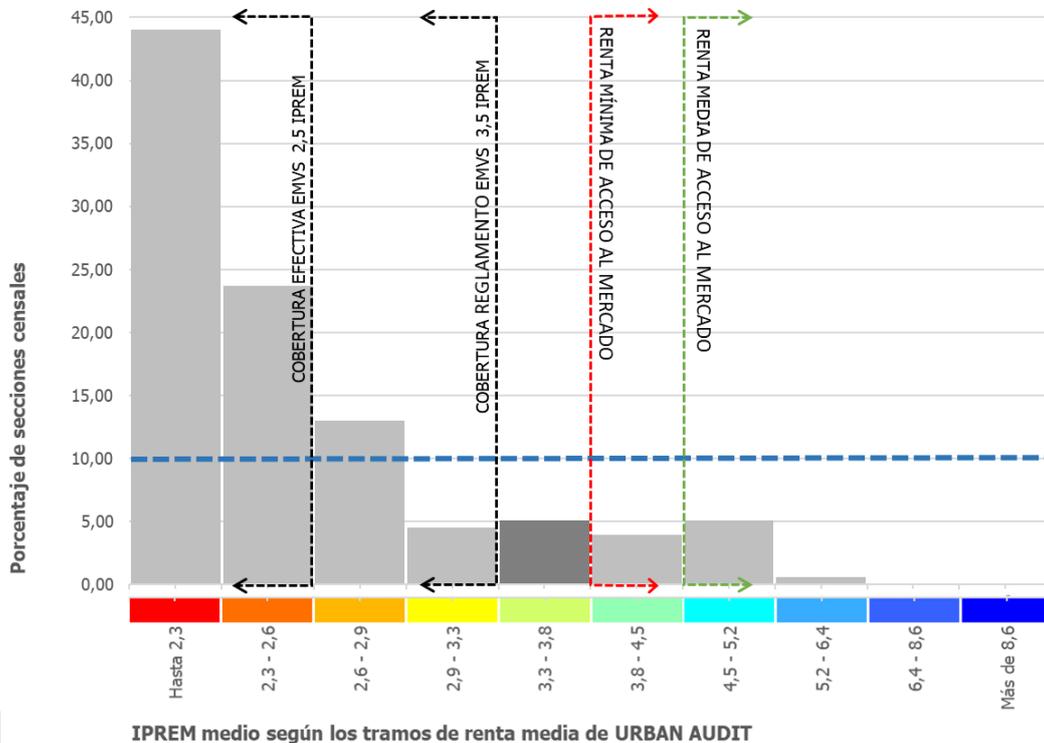


Gráfico 68. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Moratalaz**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.656 €/m <sup>2</sup>   209.930 € totales Aportación mínima necesaria: 60.880 €			178.188 € totales Aportación mínima necesaria: 51.675 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	843	10.116	33.720		718	8.616	28.720
Sin aportación					982	11.784	39.280

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	12,89 €/m <sup>2</sup>   1.019 € totales Aportación mínima necesaria: €		760 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
12.226	40.753	9.120	30.400	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
39.560	23.720	9.365	4.180	2.295	0,05 % de las viv ppales
	59,96	23,67	10,57	5,80	0,45 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	2,25
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	7,87
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	10,11
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	15,73
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	15,73
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	10,11
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	16,85
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	12,36
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	8,99
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**14 MORATALAZ | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

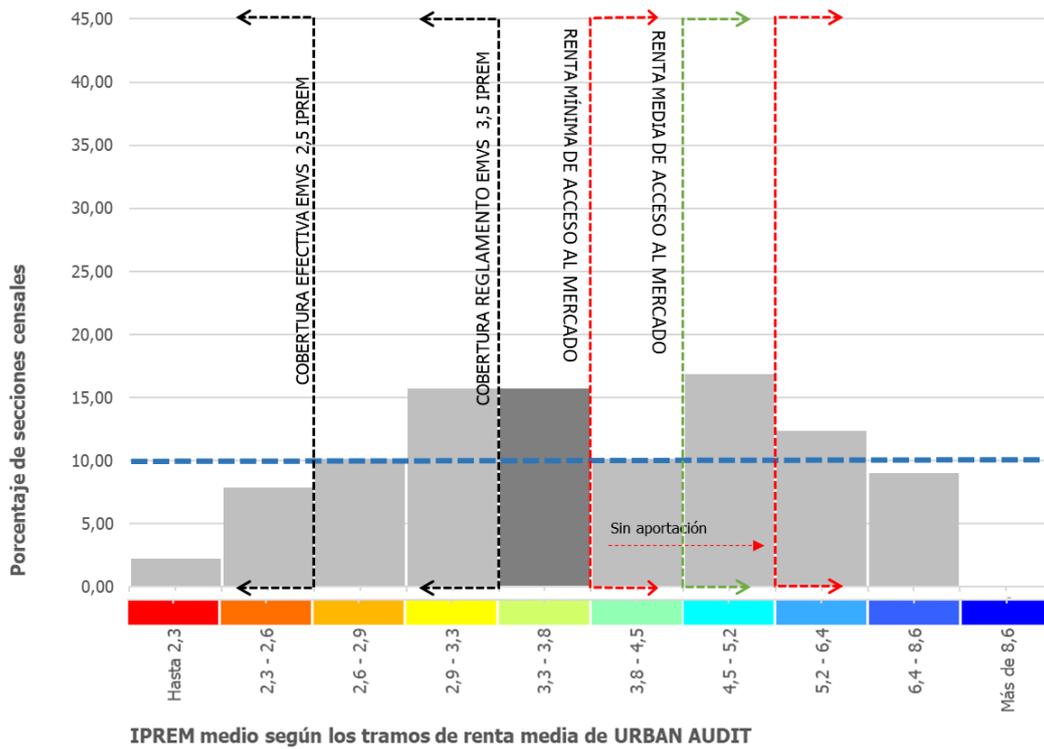


Gráfico 69. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Moratalaz. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**14 MORATALAZ | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

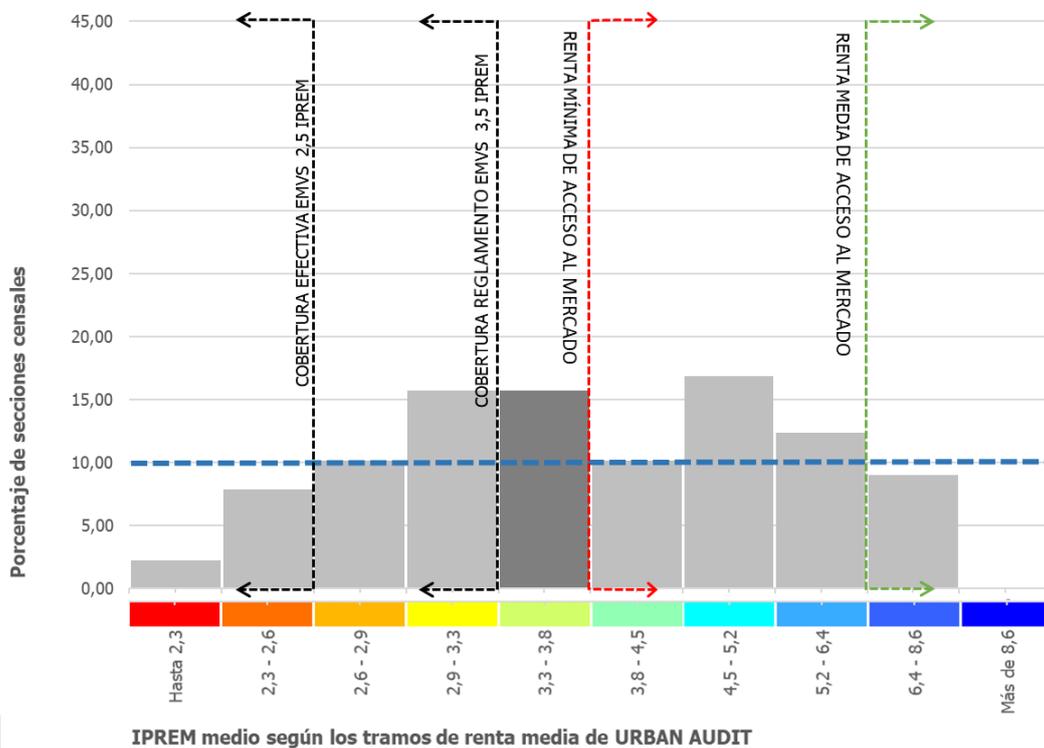


Gráfico 70. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Moratalaz. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**Distrito Ciudad Lineal**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	3.350 €/m <sup>2</sup>   259.860 € totales Aportación mínima necesaria: 75.359 €			125.090 € totales Aportación mínima necesaria: 36.276 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
<b>MENSUAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSUAL</b>		<b>ANUAL</b>			
Aportación 29%	1.043	12.516	41.720		507	6.084	20.280
Sin aportación					694	8.328	27.760

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	13,88 €/m <sup>2</sup>   1.077 € totales Aportación mínima necesaria: €		778 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
12.920	43.067	9.330	31.100	

<b>VIV PRINCIPAL</b>	<b>PROP. totalmente pagada</b>	<b>PROP. compra, pagos pendientes</b>	<b>En alquiler</b>	<b>Otras</b>	<b>TUV airbnb en alquiler completo</b>
91.580	46.355	21.705	17.065	6.450	0,17 % de las viv ppales
	50,62	23,70	18,63	7,04	0,91 % de las viv ppales en alquiler

<b>DECILES DE RENTA</b>	<b>RENTA BRUTA</b>	<b>BASE IMPONIBLE GENERAL</b>	<b>RENTA NETA</b>	<b>IPREM</b>	<b>FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES</b>
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	3,51
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	4,68
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	14,62
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	16,37
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	16,96
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	13,45
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	7,60
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	3,51
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	8,19
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	11,11
					100,00 %

**15 CIUDAD LINEAL | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

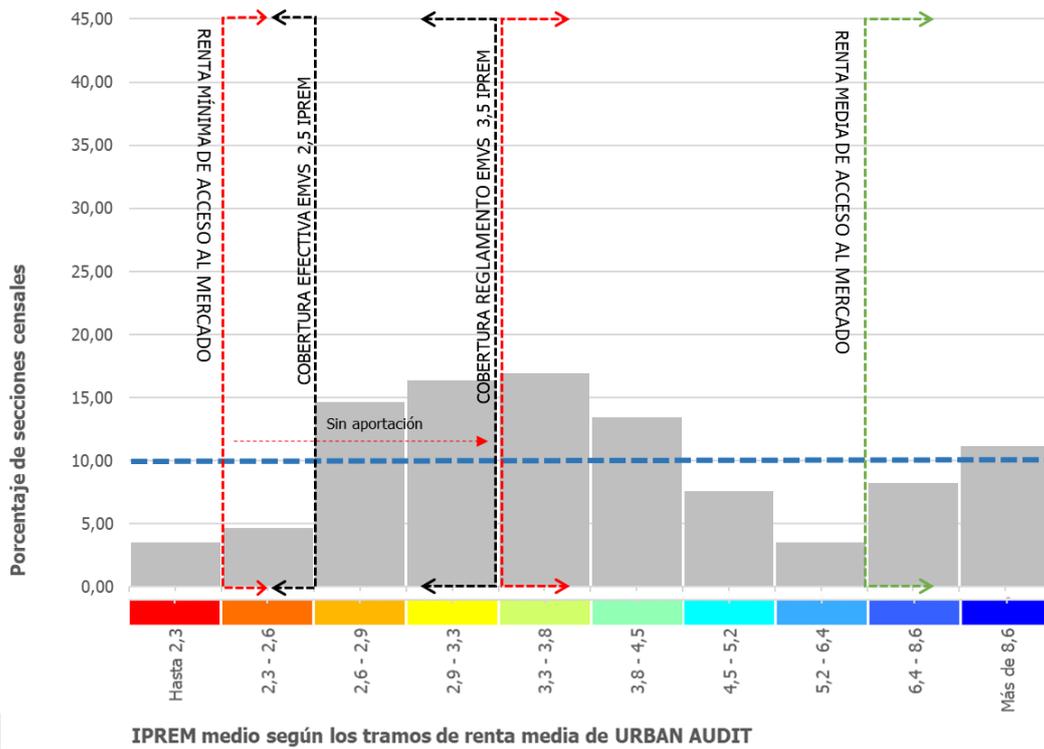


Gráfico 71. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Ciudad Lineal. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**15 CIUDAD LINEAL | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

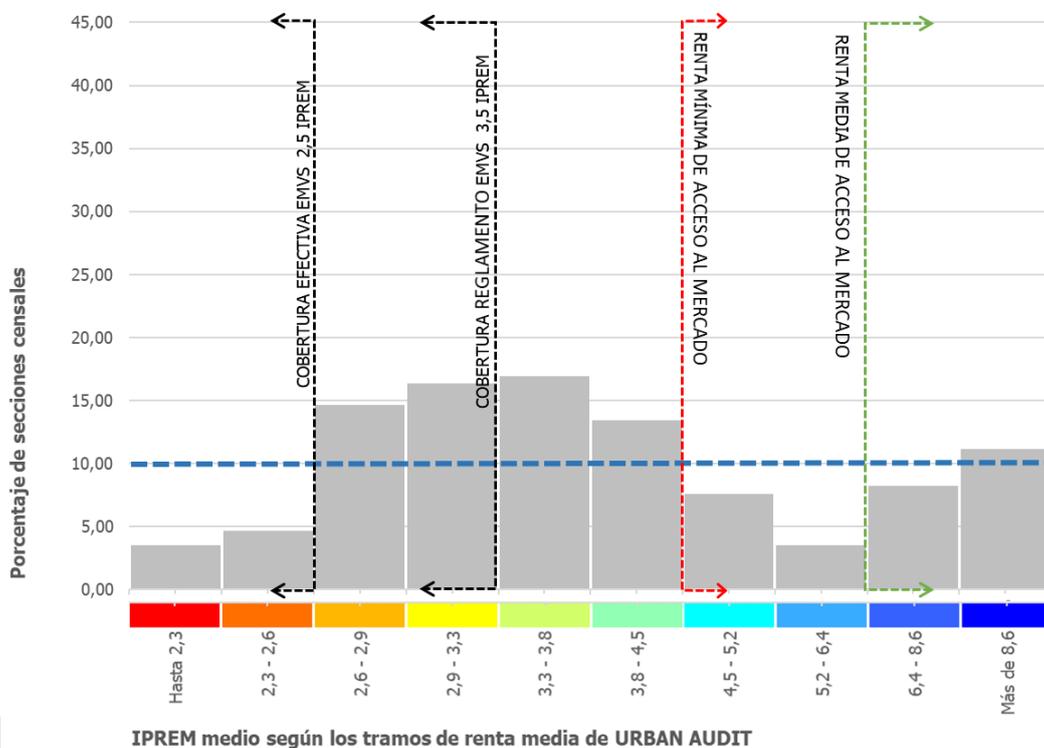


Gráfico 72. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Ciudad Lineal. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Hortaleza**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	3.984 €/m <sup>2</sup>   360.552 € totales Aportación mínima necesaria: 104.560 €			178.800 € totales Aportación mínima necesaria: 51.852 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.445	17.340	57.800		720	8.640	28.800
Sin aportación					985	11.820	39.400

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	13,62 €/m <sup>2</sup>   1.233 € totales Aportación mínima necesaria: €		854 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
14.791	49.304	10.248	34.160	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
67.780	30.310	21.100	12.700	3.670	0,14 % de las viv ppales
	44,72	31,13	18,74	5,41	0,75 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	10,92
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	3,36
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	10,92
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	7,56
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	10,92
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	14,29
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	11,76
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	17,65
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	12,61
					100,00 %

**16 HORTALEZA | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

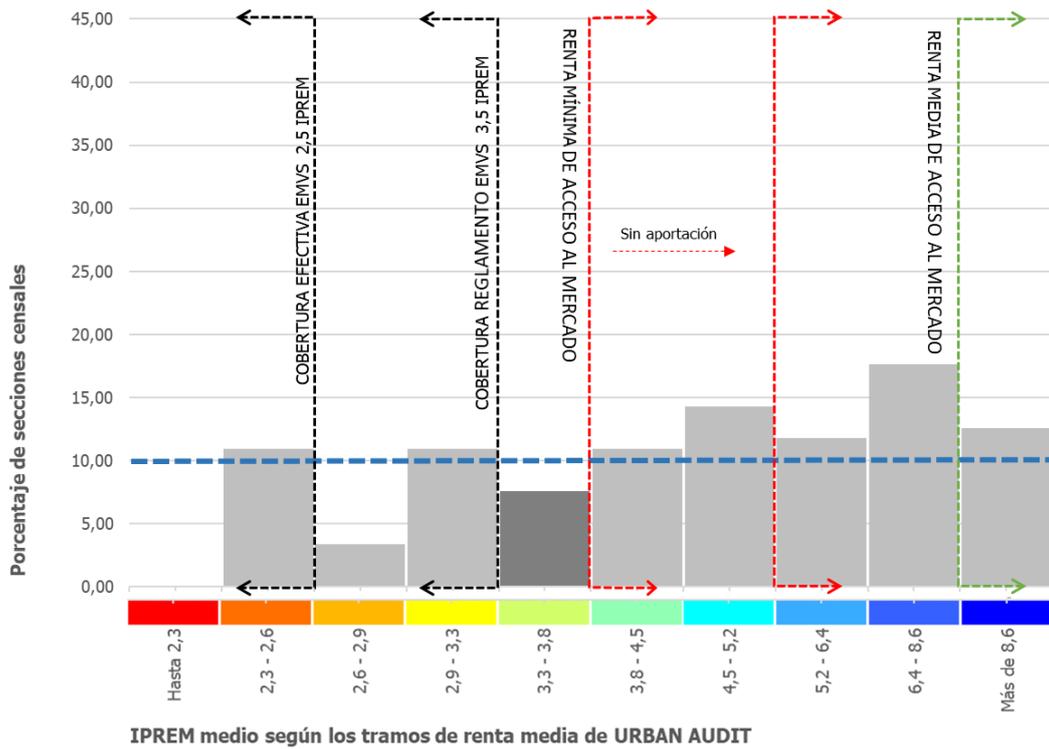


Gráfico 73. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Hortaleza. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**16 HORTALEZA | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

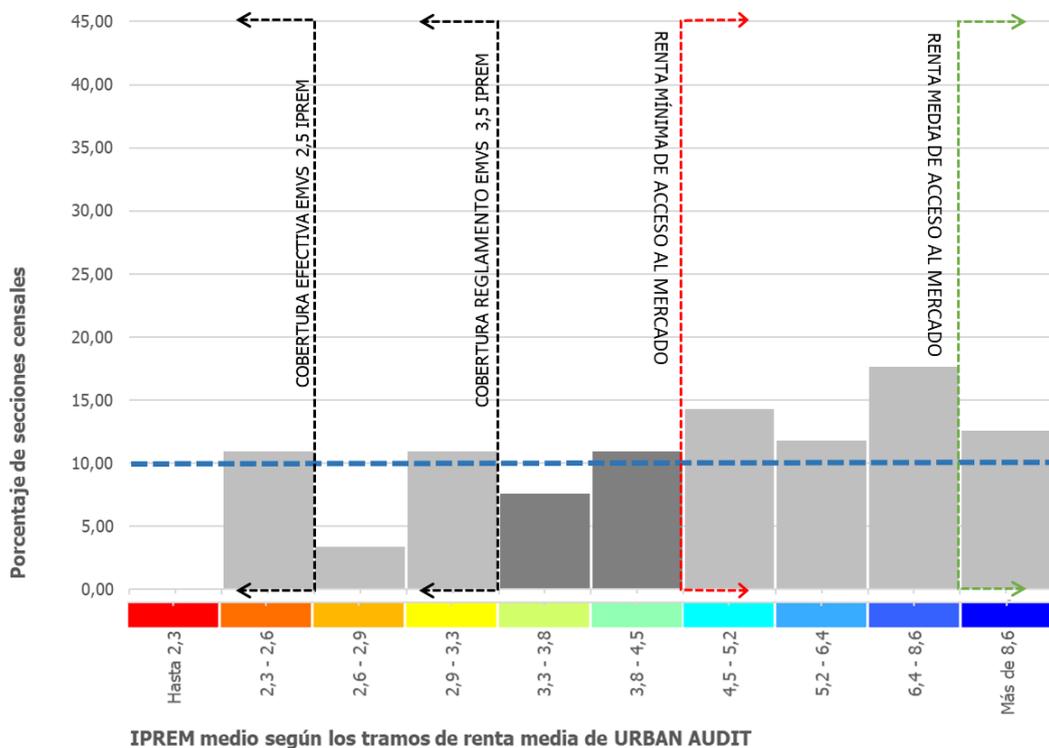


Gráfico 74. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Hortaleza. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Villaverde**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.202 €/m <sup>2</sup>   159.161 € totales Aportación mínima necesaria: 46.157 €			102.050 € totales Aportación mínima necesaria: 29.595 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
<b>MENSUAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSUAL</b>		<b>ANUAL</b>			
Aportación 29%	643	7.716	25.720		417	5.004	16.680
Sin aportación					568	6.816	22.720

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	10,02 €/m <sup>2</sup>   724 € totales Aportación mínima necesaria: €		668 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
	8.691	28.970	8.010	26.700

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
54.305	25.450	18.770	7.580	2.505	0,05 % de las viv ppales
	46,86	34,56	13,96	4,61	0,36 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	31,07
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	20,39
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	11,65
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	9,71
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	9,71
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	8,74
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	6,80
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	1,94
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**17 VILLAVERDE | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

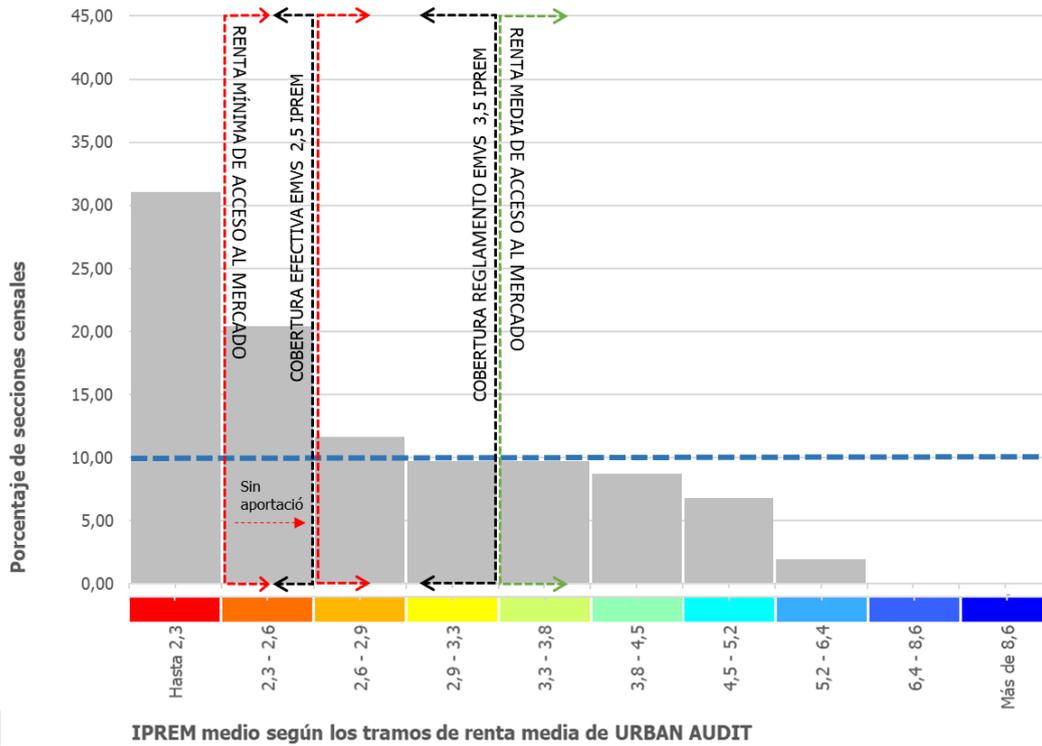


Gráfico 75. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Villaverde. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**17 VILLAVERDE | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

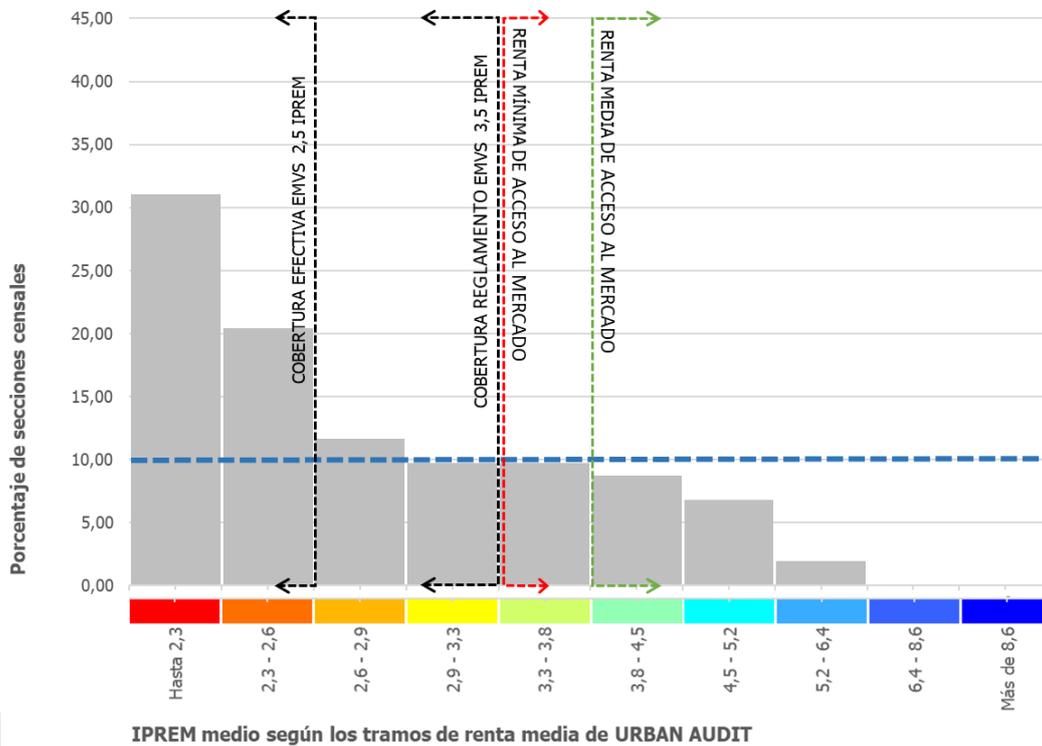


Gráfico 76. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Villaverde. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Villa de Vallecas**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	2.529 €/m <sup>2</sup>   185.806 € totales Aportación mínima necesaria: 53.884 €			134.085 € totales Aportación mínima necesaria: 38.885 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	643	7.716	25.720		542	6.504	21.680
Sin aportación					742	8.904	29.680

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	11,23 €/m <sup>2</sup>   825 € totales Aportación mínima necesaria: €		729 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
9.901	33.003	8.748	29.160	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
37.775	11.580	17.515	6.675	2.005	0,06 % de las viv ppales
	30,66	46,37	17,67	5,31	0,31 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	12,50
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	9,38
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	20,31
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	7,81
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	17,19
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	15,63
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	10,94
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	6,25
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**18 VILLA DE VALLECAS | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

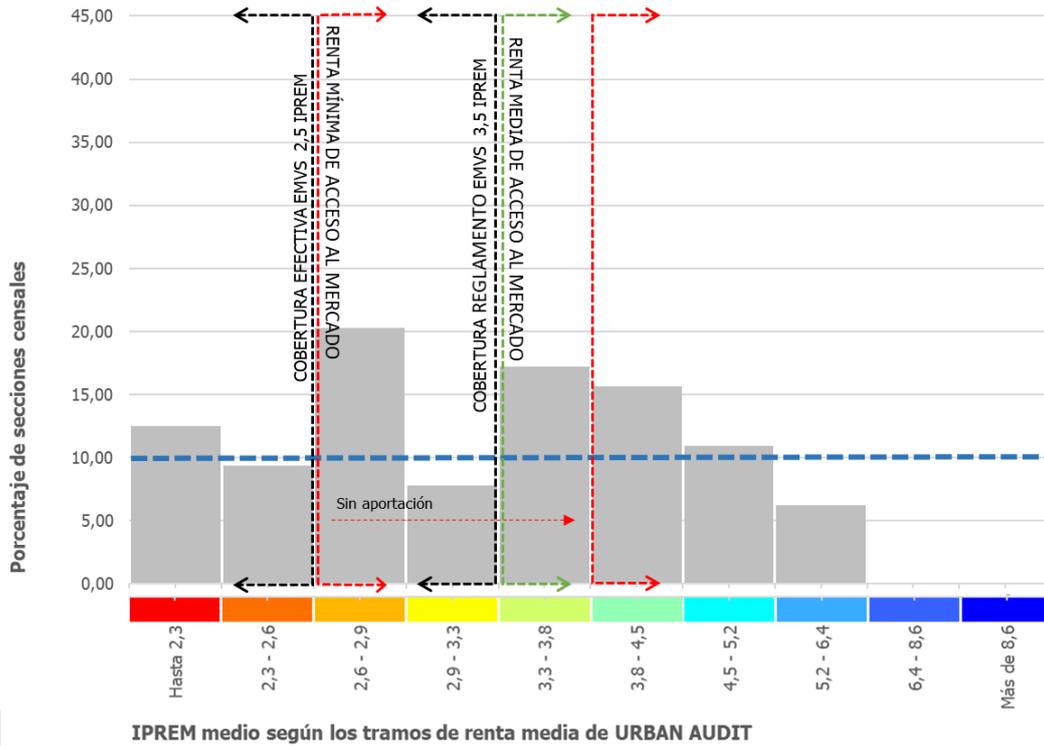


Gráfico 77. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Villa de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**18 VILLA DE VALLECAS | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

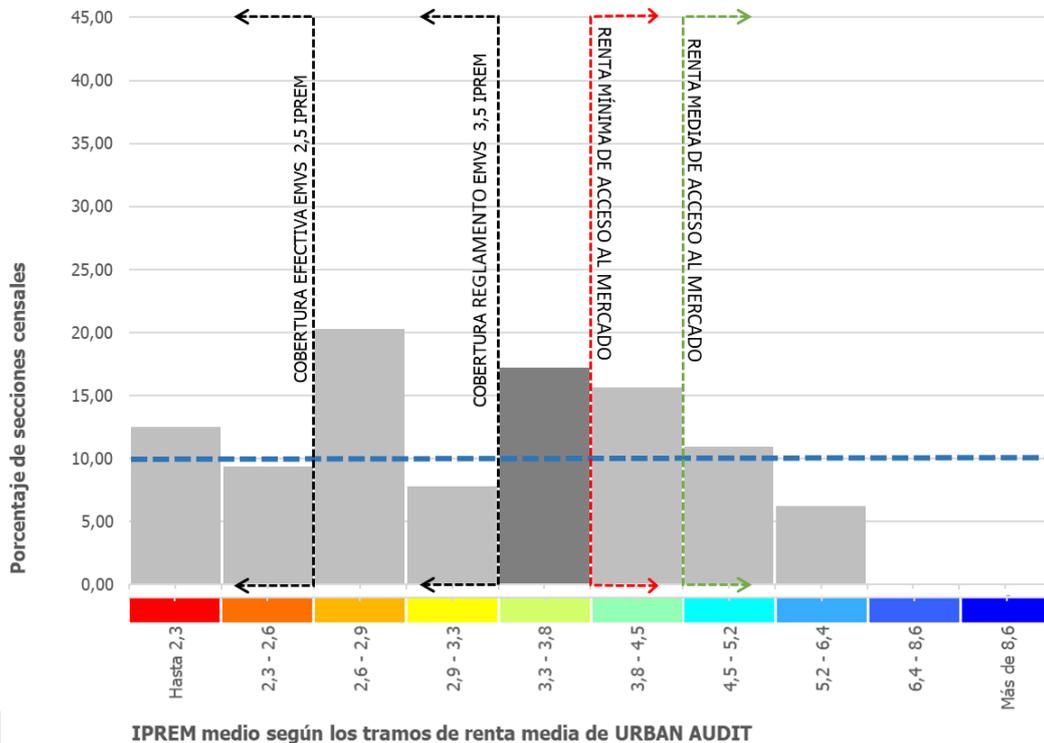


Gráfico 78. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Villa de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Vicálvaro**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible					
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>		
	2.404 €/m <sup>2</sup>   175.540 € totales Aportación mínima necesaria: 50.907 €			177.130 € totales Aportación mínima necesaria: 51.368 €		
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL		
Aportación 29%	707	8.484	28.280	713	8.556	28.520
Sin aportación				976	11.712	39.040

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	13,08 €/m <sup>2</sup>   955 € totales Aportación mínima necesaria: €		869 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
11.461	38.204	10.433	34.776	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
25.900	10.270	10.130	4.330	1.170	0,03 % de las viv ppales
	39,65	39,11	16,72	4,52	0,21 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	10,87
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	23,91
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	15,22
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	6,52
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	8,70
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	0,00
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	23,91
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	10,87
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	0,00
					100,00 %

**19 VICÁLVARO | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

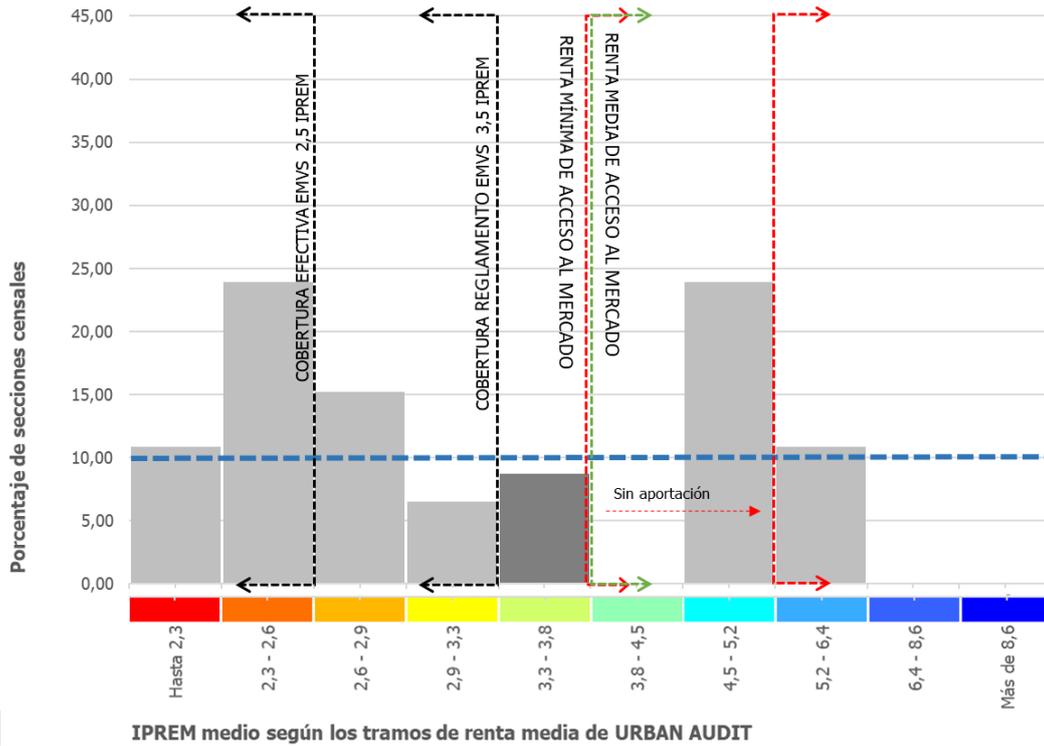


Gráfico 79. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito de Vicálvaro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**19 VICÁLVARO | Acceso al mercado de vivienda en alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

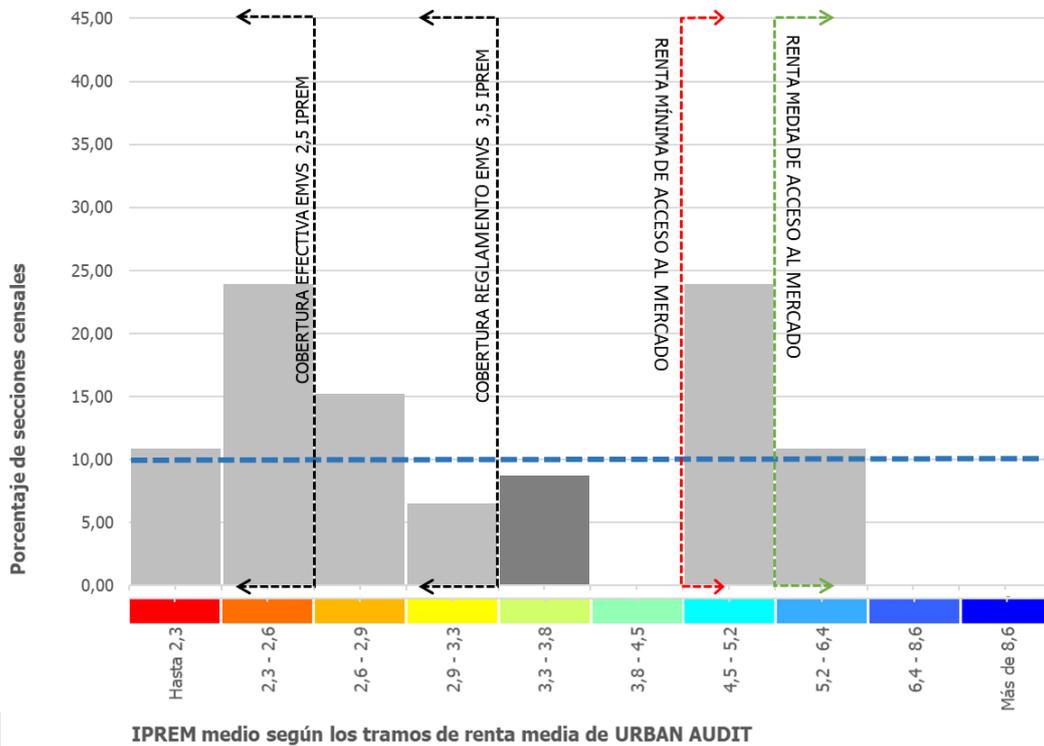


Gráfico 80. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Vicálvaro. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito San Blas-Canillejas**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	3.159 €/m <sup>2</sup>   245.581 € totales Aportación mínima necesaria: 71.218 €			122.700 € totales Aportación mínima necesaria: 35.583 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
<b>MENSUAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>MENSUAL</b>		<b>ANUAL</b>			
Aportación 29%	983	11.796	39.320		497	5.964	19.880
Sin aportación					681	8.172	27.240

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	13,81 €/m <sup>2</sup>   1.04 € totales Aportación mínima necesaria: €		830 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
12.883	42.944	9.960	33.200	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
60.580	27.440	22.065	8.015	3.060	0,10 % de las viv ppales
	45,30	36,42	13,23	5,05	0,79 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	23,64
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	7,27
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	10,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	13,64
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	8,18
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	1,82
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	11,82
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	10,91
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	10,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	2,73
					100,00 %

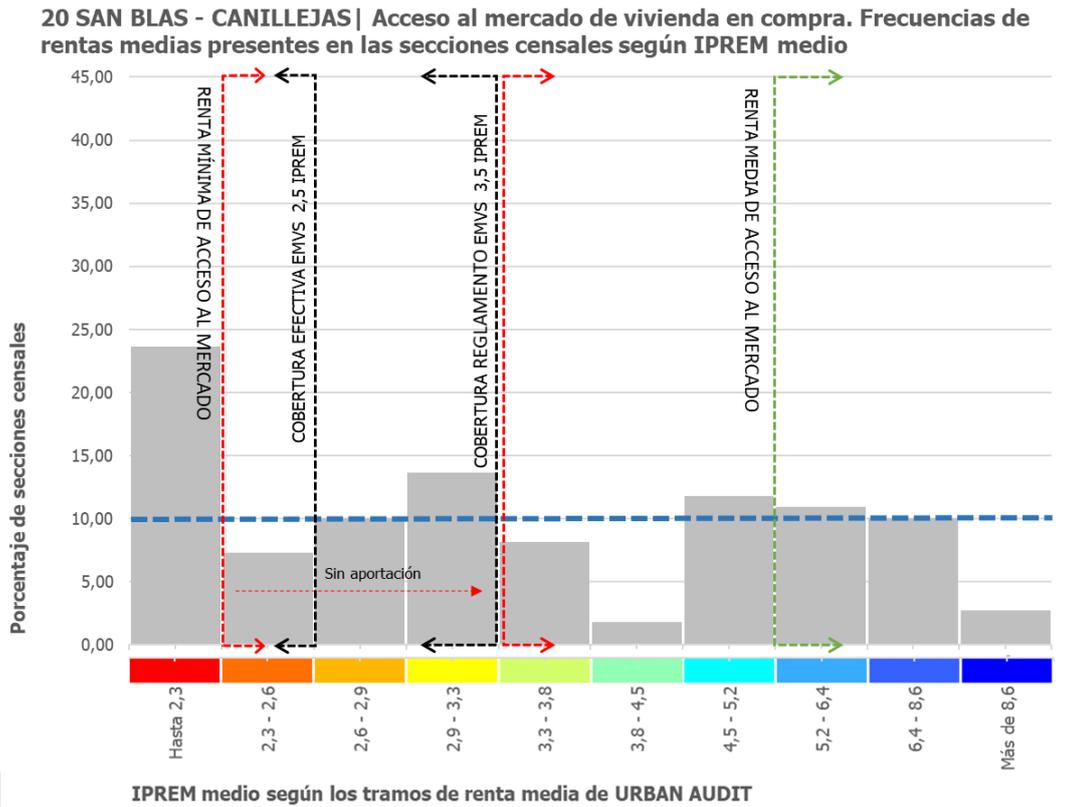


Gráfico 81. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito San Blas-Canillejas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

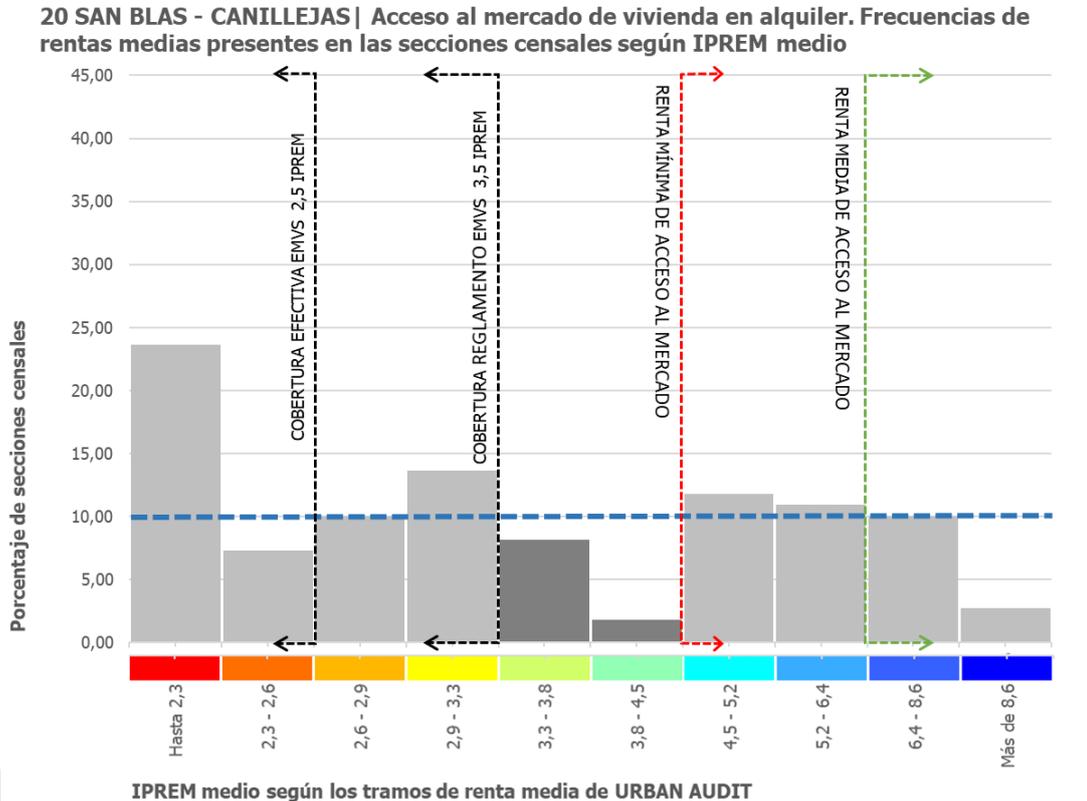


Gráfico 82. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito San Blas-Canillejas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**Distrito Barajas**

<b>VENTA</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible						
	<b>VALOR MEDIO</b>			<b>VALOR MÍNIMO</b>			
	3.473 €/m <sup>2</sup>   312.014 € totales Aportación mínima necesaria: 90.484 €			256.400 € totales Aportación mínima necesaria: 74.356 €			
	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>HIPOTECA TIPO FIJO</b>		<b>RENTA (€) NETA ANUAL NECESARIA</b>	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL		ANUAL			
Aportación 29%	1.251	15.012	50.040		1.029	12.348	41.160
Sin aportación					1.406	16.872	56.240

<b>ALQUILER</b>	Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible			
	<b>VALOR MEDIO</b>		<b>VALOR MÍNIMO</b>	
	12,67 €/m <sup>2</sup>   1.138 € totales Aportación mínima necesaria: €		1.003 € totales Aportación mínima necesaria: €	
	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>	<b>RENTA ANUAL</b>	<b>RENTA NETA ANUAL NECESARIA</b>
13.659	45.531	12.030	40.100	

VIV PRINCIPAL	PROP. totalmente pagada	PROP. compra, pagos pendientes	En alquiler	Otras	TUV airbnb en alquiler completo
17.695	7.445	6.175	3.190	890	0,15 % de las viv ppales
	42,07	34,90	18,03	5,03	0,82 % de las viv ppales en alquiler

DECILES DE RENTA	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM	FRECUENCIA DE RENTA NETA EN SECCIONES CENSALES
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	3,33
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	6,67
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	3,33
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	6,67
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	13,33
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	16,67
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	30,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de 8,6	20,00
					100,00 %

**21 BARAJAS | Acceso al mercado de vivienda en compra. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

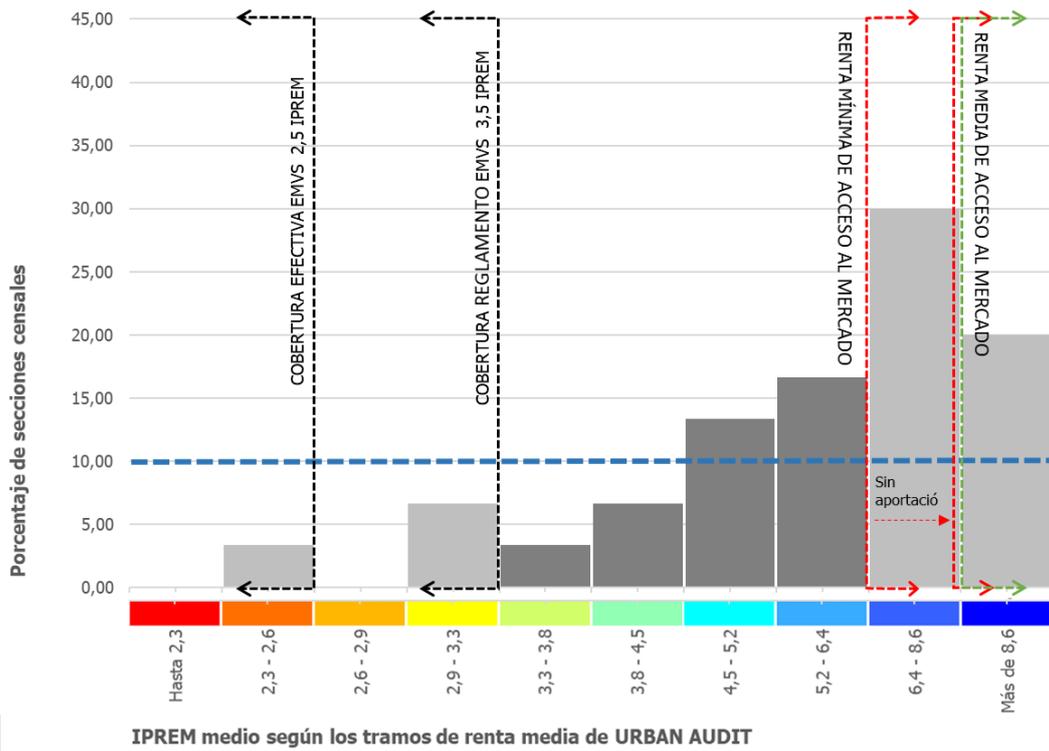


Gráfico 83. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Barajas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com

**21 BARAJAS | Acceso a mercado de vivienda de alquiler. Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM**

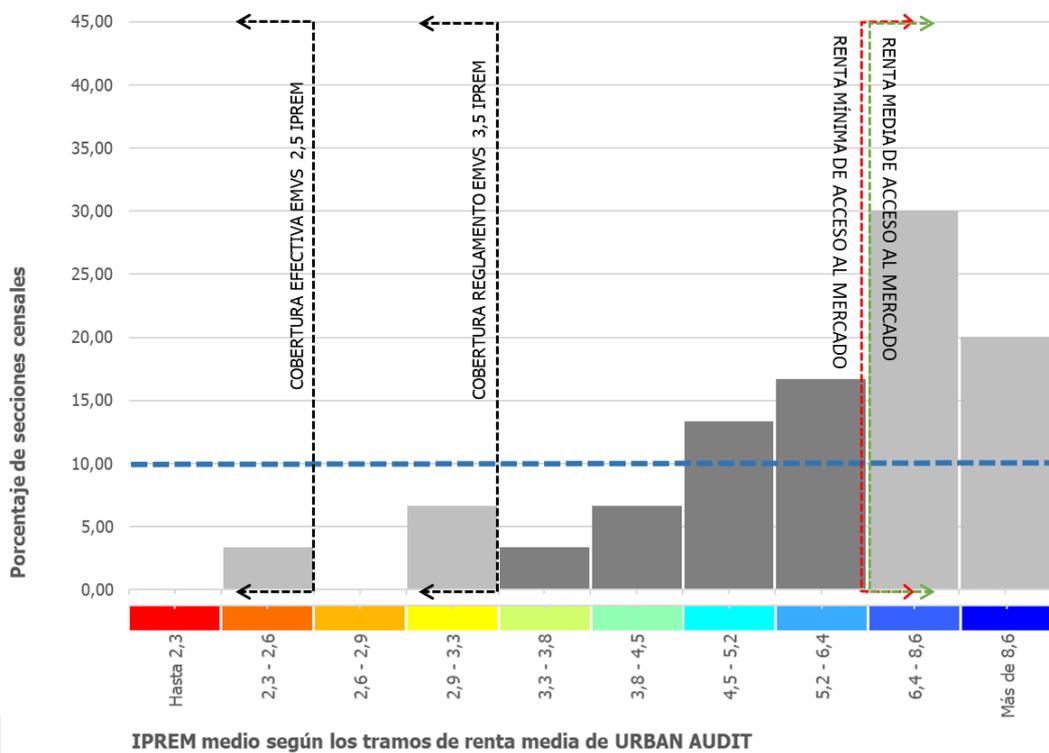


Gráfico 84. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Barajas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario www.idealista.com



## 5. Marco jurídico normativo

### 5.1. Metodología y fuentes de datos

Se ha realizado una revisión de las principales disposiciones jurídicas con incidencia en materia de vivienda. El análisis se divide en dos partes:

Marco competencial básico en materia de vivienda. En el que se analizan las competencias de los tres niveles administrativos: Estado, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid; y se extraen las disposiciones legales básicas de las que emanan dichas competencias.

Ámbitos funcionales e instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Con los siguientes contenidos:

- Análisis de los instrumentos de intervención en vivienda de los que disponen las diferentes administraciones por ámbitos funcionales de las políticas públicas. Los ámbitos funcionales considerados son: financiero, arrendamiento, patrimonio público, emergencia habitacional, edificación y protección al consumidor, vivienda con protección pública, fiscalidad, ayudas directas, operadores de vivienda y suelo, suelo, y gestión.
- Relación de las principales disposiciones legales en materia de vivienda en función de los diferentes ámbitos funcionales de las políticas públicas a los que pertenecen, así como las administraciones que los desarrollan.

No se han incluido los programas que no se encuentren recogidos en disposiciones legales. Se han incluido sólo las disposiciones legales vigentes, aunque el parque edificado existente de vivienda protegida está regulado por las disposiciones legales que estuvieran vigentes en el momento de su calificación.

Se identifican con [\*] las disposiciones legales que afectan a varios ámbitos funcionales.

De la relación de disposiciones legales se ha excluido expresamente la relativa a accesibilidad, dada su extensión, y puesto que constituye un corpus relativamente independiente y suficientemente articulado en diversos compendios normativos. Una relación de la normativa en la materia puede consultarse en la página electrónica "Accesible" del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid:

[http://www.madrid.org/cs/Satellite?language=es&pagename=CASB%2FPage%2FCASB\\_home](http://www.madrid.org/cs/Satellite?language=es&pagename=CASB%2FPage%2FCASB_home)

#### ***Fuentes de datos***

Boletín Oficial del Estado. BOE.

<https://www.boe.es/>

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. BOCM.

<https://www.bocm.es/>

Base de Datos de Legislación de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/secure/busquedaAvanzada/buscador.jsf?id=1](http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/busquedaAvanzada/buscador.jsf?id=1)

Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid. Apartado de Normativa.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.274ba9620d68b4f560c44cf5a8a409a0/?vgnextoid=6b3d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextchannel=6b3d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextfmt=default>

Portal de Transparencia de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS). Apartado de Normativa.

<https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Paginas/nAplicable.aspx>

## **5.2. Marco competencial básico en materia de vivienda**

La competencia en materia de vivienda corresponde formalmente y en exclusiva a las comunidades autónomas, tal y como establece el artículo 148.1.3 de la Constitución Española. Sin embargo, los múltiples asuntos que afectan a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas, así como su estrecha relación con las políticas de suelo, hacen que se trate de una materia de gran complejidad, en la que las competencias de muchos de los asuntos que afectan directamente a la vivienda residen en el Estado.

Además, la política de vivienda se presenta como una realidad dual y contradictoria, en la que se superponen la vivienda entendida como derecho y servicio público, con el objetivo de garantizar un derecho constitucional, y la vivienda entendida como un activo económico fundamental en la economía del país y como motor de los sectores financiero y de la construcción.

De este modo, muchos de los temas fundamentales que condicionan las políticas de vivienda dependen en exclusiva de regulaciones estatales (por ejemplo, la ordenación del crédito y el mercado hipotecario, la legislación mercantil de arrendamientos urbanos, la fijación de reservas de suelo para vivienda protegida, la legislación de expropiación forzosa, o la configuración general del sistema tributario). Incluso aquellas competencias que pudieran parecer propias de las comunidades autónomas, como son la determinación de los regímenes de protección pública a la vivienda, son condicionadas por las políticas del Estado mediante sus propios planes de vivienda, que establecen un detallado régimen de calificación para el acceso a las ayudas que afecta en buena medida a las políticas propias de calificación de las comunidades autónomas. En el caso de la Comunidad de Madrid, este fenómeno es especialmente significativo, pues si bien existe un régimen de calificación específico (que, dada su amplitud, engloba a los regímenes establecidos por los planes estatales), no existe financiación autonómica específica para las actuaciones no cubiertas por la financiación estatal, lo que reduce en la práctica las posibilidades de calificación de actuaciones protegidas.

En las comunidades autónomas residen, también, competencias (en exclusiva o compartidas con el Estado) en diversos asuntos que influyen en la producción de vivienda, tanto de protección pública como libre; y en la atención de situaciones de emergencia habitacional. En el caso de la Comunidad de Madrid, es destacable que carece de una ley de derecho a la vivienda, a diferencia de otras comunidades autónomas que las han ido aprobando en los últimos años (Aragón, Cataluña, Andalucía, Comunidad Valenciana...).

Las competencias municipales, por su parte, se reducen a la promoción y gestión de la vivienda de protección pública (con criterios de sostenibilidad financiera, según la última reforma de 2013 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local), lo que excluye la posibilidad de establecer regímenes propios de calificación en ausencia de una delegación de competencias autonómicas. Los municipios tienen, además, competencias propias en urbanismo (planeamiento, gestión, ejecución y disciplina); conservación y rehabilitación de la edificación; y diversos asuntos relacionados con la vivienda, entre los que destaca la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. En el caso de la ciudad de Madrid, y a pesar de contar con una ley

específica de capitalidad, ésta no otorga competencias en vivienda más extensas al municipio, salvo la previsión de enajenación preferente al Ayuntamiento de inmuebles propiedad del Estado.

Así, las competencias en materia de vivienda son compartidas por los tres niveles administrativos, en un sistema de elevada complejidad funcional y normativa que se ha ido consolidando mediante múltiples disposiciones legales y sentencias del Tribunal Constitucional que han ido acotando los límites operativos de cada ente administrativo.

El marco competencial básico para cada nivel administrativo se establece en las siguientes disposiciones legales, cuyos preceptos relacionados con la distribución de competencias en materia de vivienda se extractan en los siguientes apartados:

*Estado y comunidades autónomas*

Constitución Española.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

*Comunidad de Madrid*

Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1983-6317>

*Ayuntamiento de Madrid*

Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-12057>

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

### **Competencias estatales**

El Estado carece de competencias directas en materia de vivienda, aunque tiene la competencia exclusiva en asuntos fundamentales del mercado de vivienda, tanto libre como protegida, tal y como establece la Constitución Española. Se extractan a continuación los preceptos constitucionales que otorgan competencias al Estado en asuntos directamente relacionados con la materia de vivienda.

Constitución Española.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

[...]

#### **TÍTULO VIII**

#### **De la Organización Territorial del Estado**

[...]

#### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De las Comunidades Autónomas**

[...]

#### **Artículo 149**

1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

1.<sup>a</sup> La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

2.<sup>a</sup> Nacionalidad, inmigración, emigración, extranjería y derecho de asilo.

[...]

6.<sup>a</sup> Legislación mercantil, penal y penitenciaria; legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas.

[...]

8.<sup>a</sup> Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.

[...]

11.<sup>a</sup> Sistema monetario: divisas, cambio y convertibilidad; bases de la ordenación de crédito, banca y seguros.

[...]

13.<sup>a</sup> Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

[...]

*18.<sup>a</sup> Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.*

*[...]*

*23.<sup>a</sup> Legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección. La legislación básica sobre montes, aprovechamientos forestales y vías pecuarias.*

*[...]*

*3. Las materias no atribuidas expresamente al Estado por esta Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. La competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.*

*[...]*

### ***Competencias de la Comunidad de Madrid***

Las comunidades autónomas tienen formalmente la competencia exclusiva en vivienda y en las materias conexas de ordenación del territorio y urbanismo. Además de estas competencias directas, son competentes en diversos asuntos relacionados con el mercado de vivienda. Las competencias que pueden asumir las autonomías aparecen relacionadas en la Constitución Española y son asumidas efectivamente mediante lo dispuesto en los estatutos de autonomía. Se extractan a continuación tanto los preceptos constitucionales en los que se basa la asunción de competencias por parte de las autonomías, como las competencias asumidas efectivamente por la Comunidad de Madrid, en asuntos relacionados con el parque residencial, mediante su Estatuto de Autonomía.

Constitución Española.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

[...]

#### *TÍTULO VIII*

#### ***De la Organización Territorial del Estado***

[...]

#### *CAPÍTULO TERCERO*

#### ***De las Comunidades Autónomas***

[...]

#### **Artículo 148**

1. *Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:*

[...]

3.<sup>a</sup> *Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.*

4.<sup>a</sup> *Las obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma en su propio territorio.*

[...]

9.<sup>a</sup> *La gestión en materia de protección del medio ambiente.*

[...]

13.<sup>a</sup> *El fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.*

[...]

16.<sup>a</sup> *Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma.*

[...]

18.<sup>a</sup> *Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.*

[...]

20.<sup>a</sup> *Asistencia social.*

21.<sup>a</sup> *Sanidad e higiene.*

[...]

Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1983-6317>

[...]

## **TITULO II**

### ***De las competencias de la Comunidad.***

#### **Artículo veintiséis.**

*1. La Comunidad de Madrid, en los términos establecidos en el presente Estatuto, tiene competencia exclusiva en las siguientes materias:*

[...]

*1.4 Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.*

*1.5 Obras públicas de interés de la Comunidad, dentro de su propio territorio.*

[...]

*1.14 Cooperativas y entidades asimilables, mutualidades no integradas en la Seguridad Social, conforme a la legislación mercantil.*

[...]

*1.17 Fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.*

[...]

*1.19 Patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico, arquitectónico y científico de interés para la Comunidad, sin perjuicio de la competencia del Estado para la defensa de los mismos contra la exportación y la expoliación.*

[...]

*1.21 Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.*

[...]

*1.23 Promoción y ayuda a la tercera edad, emigrantes, minusválidos y demás grupos sociales necesitados de especial atención, incluida la creación de centros de protección, reinserción y rehabilitación.*

*1.24 Protección y tutela de menores y desarrollo de políticas de promoción integral de la juventud.*

*1.25 Promoción de la igualdad respecto a la mujer que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural.*

[...]

*1.31 Estadística para fines no estatales.*

*2. En el ejercicio de estas competencias corresponderá a la Comunidad de Madrid la potestad legislativa, la reglamentaria y la función ejecutiva que se ejercerán respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución Española.*

*3.1 De acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, corresponde a la Comunidad de Madrid, en los términos de lo dispuesto en los artículos 38,*

*131 y en las materias 11ª y 13ª del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución, la competencia exclusiva en las siguientes materias:*

*3.1.1 Ordenación y planificación de la actividad económica regional.*

*[...]*

*3.1.5 Instituciones de crédito corporativo público y territorial. Cajas de Ahorro.*

*3.1.6 Sector público económico de Madrid, en cuanto no esté contemplado por otros preceptos de este Estatuto.*

*3.2 La Comunidad de Madrid participará, asimismo, en la gestión del sector público económico estatal, en los casos y actividades que procedan.*

*[...]*

### **Competencias del Ayuntamiento de Madrid**

Competencias atribuidas en la Ley de Bases de Régimen Local. Extracto de los artículos relacionados con la materia de vivienda.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

[...]

### **CAPÍTULO III**

#### **Competencias**

##### **Artículo 25.**

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

b) Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.

[...]

d) Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad.

e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

[...]

h) Información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local.

j) Protección de la salubridad pública.

[...]

ñ) Promoción en su término municipal de la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

3. Las competencias municipales en las materias enunciadas en este artículo se determinarán por Ley debiendo evaluar la conveniencia de la implantación de servicios locales conforme a los principios de descentralización, eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera.

4. La Ley a que se refiere el apartado anterior deberá ir acompañada de una memoria económica que refleje el impacto sobre los recursos financieros de las Administraciones Públicas afectadas y el cumplimiento de los principios de estabilidad, sostenibilidad financiera y eficiencia del servicio o la actividad. La Ley debe prever la dotación de los recursos necesarios para asegurar la suficiencia financiera de las Entidades Locales sin que ello pueda conllevar, en ningún caso, un mayor gasto de las Administraciones Públicas.

*Los proyectos de leyes estatales se acompañarán de un informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se acrediten los criterios antes señalados.*

*5. La Ley determinará la competencia municipal propia de que se trate, garantizando que no se produce una atribución simultánea de la misma competencia a otra Administración Pública.*

[...]

Competencias atribuidas en la Ley de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid. Extracto de los artículos relacionados con la materia de vivienda.

*Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid*  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-12057>

[...]

### *TÍTULO III*

#### ***Competencias municipales***

##### *CAPÍTULO I*

#### ***Disposiciones generales***

#### ***Artículo 31. Régimen general de competencias.***

*El Ayuntamiento de Madrid puede promover toda clase de actividades y prestar todos los servicios públicos que afecten al interés general de los ciudadanos y no estén expresamente atribuidos a otras administraciones públicas. En estos supuestos, el Ayuntamiento puede llevar a cabo actividades complementarias a las realizadas por esas Administraciones.*

#### ***Artículo 32. Competencias municipales.***

*1. Las competencias del Ayuntamiento de Madrid son propias o atribuidas por la Administración General del Estado en régimen de delegación o de encomienda de gestión.*

*2. Asimismo, son competencias del Ayuntamiento de Madrid las que le transfiera o delegue la Comunidad de Madrid en aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 3/2003, de 11 de marzo, para el desarrollo del Pacto Local, en relación con los artículos 138 y siguientes de la Ley 2/2003, 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.*

#### ***Artículo 33. Competencias propias.***

*Son competencias propias todas las asignadas en calidad de tales a los municipios en general y a los de gran población, sea directamente por la legislación de régimen local, sea por la legislación estatal o autonómica reguladora de los distintos sectores de la acción administrativa.*

*Cuando estas competencias tengan una regulación específica en esta Ley se entenderán asignadas en los términos establecidos en la misma.*

#### ***Artículo 34. Competencias delegadas y encomienda de gestión.***

*1. La atribución de competencias en régimen de delegación se efectuará de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación.*

2. La encomienda de gestión de determinadas actividades de carácter material, técnico o de servicios, derivadas de competencias administrativas de la Administración General del Estado y de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica que resulte de aplicación, requiere la aceptación por el Pleno y se formaliza mediante convenio suscrito al efecto.

[...]

## CAPÍTULO V

### **Bienes inmuebles**

#### **Artículo 47. Desafectación de inmuebles del Estado.**

*Cuando se produzca la desafectación de inmuebles radicados en la Ciudad de Madrid, propiedad de la Administración General del Estado, destinados a la prestación de cualquier tipo de servicio público, incluidas las redes de instalaciones y cualquier otra infraestructura, podrá procederse mediante convenio a su enajenación preferente al Ayuntamiento de la Ciudad de Madrid o, a sus entidades de derecho público que tengan atribuidas competencias en materia de vivienda y, en su caso, a la Comunidad de Madrid, siempre que vayan a destinarse a usos dotacionales públicos, a la construcción de viviendas de protección oficial de titularidad pública o al uso como vivienda de titularidad pública para alquiler. En el convenio se establecerán las contraprestaciones que se deriven de la enajenación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 145 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

[...]

### 5.3. Ámbitos funcionales de las políticas de vivienda y marco normativo

En los siguientes apartados se detallan las diferentes disposiciones legales en materia de vivienda en la ciudad de Madrid, organizadas por ámbitos funcionales de las políticas públicas y en función del nivel administrativo que ostenta las competencias.

La relación de disposiciones legales se acompaña de una tabla resumen con los diversos instrumentos disponibles en cada nivel administrativo y los ámbitos funcionales a los que se refieren:

- Financiero
- Arrendamiento
- Patrimonio público
- Emergencia habitacional
- Edificación y protección al consumidor
- Vivienda con protección pública
- Fiscalidad
- Ayudas directas
- Operadores de vivienda y suelo
- Suelo
- Gestión

En la página siguiente se incluye una tabla síntesis con los instrumentos disponibles de todos los ámbitos funcionales y por niveles competenciales.

Nota: se identifican con [\*] las disposiciones legales que afectan a varios ámbitos funcionales.

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[FIN]	Financiero	- Sistema hipotecario - SOCIMI - FROB y SAREB - Limitaciones presupuestarias a administración pública		
[ARR]	Arrendamiento	- Régimen jurídico arrendamientos		
[PAT]	Patrimonio público	- Régimen jurídico patrimonio de las administraciones públicas (aplicable a todas las aapp)	- Régimen jurídico patrimonio de la CM (especialidad para patrimonio propio de la CM)	
[EME]	Emergencia habitacional	- Régimen de deuda hipotecaria, desahucios y lanzamientos - Condiciones de pobreza energética (sin desarrollo) - Derechos de asilo y personas inmigradas	- Parque de emergencia social - Condiciones de pobreza energética (sin desarrollo) - Intervención social en núcleos chabolistas y realojos	- Mediación y programas propios de atención a colectivos en riesgo
[EDI]	Edificación y protección consumidor	- CTE - LOE. Garantías, responsabilidad civil, agentes - IEE (anulado TC) - Deber de conservación - Legislación civil y mercantil - Protección al consumidor en compraventa o arrendamiento	- Instrumentos de regulación del deber de conservación (IEE, ITE). Sin desarrollo específico CM - Cédula de habitabilidad - Viviendas de uso turístico - Protección al consumidor en compraventa y arrendamiento	- Ordenanzas conservación - Ordenanzas con condiciones adicionales a la edificación (accesibilidad, eficiencia energética, programas funcionales...) - Licencias de edificación y actividades
[VIV]	Vivienda con protección pública	- Legislación supletoria (1978) y regimenes de protección establecidos en planes de vivienda	- Vivienda: derecho (no regulada), calificación, calidad (programas mínimos, habitabilidad...)	- Ordenanzas con condiciones específicas para VP
[FIS]	Fiscalidad	- IRPF (desgravaciones fiscales, bonificaciones) - IBI (sin desarrollo reglamentario) - Sociedades - Otros (Patrimonio, IVA)	- Tirbutos cedidos por el Estado (IRPF, Patrimonio, Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados) - Impuestos propios con finalidad fiscal y extrafiscal (ej: solares, edificios o viviendas infrutilizados), no desarrollados en la CM	- Modular IBI - Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) - Plusvalía
[AYU]	Ayudas directas	- Planes vivienda (actuaciones protegibles, fórmulas de financiación, beneficiarios, niveles de protección, recursos) - Regimen jurídico subvenciones	- Planes autonómicos (sin plan actualmente)	- Planes y programas municipales
[OPE]	Operadores de vivienda y suelo	- SAREB - Patrimonio de organismos públicos (ministerios y organismos públicos) - Regulación cooperativas y empresas de economía social (ámbito varias CCAA)	- Agencia de Vivienda Social - Patrimonio propio CM - Regulación cooperativas y empresas de economía social (ámbito CM)	- EMVS - Patrimonio propio Ayto.
[SUE]	Suelo	- Derechos y deberes propiedad - Situaciones básicas suelo - Horquillas reservas dotacional y VP - Expropiación - Valoraciones	- Ley del suelo. Planeamiento. Reservas suelo. Tanteo y retracto	- Definición modelo urbano y ordenación (PGOU y planeamiento de desarrollo) - Calificación de suelo de reserva de VP - Patrimonio municipal de suelo (PMS)
[GES]	Gestión		- Calificaciones VP - Gestión impuestos propios - Gestión ayudas estatales planes de vivienda	- Promoción y gestión con criterios de sostenibilidad financiera - Impuestos y tributos propios

Tipos de competencias 

Competencias propias	Competencias compartidas
----------------------	--------------------------

Tabla 24. Ámbitos funcionales e instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

## Financiero

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[FIN]	Financiero	- Sistema hipotecario - SOCIMI - FROB y SAREB - Limitaciones presupuestarias a administración pública		

Tipos de competencias Competencias propias Competencias compartidas

Tabla 25. Financiero. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto 1012/2015, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-12056>

Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-6789>

Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-13756>

[\*] Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14118>

Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14062>

Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-5730>

[\*] Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-17000>

Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-7352>

Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598>

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

## Arrendamiento

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[ARR]	Arrendamiento	- Régimen jurídico arrendamientos		

Tipos de competencias

	Competencias propias	Competencias compartidas
--	----------------------	--------------------------

Tabla 26. Arrendamiento. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5941>

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-18733>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

Ley 12/1997, de 4 de junio, Reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=539](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=539)

Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=540](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=540)

## Patrimonio público

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[PAT]	Patrimonio público	- Régimen jurídico patrimonio de las administraciones públicas (aplicable a todas las aapp)	- Régimen jurídico patrimonio de la CM (especialidad para patrimonio propio de la CM)	
Tipos de competencias		Competencias propias	Competencias compartidas	

Tabla 27. Patrimonio público. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente.  
Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-14788>

[\*] Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254>

Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1986-9865>

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1986-17958>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-14644>

## ***Emergencia habitacional***

### ***Marco competencial e instrumentos***

<i>Ambitos</i>		<i>Instrumentos por administración competente</i>		
		<i>Estado</i>	<i>Comunidad de Madrid</i>	<i>Ayuntamiento</i>
<b>[EME]</b>	Emergencia habitacional	- Régimen de deuda hipotecaria, desahucios y lanzamientos - Condiciones de pobreza energética (sin desarrollo) - Derechos de asilo y personas inmigradas	- Parque de emergencia social - Condiciones de pobreza energética (sin desarrollo) - Intervención social en núcleos chabolistas y realojos	- Mediación y programas propios de atención a colectivos en riesgo

Tipos de competencias	Competencias propias	Competencias compartidas
-----------------------	----------------------	--------------------------

Tabla 28. Emergencia habitacional. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### ***Marco normativo estatal***

Resolución de 27 de abril de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-5389](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-5389)

Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-8469>

Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-2109>

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14115>

Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-3394>

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-11641>

Ley 12/2009, de 30 de octubre, reguladora del derecho de asilo y de la protección subsidiaria.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-17242>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

*Marco normativo Comunidad de Madrid*

Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9349](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9349)

Convenio de 30 de diciembre de 2015, de Encomienda de Gestión del Ayuntamiento de Madrid a través del Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, para intervención social en asentamientos chabolistas y el realojo de población procedente de los mismos en vivienda en altura. Ejercicio 2016.

<https://www.bocm.es/2016-02-08-32010220160074>

Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

*Artículo 14.- Régimen excepcional de alquiler de viviendas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a favor de ocupantes sin título suficiente anteriores al 1 de enero de 2016*

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9096](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9096)

*Marco normativo Ayuntamiento*

**[\*]** Acuerdo de 28 de septiembre de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Adjudicación de Viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

[https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Modificaci%C3%B3n%20del%20Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20\(2016\).pdf](https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Modificaci%C3%B3n%20del%20Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20(2016).pdf)

**[\*]** Acuerdo del Pleno, de 30 de octubre de 2012, por el que se aprueba el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

[https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20\(2012\).pdf](https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20(2012).pdf)

## Edificación y protección al consumidor

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[EDI]	Edificación y protección consumidor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CTE</li> <li>- LOE. Garantías, responsabilidad civil, agentes</li> <li>- IEE (anulado TC)</li> <li>- Deber de conservación</li> <li>- Legislación civil y mercantil</li> <li>- Protección al consumidor en compraventa o arrendamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrumentos de regulación del deber de conservación (IEE, ITE).</li> <li>- Sin desarrollo específico CM</li> <li>- Cédula de habitabilidad</li> <li>- Viviendas de uso turístico</li> <li>- Protección al consumidor en compraventa y arrendamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas conservación</li> <li>- Ordenanzas con condiciones adicionales a la edificación (accesibilidad, eficiencia energética, programas funcionales...)</li> <li>- Licencias de edificación y actividades</li> </ul>
		Tipos de competencias		
		Competencias propias		Competencias compartidas

Tabla 29. Edificación y protección del consumidor. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904>

Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>

Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-5391>

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-5515>

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación y Edificación.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1989-11181>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

<http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1944/061/A01833-01834.pdf>

*Marco normativo Comunidad de Madrid*

Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9525](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9525)

Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=8631](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=8631)

Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=7590](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=7590)

Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=1330](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=1330)

Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=537](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=537)

*Marco normativo Ayuntamiento*

ANM 2014\24. Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=0e982344eebe6410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2014\18. Ordenanza de modificación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=28f829a8b6b56410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2011\65. Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

<https://sede.madrid.es/sites/v/index.jsp?vgnextoid=ed26ca093e384310VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=6b3d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>

ANM 2010\32. Compendio de las Normas Urbanísticas. Comentado. Septiembre 2017. (actualizado 02-09-2017).

<https://transparencia.madrid.es/portales/transparencia/es/Medio-ambiente-y-urbanismo/Urbanismo/Planeamiento-urbanistico/Compendio-de-las-Normas-Urbanisticas-Comentado-Septiembre-2017-actualizado-02-09-2017-?vgnnextfmt=default&vgnextoid=8099016e7ddd510VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=eae9508929a56510VgnVCM1000008a4a900aRCRD>

## Vivienda con protección pública

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[VIV]	Vivienda con protección pública	- Legislación supletoria (1978) y regímenes de protección establecidos en planes de vivienda	- Vivienda: derecho (no regulada), calificación, calidad (programas mínimos, habitabilidad...)	- Ordenanzas con condiciones específicas para VP
		Tipos de competencias		
		Competencias propias		Competencias compartidas

Tabla 30. Vivienda con protección pública. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1979-1217>

Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-27765>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

[\*] Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-13988>

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=5862](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=5862)

ORDEN 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=4957](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=4957)

Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=1737](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=1737)

ORDEN de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=2800](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=2800)

Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=529](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=529)

Decreto 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=532](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=532)

*Marco normativo Ayuntamiento*

No se han identificado disposiciones legales específicas.

## Fiscalidad

### Marco competencial e instrumentos

Ambitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[FIS]	Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IRPF (desgravaciones fiscales, bonificaciones)</li> <li>- IBI (sin desarrollo reglamentario)</li> <li>- Sociedades</li> <li>- Otros (Patrimonio, IVA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tributos cedidos por el Estado (IRPF, Patrimonio, Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados)</li> <li>- Impuestos propios con finalidad fiscal y extrafiscal (ej: solares, edificios o viviendas infrautilizados), no desarrollados en la CM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modular IBI</li> <li>- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)</li> <li>- Plusvalía</li> </ul>
		Tipos de competencias		
		Competencias propias		Competencias compartidas

Tabla 31. Fiscalidad. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12328>

Ley 29/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad de Madrid y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-11423>

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-6820>

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

[\*] Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740>

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1991-14392>

*Marco normativo Comunidad de Madrid*

[\*] Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-13988>

Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=6797](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=6797)

*Marco normativo Ayuntamiento*

ANM 2005\1. Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=0c077b3cb0e4f010VgnVCM1000009b25680aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2001\109. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

<https://sede.madrid.es/sites/v/index.jsp?vgnextoid=1f169d2e3fd4f010VgnVCM1000009b25680aRCRD&vgnnextchannel=6b3d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>

ANM 2001\108. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=17069d2e3fd4f010VgnVCM1000009b25680aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2001\86. Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=c3297b3cb0e4f010VgnVCM1000009b25680aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2001\77. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.5dd4485239c96e10f7a72106a8a409a0/?vgnextoid=4a487b3cb0e4f010VgnVCM1000009b25680aRCRD&vgnnextchannel=e81965dd72ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

## ***Ayudas directas a la vivienda***

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[AYU]	Ayudas directas	- Planes vivienda (actuaciones protegibles, fórmulas de financiación, beneficiarios, niveles de protección, recursos) - Regimen jurídico subvenciones	- Planes autonómicos (sin plan actualmente)	- Planes y programas municipales
		Tipos de competencias		
		Competencias propias		Competencias compartidas

Tabla 32. Ayudas directas. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358)

Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

[http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-11737](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-11737)

Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12560>

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3780>

Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13371>

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20977>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9349](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9349)

### Marco normativo Ayuntamiento

Plan Estratégico de Subvenciones del Área de Coordinación Territorial, aprobado por Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Coordinación Territorial y Cooperación Público-Social de 15 de septiembre de 2017.

<https://sede.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/AdministracionElectronica/Colecciones/PlanesEstrategicosAreas/PESCoordinaci%C3%B3nTerritorialAsociaciones20162018.pdf>

Resolución de 14 de julio de 2017 de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible por la que se hace público el Decreto de 13 de julio de 2017 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible por el que se aprueba la Convocatoria Pública de Subvenciones 2017 con destino a actuaciones de accesibilidad, conservación y eficiencia energética de edificios existentes de uso residencial vivienda.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.b4c91589e7f6a5d829da39e5a8a409a0/?vgnextoid=e906ff538bf3d510VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=f47ea38813180210VgnVCM100000c90da8c0RCRD&vgnnextfmt=default>

Resolución de 11 de enero de 2017 de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible por la que se hace público el Decreto de 10 de enero de 2017 del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible por el que se aprueba la Convocatoria Pública de Subvenciones 2017 con destino a actuaciones de conservación y mejora de la eficiencia energética en las fachadas de los edificios existentes de uso residencial vivienda en el APIRU 12.06 Orcasitas.

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.b4c91589e7f6a5d829da39e5a8a409a0/?vgnextoid=6535c712546a9510VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=37f637c190180210VgnVCM100000c90da8c0RCRD&vgnnextfmt=default>

[\*] Acuerdo de 28 de septiembre de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Adjudicación de Viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

[https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Modificaci%C3%B3n%20del%20Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20\(2016\).pdf](https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Modificaci%C3%B3n%20del%20Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20(2016).pdf)

Plan Estratégico de Subvenciones del Área de Gobierno de Equidad, Derecho Sociales y Empleo, aprobado por Decreto de 21 de julio de 2016 de la Delegada del Área de Gobierno de Equidad, Derechos Sociales y Empleo.

<https://sede.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/AdministracionElectronica/Colecciones/PlanesEstrategicosAreas/PlanEstrategicoSubvEquidadDSyEmpleo2016-2018.pdf>

Plan Estratégico de Subvenciones del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible para el periodo 2016-2018, aprobado por Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de 14 de junio de 2016.

<https://sede.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/AdministracionElectronica/Colecciones/PlanesEstrategicosAreas/PES20162018Decreto14062016DESARROLLOURBANOSOSTENIBLE.pdf>

Acuerdo de 12 de mayo de 2016 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueba el Mapa de Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRU).

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.b4c91589e7f6a5d829da39e5a8a409a0/?vgnextoid=2205cc60c34a4510VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=741d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextfmt=default>

ANM 2013\80. Ordenanza de Bases Regulatoras Generales para la Concesión de Subvenciones por el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Públicos.

<https://sede.madrid.es/sites/v/index.jsp?vgnextoid=e83703a8a6e82410VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=6b3d814231ede410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>

**[\*]** Acuerdo del Pleno, de 30 de octubre de 2012, por el que se aprueba el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

[https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20\(2012\).pdf](https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Documents/nAplicable/nLocal/Reglamento%20de%20adjudicaci%C3%B3n%20de%20viviendas%20(2012).pdf)

## Operadores de vivienda y suelo

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[OPE]	Operadores de vivienda y suelo	- SAREB - Patrimonio de organismos públicos (ministerios y organismos públicos) - Regulación cooperativas y empresas de economía social (ámbito varias CCAA)	- Agencia de Vivienda Social - Patrimonio propio CM - Regulación cooperativas y empresas de economía social (ámbito CM)	- EMVS - Patrimonio propio Ayto.

Tipos de competencias 

Competencias propias	Competencias compartidas
----------------------	--------------------------

Tabla 33. Operadores de vivienda y suelo. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Estatutos Sociales de la Sociedad de Gestión de Activos procedente de la Reestructuración Bancaria (SAREB), Sociedad Anónima.

[https://www.sareb.es/file\\_source/Normativa/Estatutos%20sociales.pdf](https://www.sareb.es/file_source/Normativa/Estatutos%20sociales.pdf)

[\*] Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14118>

Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-5708>

[\*] Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-17000>

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-15681>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

Decreto 244/2015, de 29 de diciembre del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9102](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=9102)

Decreto 177/2003, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=3903](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=3903)

Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1999-12334>

Marco normativo Ayuntamiento

Estatutos Sociales de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS). Aprobados Junta General 28.07.2016- Inscritos Registro 26.08.2016

<https://www.emvs.es/Transparencia/Normativa/Paginas/nInterna.aspx>

## Suelo

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[SUE]	Suelo	- Derechos y deberes propiedad - Situaciones básicas suelo - Horquillas reservas dotacional y VP - Expropiación - Valoraciones	- Ley del suelo. Planeamiento. Reservas suelo. Tanteo y retracto	- Definición modelo urbano y ordenación (PGOU y planeamiento de desarrollo) - Calificación de suelo de reserva de VP - Patrimonio municipal de suelo (PMS)

Tipos de competencias 

Competencias propias	Competencias compartidas
----------------------	--------------------------

Tabla 34. Suelo. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo estatal

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17629>

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1957-7998>

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

### Marco normativo Comunidad de Madrid

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

[http://www.madrid.org/wleg\\_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=520](http://www.madrid.org/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=520)

Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.

### Marco normativo Ayuntamiento

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Planeamiento de desarrollo del PGOUM 97.

[http://www-2.munimadrid.es/urbanismo\\_inter/visualizador/index\\_inter.jsp](http://www-2.munimadrid.es/urbanismo_inter/visualizador/index_inter.jsp)

## Gestión

### Marco competencial e instrumentos

Ámbitos		Instrumentos por administración competente		
		Estado	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento
[GES]	Gestión		- Calificaciones VP - Gestión impuestos propios - Gestión ayudas estatales planes de vivienda	- Promoción y gestión con criterios de sostenibilidad financiera - Impuestos y tributos propios
		Tipos de competencias		
		Competencias propias		Competencias compartidas

Tabla 35. Gestión. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. Fuente: Elaboración propia.

### Marco normativo Comunidad de Madrid

EXTRACTO de la Orden de 11 de abril de 2017, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se convocan subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, correspondientes al año 2017.

<https://www.bocm.es/2017-04-20-93190420170077>

EXTRACTO de la Orden de 11 de abril de 2017, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se convocan subvenciones destinadas al alquiler de viviendas, correspondientes al año 2017.

<https://www.bocm.es/2017-04-20-93190420170076>

Resolución de 1 de agosto de 2017, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid, para la ejecución de la prórroga del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-9831>

Resolución de 30 de noviembre de 2015, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-13954>

Orden de 2 de octubre de 2015, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se declaran las Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana del Programa V, del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal para el período 2013-2016.

[https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2015/10/06/BOCM-20151006-6%2C0.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2015/10/06/BOCM-20151006-6%2C0.PDF)

### Marco normativo Ayuntamiento

No se han identificado disposiciones legales que regulen los procesos de gestión relacionados con la vivienda, más allá de referencias sobre procedimiento administrativo de solicitudes.

## **La gestión en el Ayuntamiento de Madrid**



## 6. La actividad de la EMVS y el Patrimonio Municipal del Suelo

### 6.1. Metodología y fuentes de datos

Para obtener la información relativa a la gestión de la vivienda y el suelo para la producción de vivienda pública que realiza el Ayuntamiento de Madrid y tras un barrido por la información disponible en las webs del Ayuntamiento<sup>7</sup> y la EMVS<sup>8</sup>, se ha solicitado a las distintas instancias municipales involucradas, los datos disponibles necesarios para dimensionar la necesidad de vivienda y el parque de vivienda y suelo existente y proyectado

Así, la EMVS ha proporcionado información relativa a la necesidad de vivienda que atienden y a su parque de vivienda, el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y Sostenible (AGDUS) la relativa a al suelo municipal y el Área de Gobierno de Economía y Hacienda (AGEyH), información sobre los inmuebles propiedad del Ayuntamiento (ver Figura 7).



Figura 7. Instancias municipales que han proporcionado información para el levantamiento. Fuente: Elaboración propia sobre organigrama del Ayuntamiento de Madrid

A partir de los datos proporcionados, se han elaborado gráficos y tablas resumen de la manera que se detalla en los epígrafes a continuación.

<sup>7</sup> <http://www.madrid.es/porta/site/munimadrid>

<https://datos.madrid.es/porta/site/egob/>

<sup>8</sup> <https://www.emvs.es/Paginas/Home.aspx>

### ***Necesidad de vivienda atendida por la EMVS***

La EMVS cuenta con dos canales para acceder a una vivienda: los programas de acceso a la vivienda municipal, definidos por el reglamento de adjudicación de vivienda<sup>9</sup>, y el programa Alquila Madrid (ALMA) que intermedia en el alquiler de vivienda entre particulares.

Para cuantificar la necesidad de vivienda cubierta por esta institución, se han analizado datos tanto de las personas que acuden a esta en busca de una vivienda (solicitantes), como de las que finalmente terminan accediendo a una (adjudicatarias) en ambos canales de acceso. Esta tarea se ha realizado a partir de los siguientes documentos:

- ***Perfil del solicitante RPSV general y por distritos:*** La EMVS cuenta con un Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (RPSV) en el que se recogen todas las solicitudes de ingreso a los programas de acceso a la vivienda definidos por el reglamento. Para esta etapa de la investigación, se ha contado con datos actualizados a 28 de febrero de 2018 y a 01 de noviembre de 2018, proporcionados por la propia EMVS, que contienen datos relativos a los solicitantes de vivienda aptos para participar en alguno de sus programas de acceso a la vivienda al cumplir las condiciones fijadas por el mencionado reglamento (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018). En cuanto al perfil de los solicitantes, este documento cuenta con información del total y por distritos relativa a las siguientes categorías:
  - Unidad familiar de los solicitantes por número de miembros.
  - Ingresos de los solicitantes por tramos del IPREM.
  - La edad de los solicitantes por tramos de edad.
  - La tipología de vivienda solicitada por número de dormitorios en función del tamaño de la unidad familiar, de acuerdo a lo fijado por el reglamento.
  - Solicitantes con discapacidad.
  - Solicitantes con familia numerosa.
  - Solicitantes con familia monoparental.
  - Solicitantes víctimas de violencia de género.
  - Solicitantes privados de vivienda por procesos de desahucio, desalojo o lanzamiento.
  - Solicitantes con vivienda inadecuada por su superficie útil o sus condiciones de habitabilidad.
  - Solicitantes con problemas de salud derivados y/o agravados por la mala calidad de su vivienda.
  - Solicitantes que participan en el programa para mayores de 65 años con problemas de movilidad permanente que residen en una vivienda no accesible.
  - Solicitantes con otras situaciones de vulnerabilidad sobrevendida o de carácter extraordinario y excepcional.

A efectos de esta entrega, se muestran sólo los datos relativos a las primeras cuatro categorías para el total de la ciudad, aunque se cuenta con la información por distrito.

- ***Resumen de perfiles por comisión junio 2015 - diciembre 2018:*** Para los datos relativos a los solicitantes a los que finalmente se les adjudica una vivienda, se ha utilizado una explotación estadística de las comisiones de adjudicación llevadas a cabo por la EMVS durante lo que va de legislatura (2015-2018) y proporcionada por dicha institución. En este

---

<sup>9</sup> Documento Reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la EMVS.

documento, se definen las adjudicaciones totales y por distrito, caracterizadas en función los programas de acceso a la vivienda de la EMVS y de los perfiles de los adjudicatarios para cada uno de ellos (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018).

- **Informe Datos ALMA:** Se ha analizado este informe, también proporcionado por la EMVS, sobre el recorrido del programa desde el 8 de mayo de 2017 hasta diciembre del mismo año, haciéndose una exposición general de los resultados obtenidos por el programa y que ofrece datos tanto de las solicitudes de personas que buscan una vivienda en alquiler, como de los alquileres finalmente formalizados (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2017). La fecha de redacción de este trabajo, está pendiente el envío por parte de la EMVS de unas cifras más detalladas de este programa que incluyan su distribución por distritos.

### ***Parque de vivienda de la EMVS***

La EMVS cuenta con un parque de vivienda en alquiler que va adjudicando a las personas que solicitan una vivienda a través del RPSV, compuesto por las viviendas que tiene en uso (alquiladas) y las que están disponibles por diversos motivos. Adicionalmente, cuenta con 30 promociones en ejecución que se pondrán en uso en los próximos años.

Para analizar dicho parque, se han revisado una serie de documentos con datos actualizados, proporcionados por la EMVS:

- **Promociones con 100% de viviendas EMVS en Arrendamiento:** con datos de localización y número de viviendas relativos a las viviendas en alquiler ubicadas en edificios de propiedad completa de la EMVS (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018).
- **Promociones con viviendas sueltas en edificios comunidad de propietarios:** con datos de localización y número de viviendas relativos a las viviendas en alquiler, ubicadas de manera dispersa en edificios con propiedad horizontal, independientemente de si fueron promovidos por la EMVS o no (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018).
- **Datos Universidad:** con la distribución del parque de viviendas en alquiler por distritos y número de dormitorios (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018)
- **Informe de Dirección sobre estado de promociones a 1 de diciembre de 2018:** con datos actualizados sobre el estado de las promociones de vivienda en marcha, su localización y número de viviendas, entre otros (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2018).
- **Memorias proyectos de ejecución de las promociones en marcha:** con datos de superficies y presupuestos de las promociones a partir de las memorias de los proyectos de ejecución disponibles en el ftp de la EMVS.

Adicionalmente, la empresa pública actúa de intermediadora del alquiler para un parque de vivienda que, en gran medida, se conformó mediante el extinto Servicio de Intermediación del Alquiler y que ahora ha sido migrado al programa ALMA. Los datos relativos a dicho parque, se han obtenido del documento *Informe Datos ALMA* (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, 2017).

### ***Suelo residencial propiedad del Ayuntamiento de Madrid***

El suelo que la EMVS promueve para la construcción de nuevas viviendas, es proporcionado por el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y Sostenible (AGDUS), gestora del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS). De todo el inventario, la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, ha proporcionado a esta investigación las parcelas del PMS de uso residencial que están disponibles

para ser desarrolladas, descartando las que, teniendo ese uso calificado, no pueden ser utilizadas por diversos motivos (Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, 2018).

Por otra parte, la Subdirección General de Gestión Urbanística, ha elaborado para este trabajo una estimación de las operaciones urbanísticas a desarrollarse en los próximos 4 años y la cantidad de edificabilidad que obtendrá el Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento de cada una de ellas (Subdirección General de Gestión Urbanística, 2018).

### ***Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid***

Por último, se ha analizado el *Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid* de 2016, última situación disponible en el portal de datos abiertos de este organismo. Este listado, elaborado por el Área de Gobierno de Economía y Hacienda, incluye la naturaleza, localización y destino de los inmuebles pertenecientes al Ayuntamiento (Área de Gobierno de Economía y Hacienda, 2016).

Para esta búsqueda se han filtrado las edificaciones, solares patrimoniales y otros inmuebles cuyo destino es residencial, no tiene uso asignado o están pendientes de asignación de uso por parte de la entidad. Sin embargo, habría que analizar más profundamente estos elementos, para conocer el potencial que tienen para formar parte del parque de vivienda y suelo municipal.

### ***Fuentes de datos utilizadas***

- Área de Gobierno de Economía y Hacienda. (2016). *Inventario de Bienes Inmuebles*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (2017). *Informe Datos ALMA*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (2018). *Informe de Dirección sobre estado de promociones a 1 de diciembre de 2018*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (29 de Enero de 2018). *Promociones con 100% de viviendas EMVS en Arrendamiento*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (29 de Enero de 2018). *Promociones con viviendas sueltas en edificios comunidad de propietarios*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (01 de Diciembre de 2018). *Resumen de perfiles por comisión Junio 2015 - Diciembre 2018*. Madrid.
- Subdirección General de Gestión Urbanística. (26 de Febrero de 2018). *Estimación de ámbitos a desarrollarse en los próximos 4 años*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (28 de Febrero de 2018). *Perfil del solicitante RPSV general y por distritos*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (01 de Noviembre de 2018). *Perfil del solicitante RPSV general y por distritos*. Madrid.
- Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo. (28 de Febrero de 2018). *Tabla de suelos residenciales del inventario del PMS*. Madrid.
- Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. (2 de Marzo de 2018). *Datos Universidad*. Madrid.

## **6.2. Necesidad de vivienda atendida por la EMVS**

### ***Solicitudes de vivienda a través de los programas de acceso a la vivienda de la EMVS***

Actualmente, el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (RPSV) cuenta con 26.159 solicitantes de vivienda<sup>10</sup> que cumplen con los requisitos exigidos por el reglamento de

<sup>10</sup> Cada una de estas personas representa a un hogar.

adjudicación de la empresa para acceder a alguno de los tres programas recogidos en el mismo. Un 58% de los solicitantes entran al programa de Atención Prioritaria, un 36% al de Arrendamiento General y un 6% al de Arrendamiento Joven.

Solicitantes de vivienda EMVS		
Programa	nº	%
Arrendamiento General	9.420	36%
Arrendamiento Joven	1.592	6%
Atención Prioritaria	15.147	58%
<b>Total</b>	<b>26.159</b>	<b>100%</b>

Tabla 36. Número y porcentaje de solicitantes de vivienda EMVS por programa. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de la EMVS (RPSV) a 01 de noviembre de 2018.

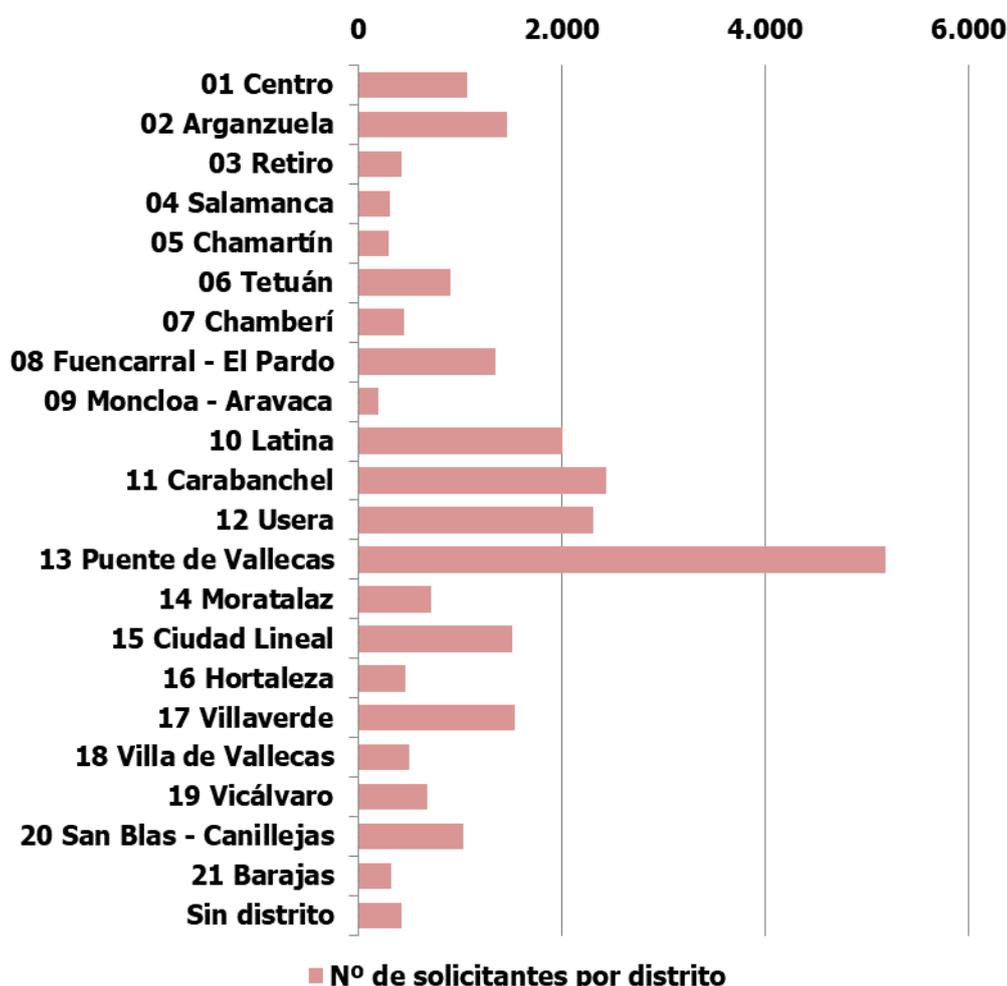


Gráfico 85. Solicitantes de vivienda EMVS por distrito. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de la EMVS (RPSV) a 01 de noviembre de 2018.

Los datos entregados, permiten conocer el lugar de residencia de los solicitantes de vivienda por distritos, observándose una gran concentración en el de Puente de Vallecas, con un 20,5 %, seguido de otros distritos del sur de Madrid, como Carabanchel, Usera y Latina. Además, se

reciben solicitudes de residentes fuera del Municipio de Madrid que cumplan con los requisitos de arraigo recogidos por el reglamento<sup>11</sup>.

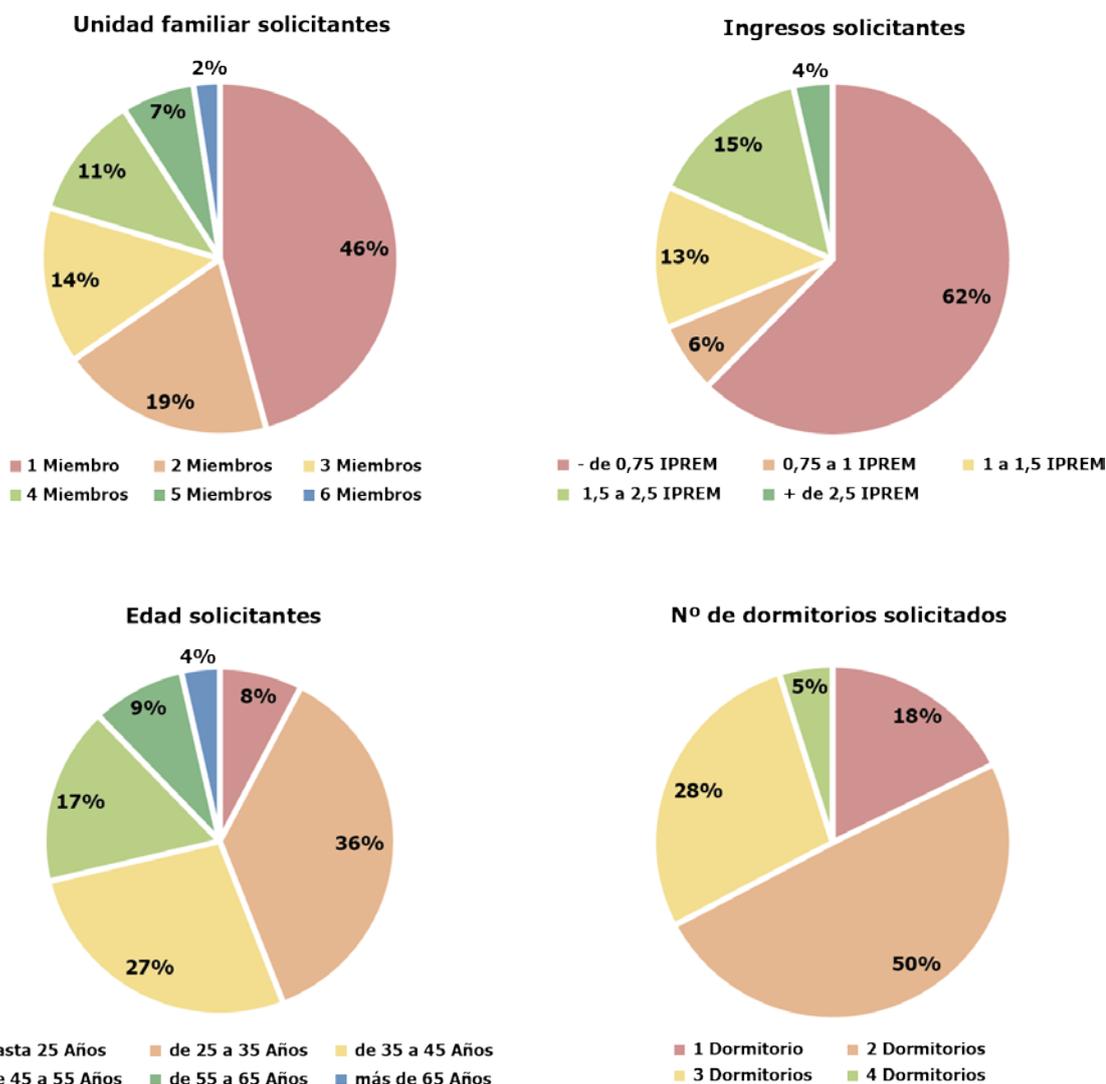


Gráfico 86. Perfiles de solicitantes de vivienda EMVS según unidad familiar, ingresos, edad y número de dormitorios solicitados. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de la EMVS (RPSV) a 28 de febrero de 2018.

En lo que respecta a la unidad familiar de los solicitantes, un 46% de los mismos se presentan como un solo miembro. Desde la EMVS, advierten de cierta debilidad estadística para representar el perfil de los solicitantes a través del RPSV, al tener detectada una “práctica común” de algunos solicitantes que “dividen” la unidad familiar para presentarse de manera duplicada.

En cuanto a los ingresos, aunque el reglamento cubre, en sus distintos programas, un rango de ingresos situado entre 0 y 3,5 veces el IPREM, llama la atención que el 62% de los solicitantes están por debajo de 0,75 y el 96% lo están por debajo de 2,5.

<sup>11</sup> Señalados en el Gráfico 85 como *Sin Distrito*.

Clasificando a los solicitantes por edad, un 44% tiene menos de 35 años y sólo un 4% más de 65 años. En lo que respecta al número de dormitorios, un 68% solicita una vivienda de 2 dormitorios o menos y un 28% de 3 dormitorios.

### ***Adjudicaciones de viviendas a través de los programas de acceso a la vivienda de la EMVS***

Durante lo que va de legislatura, el número de viviendas adjudicadas ha sido de 2.891, lo que representa en torno a un 12% de las solicitudes aptas totales). Los programas con más adjudicaciones son la suma de atención prioritaria y de otros programas sociales, que representan un 49% del total, frente al 38% del programa de Arrendamiento General y el 13% del de Arrendamiento Joven.

<b>Resumen Comisiones de adjudicación (2015-2018)</b>			
<b>Programa</b>	<b>Período</b>	<b>Viviendas</b>	<b>% del total</b>
Arrendamiento para jóvenes		165	
	Adjudicadas entre junio 2015 y marzo de 2017	47	6%
		38	
	Adjudicadas en comisión junio 2017	39	1%
	Adjudicadas en comisión diciembre 2017	32	1%
	Adjudicadas en comisión abril y mayo 2018	50	2%
<b>SUBTOTAL</b>		<b>371</b>	<b>13%</b>
Arrendamiento General		556	
	Adjudicadas entre junio 2015 y marzo de 2017	161	19%
		98	
	Adjudicadas en comisión junio 2017	49	2%
	Adjudicadas en comisión diciembre 2017	119	4%
	Adjudicadas en comisión abril y mayo 2018	126	4%
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.109</b>	<b>38%</b>
Atención Prioritara		153	5%
	Adjudicadas entre junio 2015 y marzo de 2017	47	
	Adjudicadas en comisión junio 2017	122	4%
	Adjudicadas en comisión diciembre 2017	71	2%
	Adjudicadas en comisión abril y mayo 2018	0	0%
<b>SUBTOTAL</b>		<b>393</b>	<b>14%</b>
Programas Sociales		504	17%
	Adjudicadas hasta diciembre 2016	105	4%
	Adjudicadas entre marzo 2017 y junio 2017	76	3%
	Adjudicadas entre julio 2017 y diciembre 2017	74	3%
	Adjudicadas entre diciembre 2017 y noviembre 2018	259	9%
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.018</b>	<b>35%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.891</b>	<b>100%</b>

Tabla 37. Resumen de las adjudicaciones por programa, período, número de viviendas y porcentaje del total a lo largo de la última legislatura (2015-2018). Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Resumen de Perfiles por Comisión de la EMVS a diciembre de 2018.

Por distritos, las adjudicaciones de vivienda llevadas a cabo en esta legislatura, se concentran especialmente en los distritos de Villa de Vallecas, con 722 viviendas (un 25% del total), y Villaverde, con 679 (un 23%). Les siguen Carabanchel, con 341 (12%); Barajas, con 319 (11%); y Usera, con 232 (8%).

En los 7 distritos interiores a la M-30, la cantidad de viviendas adjudicadas apenas llega al 10% del total (282 viviendas).

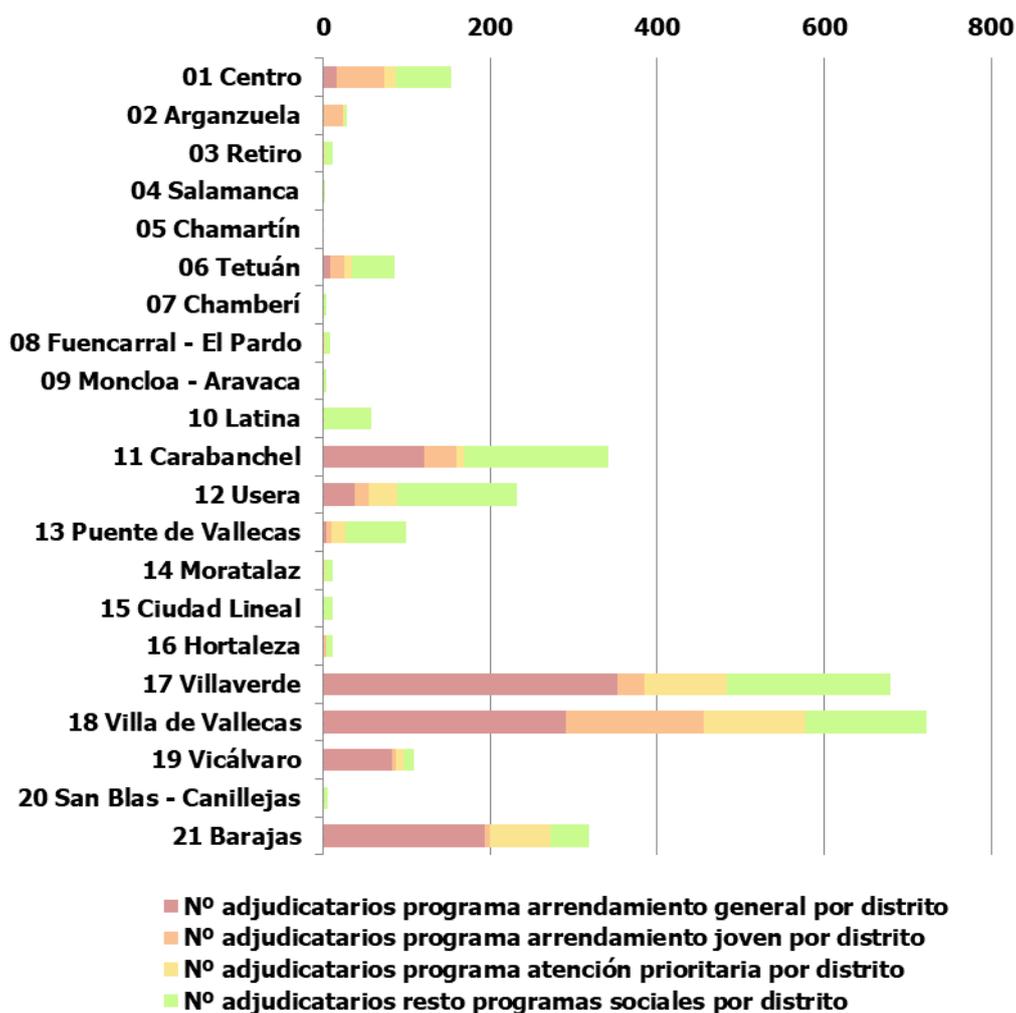


Gráfico 87. Adjudicaciones de vivienda EMVS por programa y distrito en la última legislatura (2015-2018)  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Resumen de Perfiles por Comisión de la EMVS a diciembre de 2018.

El Resumen de Perfiles por Comisión muestra unidades familiares principalmente de uno o dos miembros (un 77%) para el programa de Arrendamiento General y de un miembro (un 84%) para Arrendamiento Joven, mientras que para Atención Prioritaria un 65% de las unidades familiares cuentan con más de 3 miembros.

En cuanto a los ingresos, a pesar que el reglamento de adjudicación permite unos ingresos de hasta 3,5 veces el IPREM, la mayoría de los adjudicatarios se encuentran lejos de ese límite. Sólo el 3% de las adjudicaciones de Arrendamiento General tienen ingresos superiores a 3 veces el IPREM, frente a un 43% con entre 0,75 y 1 veces dicho indicador.

En el Programa de Arrendamiento Joven, el 57% de los adjudicatarios tiene ingresos entre 0,5 y 1 vez el IPREM, mientras que el 43% restante se encuentra entre 1 y el límite de 1,5 veces el IPREM que marca el reglamento. El programa de Atención Prioritaria, que permite rentas menores al 0,75 IPREM del programa general, tiene un 92% de los adjudicatarios en dicho rango.

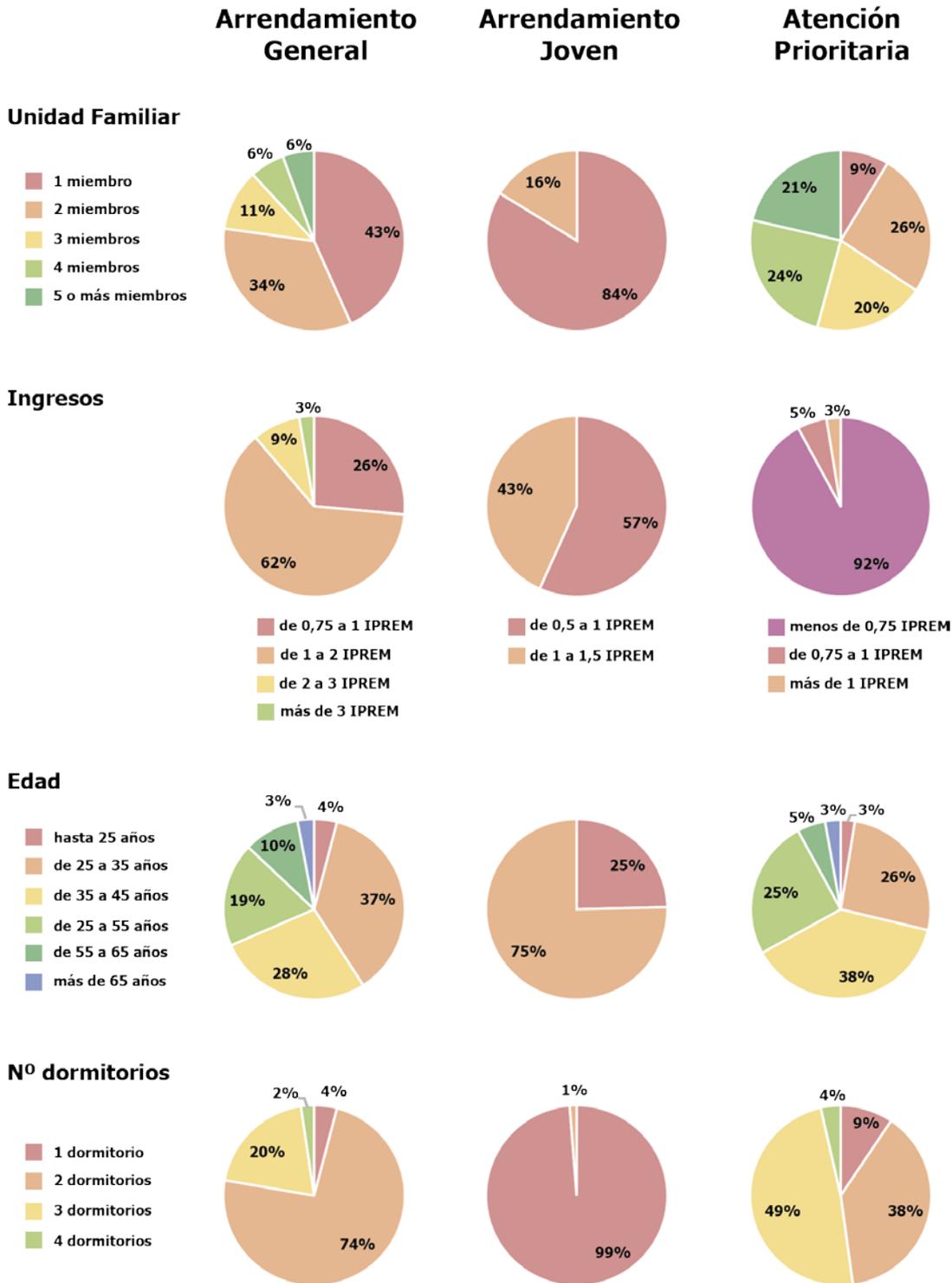


Gráfico 88. Perfiles de adjudicatarios de vivienda EMVS por programa en la legislatura (2015-2017) según unidad familiar, ingresos, edad y número de dormitorios solicitados viviendas adjudicadas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Resumen de Perfiles por Comisión de la EMVS a febrero de 2018.

En cuanto al número de dormitorios de las viviendas adjudicadas, los datos muestran que las tipologías de 3 dormitorios o más se han adjudicado mayoritariamente a las viviendas de Atención Prioritaria (por lo general con unidades familiares más numerosas). En Arrendamiento General, un 74% de las viviendas adjudicadas son de 2 dormitorios, mientras que en Arrendamiento Joven, el 99% son de 1 dormitorio.

### ***Solicitudes de vivienda a través del programa Alquila Madrid (ALMA)***

Según el informe Datos ALMA, en estos primeros meses han atendido a un total de 3.802 personas<sup>12</sup> solicitantes de viviendas de alquiler intermediadas por este servicio. De ellos, han logrado formalizar su solicitud un total de 1.869 personas (un 49%). Sin embargo, 1.933 personas (el 51% restante) se quedaron fuera del programa por no contar con un aval para poder alquilar a un precio de hasta 500€ de renta máxima mensual.

De las personas aceptadas en el programa, un 10% cuentan con ingresos de menos de 15.000€ anuales, un 26% de entre 15.000€ y 25.000€ y un 13% de más de 25.000€.

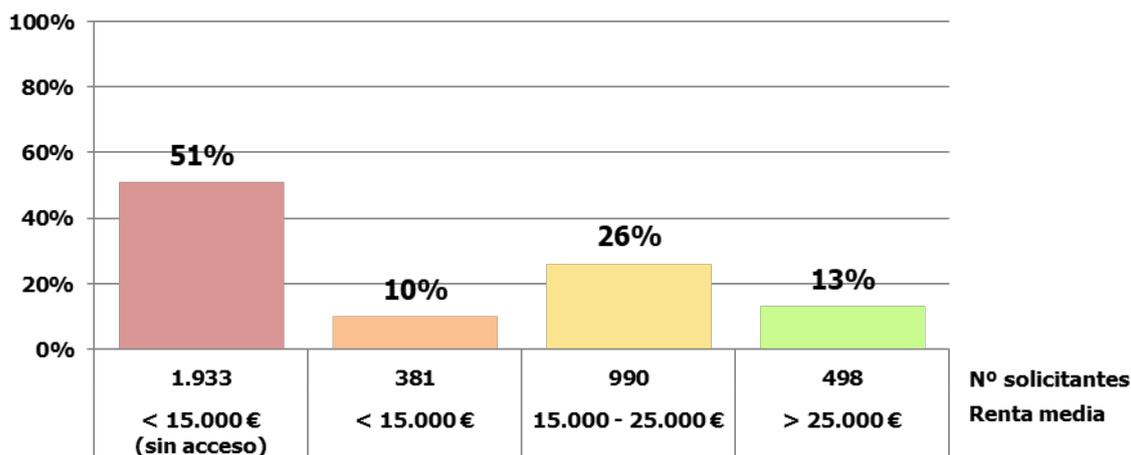


Gráfico 89. Solicitantes de vivienda del programa ALMA (mayo-diciembre 2017). Fuente: Elaboración propia a partir del informe del Programa Alquila Madrid (ALMA) proporcionado por la EMVS.

### ***Alquileres formalizados a través del programa a Madrid (ALMA)***

El número total de personas alojadas a través del programa ALMA en 2017 ha sido de 1.498, de las cuales un 61% son menores de 35 años. LA superficie media de las viviendas es de 58,12m<sup>2</sup> útiles y una renta mensual promedio de 675,19 €.

La mayor parte de los alquileres formalizados han sido en los distritos de Puente de Vallecas, Carabanchel, Centro y Arganzuela.

<sup>12</sup> Si en el caso del RPSV, cada solicitante representaba un hogar potencialmente adjudicatario de una vivienda, en el caso de las personas solicitantes del programa ALMA, es posible que varias de ellas compartan una vivienda al formalizar un alquiler, por lo que no las podemos considerar hogares.

**Resumen de la necesidad de vivienda por distritos**

A partir de los documentos anteriores, se presenta un resumen, total y por distritos, de la necesidad de vivienda que atiende la EMVS, cómo se ve en la Tabla 38 a continuación.

Distrito	Necesidad de vivienda									
	Necesidad potencial		Necesidad efectiva				Necesidad satisfecha			
	Número de hogares por distrito (PMH ene 2017)		Solicitantes de vivienda EMVS por distrito (feb 2018)		Solicitantes de vivienda ALMA (desde mayo 2017)		Adjudicaciones de vivienda EMVS (en legislatura)		Alquilados ALMA (desde mayo 2017)	
	hogares	%	hogares	%	personas	%	hogares	%	personas	%
01 Centro	66.199	5,2%	910	4,4%	-	-	123	4,3%	-	-
02 Arganzuela	64.160	5,1%	1.213	5,9%	-	-	28	1,0%	-	-
03 Retiro	48.253	3,8%	341	1,6%	-	-	11	0,4%	-	-
04 Salamanca	62.100	4,9%	266	1,3%	-	-	2	0,1%	-	-
05 Chamartín	57.252	4,5%	244	1,2%	-	-	0	0,0%	-	-
06 Tetuán	65.158	5,1%	712	3,4%	-	-	85	2,9%	-	-
07 Chamberí	60.960	4,8%	358	1,7%	-	-	3	0,1%	-	-
08 Fuencarral - El Pardo	88.182	7,0%	1.067	5,1%	-	-	9	0,3%	-	-
09 Moncloa - Aravaca	44.893	3,5%	151	0,7%	-	-	3	0,1%	-	-
10 Latina	94.042	7,4%	1.605	7,7%	-	-	57	2,0%	-	-
11 Carabanchel	93.842	7,4%	1.925	9,3%	-	-	341	11,8%	-	-
12 Usera	49.118	3,9%	1.861	9,0%	-	-	232	8,0%	-	-
13 Puente de Vallecas	87.060	6,9%	4.243	20,5%	-	-	99	3,4%	-	-
14 Moratalaz	37.385	3,0%	557	2,7%	-	-	11	0,4%	-	-
15 Ciudad Lineal	85.659	6,8%	1.175	5,7%	-	-	12	0,4%	-	-
16 Hortaleza	67.665	5,3%	367	1,8%	-	-	12	0,4%	-	-
17 Villaverde	51.968	4,1%	1.238	6,0%	-	-	679	23,5%	-	-
18 Villa de Vallecas	40.364	3,2%	420	2,0%	-	-	722	25,0%	-	-
19 Vicálvaro	25.492	2,0%	579	2,8%	-	-	108	3,7%	-	-
20 San Blas - Canillejas	58.962	4,7%	894	4,3%	-	-	5	0,2%	-	-
21 Barajas	17.484	1,4%	266	1,3%	-	-	319	11,0%	-	-
Sin distrito			329	1,6%	3.802	100,0%	0	0,0%	1498	100,0%
<b>Madrid</b>	<b>1.266.198</b>		<b>20.721</b>		<b>3.802</b>		<b>2.891</b>		<b>1.498</b>	

Tabla 38. Resumen de la necesidad potencial, efectiva y satisfecha de vivienda para Madrid y por distritos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del PMH a 1 enero 2017, RPSV EMVS a 28 de febrero de 2018 y resumen de perfiles por comisión de la EMVS a diciembre 2018.

### 6.3. Parque de vivienda y suelo del Ayuntamiento de Madrid

#### Parque de vivienda EMVS

##### Viviendas en uso

A 1 de noviembre de 2018, las viviendas en uso suman un total de 6.502 (2.891 de las mismas, adjudicadas en esta legislatura), concentradas especialmente en tres distritos: Villa de Vallecas, con 1.087 viviendas; Centro, con 977 viviendas y Villaverde con 991 viviendas. Mientras, hay distritos como Salamanca, Chamartín o Chamberí que no cuentan con apenas viviendas.

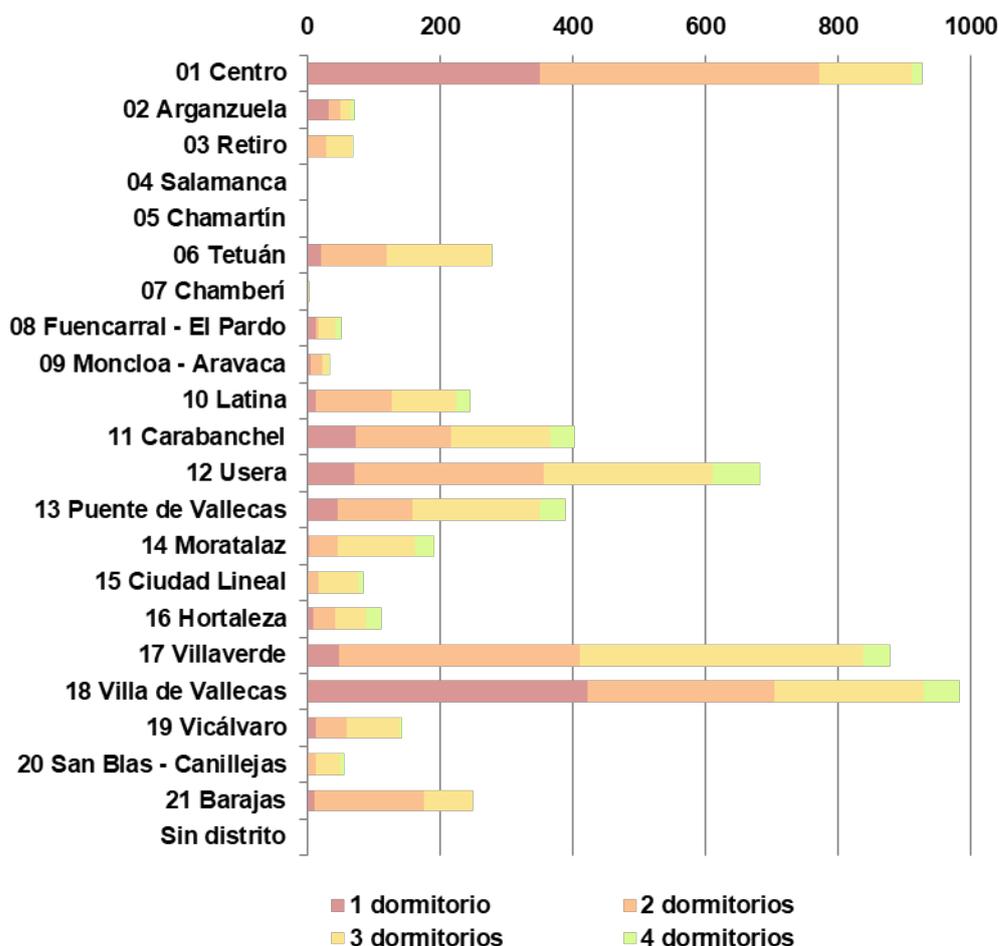


Gráfico 90. Parque de viviendas EMVS alquiladas según número de dormitorios, por distrito. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a febrero 2018.

Estas viviendas en uso, se reparten en viviendas ubicadas en promociones 100% de la EMVS (un 47%), viviendas sueltas en edificios con comunidad de propietarios promovidas por la EMVS y vendidas a sus adjudicatarios en parte (un 45%), las viviendas adquiridas en el mercado secundario en los últimos años (un 5%) y las viviendas cedidas por la SAREB a través de convenio de cesión a la EMVS (un 2%).



Gráfico 91. Origen de las viviendas en alquiler de la EMVS. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a febrero 2018.

Viviendas disponibles

Además de las viviendas en uso, la EMVS cuenta con 254 viviendas disponibles para el alquiler que por un motivo u otro en este momento no lo están. Un tercio de estas viviendas, se encuentran en Villaverde.

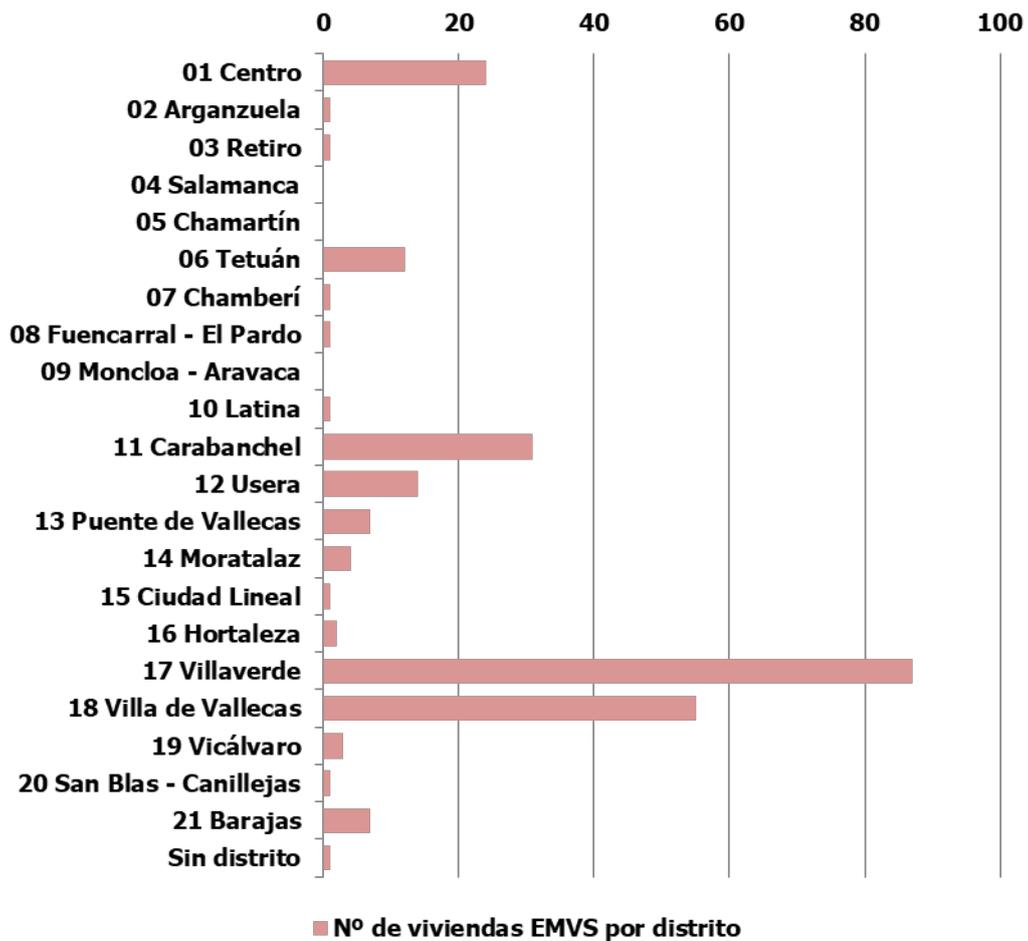


Gráfico 92. Parque de viviendas de la EMVS disponibles. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a febrero 2018.

Viviendas en ejecución

Actualmente, la EMVS tiene planeadas 2.076 viviendas repartidas en 27 promociones. El 69% de dichas promociones, están con la obra iniciada o adjudicada. El 31,3% restante está en estado de proyecto, con diversas situaciones de avance.

<b>Promociones de vivienda EMVS en ejecución</b>			
<b>Estado</b>		<b>viviendas</b>	<b>%</b>
<b>Iniciadas / Adjudicadas</b>		<b>1.426</b>	<b>68,7%</b>
<b>En ejecución</b>	Bloque 454 San Cristóbal	20	1%
	Carabanchel 34 Fase II	25	1%
	Los Olivos 2ª Fase	87	4%
	Mendez Álvaro Norte 3	87	4%
	Nª Señora de Los Ángeles 1	101	5%
	Nª Señora de Los Ángeles 11	87	4%
	Nª Señora de Los Ángeles 12	69	3%
	Nª Señora de Los Ángeles 13	131	6%
	Nª Señora de Los Ángeles 6	100	5%
	Nª Señora de Los Ángeles 9	112	5%
	San Fco. Javier V Fase 2	41	2%
	Sicilia II	44	2%
	Sierra Toledana A7	9	0%
	Sierra Toledana D4	19	1%
	Sierra Toledana E1	61	3%
Sierra Toledana G4 y G5	15	1%	
<b>Adjudicada</b>	Vallecas 27	72	3%
	Carabanchel 29	159	8%
	Nª Señora de Los Ángeles 2	85	4%
	San Fco. Javier VI	102	5%
<b>En concurso/Licitación</b>		<b>650</b>	<b>31,3%</b>
<b>Entregado proyecto</b>	La Rosilla 4	76	4%
	Nª Señora de Los Ángeles 3	88	4%
<b>En licitación del proyecto</b>	La Rosilla 1	63	3%
	La Rosilla 2	73	4%
	La Rosilla 3	73	4%
	Nª Señora de Los Ángeles 4	77	4%
	Nª Señora de Los Ángeles 5-7	200	10%
<b>Total general</b>		<b>2.076</b>	<b>100%</b>

Tabla 39. Promociones de vivienda en marcha de la EMVS y estado de ejecución. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a diciembre 2018.

Este parque en ejecución que va a irse incorporando al parque existente, concentra su desarrollo en el distrito de Puente de Vallecas, al que se van a incorporar 1.341 nuevas viviendas.

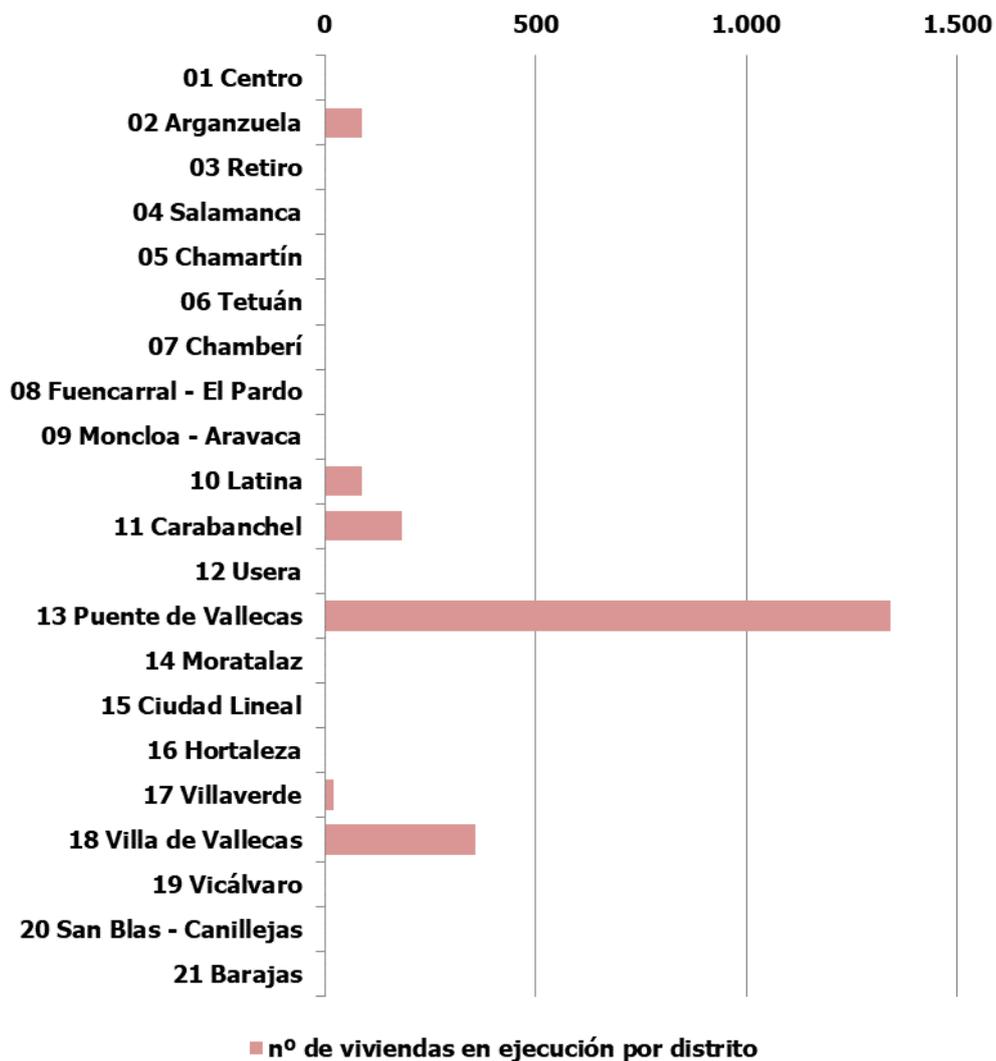


Gráfico 93. Parque de viviendas de la EMVS en ejecución. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a diciembre de 2018.

Cuando se desarrollen las viviendas en ejecución, el parque total de vivienda de la EMVS, va a ascender a 8.832 viviendas. Por distritos, los que van a contar con más capacidad son Puente de Vallecas (con un 20% de las viviendas), Villa de Vallecas (con un 17%), Villaverde (con un 12%) y Centro (con un 11%).

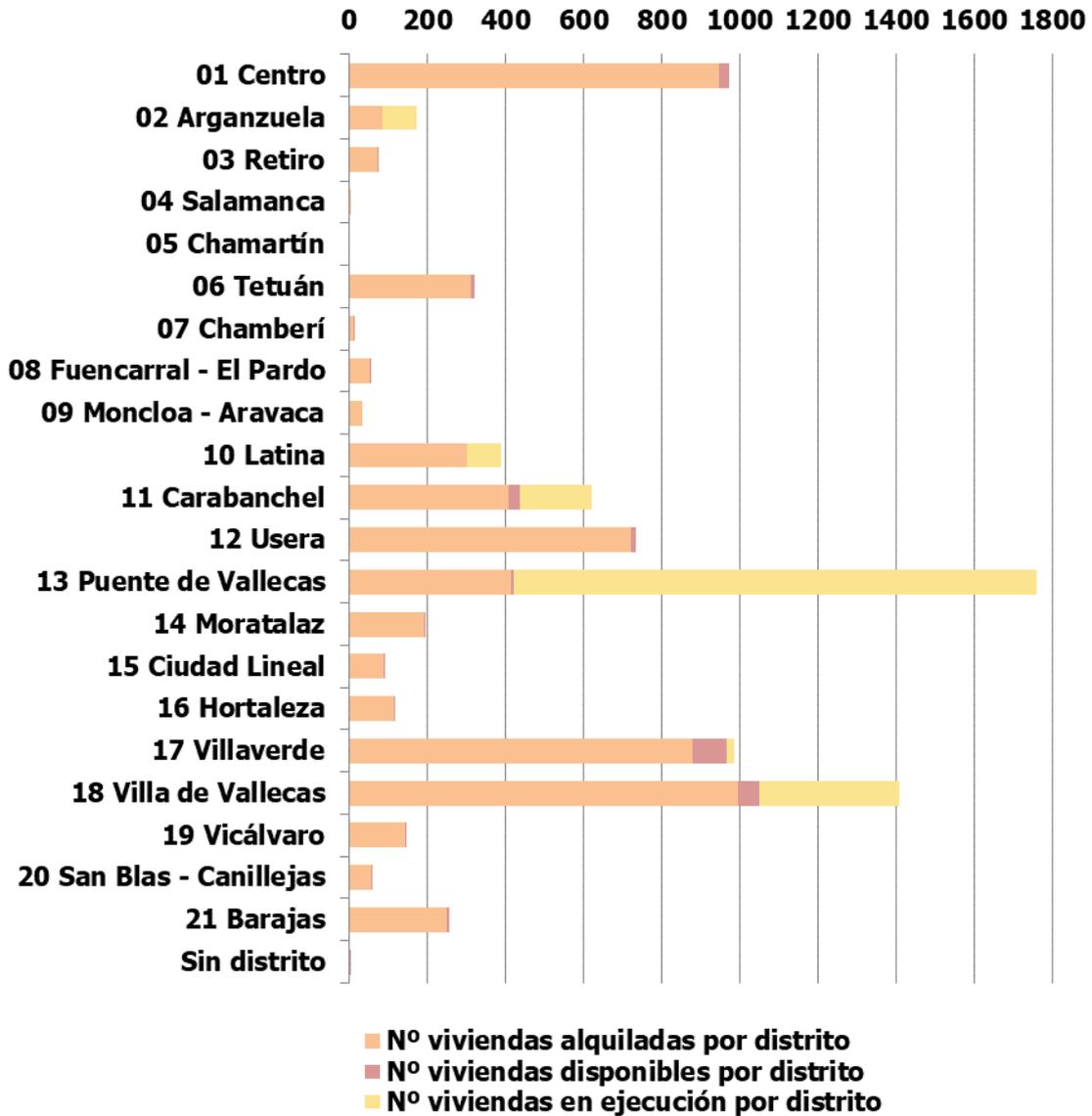


Gráfico 94. Parque de viviendas total de la EMVS (existente y proyectado). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a diciembre 2018.

Análisis de las promociones en ejecución

A partir de la información disponible de 15 proyectos de ejecución de las promociones en marcha, se han analizado la composición tipológica, el tamaño medio por vivienda, el ratio de superficie construida por superficie útil y el precio de adjudicación tanto por vivienda como por m<sup>2</sup> de 1.021 viviendas en construcción.

En cuanto a las tipologías, la composición del parque es de un 22% de viviendas de 1 dormitorio, un 55% de viviendas de 2 dormitorios, un 23% de viviendas de 3 dormitorios y el 1% restante de 4 dormitorios. Estos porcentajes son bastante semejantes al programa solicitado por los inscritos en el RPSV (ver Gráfico 86).

Para las viviendas de 1 dormitorio, la superficie media por vivienda es de 44 m<sup>2</sup>; para las de 2 dormitorios, de 55,8 m<sup>2</sup>; para las de 3 dormitorios, de 73,3 m<sup>2</sup> y para las de 4 dormitorios, de 83,9 m<sup>2</sup>. Estas superficies están muy cerca de la recomendación hecha por las Normas de Redacción de Proyectos de la EMVS y podrían optimizarse todavía más al límite marcado por la Ordenanza 9<sup>o</sup> para la VPO (ver Tabla 40).

Promoción	Nº viviendas												Garajes	Locales	Trasteros	
	Total	1 dorm.			2 dorm.			3 dorm.			4 dorm.					
	Nº	%	SU (m <sup>2</sup> )	Nº	%	SU (m <sup>2</sup> )	Nº	%	SU (m <sup>2</sup> )	Nº	%	SU (m <sup>2</sup> )				
<b>02 Arganzuela</b>																
Méndez Álvaro Norte 3	87	15	17%	44,5	46	53%	66,4	26	30%	92,8	0	0%		✓		
<b>10 Latina</b>																
Los Olivos FASE II	87	5	6%	48,3	62	71%	55,7	20	23%	73,3	0	0%		✓ ✓		
<b>11 Carabanchel</b>																
Carabanchel 34 II FASE	25	5	20%	43,7	15	60%	55,2	5	20%	82,3	0	0%		✓ ✓		
<b>13 Puente de Vallecas</b>																
Sierra Toledana A7	9	4	44%	40,0	5	56%	52,6				0	0%		✓		
Sierra Toledana D4	19				15	79%	57,8	4	21%	79,3	0	0%		✓ ✓		
Sierra Toledana E1	61	61	100%	39,5							0	0%		✓		
Sierra Toledana G4 G5	15	1	7%	39,4	1	7%	53,8	13	87%	71,1	0	0%		✓		
Sicilia II	44	29	66%	41,2	15	34%	51,3				0	0%		✓ ✓ ✓		
Nª Señora de los Ángeles, 1	101				77	76%	46,2	24	24%	56,6	0	0%		✓ ✓		
Nª Señora de los Ángeles, 6	100	7	7%	45,3	52	52%	53,0	41	41%	65,6	0	0%		✓ ✓		
Nª Señora de los Ángeles, 9	112	29	26%	38,9	51	46%	51,8	32	29%	66,2	0	0%		✓ ✓		
Nª Señora de los Ángeles, 11	87	24	28%	48,0	56	64%	58,0	7	8%	91,0	0	0%		✓		
Nª Señora de los Ángeles, 13	131	9	7%	47,9	97	74%	58,5	25	19%	76,4	0	0%		✓ ✓		
San Fco. Javier 5, FASE II	41	6	15%	40,4	35	85%	55,8				0	0%		✓		
San Fco. Javier 6	102	29	28%	41,2	32	31%	55,0	35	34%	71,8	6	6%	83,9	✓ ✓		
<b>Total</b>	<b>1.021</b>	<b>224</b>	<b>22%</b>	<b>44,0</b>	<b>559</b>	<b>55%</b>	<b>55,8</b>	<b>232</b>	<b>23%</b>	<b>73,3</b>	<b>6</b>	<b>1%</b>	<b>83,9</b>			
Recomendación EMVS (m <sup>2</sup> )				45,0			60,0			75,0			90,0			
Mínimos Ordenanza VPO (m <sup>2</sup> )				40,0			50,0			60,0			70,0			
Máximos Ordenanza VPO (m <sup>2</sup> )				70,0			70,0			90,0			90,0			

Fuente: Promociones en construcción web EMVS, memorias de los proyectos de ejecución de cada proyecto y Normas para la Redacción de Proyectos EMVS.

Nota: En amarillo, las sup. medias por debajo de la Ordenanza VPO. En naranja las sup. medias por encima de la Ordenanza VPO. En verde los que están entre los mínimos fijados por la Ordenanza y la Recomendación EMVS y en rojo los que están por encima de la recomendación. Los promedios se han calculado descartando las superficies que están por debajo y por encima de la Ordenanza VPO.

Tabla 40. Cuadro resumen de tipologías y superficies de las promociones en ejecución por la EMVS. Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

Para calcular el ratio de superficie útil/construida se han considerado: la superficie útil de vivienda dividida por la superficie construida sobre rasante con los datos proporcionados por las memorias de los proyectos de ejecución. El ratio promedio de las promociones es de 1,57, por encima del 1,4 recomendado por las Normas de Redacción de Proyectos EMVS, llegando en algunos casos hasta el 1,80.

Promoción	Nº viviendas total	S. const. total (SC)	S. const. sobre rasante (SCsr)	S. const. bajo rasante (SCbr)	S. útil total (SU)	S. útil viviendas (Suviv)	Ratio SCsr/Suviv
<b>02 Arganzuela</b>							
Méndez Álvaro Norte 3	87	10.243	7.415	2.829	7.575	5.168	1,43
<b>10 Latina</b>							
Los Olivos FASE II	87	14.661	8.606	6.054	13.292	5.142	1,67
<b>11 Carabanchel</b>							
Carabanchel 34 II FASE	25	2.936	2.594	342	2.413	1.491	1,74
<b>13 Puente de Vallecas</b>							
Sierra Toledana A7	9	788	672	117	524	430	1,56
Sierra Toledana D4	19	3.012	2.227	604	2.379	1.237	1,80
Sierra Toledana E1	61	5.191	3.546	1.644	3.737	2.410	1,47
Sierra Toledana G4 G5	15	1.991	1.517	474	1.431	972	1,56
Sicilia II	44	5.259	3.200	2.059	3.625	1.891	1,69
Nª Señora de los Ángeles, 1	101	10.873	7.533	3.340	7.411	4.916	1,53
Nª Señora de los Ángeles, 6	100	12.573	8.726	3.848	8.697	5.557	1,57
Nª Señora de los Ángeles, 9	112	13.041	9.155	3.886	9.244	5.737	1,60
Nª Señora de los Ángeles, 11	87	13.238	8.889	4.349	7.975	5.034	1,77
Nª Señora de los Ángeles, 13	131	16.783	11.684	5.099	12.083	7.710	1,52
San Fco. Javier 5, FASE II	41	4.563	3.106	1.457	3.173	2.130	1,46
San Fco. Javier 6	102	13.268	8.853	4.415	7.271	5.934	1,49
<b>Total</b>	<b>1.021</b>	<b>128.420</b>	<b>87.723</b>	<b>40.518</b>	<b>90.830</b>	<b>55.760</b>	<b>1,57</b>

Fuente: Promociones en construcción web EMVS y memorias de los proyectos de ejecución de cada proyecto

Nota sobre precios y ratios: En verde claro, los precios y ratios por vivienda por debajo del promedio. En verde oscuro, el precio y ratio más bajos. En naranja los precios y ratios por vivienda que están por encima del promedio y en rojo el precio y ratio más altos.

Tabla 41. Cuadro resumen de superficies y ratio entre superficie útil de vivienda y superficie construida de las promociones en ejecución por la EMVS. Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

Para estimar el precio de las viviendas, se ha utilizado el presupuesto de adjudicación como referencia, al no contar con un dato más ajustado. A partir de este presupuesto se ha calculado el precio de cada vivienda, dividiéndolo por el nº de viviendas. El promedio de todas las promociones (según el presupuesto de adjudicación) es de 81.570 €, existiendo una gran variación de precios por promoción. La vivienda más cara (140.584 €) cuesta más del doble que la más barata (64.479 €).

Para el precio del m<sup>2</sup> útil de vivienda, se ha dividido el presupuesto de adjudicación por la superficie útil de viviendas. El precio medio por m<sup>2</sup> útil de vivienda es de 1.508 €, variando entre los 1.268 €/m<sup>2</sup> y los 2.169 €/m<sup>2</sup>.

Promoción	Nº viviendas total	Presupuesto Adjudicación (PA)	Precio medio por vivienda (PA/nº viv.)	Precio m <sup>2</sup> útil de vivienda (PA/SUviv)
<b>02 Arganzuela</b>				
Méndez Álvaro Norte 3	87	7.553.458 €	86.821 €	1.462 €
<b>10 Latina</b>				
Los Olivos FASE II	87	8.421.883 €	96.803 €	1.638 €
<b>11 Carabanchel</b>				
Carabanchel 34 II FASE	25	2.645.690 €	105.828 €	1.774 €
<b>13 Puente de Vallecas</b>				
Sierra Toledana A7	9	682.791 €	75.866 €	1.587 €
Sierra Toledana D4	19	2.390.024 €	125.791 €	1.932 €
Sierra Toledana E1	61	3.751.397 €	61.498 €	1.557 €
Sierra Toledana G4 G5	15	2.108.757 €	140.584 €	2.169 €
Sicilia II	44	3.529.912 €	80.225 €	1.867 €
N <sup>a</sup> Señora de los Ángeles, 1	101	6.512.390 €	64.479 €	1.325 €
N <sup>a</sup> Señora de los Ángeles, 6	100	7.718.680 €	77.187 €	1.389 €
N <sup>a</sup> Señora de los Ángeles, 9	112	7.905.559 €	70.585 €	1.378 €
N <sup>a</sup> Señora de los Ángeles, 11	87	8.890.334 €	102.188 €	1.905 €
N <sup>a</sup> Señora de los Ángeles, 13	131	9.774.357 €	74.613 €	1.268 €
San Fco. Javier 5, FASE II	41	2.714.985 €	66.219 €	1.402 €
San Fco. Javier 6	102	8.682.514 €	85.123 €	1.463 €
<b>Total</b>	<b>1.021</b>	<b>83.282.730 €</b>	<b>81.570 €</b>	<b>1.508 €</b>

Fuente: Promociones en construcción web EMVS y memorias de los proyectos de ejecución de cada proyecto

Nota: En verde oscuro, el precio más bajo. En rojo el precio más alto.

Tabla 42. Cuadro resumen de presupuestos y precios por vivienda y m<sup>2</sup> útil de vivienda según presupuesto de adjudicación y descontando el precio de la superficie construida bajo rasante de las promociones en ejecución por la EMVS. Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

Por último, se ha esbozado a grandes trazos el peso de los garajes en el costo total de las promociones. Para ello se ha calculado un módulo de construcción a partir del presupuesto de adjudicación, estimando que el costo de la construcción bajo rasante es la mitad que el de la construcción sobre rasante.

Bajo este supuesto, la construcción bajo rasante (principalmente garajes y en algunas promociones, trasteros) representa un 18,5% del costo total en promedio, con promociones en las que sólo representa un 6,2% y otras en las que supera el 24%.

A partir del costo de la construcción bajo rasante, se ha estimado el precio medio por vivienda sin garajes (73.488 € promedio) y el precio del m<sup>2</sup> útil de vivienda (1,229 €/m<sup>2</sup>).

	Nº viv.	Nº plazas garaje	Precio m <sup>2</sup> módulo const. M=(PA/(SCsr+(SCbr/2)))	Presup. superficie sobre rasante (SCsr*M)	Presup. superficie bajo rasante (SCbr*0,5M)	Precio medio por vivienda desc. garajes (SCsr* M/nº viv.)	Precio m <sup>2</sup> útil de vivienda desc. garajes (SCsr* M/SUviv)	%del coste SCbr sobre el PA total
<b>02 Arganzuela</b>								
Méndez Álvaro Norte 3	87	91	856 €	6.343.353 €	1.210.105 €	72.912 €	1.227 €	16,0%
<b>10 Latina</b>								
Los Olivos FASE II	87	135	724 €	6.230.397 €	2.191.485 €	71.614 €	1.212 €	26,0%
<b>11 Carabanchel</b>								
Carabanchel 34 II FASE	25	11	957 €	2.482.273 €	163.418 €	99.291 €	1.665 €	6,2%
<b>13 Puente de Vallecas</b>								
Sierra Toledana A7	9	0	935 €	628.199 €	54.592 €	69.800 €	1.460 €	8,0%
Sierra Toledana D4	19	28	882 €	2.123.579 €	266.444 €	111.767 €	1.716 €	11,1%
Sierra Toledana E1	61	62	859 €	3.045.466 €	705.930 €	49.926 €	1.264 €	18,8%
Sierra Toledana G4 G5	15	15	1.202 €	1.823.605 €	285.152 €	121.574 €	1.876 €	13,5%
Sicilia II	44	45	835 €	2.670.768 €	859.144 €	60.699 €	1.413 €	24,3%
Nº Señora de los Ángeles, 1	101	105	708 €	5.330.683 €	1.181.707 €	52.779 €	1.084 €	18,1%
Nº Señora de los Ángeles, 6	100	100	725 €	6.324.375 €	1.394.305 €	63.244 €	1.138 €	18,1%
Nº Señora de los Ángeles, 9	112	112	712 €	6.521.610 €	1.383.949 €	58.229 €	1.137 €	17,5%
Nº Señora de los Ángeles, 11	87	98	804 €	7.142.789 €	1.747.545 €	82.101 €	1.530 €	19,7%
Nº Señora de los Ángeles, 13	131	131	687 €	8.023.462 €	1.750.895 €	61.248 €	1.041 €	17,9%
San Fco. Javier 5, FASE II	41	50	779 €	2.419.274 €	567.508 €	59.007 €	1.136 €	19,0%
San Fco. Javier 6	102	109	785 €	6.949.442 €	1.733.072 €	68.132 €	1.171 €	20,0%
<b>Total</b>	<b>1.021</b>	<b>1.092</b>	<b>772 €</b>	<b>68.059.275 €</b>	<b>15.495.252 €</b>	<b>73.488 €</b>	<b>1.229 €</b>	<b>18,5%</b>

Fuente: Promociones en construcción web EMVS, memorias de los proyectos de ejecución de cada proyecto y Normas para la Redacción de Proyectos EMVS.

Nota: Para calcular los costos de construcción, se ha estimado que los costos de construcción bajo rasante representan un 0,5 del módulo de construcción sobre rasante y se han deducido del Presupuesto de adjudicación mediante la siguiente fórmula:  $M=(PA/(SCsr+(SCbr/2)))$  dónde M= Precio del módulo de construcción; PA=Presupuesto de adjudicación; SCsr=Superficie sobre rasante; SCbr= Superficie bajo rasante

Tabla 43. Cuadro resumen de nº de viviendas y garajes y precio del módulo de construcción (A partir del PA) y coste total de construcción sobre rasante y bajo rasante de las promociones en ejecución por la EMVS.

Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

### Viviendas alquiladas a través del programa ALMA

El informe *Datos ALMA* sobre el programa, recoge la cantidad de viviendas alquiladas a través del programa ALMA (853 viviendas) y su antecesor hasta junio de 2017, el Servicio Municipal del Alquiler, cuyas 8.760 viviendas han sido migradas al programa ALMA para sumar un total de 9.613 viviendas. A diciembre de 2017, existían otras 32 viviendas disponibles para el alquiler y 12 pendientes de inscripción.

### Suelo residencial disponible del Patrimonio Municipal del Suelo

La explotación del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), proporcionada por la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo del AGDUS, recoge las parcelas del PMS disponibles con uso residencial tanto para vivienda protegida (134.476 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), como para vivienda libre (272.133 m<sup>2</sup>c de edificabilidad).

Según estos datos, el suelo remanente del PMS calificado para vivienda protegida, está ubicado mayoritariamente en el distrito de Vicálvaro (un 84%), mientras que el suelo libre se encuentra más repartido en varios distritos.

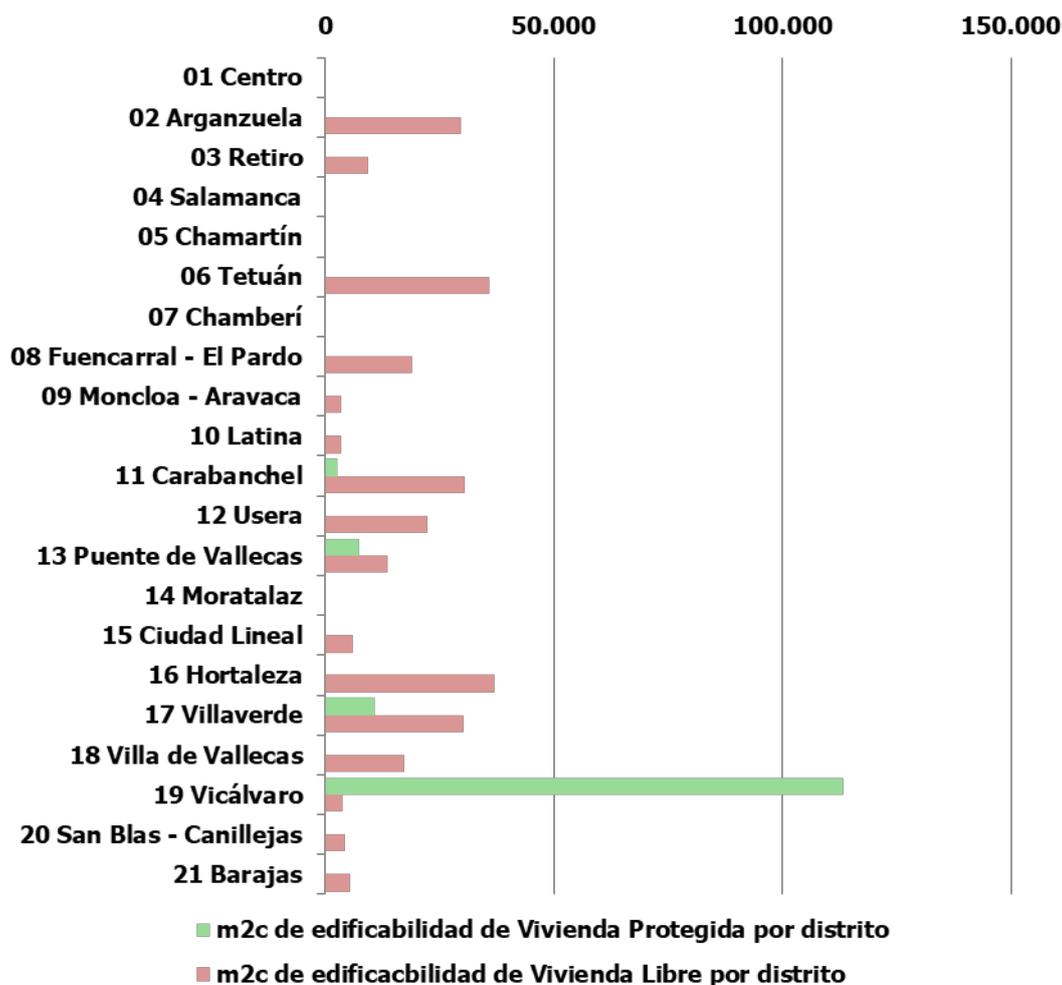


Gráfico 95. Patrimonio Municipal del Suelo de uso residencial disponible. Fuente: Elaboración propia a partir de explotación del PMS proporcionada por la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo del AGDUS a febrero de 2018.

### ***Estimación de suelo residencial para los próximos 4 años del Patrimonio Municipal del Suelo***

Según la valoración proporcionada por la Subdirección General de Gestión Urbanística, el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) podría obtener otros 80.306 m<sup>2</sup>c de edificabilidad calificados para vivienda protegida y 45.058 m<sup>2</sup>c de edificabilidad adicionales calificados para vivienda libre.

<b>Proyección estimada de ámbitos en desarrollo a 4 años</b>		
Ámbito	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad (% del total)
<b>02 Arganzuela</b>		
<b>Mahou - Calderón</b>	<b>19.902</b>	<b>14%</b>
Protegida (VP)	12.235	9%
Libre (VL)	6.197	4%
Terciario (TER)	1.471	1%
<b>06 Tetuán</b>		
<b>Paseo de la Dirección</b>	<b>40.100</b>	<b>29%</b>
Residencial en Vivienda Protegida	40.100	29%
<b>07 Chamberí</b>		
<b>Cocheras Cuatro Caminos</b>	<b>6.251</b>	<b>4%</b>
No específica uso del suelo. Lo consideramos Vivienda Libre	6.251	4%
<b>Raimundo Fernández Villaverde</b>	<b>5.423</b>	<b>4%</b>
Residencial Vivienda Libre	5.423	4%
<b>19 Vicálvaro</b>		
<b>Desarrollo del Este - Los Berrocales</b>	<b>61.587</b>	<b>44%</b>
Residencial Protegida (RCVPO)	17.083	12%
Residencial Protegida (RCVPT)	3.674	3%
Residencial VL (RCVL)	27.188	19%
Terciario Oficinas	4.934	4%
Parque Industrial (PI)	8.708	6%
<b>21 Barajas</b>		
<b>APR21.07 M "Nuestra Señora de Loreto - Iberia L.A.E"</b>	<b>7.214</b>	<b>5%</b>
Residencial Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)	7.214	5%
<b>Total general</b>	<b>140.476</b>	<b>100%</b>

Tabla 44. Estimación de suelo a desarrollar en los próximos 4 años, en edificabilidad y porcentaje del total según ámbitos de actuación. Fuente: Elaboración propia a partir de estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

Por distritos, en Tetuán (40.100 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), Vicálvaro (20.757 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), Arganzuela (12.235 m<sup>2</sup>c de edificabilidad) y Barajas (7.214 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), el PMS obtendría suelo adicional con calificación para vivienda protegida. Mientras, en Vicálvaro (27.188 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), Tetuán (11.674 m<sup>2</sup>c de edificabilidad) y Arganzuela (6.197 m<sup>2</sup>c de edificabilidad), obtendría suelo calificado para vivienda libre.

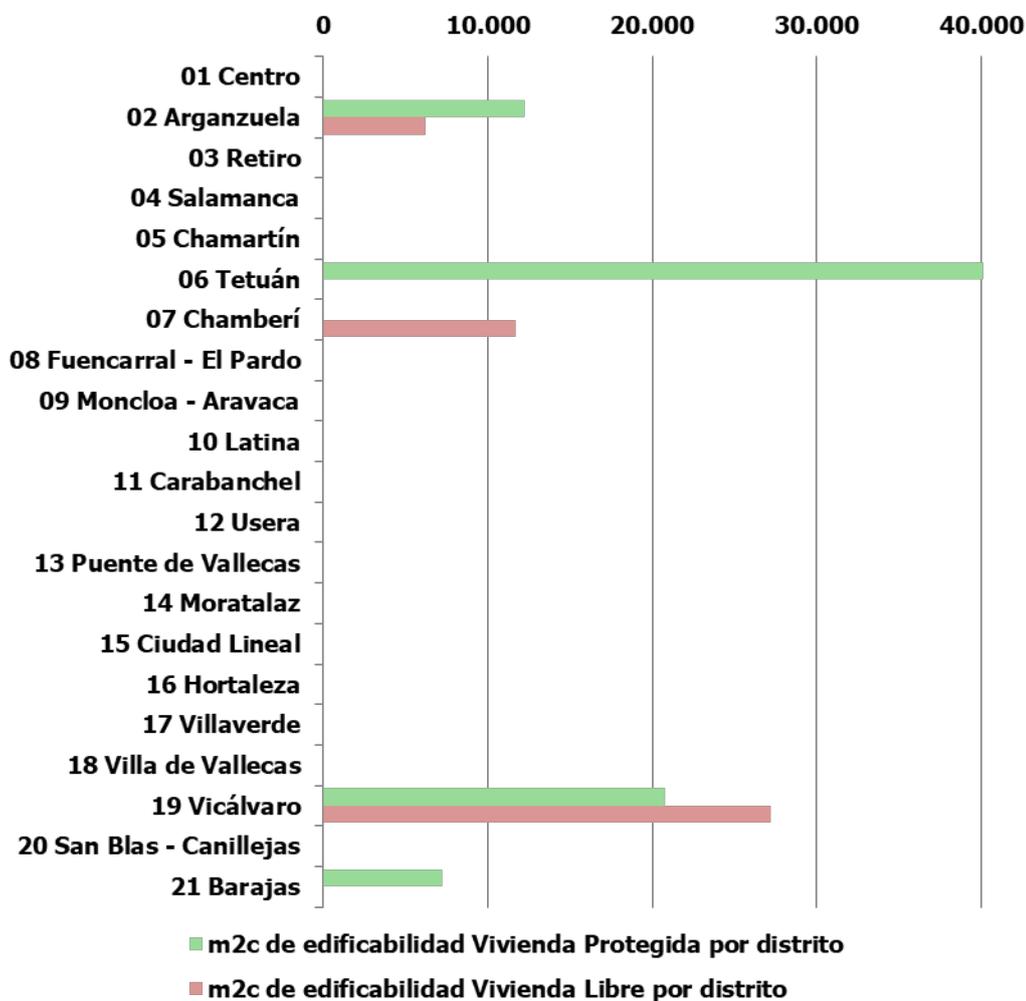


Gráfico 96. Patrimonio Municipal del Suelo de uso residencial previsto a 4 años. Fuente: Elaboración propia a partir de estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### *Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid*

Estudiando el *Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid*, se han detectado inmuebles descritos por el mismo con uso de vivienda (119 ítems), edificaciones pendientes de asignación de uso (9 ítems) e inmuebles, edificaciones y solares patrimoniales sin uso definido (43 ítems) (Área de Gobierno de Economía y Hacienda, 2016).

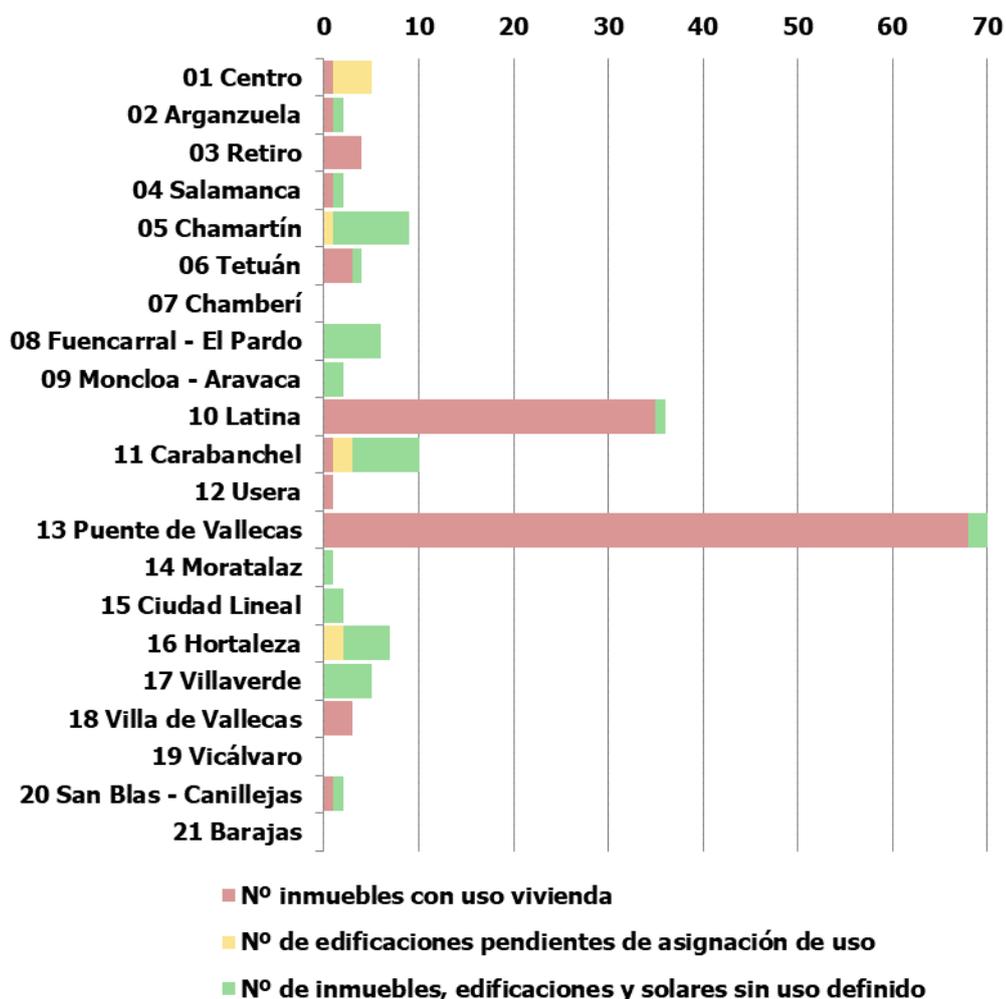


Gráfico 97. Inmuebles, edificaciones y solares con uso vivienda, pendientes de asignación de uso o sin uso definido pertenecientes al Ayuntamiento de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Madrid a 2016.

**Resumen del parque de vivienda EMVS por distritos**

A partir de los documentos anteriores, se presenta un resumen, total y por distritos, de la oferta de vivienda que atiende la EMVS, la oferta de suelo para vivienda con el que cuenta el PMS y los otros elementos inscritos en el Inventario de Bienes Inmuebles con potencial para poder ser incorporados, tal y cómo se ve en la Tabla 45, Tabla 46 y Tabla 47 a continuación.

Distrito	Oferta - Parque de vivienda EMVS									
	Parque de vivienda EMVS						Parque de vivienda ALMA			
	Viviendas alquiladas		Viviendas disponibles		Viviendas en ejecución		Viviendas alquiladas		Viviendas disponibles	
	viviendas	%	viviendas	%	viviendas	%	viviendas	%	viviendas	%
01 Centro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-	-	-
02 Arganzuela	86	1,3%	1	0,4%	87	4,2%	-	-	-	-
03 Retiro	78	1,2%	1	0,4%	0	0,0%	-	-	-	-
04 Salamanca	2	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-	-	-
05 Chamartín	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-	-	-
06 Tetuán	324	5,0%	12	4,7%	0	0,0%	-	-	-	-
07 Chamberí	12	0,2%	1	0,4%	0	0,0%	-	-	-	-
08 Fuencarral - El Pardo	53	0,8%	1	0,4%	0	0,0%	-	-	-	-
09 Moncloa - Aravaca	36	0,6%	0	0,0%	0	0,0%	-	-	-	-
10 Latina	308	4,7%	1	0,4%	87	4,2%	-	-	-	-
11 Carabanchel	457	7,0%	31	12,2%	184	8,9%	-	-	-	-
12 Usera	760	11,7%	14	5,5%	0	0,0%	-	-	-	-
13 Puente de Vallecas	438	6,7%	7	2,8%	1.341	64,6%	-	-	-	-
14 Moratalaz	196	3,0%	4	1,6%	0	0,0%	-	-	-	-
15 Ciudad Lineal	94	1,4%	1	0,4%	0	0,0%	-	-	-	-
16 Hortaleza	115	1,8%	2	0,8%	0	0,0%	-	-	-	-
17 Villaverde	991	15,2%	87	34,3%	20	1,0%	-	-	-	-
18 Villa de Vallecas	1.087	16,7%	55	21,7%	357	17,2%	-	-	-	-
19 Vicálvaro	153	2,4%	3	1,2%	0	0,0%	-	-	-	-
20 San Blas - Canillejas	61	0,9%	1	0,4%	0	0,0%	-	-	-	-
21 Barajas	273	4,2%	7	2,8%	0	0,0%	-	-	-	-
Sin distrito	1	0,0%	1	0,4%	0	0,0%	853	100,0%	32	100,0%
<b>Madrid</b>	<b>6.502</b>		<b>254</b>		<b>2.076</b>		<b>853</b>		<b>32</b>	<b>-</b>

Tabla 45. Resumen del parque de vivienda de la EMVS para Madrid y por distritos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018.

Oferta - Patrimonio Residencial del Suelo (AGDUS)								
Distrito	Suelo residencial disponible				Suelo residencial a desarrollarse (estimación próximos 4 años)			
	Edificabilidad para uso residencial protegido		Edificabilidad para uso residencial libre		Edificabilidad para uso residencial protegido		Edificabilidad para uso residencial libre	
	m2c	%	m2c	%	m2c	%	m2c	%
01 Centro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
02 Arganzuela	0	0,0%	29.600	10,9%	12.235	15,2%	6.197	13,8%
03 Retiro	0	0,0%	9.478	3,5%	0	0,0%	0	0,0%
04 Salamanca	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
05 Chamartín	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
06 Tetuán	0	0,0%	35.849	13,2%	40.100	49,9%	0	0,0%
07 Chamberí	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	11.674	25,9%
08 Fuencarral - El Pardo	0	0,0%	19.130	7,0%	0	0,0%	0	0,0%
09 Moncloa - Aravaca	0	0,0%	3.554	1,3%	0	0,0%	0	0,0%
10 Latina	0	0,0%	3.445	1,3%	0	0,0%	0	0,0%
11 Carabanchel	2.740	2,0%	30.594	11,2%	0	0,0%	0	0,0%
12 Usera	0	0,0%	22.430	8,2%	0	0,0%	0	0,0%
13 Puente de Vallecas	7.400	5,5%	13.663	5,0%	0	0,0%	0	0,0%
14 Moratalaz	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
15 Ciudad Lineal	0	0,0%	6.189	2,3%	0	0,0%	0	0,0%
16 Hortaleza	0	0,0%	37.079	13,6%	0	0,0%	0	0,0%
17 Villaverde	10.886	8,1%	30.147	11,1%	0	0,0%	0	0,0%
18 Villa de Vallecas	0	0,0%	17.271	6,3%	0	0,0%	0	0,0%
19 Vicálvaro	113.450	84,4%	3.768	1,4%	20.757	25,8%	27.188	60,3%
20 San Blas - Canillejas	0	0,0%	4.411	1,6%	0	0,0%	0	0,0%
21 Barajas	0	0,0%	5.527	2,0%	7.214	9,0%	0	0,0%
Sin distrito	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Madrid</b>	<b>134.476</b>		<b>272.133</b>		<b>80.306</b>		<b>45.058</b>	

Tabla 46. Resumen del parque del suelo residencial del PMS disponible y estimado a 4 años para Madrid y por distritos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el AGDUS, actualizados a febrero 2018.

Oferta - Otros inventarios								
Distrito	Inventario de Bienes Inmuebles del AGEyH						Emergencia residencial de los distritos	
	Uso vivienda		Pendientes de asignación de uso		Sin uso definido		Viviendas	
	items	%	items	%	items	%	viviendas	%
01 Centro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	
02 Arganzuela	1	0,8%	0	0,0%	1	0,0%	-	
03 Retiro	4	3,4%	0	0,0%	0	0,0%	-	
04 Salamanca	1	0,8%	0	0,0%	1	0,0%	-	
05 Chamartín	0	0,0%	1	11,1%	8	18,6%	-	
06 Tetuán	3	2,5%	0	11,1%	1	18,6%	-	
07 Chamberí	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	
08 Fuencarral - El Pardo	0	0,0%	0	0,0%	6	0,0%	-	
09 Moncloa - Aravaca	0	0,0%	0	0,0%	2	4,7%	-	
10 Latina	35	29,4%	0	0,0%	1	4,7%	-	
11 Carabanchel	1	0,8%	2	22,2%	7	16,3%	-	
12 Usera	1	0,8%	0	22,2%	0	16,3%	-	
13 Puente de Vallecas	68	57,1%	0	0,0%	2	4,7%	-	
14 Moratalaz	0	0,0%	0	0,0%	1	4,7%	-	
15 Ciudad Lineal	0	0,0%	0	0,0%	2	4,7%	-	
16 Hortaleza	0	0,0%	2	0,0%	5	4,7%	-	
17 Villaverde	0	0,0%	0	0,0%	5	11,6%	-	
18 Villa de Vallecas	3	2,5%	0	0,0%	0	11,6%	-	
19 Vicálvaro	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	
20 San Blas - Canillejas	1	0,8%	0	0,0%	1	0,0%	-	
21 Barajas	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	
Sin distrito	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	
<b>Madrid</b>	<b>119</b>		<b>9</b>		<b>43</b>		-	

Tabla 47. Resumen de otros inmuebles, edificaciones o solares propiedad del Ayuntamiento que tienen uso vivienda o potencial para tenerlo. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Inventario de Bienes Inmuebles a 2016 obtenidos del portal de datos abiertos del Ayuntamiento de Madrid.



## 7. Proyección del parque de viviendas EMVS a partir del PMS disponible (2018-2023)

### 7.1. Metodología y fuentes de datos

A partir de los datos proporcionados por el AGDUS, explotación del suelo del PMS disponible (a febrero 2018), estimación de desarrollo del suelo a 4 años (a febrero 2018) e *Informe de Edificabilidad Remanente de los Ámbitos de Ordenación Vigentes* (a enero de 2018), se ha obtenido la cantidad de viviendas que se desarrollarán en los siguientes periodos:

- **2018 - 2019:** Proyectos EMVS en ejecución.
- **2019 - 2023:** Suelo Disponible AGDUS y estimación de desarrollo del suelo a 4 años AGDUS.

Sobre un supuesto de que se construirán 2.000 viviendas al año, distribuidas lo más homogéneamente posible entre los distritos<sup>13</sup>, una vez se acaben las que están en ejecución actualmente, se plantean los **Escenarios I y II**, teniendo en cuenta el programa de tipologías propuesto por las Normas para la Redacción de Proyectos (NRP V05)<sup>14</sup>:

- 30% de las viviendas de 2 dormitorios.
- 60% de las viviendas de 3 dormitorios.
- 10% de las viviendas de 4 dormitorios.

**Escenario I:** Sólo contando con el suelo de Vivienda Protegida del PMS disponible más la estimación de desarrollo del suelo a 4 años proporcionada por AGDUS, comparando el promedio de superficie por vivienda de 101 m<sup>2</sup> de edificabilidad que saldría de seguir las recomendaciones de la EMVS en sus Normas para la Redacción de Proyectos, con un promedio de superficie por vivienda de 78 m<sup>2</sup> de edificabilidad, optimizado al mínimo que marca la Ordenanza 9<sup>a</sup> sobre composición, programas y habitaciones de las viviendas VPO<sup>15</sup>.

**Escenario II:** Sumando el suelo de Vivienda Protegida y Vivienda Libre del PMS disponible más la estimación de desarrollo del suelo a 4 años proporcionada por AGDUS, comparando (al igual que en el escenario anterior) el promedio de superficie por vivienda de 101 m<sup>2</sup> de edificabilidad, que saldría de seguir las recomendaciones de la EMVS en sus Normas para la Redacción de Proyectos, con un promedio de superficie por vivienda de 78 m<sup>2</sup> de edificabilidad, optimizado al mínimo que marca la Ordenanza 9<sup>a</sup> VPO.

<sup>13</sup> El criterio de distribución territorial es el reparto lo más homogéneo posible entre distritos hasta ir agotando el suelo disponible en cada uno de ellos.

<sup>14</sup> Se han usado las Normas para la Redacción de Proyectos de la Dirección de Rehabilitación y Obra Nueva de la EMVS en su Versión 05 de Agosto de 2017.

<sup>15</sup> Modificación de la Ordenanza de Viviendas de Protección Oficial de 1969, incluida en la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981.

Adicionalmente y para el mismo supuesto de 2.000 viviendas al año, se plantean los **Escenarios III y IV** teniendo en cuenta el programa tipológico promedio de las promociones EMVS actualmente en desarrollo:

- 22% de viviendas de 1 dormitorio.
- 55% de las viviendas de 2 dormitorios.
- 22% de las viviendas de 3 dormitorios.
- 1% de las viviendas de 4 dormitorios.

**Escenario III:** Sólo contando con el suelo Vivienda Protegida del PMS disponible más la estimación de desarrollo del suelo a 4 años proporcionada por AGDUS, comparando una superficie por vivienda de 91 m<sup>2</sup> de edificabilidad, promedio obtenido de las promociones de la EMVS en marcha, con un promedio de superficie por vivienda de 68 m<sup>2</sup> de edificabilidad, optimizado al mínimo que marca la Ordenanza 9<sup>a</sup> VPO.

**Escenario VI:** Sumando el suelo de Vivienda Protegida y Vivienda Libre del PMS disponible más la estimación de desarrollo del suelo a 4 años proporcionada por AGDUS, comparando (al igual que en el escenario anterior) una superficie por vivienda de 91 m<sup>2</sup> de edificabilidad, promedio obtenido de las promociones de la EMVS en marcha, con un promedio de superficie por vivienda de 68 m<sup>2</sup> de edificabilidad, optimizado al mínimo que marca la Ordenanza 9<sup>a</sup> VPO.

Composición programa	Escenarios I y II			Escenarios III y IV		
	Con programa recomendado por EMVS			Con programa actual de promociones en marcha		
	Porcentaje tipología	Recomend. EMVS Superficie promedio vivienda (m <sup>2</sup> )	Mínimo Ordenanza 9 <sup>o</sup> VPO (m <sup>2</sup> ) Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )	Porcentaje tipología	Promociones EMVS Analizadas Superficie promedio vivienda (m <sup>2</sup> )	Mínimo Ordenanza 9 <sup>o</sup> VPO (m <sup>2</sup> ) Superficie vivienda (m <sup>2</sup> )
1 Dormitorio	0%	45	40	22%	44	40
2 Dormitorios	30%	60	50	55%	56	50
3 Dormitorios	60%	75	60	22%	73	60
4 Dormitorios	10%	90	70	1%	84	70
<b>Promedio S. Útil</b>		<b>72</b>	<b>58</b>		<b>57</b>	<b>50</b>
<b>RATIO S. Const. / S. Útil</b>		<b>1,4</b>	<b>1,35</b>		<b>1,59</b>	<b>1,35</b>
<b>Promedio Edificabilidad</b>		<b>101</b>	<b>78</b>		<b>91</b>	<b>68</b>

Tabla 48. Superficies construidas y Ratio útil/construida por vivienda utilizadas para el cálculo. Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

## 7.2. Parque actual

### Parque Ciudad de Madrid (a 2011)

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011

	Nº viviendas	Porcentaje
Total	1.530.950	100,00%
Viviendas principales	1.320.525	86,26%
Viviendas vacías	153.095	10,00%

### Parque EMVS (a 2018)

Fuente: Inventario EMVS a noviembre 2018

	Nº viviendas	Porcentaje (sobre v. principales)
Parque alquiler EMVS 2018	6.502	0,49%

### Parque Agencia de Vivienda Social de la CM en el Municipio de Madrid (a 2018)

Fuente: Datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a marzo de 2018

	Nº viviendas	Porcentaje (sobre v. principales)
Parque en propiedad	17.757	1,34%
Parque en derecho de superficie	5.456	0,41%
Parque AGVS total	23.213	1,76%

Tabla 49. Parque de vivienda de la Ciudad de Madrid, de la EMVS y de la AVS de la Comunidad de Madrid.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Vivienda 2011, Inventario de la EMVS a noviembre de 2018 y datos estadísticos de la AVS a marzo de 2018.

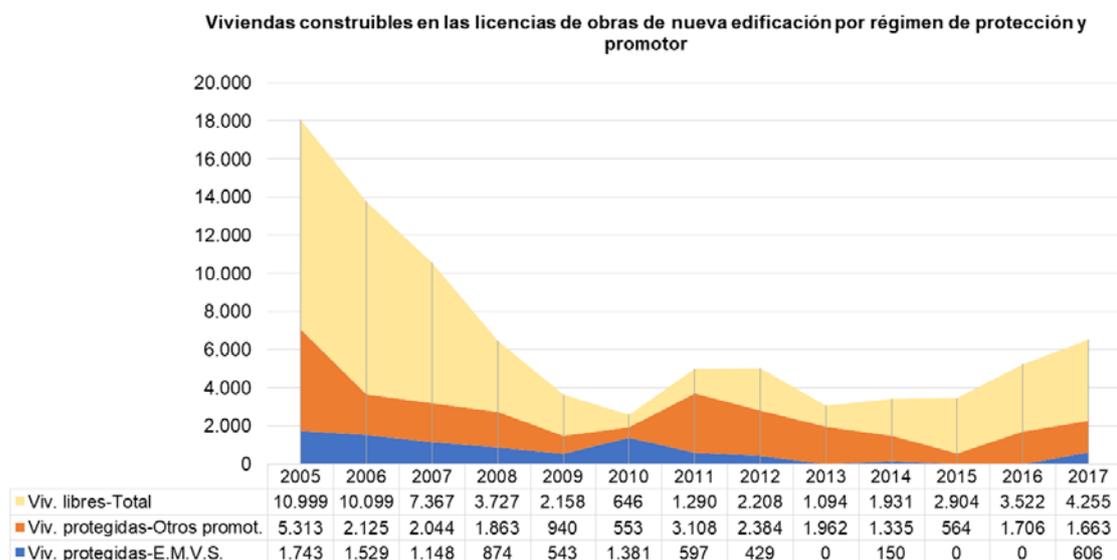


Tabla 50. Producción de vivienda en Madrid entre 2005 y 2017. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

### 7.3. Proyección del parque EMVS 2018-2023

#### Resultados Escenario I

Hasta 2019 se desarrollan las **2.076 viviendas** planeadas por la EMVS. El suelo de **Vivienda Protegida** del PMS disponible más el estimado a desarrollarse en los próximos 4 años permite, bajo los parámetros definidos para el programa tipológico recomendado por la EMVS, la construcción de:

- **1.730 viviendas de 101 m<sup>2</sup>** (superficie promedio según recomendación EMVS), agotando el suelo en 2020 y dejando un parque total de viviendas EMVS de **10.560 viviendas**.
- **2.240 viviendas de 78 m<sup>2</sup>** (superficie promedio optimizada al mínimo de la Ordenanza 9ª VPO), agotando el suelo en 2021 y dejando un parque EMVS total de **10.830 viviendas**.

**ESCENARIO I: Evolución del Parque EMVS 2018-2023 según recomendaciones de las Normas de Redacción de Proyectos EMVS sólo en suelo de Vivienda Protegida.**

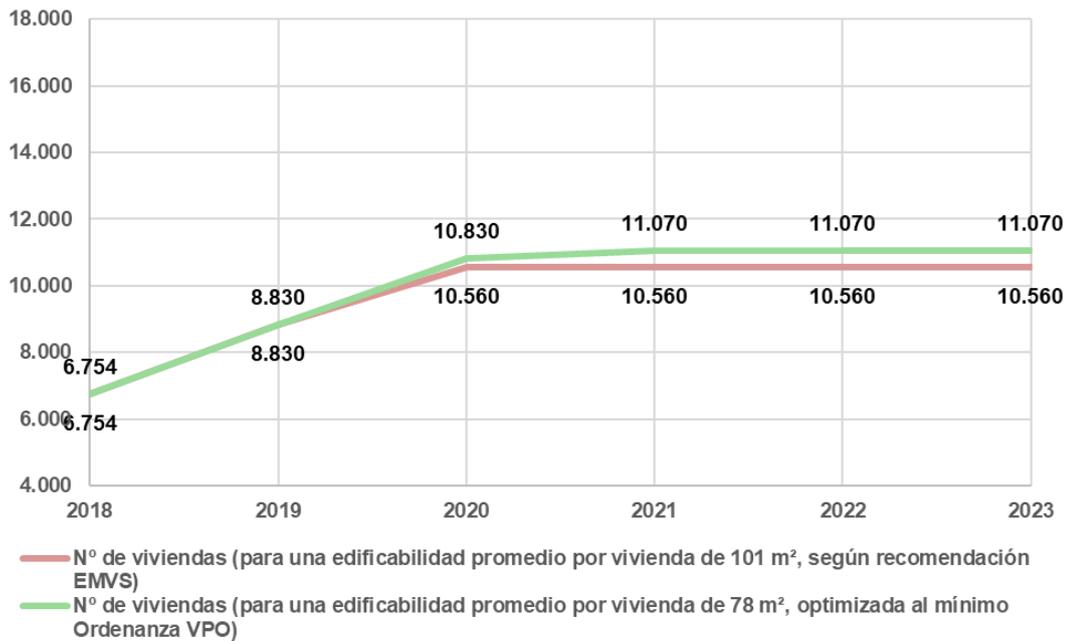


Gráfico 98. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario I (nº de viviendas). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018, y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### Resultados Escenario II

Hasta 2019 se desarrollan las **2.076 viviendas** planeadas por la EMVS. El suelo, tanto de **Vivienda Protegida** como de **Vivienda Libre**, del PMS disponible más el estimado a desarrollarse en los próximos 4 años permite, bajo los parámetros definidos para el programa tipológico recomendado por la EMVS, la construcción de:

- **5.207 viviendas de 101 m<sup>2</sup>** (superficie promedio según recomendación EMVS), agotando el suelo en 2022 y dejando un parque total de viviendas EMVS de **14.097 viviendas**.
- **6.820 viviendas de 78 m<sup>2</sup>** (superficie promedio optimizada al mínimo de la Ordenanza VPO), agotando el suelo en 2023 y dejando un parque EMVS total de **15.650 viviendas**.

**ESCENARIO II: Evolución del Parque EMVS 2018-2023 según recomendaciones de las Normas de Redacción de Proyectos EMVS, en suelo de Vivienda Protegida y Vivienda Libre.**

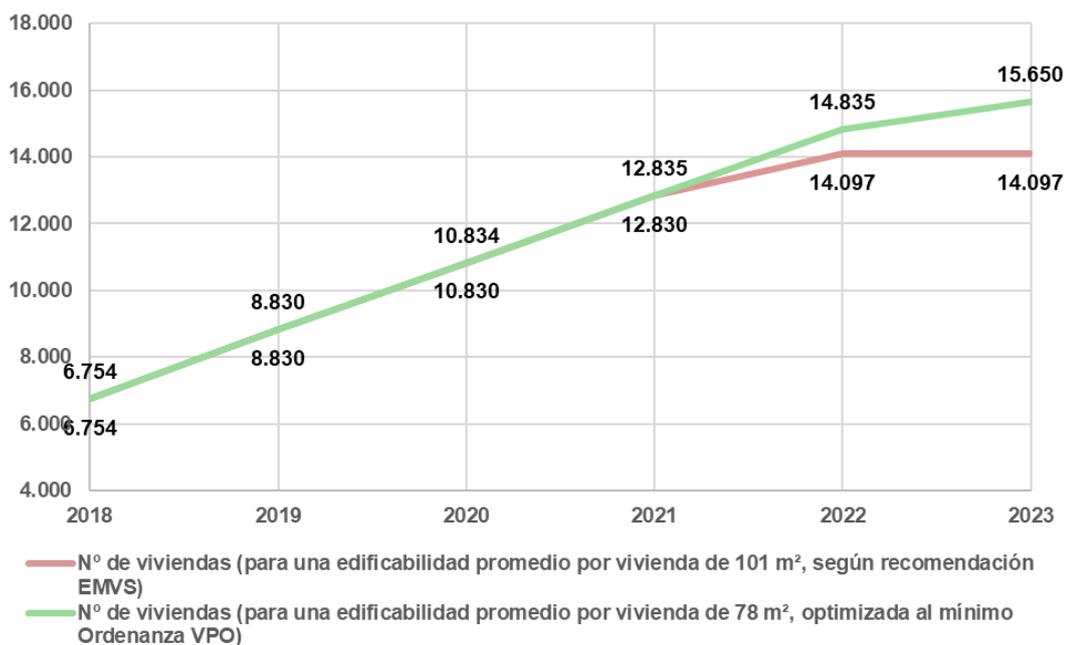


Gráfico 99. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario II (nº de viviendas). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### Resultados Escenario III

Hasta 2019 se desarrollan las **2.076 viviendas** planeadas por la EMVS. El suelo de **Vivienda Protegida** del PMS disponible más el estimado a desarrollarse en los próximos 4 años permite, bajo los parámetros definidos para el programa tipológico promedio de las promociones EMVS actualmente en ejecución, la construcción de:

- **1.920 viviendas de 91 m<sup>2</sup>** (superficie promedio promociones EMVS en ejecución), agotando el suelo en 2020 y dejando un parque total de viviendas EMVS de **10.750 viviendas**.
- **2.569 viviendas de 68 m<sup>2</sup>** (superficie promedio optimizada al mínimo de la Ordenanza VPO), agotando el suelo en 2021 y dejando un parque EMVS total de **11.399 viviendas**.

#### ESCENARIO III: Evolución del Parque EMVS 2018-2023 según programa de las promociones EMVS en desarrollo, sólo en suelo de Vivienda Protegida.



Gráfico 100. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario III (nº de viviendas). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### Resultados Escenario IV

Hasta 2019 se desarrollan las **2.076 viviendas** planeadas por la EMVS. El suelo, tanto de **Vivienda Protegida** como de **Vivienda Libre**, del PMS disponible más el estimado a desarrollarse en los próximos 4 años permite, bajo los parámetros definidos para el programa tipológico promedio de las promociones EMVS actualmente en ejecución, la construcción de:

- **5.846 viviendas de 91 m<sup>2</sup>** (superficie promedio promociones EMVS en ejecución), agotando el suelo en 2022 y dejando un parque total de viviendas EMVS de **14.676 viviendas**.
- **7.823 viviendas de 68 m<sup>2</sup>** (superficie promedio optimizada al mínimo de la Ordenanza VPO), agotando el suelo en 2023 y dejando un parque EMVS total de **16.653 viviendas**.

**ESCENARIO IV: Evolución del Parque EMVS 2018-2023 según programa de las promociones EMVS en desarrollo, en suelo de Vivienda Protegida y Vivienda Libre.**

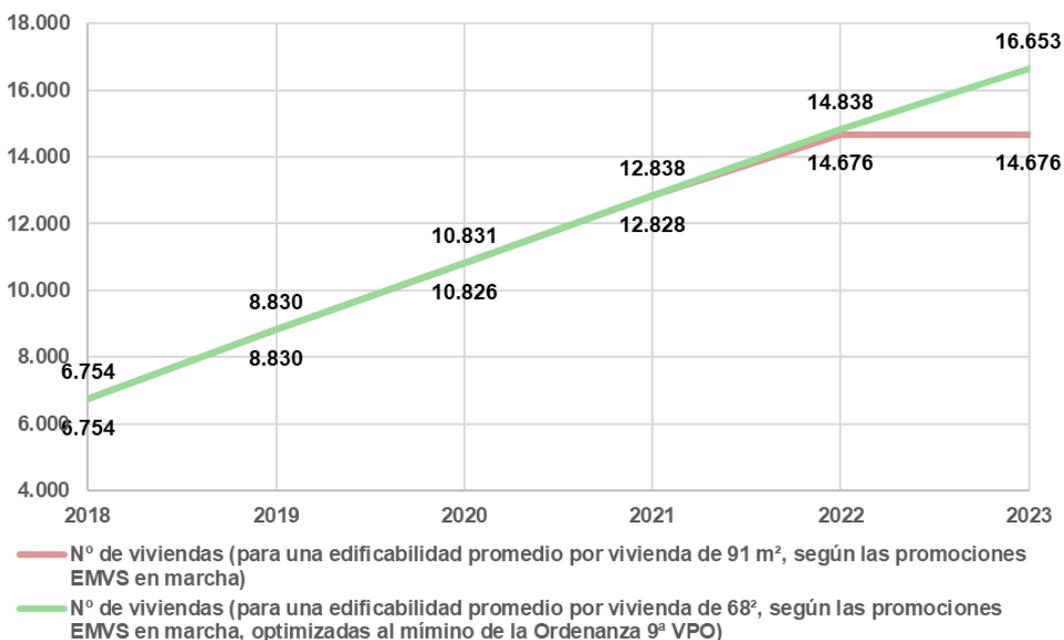
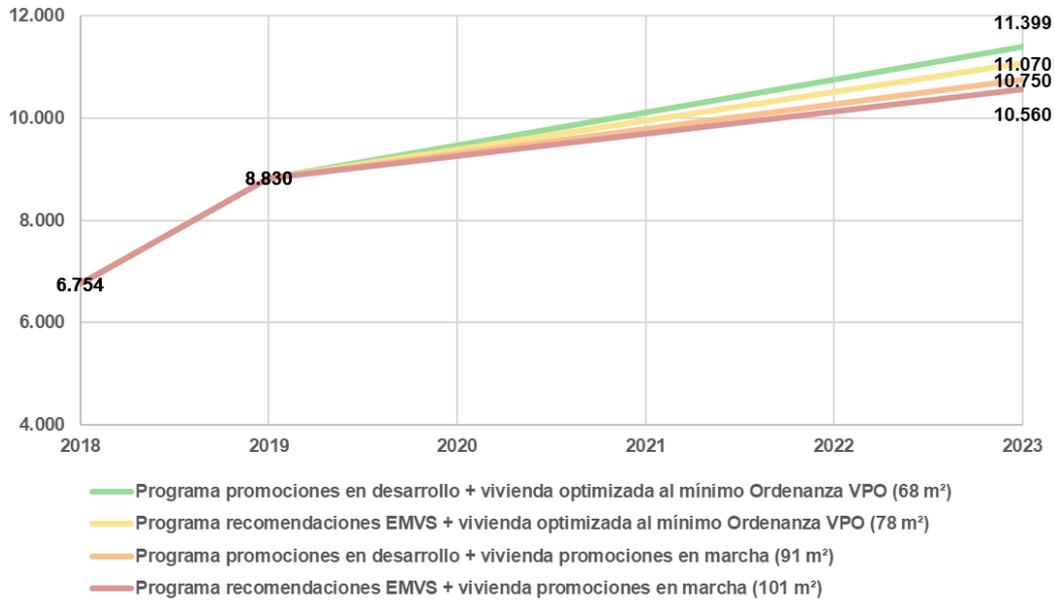


Gráfico 101. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario III (nº de viviendas). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### Resumen Escenarios

**Evolución Parque EMVS 2018-2023 contando con el Suelo de Vivienda de Protección (nº de viviendas)**



**Evolución Parque EMVS 2018-2023 contando con el Suelo de Vivienda de Protección y el suelo de Vivienda Libre (nº de viviendas)**

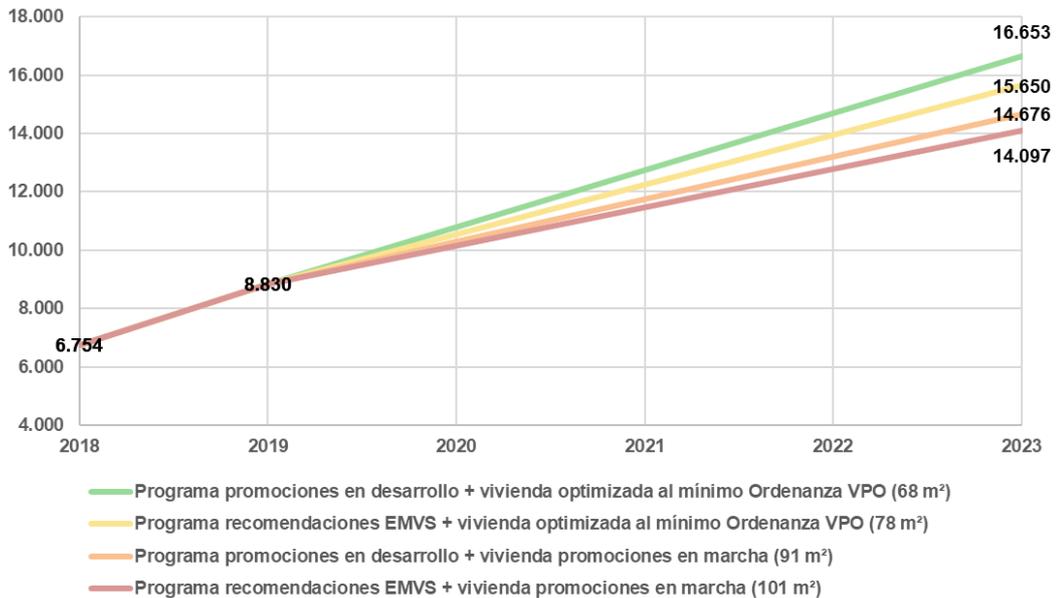


Gráfico 102. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas) sólo con suelo calificado para Vivienda de Protección (arriba) o sumando suelo para Vivienda de Protección y Vivienda Libre (abajo). Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

### Distribución territorial de la Proyección del parque EMVS

Se ha elegido el supuesto más favorable, en cuanto al número de viviendas, para mostrar la distribución territorial del parque actual y futuro: Con la programa tipológico de las promociones actualmente en marcha y con la vivienda promedio optimizada a los mínimos de la Ordenanza VPO (68m<sup>2</sup>), para los supuestos de contar sólo con el suelo de Vivienda de Protección y de incluir además, el suelo de Vivienda Libre del PMS.

Para la distribución territorial<sup>16</sup>, se ha dividido el Municipio de Madrid en tres áreas:

- **La Almendra Central (interior de la M-30):** formada por los distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí.
- **La periferia al Sur del eje formado por la A2 y la A5:** formada por los distritos de Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas Canillejas.
- **La periferia al Norte del eje A2-A5:** que incluye los distritos Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Ciudad Lineal y Barajas.

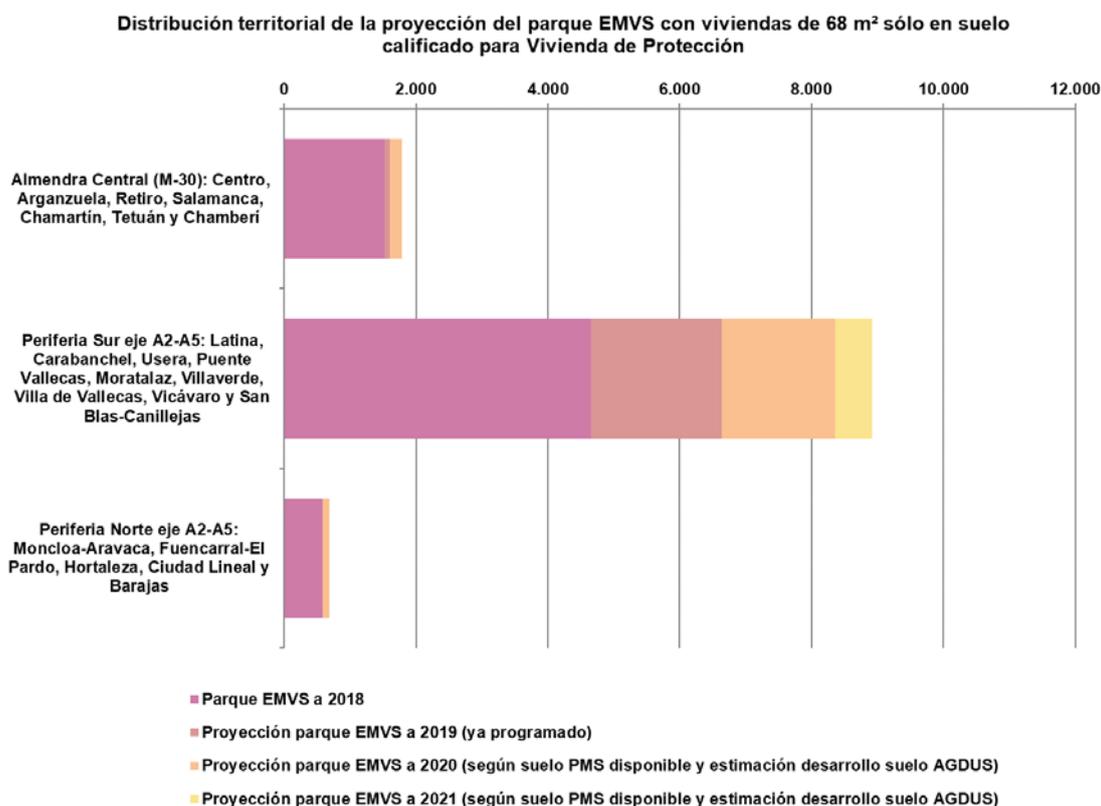


Gráfico 103. Distribución territorial del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas), para el supuesto de viviendas de 68 m<sup>2</sup> sólo con suelo calificado para Vivienda de Protección del PMS. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

<sup>16</sup> El criterio de reparto territorial está definido en el apartado metodología de la proyección.

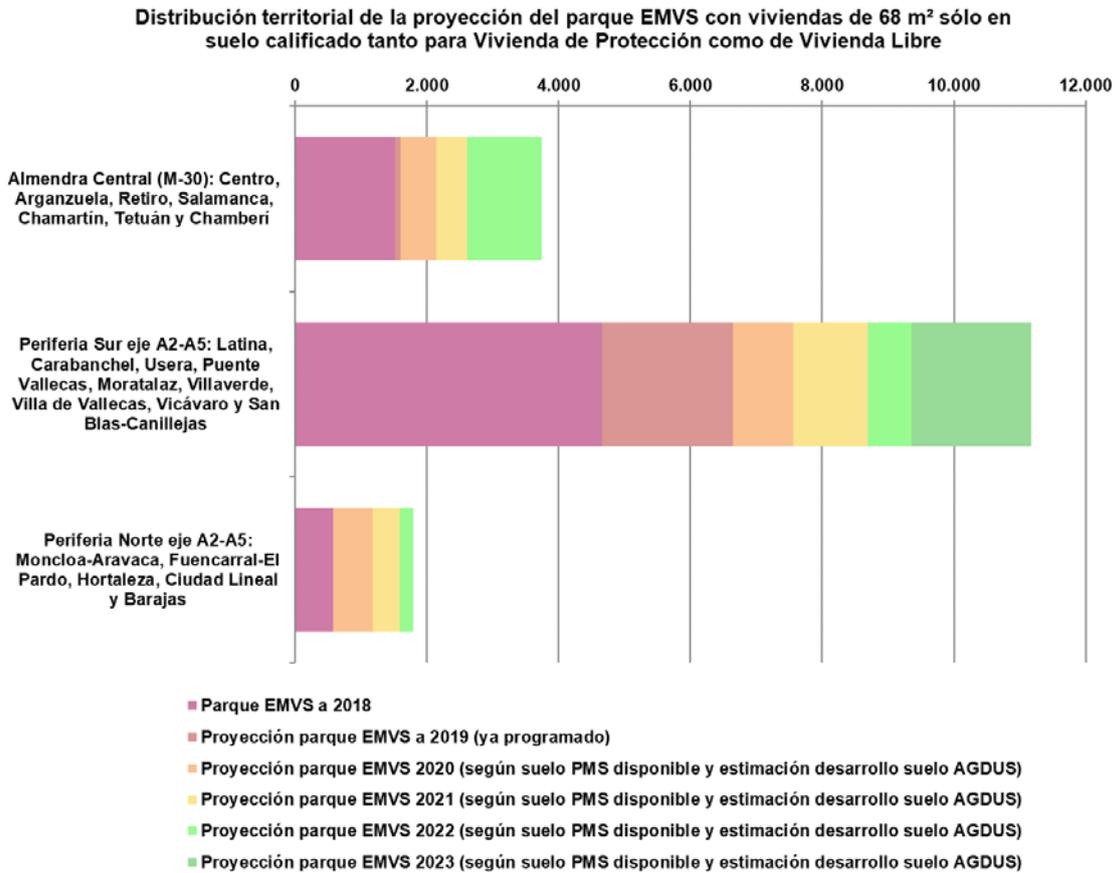


Gráfico 104. Distribución territorial del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas), para el supuesto de viviendas de 68 m<sup>2</sup> con suelo tanto para Vivienda de Protección como Vivienda Libre del PMS. Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la EMVS, actualizados a noviembre 2018 y estimación proporcionada por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del AGDUS a febrero de 2018.

## **Actualidad**



## 8. Revista de prensa sobre la vivienda (abril-noviembre de 2018)

### 8.1. Metodología

Para este apartado, se han analizado artículos de prensa relacionados con la vivienda y publicados entre abril y noviembre de 2018<sup>17</sup>. Se han seleccionado 94 noticias publicadas en estas fechas (adjuntos en el Anexo I) y se han ordenado siguiendo las líneas de acción propuestas en el capítulo 5 de este trabajo. Algunos de estos artículos se han incluido más adelante como referencias en las estrategias propuestas en ese capítulo.

### 8.2. Análisis de la prensa

En un análisis general de la información seleccionada sobre vivienda, contamos con 94 artículos cuya temática principal, se relaciona mayormente con cada una de las siguientes líneas:

- Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda.
- Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda.
- Línea III: Parque de emergencia habitacional.
- Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión.

Más de la mitad de los artículos analizados, se refieren a la línea relacionada con la ampliación y gestión del parque municipal de vivienda y más de un tercio a la posible intervención en el mercados privado de la vivienda, las otras dos líneas se reparten el resto de menciones. Por ámbitos, el reparto es más homogéneo entre Municipal, Comunidad Autónoma (CCAA) y Nacional, con un número menor de referencias al ámbito internacional.

Línea de Acción	nº de artículos por ámbito				
	Total	Municipal	CCAA	Nacional Internac.	
<i>Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda.</i>	50	18	16	13	3
<i>Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda.</i>	33	9	1	19	4
<i>Línea III: Parque de emergencia habitacional.</i>	8	3	2	3	0
<i>Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión.</i>	3	2	1	0	0
<b>Total general</b>	<b>94</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>7</b>

Tabla 51. Distribución de los artículos de prensa por línea de acción y ámbito al que se refiere la misma.  
Fuente: Elaboración propia a partir de recopilación de artículos varios.

Analizando la distribución geográfica de los artículos por Comunidad Autónoma, destaca Cataluña, seguida del País Vasco, Madrid y la Comunidad Valenciana. En total hay artículos de ámbito tanto CCAA como Municipal relativos a 9 de las 17 Comunidades Autónomas españolas. En cuanto a Municipios, el más mencionado es Barcelona, seguido de lejos por Madrid y, más lejos todavía, por Sevilla.

<sup>17</sup> Se ha incluido además una referencia de febrero de 2018.

Comunidad Autónoma (nº de artículos)	Municipio (nº de artículos)
Cataluña	Barcelona
Pais Vasco	Madrid
Madrid	Sevilla
Comunidad Valenciana	Avilés
Andalucía	Bilbao
Aragón	Córdoba
Asturias	Elche
Islas Baleares	Málaga
Navarra	Mataró
	Rivas
	San Sebastián
	Tudela
	Valencia
	Zaragoza
<b>Total general</b>	<b>Total general</b>

Tabla 52. Distribución de los artículos de prensa por Comunidad Autónoma (ámbitos CCAA y Municipal) y por Municipio (ámbito Municipal). Fuente: Elaboración propia.

***Línea 1: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda.***

Esta línea acumula la mayor parte de los artículos, así como de las estrategias propuestas, con 50 (más de la mitad). Dentro de esta línea hay un gran paquete de noticias que tratan la ampliación del parque municipal en alquiler mediante la construcción (directa y delegada) de vivienda nueva así como la necesidad de nuevas tipologías de vivienda y la revisión de estándares edificatorios.

El siguiente gran paquete, tiene que ver con estrategias para la adquisición de viviendas en el mercado privado, bien sea por compra, expropiación o cesión/intercambio. En este apartado, se trata desde los programas de adquisición de viviendas, la incorporación de solares vacantes, los intentos de legislar la expropiación de viviendas vacías, el uso municipal del derecho de tanteo y retracto o los intentos de blindar el parque de alquiler frente a la especulación inmobiliaria.

Respecto a la gestión del parque municipal, se han encontrado noticias relacionadas a la revisión de los sistemas de adjudicación para mejorar la mezcla social, la aplicación de los mecanismos de inspección y sanción en el parque de vivienda pública o las campañas de comunicación de las acciones relacionadas con la vivienda.

Otra línea reseñable, es la relacionada con las economías de escala en la producción y suministro de electricidad, en la que se reseñan varias experiencias relativas a la compra de electricidad en el mercado mayorista o incluso, la creación de una empresa eléctrica municipal para abaratar el coste de la factura eléctrica.

Finalmente, hay un abanico de temas relacionados con esta línea que ayudan a dibujar el contexto nacional e internacional relacionado con esta línea. Entre los temas reseñados aquí están, entre otros:

- La subida de precios del mercado del alquiler y los mecanismos propuestos para tratar de combatirla.
- La evolución de los precios o la rentabilidad de la inversión en vivienda, entre otras.
- El análisis de los principales grandes tenedores de vivienda.
- Los efectos de la crisis en la vivienda protegida y las medidas para blindarla frente a la especulación.

En la siguiente tabla, se detallan los artículos de esta línea ordenados por temas, con su enlace correspondiente y con el código con el que están referidos en el Anexo I:

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
8	La Cooperativa madrileña Entrepatrios Las Carolinas firma el crédito hipotecario con Triodos y Fiare	02/07/2018	blog Ametsak Sortzen	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="http://www.ametsaksortzen.eus/blog/2018/07/02/la-cooperativa-madrilena-entrepatrios-las-carolinas-firma-credito-hipotecario-triodos-fiare/">http://www.ametsaksortzen.eus/blog/2018/07/02/la-cooperativa-madrilena-entrepatrios-las-carolinas-firma-credito-hipotecario-triodos-fiare/</a>
32	Más de 4.500 nuevas viviendas de alquiler asequible	09/09/2018	El Periódico	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180909/mas-de-4500-nuevas-viviendas-de-alquiler-asequible-7025593">https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180909/mas-de-4500-nuevas-viviendas-de-alquiler-asequible-7025593</a>
52	José Manuel Calvo, "Queremos que el Gobierno nos dé un marco legal para regular el precio del alquiler de Madrid"	25/09/2018	eldiario.es	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.eldiario.es/madrid/Jose-Manuel-Calvo_0_818218956.html">https://www.eldiario.es/madrid/Jose-Manuel-Calvo_0_818218956.html</a>
57	Viviendas de alquiler durante 30 años: el novedoso programa que Navarra testará en una de sus localidades	30/09/2018	navarra.com	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://navarra.elpanor.com/articulo/sociedad/viviendas-alquiler-vpo-tudela-convenio-nasuvinsa-promotor-privado/20180830105711217627.html">https://navarra.elpanor.com/articulo/sociedad/viviendas-alquiler-vpo-tudela-convenio-nasuvinsa-promotor-privado/20180830105711217627.html</a>
70	Acaban las obras de la vivienda colectiva La Borda, el edificio de madera más alto de España	12/10/2018	El Periódico	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181012/vivienda-colectiva-la-borda-7086123">https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181012/vivienda-colectiva-la-borda-7086123</a>
33	El Govern habilita 117 pisos en cinco pueblos tal como hace el sistema danés de vivienda social	09/09/2018	ultimahora.es	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.ultimahora.es/noticias/pa-rt-forana/2018/09/09/1024251/govern-habilita-117-pisos-cinco-pueblos-tal-como-hace-sistema-danes-vivienda-social.html">https://www.ultimahora.es/noticias/pa-rt-forana/2018/09/09/1024251/govern-habilita-117-pisos-cinco-pueblos-tal-como-hace-sistema-danes-vivienda-social.html</a>
63	Los divorciados se mudan al polígono: "Aquí nos juntamos los trasquilados por la vida"	04/10/2018	El Confidencial	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-10-04/poligono-divorcio-loft-vivienda-precariedad-familia_1624678/">https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-10-04/poligono-divorcio-loft-vivienda-precariedad-familia_1624678/</a>
86	Euskadi iniciará 1.075 viviendas protegidas más el año que viene	08/11/2018	El Correo	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.elcorreo.com/sociedad/euskadi-iniciara-1075-20181107192152-nt.html">https://www.elcorreo.com/sociedad/euskadi-iniciara-1075-20181107192152-nt.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
89	¿Vivienda con un mínimo de sol? País Vasco busca fijar condiciones de habitabilidad	09/11/2018	El Confidencial	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica_1641863/">https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica_1641863/</a>
38	Cuenta atrás para la vivienda social eficiente	14/09/2018	El Mundo	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	<a href="https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/14/5b9a904d46163f19188b463b.html">https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/14/5b9a904d46163f19188b463b.html</a>
24	Menos solares vacíos y más vivienda pública	26/08/2018	La Vanguardia	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/barcelona-plus/20180826/451462623121/solares-vacios-vivienda-publica-barcelona-registro-expropiacion.html">https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/barcelona-plus/20180826/451462623121/solares-vacios-vivienda-publica-barcelona-registro-expropiacion.html</a>
27	Emvisesa compra por un millón de euros 18 viviendas para fines sociales	30/08/2018	ABC	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829_noticia.html">https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829_noticia.html</a>
40	Un juzgado de Madrid anula la venta de 2.935 viviendas públicas a 'fondos buitres'	17/09/2018	El Mundo	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/17/5b9fd872e2704ee62e8b462a.html">https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/17/5b9fd872e2704ee62e8b462a.html</a>
42	Barcelona aprueba obligar a los promotores a hacer un 30% de pisos sociales	19/09/2018	El País	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://elpais.com/ccaa/2018/09/19/catalunya/1537364708_505532.html">https://elpais.com/ccaa/2018/09/19/catalunya/1537364708_505532.html</a>
55	Barcelona aprueba imponer a las promociones privadas un 30% de vivienda asequible	28/09/2018	El Periódico	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20180928/bcn-aprueba-imponer-a-las-promociones-privadas-un-30-de-vivienda-social-7059206">https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20180928/bcn-aprueba-imponer-a-las-promociones-privadas-un-30-de-vivienda-social-7059206</a>
84	Edificios rescatados por Colau de la especulación aguardan su rehabilitación	04/11/2018	La Vanguardia	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181104/452712377526/fincas-desahucios-especulacion-rehabilitacion.html">https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181104/452712377526/fincas-desahucios-especulacion-rehabilitacion.html</a>
9	El Consell destina 15 millones de euros a la compra de 160 pisos para alquiler social	23/07/2018	Diario Información	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.diarioinformacion.com/alicante/2018/07/23/consell-destina-15-millones-euros/2045910.html">https://www.diarioinformacion.com/alicante/2018/07/23/consell-destina-15-millones-euros/2045910.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
26	Andalucía 'blinda' las viviendas públicas y prohíbe su venta a empresas y 'fondos buitres'	28/08/2018	Público	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.publico.es/sociedad/vivienda-social-andalucia-blinda-viviendas-publicas-prohibe-venta-empresas-fondos-buitres.html">https://www.publico.es/sociedad/vivienda-social-andalucia-blinda-viviendas-publicas-prohibe-venta-empresas-fondos-buitres.html</a>
60	Euskadi podrá expropiar las viviendas que permanezcan deshabitadas más de dos años	02/10/2018	El País	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758_705871.html">https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758_705871.html</a>
61	Euskadi cuenta con 20.840 viviendas vacías en condiciones de ser expropiadas para su alquiler social	03/10/2018	El Mundo	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://amp.elmundo.es/pais-vasco/2018/10/03/5bb4a60ce5fdea93058b45e2.html">https://amp.elmundo.es/pais-vasco/2018/10/03/5bb4a60ce5fdea93058b45e2.html</a>
67	La ley de Vivienda permitirá expropiar pisos vacíos a propietarios de más de 15 inmuebles	09/10/2018	Heraldo de Aragón	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2018/10/09/la-ley-vivienda-permitira-expropiar-pisos-vacios-propietarios-mas-inmuebles-1270944-300.html">https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2018/10/09/la-ley-vivienda-permitira-expropiar-pisos-vacios-propietarios-mas-inmuebles-1270944-300.html</a>
72	Les Corts cede un edificio en pleno centro para viviendas sociales	14/10/2018	Las Provincias	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.lasprovincias.es/politica/corts-edificio-viviendas-sociales-20181013174043-nt.html">https://www.lasprovincias.es/politica/corts-edificio-viviendas-sociales-20181013174043-nt.html</a>
87	Estos son los requisitos para que la Generalitat compre tu vivienda y la destine a alquiler barato	08/11/2018	El Mercantil Valenciano	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.levantemv.com/comunitat-valenciana/2018/11/08/son-requisitos-generalitat-compre-vivienda/1792545.html">https://www.levantemv.com/comunitat-valenciana/2018/11/08/son-requisitos-generalitat-compre-vivienda/1792545.html</a>
13	Fomento impulsará una Ley Estatal de Vivienda que aborde el alquiler	04/08/2018	Bolsamanía	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.bolsamania.com/noticias/espana/fomento-impulsara-ley-estatal-vivienda-aborde-alquiler-3429265.html">https://www.bolsamania.com/noticias/espana/fomento-impulsara-ley-estatal-vivienda-aborde-alquiler-3429265.html</a>
18	El Gobierno pretende elevar por ley la calidad mínima de las viviendas	12/08/2018	eldiario.es	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-planteara-calidad-minima-viviendas_0_799670514.html">https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-planteara-calidad-minima-viviendas_0_799670514.html</a>
59	Fomento estudia reformar casas de bancos y fondos buitres a cambio de alquileres asequibles	02/10/2018	El País	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	<a href="https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583_517951.html">https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583_517951.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
15	Dragados pide 180 millones por un viejo barrio chabolista reclasificado de Madrid	06/08/2018	El Confidencial	I.3 Ampliación del suelo disponible	<a href="https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-06/dragados-furor-inmobiliario-solares-burbuja_1599896/">https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-06/dragados-furor-inmobiliario-solares-burbuja_1599896/</a>
66	La Generalitat suprime los planes urbanísticos 'públicos' por ser inviables	08/10/2018	El Mundo	I.3 Ampliación del suelo disponible	<a href="https://amp.elmundo.es/comunidad-valenciana/alicante/2018/10/08/5bba22e346163f35a98b45a0.html">https://amp.elmundo.es/comunidad-valenciana/alicante/2018/10/08/5bba22e346163f35a98b45a0.html</a>
90	Nuevos apartamentos para mayores en Manteo, Morlans y Riberas	09/11/2018	El Diario Vasco	I.3 Ampliación del suelo disponible	<a href="https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empuion-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html">https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empuion-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html</a>
5	Etxebide cambiará el sistema para frenar los 'guetos' en la VPO	01/06/2018	Cadena Ser	I.4 Mejora mecanismos de gestión	<a href="http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser_vitoria/1527876916_161525.html">http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser_vitoria/1527876916_161525.html</a>
28	El 10% de las viviendas sociales del Gobierno regional no son usadas para su fin	05/09/2018	El Mundo	I.4 Mejora mecanismos de gestión	<a href="https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/05/5b8fbc66468aebd30e8b4577.html">https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/05/5b8fbc66468aebd30e8b4577.html</a>
62	Empezar la casa por el cartel	03/10/2018	La Vanguardia	I.4 Mejora mecanismos de gestión	<a href="https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181003/452154623158/ayuntamiento-barcelona-carteles-senalizar-vivienda-publica.html">https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181003/452154623158/ayuntamiento-barcelona-carteles-senalizar-vivienda-publica.html</a>
64	Las multas del Gobierno vasco por uso fraudulento de la vivienda protegida suman 240.747 euros en 18 meses	05/10/2018	El Correo	I.4 Mejora mecanismos de gestión	<a href="https://www.elcorreo.com/sociedad/sanciones-gobierno-vasco-20181005113846-nt.html">https://www.elcorreo.com/sociedad/sanciones-gobierno-vasco-20181005113846-nt.html</a>
1	Así funciona el primer municipio de Madrid que compra directamente la energía que consume	07/02/2018	eldiario.es	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	<a href="https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas_0_737727176.html">https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas_0_737727176.html</a>
6	La compra directa de luz permite el ahorro municipal de 400.000 euros en cuatro años	11/06/2018	La Nueva España	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	<a href="https://www.lne.es/aviles/2018/06/11/compra-directa-luz-permite-ahorro/2301132.html">https://www.lne.es/aviles/2018/06/11/compra-directa-luz-permite-ahorro/2301132.html</a>
44	El Ayuntamiento de Zaragoza comprará energía eléctrica directamente del mercado mayorista	20/09/2018	aragondigital.es	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	<a href="http://www.aragondigital.es/noticia.asp?notid=170378">http://www.aragondigital.es/noticia.asp?notid=170378</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
73	La eléctrica pública Barcelona Energía se extiende al área metropolitana	15/10/2018	El Periódico	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	<a href="https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181015/empresa-municipal-electricidad-extiende-area-metropolitana-7090324">https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181015/empresa-municipal-electricidad-extiende-area-metropolitana-7090324</a>
79	El 30% de vivienda social cambia los planes del sector inmobiliario	26/10/2018	La Vanguardia	I.6 Contexto	<a href="https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181026/452551871759/promotores-reserva-vivienda-social-inversiones-obra-nueva.html">https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181026/452551871759/promotores-reserva-vivienda-social-inversiones-obra-nueva.html</a>
30	Fomento anuncia medidas para blindar la vivienda protegida frente a los "fondos especulativos"	06/09/2018	El Economista	I.6 Contexto	<a href="https://www.eleconomista.es/noticias-amp/9369769/Fomento-anuncia-medidas-para-proteger-la-vivienda-protegida-de-fondos-especulativos">https://www.eleconomista.es/noticias-amp/9369769/Fomento-anuncia-medidas-para-proteger-la-vivienda-protegida-de-fondos-especulativos</a>
35	El precio de la vivienda bajó un 4,5%, la primera caída en casi dos años	11/09/2018	El Mundo	I.6 Contexto	<a href="https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/11/5b9788c9ca4741606c8b463e.html">https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/11/5b9788c9ca4741606c8b463e.html</a>
36	El Gobierno quiere evitar que la vivienda pública acabe en el mercado libre al cabo de unos años	13/09/2018	eldiario.es	I.6 Contexto	<a href="https://www.eldiario.es/economia/VP-O-construida-publico-proteccion-pasados_0_814018734.html">https://www.eldiario.es/economia/VP-O-construida-publico-proteccion-pasados_0_814018734.html</a>
43	La recesión acabó con dos tercios de la vivienda nueva protegida de España	19/09/2018	El País	I.6 Contexto	<a href="https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537296380_348253.html">https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537296380_348253.html</a>
48	Blackstone: de fondo buitre a primera inmobiliaria española	23/09/2018	El Periódico	I.6 Contexto	<a href="https://www.elperiodico.com/es/economia/20180923/blackstone-de-fondo-buitre-a-primera-inmobiliaria-7043295">https://www.elperiodico.com/es/economia/20180923/blackstone-de-fondo-buitre-a-primera-inmobiliaria-7043295</a>
68	Así son los mayores caseros de España	11/10/2018	El País	I.6 Contexto	<a href="https://elpais.com/economia/2018/10/01/actualidad/1538388506_563101.html">https://elpais.com/economia/2018/10/01/actualidad/1538388506_563101.html</a>
74	La rentabilidad de la inversión de vivienda se reduce hasta el 7,4% en el tercer trimestre	16/10/2018	idealista.com	I.6 Contexto	<a href="https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/16/768698-la-rentabilidad-de-la-inversion-de-vivienda-se-reduce-hasta-el-7-4-en-el-tercer">https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/16/768698-la-rentabilidad-de-la-inversion-de-vivienda-se-reduce-hasta-el-7-4-en-el-tercer</a>
83	La vivienda se dispara más de un 18% en Madrid, Málaga y Las Palmas	03/11/2018	Expansión	I.6 Contexto	<a href="https://amp.expansion.com/economia/2018/11/03/5bdcc2b946163fb0758b45ab.html">https://amp.expansion.com/economia/2018/11/03/5bdcc2b946163fb0758b45ab.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
91	PAH y Sindicato de Inquilinas creen que las medidas en vivienda son "un buen paso, pero insuficiente"	10/11/2018	El Salto	1.6 Contexto	<a href="https://www.elsaltodiario.com/burbuja-inmobiliaria/pah-pge-sindicato-de-inquilinas-medidas-vivienda-psoe-podemos-insuficiente">https://www.elsaltodiario.com/burbuja-inmobiliaria/pah-pge-sindicato-de-inquilinas-medidas-vivienda-psoe-podemos-insuficiente</a>
31	Décadas de espera por una casa en Estocolmo	08/09/2018	El País	1.6 Contexto	<a href="https://elpais.com/internacional/2018/09/07/actualidad/1536335485_927800.html">https://elpais.com/internacional/2018/09/07/actualidad/1536335485_927800.html</a>
45	El plan de Berlín para combatir la subida de los alquileres pasa por levantar 1,5 millones de viviendas	21/09/2018	El Economista	1.6 Contexto	<a href="https://www.eleconomista.es/economia/noticias/9402641/09/18/El-plan-de-Berlin-para-combatir-la-subida-de-los-alquileres-pasa-por-levantar-15-millones-de-viviendas.html">https://www.eleconomista.es/economia/noticias/9402641/09/18/El-plan-de-Berlin-para-combatir-la-subida-de-los-alquileres-pasa-por-levantar-15-millones-de-viviendas.html</a>
46	Alemania anuncia una nueva 'ofensiva' para construir 1,5 millones de viviendas	21/09/2018	20minutos.es	1.6 Contexto	<a href="https://www.20minutos.es/noticia/3445798/0/alemania-anuncia-ofensiva-construir-viviendas/">https://www.20minutos.es/noticia/3445798/0/alemania-anuncia-ofensiva-construir-viviendas/</a>

### ***Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda.***

Esta línea acumula más de un tercio de los artículos. Un primer paquete lo ocupan las noticias relacionadas con la intervención en el mercado privado de vivienda, especialmente a través de las propuestas de regulación de los precios del alquiler. Algunas noticias hacen también referencia a programas de intercambio de viviendas de mayores con carencias de accesibilidad por viviendas adaptadas.

El segundo paquete hace referencia a la vivienda vacía y su incorporación al parque habitado. La mayoría de noticias de este apartado hacen referencia al plan del Ministerio de Fomento para incentivar la incorporación de la vivienda vacía y la penalización de su desocupación. Otros artículos recogen información sobre el stock de viviendas nuevas sin vender.

Por último hay un tercer paquete, relativo al contexto tanto nacional como internacional en torno a esta línea. Este apartado incluye:

- La incidencia de los problemas de turistificación de los centros urbanos y las grandes plataformas de alquiler turístico, las medidas municipales para tratar de frenarlo y la respuesta de la CNMV.
- La preocupación del BCE en torno al comportamiento del mercado de la vivienda.
- Análisis varios: evolución viviendas sin vender, rentabilidad del mercado de alquiler, la hipoteca inversa, los grandes tenedores de vivienda, las ciudades con posibles burbujas inmobiliarias, el estado de conservación del parque, etc.

En la siguiente tabla, se detallan los artículos de esta línea ordenados por temas, con su enlace correspondiente y con el código con el que están referidos en el Anexo I:

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
10	Carmena reclama a Sánchez poder fijar precios a los alquileres de Madrid	26/07/2018	El País	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://elpais.com/ccaa/2018/07/26/madrid/1532608169_241813.html">https://elpais.com/ccaa/2018/07/26/madrid/1532608169_241813.html</a>
51	Carmena pide al Gobierno que los alquileres suban solo el IPC anual	24/09/2018	El País	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537791727_468554.html">https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537791727_468554.html</a>
75	El Gobierno de Carmena propone catalogar todos los pisos en alquiler por metros y situación para bajar los precios	16/10/2018	eldiario.es	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.eldiario.es/madrid/Ayuntamiento-Madrid-catalogara-viviendas-alquiler_0_825568211.html">https://www.eldiario.es/madrid/Ayuntamiento-Madrid-catalogara-viviendas-alquiler_0_825568211.html</a>
92	Empujón a la política de vivienda	11/11/2018	El Diario Vasco	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html">https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html</a>
4	Ayuntamiento y Cajasur firman un convenio para ceder viviendas en alquiler social a familias necesitadas	04/05/2018	cordopolis.es	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://cordopolis.es/2018/05/04/ayuntamiento-y-cajasur-firman-un-convenio-para-ceder-viviendas-en-alquiler-social-a-familias-necesitadas/">https://cordopolis.es/2018/05/04/ayuntamiento-y-cajasur-firman-un-convenio-para-ceder-viviendas-en-alquiler-social-a-familias-necesitadas/</a>
7	La Sareb aún no ha podido ceder el 40% de sus pisos sociales	12/06/2018	ABC	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421_noticia.html">https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421_noticia.html</a>
22	El 20% de los mayores españoles vive en viviendas bajo condiciones muy deficientes	16/08/2018	Público	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.publico.es/sociedad/viviendas-precarizadas-20-mayores-espanoles-vive-viviendas-condiciones-deficientes.html">https://www.publico.es/sociedad/viviendas-precarizadas-20-mayores-espanoles-vive-viviendas-condiciones-deficientes.html</a>
50	Los propietarios que alquilen caro perderán beneficios fiscales	24/09/2018	Expansión	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://amp.expansion.com/economia/2018/09/24/5ba88338468aeb4a7f8b465c.html">https://amp.expansion.com/economia/2018/09/24/5ba88338468aeb4a7f8b465c.html</a>
69	Novedades en vivienda: los ayuntamientos regularán precios y los contratos de alquiler podrán durar hasta 7 años	11/10/2018	eldiario.es	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.eldiario.es/economia/Novedades-vivienda-ayuntamientos-regularan-alquileres_0_823817695.html">https://www.eldiario.es/economia/Novedades-vivienda-ayuntamientos-regularan-alquileres_0_823817695.html</a>
85	Vivienda prepara medidas fiscales para premiar a quienes no se excedan en el precio del alquiler	04/11/2018	El Diario Vasco	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/vivienda-prepara-medidas-20181104172254-nt.html">https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/vivienda-prepara-medidas-20181104172254-nt.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
12	París ha experimentado con la limitación al precio del alquiler: menos viviendas ofertadas pero más baratas	03/08/2018	Magnet Xataka	II.1 Alquiler protegido en parque privado	<a href="https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/paris-ha-experimentado-limitacion-al-precio-alquiler-viviendas-ofertadas-baratas">https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/paris-ha-experimentado-limitacion-al-precio-alquiler-viviendas-ofertadas-baratas</a>
25	El 10% de las viviendas públicas de la capital, 707 pisos, están vacías	27/08/2018	El Correo de Andalucía	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="http://elcorreoweb.es/sevilla/el-10-de-las-viviendas-publicas-de-la-capital-707-pisos-estan-vacias-YX4462809">http://elcorreoweb.es/sevilla/el-10-de-las-viviendas-publicas-de-la-capital-707-pisos-estan-vacias-YX4462809</a>
80	¿Cómo utilizar los pisos vacíos para paliar la falta de vivienda social?	26/10/2018	La Vanguardia	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://www.lavanguardia.com/economia/innovacion/20181026/452548834913/pisos-vacios-mataro-vivienda-social.html">https://www.lavanguardia.com/economia/innovacion/20181026/452548834913/pisos-vacios-mataro-vivienda-social.html</a>
53	La Generalitat advierte a los bancos: multa de 3.000 euros si no comunican sus viviendas vacías	25/09/2018	Levante	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://www.levantemv.com/comunitat-valenciana/2018/09/25/generalitat-advierde-bancos-multa-3000/1772256.html">https://www.levantemv.com/comunitat-valenciana/2018/09/25/generalitat-advierde-bancos-multa-3000/1772256.html</a>
11	Fomento quiere penalizar a los dueños de viviendas desocupadas	29/07/2018	El País	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991_708685.html">https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991_708685.html</a>
16	Quedan 476.000 viviendas nuevas sin vender en España	06/08/2018	Cadena Ser	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304_352551.html">http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304_352551.html</a>
23	PAH: "Hay que utilizar temporalmente las viviendas vacías como pisos sociales para frenar la especulación"	23/08/2018	idealista.com	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/08/22/767703-hay-que-utilizar-temporalmente-las-viviendas-vacias-como-pisos-sociales-para-frenar">https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/08/22/767703-hay-que-utilizar-temporalmente-las-viviendas-vacias-como-pisos-sociales-para-frenar</a>
54	El Gobierno ahora descarta penalizar los pisos vacíos y aboga por incentivos fiscales para sacar más vivienda al mercado del alquiler	26/09/2018	El Economista	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://www.economista.es/vivienda/noticias/9411315/09/18/El-Gobierno-ahora-descarta-penalizar-los-pisos-vacios-y-aboga-por-incentivos-fiscales-para-sacar-mas-vivienda-al-mercado-del-alquiler-.html">https://www.economista.es/vivienda/noticias/9411315/09/18/El-Gobierno-ahora-descarta-penalizar-los-pisos-vacios-y-aboga-por-incentivos-fiscales-para-sacar-mas-vivienda-al-mercado-del-alquiler-.html</a>
65	El Gobierno quiere facilitar la expropiación de pisos vacíos unificando la normativa autonómica de vivienda	05/10/2018	El Mundo	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/10/05/5bb66b1b22601d46698b46ac.html">https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/10/05/5bb66b1b22601d46698b46ac.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
81	El stock perpetuo: un tercio de las viviendas en España casi no tiene salida	30/10/2018	Cinco Días	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	<a href="https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/10/30/midiero/1540924791_386777.html">https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/10/30/midiero/1540924791_386777.html</a>
14	Barcelona comprará locales para luchar contra la gentrificación en el Raval y el Gòtic	05/08/2018	El Periódico	II.3 Contexto	<a href="https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180805/barcelona-comprara-locales-para-luchar-contrala-gentrificacion-en-el-ralav-y-el-gotic-6976539">https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180805/barcelona-comprara-locales-para-luchar-contrala-gentrificacion-en-el-ralav-y-el-gotic-6976539</a>
77	¿Por qué 10 anfitriones de Airbnb en Barcelona ganan 84.500 euros al día?	21/10/2018	El Periódico	II.3 Contexto	<a href="https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181021/quanancias-mayores-propietarios-airbnb-barcelona-7099989">https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181021/quanancias-mayores-propietarios-airbnb-barcelona-7099989</a>
17	La CNMC recurre la normativa de vivienda turística de Madrid, Bilbao y San Sebastián	07/08/2018	El Confidencial	II.3 Contexto	<a href="https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-07/la-cnmc-impugna-la-normativa-de-vivienda-turistica-de-madrid-bilbao-y-san-sebastian_1602024/">https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-07/la-cnmc-impugna-la-normativa-de-vivienda-turistica-de-madrid-bilbao-y-san-sebastian_1602024/</a>
19	En Galicia, más viviendas ruinosas; en Madrid, más pequeñas; en el País Vasco, más antiguas	12/08/2018	eldiario.es	II.3 Contexto	<a href="https://www.eldiario.es/economia/Galicia-viviendas-ruinosas-Madrid-Baleares_0_802120333.html">https://www.eldiario.es/economia/Galicia-viviendas-ruinosas-Madrid-Baleares_0_802120333.html</a>
20	El precio de los pisos y el IBI no van de la mano: ¿dónde se pagan más impuestos?	14/08/2018	El Confidencial	II.3 Contexto	<a href="https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-14/ibi-impuestos-vivienda-tributos_1596763/">https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-14/ibi-impuestos-vivienda-tributos_1596763/</a>
34	Azora levanta 750 millones para comprar 10.000 viviendas que destinará a alquiler	10/09/2018	El Confidencial	II.3 Contexto	<a href="https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-10/azora-alquiler-viviendas-pisos-cbre-global-investors-madison_1613679/">https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-10/azora-alquiler-viviendas-pisos-cbre-global-investors-madison_1613679/</a>
39	Fomento comienza a preparar la nueva Ley de Vivienda con una ronda de contactos con las CCAA	16/09/2018	Expansión	II.3 Contexto	<a href="https://amp.expansion.com/economia/2018/09/16/5b9e212dca4741d1368b45e0.html">https://amp.expansion.com/economia/2018/09/16/5b9e212dca4741d1368b45e0.html</a>
47	Más de diez años de la hipoteca inversa, ¿es buena idea convertir una vivienda en propiedad en un complemento para la pensión?	21/09/2018	El Economista	II.3 Contexto	<a href="https://www.economista.es/economia/noticias/9401766/09/18/Mas-de-diez-anos-de-la-hipoteca-inversa-es-buena-idea-convertir-una-vivienda-en-propiedad-en-un-complemento-para-la-pension.html">https://www.economista.es/economia/noticias/9401766/09/18/Mas-de-diez-anos-de-la-hipoteca-inversa-es-buena-idea-convertir-una-vivienda-en-propiedad-en-un-complemento-para-la-pension.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
58	La vivienda se encarece y el acceso a la compra se complica todavía más	01/10/2018	El País	II.3 Contexto	<a href="https://elpais.com/economia/2018/10/01/vivienda/1538378029_866490.html">https://elpais.com/economia/2018/10/01/vivienda/1538378029_866490.html</a>
76	La rentabilidad del alquiler de vivienda alcanza el 11%	20/10/2018	Expansión	II.3 Contexto	<a href="https://amp.expansion.com/economia/2018/10/20/5bc5577e2704e94128b46a6.html">https://amp.expansion.com/economia/2018/10/20/5bc5577e2704e94128b46a6.html</a>
21	Los informes que refutan a la CNMC: Airbnb sí infla el precio de la vivienda en EE UU	15/08/2018	El País	II.3 Contexto	<a href="https://elpais.com/economia/2018/08/14/actualidad/1534253546_081610.html">https://elpais.com/economia/2018/08/14/actualidad/1534253546_081610.html</a>
29	El BCE avisa de que la próxima crisis estará ligada al mercado inmobiliario	05/09/2018	eldiario.es	II.3 Contexto	<a href="https://www.eldiario.es/economia/BCE-proxima-crisis-mercado-inmobiliario_0_811219323.html">https://www.eldiario.es/economia/BCE-proxima-crisis-mercado-inmobiliario_0_811219323.html</a>
78	Las seis burbujas inmobiliarias que están a punto de estallar	21/10/2018	Público	II.3 Contexto	<a href="https://www.publico.es/economia/vivienda-seis-burbujas-inmobiliarias-punto-estallar.html">https://www.publico.es/economia/vivienda-seis-burbujas-inmobiliarias-punto-estallar.html</a>

### ***Línea III: Parque de emergencia habitacional.***

Sobre esta línea, se han encontrado noticias relacionadas con la creación de un parque de emergencias a largo plazo y el papel de los alojamientos temporales para responder a la emergencia habitacional, así como las medidas a corto plazo para paliar dicha emergencia y el rol que las entidades sociales pueden aportar para disminuir su impacto.

En la siguiente tabla, se detallan los artículos de esta línea ordenados por temas, con su enlace correspondiente y con el código con el que están referidos en el Anexo I:

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
56	Así será el nuevo plan del Cabanyal: seis aparcamientos, zonas verdes y más viviendas VPP	29/09/2018	València Extra	III.1 Creación de un parque permanente de alojamientos de emergencia	<a href="https://valenciaextra.com/es/nuevo-plan-cabanal/">https://valenciaextra.com/es/nuevo-plan-cabanal/</a>
41	Euskadi reserva cien pisos públicos para personas que duermen en la calle	17/09/2018	El Diario Vasco	III.1 Creación de un parque permanente de alojamientos de emergencia	<a href="https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/objetivo-personas-hogar-20180416123439-nt.html">https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/objetivo-personas-hogar-20180416123439-nt.html</a>
3	La unidad antidesahucios de Ada Colau duplica la asistencia a familias en riesgo en dos años	24/04/2018	eldiario.es	III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato	<a href="https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener_0_764323771.html">https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener_0_764323771.html</a>

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
82	Gobierno retira los recursos ante el TC de las leyes catalanas de emergencia habitacional tras acuerdo con Generalitat	02/11/2018	eldiario.es	III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato	<a href="https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat_0_831517349.html">https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat_0_831517349.html</a>
2	Cáritas acogerá a refugiados en sus viviendas sociales de La Victoria	18/04/2018	La Opinión de Málaga	III.3 Gestión directa o delegada mediante entidades sociales	<a href="https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/04/18/finalizan-obras-alojamientos-sociales-victoria/843341.html">https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/04/18/finalizan-obras-alojamientos-sociales-victoria/843341.html</a>
37	Europa pone contra las cuerdas a la banca y complica el desahucio de miles de familias	14/09/2018	El Confidencial	III.4 Contexto	<a href="https://www.elconfidencial.com/vivien-da/2018-09-14/clausulas-abusivas-desahucios-ejecuciones-hipotecarias_1615711/">https://www.elconfidencial.com/vivien-da/2018-09-14/clausulas-abusivas-desahucios-ejecuciones-hipotecarias_1615711/</a>
49	Más de 115.000 familias encausadas por 'okupar' casas tras quedarse sin techo	23/09/2018	Público	III.4 Contexto	<a href="https://www.publico.es/sociedad/vivien-da-115000-familias-encausadas-okupar-casas-quedarse-techo.html">https://www.publico.es/sociedad/vivien-da-115000-familias-encausadas-okupar-casas-quedarse-techo.html</a>
71	La creación de hogares sigue en mínimos y enciende las alarmas en la vivienda	13/10/2018	El Confidencial	III.4 Contexto	<a href="https://www.elconfidencial.com/economia/2018-10-13/hogares-poblacion-ine-envejecimiento-mayores-65-anos_1629931/">https://www.elconfidencial.com/economia/2018-10-13/hogares-poblacion-ine-envejecimiento-mayores-65-anos_1629931/</a>

***Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión.***

Para la última línea se han encontrado 3 noticias relacionadas. La primera trata sobre los intentos de mejorar la información disponible sobre vivienda turística, y las otras dos sobre la creación de oficinas para atender necesidades sobre la vivienda (venta de viviendas a la administración para su incorporación al parque público y/o movilización de la vivienda vacía).

En la siguiente tabla, se detallan los artículos de esta línea ordenados por temas, con su enlace correspondiente y con el código con el que están referidos en el Anexo I:

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Estrategia	Enlace
88	Una nueva oficina movilizará las viviendas vacías de la villa	08/11/2018	Deia	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	<a href="https://www.deia.eus/2018/11/08/bizkaia/bilbao/una-nueva-oficina-movilizará-las-viviendas-vacias-de-la-villa">https://www.deia.eus/2018/11/08/bizkaia/bilbao/una-nueva-oficina-movilizará-las-viviendas-vacias-de-la-villa</a>
93	Elche crea una oficina para atender solicitudes de venta de vivienda a la Generalitat para alquiler social	12/11/2018	Alicante Plaza	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	<a href="https://alicanteplaza.es/elche-crea-una-oficina-para-atender-solicitudes-de-venta-de-vivienda-a-la-generalitat-para-alquiler-social">https://alicanteplaza.es/elche-crea-una-oficina-para-atender-solicitudes-de-venta-de-vivienda-a-la-generalitat-para-alquiler-social</a>
94	Hacienda de Bizkaia habilita el modelo para obtener información sobre los alquileres turísticos	13/11/2018	Europa Press	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	<a href="https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/espana-verde/noticia-hacienda-bizkaia-habilita-modelo-obtener-informacion-alquileres-turisticos-20181113120127.html">https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/espana-verde/noticia-hacienda-bizkaia-habilita-modelo-obtener-informacion-alquileres-turisticos-20181113120127.html</a>

## **Conclusiones y propuestas**



## 9. Conclusiones generales

### 9.1. Conclusiones sobre la oferta residencial y las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid

#### *Parque residencial y mercado inmobiliario*

Tanto la oferta como la demanda de vivienda en la ciudad de Madrid presentan acusados contrastes en lo que se refiere a las necesidades de la población y lo que la ciudad ofrece para satisfacerlas. Como cualquier otra realidad urbana, la ciudad de Madrid puede ser entendida como un sistema de elevada complejidad que organiza a la población en función de sus rentas disponibles en localizaciones espaciales concretas. La evolución propia de este proceso, sin mayor mediación que las rentas y el mercado de precios, tiende a la homogeneización y simplificación de las diversas zonas de la ciudad, y, como consecuencia de ello, al incremento de la desigualdad intraurbana.

Así, existen diversas ciudades dentro de la ciudad que, en el caso de la ciudad de Madrid, se configuran espacialmente en tres grandes áreas: la almendra central, la periferia norte y la periferia sur. Como se muestra en la parte inicial del presente estudio, las situaciones son muy diferentes entre estas tres áreas en cualquiera de las variables analizadas -características del parque residencial existente, necesidades y características de la población residente, dinámica de los precios y del mercado inmobiliario o influencia de nuevos fenómenos, como la inadecuadamente denominada "economía colaborativa" que se traduce en la emergencia de las viviendas de uso turístico-. En la Tabla 53 y en la Tabla 54 se resumen algunas de estas variables, referidas respectivamente a la población y las condiciones del parque residencial, y a las rentas disponibles y precios del mercado inmobiliario.

POBLACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL	AC		PN		PS		TOTAL ciudad de Madrid	
	Almendra central		Periferia norte		Periferia sur			
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Población	980.823	30,82	795.526	25,00	1.405.826	44,18	<b>3.182.175</b>	<b>100,00</b>
Hogares	424.082	33,49	303.883	24,00	538.233	42,51	<b>1.266.198</b>	<b>100,00</b>
Tamaño medio hogar	2,31		2,62		2,61		<b>2,51</b>	
Viviendas familiares	535.285	34,96	351.425	22,95	644.240	42,08	<b>1.530.950</b>	<b>100,00</b>
Viviendas principales	443.895	82,93	314.150	89,39	562.480	87,31	<b>1.320.525</b>	<b>86,26</b>
Pequeñas (1 dormitorio)	55.665	12,54	20.120	6,40	33.250	5,91	<b>109.035</b>	<b>8,26</b>
Grandes (4 ó + dormitorios)	93.260	21,01	61.350	19,53	58.615	10,42	<b>213.225</b>	<b>16,15</b>
Con problemas de conservación	25.535	5,75	8.080	2,57	30.265	5,38	<b>63.880</b>	<b>4,84</b>
Viviendas vacías	60.065	11,22	26.825	7,63	66.205	10,28	<b>153.095</b>	<b>10,00</b>
Con problemas de conservación	6.795	11,31	1.200	4,47	7.830	11,83	<b>15.825</b>	<b>10,34</b>
Viviendas en alquiler	118.520	26,70	57.100	18,18	88.515	15,74	<b>264.135</b>	<b>20,00</b>
Con problemas de conservación	10.270	8,67	2.035	3,56	8.005	9,04	<b>20.310</b>	<b>7,69</b>
Viviendas con pagos pendientes	99.170	22,34	89.715	28,56	180.960	32,17	<b>369.845</b>	<b>28,01</b>

Tabla 53. Población y características del parque residencial por áreas de la ciudad de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2011 (vivienda) y Padrón 2017 (población). Destacados máximos (rojo) y mínimos (verde) para cada variable

La almendra central aparece, así, como un espacio privilegiado en el que las rentas medias y bajas cada vez tienen menores posibilidades de acceso, y que se encuentra sometido a dinámicas complejas entre las que destacan en los últimos años los procesos de turistificación y la canalización de flujos financieros internacionales en inversiones inmobiliarias. En todo caso, la

almendra central es el espacio de la ciudad con mayor diversidad y en el que los diferencias resultan más acusadas, como así lo reflejan la amplitud de la horquilla de las rentas de los hogares (29.570€ entre la renta máxima de 60.948€/hogar en el distrito de Chamartín y la renta mínima de 31.378€/hogar en el distrito Centro) y de los precios de venta (2.324€/m<sup>2</sup>) y alquiler (7,3€/m<sup>2</sup>) de vivienda, los más amplios de la ciudad. Esta diversidad se traduce también en una polarización muy acusada del parque residencial existente, con la mayor concentración de viviendas pequeñas (12,54% viviendas de 1 dormitorio) y grandes (21,01% viviendas de 4 o más dormitorios) de la ciudad; de viviendas en alquiler (26,70%), de viviendas vacías (11,22%) y de viviendas principales con problemas de conservación (5,75%).

La periferia norte concentra a las rentas medias y altas (la renta disponible del distrito de menor renta es la mayor de las tres áreas, con 36.833€/hogar en el distrito de Ciudad Lineal) y es el área que menor población aloja de la ciudad (25% de la población y 24% de los hogares) y en la que el parque residencial es de mayor calidad, con menor presencia de viviendas vacías (7,63%), y que presenta mejores condiciones. La presencia de viviendas con problemas de conservación es la menor de la ciudad, tanto para las principales (2,57%), como para las alquiladas (3,56%) y las vacías (4,47%).

RENTAS Y PRECIOS	AC	PN	PS	Horquilla (máx-mín)
	Almendra central	Periferia norte	Periferia sur	
<b>Renta neta disponible hogares (€/hogar)</b>				
Máximo (€/hogar)	60.948	56.444	34.753	26.195
Mínimo (€/hogar)	31.378	36.833	24.688	12.145
Horquilla (máx-mín)	29.570	19.611	10.065	-
<b>Precio medio alquiler (€/m<sup>2</sup>)</b>				
Máximo (€/m <sup>2</sup> )	22,3	17,0	13,8	8,5
Mínimo (€/m <sup>2</sup> )	15,0	12,7	10,0	5,0
Horquilla (máx-mín)	7,3	4,3	3,8	-
<b>Precio medio compra (€/m<sup>2</sup>)</b>				
Máximo (€/m <sup>2</sup> )	6.542	4.751	3.159	3.383
Mínimo (€/m <sup>2</sup> )	4.218	3.350	2.202	2.016
Horquilla (máx-mín)	2.324	1.401	957	-

Tabla 54. Rentas disponibles por hogar y precios de vivienda en venta y alquiler. Máximos y mínimos por zonas de la ciudad de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de Urban Audit 2015 e Idealista (primer trimestre de 2018). Destacados máximos (rojo) y mínimos (verde) para cada variable

Por su parte, la periferia sur aloja a casi la mitad de la población (44,2%) y de los hogares (42,5%) y viviendas (42,1%) de la ciudad y es el área de la ciudad más homogénea en la que se concentran la mayor parte de las clases populares de la ciudad, con disparidades menores que el resto de la ciudad en rentas de los hogares (diferencias entre máximo y mínimo por distrito de 10.065€/hogar) y precios de vivienda (con horquillas entre máximos y mínimos de 3,8€/m<sup>2</sup> para alquiler y 957€/m<sup>2</sup> para venta). En esta área, un porcentaje significativo de la población alojada en alquiler lo hace en viviendas con problemas de conservación (9,04%) y las viviendas vacías son las que se encuentran en peor estado de la ciudad (11,83% con problemas de conservación). Además, es el área en el que mayor número de hogares hipotecados para adquirir la propiedad de sus viviendas (32,17%).

Estas tres áreas, a pesar de su propia diversidad interna y de la variedad de situaciones existentes entre distritos y en el interior de los mismos, responden a lógicas distintas y, por tanto, las políticas públicas de vivienda que se aborden en ellas deberían adaptarse y matizarse en función del área en la que se desarrollen y tener como objetivo último el reequilibrio territorial y la necesaria corrección de la desigualdad creciente generada por la dinámica inherente a la dinámica urbana.

### ***Estimación de las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid***

El parque residencial de la ciudad de Madrid puede ser considerado un parque polarizado, en él que existen diversidad de situaciones, con contrastes acusados entre la Almendra central y la periferia, y en ésta última entre la Periferia norte y la Periferia sur. Por tanto, a pesar de poder cuantificarse en cifras globales para toda la ciudad, las necesidades de vivienda son muy diferentes entre distritos, y en ellos entre barrios administrativos, siendo infrecuente que aquello que resulta prioritario en la Almendra central, lo sea en la Periferia norte, en la Periferia sur y viceversa.

El mercado inmobiliario residencial, se encuentra sometido a variaciones crecientes con ciclos más cortos y causas que resultan difíciles de prever por las administraciones locales, dependiendo de causas macroeconómicas y, cada vez de forma más acusada, de los flujos de la economía internacional, sobre los que los ayuntamientos tienen pocas posibilidades de intervención ya que sus competencias son muy reducidas frente a las del estado y las comunidades autónomas. En este marco de cambios acelerados, en los que la vivienda está sufriendo fuertes tensiones poniendo en peligro su valor de uso y la posibilidad de que sus ocupantes tengan seguridad en la tenencia (ya sea en uso, alquiler u otras formas) y por tanto poniendo en peligro sus posibilidades de desarrollar un proyecto de vida estable, los ayuntamientos deben dirigir sus esfuerzos en materia de vivienda a colaborar con el resto de administraciones en crear un marco de estabilidad en la provisión de alojamiento y vivienda al margen de las coyunturas del mercado inmobiliario.

A continuación, se recoge el resumen de los datos más significativos aportados en el informe.

#### ***Nuevos hogares por crecimiento vegetativo y movimientos migratorios.***

Como se puede comprobar en la Tabla 55, según las proyecciones del Ayuntamiento de Madrid, se prevé un incremento de 102.000 hogares en los próximos 10 años. Sin embargo, este crecimiento tendrá una distribución desigual en lo que se refiere a la composición de los hogares, con reducciones en los hogares de mayor número de miembros (de 5 o más personas), crecimientos modestos en los de 4 personas, e incrementos muy importantes en los más pequeños, unipersonales o de 2 personas. Los datos han sido calculados a partir de la proyección de población facilitada por el Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Madrid y desagregada por tamaño del hogar para los periodos 2018-2023 y 2023-2027.

<i>Año</i>	<i>Total</i>	<i>1 persona</i>	<i>2 personas</i>	<i>3 personas</i>	<i>4 personas</i>	<i>5 personas o +</i>
Total hogares 2018	1.275.659	394.889	350.121	237.318	185.002	108.329
<b>Nuevos Hogares 2018-2023</b>	<b>55.234</b>	<b>30.739</b>	<b>19.320</b>	<b>8.031</b>	<b>1.688</b>	<b>-4.544</b>
Total Hogares 2023	1.330.893	425.628	369.441	245.349	186.690	103.786
<b>Nuevos Hogares 2023-2027</b>	<b>38.569</b>	<b>21.962</b>	<b>13.717</b>	<b>4.094</b>	<b>-712</b>	<b>-492</b>
Total Hogares 2027	1.378.356	454.736	387.546	250.863	185.898	99.313
<b>Total Nuevos Hogares 2018-2027</b>	<b>102.696</b>	<b>59.847</b>	<b>37.425</b>	<b>13.545</b>	<b>896</b>	<b>-9.017</b>

Tabla 55. Previsión de la necesidad de vivienda generada por nuevos hogares por tamaño del hogar, 2018-2027. Fuente: Elaboración propia a partir de la explotación estadística del Padrón Municipal de Habitantes revisado a 1 de enero de 2017 y estimación de hogares residentes en viviendas familiares del Área de Gobierno de Economía y Hacienda. Subdirección General de Estadística.

#### ***Lanzamientos***

Si bien al inicio de la crisis los lanzamientos más numerosos eran los hipotecarios, en los últimos años estos se han reducido significativamente y han aumentado exponencialmente los lanzamientos en viviendas arrendadas, que suponen en el periodo 2013-2017 el 76,16% del total (ver Tabla 56).

<b>Lanzamientos juzgados de Primera Instancia e Instrucción en el Partido Judicial de Madrid (Municipio de Madrid)*</b>						
Fuente: Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial						
	2013	2014	2015	2016	2017	Promedio
<b>Lanzamientos</b>						
Hipotecarios	1.501	1.176	698	718	654	<b>949</b>
LAU	3.137	3.067	3.134	2.624	2.713	<b>2.935</b>
<b>Total LAU + Hipotecarios</b>	<b>4.638</b>	<b>4.243</b>	<b>3.832</b>	<b>3.342</b>	<b>3.367</b>	<b>3.884</b>
% LAU	67,64	72,28	81,78	78,52	80,58	<b>76,16</b>

\* Lanzamientos de bienes inmuebles, sin distinción de si son fincas rústicas o urbanas, ni si es o no una vivienda

**Lanzamientos (NOTA OFICIAL DE LA ESTADÍSTICA)**

Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, o las resoluciones que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien sea ésta a la parte directamente o en el órgano judicial

Tabla 56. Lanzamientos de juzgados de Primera Instancia e Instrucción en el Partido Judicial de Madrid, 2013-2017. Fuente Elaboración propia a partir de Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales del CGPJ.

Aquí se recogen los lanzamientos en juzgados de Primera Instancia e Instrucción en el Partido Judicial de Madrid (coincidente con el término municipal) en el período 2013-2017, obtenido de la base de datos del CGPJ *Datos sobre el efecto de la crisis en los organismos judiciales*. En esta estadística, no se diferencian los lanzamientos por fincas rústicas o urbanas, ni son viviendas o no o personas físicas o jurídicas. En el capítulo 4, se incluye una estadística de ejecuciones hipotecarias de la Comunidad de Madrid en el período 2014-2017 en la que sí es posible caracterizar entre personas físicas y jurídicas y tipo de inmueble, pero no es posible desagregar el dato para el Municipio de Madrid y no incluye Los lanzamientos debidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

**Hogares con hacinamiento e infraocupación**

Los hogares con hacinamiento severo, con menos de 10m<sup>2</sup> por habitante, eran 32.725 en 2011, un 2,5% del total (ver Tabla 57). Los hogares infraocupados, con más de 90m<sup>2</sup> por habitante eran, también en 2011, 72.880, que suponen un 5,5% del total. Al igual que ocurre con otras de las variables analizadas, la superficie disponible de vivienda por habitante muestra la significativa polarización existente en el parque residencial de la ciudad de Madrid. Los datos presentados se han elaborado a partir del Censo de Población y Vivienda 2011 según la metodología de cálculo descrita en el capítulo 4. Para este resumen se ha elegido el cálculo por superficie útil, en el capítulo 4 se puede consultar el cálculo por número de dormitorios.

<b>Hacinamiento e infraocupación de hogares por superficie útil por habitante</b>		
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2011		
<b>Hacinamiento</b>	<b>Hogares</b>	<b>% del total</b>
Severo por superficie útil/hab (<10 m2)	32.725	2,5%
Relativo por superficie útil/hab (10-15 m2)	120.370	9,1%
<b>Total por superficie útil/hab</b>	<b>153.095</b>	<b>11,6%</b>
<b>Infraocupación</b>		
Por superficie útil/hab (> 45 m2)	419.895	31,8%
Por superficie útil/hab (> 90 m2)	72.880	5,5%
<b>Total por superficie útil/hab</b>	<b>492.775</b>	<b>37,3%</b>

Tabla 57. Hacinamiento e infraocupación de hogares por superficie útil por habitante. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

### Infravivienda

Según el Censo de 2011 (Tabla 58), aún existían en ese año en la ciudad de Madrid 10.745 viviendas principales sin inodoro y/o ducha. Además, 13.995 viviendas tenían superficies inferiores a 30m<sup>2</sup>, por lo que es de esperar que un número significativo de ellas incumplan las condiciones de vivienda mínima del PGOU97 de Madrid. Los datos han sido elaborados a partir del Censo de Población y Vivienda 2011, debiendo señalarse que el dato sólo está disponible para viviendas principales. Se ha considerado como infravivienda cualquiera que no cuente con inodoro y/o ducha o que tenga menos de 30m<sup>2</sup> de superficie.

<b>Datos básicos del parque edificado Ciudad de Madrid 2011 - Infravivienda</b>								
Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011								
	Principales		Uso del parque Secundarias		Vacías		TOTAL Familiares	
	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE</b>	<b>1.320.530</b>	<b>86,26</b>	<b>57.325</b>	<b>3,74</b>	<b>153.100</b>	<b>10,00</b>	<b>1.530.955</b>	<b>100</b>
Viviendas en alquiler*	264.130	20,00						
Hipoteca con pagos pendientes*	369.860	28,01						
<b>[INF] Infravivienda*</b>								
(4) Sin inodoro y/o ducha	10.745	0,81						
(5) <30m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	13.995	1,06						

\* Datos disponibles sólo para viviendas principales

<sup>(1)</sup> Datos de viv. <25m<sup>2</sup> (viv. mínima según PG97) no disponibles en Censo 2011

<sup>(2)</sup> % de parque de intervención prioritaria sobre el total de viviendas por uso

Tabla 58. Parque de infraviviendas. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

### Viviendas con carencias de conservación y accesibilidad

El mayor problema tanto por el número de viviendas, como por las implicaciones que tiene en la calidad de vida de los ciudadanos, eran en 2011 los problemas de accesibilidad, existiendo 368.000 viviendas familiares de 4 o más plantas sin ascensor (el 25,24% del total), de las cuales 328.000 eran viviendas principales y 45.000 se encontraban vacías. En relación al estado de conservación del parque, 82.000 viviendas presentaban problemas de conservación (el 5,42% del total), de las cuales 63.000 eran viviendas principales y 15.000 se encontraban desocupadas (Tabla 59). Un total de 44.000 viviendas presentaban carencias de ambos tipos simultáneamente lo que suponía el 2,93% del total. Los datos han sido elaborados a partir del Censo de Población y Vivienda 2011. Para el estado de conservación, se han considerado aquellas en estado ruinoso, malo o deficiente. Para la accesibilidad, aquellas con 4 o más plantas sin ascensor.

<b>Datos básicos del parque edificado Ciudad de Madrid 2011 - Carencias vivienda</b>								
Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011								
	Principales		Uso del parque Secundarias		Vacías		TOTAL Familiares	
	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>	Nº	% <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE</b>	<b>1.320.530</b>	<b>86,26</b>	<b>57.325</b>	<b>3,74</b>	<b>153.100</b>	<b>10,00</b>	<b>1.530.955</b>	<b>100</b>
Viviendas en alquiler*	264.130	20,00						
Hipoteca con pagos pendientes*	369.860	28,01						
<b>[EC] Carencias de conservación del edificio</b>								
Ruinoso	2.385	0,18	135	0,24	925	0,60	3.445	0,23
Malo	8.765	0,66	680	1,19	3.255	2,13	12.700	0,83
Deficiente	52.735	3,99	2.390	4,17	11.650	7,61	66.775	4,36
(1) Ruinoso, malo o deficiente	<b>63.885</b>	<b>4,84</b>	<b>3.205</b>	<b>5,59</b>	<b>15.830</b>	<b>10,34</b>	<b>82.920</b>	<b>5,42</b>
Ruinoso, malo o deficiente en alquiler*	20.315	1,54						
Ruinoso, malo o deficiente, hipoteca con pagos pendientes*	15.260	1,16						
<b>[ACC] Carencias de accesibilidad del edificio</b>								
(2) 4 o más plantas sin ascensor	<b>328.440</b>	<b>24,87</b>	<b>12.345</b>	<b>21,54</b>	<b>45.685</b>	<b>29,84</b>	<b>386.470</b>	<b>25,24</b>
4 o más plantas sin ascensor y con algún miembro del hogar de 65 o más años*	168.635	12,77						
<b>[EC] + [ACC] Carencias de conservación y accesibilidad simultáneamente</b>								
(3) En edificios con carencias de conservación (R+M+D) y de 4 o más plantas	<b>35.210</b>	<b>2,67</b>	<b>1.970</b>	<b>3,44</b>	<b>7.615</b>	<b>4,97</b>	<b>44.795</b>	<b>2,93</b>

Tabla 59. Viviendas con carencias de conservación, accesibilidad y ambas simultáneamente. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

## 9.2. Conclusiones sobre el mercado de vivienda

Si alguno de nuestros análisis refleja las dificultades para acceder al mercado inmobiliario de las familias madrileñas y las fuertes diferencias entre distritos (y es de esperar que entre barrios) es el análisis del mercado inmobiliario que se recoge en el capítulo 5 del presente documento, en el que se analiza la capacidad de acceder, dentro del propio distrito a la oferta de vivienda en venta y alquiler reflejada por dos valores:

- El valor medio de una vivienda tipo de las siguientes características: dos dormitorios, edificio colectivo, segunda mano, en buen estado y accesible.
- El valor mínimo representativo, representado por la media de las 10 ofertas más bajas de una vivienda de características semejantes, pero de menor precio y tamaño (se incluyen viviendas desde 45 m<sup>2</sup>).

Aquí recuperamos el gráfico elaborado para la ciudad de Madrid (Gráfico 105). En dicho gráfico están representadas todas las secciones censales por deciles de renta<sup>18</sup> (barras grises), por lo que el reparto es homogéneo y equivalente al 10% de la población de la ciudad. Estos tramos de renta se han transformado en IPREM para su mejor comparación con los módulos de oferta de vivienda protegida. Sobre este gráfico se superponen (líneas punteadas en negro) las escalas de cobertura de la vivienda municipal:

- Hasta 2,5 IPREM, está la cobertura efectiva que actualmente tiene la EMVS.
- Hasta 3,5 IPREM, la que permite su reglamento.
- Hasta 5,5 IPREM, la cobertura máxima definida por la normativa de la CM.

Dentro de la cobertura efectiva actual de la EMVS, se encuentran los dos primeros deciles de renta de la ciudad. No obstante, su reglamento permite llegar hasta el cuarto decil municipal. Adicionalmente a estas “marcas”, se incorporan al gráfico las rentas de acceso al mercado de la vivienda, bien en venta o bien en alquiler<sup>19</sup>. Si observamos las rentas medias de acceso al mercado para toda la ciudad (líneas punteadas verdes), se ve que son muy altas, dejando 9 deciles (equivalente al 90% de la población) sin acceso a ese precio medio.

Sin embargo, la realidad es muy diferente según las zonas de la ciudad o los distritos. Por ello se representan en el gráfico las rentas mínimas de acceso a la vivienda en los distritos de precios más bajos. El acceso al mercado en alquiler en Villaverde (en rojo), ubicado a partir del quinto decil marcaría el precio de alquiler más bajo de la ciudad, mientras que el precio más bajo en venta se encuentra en Puente de Vallecas (en naranja), ubicado a partir del cuarto decil, justo donde termina la cobertura posible de la EMVS. Este comportamiento explica los movimientos dentro de la ciudad, muchas familias no pueden permitirse acceder a la vivienda en su propio distrito, pero se mueven a otro si les es accesible. De igual manera hay que reseñar que en la fecha de realización del estudio de mercado había muchos distritos en los que el esfuerzo de compra de vivienda era menor que el esfuerzo de una vivienda de alquiler.

Como resumen del desigual ajuste/desajuste del mercado entre los distritos y las áreas urbanas de Madrid, vamos a utilizar tres distritos madrileños. Chamberí como distrito representativo de la almendra central (interior a la M-30, formada por los distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí), Puente de Vallecas perteneciente a la periferia sur, dentro del área formada por la A2 y la A5 (Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas Canillejas) y Hortaleza, perteneciente a la periferia al norte dentro del arco formado por la A2 y la A5 (que incluye los distritos Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Ciudad Lineal y Barajas).

<sup>18</sup> Expresados en frecuencia de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM.

<sup>19</sup> Los precios del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com) son de febrero de 2018 y no reflejan las variaciones del mercado del alquiler que se han seguido produciendo desde entonces.

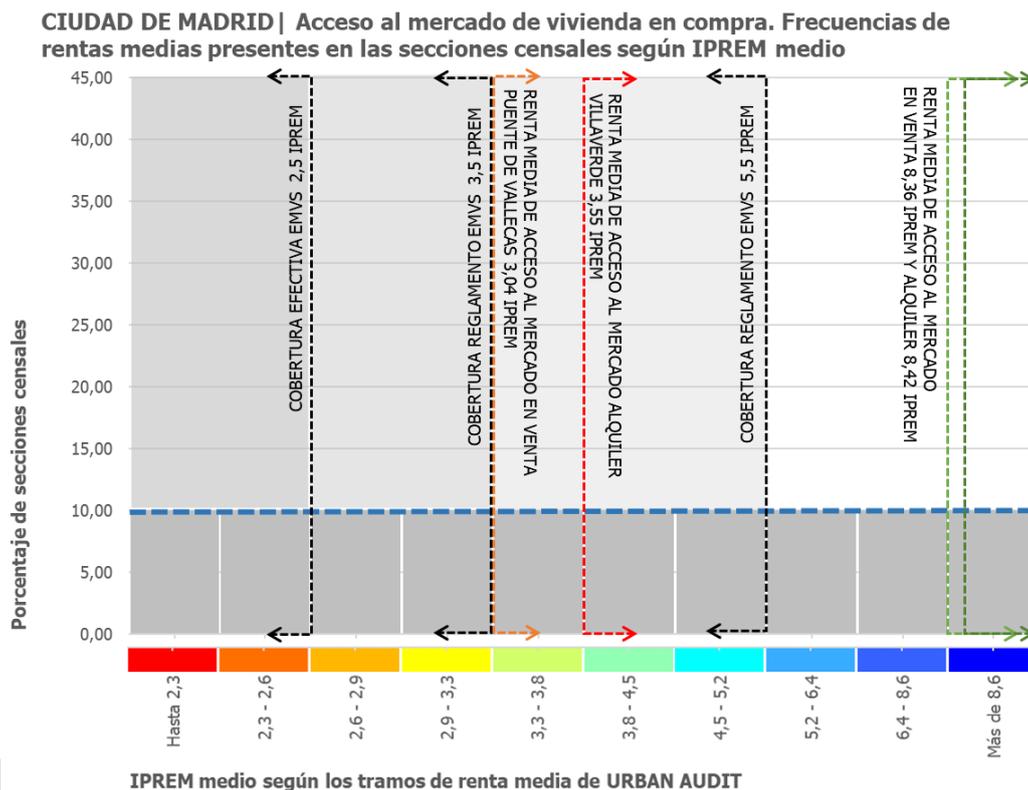
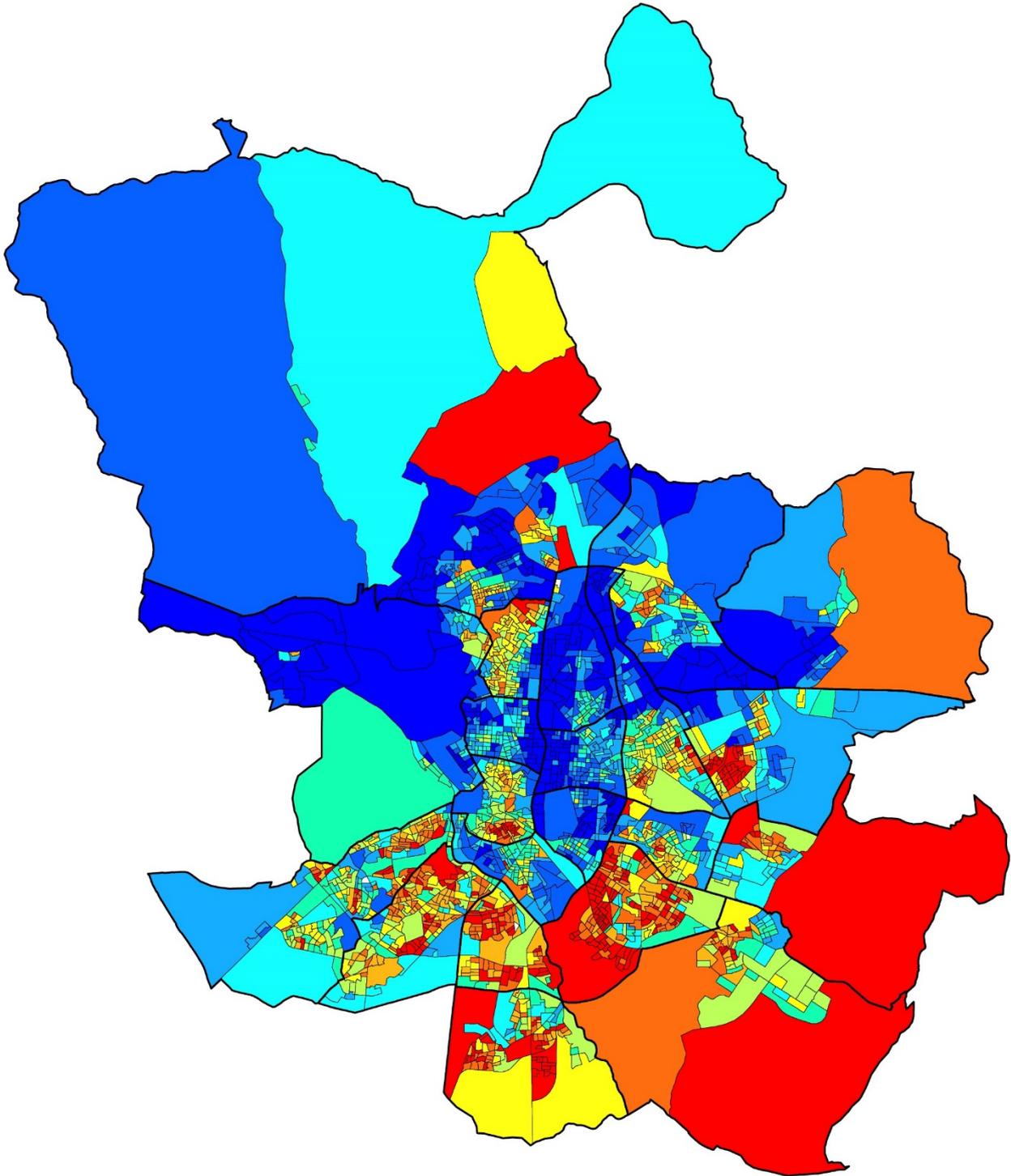


Gráfico 105. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler (promedio y distrito más asequible) en Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

De la almendra central se ha elegido Chamberí que representa de forma bastante fiel el comportamiento de los distritos de esta zona (Arganzuela presenta algunas diferencias y Centro y Tetuán, comportamientos distintos a este), con las rentas más bien acumuladas hacia los 5 últimos deciles. Este distrito no tiene valores dentro de los cuatro primeros deciles municipales (por debajo de los 3,5 IPREM que cubre el mandato de la EMVS), aunque las rentas de los deciles 5 y 6 dejarían a cerca de un equivalente del 20% de la población fuera del acceso mínimo al alquiler, a los que habría que sumar el equivalente al 25% de secciones censales incluidas en el decil 7, que no alcanzarían la renta mínima para el acceso compra a la vivienda (ver Gráfico 106).

Para la periferia norte, se ha escogido el distrito de Hortaleza, que cuenta con una estructura de población y precios similar a los de Fuencarral-El pardo o Ciudad Lineal (menos a Moncloa-Aravaca o Barajas). Este distrito tiene un reparto homogéneo de las rentas, cercano al promedio de la ciudad (aunque sin secciones censales en el primer decil municipal). El 5º decil quedaría fuera del acceso mínimo en compra y el 5º y el 6º (ambos fuera del límite de 3,5 IPREM de la cobertura EMVS) fuera del acceso mínimo en alquiler (ver Gráfico 107).

Para la periferia sur, se ha escogido Puente de Vallecas, uno de los distritos con los precios más bajos y la mayor cantidad de secciones censales en los primeros deciles (junto a Villaverde). Su comportamiento es similar a Villaverde, pero también a Usera o Carabanchel y algo menos al resto de distritos de esta periferia sur (a medio camino entre estos y el distrito de Hortaleza). En este distrito hay un acceso mínimo en compra para todas las rentas (hay que señalar que dentro de este 1º decil con un 45% de población equivalente hay rentas mucho más bajas que les impedirían el acceso) y la renta media del precio de vivienda (más baja que la mínima en otros distritos), permite (a partir del 5 decil municipal). Para el mercado del alquiler, sin embargo, la renta mínima de acceso se ubica a partir del 6 decil (parecido a los otros distritos).



DECIL	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM
1	Hasta 26.690 €	22.343,20	Hasta 21.215 €	Hasta 2,3
2	26.690 - 29.625 €	25.091,80	21.215 - 23.140 €	2,3 - 2,6
3	29.625 - 32.915 €	28.172,90	23.140 - 25.295 €	2,6 - 2,9
4	32.915 - 36.676 €	31.695,10	25.295 - 27.760 €	2,9 - 3,3
5	36.676 - 41.895 €	36.582,70	27.760 - 31.040 €	3,3 - 3,8
6	41.895 - 48.299 €	42.788,70	31.040 - 34.950 €	3,8 - 4,5
7	48.299 - 55.923 €	50.412,60	34.950 - 39.755 €	4,5 - 5,2
8	55.923 - 66.520 €	61.009,60	39.755 - 46.300 €	5,2 - 6,4
9	66.520 - 88.497 €	82.986,60	46.300 - 58.390 €	6,4 - 8,6
10	Más de 88.497 €		Más de 58.390 €	Más de 8,6

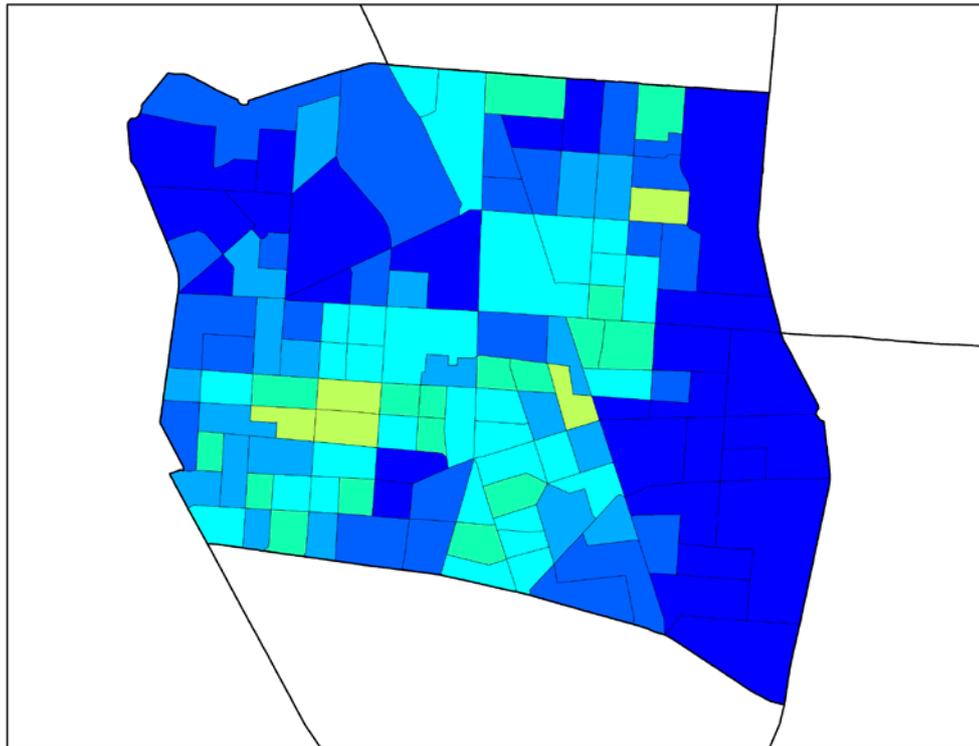
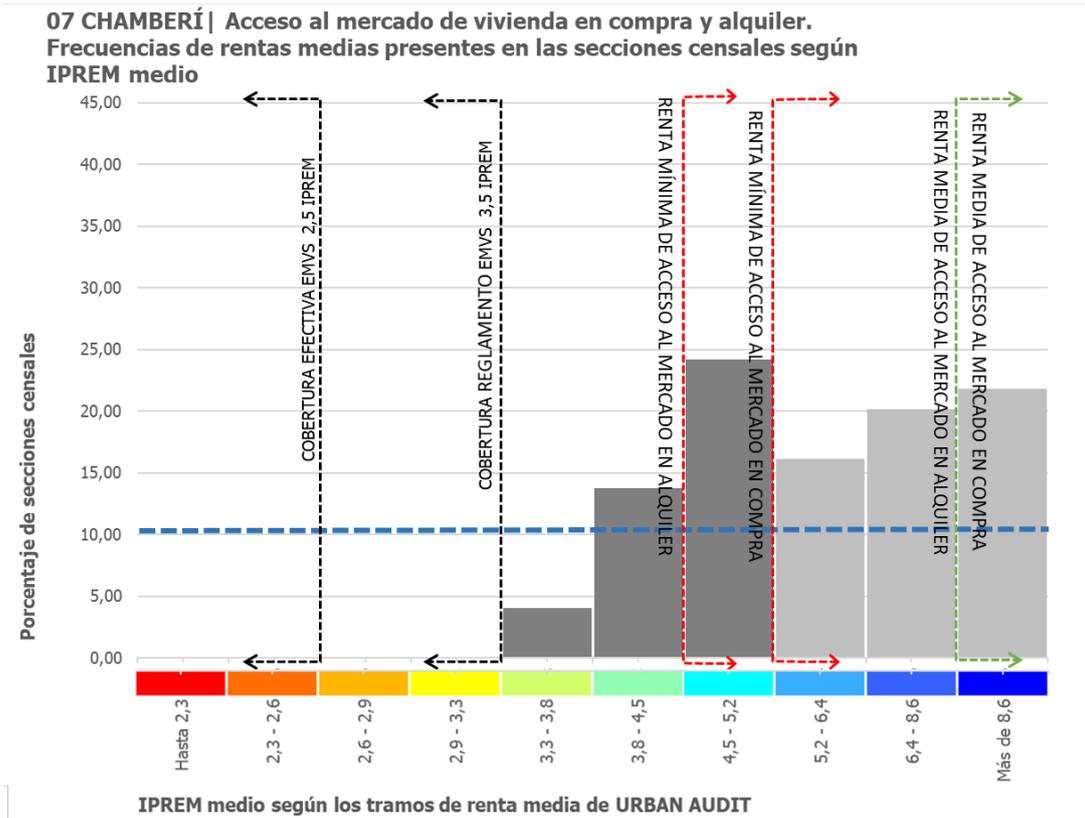
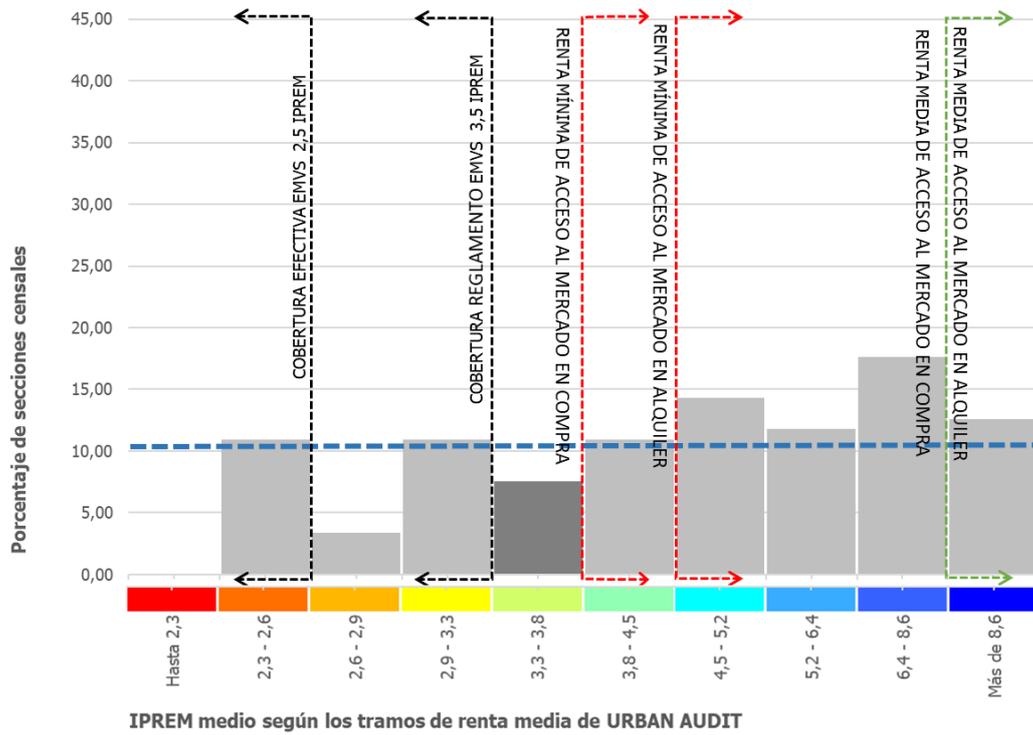


Gráfico 106. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Chamberí. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**16 HORTALEZA | Acceso al mercado de vivienda en compra y alquiler.**  
**Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**



IPREM medio según los tramos de renta media de URBAN AUDIT

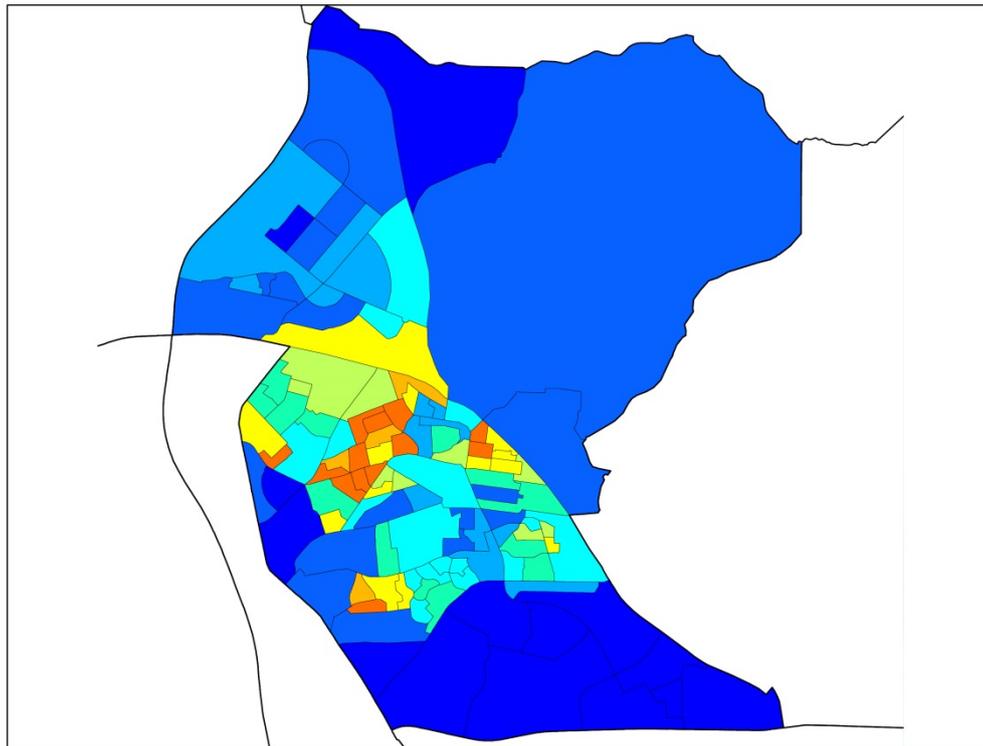


Gráfico 107. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Hortaleza. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

**13 PUENTE DE VALLECAS | Acceso al mercado de vivienda en compra y alquiler.**  
**Frecuencias de rentas medias presentes en las secciones censales según IPREM medio**

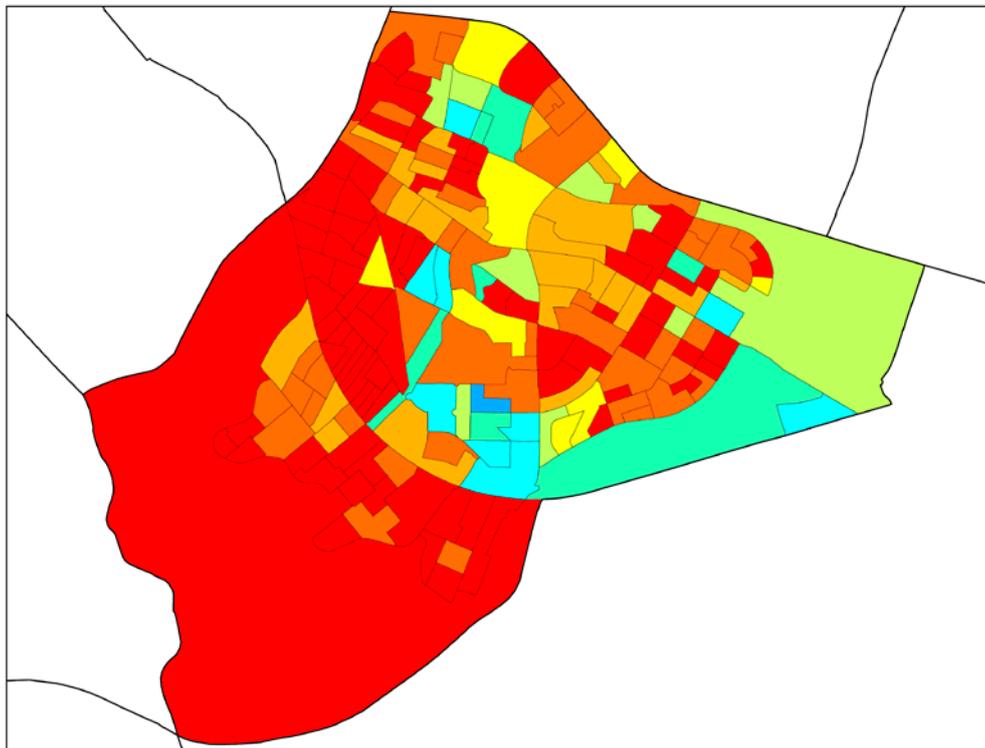
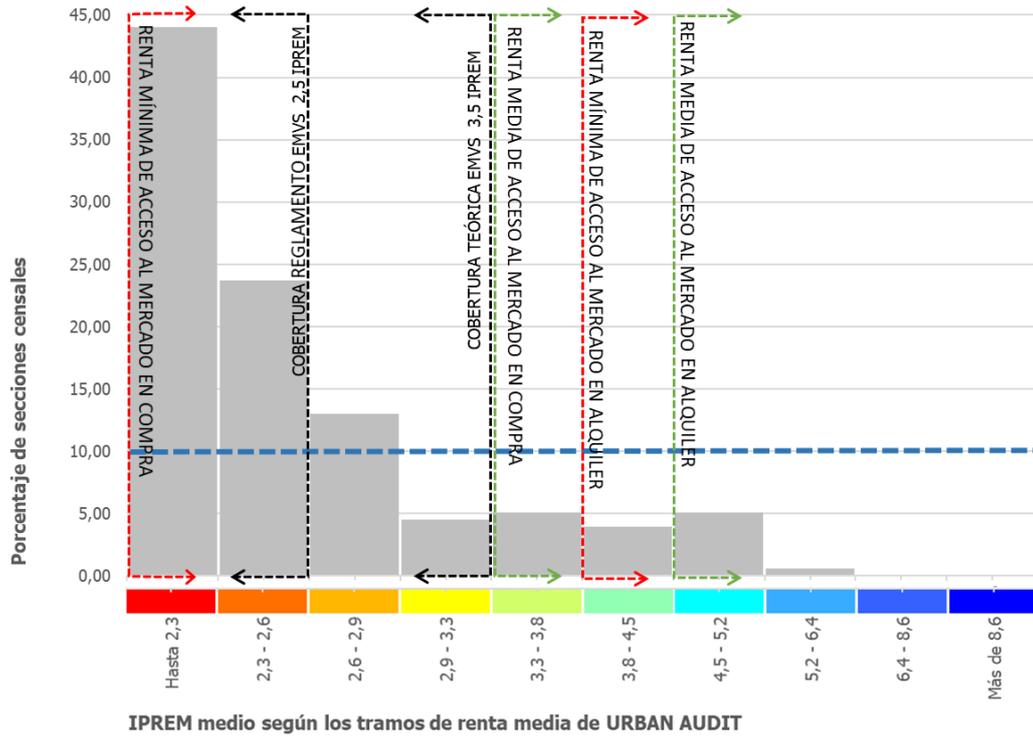


Gráfico 108. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Puente de Vallecas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 (INE) y del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

### 9.3. Conclusiones sobre el marco jurídico y normativo

El marco competencial básico en materia de vivienda determina formalmente que se trata de una competencia atribuida en exclusiva a las comunidades autónomas, según lo determinado en el marco constitucional vigente (art. 148.1.3). Sin embargo, las múltiples dimensiones que afectan de forma directa o indirecta a la producción de vivienda y la regulación de su acceso, junto a la realidad dual y contradictoria del mercado residencial, entendido éste por un lado como el medio de proveer del alojamiento necesario para el desarrollo de la vida de las personas, y por otro como sector básico de la actividad económica del país, hacen que buena parte de las políticas públicas, y no sólo las dedicadas específicamente a vivienda, en los distintos niveles administrativos (estatal, autonómico y local) interfieran o participen en el mercado residencial y por tanto en las posibilidades de acceso a la vivienda de la ciudadanía.

Los temas fundamentales que afectan de forma sustantiva al desarrollo de la política pública de vivienda residen en regulaciones estatales (ordenación del crédito, arrendamientos, enjuiciamiento civil, propiedad horizontal, derechos y deberes de la propiedad...) o autonómicas, que tienen las competencias en políticas de vivienda y que, en el caso de la Comunidad de Madrid y a diferencia de otras comunidades autónomas, la administración autonómica no ejerce de forma significativa. La Comunidad de Madrid carece de una ley de vivienda, las regulaciones existentes son antiguas o se muestran escasamente operativas para la realidad madrileña actual. A todo ello se unen los diversos cambios legislativos que se han efectuado con los diversos gobiernos del estado, especialmente tras la crisis inmobiliaria de 2007, y que han contribuido al desmantelamiento del modelo de vivienda de protección oficial en propiedad existente en España desde finales de los años 70 del siglo XX, sin que la propuesta de un nuevo modelo, basado en la rehabilitación, la regeneración urbana y la vivienda de titularidad pública en alquiler, reciba los recursos suficientes ni responda a una visión integrada de la realidad de nuestras ciudades y por una apuesta decidida por la reconversión del sector inmobiliario, como sería deseable y necesario.

A falta de un marco normativo adecuado, fruto de la superposición de diversas regulaciones que responden a objetivos dispares, se hace difícil que las administraciones locales puedan desarrollar plenamente las competencias que sí tienen atribuidas (promoción y gestión del parque público de vivienda, gestión de los patrimonios municipales de suelo, rehabilitación, el planeamiento urbano y la gestión urbanística, o la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social), situación a la que se han añadido dificultades adicionales con las limitaciones presupuestarias introducidas por la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

### 9.4. Conclusiones relativas a la Gestión de la vivienda y el suelo en el Ayuntamiento de Madrid

Analizando los datos de gestión de vivienda y suelo proporcionados por las distintas áreas, se pueden destacar las siguientes conclusiones.

#### *Demanda de vivienda municipal*

Las personas inscritas para obtener una vivienda municipal son (final de 2018) de 26.159 personas, que, frente a las 2.981 adjudicaciones realizadas a lo largo de la legislatura municipal, supone que existe una cobertura del 11% de la demanda total. El grueso de dichas solicitudes proviene de los distritos de la periferia sur<sup>20</sup> y el 62% de los mismos tiene ingresos menores a 0,75

---

<sup>20</sup> A efectos de estas conclusiones se han agrupado los distritos en tres grandes zonas más o menos homogéneas: La Almendra Central interior a la M-30 (formada por los distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí), la periferia al Sur del eje formado por la A2 y la A5 (formada por los distritos de

IPREM (unos 11.500 € brutos al año para una familia de dos adultos y un menor en la que solo traiga uno de ellos).

Teniendo en cuenta que si dividimos la renta de los habitantes de Madrid en deciles (como vimos en el capítulo 5), el primero de ellos abarca hasta 2,3 veces el IPREM, lo que supone que el 96% de los solicitantes de una vivienda municipal entrarían en él. Por tanto, la EMVS sólo está logrando atender al segmento de la población más vulnerable, a pesar de que por sus estatutos podría alcanzar hasta el 3,5 IPREM.

Si nos detenemos en el perfil de los adjudicatarios de una vivienda EMVS podemos comprobar como la emergencia residencial copa casi toda la oferta de vivienda producida por el Ayuntamiento. Casi un 50% de dichas personas recibe la vivienda a través del programa de atención prioritaria, destinado a atender a los casos especialmente vulnerables y el 92% de las familias que acceden tienen ingresos menores a 0,75 IPREM. Si analizamos el programa general (un 38% de las adjudicaciones), el 88% de los adjudicatarios cuenta con ingresos que van desde el 0,75 hasta 2 IPREM. Lo anterior evidencia que para que la oferta de la EMVS vaya más allá de la emergencia, es necesario ampliar de forma significativa el parque de vivienda y los recursos destinados para ello, o bien plantear otros modelos de asignación de alojamientos que puedan atender la emergencia residencial (servicios sociales vía alojamientos temporales con acompañamiento, por ejemplo), de forma que puedan atenderse las necesidades de vivienda ajenas a la emergencia social, sin dejar de atenderla. También aparece como posible el desarrollo de mecanismos para proteger el alquiler (un programa ALMA evolucionado), que permitan facilitar el acceso a una vivienda asequible a un rango mayor de familias e ingresos.

Con relación a la distribución territorial de las adjudicaciones realizadas en este mandato municipal, podemos ver que el grueso de ellas, un 78% se ubican en la periferia sur y sólo un 12% en la norte y un 10% en el centro.

### ***El parque de vivienda municipal existente***

El parque de vivienda municipal cuenta actualmente con 6.501 viviendas en alquiler, de las cuales 2.891 se han adjudicado en este mandato, un 44% del total. Con relación al parque de viviendas principales de la ciudad (1.530.950 viviendas), supone un exiguo 0,49% al que, si sumamos las 23.213 viviendas propiedad de la Comunidad de Madrid (bien en alquiler o bien en derecho de superficie), resulta en que el parque de vivienda pública es tan solo de un 2,25%, muy lejos de estándares europeos de referencia que se sitúan cerca del 30%.

A lo exiguo de la dimensión del parque, se suma lo desequilibrado de su distribución espacial. Aunque el centro aún conserva un 23% de las viviendas municipales, gracias a numerosos proyectos antiguos, el norte apenas alberga el 9% de las viviendas, mientras que el sur cuenta con el 68% del parque total.

### ***El parque municipal en ejecución, tamaño y tipologías***

Adicionalmente al parque existente, en la actual legislatura, se ha planeado la construcción de 2.076 viviendas municipales nuevas para destinarlas al alquiler de las que el 70% de las mismas está con la obra en ejecución o adjudicada. El 96% de dichas viviendas se está construyendo en la periferia sur (un 64% en Puente de Vallecas), pero no existen promociones en la periferia norte, lo que continúa agravando el desequilibrio territorial de la oferta territorial.

---

Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas Canillejas) y la periferia al Norte del eje A2-A5 (que incluye los distritos Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Ciudad Lineal y Barajas).

Cuando analizamos los proyectos de vivienda municipal en ejecución, muestran una mezcla tipológica (número de dormitorios) equilibrada con la demanda (ver Tabla 60). Es decir, las promociones en ejecución se ajustan a las necesidades demandadas a la EMVS.

nº de dormitorios	Demanda de vivienda EMVS	Promociones EMVS
1 dormitorio	18%	22%
2 dormitorios	50%	55%
3 dormitorios	28%	22%
4 dormitorios	5%	1%

Tabla 60. Tipologías de vivienda (por nº dormitorios) demandadas por los solicitantes de vivienda EMVS y presentes en las promociones en ejecución de la EMVS. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de la EMVS (RPSV) a 28 de febrero de 2018 y de las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

Si analizamos el tamaño de dichas promociones y lo comparamos con las recomendaciones hechas por las *Normas para la redacción de proyectos* de la EMVS y con los mínimos exigidos por la Ordenanza VPO, encontramos que existe margen para optimizar el tamaño de la vivienda, reduciendo su tamaño hasta ajustarlo al límite normativo, a fin de poder hacer un mayor número de viviendas. Estos incrementos podrían ser de un 10% de la superficie cuando hablamos de tipologías de 1 o 2 dormitorios y de hasta un 18% en tipologías de 3 y 4 dormitorios (ver Tabla 61).

Tipología	Tamaño medio promociones EMVS	Tamaño recomendado por <i>Normas para la redacción de proyectos de la EMVS</i>			Tamaño mínimo exigido por la Ordenanza VPO		
		Tamaño	Diferencia	Porcentaje	Tamaño	Diferencia	Porcentaje
1D	44 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	+1 m <sup>2</sup>	2%	40 m <sup>2</sup>	+4 m <sup>2</sup>	9%
2D	56 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	0%	50 m <sup>2</sup>	+6 m <sup>2</sup>	11%
3D	73 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>	0%	60 m <sup>2</sup>	+13 m <sup>2</sup>	17%
4D	84 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>	0%	70 m <sup>2</sup>	+14 m <sup>2</sup>	18%

Tabla 61. Comparativa de tamaños de vivienda de promociones en ejecución con los recomendados por la EMVS y el mínimo exigido por la Ordenanza VPO. Fuente: Elaboración propia a partir de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS, NRP V05 de agosto 2017 y las memorias de proyectos de las promociones en marcha de la EMVS disponibles en su web.

Otra forma de optimar las promociones, sería a través del ajuste las ratios de superficie construida sobre rasante respecto de la superficie útil que (ver las *Normas para la redacción de proyectos* de la EMVS), se recomienda sea de 1,4 veces. En los proyectos en ejecución analizados el promedio es de 1,57, llegando en algún caso casi hasta el 1,8. Aunque, según las condiciones de cada proyecto, puede ser difícil el ajuste, la optimización de los diseños para ajustarlos al máximo, permitiría una mejora en el número de viviendas ofertadas.

### ***El suelo disponible y las proyecciones de vivienda***

El suelo del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) disponible para hacer vivienda, tiene en estos momentos una capacidad de unos 134.476 m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad para vivienda protegida (un tercio del total) y de 272.133 m<sup>2</sup> construidos para vivienda libre (los dos tercios restantes). Aquí también se repite un patrón de desequilibrio territorial, puesto que el 100% del suelo para vivienda protegida está en la periferia sur (un 84% en Vicálvaro), mientras que el suelo de vivienda libre está más repartido con un 26% en la periferia norte, un 28% en la almendra central y un 46% en la periferia sur.

Resulta por tanto, de gran interés, la posibilidad de desarrollar fórmulas de gestión para que el suelo de vivienda libre pueda ser cedido a la EMVS para desarrollar “vivienda municipal”, buscando por un lado, reequilibrar la distribución territorial del parque y, por el otro, aprovechar las menores restricciones normativas del suelo libre para ensayar nuevas tipologías y modelos de gestión.

Desde el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, se ha proporcionado una estimación de los suelos que se van a incorporar al PMS en los próximos 4 años. Según dicha estimación se obtendrían unos 80.306 m<sup>2</sup> construidos adicionales para vivienda protegida y otros 45.058 m<sup>2</sup> construidos para vivienda libre. Estos suelos incidirán en el reequilibrio territorial al encontrarse muchos de ellos en la almendra central (Paseo de la Dirección o Mahou- Calderón, por ejemplo).

A partir de esta estimación y del suelo remanente actualmente existente, se han elaborado las proyecciones de crecimiento del parque para el período 2018-2023. Si mantenemos la mezcla de tipologías actualmente demandada/en ejecución, y comparamos el escenario más desfavorable (qué sólo se pueda desarrollar el suelo de vivienda protegida con un tamaño de vivienda promedio similar al actual<sup>21</sup>) con el más favorable (desarrollando suelo de vivienda protegida más suelo de vivienda libre con un tamaño de vivienda optimizado para ajustarse al máximo a la Ordenanza VPO22), tendremos una diferencia de 5.903 viviendas.

Es decir, en la hipótesis de menor desarrollo, el parque municipal crecería un 60% el tamaño actual (10.750 viviendas), mientras que en la de mayor intensidad lo haría cerca de una vez y media (16.653 viviendas), mejorando además el porcentaje de viviendas promovidas tanto en la periferia norte (donde pasaría de un 6% a un 10%) como en la almendra central (de un 16% a un 22%).

---

<sup>21</sup> El Escenario III con viviendas de 91 m<sup>2</sup> promedio.

<sup>22</sup> El Escenario IV con viviendas de 68 m<sup>2</sup> promedio.

## 10. Líneas de acción en materia de vivienda propuestas para el Ayuntamiento de Madrid

En este apartado se recogen una batería de medidas que desde este trabajo de investigación se consideran (a modo de recomendaciones) de posible aplicación en la acción municipal sobre vivienda. Seguramente, distintas zonas de la ciudad requieren de distintas medidas y es en la combinación de las mismas que se puede avanzar hacia el reequilibrio territorial.

### **Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda**

- **I.1 Ampliación del parque municipal mediante obra nueva.**
  - **I.1.A** Promoción directa de vivienda en suelo calificado para vivienda libre y de protección.
  - **I.1.B** Promoción delegada de vivienda a cooperativas y entidades sin ánimo de lucro en suelo calificado para vivienda libre y de protección.
  - **I.1.C** Revisión y adecuación de tipologías y programas: optimizar la vivienda en alquiler, nuevos alojamientos compartidos de carácter temporal y servicios comunes (en suelo dotacional), etc.
  - **I.1.D** Estrategias diferenciadas en función de las normas distintas para el suelo calificado como protegido (más requisitos) y como libre (menos requisitos) y segmentación de la oferta en función de la necesidad.
  - **I.1.E** Reducción de costes edificatorios, racionalización y estandarización de diseños y procesos, optimización energética, etc.
- **I.2 Ampliación del parque municipal mediante operaciones en el parque privado de vivienda (compra, cesión vía rehabilitación o cesión temporal de viviendas y edificios).**
  - **I.2.A** Compra de viviendas en el mercado privado.
  - **I.2.B** Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores.
  - **I.2.C** Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de propietarios particulares.
  - **I.2.D** Intercambio de edificios y viviendas en posiciones centrales a cambio de suelo público en la periferia perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo.
  - **I.2.E** Adquisición de viviendas, edificios y solares mediante derechos de tanteo y retracto en segundas y posteriores transmisiones (depende de modificaciones del marco jurídico estatales y/o autonómicas).
- **I.3 Ampliación del suelo disponible para el parque municipal.**
  - **I.3.A** Permitir las cesiones de suelo calificado para Vivienda Libre del PMS a la EMVS para poder producir vivienda municipal en el mismo.
  - **I.3.B** Incluir uso de vivienda en suelo dotacional y construir alojamiento donde haya exceso de equipamientos.
  - **I.3.C** Maximizar las cesiones de suelo de protección (sin monetizarlas) en las operaciones urbanísticas en marcha (Madrid Nuevo Norte, Campamento y Berrocales).
- **I.4 Mejora de los mecanismos de gestión del parque municipal en alquiler.**
  - **I.4.A** Cambiar el paradigma, de la vivienda gratuita al alquiler subvencionado por los servicios sociales, separado de la gestión de la EMVS.
  - **I.4.B** Modificación del reglamento con un sistema de cupos para mejorar la mezcla social.
  - **I.4.C** Revisión periódica de la renta de manera efectiva, dando seguimiento a los cambios de necesidades y capacidades de pago, permitiendo el cambio de

condiciones dentro de la oferta de vivienda y la salida de la misma en caso de sobrepasar las rentas.

- **I.4.D** Incluir programas de ayudas al pago del alquiler y/o servicios básicos que eviten la pérdida de la vivienda a hogares en riesgo.
- **I.4.E** Mejorar y poner en práctica mecanismos de inspección y sanción (obligaciones del usuario).
- **I.4.F** Incorporación de agentes de la economía social como gestores de parte del parque, incluyendo acompañamiento, formación e inserción laboral.
- **I.5 Actuaciones para paliar la pobreza energética.**
  - **I.5.A** Auditoría energética de viviendas y edificios para una solución a medida.
  - **I.5.B** Economías de escala en la producción y suministro energético del parque municipal.

## **Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda**

- **II.1 Alquiler asequible en parque privado.**
  - **II.1.A** Ampliar el programa ALMA a edificios completos de grandes tenedores y no sólo viviendas sueltas.
  - **II.1.B** Incluir en el Programa ALMA precios subvencionados para inquilino, renta fija para propietarios y/o mejoras en vivienda por cesión de uso temporal.
  - **II.3.A** Intercambio de viviendas con carencias de accesibilidad por viviendas accesibles, ampliando posibilidades del programa para mayores existente.
- **II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía.**
  - **II.2.A** Llevar a cabo un censo real de vivienda vacía.
  - **II.2.B** Incentivar su incorporación a programas de la EMVS (P. ALMA, por ejemplo).
  - **II.2.C** Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías de grandes tenedores o de propietarios particulares.

## **Línea III: Parque de emergencia habitacional**

- **III.1 Creación de un parque de alojamientos de emergencia en suelo dotacional y de carácter permanente.**
  - **III.1.A** Reserva de suelos dotacionales para este fin.
  - **III.1.B** Promoción de alojamientos temporales en dichos suelos dotacionales, bajo criterios de reequilibrio territorial.
  - **III.1.C** Diseño de tipologías adecuadas al carácter temporal, colectivo y compartido de los alojamientos.
  - **III.1.D** Acompañamiento y seguimiento social durante todo el proceso de alojamiento, hasta su incorporación a una vivienda.
- **III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato, vía alquiler, cesión o trueque del parque privado o público.**
  - **III.2.A** Alquiler de viviendas en el mercado secundario para alojamiento de emergencia.
  - **III.2.B** Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores.
  - **III.2.C** Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de propietarios particulares.

- **III.2.D** Trueque vía convenio de edificios y viviendas en posiciones centrales por suelo público en la periferia.
- **III.3 Gestión directa o delegada mediante entidades sociales.**
  - **III.3.A** Diseñar e implementar mecanismos de gestión del parque de alojamientos de emergencia.
  - **III.3.B** Incorporar acompañamiento, formación e inserción laboral para mejorar las condiciones de vida de las familias alojadas, permitiendo su transición a una vivienda permanente.
  - **III.3.C** Incorporación de agentes de la economía social como gestores de parte del parque.

#### **Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión**

- **IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo.**
  - **IV.1.A** Levantar información actualizada y fidedigna a nivel del municipio (y con suficiente desagregación para caracterizarlo territorialmente) sobre el estado y titularidad del parque existente, las condiciones y situación del parque público, los precios de la vivienda (demanda y oferta) y la emergencia residencial, entre otros.
  - **IV.1.B** Acceso a las diversas instancias municipales de manera transversal, para unificar la información disponible.
  - **IV.1.C** Identificar “piezas urbanas” (edificios, solares, etc.) que por sus condiciones de tamaño, propiedad u otras, sean adecuadas para operaciones de cesión, intercambio, etc. que mejore las posibilidades de actuación y propicie el reequilibrio territorial.
  - **IV.1.D** Intermediación con agentes privados, propietarios, empresas economía social, cooperativas de vivienda, ONGs y grandes operadores (entidades financieras, SOCIMIS, etc.)

## **Línea I: Ampliación y gestión del parque municipal de vivienda**

### ***Marco Actual***

A 28 de febrero de 2018, el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de la EMVS contaba con 20.721 demandantes de vivienda que cumplen con los requisitos para acceder a una vivienda municipal.

Sin embargo, el parque de vivienda municipal existente es de 6.319 viviendas, lo que equivale a un 0,48% del parque total de Madrid. Actualmente, están en desarrollo otras 2.353 viviendas repartidas en 30 promociones, de las cuales un 54% ha iniciado las obras. Contando con las 23.213 viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid ubicadas en el municipio, el parque público de vivienda supondría un 2,24% del parque total.

Además, la distribución territorial del parque de la EMVS está muy desequilibrada. La Almendra Central (al interior de la M-30) suma el 23% de dicho parque, mientras que la periferia al sur del eje formado por la A2 y la A5 acumula el 68% del mismo. La periferia al norte de dicho eje, sólo cuenta con un 9% del parque público.

Este parque presenta además dos grandes desafíos para su gestión. Por un lado, una elevada tasa de impagos (hasta un 21% en 2017, según datos proporcionados por la EMVS). Por el otro, un bajo nivel de rotación del parque, una vez que las familias acceden a una vivienda en alquiler raramente la dejan.

### ***Descripción***

Esta línea de acción busca paliar el déficit de vivienda municipal aumentando la capacidad del parque. Para ello se proponen intervenciones que permitan su aumento no sólo en suelos nuevos en zonas periféricas, sino también en zonas consolidadas de la ciudad. Algunos de los objetivos adicionales que persigue son: la búsqueda de un mayor equilibrio territorial del parque, la segmentación y optimización de la oferta para poder atender a distintas situaciones y rentas, mejorando la "movilidad" y rotación del parque.

### ***Estrategias propuestas***

Para esta línea, se proponen las siguientes estrategias detalladas a continuación:

- **I.1 Ampliación del parque municipal mediante obra nueva.**
- **I.2 Ampliación del parque municipal mediante operaciones en el parque privado de vivienda (compra, cesión vía rehabilitación o cesión temporal de viviendas y edificios).**
- **I.3 Ampliación del suelo disponible para el parque municipal.**
- **I.4 Mejora de los mecanismos de gestión del parque municipal en alquiler.**
- **I.5 Actuaciones para paliar la pobreza energética.**

<b><i>1.1 Ampliación del parque municipal mediante obra nueva</i></b>		
<b><i>Acciones</i></b>		
<p><b>I.1.A</b> Promoción directa de vivienda en suelo calificado para vivienda libre y de protección.</p> <p><b>I.1.B</b> Promoción delegada de vivienda a cooperativas y entidades sin ánimo de lucro en suelo calificado para vivienda libre y de protección.</p> <p><b>I.1.C</b> Revisión y adecuación de tipologías y programas: optimizar la vivienda en alquiler, nuevos alojamientos compartidos de carácter temporal y servicios comunes (en suelo dotacional), etc.</p> <p><b>I.1.D</b> Estrategias diferenciadas en función de las normas distintas para el suelo calificado como protegido (más requisitos) y como libre (menos requisitos) y segmentación de la oferta en función de la necesidad.</p> <p><b>I.1.E</b> Reducción de costes edificatorios, racionalización y estandarización de diseños y procesos, optimización energética, etc.</p>		
<b><i>Herramientas</i></b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interlocución con los beneficiarios de viviendas EMVS, para el desarrollo de tipologías optimizadas.</li> <li>• Empuje y desarrollo de los cambios regulatorios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión del reglamento de adjudicación de viviendas de la EMVS.</li> <li>• Revisión de las normas para la redacción de proyectos de la EMVS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignación presupuestaria para la promoción de viviendas nuevas.</li> <li>• Incentivos fiscales para facilitar participación de agentes privados en la promoción de vivienda nueva.</li> </ul>
<b><i>Agentes</i></b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La EMVS, en relación a la promoción de vivienda asequible en alquiler.</li> <li>• El AGDUS, en relación a la transmisión de suelo del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrasos en la ejecución de las promociones actualmente planeadas.</li> <li>• Alto costo de promociones de vivienda municipal, según estándares de la EMVS basados en viviendas para sectores de renta más altos y dinámica de “premios” de arquitectura.</li> <li>• Distribución desigual del parque público en el territorio.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitado acceso a los recursos para el gasto público en el marco de las leyes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta capacidad de promoción de vivienda.</li> <li>• Conocimientos acumulados por años de gestión.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudas Plan Estatal de Vivienda.</li> <li>• Aparición de nuevos modelos cooperativos de vivienda.</li> <li>• Margen de maniobra normativo para adaptar estándares y racionalizar las viviendas a construirse.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Promoción directa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Euskadi iniciará la construcción de 1.075 viviendas protegidas y alojamientos dotacionales en 2019. Con ellas la intervención de las administraciones públicas en el mercado (a través de varias fórmulas) superará el 40% del parque total<sup>23</sup>.</li> <li>• El Ayuntamiento de Barcelona planea construir 4.644 viviendas en 72 solares públicos para incrementar el parque público en un 50% en seis años<sup>24</sup>.</li> </ul> <p><u>Promoción delegada:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Tudela (Navarra) hay en marcha un proyecto de promoción delegada de viviendas en el que una promotora privada construye a cargo de su inversión (con una subvención del 35%) a cambio de las rentas del alquiler (4,40 €/m<sup>2</sup>), cediendo su gestión a la empresa pública de vivienda (Nasuvinsa) durante 30 años al menos<sup>25</sup>.</li> <li>• El Govern de Balears planea construir 117 viviendas a través de cooperativas de vivienda en derecho de superficie<sup>26</sup>.</li> <li>• En Barcelona el Ayuntamiento ha cedido un terreno público para una cooperativa de viviendas sociales de propiedad colectiva (La Borda)<sup>27</sup>.</li> </ul> <p><u>Revisión tipologías edificatorias:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gobierno vasco realiza una consulta pública para fijar nuevas condiciones funcionales, de habitabilidad, de sostenibilidad, de género o de accesibilidad de la vivienda pública<sup>28</sup>.</li> <li>• Incorporación de criterios de eficiencia energética al CTE que afectan a la vivienda pública<sup>29</sup>.</li> </ul>	

<sup>23</sup> <https://www.elcorreo.com/sociedad/euskadi-iniciara-1075-20181107192152-nt.html>

<sup>24</sup> <https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180909/mas-de-4500-nuevas-viviendas-de-alquiler-asequible-7025593>

<sup>25</sup> <https://navarra.elespanol.com/articulo/sociedad/viviendas-alquiler-vpo-tudela-convenio-nasuvinsa-promotor-privado/20180830105711217627.html>

<sup>26</sup> <https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2018/09/09/1024251/govern-habilita-117-pisos-cinco-pueblos-tal-como-hace-sistema-danes-vivienda-social.html>

<sup>27</sup> <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181012/vivienda-colectiva-la-borda-7086123>

<sup>28</sup> [https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica\\_1641863/](https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica_1641863/)

<sup>29</sup> <https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/14/5b9a904d46163f19188b463b.html>

<p><b>1.2 Ampliación del parque municipal mediante operaciones en el parque privado de vivienda (compra, cesión vía rehabilitación o cesión temporal de viviendas y edificios)</b></p>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>1.2.A</b> Compra de viviendas en el mercado privado.</p> <p><b>1.2.B</b> Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores.</p> <p><b>1.2.C</b> Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de propietarios particulares.</p> <p><b>1.2.D</b> Intercambio de edificios y viviendas en posiciones centrales a cambio de suelo público en la periferia perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo.</p> <p><b>1.2.E</b> Adquisición de viviendas, edificios y solares mediante derechos de tanteo y retracto en segundas y posteriores transmisiones (depende de modificaciones del marco jurídico estatales y/o autonómicas).</p>		
<p><b>Herramientas</b></p>		
<p><b>Gestión</b></p>	<p><b>Regulación</b></p>	<p><b>Recursos económicos</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interlocución y negociación con grandes tenedores de vivienda.</li> <li>• Fomento de la cesión de uso a cambio de rehabilitación.</li> <li>• Diseño de herramientas para intercambio y la rehabilitación a cambio de cesión de uso de suelos, viviendas y edificios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamentar operaciones de intercambio o cesión a cambio de rehabilitación.</li> <li>• Reglamentar derecho de tanteo y retracto para la adquisición de inmuebles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignación presupuestaria para la compra, rehabilitación a cambio de cesión y conversión de viviendas existentes.</li> <li>• Incentivos fiscales para estimular la cesión a cambio de rehabilitación.</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La EMVS, en relación a la adquisición de viviendas.</li> <li>• El AGDUS, en operaciones relacionadas con el intercambio de suelos.</li> <li>• Agentes privados: grandes y pequeños tenedores de vivienda.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificultades para encontrar tenedores de vivienda dispuestos a este tipo de intercambio con acuerdos adecuados (problema con la SAREB).</li> <li>• Costo de las inversiones en áreas centrales en la ciudad.</li> <li>• Falta de mecanismos para este tipo de operaciones.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitado acceso a los recursos para el gasto público en el marco de las leyes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.</li> <li>• Reactivación paulatina del mercado inmobiliario dificulta este tipo de operaciones.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de incentivar usando la fiscalidad municipal.</li> <li>• Capacidad de aumentar el parque a corto y medio plazo.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervención en el parque consolidado, alineada con la tendencia actual.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Compra de viviendas en el mercado privado:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Generalitat valenciana destina 15 millones a la compra de 160 pisos para alquiler social<sup>30</sup>. Los alquileres asequibles que se van a ofertar en ellas van de 150 a 300 €/mes<sup>31</sup>.</li> <li>• La empresa pública de vivienda de Sevilla (EMVISESA) compra 18 viviendas vacías por 1 millón de euros<sup>32</sup>.</li> </ul> <p><u>Cesiones e intercambios:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El parlamento valenciano cede un edificio en pleno centro para viviendas sociales<sup>33</sup>.</li> <li>• Fomento estudia reformar casas de grandes tenedores a cambio de su cesión para el alquiler asequible<sup>34</sup>.</li> </ul> <p><u>Expropiación de viviendas vacías:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Tribunal Constitucional ha avalado la capacidad del Gobierno vasco y los ayuntamientos para expropiar viviendas que permanezcan deshabitadas más de dos años sin causa justificada<sup>35</sup>. Existen unas 20.840 viviendas en esas condiciones<sup>36</sup>.</li> <li>• En Aragón, el proyecto de Ley de Vivienda aprobado este año, permitirá llegar a expropiar viviendas vacías a propietarios con más de 15 inmuebles<sup>37</sup>.</li> </ul> <p><u>Adquisiciones por tanteo y retracto:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcelona compra 21 inmuebles con un total de 287 viviendas haciendo uso del derecho de tanteo y retracto<sup>38</sup>.</li> </ul>	

<sup>30</sup> <https://www.diarioinformacion.com/alicante/2018/07/23/consell-destina-15-millones-euros/2045910.html>

<sup>31</sup> <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2018/11/08/son-requisitos-generalitat-compre-vivienda/1792545.html>

<sup>32</sup> [https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829\\_noticia.html](https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829_noticia.html)

<sup>33</sup> <https://www.lasprovincias.es/politica/corts-edificio-viviendas-sociales-20181013174043-nt.html>

<sup>34</sup> [https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583\\_517951.html](https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583_517951.html)

<sup>35</sup> [https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758\\_705871.html](https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758_705871.html)

<sup>36</sup> <https://amp.elmundo.es/pais-vasco/2018/10/03/5bb4a60ce5fdea93058b45e2.html>

<sup>37</sup> <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2018/10/09/la-ley-vivienda-permitira-expropiar-pisos-vacios-propietarios-mas-inmuebles-1270944-300.html>

<sup>38</sup> <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181104/452712377526/fincas-desahucios-especulacion-rehabilitacion.html>

<b><i>1.3 Ampliación del suelo disponible para el parque municipal</i></b>		
<b><i>Acciones</i></b>		
<p><b>I.3.A</b> Permitir las cesiones de suelo calificado para Vivienda Libre del Patrimonio Municipal del Suelo a la EMVS para poder producir vivienda en el mismo.</p> <p><b>I.3.B</b> Incluir el uso alojamiento en suelo dotacional y construir alojamientos sociales donde haya exceso de equipamientos.</p> <p><b>I.3.C</b> Maximizar las cesiones de suelo de protección (sin monetizarlas) en las operaciones urbanísticas en marcha (Madrid Nuevo Norte, Campamento y Berrocales).</p>		
<b><i>Herramientas</i></b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empuje y desarrollo de los cambios regulatorios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamentar las cesiones de suelo municipal para vivienda calificado como libre.</li> <li>• Reglamentar el uso alojamiento en suelo dotacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<b><i>Agentes</i></b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El AGDUS, en relación al PMS disponible y a obtenerse.</li> <li>• La EMVS, en relación a la transmisión de suelo del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponibilidad limitada del Patrimonio Municipal del Suelo para vivienda protegida.</li> <li>• Dificultades dentro del Ayuntamiento para incorporar el suelo calificado para Vivienda Libre a la producción de vivienda municipal.</li> <li>• Riesgo de destinar suelos dotacionales a alojamientos sociales, desplazando la necesidad de otras dotaciones.</li> <li>• Falta de precisión en el PMS e inventario de bienes inmuebles del Ayuntamiento.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambios en las cesiones municipales previstos en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piezas sueltas del PMS que pueden usarse para operaciones puntuales vía trueque.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporación del suelo de Vivienda Libre permite modelos de vivienda municipal no sujetos a la normativa del suelo de Vivienda de Protección.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Alojamientos dotacionales:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gobierno vasco destinará 30 millones para tres proyectos de alojamientos dotacionales para mayores<sup>39</sup>.</li> </ul>	

<sup>39</sup> <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/gobierno-vasco-construira-20181109003834-ntvo.html>

**1.4 Mejora de los mecanismos de gestión del parque municipal en alquiler**

**Acciones**

**I.4.A** Cambiar el paradigma, de la vivienda gratuita al alquiler subvencionado por los servicios sociales, separado de la gestión de la EMVS.

**I.4.B** Modificación del reglamento con un sistema de cupos para mejorar la mezcla social.

**I.4.C** Revisión periódica de la renta de manera efectiva, dando seguimiento a los cambios de necesidades y capacidades de pago, permitiendo el cambio de condiciones dentro de la oferta de vivienda y la salida de la misma en caso de sobrepasar las rentas.

**I.4.D** Incluir programas de ayudas al pago del alquiler y/o servicios básicos que eviten la pérdida de la vivienda a hogares en riesgo.

**I.4.E** Mejorar y poner en práctica mecanismos de inspección y sanción (obligaciones del usuario).

**I.4.F** Incorporación de agentes de la economía social como gestores de parte del parque, incluyendo acompañamiento, formación e inserción laboral.

**Herramientas**

<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotar a servicios sociales para subvencionar la vivienda: ayuda al pago del alquiler o suministros para evitar pérdida de la vivienda, alquiler subvencionado para hogares con necesidad, etc.</li> <li>• Empuje y desarrollo de los cambios regulatorios.</li> <li>• Interlocución con entidades sociales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión del reglamento de adjudicación de viviendas de la EMVS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondos específicos de los programas sociales para el pago del alquiler.</li> <li>• Dotar a Servicios Sociales de la capacidad de subvención de alquileres suministros, etc. transfiriendo los recursos que la EMVS dedica a impagos.</li> </ul>

**Agentes**

- La EMVS, en relación a la transmisión de suelo del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).
- El AGEDSE, involucrado en la gestión de los solicitantes de vivienda.
- Agentes privados: entidades sociales y agentes de la economía social.

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Complejidad creciente de la gestión y sus costos al aumentar el parque municipal.</li> <li>• Alto porcentaje de impagos de las rentas de alquiler EMVS.</li> <li>• Baja rotación del parque de alquiler.</li> <li>• Poca mezcla social en las promociones en marcha.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alto número de solicitudes de vivienda a las que no se puede dar cobertura.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuevo reglamento en desarrollo para mejorar sistema de adjudicación y favorecer mezcla social.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvenciones al pago del alquiler, pueden evitar la pérdida de vivienda y la necesidad de actuaciones de emergencia habitacional tras dicha pérdida.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Mezcla social:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gobierno vasco introducirá cupos para evitar los guetos en sus proyectos de vivienda social<sup>40</sup>.</li> </ul> <p><u>Mecanismos de inspección y sanción:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gobierno vasco sanciona el uso fraudulento de la vivienda protegida. Entre los principales motivos están la no ocupación de la vivienda y el alquiler no autorizado de la misma<sup>41</sup>.</li> </ul>	

<sup>40</sup> [http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser\\_vitoria/1527876916\\_161525.html](http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser_vitoria/1527876916_161525.html)

<sup>41</sup> <https://www.elcorreo.com/sociedad/sanciones-gobierno-vasco-20181005113846-nt.html>

<b><i>1.5 Actuaciones para paliar la pobreza energética</i></b>		
<b><i>Acciones</i></b>		
<p><b>I.5.A</b> Auditoría energética de viviendas y edificios para una solución a medida.</p> <p><b>I.5.B</b> Economías de escala en la producción y suministro energético del parque municipal.</p>		
<b><i>Herramientas</i></b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudiar y conocer el consumo energético que demanda el parque municipal (incluyendo el de la EMVS)</li> <li>• Posibilitar la compra directa de energía en el mercado mayorista para el parque de inmuebles municipal (incluyendo el de la EMVS).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<b><i>Agentes</i></b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Área de Gobierno de Economía y Hacienda, en lo relativo a la contratación y gestión del suministro eléctrico.</li> <li>• La EMVS, en lo relativo al suministro de servicios del parque de vivienda municipal.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificultad para conocer el gasto efectivo de electricidad para poder ajustar la compra en el mercado mayorista.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Son necesarias unas previsiones adecuadas del consumo que se va a tener para evitar penalizaciones y asegurar el ahorro.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El parque de la EMVS representa un importante consumo de electricidad con posibilidades de comprar al por mayor y abaratar su precio.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Importante volumen de consumo que agrupado y acudiendo al mercado mayorista, puede suponer un ahorro sustancial.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Economías de escala en la producción y suministro eléctricos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rivas es el primer Municipio de la Comunidad de Madrid en adquirir energía eléctrica en el mercado mayorista y suministrársela a los edificios públicos. Calculan un ahorro de entorno al 20%<sup>42</sup>.</li> <li>• Avilés, municipio pionero en España en la compra directa de luz. Ahorro de entorno al 20% del total de la factura eléctrica en los tres años y medio que lleva operando la medida<sup>43</sup>.</li> <li>• El Ayuntamiento de Zaragoza ha aprobado comprar energía eléctrica 100% renovable directamente en el mercado mayorista a partir de noviembre 2018<sup>44</sup>.</li> <li>• Barcelona ha ido más lejos, creando su propia empresa eléctrica municipal (Barcelona Energía) para abastecerse de energía basada en renovables, paulatinamente incorporará a particulares (hasta un límite de en torno a 20.000 hogares que marca la normativa)<sup>45</sup>.</li> </ul>	

<sup>42</sup> [https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas\\_0\\_737727176.html](https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas_0_737727176.html)

<sup>43</sup> <https://www.lne.es/aviles/2018/06/11/compra-directa-luz-permite-ahorro/2301132.html>

<sup>44</sup> <http://www.aragondigital.es/noticia.asp?notid=170378>

<sup>45</sup> <https://www.lavanguardia.com/natural/20180504/443237731302/tarifas-barcelona-energia.html>



## **Línea II: Intervención en el parque privado de vivienda**

### ***Marco Actual***

Adicionalmente al parque municipal, es necesario poder incorporar al mercado del alquiler asequible una mayor cantidad de viviendas del parque privado. Parte del parque existente, tanto de vivienda vacía (un 10,3% según el Censo 2011) como en alquiler (un 5,6%), se encuentra en malas condiciones y rehabilitarlo a cambio de su cesión para alquiler asequible permite renovar el parque envejecido y a la vez ampliar el alquiler asequible.

La EMVS actualmente cuenta con un programa para la gestión de viviendas de titularidad privada a precio asequible llamado ALMA (Alquila Madrid) que media entre propietarios e inquilinos y vela porque los precios se ajusten a la capacidad de pago de los arrendadores y no superen una renta máxima de 1.200 € mensuales.

### ***Descripción***

Es posible y necesario ampliar las capacidades municipales de intermediación en el mercado de alquiler privado, facilitando las condiciones de acceso a viviendas privadas en alquiler a precios asequibles, y haciendo posible la puesta en carga de viviendas que actualmente se encuentran fuera del mercado por no reunir las condiciones de habitabilidad y/o conservación exigidas.

### ***Estrategias propuestas***

Para esta línea, se proponen las siguientes estrategias detalladas a continuación:

- **II.1 Alquiler asequible en parque privado.**
- **II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía.**

<b>II.1 Alquiler asequible en parque privado</b>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>II.1.A</b> Ampliar el programa ALMA a edificios completos de grandes tenedores y no sólo viviendas sueltas.</p> <p><b>II.1.B</b> Incluir en el Programa ALMA precios subvencionados para inquilino, renta fija para propietarios y/o mejoras en vivienda por cesión de uso temporal.</p> <p><b>II.1.C</b> Intercambio de viviendas con carencias de accesibilidad por viviendas accesibles, ampliando posibilidades del programa para mayores existente.</p>		
<b>Herramientas</b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación y revisión del programa de alquiler, para ampliarlo y lograr alquileres más asequibles.</li> <li>• Ampliación y revisión de otros programas existentes: Convenio SAREB o viviendas con carencias de accesibilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajustes necesarios al marco regulatorio del alquiler.</li> <li>• Reglamentar cesiones a cambio de rehabilitación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La EMVS, como gestora del programa de alquiler asequible ALMA.</li> <li>• Agentes privados: grandes y pequeños tenedores de vivienda.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<b>Debilidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificultad para incorporar viviendas al programa ALMA ante el alza en los precios que experimenta el mercado de alquiler.</li> </ul>	<b>Amenazas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<b>Fortalezas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programas en marcha sobre los que trabajar y ampliar medidas.</li> </ul>	<b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial para incorporar el parque edificatorio en mal estado y/o en desuso.</li> </ul>
<b>Referencias</b> <p><u>Cesiones de grandes tenedores para alquiler asequible:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Córdoba, el Ayuntamiento y Cajasur firman un convenio para el alquiler asequible a familias en riesgo de exclusión de las viviendas del banco<sup>46</sup>.</li> <li>• La SAREB comprometió 4.000 la cesión de 4.000 viviendas para fines sociales en toda España, de las cuales un 40% aún no se habían utilizado en junio de 2018<sup>47</sup>.</li> </ul> <p><u>Limitación precio del alquiler</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Francia se experimentó entre 2014 y 2017 con la limitación de los precios del alquiler. En este tiempo la oferta de viviendas disminuyó (un 15% salieron del mercado al aprobarse la ley) pero los precios cayeron entre un 15% y un 20% respecto a los años anteriores<sup>48</sup>.</li> <li>• En España, Fomento está proponiendo incentivar fiscalmente a los propietarios que alquilen barato a través del IRPF el Impuesto sobre el Patrimonio, bonificando el IBI<sup>49</sup>.</li> </ul> <p><u>Programas mayores</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Donostia se van a construir alojamientos dotacionales para mayores con carencias de accesibilidad en su casa y jóvenes con deseo de emanciparse<sup>50</sup>.</li> </ul>	

<sup>46</sup><https://cordopolis.es/2018/05/04/ayuntamiento-y-cajasur-firman-un-convenio-para-ceder-viviendas-en-alquiler-social-a-familias-necesitadas/>

<sup>47</sup>[https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421\\_noticia.html](https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421_noticia.html)

<sup>48</sup><https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/paris-ha-experimentado-limitacion-al-precio-alquiler-viviendas-ofertadas-baratas>

<sup>49</sup><https://amp.expansion.com/economia/2018/09/24/5ba88338468aeb4a7f8b465c.html>

<sup>50</sup><https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html>

<b>11.2 Puesta en carga de la vivienda vacía</b>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>11.2.A</b> Llevar a cabo un censo real de vivienda vacía.</p> <p><b>11.2.B</b> Incentivar su incorporación a programas de la EMVS (P. ALMA, por ejemplo).</p> <p><b>11.2.C</b> Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías de grandes tenedores o de propietarios particulares.</p>		
<b>Herramientas</b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación del programa ALMA para incluir mecanismos que incentiven la puesta en carga de vivienda vacía.</li> <li>• Garantías del programa garantizando el cobro del alquiler y la devolución de la vivienda en perfectas condiciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamentar mecanismos de cesión a cambio de alquiler asequible/protegido (fijando precios máximos de alquiler).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotación económica para poder acondicionar las viviendas antes de ponerlas en el mercado.</li> <li>• Bonificación de parte del IBI de las viviendas incorporadas al programa.</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Ayuntamiento, elaborando un censo de viviendas vacías que permita cuantificarlas e identificarlas para tratar de incorporarlas al parque de vivienda en uso.</li> <li>• La EMVS, estimulando la incorporación de viviendas vacías al programa ALMA.</li> <li>• Agentes privados, especialmente pequeños propietarios interesados en rehabilitar su vivienda a cambio de su cesión temporal para el alquiler asequible.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Complejidad en la definición legal de la vivienda vacía, son necesarios cambios legislativos a nivel estatal para poder acentuar las políticas sobre dicha vivienda (definición de desuso).</li> <li>• Dificultad para censar las viviendas vacías.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mercado del alquiler al alza que compite con el programa de alquiler protegido de la EMVS.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivos económicos y fiscales pueden motivar la movilización del parque.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un 10% del parque en mal estado, puede incorporarse al mercado de alquiler asequible, mejorando a su vez el estado del mismo.</li> <li>• Crear un nuevo marco fiscal para áreas de alquiler reglamentado</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Acciones contra la vivienda vacía</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La PAH propone utilizar temporalmente la vivienda vacía como alquiler asequible para tratar de bajar los precios del mercado de alquiler<sup>51</sup>.</li> <li>• En los últimos meses el Gobierno se ha planteado penalizar la vivienda vacía en la declaración de la renta<sup>52</sup>.</li> <li>• En Mataró (Barcelona), hay un proyecto de 2,5 millones en 3 años (financiado por la UE) para reformar viviendas vacías y ponerlas en el mercado a precios de alquiler asequibles. Esta experiencia se plantea como un piloto para conocer la efectividad de esta medida<sup>53</sup>.</li> </ul> <p><u>Stock de viviendas nuevas sin vender</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En España aún quedan unas 476.000 viviendas nuevas sin vender, algunas comunidades han conseguido deshacerse de dicho stock, pero otras, no<sup>54</sup>.</li> </ul>	

<sup>51</sup><https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/08/22/767703-hay-que-utilizar-temporalmente-las-viviendas-vacias-como-pisos-sociales-para-frenar>

<sup>52</sup> [https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991\\_708685.html](https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991_708685.html)

<sup>53</sup><https://www.lavanguardia.com/economia/innovacion/20181026/452548834913/pisos-vacios-mataro-vivienda-social.html>

<sup>54</sup> [http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304\\_352551.html](http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304_352551.html)



## **Línea III: Parque de emergencia habitacional**

### ***Marco Actual***

A partir de la crisis hipotecaria iniciada en el año 2008, se ha disparado en Madrid los desahucios por impago de la hipoteca, primero, y por impago del alquiler, después. A pesar de la ausencia de cifras fiables, es patente que esta emergencia residencial es uno de los grandes problemas en torno a la vivienda que actualmente existen.

El parque de vivienda municipal ha venido absorbiendo en los últimos años parte de dicha emergencia residencial, “adelantando” estos casos en la lista de acceso a la vivienda. Este mecanismo, bueno en tanto que “solución urgente”, genera una distorsión importante en el proceso de adjudicación de viviendas de la EMVS.

Es necesario, contar con un parque de alojamientos que permita atender de manera eficaz e inmediata esta problemática, acompañando a la vivienda de otras medidas sociales que permitan a las familias recuperarse y acceder a una vivienda ya sea pública o privada.

### ***Descripción***

Esta línea de acción busca resolver la situación de emergencia habitacional surgida desde la crisis hipotecaria y trasladada ahora, en parte, al sector del alquiler. Para ello, propone un parque diferenciado del parque de vivienda municipal, dedicado exclusivamente a atender la emergencia y la exclusión residencial grave mediante alojamientos alternativos de carácter temporal, colectivo y compartido que incluyan asistencia y seguimiento social.

El propósito de esta línea es atender a las familias con necesidad urgente durante el tiempo necesario hasta que tengan las condiciones adecuadas para acceder a una vivienda, sea municipal o del mercado privado.

Para ello, se proponen las siguientes estrategias para la intervención, actuando en el corto, obteniendo viviendas tanto públicas como privadas para emergencia, y mediano plazo, creando un parque de alojamientos para la emergencia en suelo dotacional, incorporando nuevos mecanismos para la gestión del mismo:

### ***Estrategias propuestas***

Para esta línea, se proponen las siguientes estrategias detalladas a continuación:

- **III.1 Creación de un parque de alojamientos de emergencia en suelo dotacional y de carácter permanente.**
- **III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato, vía alquiler, cesión o trueque del parque privado o público.**
- **III.3 Gestión directa o delegada mediante entidades sociales.**

<p><b>III.1 Creación de un parque de alojamientos de emergencia en suelo dotacional y de carácter permanente</b></p>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>III.1.A</b> Reserva de suelos dotacionales para este fin.</p> <p><b>III.1.B</b> Promoción de alojamientos temporales en dichos suelos dotacionales, bajo criterios de reequilibrio territorial.</p> <p><b>III.1.C</b> Diseño de tipologías adecuadas al carácter temporal, colectivo y compartido de los alojamientos.</p> <p><b>III.1.D</b> Acompañamiento y seguimiento social durante todo el proceso de alojamiento, hasta su incorporación a una vivienda.</p>		
<p><b>Herramientas</b></p>		
<p><b>Gestión</b></p>	<p><b>Regulación</b></p>	<p><b>Recursos económicos</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empuje y desarrollo de los cambios regulatorios.</li> <li>• Diseñar tipologías de alojamientos para suelo dotacional con fines de emergencia residencial.</li> <li>• Acuerdos e intermediación con entidades financieras para buscar fórmulas viables de financiación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamentar uso residencial (alojamientos sociales) en suelo dotacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignación presupuestaria para el desarrollo de alojamientos sociales para atender la emergencia habitacional.</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El AGEDSE, como gestora del parque de emergencia.</li> <li>• La EMVS, como promotora del parque de emergencia (encomienda gestión/prestación servicio).</li> <li>• Agentes privados: entidades financieras.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo de destinar suelos dotacionales a alojamientos, desplazando la necesidad de otras dotaciones.</li> <li>• Medida a medio plazo, por lo que debe complementarse con medidas para la atención inmediata de la emergencia.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitado acceso a los recursos para el gasto público en el marco de las leyes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de reequilibrio territorial debido a ubicación de suelos demaniales.</li> <li>• Competencias de vivienda en manos del AGEDSE.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Parque permanente para la emergencia residencial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Euskadi está construyendo, de forma progresiva una red de viviendas públicas dedicadas a la emergencia habitacional<sup>55</sup>.</li> <li>• En el nuevo plan urbanístico para el Cabanyal, en Valencia, se van a construir 235 alojamientos dotacionales destinadas, en parte, a colectivos sociales vulnerables<sup>56</sup>.</li> </ul>	

<sup>55</sup> <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/objetivo-personas-hogar-20180416123439-nt.html>

<sup>56</sup> <https://valenciaextra.com/es/nuevo-plan-cabanal/>

<p><b>III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato, vía alquiler, cesión o trueque del parque privado o público.</b></p>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>III.2.A</b> Alquiler de viviendas en el mercado secundario para alojamientos temporales de emergencia.</p> <p><b>III.2.B</b> Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores.</p> <p><b>III.2.C</b> Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de propietarios particulares.</p> <p><b>III.2.D</b> Trueque vía convenio de edificios y viviendas en posiciones centrales por suelo público en la periferia.</p>		
<p><b>Herramientas</b></p>		
<p><b>Gestión</b></p>	<p><b>Regulación</b></p>	<p><b>Recursos económicos</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interlocución y negociación con grandes tenedores de vivienda.</li> <li>• Fomento de la cesión de uso a cambio de rehabilitación.</li> <li>• Diseño de herramientas para el trueque y rehabilitación a cambio de cesión de uso de suelos, viviendas y edificios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamentar operaciones de trueque o cesión a cambio de rehabilitación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asignación presupuestaria para el alquiler, la rehabilitación a cambio de cesión y conversión de viviendas del parque existente.</li> <li>• Incentivos fiscales para estimular la cesión a cambio de rehabilitación.</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El AGEDSE, en relación a la adquisición temporal de viviendas.</li> <li>• El AGDUS, en operaciones relacionadas con el trueque de suelos.</li> <li>• Agentes privados: grandes y pequeños tenedores de vivienda.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificultades para encontrar tenedores de vivienda dispuestos a este tipo de intercambio con acuerdos adecuados (problema con la SAREB).</li> <li>• Costo de las inversiones en áreas centrales en la ciudad.</li> <li>• Falta de mecanismos para este tipo de operaciones.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitado acceso a los recursos para el gasto público en el marco de las leyes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.</li> <li>• Reactivación paulatina del mercado inmobiliario dificulta este tipo de operaciones.</li> <li>• Requiere un cambio de visión en torno a la vivienda social, entendiendo el problema de emergencia desde la temporalidad.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de incentivar usando la fiscalidad municipal.</li> <li>• Rápida capacidad de respuesta a la emergencia residencial.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Acciones para paliar la emergencia habitacional</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Gobierno retira los recursos ante el TC a las leyes catalanas de emergencia habitacional, lo que permitirá el alquiler social por parte de los bancos a familias en riesgo de desahucio o la expropiación de uso temporal de viviendas vacías<sup>57</sup>.</li> <li>• Barcelona ha duplicó en un año las asistencias de la unidad antidesahucios, de 1.020 hasta 2.350 familias. Negociación con la entidad demandante para mantener la vivienda, ayudas al alquiler o pensiones municipales son algunas de las medidas llevadas a cabo<sup>58</sup>.</li> </ul>	

<sup>57</sup> [https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat\\_0\\_831517349.html](https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat_0_831517349.html)

<sup>58</sup> [https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener\\_0\\_764323771.html](https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener_0_764323771.html)

<b>III.3 Gestión directa o delegada mediante entidades sociales</b>		
<p><b>Acciones</b></p> <p><b>III.3.A</b> Diseñar e implementar mecanismos de gestión del parque de alojamientos de emergencia.</p> <p><b>III.3.B</b> Incorporar acompañamiento, formación e inserción laboral para mejorar las condiciones de vida de las familias alojadas, permitiendo su transición a una vivienda permanente.</p> <p><b>III.3.C</b> Incorporación de agentes de la economía social como gestores de parte del parque.</p>		
<b>Herramientas</b>		
<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crear la estructura dentro del AGEDSE para la gestión del parque de alojamientos de emergencia.</li> <li>• Empuje y desarrollo de los cambios regulatorios.</li> <li>• Interlocución con entidades sociales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseñar e implementar un reglamento para los alojamientos sociales para atender la emergencia habitacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Agentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El AGEDSE, como gestora del parque de emergencia.</li> <li>• Agentes privados, entidades sociales y agentes de la economía social.</li> </ul>		

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Complejidad de la gestión y sus costos al crear un nuevo parque de emergencia.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El AGEDSE es la institución municipal con un mejor contacto con la problemática de la emergencia residencial.</li> <li>• Desligar esta gestión de la EMVS, permite que ésta se enfoque en el acceso a la vivienda más allá de la emergencia.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de entidades sociales más cercanas al demandante.</li> <li>• Viviendas con capacidad de adaptarse a sus usuarios</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Gestión delegada a entidades sociales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En Málaga, un edificio de viviendas propiedad de Cáritas, ha sido rehabilitado por el Instituto Municipal de la Vivienda para ser destinado a la acogida de refugiados<sup>59</sup>.</li> </ul>	

<sup>59</sup><https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/04/18/finalizan-obras-alojamientos-sociales-victoria/843341.html>



## **Línea IV: Mejora de la información, conocimiento y gestión**

### ***Marco Actual***

Actualmente, existen importantes déficits en la información con la que se cuenta sobre la vivienda. Parámetros cruciales para el diseño de políticas de vivienda como son la cantidad de viviendas vacías o la caracterización de la emergencia residencial a través de lanzamientos y desahucios, ejemplifican las dificultades para contar con información fiable y suficiente.

En ese sentido la EMVS está desarrollando una ambiciosa encuesta sobre las condiciones de la vivienda para lograr mejorar la información disponible al respecto, a pesar de las dificultades para completarla, los datos obtenidos por este trabajo van a suponer un buen punto de partida para la mejora de la información disponible.

### ***Descripción***

La propuesta para esta línea consiste en la creación de una oficina que centralice la información de vivienda disponible en el Ayuntamiento, ampliándola en la medida de lo posible y planteando las necesidades en materia de información e investigación sobre este tema. Además, debe ofrecer un rol mediador en varios de los procesos planteados por estas líneas: la búsqueda/obtención/intercambio/cesión de suelos, viviendas, locales e inmuebles; la puesta en carga de la vivienda vacía o la intermediación con agentes privados (pequeños y grandes tenedores), entidades sociales, etc.

### ***Estrategias propuestas***

Para esta línea, se proponen las siguientes estrategias detalladas a continuación:

- **IV.1 Crear una oficina centralizada de información y mediación sobre vivienda y suelo en el Ayuntamiento.**

**IV.1 Crear una oficina centralizada de información y mediación sobre vivienda y suelo en el Ayuntamiento**

**Acciones**

**IV.1.A** Levantar información actualizada y fidedigna a nivel del municipio (y con suficiente desagregación para caracterizarlo territorialmente) sobre el estado y titularidad del parque existente, las condiciones y situación del parque público, los precios de la vivienda (demanda y oferta) y la emergencia residencial, entre otros.

**IV.1.B** Acceso a las diversas instancias municipales de manera transversal, para unificar la información disponible.

**IV.1.C** Identificar “piezas urbanas” (edificios, solares, etc.) que por sus condiciones de tamaño, propiedad u otras, sean adecuadas para operaciones de cesión, intercambio, etc. que mejore las posibilidades de actuación y propicie el reequilibrio territorial.

**IV.1.D** Intermediación con agentes privados, propietarios, empresas economía social, cooperativas de vivienda, ONGs y grandes operadores (entidades financieras, SOCIMIS, etc.)

**Herramientas**

<b>Gestión</b>	<b>Regulación</b>	<b>Recursos económicos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de la oficina.</li> <li>• Facilitar el acceso a la información de las diversas instancias municipales.</li> <li>• Crear mecanismos de intermediación con los distintos agentes que intervienen en el ámbito de la vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotación de recursos a la oficina.</li> </ul>

**Agentes**

- El Ayuntamiento, sobretodo instancias municipales relacionadas con el tema: AGDUS, AGEDSE, AG de Economía y Hacienda, Estadística Municipal, la EMVS, etc.

<b>DAFO</b>	
<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificultad para acceder a la información de las distintas instancias municipales.</li> <li>• Necesidad de recursos para el levantamiento de información.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin un apoyo financiero sostenido, este esfuerzo puede quedar desvirtuado y sin resultados.</li> </ul>
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Ayuntamiento cuenta con mucha información repartida por distintas entidades que agrupada y coordinada, permite un mayor conocimiento de la realidad municipal.</li> </ul>	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar el conocimiento en materia de vivienda, en base a agrupar.</li> <li>• Detectar oportunidades en la ciudad al buscar a una escala más cercana y no tener sólo una mirada general.</li> </ul>
<p><b>Referencias</b></p> <p><u>Mejora de la información disponible</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Hacienda Vasca prepara un formulario para obtener información sobre alquileres turísticos<sup>60</sup>.</li> </ul> <p><u>Intermediación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de oficina para movilizar la vivienda vacía en Bilbao, asesorando a propietarios de inmuebles desocupados<sup>61</sup>.</li> <li>• Creación de oficina en Elche para información sobre como solicitar la venta de viviendas a la Generalitat Valenciana en Elche para su incorporación al parque público de la entidad<sup>62</sup>.</li> </ul>	

<sup>60</sup><https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/espana-verde/noticia-hacienda-bizkaia-habilita-modelo-obtener-informacion-alquileres-turisticos-20181113120127.html>

<sup>61</sup><https://www.deia.eus/2018/11/08/bizkaia/bilbao/una-nueva-oficina-movilizar-las-viviendas-vacias-de-la-villa>

<sup>62</sup><https://alicanteplaza.es/elche-crea-una-oficina-para-atender-solicitudes-de-venta-de-vivienda-a-la-generalitat-para-alquiler-social>

## Índices de figuras, tablas y gráficos

### Índice de figuras

Figura 1. Áreas consideradas en el estudio y distritos incluidos en ellas. ....	11
Figura 2. Cuadro resumen de indicadores y fuentes de información. ....	25
Figura 3. Esquema para el cálculo del hacinamiento e infraocupación según número de dormitorios. ....	26
Figura 4. Esquema para el cálculo del hacinamiento y la infraocupación según superficie por habitante. ....	27
Figura 5. Calculadora de base imponible máxima de la unidad familiar. ....	63
Figura 6. Plano de secciones censales. ....	75
Figura 7. Instancias municipales que han proporcionado información para el levantamiento. ....	153
Figura 8. Plano de secciones censales. ....	216

### Índice de tablas

Tabla 1. Tamaño y uso del parque residencial. ....	13
Tabla 2. Parque de vivienda pública en el municipio de Madrid en 2018. ....	13
Tabla 3. Régimen de tenencia del parque de viviendas principales. ....	14
Tabla 4. Antigüedad del parque de viviendas familiares. ....	14
Tabla 5. Antigüedad del parque de viviendas vacías. ....	15
Tabla 6. Estado de conservación de los parques de viviendas principales, en alquiler y vacías. ....	16
Tabla 7. Tamaños de vivienda del parque de viviendas principal. ....	16
Tabla 8. Población y hogares en 2017. ....	17
Tabla 9. Renta neta media de los hogares 2015. ....	18
Tabla 10. Transacciones de vivienda en el trienio 2015-2017. ....	18
Tabla 11. Transacciones de vivienda en 2017. ....	19
Tabla 12. Producción de vivienda nueva en el trienio 2015-2017. Licencias de obra de nueva edificación. ....	20
Tabla 13. Precios de compra de vivienda libre. Primer trimestre de 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de Idealista. ....	20
Tabla 14. Precios de alquiler de vivienda libre. Primer trimestre de 2018. ....	20
Tabla 15. Oferta de alojamiento turístico en Airbnb. Febrero de 2018. ....	23
Tabla 16. Evolución de las ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad sobre urbanas 2014-2017. ....	38
Tabla 17. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada según titular de la vivienda. ....	38
Tabla 18. Frecuencia de rentas netas por sección censal por distrito expresada en porcentaje. ....	69
Tabla 19. Relación entre renta e IPREM. ....	70
Tabla 20. Precios de vivienda en venta y alquiler. ....	71
Tabla 21. Superficie media por distrito. ....	72
Tabla 22. Régimen de Tenencia de viviendas principales. ....	72
Tabla 23. Alquileres turísticos de la plataforma web Airbnb. ....	73
Tabla 24. Ámbitos funcionales e instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	131
Tabla 25. Financiero. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	132
Tabla 26. Arrendamiento. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	134
Tabla 27. Patrimonio público. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	135
Tabla 28. Emergencia habitacional. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	136

Tabla 29. Edificación y protección del consumidor. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	138
Tabla 30. Vivienda con protección pública. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	140
Tabla 31. Fiscalidad. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	142
Tabla 32. Ayudas directas. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	144
Tabla 33. Operadores de vivienda y suelo. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	147
Tabla 34. Suelo. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	149
Tabla 35. Gestión. Instrumentos de las políticas de vivienda por administración competente. ....	150
Tabla 36. Número y porcentaje de solicitantes de vivienda EMVS por programa. ....	157
Tabla 37. Resumen de las adjudicaciones por programa, periodo, número de viviendas y porcentaje del total a lo largo de la última legislatura (2015-2018). ....	159
Tabla 38. Resumen de la necesidad potencial, efectiva y satisfecha de vivienda para Madrid y por distritos. ....	163
Tabla 39. Promociones de vivienda en marcha de la EMVS y estado de ejecución. ....	166
Tabla 40. Cuadro resumen de tipologías y superficies de las promociones en ejecución por la EMVS. ....	169
Tabla 41. Cuadro resumen de superficies y ratio entre superficie útil de vivienda y superficie construida de las promociones en ejecución por la EMVS. ....	170
Tabla 42. Cuadro resumen de presupuestos y precios por vivienda y m <sup>2</sup> útil de vivienda según presupuesto de adjudicación y descontando el precio de la superficie construida bajo rasante de las promociones en ejecución por la EMVS. ....	171
Tabla 43. Cuadro resumen de nº de viviendas y garajes y precio del módulo de construcción (A partir del PA) y coste total de construcción sobre rasante y bajo rasante de las promociones en ejecución por la EMVS. ...	172
Tabla 44. Estimación de suelo a desarrollar en los próximos 4 años, en edificabilidad y porcentaje del total según ámbitos de actuación. ....	174
Tabla 45. Resumen del parque de vivienda de la EMVS para Madrid y por distritos. ....	177
Tabla 46. Resumen del parque del suelo residencial del PMS disponible y estimado a 4 años para Madrid y por distritos. ....	178
Tabla 47. Resumen de otros inmuebles, edificaciones o solares propiedad del Ayuntamiento que tienen uso vivienda o potencial para tenerlo. ....	179
Tabla 48. Superficies construidas y Ratio útil/construida por vivienda utilizadas para el cálculo. ....	182
Tabla 49. Parque de vivienda de la Ciudad de Madrid, de la EMVS y de la AVS de la Comunidad de Madrid. ....	183
Tabla 50. Producción de vivienda en Madrid entre 2005 y 2017. ....	183
Tabla 51. Distribución de los artículos de prensa por línea de acción y ámbito al que se refiere la misma. ....	193
Tabla 52. Distribución de los artículos de prensa por Comunidad Autónoma (ámbitos CCAA y Municipal) y por Municipio (ámbito Municipal). ....	194
Tabla 53. Población y características del parque residencial por áreas de la ciudad de Madrid. ....	209
Tabla 54. Rentas disponibles por hogar y precios de vivienda en venta y alquiler. Máximos y mínimos por zonas de la ciudad de Madrid. ....	210
Tabla 55. Previsión de la necesidad de vivienda generada por nuevos hogares por tamaño del hogar, 2018-2027. ....	211
Tabla 56. Lanzamientos de juzgados de Primera Instancia e Instrucción en el Partido Judicial de Madrid, 2013-2017. ....	212
Tabla 57. Hacinamiento e infraocupación de hogares por superficie útil por habitante. ....	212
Tabla 58. Parque de infraviviendas. ....	213
Tabla 59. Viviendas con carencias de conservación, accesibilidad y ambas simultáneamente. ....	213
Tabla 60. Tipologías de vivienda (por nº dormitorios) demandadas por los solicitantes de vivienda EMVS y presentes en las promociones en ejecución de la EMVS. ....	222

Tabla 61. Comparativa de tamaños de vivienda de promociones en ejecución con los recomendados por la EMVS y el mínimo exigido por la Ordenanza VPO.....	222
---	-----

## Índice de gráficos

Gráfico 1. Transacciones de vivienda en el periodo 2007-2017.....	18
Gráfico 2. Viviendas construibles de obras de nueva edificación por régimen de protección y promotor. ....	19
Gráfico 3. Evolución de los precios de venta de vivienda de segunda mano. Promedio de Madrid, y distritos con precios máximo y mínimo en segundo semestre de 2018. Precios actualizados a junio de 2018. ....	21
Gráfico 4. Evolución de los precios de alquiler. Promedio de Madrid, y distritos con precios máximo y mínimo en segundo semestre de 2018. Precios actualizados a junio de 2018. ....	22
Gráfico 5. Tamaño medio del hogar.....	28
Gráfico 6. Composición de los hogares.....	29
Gráfico 7. Proporción de viviendas principales, secundarias y vacías.....	30
Gráfico 8. Régimen de tenencia de la vivienda.....	31
Gráfico 9. Estado de las viviendas principales.....	32
Gráfico 10. Estado de las viviendas principales y vacías y alquiladas y con pagos pendientes.....	33
Gráfico 11. Hogares por número de dormitorios.....	34
Gráfico 12. Hogares con hacinamiento e infraocupación por número de dormitorios.....	35
Gráfico 13. Hogares con hacinamiento e infraocupación por superficie.....	36
Gráfico 14. Hacinamiento e infraocupación por número de dormitorios y superficie útil de los hogares para Madrid y situación de los distritos.....	37
Gráfico 15. Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada según estado de la vivienda.....	38
Gráfico 16. Proyección de hogares de la Ciudad de Madrid 2018 – 2031, datos agrupados.....	39
Gráfico 17. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Centro.....	40
Gráfico 18. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Arganzuela.....	41
Gráfico 19. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Retiro.....	42
Gráfico 20. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Salamanca.....	43
Gráfico 21. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Chamartín.....	44
Gráfico 22. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Tetuán.....	45
Gráfico 23. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Chamberí.....	46
Gráfico 24. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Fuencarral-El Pardo.....	47
Gráfico 25. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Moncloa-Aravaca.....	48
Gráfico 26. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Latina.....	49
Gráfico 27. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Carabanchel.....	50
Gráfico 28. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Usera.....	51

Gráfico 29. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Puente de Vallecas.....	52
Gráfico 30. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Moratalaz.....	53
Gráfico 31. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Ciudad Lineal.....	54
Gráfico 32. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Hortaleza.....	55
Gráfico 33. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Villaverde.....	56
Gráfico 34. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Villa de Vallecas.....	57
Gráfico 35. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Vicálvaro.....	58
Gráfico 36. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito San Blas-Canillejas.....	59
Gráfico 37. Resumen de hogares, régimen de tenencia, estado de la edificación, hacinamiento e infraocupación en el distrito Barajas.....	60
Gráfico 38. Deciles de renta neta media por sección censal de Urban Audit 2014.....	62
Gráfico 39. Gráfico tipo de análisis del acceso al mercado de vivienda.....	65
Gráfico 40. Renta media por distrito.....	68
Gráfico 41. IPREM medio por distrito.....	74
Gráfico 42. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler (promedio y distrito más asequible) en Madrid.....	74
Gráfico 43. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Centro.....	77
Gráfico 44. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Centro.....	77
Gráfico 45. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Arganzuela.....	79
Gráfico 46. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Arganzuela.....	79
Gráfico 47. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Retiro.....	81
Gráfico 48. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Retiro.....	81
Gráfico 49. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Salamanca.....	83
Gráfico 50. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Salamanca.....	83
Gráfico 51. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Chamartín.....	85
Gráfico 52. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Chamartín.....	85
Gráfico 53. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Tetuán.....	87
Gráfico 54. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Tetuán.....	87
Gráfico 55. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Chamberí.....	89
Gráfico 56. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Chamberí.....	89
Gráfico 57. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Fuencarral-El Pardo.....	91
Gráfico 58. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Fuencarral-El Pardo.....	91
Gráfico 59. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Moncloa-Aravaca.....	93
Gráfico 60. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Moncloa-Aravaca.....	93
Gráfico 61. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Latina.....	95
Gráfico 62. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Latina.....	95
Gráfico 63. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Carabanchel.....	97
Gráfico 64. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Carabanchel.....	97
Gráfico 65. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Usera.....	99

Gráfico 66. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Usera. ....	99
Gráfico 67. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Puente de Vallecas. ....	101
Gráfico 68. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Puente de Vallecas. ....	101
Gráfico 69. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Moratalaz. ....	103
Gráfico 70. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Moratalaz. ....	103
Gráfico 71. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Ciudad Lineal. ....	105
Gráfico 72. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Ciudad Lineal. ....	105
Gráfico 73. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Hortaleza. ....	107
Gráfico 74. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Hortaleza. ....	107
Gráfico 75. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Villaverde. ....	109
Gráfico 76. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Villaverde. ....	109
Gráfico 77. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Villa de Vallecas. ....	111
Gráfico 78. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Villa de Vallecas. ....	111
Gráfico 79. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito de Vicálvaro. ....	113
Gráfico 80. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Vicálvaro. ....	113
Gráfico 81. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito San Blas-Canillejas. ....	115
Gráfico 82. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito San Blas-Canillejas. ....	115
Gráfico 83. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad distrito Barajas. ....	117
Gráfico 84. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de alquiler distrito Barajas. ....	117
Gráfico 85. Solicitantes de vivienda EMVS por distrito. ....	157
Gráfico 86. Perfiles de solicitantes de vivienda EMVS según unidad familiar, ingresos, edad y número de dormitorios solicitados. ....	158
Gráfico 87. Adjudicaciones de vivienda EMVS por programa y distrito en la última legislatura (2015-2018) .	160
Gráfico 88. Perfiles de adjudicatarios de vivienda EMVS por programa en la legislatura (2015-2017) según unidad familiar, ingresos, edad y número de dormitorios solicitados viviendas adjudicadas. ....	161
Gráfico 89. Solicitantes de vivienda del programa ALMA (mayo-diciembre 2017). ....	162
Gráfico 90. Parque de viviendas EMVS alquiladas según número de dormitorios, por distrito. ....	164
Gráfico 91. Origen de las viviendas en alquiler de la EMVS. ....	165
Gráfico 92. Parque de viviendas de la EMVS disponibles. ....	165
Gráfico 93. Parque de viviendas de la EMVS en ejecución. ....	167
Gráfico 94. Parque de viviendas total de la EMVS (existente y proyectado). ....	168
Gráfico 95. Patrimonio Municipal del Suelo de uso residencial disponible. ....	173
Gráfico 96. Patrimonio Municipal del Suelo de uso residencial previsto a 4 años. ....	175
Gráfico 97. Inmuebles, edificaciones y solares con uso vivienda, pendientes de asignación de uso o sin uso definido pertenecientes al Ayuntamiento de Madrid. ....	176
Gráfico 98. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario I (nº de viviendas). ....	184
Gráfico 99. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario II (nº de viviendas). ....	185
Gráfico 100. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario III (nº de viviendas). ....	186
Gráfico 101. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 en el Escenario III (nº de viviendas). ....	187
Gráfico 102. Evolución del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas) sólo con suelo calificado para Vivienda de Protección (arriba) o sumando suelo para Vivienda de Protección y Vivienda Libre (abajo). ....	188
Gráfico 103. Distribución territorial del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas), para el supuesto de viviendas de 68 m <sup>2</sup> sólo con suelo calificado para Vivienda de Protección del PMS. ....	189
Gráfico 104. Distribución territorial del parque EMVS entre 2018 y 2023 (nº de viviendas), para el supuesto de viviendas de 68 m <sup>2</sup> con suelo tanto para Vivienda de Protección como Vivienda Libre del PMS. ....	190

Gráfico 105. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler (promedio y distrito más asequible) en Madrid.....	215
Gráfico 106. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Chamberí. ....	217
Gráfico 107. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Hortaleza. ....	218
Gráfico 108. Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en distrito Puente de Vallecas. ....	219

## **Anexo**



## Anexo I: Revista de Prensa

### Índice de artículos (ordenados por fecha)

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Línea Acción	Estrategia	Ámbito	CCAA	Municipio
1	<i>Así funciona el primer municipio de Madrid que compra directamente la energía que consume</i>	07/02/2018	eldiario.es	Línea I	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	Municipal	Madrid	Rivas
2	<i>Cáritas acogerá a refugiados en sus viviendas sociales de La Victoria</i>	18/04/2018	La Opinión de Málaga	Línea III	III.3 Gestión directa o delegada mediante entidades sociales	Municipal	Andalucía	Málaga
3	<i>La unidad antidesahucios de Ada Colau duplica la asistencia a familias en riesgo en dos años</i>	24/04/2018	eldiario.es	Línea III	III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato	Municipal	Cataluña	Barcelona
4	<i>Ayuntamiento y Cajasur firman un convenio para ceder viviendas en alquiler social a familias necesitadas</i>	04/05/2018	cordopolis.es	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional	Andalucía	Córdoba
5	<i>Etxebide cambiará el sistema para frenar los 'guetos' en la VPO</i>	01/06/2018	Cadena Ser	Línea I	I.4 Mejora mecanismos de gestión	CCAA	País Vasco	
6	<i>La compra directa de luz permite el ahorro municipal de 400.000 euros en cuatro años</i>	11/06/2018	La Nueva España	Línea I	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	Municipal	Asturias	Avilés
7	<i>La Sareb aún no ha podido ceder el 40% de sus pisos sociales</i>	12/06/2018	ABC	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional		
8	<i>La Cooperativa madrileña Entrepasos Las Carolinas firma el crédito hipotecario con Triodos y Fiare</i>	02/07/2018	blog Ametsak Sortzen	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Municipal	Madrid	Madrid
9	<i>El Consell destina 15 millones de euros a la compra de 160 pisos para alquiler social</i>	23/07/2018	Diario Información	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	Comunidad Valenciana	
10	<i>Carmena reclama a Sánchez poder fijar precios a los alquileres de Madrid</i>	26/07/2018	El País	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Municipal	Madrid	Madrid
11	<i>Fomento quiere penalizar a los dueños de viviendas desocupadas</i>	29/07/2018	El País	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
12	<i>París ha experimentado con la limitación al precio del alquiler: menos viviendas ofertadas pero más baratas</i>	03/08/2018	Magnet Xataca	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Internacional		
13	<i>Fomento impulsará una Ley Estatal de Vivienda que aborde el alquiler</i>	04/08/2018	Bolsamanía	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Nacional		
14	<i>Barcelona comprará locales para luchar contra la gentrificación en el Raval y el Gòtic</i>	05/08/2018	El Periódico	Línea II	II.3 Contexto	Municipal	Cataluña	Barcelona
15	<i>Dragados pide 180 millones por un viejo barrio chabolista reclasificado de Madrid</i>	06/08/2018	El Confidencial	Línea I	I.3 Ampliación del suelo disponible	Municipal	Madrid	Madrid
16	<i>Quedan 476.000 viviendas nuevas sin vender en España</i>	06/08/2018	Cadena Ser	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
17	<i>La CNMC recurre la normativa de vivienda turística de Madrid, Bilbao y San Sebastián</i>	07/08/2018	El Confidencial	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
18	<i>El Gobierno pretende elevar por ley la calidad mínima de las viviendas</i>	12/08/2018	eldiario.es	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Nacional		
19	<i>En Galicia, más viviendas ruinosas; en Madrid, más pequeñas; en el País Vasco, más antiguas</i>	12/08/2018	eldiario.es	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
20	<i>El precio de los pisos y el IBI no van de la mano: ¿dónde se pagan más impuestos?</i>	14/08/2018	El Confidencial	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
21	<i>Los informes que refutan a la CNMC: Airbnb sí infla el precio de la vivienda en EE UU</i>	15/08/2018	El País	Línea II	II.3 Contexto	Internacional		
22	<i>El 20% de los mayores españoles vive en viviendas bajo condiciones muy deficientes</i>	16/08/2018	Público	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional		

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Línea Acción	Estrategia	Ámbito	CCAA	Municipio
23	<i>PAH: "Hay que utilizar temporalmente las viviendas vacías como pisos sociales para frenar la especulación"</i>	23/08/2018	idealista.com	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
24	<i>Menos solares vacíos y más vivienda pública</i>	26/08/2018	La Vanguardia	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Cataluña	Barcelona
25	<i>El 10% de las viviendas públicas de la capital, 707 pisos, están vacías</i>	27/08/2018	El Correo de Andalucía	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Municipal	Andalucía	Sevilla
26	<i>Andalucía 'blinda' las viviendas públicas y prohíbe su venta a empresas y 'fondos buitres'</i>	28/08/2018	Público	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	Andalucía	
27	<i>Emvisea compra por un millón de euros 18 viviendas para fines sociales</i>	30/08/2018	ABC	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Andalucía	Sevilla
28	<i>El 10% de las viviendas sociales del Gobierno regional no son usadas para su fin</i>	05/09/2018	El Mundo	Línea I	I.4 Mejora mecanismos de gestión	CCAA	Madrid	
29	<i>El BCE avisa de que la próxima crisis estará ligada al mercado inmobiliario</i>	05/09/2018	eldiario.es	Línea II	II.3 Contexto	Internacional		
30	<i>Fomento anuncia medidas para blindar la vivienda protegida frente a los "fondos especulativos"</i>	06/09/2018	El Economista	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
31	<i>Décadas de espera por una casa en Estocolmo</i>	08/09/2018	El País	Línea I	I.6 Contexto	Internacional		
32	<i>Más de 4.500 nuevas viviendas de alquiler asequible</i>	09/09/2018	El Periódico	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Municipal	Cataluña	Barcelona
33	<i>El Govern habilita 117 pisos en cinco pueblos tal como hace el sistema danés de vivienda social</i>	09/09/2018	ultimahora.es	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	CCAA	Islas Baleares	
34	<i>Azora levanta 750 millones para comprar 10.000 viviendas que destinará a alquiler</i>	10/09/2018	El Confidencial	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
35	<i>El precio de la vivienda bajó un 4,5%, la primera caída en casi dos años</i>	11/09/2018	El Mundo	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
36	<i>El Gobierno quiere evitar que la vivienda pública acabe en el mercado libre al cabo de unos años</i>	13/09/2018	eldiario.es	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
37	<i>Europa pone contra las cuerdas a la banca y complica el desahucio de miles de familias</i>	14/09/2018	El Confidencial	Línea III	III.4 Contexto	Nacional		
38	<i>Cuenta atrás para la vivienda social eficiente</i>	14/09/2018	El Mundo	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Nacional		
39	<i>Fomento comienza a preparar la nueva Ley de Vivienda con una ronda de contactos con las CCAA</i>	16/09/2018	Expansión	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
40	<i>Un juzgado de Madrid anula la venta de 2.935 viviendas públicas a 'fondos buitres'</i>	17/09/2018	El Mundo	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Madrid	Madrid
41	<i>Euskadi reserva cien pisos públicos para personas que duermen en la calle</i>	17/09/2018	El Diario Vasco	Línea III	III.1 Creación de un parque permanente de alojamientos de emergencia	CCAA	País Vasco	
42	<i>Barcelona aprueba obligar a los promotores a hacer un 30% de pisos sociales</i>	19/09/2018	El País	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Cataluña	Barcelona
43	<i>La recesión acabó con dos tercios de la vivienda nueva protegida de España</i>	19/09/2018	El País	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
44	<i>El Ayuntamiento de Zaragoza comprará energía eléctrica directamente del mercado mayorista</i>	20/09/2018	aragondigital.es	Línea I	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	Municipal	Aragón	Zaragoza

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Línea Acción	Estrategia	Ámbito	CCAA	Municipio
45	<i>El plan de Berlín para combatir la subida de los alquileres pasa por levantar 1,5 millones de viviendas</i>	21/09/2018	El Economista	Línea I	I.6 Contexto	Internacional		
46	<i>Alemania anuncia una nueva 'ofensiva' para construir 1,5 millones de viviendas</i>	21/09/2018	20minutos.es	Línea I	I.6 Contexto	Internacional		
47	<i>Más de diez años de la hipoteca inversa, ¿es buena idea convertir una vivienda en propiedad en un complemento para la pensión?</i>	21/09/2018	El Economista	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
48	<i>Blackstone: de fondo buitre a primera inmobiliaria española</i>	23/09/2018	El Periódico	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
49	<i>Más de 115.000 familias encausadas por 'okupar' casas tras quedarse sin techo</i>	23/09/2018	Público	Línea III	III.4 Contexto	Nacional		
50	<i>Los propietarios que alquilan caro perderán beneficios fiscales</i>	24/09/2018	Expansión	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional		
51	<i>Carmena pide al Gobierno que los alquileres suban solo el IPC anual</i>	24/09/2018	El País	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Municipal	Madrid	Madrid
52	<i>José Manuel Calvo, "Queremos que el Gobierno nos dé un marco legal para regular el precio del alquiler de Madrid"</i>	25/09/2018	eldiario.es	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Municipal	Madrid	Madrid
53	<i>La Generalitat advierte a los bancos: multa de 3.000 euros si no comunican sus viviendas vacías</i>	25/09/2018	Levante	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	CCAA	Comunidad Valenciana	
54	<i>El Gobierno ahora descarta penalizar los pisos vacíos y aboga por incentivos fiscales para sacar más vivienda al mercado del alquiler</i>	26/09/2018	El Economista	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
55	<i>Barcelona aprueba imponer a las promociones privadas un 30% de vivienda asequible</i>	28/09/2018	El Periódico	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Cataluña	Barcelona
56	<i>Así será el nuevo plan del Cabanyal: seis aparcamientos, zonas verdes y más viviendas VPP</i>	29/09/2018	València Extra	Línea III	III.1 Creación de un parque permanente de alojamientos de emergencia	Municipal	Comunidad Valenciana	Valencia
57	<i>Viviendas de alquiler durante 30 años: el novedoso programa que Navarra testará en una de sus localidades</i>	30/09/2018	navarra.com	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Municipal	Navarra	Tudela
58	<i>La vivienda se encarece y el acceso a la compra se complica todavía más</i>	01/10/2018	El País	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
59	<i>Fomento estudia reformar casas de bancos y fondos buitre a cambio de alquileres asequibles</i>	02/10/2018	El País	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Nacional		
60	<i>Euskadi podrá expropiar las viviendas que permanezcan deshabitadas más de dos años</i>	02/10/2018	El País	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	País Vasco	
61	<i>Euskadi cuenta con 20.840 viviendas vacías en condiciones de ser expropiadas para su alquiler social</i>	03/10/2018	El Mundo	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	País Vasco	
62	<i>Empezar la casa por el cartel</i>	03/10/2018	La Vanguardia	Línea I	I.4 Mejora mecanismos de gestión	CCAA	Cataluña	Barcelona
63	<i>Los divorciados se mudan al polígono: "Aquí nos juntamos los trasquilados por la vida"</i>	04/10/2018	El Confidencial	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	CCAA	Madrid	

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Línea Acción	Estrategia	Ámbito	CCAA	Municipio
64	<i>Las multas del Gobierno vasco por uso fraudulento de la vivienda protegida suman 240.747 euros en 18 meses</i>	05/10/2018	El Correo	Línea I	I.4 Mejora mecanismos de gestión	CCAA	País Vasco	
65	<i>El Gobierno quiere facilitar la expropiación de pisos vacíos unificando la normativa autonómica de vivienda</i>	05/10/2018	El Mundo	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
66	<i>La Generalitat suprime los planes urbanísticos 'públicos' por ser inviables</i>	08/10/2018	El Mundo	Línea I	I.3 Ampliación del suelo disponible	CCAA	Comunidad Valenciana	
67	<i>La ley de Vivienda permitirá expropiar pisos vacíos a propietarios de más de 15 inmuebles</i>	09/10/2018	Heraldo de Aragón	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	Aragón	
68	<i>Así son los mayores caseros de España</i>	11/10/2018	El País	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
69	<i>Novedades en vivienda: los ayuntamientos regularán precios y los contratos de alquiler podrán durar hasta 7 años</i>	11/10/2018	eldiario.es	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional		
70	<i>Acaban las obras de la vivienda colectiva La Borda, el edificio de madera más alto de España</i>	12/10/2018	El Periódico	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	Municipal	Cataluña	Barcelona
71	<i>La creación de hogares sigue en mínimos y enciende las alarmas en la vivienda</i>	13/10/2018	El Confidencial	Línea III	III.4 Contexto	Nacional		
72	<i>Les Corts cede un edificio en pleno centro para viviendas sociales</i>	14/10/2018	Las Provincias	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	Comunidad Valenciana	
73	<i>La eléctrica pública Barcelona Energía se extiende al área metropolitana</i>	15/10/2018	El Periódico	Línea I	I.5 Acciones para paliar la pobreza energética	CCAA	Cataluña	Barcelona
74	<i>La rentabilidad de la inversión de vivienda se reduce hasta el 7,4% en el tercer trimestre</i>	16/10/2018	idealista.com	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
75	<i>El Gobierno de Carmena propone catalogar todos los pisos en alquiler por metros y situación para bajar los precios</i>	16/10/2018	eldiario.es	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Municipal	Madrid	Madrid
76	<i>La rentabilidad del alquiler de vivienda alcanza el 11%</i>	20/10/2018	Expansión	Línea II	II.3 Contexto	Nacional		
77	<i>¿Por qué 10 anfitriones de Airbnb en Barcelona ganan 84.500 euros al día?</i>	21/10/2018	El Periódico	Línea II	II.3 Contexto	Municipal	Cataluña	Barcelona
78	<i>Las seis burbujas inmobiliarias que están a punto de estallar</i>	21/10/2018	Público	Línea II	II.3 Contexto	Internacional		
79	<i>El 30% de vivienda social cambia los planes del sector inmobiliario</i>	26/10/2018	La Vanguardia	Línea I	I.6 Contexto	CCAA	Cataluña	Barcelona
80	<i>¿Cómo utilizar los pisos vacíos para paliar la falta de vivienda social?</i>	26/10/2018	La Vanguardia	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Municipal	Cataluña	Mataró
81	<i>El stock perpetuo: un tercio de las viviendas en España casi no tiene salida</i>	30/10/2018	Cinco Días	Línea II	II.2 Puesta en carga de la vivienda vacía	Nacional		
82	<i>Gobierno retira los recursos ante el TC de las leyes catalanas de emergencia habitacional tras acuerdo con Generalitat</i>	02/11/2018	eldiario.es	Línea III	III.2 Reserva de un parque de alojamientos de emergencia de carácter inmediato	CCAA	Cataluña	
83	<i>La vivienda se dispara más de un 18% en Madrid, Málaga y Las Palmas</i>	03/11/2018	Expansión	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
84	<i>Edificios rescatados por Colau de la especulación aguardan su rehabilitación</i>	04/11/2018	La Vanguardia	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	Municipal	Cataluña	Barcelona

Código Anexo	Titular	Fecha	Medio	Línea Acción	Estrategia	Ámbito	CCAA	Municipio
85	<i>Vivienda prepara medidas fiscales para premiar a quienes no se excedan en el precio del alquiler</i>	04/11/2018	El Diario Vasco	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Nacional		
86	<i>Euskadi iniciará 1.075 viviendas protegidas más el año que viene</i>	08/11/2018	El Correo	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	CCAA	País Vasco	
87	<i>Estos son los requisitos para que la Generalitat compre tu vivienda y la destine a alquiler barato</i>	08/11/2018	El Mercantil Valenciano	Línea I	I.2 Ampliación por adquisición de viviendas en el mercado	CCAA	Comunidad Valenciana	
88	<i>Una nueva oficina movilizará las viviendas vacías de la villa</i>	08/11/2018	Deia	Línea IV	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	Municipal	País Vasco	Bilbao
89	<i>¿Vivienda con un mínimo de sol? País Vasco busca fijar condiciones de habitabilidad</i>	09/11/2018	El Confidencial	Línea I	I.1 Ampliación del parque por obra nueva	CCAA	País Vasco	
90	<i>Nuevos apartamentos para mayores en Manteo, Morlans y Riberas</i>	09/11/2018	El Diario Vasco	Línea I	I.3 Ampliación del suelo disponible	CCAA	País Vasco	
91	<i>PAH y Sindicato de Inquilinas creen que las medidas en vivienda son "un buen paso, pero insuficiente"</i>	10/11/2018	El Salto	Línea I	I.6 Contexto	Nacional		
92	<i>Empujón a la política de vivienda</i>	11/11/2018	El Diario Vasco	Línea II	II.1 Alquiler protegido en parque privado	Municipal	País Vasco	San Sebastián
93	<i>Elche crea una oficina para atender solicitudes de venta de vivienda a la Generalitat para alquiler social</i>	12/11/2018	Alicante Plaza	Línea IV	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	Municipal	Comunidad Valenciana	Elche
94	<i>Hacienda de Bizkaia habilita el modelo para obtener información sobre los alquileres turísticos</i>	13/11/2018	Europa Press	Línea IV	IV.1 Oficina centralizada de información sobre vivienda y suelo	CCAA	País Vasco	

## Artículo 01

# Así funciona el primer municipio de Madrid que compra directamente la energía que consume<sup>63</sup>

Sofía Pérez Mendoza. *eldiario.es*.

07/02/2018 - 20:35h

Comprar energía en el mercado libre para ser independientes de las grandes eléctricas. El Ayuntamiento de Rivas, gobernado por una candidatura de confluencia de IU, Equo y Podemos, es el primer municipio de Madrid que ha adoptado este modelo de "soberanía energética" que permite saltarse a las comercializadoras y ahorrar en la factura porque es la propia administración la que adquiere directamente en las subastas diarias la electricidad que consume.

Rivas funciona así desde hace un mes en tres de los puntos de mayor consumo: el edificio de alcaldía, dos polideportivos, un auditorio y una escuela infantil. La idea del consistorio es que todos los centros municipales y el alumbrado de la calle se nutra de esta energía a finales de 2018.

"En este primer mes hemos ahorrado un 20%. Nos quitamos intermediarios que te cobran por hacer el contrato de la luz, esa parte no tiene ningún valor añadido, y además nos permite ajustar al máximo los patrones de consumo. Compramos cada día en función de lo que vamos a consumir. Es una decisión política, para desligarnos lo más posible del oligopolio, pero también una cuestión de eficiencia energética", explica la concejala de Hacienda, Sira Rego.

Este ayuntamiento, de tamaño medio, gasta al año algo más de dos millones y medio de euros en electricidad, según datos del propio consistorio. Con este modelo, esperan ahorrarse medio millón anualmente. "Teniendo en cuenta cómo están las cosas con Montoro, que nos tiene ahogados, ese dinero nos viene muy bien y revierte en los vecinos", dice la concejala.

El procedimiento para comprar energía es largo y requiere licencias. Primero, hay que darse de alta como "gran consumidor" en el Ministerio de Industria, un paso que obliga a tener permiso de tres entidades: la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), OMIE (la empresa que gestiona el mercado eléctrico) y Red Eléctrica. Solo este proceso llevó a la administración local nueve meses.

Después, explican, contrataron a una empresa especializada para comprar en las subastas. "Hasta ahora, las eléctricas no nos daban la factura detallada. Este nuevo sistema es más eficiente porque se controlan de forma exhaustiva todos los consumos en cada punto de luz, con precisión. Así somos más conscientes del gasto y podemos ajustar cualquier desfase que detectemos en la potencia contratada, con el consiguiente ahorro económico", detalla Sira Rego.

### La transición energética gana terreno

Otros dos municipios de España llevan años funcionando con este modelo: Avilés (Asturias) y Canfranc (Huesca). El Ayuntamiento de Madrid anunció hace medio año un proyecto piloto de compra directa de electricidad "prescindiendo de intermediarias y ajustando el consumo a las necesidades reales", una medida incluida en el Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático. La administración dirigida por Manuela Carmena está identificando los puntos de suministro que se incorporarán a este modelo, con el que prevén suministrar en una primera fase a entre cinco y diez edificios y ahorrar un 7% en la factura.

<sup>63</sup>[https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas\\_0\\_737727176.html](https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas_0_737727176.html)

La transición energética va ganando terreno en los ayuntamientos españoles. Más de 700 con una población que suma 12 millones de habitantes (más de una cuarta parte del total de toda España) habían contratado el año pasado a comercializadoras certificadas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) a través de un sistema de garantía de origen que acredita la procedencia 'verde' de la energía que compran esas empresas en el mercado para venderla a sus clientes.

*Artículo 02*

## **Cáritas acogerá a refugiados en sus viviendas sociales de La Victoria<sup>64</sup>**

**Esperanza Murcia. La Opinión de Málaga.**

**18.04.2016 | 13:47**

El Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) ha finalizado la rehabilitación de un edificio de viviendas situado en la Victoria, junto a la plaza Alfonso XII, que se destinará a una promoción de alojamientos sociales. El proyecto fue visitado ayer por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, el director de Cáritas Diocesana de Málaga, Francisco Sánchez, el concejal de Ordenación del Territorio y Vivienda, Francisco Pomares, y la edil del Distrito Centro Gema del Corral.

El organismo cuenta con la ayuda directa de Cáritas, propietaria del edificio, que se encargará de su equipamiento y gestión finalizadas las obras. Con «este proyecto nacido de la generosidad», tal y como lo calificó su director provincial, se acogerá a familias de refugiados. En un principio, el edificio se proyectó para atender a personas mayores con escasos recursos. Sin embargo, la crisis humanitaria ha hecho que Cáritas se replantee temporalmente su destino para dar respuesta a esta necesidad, en base al acuerdo que ha alcanzado con las instituciones que en España gestionan y están autorizadas para la acogida y gestión de asilo de refugiados.

La rehabilitación del edificio de tres plantas, que cuenta con un total de ocho viviendas (seis de un dormitorio y dos estudios), ha contado con una inversión municipal total de 497.950 euros. Los estudios comprenden una superficie de 29 metros cuadrados, mientras que los pisos se extienden de los 32 a los 38 metros en función de la ubicación.

«Me he sentido muy satisfecho de esta colaboración con Cáritas. Saben que tengo la mejor opinión sobre su trabajo», agradeció el alcalde. Además de la ayuda recibida por el Instituto Municipal de Vivienda, el Ayuntamiento de Málaga a través del área de Derechos Sociales, ha subvencionado esta acogida de refugiados con una dotación de 100.000 euros, que han servido para dotar de equipamiento a diversos alojamientos de Cáritas, entre los que se encuentran estos ocho de la plaza Alfonso XII.

«Málaga no solamente habló, anunció y se comprometió, sino que también hace y resuelve», añadió Francisco de la Torre en relación a esta iniciativa.

Por otro lado, la rehabilitación del edificio ha permitido llevar a cabo una nueva intervención municipal para la conservación del patrimonio de la ciudad, ya que la construcción pertenece a la segunda mitad del siglo XIX.

---

<sup>64</sup><https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/04/18/finalizan-obras-alojamientos-sociales-victoria/843341.html>

### Artículo 03

## La unidad antidesahucios de Ada Colau duplica la asistencia a familias en riesgo en dos años<sup>65</sup>

**Pau Rodríguez. eldiario.es.**

**24/04/2018 - 13:41h**

El Ayuntamiento de Barcelona ha multiplicado en los últimos años la asistencia a familias que están en riesgo de desahucio. Si en 2015 atendió 1.020 casos, en 2017 se ha ocupado de 2.351, más del doble. Eso sí, son muy pocas las veces en que se consigue la solución más deseada, que la familia mantenga su casa. Esto solo ocurre en un 16% de las negociaciones. Para el resto, el consistorio debe encontrar alternativas que van desde ayudas al alquiler hasta pensiones municipales. En ninguno de los casos, aseguran, el afectado acaba en la calle.

Estas son las cifras que ha aportado la alcaldesa Ada Colau este martes sobre la actividad de la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), el equipo que puso en marcha en 2015 para evitar los desahucios en Barcelona. El año pasado hubo 2.519 en la ciudad, un 18% menos que hace dos años, pero suficientes como para que siga suponiendo uno de los principales problemas de emergencia social de la ciudad.

En este contexto, la UCER ofrece asistencia y mediación a aquellas familias que se encuentran en un proceso de desahucio, a menudo consistente en mediar con la propiedad. Si en 2015, antes de su creación, los servicios sociales atendieron a 1.020 familias en esta situación, dos años después la UCER ha intervenido en 2.351 nuevos casos. "El objetivo es que la familia no tenga que pasar por el apuro de un traslado, pero esto solo lo hemos conseguido en el 16% de los casos", ha reconocido Colau. De ellos, la mayoría han sido negociaciones con pequeños propietarios.

"Solo el 3% de los casos en que la familia se queda en su casa es como resultado de un acuerdo con entidades financieras", ha lamentado el concejal de Vivienda, Josep Maria Montaner, que ha asegurado tener "grandes dificultades" con los bancos.

### **Un 41% de expedientes resueltos en un año**

Las soluciones que ofrecen las UCER pueden ser muy variadas en función del tipo de familias o del tipo de vivienda (el 51% de los casos son alquileres), y muchas veces el Ayuntamiento alarga las negociaciones y aplaza más de una fecha de desahucio a la espera de encontrar una salida. Por este motivo, en 2017 el consistorio ha gestionado los 2.351 casos de nuevas familias en riesgo más 917 procesos que acumulaba de 2016. Y de todos ellos, un 59% siguen en conversaciones abiertas.

Es en el 41% de los casos en los que la UCER no ha frenado la determinación de la propiedad de echar a los inquilinos, con lo que ha tenido que ofrecer soluciones alternativas. Son los expedientes resueltos: 1.362 en 2017.

En estos casos, según los datos del consistorio, a la mayoría se les ha dado salida con soluciones mixtas, es decir, con recursos residenciales privados (pisos de conocidos o nuevos alquileres en Barcelona o las afueras) pero con ayuda de fondos públicos.

Solo en el 42% de los casos la salida la ha cubierto enteramente el consistorio. En estos casos, y por orden de frecuencia, las opciones a las que ha recurrido la UCER han sido pisos municipales o de protección oficial, ayudas al alquiler para que se puedan quedar en su casa y pisos de uso temporal como pensiones o vivienda de inclusión.

<sup>65</sup> [https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener\\_0\\_764323771.html](https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener_0_764323771.html)

### **Llevar los desahuciados al despacho del ministro**

Como siempre que se refiere al problema de vivienda de la ciudad, Colau ha exigido una vez más al Gobierno de Mariano Rajoy que intervenga para frenar las situaciones de emergencia con medidas como la regulación de los precios del alquiler o la puesta a disposición de las administraciones de los pisos vacíos propiedad de los bancos. "O toman medidas excepcionales o al final llevaremos a los miles de casos de desahucios al despacho del ministro [de Fomento] para que no pueda mirar para otro lado", ha desafiado la alcaldesa.

Colau ha cargado también contra la iniciativa del PDeCAT, con posible apoyo de PP y Ciudadanos, que se vota este martes en el Congreso para agilizar el desalojo de viviendas ocupadas sin alternativa habitacional. "Justo cuando las grandes ciudades hemos encendido la alarma por la situación de emergencia habitacional, esta reforma va en el sentido contrario y no se responsabiliza de las consecuencias que pueda tener sobre las familias más vulnerables", ha lamentado.

#### Artículo 04

## **Ayuntamiento y Cajasur firman un convenio para ceder viviendas en alquiler social a familias necesitadas<sup>66</sup>**

### **CORDÓPOLIS**

**Córdoba. 04/05/2018 13:35**

La Alcaldesa de Córdoba, Isabel Ambrosio, el director general de Cajasur Banco, Francisco Javier Rapún, y Juan Antonio Fernández Cabrera, en representación de Fundación Constructora de Viviendas CONVISUR, han suscrito esta mañana un convenio con el fin de fomentar el alquiler de viviendas, en beneficio de personas en riesgo o exclusión social por crisis habitacional, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler o hipoteca y habiéndose agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída.

En una nota, el Consistorio señala que Cajasur, Convisur y el Ayuntamiento de Córdoba son sensibles a la situación de las familias en riesgo de exclusión social, debido al empeoramiento de sus condiciones económicas y a la pérdida de su vivienda habitual, por lo que con la finalidad de contribuir a aliviar los problemas de acceso a una vivienda digna de dichas familias, las tres partes han querido establecer un marco de colaboración en relación al parque de viviendas que tiene Cajasur en el municipio de Córdoba.

El objetivo es fomentar el alquiler de viviendas en beneficio de personas en riesgo o exclusión social por crisis habitacional, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler o hipoteca y habiéndose agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída.

El Ayuntamiento se compromete a realizar las gestiones necesarias a efectos de poder formalizar un contrato de arrendamiento a un precio asequible a favor de las personas residentes en Córdoba en riesgo o exclusión social por crisis habitacional, sobre las viviendas que en cada momento Cajasur incluya en el ámbito de este convenio.

El Ayuntamiento estudiará las solicitudes de las personas demandantes de vivienda en riesgo o exclusión social por crisis habitacional atendidas por la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda, identificando su capacidad económica remitirá a Convisur la información sobre la situación de las familias candidatas a la asignación de vivienda en alquiler.

### **Viviendas ocupadas**

En relación con las viviendas incluidas en el listado aportado por Cajasur que se pudieran encontrar en situación de ocupación irregular, el Ayuntamiento se compromete a evaluar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas a los efectos de comprobar si reúnen los requisitos fijados en este convenio para acceder a un alquiler social, para en su caso, proponer a Cajasur la firma por las personas ocupantes de un contrato de arrendamiento, con propuesta de fijación de la renta en la forma antes prevista.

Por su parte Convisur recibirá la información de la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda (OMDV) del estudio de la situación de las familias candidatas a la asignación de una vivienda en alquiler, pudiendo participar en el proceso de asignación de viviendas y en la fijación de la renta a pagar por el alquiler de las mismas. Además realizará el seguimiento posterior y de asistencia a

---

<sup>66</sup><https://cordopolis.es/2018/05/04/ayuntamiento-y-cajasur-firman-un-convenio-para-ceder-viviendas-en-alquiler-social-a-familias-necesitadas/>

las familias adjudicatarias de las viviendas, sirviendo de enlace con las restantes entidades firmantes del convenio; este seguimiento comprenderá todas las cuestiones relacionadas con el alquiler, tales como la realización de reparaciones, pago de la renta, revisión, firma y modificación de los contratos de arrendamiento, así como las demás cuestiones derivadas de su cumplimiento.

Convisur se compromete a poner en marcha un programa de ayudas a favor de las personas arrendatarias que no dispongan -de acuerdo con las comprobaciones realizadas por la OMDV- de recursos suficientes para pagar la renta fijada de común acuerdo entre las partes, en relación con las viviendas adjudicadas. La cuantía máxima de cada ayuda individual, por persona y mes será de 150 euros.

*Artículo 05*

## **Etxebide cambiará el sistema para frenar los 'guetos' en la VPO<sup>67</sup>**

**David Yurre. Cadena Ser**

**Vitoria. 01/06/2018 - 20:15 h. CEST**

El Gobierno vasco está revisando el actual sistema de adjudicación de vivienda pública de Etxebide para evitar la proliferación de 'guetos' en las nuevas promociones.

La medida responde a una preocupación del departamento de Vivienda ya que el modelo vigente favorece el acceso a la VPO de quienes tienen menos ingresos y más cargas familiares, lo que está convirtiendo algunas promociones en auténticos 'guetos' en los que se concentra un alto porcentaje de familias que responden a este perfil y que en un número importante son inmigrantes.

En algunas situaciones, esa concentración alcanza el 90% de los inquilinos que es lo que ahora se pretende remediar.

"Debemos buscar la mezcla y la cohesión social en las promociones públicas" ha defendido el consejero de Vivienda, Iñaki Arriola, durante su intervención en el debate monográfico sobre el Plan de Vivienda del Gobierno vasco celebrado en el Parlamento vasco.

La idea es reformular el sistema de adjudicación introduciendo distintos cupos y baremos con el fin de diversificar el perfil de los ocupantes de las VPO.

"Creo que hacemos un mal favor si no hacemos esto y si como consecuencias de los procesos de adjudicación generamos, no quería decir guetos, pero generamos promociones en las que viven un determinado sector de personas, cuando lo que es bueno y positivo es que la mezcla que existe en la sociedad se dé también en las promociones de vivienda pública. Debemos hacer esa reflexión y esfuerzo para acertar en los criterios de adjudicación de forma que esa Euskadi mestiza y plural sea un reflejo de ello en las viviendas del Gobierno vasco" ha apostado Arriola.

De esta forma, el Ejecutivo está redactando los nuevos criterios en un Decreto que regulará el acceso a la vivienda de Etxebide, que quiere tener listo para antes de que acabe el año.

---

<sup>67</sup> [http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser\\_vitoria/1527876916\\_161525.html](http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser_vitoria/1527876916_161525.html)

## Artículo 06

# La compra directa de luz permite el ahorro municipal de 400.000 euros en cuatro años<sup>68</sup>

**Teresa Cembranos. La Nueva España**

**11.06.2018 | 03:20**

Los ayuntamientos buscan diversas fórmulas para ahorrar en las arcas municipales. Hace cuatro años, el de Avilés, de forma pionera, decidió convertirse en agente eléctrico para comprar directamente la energía necesaria para alumbrar parte de la ciudad (95 cuadros de luz de los 205 que existen) y así ahorrarse en torno a un 20 por ciento del gasto anual, que es la parte que se llevan las empresas intermediarias. Y el resultado es satisfactorio, tanto que el año que viene se va a dar un paso más con la idea de que toda la electricidad necesaria para suministrar las farolas y la red semafórica se compre a través del mercado mayorista. El Ayuntamiento ha conseguido ahorrar en torno a 400.000 euros en estos cuatro años.

"La decisión de comprar directamente la energía eléctrica fue la correcta, aunque tuvo la dificultad de haber sido el primer ayuntamiento en España en hacerlo. Ahora, son muchos los que nos llaman para interesarse por el proyecto porque también lo quieren aplicar, como Zaragoza, Rivas - ya lo empezó a hacer- o Soria", asegura Luis Ramón Fernández Huerga, concejal de Urbanismo de Avilés.

Tres funcionarios municipales se encargan cada día de comprar en el mercado energía para 95 suministros de alumbrado público, con una potencia total de 1,1 megavatios y que suponen un consumo de más de 4.500 megavatios hora anuales. Eso equivale, más o menos, a un 60 por ciento del consumo del alumbrado público municipal y a un 30 por ciento del consumo de energía eléctrica de todas las instalaciones municipales. Las previsiones de ahorro del 20 por ciento del total de la factura eléctrica se han cumplido durante los tres años y medio que el Ayuntamiento lleva operando como consumidor directo en el mercado.

El primer año (entre septiembre de 2014 y septiembre de 2015), un 24 por ciento de ahorro; el segundo año (2015/2016), en torno a un 32 por ciento, y el tercero, hasta septiembre de 2017, un 19 por ciento. "El ahorro económico del segundo año de funcionamiento es claramente superior al del primero y, sobre todo, al del tercero debido al diferente comportamiento de los precios en el mercado mayorista. El año 2017 registró precios muy altos, principalmente en los cinco primeros meses del año, en los que el incremento de los precios medios mensuales, respecto al año 2016, llegó casi hasta el 100 por ciento", explicaron desde el servicio de mantenimiento, conservación y medio ambiente. El Ayuntamiento decidió que ese sistema sólo se aplicara en el alumbrado público porque es el más sencillo de prever cuánta energía se va a consumir. "Lo que vamos a hacer es iniciar los trámites para incorporar los 108 cuadros que quedan. Eso nos llevará más o menos un año, por lo que en el 2019 podremos tener todo el alumbrado de compra directa y el ahorro se podría duplicar sobre el que tenemos ahora", apuntó Fernández Huerga.

Lo que por el momento el Ayuntamiento no tiene previsto iluminar con la compra directa son los edificios públicos. "En vez de un ahorro, podríamos tener penalizaciones. Compramos en función de lo que prevés gastar y por eso el alumbrado es lo más sencillo de calcular ya que sabemos cada día cuántas horas va a estar encendido. Se puede calcular hasta el último minuto", comentó el concejal socialista. No obstante, el servicio de mantenimiento está estudiando la distribución horaria de consumos de alguna instalación municipal "para poder determinar si resultaría factible incorporar otro tipo de suministros al mercado".

<sup>68</sup> <https://www.lne.es/aviles/2018/06/11/compra-directa-luz-permite-ahorro/2301132.html>

Además del ahorro por energía, el Ayuntamiento también está constatando una reducción del coste energético por la utilización de luminarias led, que es para lo que va destinado parte del presupuesto en el área de mantenimiento.

## Artículo 07

# La Sareb aún no ha podido ceder el 40% de sus pisos sociales<sup>69</sup>

**Moncho Veloso (@monchoveloso). ABC**

**Madrid. Actualizado: 12/06/2018 04:23h**

La Sareb puso a disposición de autonomías y ayuntamientos hace tres años 4.000 viviendas para que las cediesen en régimen de alquiler social a familias en situación de vulnerabilidad. Más del 40% de esos pisos y casas aún no han sido objeto de ningún acuerdo con las administraciones públicas y por tanto no han podido ser entregados a los ciudadanos que lo requieren.

El consejo de administración de la entidad presidida por Jaime Echegoyen acordó en 2013 destinar 2.000 viviendas a hogares con grave riesgo de exclusión social, porque que en 2015 elevó a 4.000 inmuebles. Hasta ahora el llamado banco malo ha firmado acuerdos con 11 autonomías y seis municipios por los que les ha entregado la gestión de 2.390 inmuebles.

Los 1.610 pisos restantes, el 40,25% del total, son los que siguen sin adjudicarse. Echegoyen explicó ayer en una jornada organizada por la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) que el hecho de que haya aún un elevado «stock» de viviendas para fines sociales sin ceder se debe a que muchos municipios y varias autonomías o bien no lo han solicitado o bien no han firmado aún un acuerdo de este tipo con la Sareb para acceder a ese fondo de viviendas.

Cataluña fue la primera en hacerlo a mediados de 2014, y obtuvo 600 viviendas que luego amplió a 930. Le siguieron Andalucía (400), Castilla y León (100), Aragón (80), Baleares (75), Galicia (50), Canarias (50), Extremadura (45), Cantabria (40), Navarra (30) y País Vasco (10). Solo seis ayuntamientos han solicitado pisos: Madrid (300), Barcelona (200), Hospitalet de Llobregat (50), Sevilla (15), San Sebastián de los Reyes (9) y Málaga (6).

### Negociaciones actuales

La Sareb mantiene actualmente conversaciones con los gobiernos autonómicos de Castilla-La Mancha, Valencia, Murcia, Madrid y Asturias, así como con los consistorios de Alcobendas, Parla, Móstoles, Valladolid, Getafe, Santander, Coslada, Valdemoro, Pinto, San Fernando de Henares, Zaragoza, Valencia, Alicante y Elche para llegar a acuerdos en esa dirección.

A través de estos contratos, la Sareb cede las viviendas y su gestión a la autonomía o ayuntamiento que lo solicite. A partir de ahí es el gobierno local o regional el encargado de seleccionar a las familias que por sus condiciones pueden acceder a uno de esos pisos y casos, y a las que no cobrará por alquiler más del 30% de sus ingresos. La administración corre además con gastos de mantenimiento ordinarios e IBI, y la Sareb costea seguro, comunidad y gastos extraordinarios a cambio de una cuota mensual de 75 euros al mes que paga el ayuntamiento o región.

---

<sup>69</sup> [https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421\\_noticia.html](https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421_noticia.html)

*Artículo 08*

## **La Cooperativa madrileña Entrepatrios Las Carolinas firma el crédito hipotecario con Triodos y Fiare<sup>70</sup>**

***Ametsak Sortzen blog***

***Publicado en julio 2, 2018 por ametsaksortzen.eus-admin***

El pasado jueves 28 de junio dimos un gran paso para lograr vivir en la primera promoción de viviendas en derecho de uso de Madrid capital: ¡nos hipotecamos!

El acuerdo de financiación fue firmado por la cooperativa Entrepatrios Las Carolinas y dos bancos éticos: Triodos Bank y Fiare Banca Etica. Así podremos acometer la obra de un edificio de baja demanda energética y altos estándares ecológicos con 17 viviendas y espacios comunes en Usera.

La financiación de las entidades bancarias asciende a un total de 3.292.000 euros, aportando cada una el 50% de este montante. Por su parte, la cooperativa ha contribuido al proyecto mediante la compra del suelo con fondos propios, lo que convierte a esta promoción en el primer proyecto de cohousing en suelo libre destinado a ser la vivienda habitual de sus socias y socios, construido con criterios muy exigentes de sostenibilidad en Madrid.

Mientras, las vallekanas ya están pensando en el edificio que tendrán en un solar adquirido en Villa de Vallekas y la tercera promoción de Entrepatrios no deja de crecer.

En Entrepatrios hemos optado por un nuevo modelo, el régimen de cesión de derecho de uso, a través del cual la persona cooperativista adquiere el derecho de uso de la vivienda y los espacios comunes, mientras que la propiedad del inmueble es de la cooperativa. Además, este derecho de uso puede ser indefinido en el tiempo, transmitido y heredado.

Este proyecto de cohousing responde a una filosofía de vida muy extendida en algunos países del norte de Europa y otros como Uruguay; las cooperativistas, en un modelo participativo y asambleario, codiseñan con el estudio de arquitectura todas las cuestiones relacionadas con el espacio que habitarán, como la ubicación, el diseño o el tamaño de las viviendas. Este modelo de gestión inmobiliaria, inédito en Madrid, es una alternativa al alquiler y la compra.

---

<sup>70</sup><http://www.ametsaksortzen.eus/blog/2018/07/02/la-cooperativa-madrilena-entrepatrios-las-carolinas-firma-credito-hipotecario-triodos-fiare/>

## Artículo 09

# El Consell destina 15 millones de euros a la compra de 160 pisos para alquiler social<sup>71</sup>

**F. J. Benito. Diario Información**

**23.07.2018 | 15:07**

La consellera de Vivienda, María José Salvador, ha anunciado la convocatoria en agosto de un concurso público para la compra de viviendas por parte de la Generalitat a particulares y personas jurídicas, para cuya primera convocatoria la Generalitat ha dispuesto un presupuesto de 15 millones de euros. El objetivo es adquirir alrededor de 160 viviendas a un precio aproximado de entre 80.000 y 90.000 euros cada una, que se destinarán especialmente al alquiler social y asequible en función de las necesidades del entorno en el que se encuentren los pisos. Las viviendas ubicadas en Alicante, Torrevieja y Elche tendrán preferencia.

El precio de compra estimado se ha calculado en función del precio medio de las localidades en las que el estudio de mercado ha detectado una mayor necesidad de ampliar el parque público, calculándose aproximadamente 1.000 euros/m<sup>2</sup>, por lo que el precio final variará en función de la localidad en la que se encuentre la vivienda, así como de su tamaño.

Además de la adquisición de vivienda, el plan también contempla "el cambio de viviendas en régimen de compra al de alquiler; la firma de convenios con entidades financieras o reemprender las obras en promociones actualmente paralizadas, así como la recuperación de edificios ocupados irregularmente o la de inmuebles de otros departamentos de la Administración", ha explicado Salvador.

La primera convocatoria del concurso para la compra de viviendas está prevista para el agosto y hasta finales de septiembre, aunque, como ha confirmado la consellera, se prevé desarrollar esta acción durante los próximos tres años, en los que la Conselleria espera ejecutar un presupuesto total de aproximadamente 50 millones de euros.

"Este concurso nos va a permitir seleccionar aquellas viviendas más adecuadas a las necesidades que hemos detectado en nuestro estudio de mercado y que corresponden a viviendas, sobre todo, de uno o dos dormitorios y ubicadas, principalmente, en València, Alicante, Elche, Castellón, Torrevieja o Sagunto, entre otros, al tratarse de los municipios más demandados", ha indicado la consellera.

Así, ha reiterado que se trata de adquirir de forma planificada viviendas de particulares o empresas, que estén en disposición de ser ocupadas de forma inminente y por tanto que presenten unas condiciones de conservación y habitabilidad adecuadas. "La Generalitat no compra infraviviendas, sino que lo que pretendemos es, precisamente, garantizar viviendas dignas y asequibles a todas las personas que no pueden acceder a ellas", ha apuntado Salvador.

La selección de las viviendas se atenderá en función de la valoración de diferentes elementos de acuerdo con los criterios establecidos, como la oferta económica de los propios propietarios, la demanda existente, la tipología y características de la vivienda, la ubicación en el municipio y las características del ofertante.

A modo de ejemplo, Salvador ha enumerado algunas de las condiciones que se van a exigir como que la vivienda se sitúen en edificios plurifamiliares, de antigüedad máxima de 40 años y con ascensor; que tengan al menos salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño; que estén vacías

---

<sup>71</sup> <https://www.diarioinformacion.com/alicante/2018/07/23/consell-destina-15-millones-euros/2045910.html>

y en condiciones adecuadas para su ocupación; que estén libres de ocupantes o personas arrendatarias; con alta de luz y agua o contar con la cédula de habitabilidad o licencia de ocupación, y la certificación energética, etc.

De esta forma, la consellera espera que este primer concurso "nos permita materializar la ampliación del parque de viviendas de la Generalitat y tomar impulso para futuras convocatorias, a la vez que mejoramos el sistema de gestión de estas viviendas, desde los procesos para el registro de demandantes de vivienda social, hasta los procesos de adjudicación de vivienda, seguimiento de las necesidades y mantenimiento de las mismas".

Para Salvador, "el Gobierno valenciano asume como fundamental la tarea de garantizar una vivienda digna por lo que nos comprometemos a mejorar nuestro parque público de forma continuada y estable", al tiempo que ha incidido en que "si hay una política que fusiona el crecimiento económico de una sociedad y sus políticas sociales, esa es la política de vivienda".

En este sentido, ha añadido la consellera, "la apuesta de este Consell por responder de forma activa y efectiva a la necesidad de garantizar una vivienda digna para todos, requiere abordar el problema del acceso a la vivienda para todas las personas que no pueden acceder a ella en las condiciones habituales y actuales del mercado". Como ha resaltado, "esta apuesta se materializa en un compromiso irrenunciable a disponer de suficientes viviendas de propiedad pública para fines sociales y nos obliga a poner en marcha los mecanismos necesarios para incrementar el parque público de viviendas y para gestionarlo adecuadamente".

En función de los análisis realizados, ha señalado Salvador, "se ha podido confirmar de forma objetiva la gran descompensación entre las necesidades o demanda de vivienda y la oferta existente por lo que urge resolver las necesidades de más de 6.000 familias ya inscritas en el registro de demandantes de vivienda de la Dirección General de Vivienda, o las 10.000 que están en la lista de espera que gestiona la entidad EVHA". "Darles una solución habitacional es una prioridad para este Gobierno", ha asegurado la consellera.

Para abordar este reto, ha continuado Salvador, "presentamos el pasado mes de marzo el Plan Plurianual de Vivienda, en el que establecimos las tres líneas de actuación prioritarias con las que abordar todas las problemáticas de vivienda, como son la línea de Rehabilitación de vivienda, la de Recuperación de vivienda pública y la de Ampliación del parque público de vivienda".

"Durante estos tres años de legislatura -ha subrayado- hemos situado la vivienda en el epicentro de nuestras políticas. Pese a las trabas legislativas, pese a los recursos a nuestra Ley de la Función Social de la Vivienda, estamos en el lado correcto de la historia, la que reivindica el derecho de todos a una vivienda digna y la que sitúa a la vivienda en el quinto pilar del Estado del Bienestar junto a las pensiones, la sanidad, la educación y la dependencia".

Por último, ha insistido la titular de Vivienda, "nuestro objetivo es garantizar una vivienda asequible, digna y adecuada para todos. Cuando llegamos al Consell estaba todo por hacer y ahora, tres años después, no sólo hemos puesto en marcha importantes actuaciones sino también una hoja de ruta para aplicar una política de vivienda a largo plazo a través del 'Libro Blanco' que garantice la justicia y la equidad habitacional y el acceso a la vivienda a todas las personas, con independencia de su capacidad económica. En ello estamos trabajando", ha concluido Salvador.

## **Nombramientos**

Por otro lado, el consejo de dirección de l'Entidad Valenciana d'Habitatge i Sòl, EVha, ha nombrado a Laura Soto como nueva directora general de la entidad y a Alberto Aznar como subdirector de Gestión. La consellera ha agradecido la labor desempeñada por la anterior directora Helena Beunza, que ha sido nombrada secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, y ha destacado el bagaje profesional y la capacidad de gestión de los nuevos directivos de EVha.

## Artículo 10

# Carmena reclama a Sánchez poder fijar precios a los alquileres de Madrid<sup>72</sup>

*Luca Costantini. El País*

**Madrid 26 JUL 2018 - 19:34 CEST**

El Ayuntamiento de Madrid, dirigido por la alcaldesa, Manuela Carmena, quiere fijar precios máximos a los alquileres de la capital. Para que esto sea posible, ha explicado el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo (Podemos), es necesario que el Gobierno central de Pedro Sánchez ceda competencias a los ayuntamientos. Calvo ha añadido que durante la última reunión con el ministro de Fomento, José Luis Ábalos, han "quedado en hablar" sobre el asunto.

"Lo estamos planteando. Es algo que se ha hecho en París, pero necesitamos una ley que habilite a los ayuntamientos a regular precios", ha afirmado Calvo tras la junta de gobierno. Esta regulación podría llevarse a cabo a través de "criterios" como las características de la vivienda, el confort y la accesibilidad". "Criterios subjetivos que no sigan las lógicas del mercado", ha añadido el edil, que ha mantenido que fijar "topes" es "la única solución efectiva a corto plazo para terminar con la subida de los precios de alquileres".

En Madrid, según los datos de portales como el Idealista, la subida del precio de los alquileres, sobre todo en el centro de la ciudad, solo en el primer trimestre ha alcanzado el 7%. Se trata de un fenómeno que, según los delegados del Ayuntamiento, se cruza con la compra de fondos de inversión de inmuebles "para destinarlos a viviendas de lujo" y a la proliferación de los pisos turísticos.

La semana pasada, la alcaldesa y el delegado de urbanismo se reunieron con Ábalos en el Ministerio de Fomento. Hablaron sobre todo de la aprobación de la nueva Operación Chamartín (la reforma de la Castellana), aunque Calvo ha revelado este jueves que también hablar del precio de los alquileres. Y que "coincidió" con Ábalos en que "la subida de precio disparada es un tema central que abordar". "Quedamos en hablar", ha mantenido el delegado, y ha añadido: "Tenemos que dar un paso más, que va por la regulación [de los precios]".

### **Freno a los pisos turísticos**

La junta de gobierno municipal ha aprobado además el plan especial para la regulación de los alojamientos turísticos. El plan, ahora en fase de alegaciones y que se espera que entre en vigor en los primeros meses de 2019, recoge muchas de las propuestas ya adelantadas por los miembros del gobierno de Carmena.

Entre ellas, se encuentra la obligación para los apartamentos turísticos de la almendra central de Madrid (los distritos de Centro, Chamberí, Salamanca y parte de Arganzuela, Moncloa y Retiro) de contar con un acceso independiente a la calle. Y que las viviendas con una actividad turística superior a 90 días al año pidan una licencia de hospedaje. Estas medidas afectarían al 95% de las actuales viviendas turísticas en el centro de la capital, según estimaciones oficiales del Ayuntamiento.

---

<sup>72</sup> [https://elpais.com/ccaa/2018/07/26/madrid/1532608169\\_241813.html](https://elpais.com/ccaa/2018/07/26/madrid/1532608169_241813.html)

## Artículo 11

# Fomento quiere penalizar a los dueños de viviendas desocupadas<sup>73</sup>

*Hugo Gutiérrez. El País.*

**Madrid 29 JUL 2018 - 15:18 CEST**

El Ministerio de Fomento quiere promover la oferta de pisos en alquiler y frenar el aumento desmedido de los precios a través de un nuevo paquete de medidas fiscales. Según un borrador al que ha tenido acceso EL PAÍS, Fomento quiere aumentar la penalización a los propietarios y titulares de bienes inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual ni estén alquilados. En estos momentos, a los dueños de una casa desocupada se les imputa en la declaración un 1,1% del valor catastral (el 2% si este no se ha actualizado en los últimos 10 años), un porcentaje que el ministerio estudia aumentar al 5%.

Frenar el boom del alquiler es uno de los retos que se ha marcado el Ministerio de Fomento dirigido por José Luis Ábalos. Para ello, ya anunció el impulso de hasta 20.000 viviendas que se destinen al alquiler, pero tiene un objetivo a medio plazo. A corto, el grueso de las medidas para reconducir el mercado del alquiler de vivienda gira en torno a diversos cambios fiscales. Entre ellos, aumentar las penalizaciones y recuperar deducciones a arrendatarios y arrendadores, como se hacía hasta 2015.

Destaca una subida de la penalización a los propietarios de segunda vivienda que no esté arrendada. Es decir, una propiedad (casa, local o garaje) que no sea residencia habitual y no genere rendimiento económico. Hasta ahora, a los dueños se les imputa en su declaración de la renta el 1,1% del valor catastral del inmueble (el 2% si no se ha actualizado en los últimos 10 ejercicios mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general). Con la propuesta que maneja Fomento, esta penalización crecería hasta el 5%. “Es un primer borrador y puede haber cambios. Todavía tiene que pasar por el grupo de trabajo y por el resto de ministerios implicados”, explican desde el ministerio.

Esta subida, a efectos prácticos, supondría que la renta de los propietarios crezca de forma considerable en su declaración y puede provocar que los afectados tengan que tributar a un porcentaje superior. Con el sistema actual, un dueño de una casa desocupada valorada en el registro en 150.000 euros, le sube su base en 1.650 euros. De ahí, el pago efectivo será al tipo impositivo que le corresponda. Por ejemplo, si la base liquidable general está entre 20.200 y 35.200 euros, será un 30%. Es decir, que tendría que pagar 495 euros.

Con la propuesta que baraja el ministerio, el aumento en la base imponible del IRPF sería de 7.500 euros. “Esto podría servir para desincentivar la posesión de vivienda vacía y su incorporación al mercado de alquiler”, justifica el texto preliminar. De esta forma, ese mismo contribuyente tendría que pagar a través del IRPF (al 30%) 2.250 euros por este concepto. En 2016, cada declarante con imputación de estas rentas pagó una media de 657,91 euros según la Agencia Tributaria. El Estado recaudó 4.682,5 millones de euros y hubo algo más de 7,1 millones de declaraciones. “Lo consideraría razonable si fuese a partir de la tercera vivienda. Hay que detallar mucho más esta medida porque gravaría a mucha gente y sería mucho dinero, aunque es una idea inteligente para que no haya viviendas paradas”, explica José García Montalvo, catedrático en economía de la Universidad Pompeu Fabra.

## Definición en el IBI

<sup>73</sup> [https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991\\_708685.html](https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991_708685.html)

A esta penalización, en el texto se añade la intención de definir el concepto de vivienda desocupada, algo pendiente a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Con esta precisión, según el borrador, los Ayuntamientos podrían aplicar un recargo del 50% en la cuota del IBI en los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Hasta ahora, más de 200 consistorios se han acogido a esta posibilidad (Barcelona, Sevilla y Zaragoza, entre otros), aunque diversas sentencias judiciales han insistido en que esta definición normativa es competencia del Estado.

“Deben acometerse tareas pendientes como la definición de las viviendas desocupadas con carácter permanente, estimulando su incorporación al mercado del alquiler a través de un amplio catálogo de medidas regulatorias y de carácter fiscal”, afirmó el titular de Fomento en el Congreso hace unas semanas. A través del IBI, España superó en 2016 por primera vez los 13.000 millones de euros recaudados. Según se recoge en el borrador, con el recargo que ya aplican algunos Ayuntamientos se recaudaron 774 millones en 2015. Por lo tanto, si se realiza esta precisión normativa, las localidades podrán aumentar su recaudación vía IBI apelando a la mejora del mercado del alquiler.

### **El Gobierno estudia recuperar la deducción fiscal a inquilinos**

El texto preliminar con el que trabaja Fomento recoge otra gran medida fiscal: la recuperación de la deducción por alquiler. Hasta el ejercicio 2015 existía esta herramienta, aunque con algunas diferencias. El departamento que dirige Ábalos plantea una deducción del 10,05% de las rentas pagadas por inquilinos que ganen hasta 5,5 veces el IPREM (41.357,75 euros anuales). Así, el porcentaje a deducir es el que hubo hace años. Lo que cambia son los ingresos máximos de los beneficiarios, que casi se duplica (antes tenían que ser inferiores a 24.107,20 euros al año), lo que haría llegar esta deducción a más personas. “Es una buena medida para que aflore el alquiler no declarado”, asegura Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista.

El borrador incluye asimismo un incremento de las reducciones en el rendimiento neto de los arrendadores en dos casos. En la actualidad está en el 60% y se quiere subir al 80% en contratos de vivienda que cumplan uno de los siguientes supuestos: en los arrendamientos a menores de 35 años y mayores de 65; así como en los casos de contratos de arrendamiento de larga duración (igual o superior a los seis años). Ábalos ya aseguró en el Congreso que esta sería la línea a seguir, aunque desde Fomento insisten en que todavía es provisional. “A partir de septiembre [cuando se reúnan los ministerios implicados] sabremos hasta donde podemos llegar”, reiteran. En concreto, estas medidas fiscales están a expensas del visto bueno de Hacienda.

## Artículo 12

# París ha experimentado con la limitación al precio del alquiler: menos viviendas ofertadas, pero más baratas<sup>74</sup>

*Esther Miguel Trula. Magnet Xataka*

**23 Julio 2018 - Actualizado 3 Agosto 2018, 08:43**

París es la segunda ciudad más cara del mundo en la que vivir. Conocidas son las historias de terror a la hora de acceder a la vivienda en la capital del amor, y casi tan terrible como sus precios son las condiciones de los inmuebles disponibles para los ciudadanos de menores rentas: se ofertan zulos a precio de loft de lujo, tener ventanas es un privilegio, y los gastos de gestión de las agencias deprimen a cualquiera. En el resto de Francia, aunque sin precios tan extremos, no es muy distinto (en los últimos 15 años los precios del alquiler habían aumentado un 70% mientras que las rentas sólo lo habían hecho un 0.3%), de ahí que, en 2014, el Gobierno de Hollande decidiera ponerse manos a la obra.

**Ley Alur:** introducida por la ministra de vivienda Cécile Duflot, pretendía, entre otras cosas, contener los precios de alquiler: los pisos deberían tener un precio horquilla entre un 30% menos y un 20% más del precio del metro cuadrado promedio de la zona en la que estuviese la propiedad... Salvo condiciones muy puntuales.

**Un experimento complicado:** así es como recibieron esta fijación de precios diversos agentes. Unos señalaron que las medidas de contención estaban también implantadas en otros países europeos, y que, aunque no son perfectas, ayudan a que no aumente exorbitadamente la cantidad de personas que invierten más de un 40% de su sueldo en vivienda. Otros incidieron en que imposible contener los precios: como se preveía, la picaresca aumentó, y el 40% de los pisos se acogieron a las condiciones excepcionales que les permitían cobrar más que el tope gubernamental. Además, salieron inmediatamente del parque de vivienda en torno al 15% de las viviendas aparecidas en los últimos dos años. Unos 10.000 habitáculos menos sólo en París.

**Mercado intervenido, mercado limitado:** lo que más se reprochaba a los socialistas es que con la contención de precios se desincentivaría la construcción de vivienda a corto plazo. Los defensores del proyecto argumentaban que a) la vivienda no debería ser un bien puramente especulativo; y b) a largo plazo, los constructores seguirían interesados en construir, aunque sin márgenes de beneficios tan altos. Constructores, propietarios e inmobiliarias se quejaban de las trabas al crecimiento del sector, y el nuevo Gobierno ha oído sus quejas.

**Ley Elan:** con la llegada de Macron en el Gobierno dos años después de la implantación de la ley Alur, ésta se derogó en favor de otro decreto con una tanda de normas completamente opuestas. En 2017 se erradicó la limitación de precios y normativas inmobiliarias sociales para construir "más rápido y más barato". Por otra parte, también se agilizó la venta de las viviendas sociales y se limitaron los alquileres sociales para que fuesen sólo opciones "de corta duración" para los residentes. Es decir, se cambió el modelo socialdemócrata e interventor de Hollande por el de libre mercado, el mismo que había antes de la propuesta de Duflot. Según la teoría, a mayor oferta, mayor competencia y, por tanto, bajada de precios de alquiler gracias a la mano invisible del mercado.

---

<sup>74</sup> <https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/paris-ha-experimentado-limitacion-al-precio-alquiler-viviendas-ofertadas-baratas>

**Lecciones aprendidas del control del alquiler:** lo primero que señalan los expertos es que la Ley Alur ha sido un fracaso en Francia por su plazo: con sólo dos años de vigencia no ha habido capacidad de revertir el modelo de especulación inmobiliaria a uno en el que este bien esté más garantizado. Dos años no dan para sacar demasiadas conclusiones, y por eso los expertos piden que seamos cautos con sus hallazgos. Dicho esto, los analistas han detectado que el 75% de los arrendamientos firmados en los años 2014 a 2017 tuvieron precios inferiores al límite máximo establecido para cada trimestre, una media de caída de precio de entre un 15 y un 20% con respecto a los años anteriores, provocando un ahorro medio de entre 50 y 150 euros para cada inquilino. Ha sido especialmente notable el efecto en las viviendas unipersonales al este de París, las más solicitadas por los trabajadores de bajos ingresos, mientras que las casas de tres o más habitaciones no notaron tanto la caída. Además, los honorarios de las inmobiliarias por cada nuevo contrato de alquiler cayeron entre un 40 y un 50%, algo inaudito.

**Lecciones venideras del libre mercado:** todavía no pueden hacerse demasiadas estimaciones del impacto de la Ley Elan, pero en los últimos 6 meses el concejal de vivienda de París (arriba) ha notado que, con el fin del control de los alquileres, la capital está sufriendo un nuevo alza de precios. Si antes el 60% de los alquileres estaban dentro de los márgenes de precios, ahora mismo sólo lo están el 47%.

### *Artículo 13*

## **Fomento impulsará una Ley Estatal de Vivienda que aborde el alquiler<sup>75</sup>**

### ***Bolsamanía***

***Europa Press | 04 ago, 2018 16:41 - Actualizado: 19:55***

El ministro de Fomento, José Luis Ábalos, ha expresado su intención de lanzar una Ley Estatal de Vivienda que ponga "en valor" esta política ya que "es un derecho" y no "un bien producto del mercado exclusivamente".

En una entrevista a Servimedia, ha detallado que en dicho texto se incluirán materias como el alquiler, la eficiencia energética o la accesibilidad mediante algunos aspectos que estarán basados, principalmente, en incentivos fiscales.

Esta medida se une al plan estrella de Fomento que también incluye promover entre los cuatro y seis años próximos un parque de 20.000 viviendas públicas para destinarlas a alquiler.

El objetivo es aumentar la oferta de este tipo de pisos y frenar la actual escalada de los precios del alquiler de pisos, que alcanza ya máximos en algunas grandes capitales.

Durante la primera comparecencia de Ábalos en el Congreso, el titular de Fomento ya anunció que sus medidas irían encaminadas a "reorientar" y dar un "giro social" a la política de vivienda. Explicó que se centrará precisamente en el alquiler y tiene el doble objetivo de garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda y evitar nuevas 'burbujas' en este mercado.

Además, el ministro anunció un cambio en la Ley de Arrendamientos Urbanos para "reequilibrar" los derechos del arrendatario y el arrendador.

---

<sup>75</sup><https://www.bolsamania.com/noticias/espana/fomento-impulsara-ley-estatal-vivienda-aborde-alquiler--3429265.html>

## Artículo 14

# Barcelona comprará locales para luchar contra la gentrificación en el Raval y el Gòtic<sup>76</sup>

*El Periódico*

**Barcelona - Domingo, 05/08/2018 | Actualizado el 06/08/2018 a las 12:06 CEST**

El Ayuntamiento de Barcelona ha anunciado la compra de más locales comerciales para luchar contra la gentrificación en el Raval sur y el Gòtic sur en el marco del Plan de barrios de estas dos zonas. Concretamente se destinarán 1,5 millones de euros a la compra y rehabilitación de locales para destinarlos prioritariamente al programa de Bajos de Protección Oficial (BPO), una nueva forma de protección y promoción de los usos económicos y comunitarios de interés ciudadano en el distrito que se prevé recuperar para la vida vecinal.

Su objetivo es dinamizar económicamente estos locales con comercio de proximidad y actividad económica sostenible y plural para luchar contra la gentrificación que afecta también a los comercios y contra el monocultivo económico, tal como marca el Plan de desarrollo económico, impulsado por el Distrito de Ciutat Vella y Barcelona Activa.

Estos nuevos locales que está previsto adquirir se sumarán a los ocho de la primera convocatoria de BPO, que se prevé que se adjudiquen después del verano. Del presupuesto total destinado a esta política pública, 1.100.000 euros son para la compra estricta y 400.000 euros se destinarán a la rehabilitación de los nuevos espacios de titularidad municipal.

### **Una compra no aleatoria sino mediante un sistema de puntuación**

Esta innovadora propuesta permite que las personas propietarias de los locales comerciales que estén interesadas en venderlos puedan presentar sus bajos al concurso. Mediante un sistema de puntuación ya fijado en las bases, el Consistorio ordenará las diferentes propuestas y adquirirá los locales que obtengan la máxima puntuación.

El concurso tiene tres lotes y cada uno de estos tiene su propia partida económica. Las personas interesadas en presentar ofertas lo pueden hacer hasta el 26 de octubre. A fin de que los locales se puedan adquirir, se tienen que encontrar sin cargas ni actividades y tienen que tener una superficie de entre 30 y 150 metros cuadrados, ser accesibles directamente desde la calle y no pueden estar en ruinas ni la rehabilitación puede superar el ratio de reforma máximo previsto en las bases. Cada local sólo podrá presentar una oferta y una misma persona propietaria puede ofrecer la venta de más de un local.

### **Campaña de información y punto de atención personalizada**

Para informar de esta nueva iniciativa se pone en marcha una campaña de comunicación tanto en medios tradicionales como en las redes digitales. Además, para facilitar la máxima información en relación con las bases y la presentación de las propuestas, se pondrá a disposición de las personas interesadas un servicio de atención personalizada, en la calle del Pintor Fortuny, 17-19, sede de Fomento de Ciudad.

Para aclarar las dudas o para consultas y ofrecer el asesoramiento y apoyo necesario, gratuito y sin compromiso, en relación con el procedimiento, se aconseja solicitar cita previa; asimismo, también se podrán canalizar todas las cuestiones mediante la dirección electrónica [bpociutatvella@bcn.cat](mailto:bpociutatvella@bcn.cat).

<sup>76</sup> <https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180805/barcelona-comprara-locales-para-luchar-contra-la-gentrificacion-en-el-raval-y-el-gotic-6976539>

## Artículo 15

# Dragados pide 180 millones por un viejo barrio chabolista reclasificado de Madrid<sup>77</sup>

**E. Sanz. R. Ugalde. El Confidencial**

**06/08/2018 05:00 - Actualizado: 07/08/2018 01:12**

Una nueva y potente operación de suelo se está gestando en el centro de la capital. El protagonista es Dragados, uno de los pesos pesados del sector de la construcción en España. La filial de ACS lleva un año intentando vender varias parcelas que suman algo más de 80.000 metros cuadrados edificables en paseo de la Dirección, en el distrito de Tetuán, al norte de Madrid y apenas a dos kilómetros de las Cuatro Torres. Un ámbito que acaba de recibir luz verde por parte del Ayuntamiento de Madrid, que este mismo martes aprobaba el Plan Parcial, lo que sin duda favorecerá las transacciones de suelo, al desaparecer el riesgo urbanístico.

Según las fuentes consultadas, los terrenos llevan en el mercado más de un año, pero son las elevadas expectativas económicas de Dragados —en torno a 180 millones de euros— las que han impedido, hasta la fecha, que se cierre la venta, que ha pasado por los despachos de las grandes promotoras, fondos de inversión y 'family offices'. La constructora cuenta con el asesoramiento de Colliers International, que no ha querido realizar declaraciones al respecto.

**Hace un año, Dragados pedía cerca de 100 M, lo que supondría vender casas a 5.000 euros el metro**

Sobre la mesa, un auténtico caramelo, puesto que los solares son finalistas, es decir, están listos para edificar. Un bien muy escaso dentro de la M-30. En concreto, se trata de dos parcelas para la construcción de viviendas libres y otras dos para viviendas de protección oficial (VPPL) o uso mixto (oficinas y terciario).

Por las primeras, con una edificabilidad de unos 40.000 metros cuadrados, Dragados pide en torno a 2.500 euros el metro cuadrado de repercusión del suelo. Es decir, unos 100 millones de euros, lo que la convertiría en una de las grandes operaciones de suelo de la capital en los últimos meses. "Ese precio implicaría vender las futuras viviendas en torno a 5.000 euros el metro cuadrado, un precio que, sin duda, está fuera de mercado para la zona", aseguran las mismas fuentes, que cifran el precio en la zona en torno a 2.400-3.000 euros, dependiendo de la tipología de las viviendas.

Por las parcelas para vivienda protegida u oficinas —aproximadamente otros 40.000 metros cuadrados de edificabilidad—, las expectativas rondan los 80 millones de euros. Cifras que, a pesar del tirón alcista de la capital, exceden lo que los potenciales interesados están dispuestos a pagar.

## Diez años en marcha

Con la aprobación de este martes del consistorio de la nueva ordenación del ámbito, parece que definitivamente y después de más de una década, arrancará esta ambiciosa remodelación urbana, que contempla la construcción de unas 2.000 viviendas nuevas, la mayoría con algún tipo de protección (VPPB y VPPL), incluidos dos edificios de realojo, y varias torres de 25 plantas. Para que nos hagamos una idea, las Cuatro Torres cuentan con entre 45 y 58 pisos. De hecho, sobre las parcelas que vende Dragados está contemplada la construcción de dos edificios de gran altura.

<sup>77</sup> [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-06/dragados-furor-inmobiliario-solares-burbuja\\_1599896/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-06/dragados-furor-inmobiliario-solares-burbuja_1599896/)

Paseo de la Dirección es una zona históricamente degradada y con numerosas infraviviendas en el norte de Madrid que se verá muy beneficiada por el despegue definitivo de Madrid Nuevo Norte —antigua Operación Chamartín— apenas a dos kilómetros de distancia, a lo que hay que sumar su cercanía con la zona financiera de la capital por excelencia, Azca, y de plaza Castilla, nudo de buena parte de las comunicaciones terrestres de Madrid. Como ha sucedido con otros desarrollos urbanísticos, lleva más de una década en marcha.

De hecho, Dragados inició en 2008 las obras de urbanización en paseo de la Dirección, pero dichas obras nunca se acabaron y el contrato entre el ayuntamiento y la concesionaria se resolvió de mutuo acuerdo en el año 2016. La constructora recibió, como compensación, dinero y varias parcelas para construir viviendas.

En concreto, el consistorio tuvo que abonar a Dragados 126,6 millones de euros como consecuencia de dichos trabajos desarrollados —por debajo de los 176 millones de precio máximo que, según el convenio, se pagarían cuando acabasen las obras—. Además, recibió siete parcelas con una edificabilidad residencial de 88.250 metros cuadrados —iba a recibir 19 solares con 173.900 metros por el 100% de la transformación de este trazado urbano—. "Se produjo una permuta. Intercambio de obra por derechos de edificación", asegura otra fuente.

Y son parte de esos terrenos los que ahora, en pleno 'boom' de precios, están a la venta. Unos terrenos que Dragados podría desarrollar y vender las viviendas, como ha hecho en otras ocasiones a través de Cogesa, la filial de promoción inmobiliaria de Dragados que dirige Enrique Pérez, hermano de Florentino Pérez. Una empresa que hace ya tres años protagonizó una de las operaciones más sonadas de suelo, también al norte de Madrid.

A finales de 2015, se hizo con uno de los últimos solares de Montecarmelo, uno de los PAU más codiciados de Madrid, a precio de oro. En aquel entonces, pagó algo menos de 2.200 euros el metro cuadrado por un solar de algo más de 9.000 metros, muy por encima de los 1.400 o 1.500 euros que, según los expertos, deberían haberse pagado por ella para la puesta en marcha de un desarrollo rentable.

Cogesa desembolsó más de 20 millones de euros por un solar que fue tasado en 12 millones, imponiéndose, por sorpresa, a otros interesados como Construcciones Amenabar y Grupo CP — que entonces tomaron posiciones muy fuertes en otro PAU, Arroyo del Fresno—, pero especialmente a Momentum, que iba de la mano de un grupo de cooperativistas formado por los padres del Colegio Alemán.

### **Paseo de la Dirección**

El Plan Parcial de Reforma Interior aprobado la pasada semana por el Ayuntamiento de Madrid transformará los 165.991 metros cuadrados de superficie que suma el ámbito.

A finales de 2016, el consistorio de Manuela Carmena acordó la resolución anticipada de la concesión para asumir directamente el final del proceso. A partir de ese momento, se inició un proceso participativo con los vecinos del distrito durante el año pasado.

Como resultado de ese proceso, la nueva ordenación incorporará nuevas parcelas al patrimonio municipal de suelo para desarrollar la política de vivienda social e incrementará la superficie de las parcelas dotacionales.

El principal cambio es la supresión de los bloques que delimitaban el paseo por su lado exterior para destinar ese suelo a completar el parque, de forma que el paseo recupere su destino como borde urbano.

Para el área ya ejecutada conforme al planeamiento vigente (formada por la red viaria ya urbanizada, los bloques de realojo y las parcelas entregadas al concesionario), no se proponen modificaciones en su ordenación.

Para el resto del ámbito, el Plan Parcial se concreta en ocho zonas de reordenación: Los Pinos, La Travesía, Manzanas de la calle Pando, Valdeacederas, Manzanas de la calle Aligustre, Acueducto del Obispo, Manzana de la calle Blanco Argibay y Acueducto de los Barrancos.

Entre sus objetivos, está también proteger la infraestructura histórica del Canal Bajo de Isabel II, mediante la identificación del trazado del Canal a su paso por el ámbito, la incorporación de los elementos singulares al Catálogo del Plan General, y la integración en la propuesta de este elemento de alto valor histórico para la ciudad y aún mayor valor referencial para el barrio.

*Artículo 16*

## **Quedan 476.000 viviendas nuevas sin vender en España<sup>78</sup>**

***Eladio Meizoso. Cadena Ser.***

***Madrid. 06/08/2018 - 11:04 h. CEST***

En España aún hay casi medio millón de viviendas nuevas sin vender. Y en 2017 el ritmo de reducción de ese stock fue menor que en años anteriores. A este ritmo, después de una década de crisis, se necesitarían aun otras tres para completar la digestión del parque inmobiliario sin demanda heredado de la crisis.

Aún quedan 476.938 viviendas nuevas sin vender. Sin estrenar, según los datos del Ministerio de Fomento. El año pasado su número bajó en menos de 15.000. Apenas un 3%. Se vendieron más viviendas nuevas: 50.398 -siempre según los datos de Fomento- pero también se construyeron más, de forma que buena parte de lo que sale por un lado, entra por el otro.

El stock tocó techo en 2009 con 650.000 viviendas -649.780-. Desde entonces se ha reducido en -172.842 -21.000 al año- lo que quiere decir que ese ritmo se frenó el año pasado. A este paso se tardarían 32 años en eliminar el stock -siempre teniendo en cuenta que la estadística de Fomento mide sólo el generado a partir de 2004-.

Hay zonas en que el problema se ha superado ya. En Navarra, Cantabria y Extremadura no hay stock desde 2016. Pero en otras sigue pesando con fuerza: Ronda las 40.000 viviendas en Madrid, Barcelona y Valencia. Las 90.000 en el conjunto de la comunidad valenciana. Y hay provincias donde es menor, pero ha vuelto a aumentar el año pasado: Santa Cruz de Tenerife y Burgos.

---

<sup>78</sup> [http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304\\_352551.html](http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304_352551.html)

## Artículo 17

# La CNMC recurre la normativa de vivienda turística de Madrid, Bilbao y San Sebastián<sup>79</sup>

### *El Confidencial*

07/08/2018 12:25 - Actualizado: 07/08/2018 13:20

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha acordado impugnar las recientes normativas urbanísticas municipales de Madrid, Bilbao y San Sebastián en materia de vivienda turística, al considerar que las normas de estos ayuntamientos son "contrarias a la competencia" y a los principios de regulación económica eficiente, y "perjudican a los consumidores y usuarios".

"Todas estas medidas tienen efectos restrictivos sobre la competencia en las tres ciudades, al impedir la entrada de nuevos operadores y consolidar a los oferentes de alojamientos turísticos ya instalados", señala la institución en una nota. "Ello provocará precios más elevados en el alojamiento turístico y reducirá la calidad, la inversión y la innovación en los alojamientos turísticos de estas tres ciudades".

Por tanto, la CNMC considera que estas medidas "no garantizan una mayor calidad de los alojamientos turísticos ni protegen adecuadamente a los ciudadanos". Competencia considera que en ninguno de los tres casos se especifican con claridad los objetivos de interés general que se persiguen, ni se justifica que las medidas elegidas sean las más idóneas para lograrlos.

La CNMC, antes de la impugnación, envió requerimientos previos a los tres ayuntamientos afectados para que justificaran la necesidad y la proporcionalidad de una serie de restricciones impuestas a la hora de alquilar apartamentos y viviendas turísticas, o para que, directamente, anularan esos requisitos.

En un comunicado el 'superregulador' explica que pretendía de esta forma evitar tener que recurrir las normas ante los tribunales. Sin embargo, al no haber sido contestados satisfactoriamente, Competencia ha presentado el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

En el caso de Madrid, la norma del ayuntamiento exige una licencia para poder alquilar apartamentos y viviendas turísticas. Por otro lado, establece un periodo de un año, ampliable a otro más, hasta que se puedan otorgar de nuevo licencias en determinados distritos de la capital: en el distrito Centro, para toda clase de hospedaje, y en Palos de Moguer, Recoletos, Goya, Trafalgar y Argüelles para viviendas de uso turístico.

A su vez, en Bilbao solo pueden ser viviendas de uso turístico las plantas bajas o primeras de los inmuebles, salvo que tengan acceso independiente a la calle. Además, se exige autorización y registro para las viviendas de uso turístico y límites para las mismas. También se incluyen otros obstáculos, como exigencias de oferta máxima de tres habitaciones por vivienda y limitación a edificios de uso residencial.

En el caso de San Sebastián, la normativa limita también las viviendas de uso turístico a las plantas bajas o primeras de los inmuebles salvo que tengan acceso independiente a la calle. Además, la normativa prohíbe nuevas viviendas turísticas en algunas zonas del centro de la ciudad.

---

<sup>79</sup> [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-07/la-cnmc-impugna-la-normativa-de-vivienda-turistica-de-madrid-bilbao-y-san-sebastian\\_1602024/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-07/la-cnmc-impugna-la-normativa-de-vivienda-turistica-de-madrid-bilbao-y-san-sebastian_1602024/)

## Artículo 18

# El Gobierno pretende elevar por ley la calidad mínima de las viviendas<sup>80</sup>

Marina Estévez Torreblanca. *Eldiario.es*

12/08/2018 - 20:38h

Vivir sin calefacción, sin agua corriente, o en condiciones insalubres, es la realidad del millón y medio de personas que habita en infraviviendas en España, según datos de Cáritas. La organización calcula que alrededor de una de cada cuatro de estas personas son extranjeras y otro 25% españoles de etnia gitana. La calificación de infravivienda para esta organización contempla criterios de habitabilidad (calidad, equipamiento, servicios de seguridad), adecuación (características de la vivienda y el entorno en relación con las necesidades de sus moradores), estabilidad (posibilidad de mantener uso y disfrute de la casa) y accesibilidad.

Este problema estructural tiene sus picos durante las burbujas inmobiliarias. La subida de los precios de la vivienda suele ir pareja a la aparición de ofertas que mueven a la perplejidad por las cantidades desorbitadas que se llegan a pedir por espacios con calidades y características pésimas. Hay cuentas parodia en Twitter como @elzulista que recopilan algunos de estos anuncios, que a menudo describen un "acogedor apartamento" o un "estudio funcional" que se ajusta poco a la realidad de las fotografías que le acompañan.

En este contexto, una de las medidas para mejorar el mercado de la vivienda en España que contempla el Gobierno socialista es llegar más lejos a la hora de garantizar la calidad en el uso residencial de los inmuebles, explican fuentes del Ministerio de Fomento. Creen que dicha calidad está vinculada con otros derechos constitucionales cuya promoción no corresponde en exclusiva a ninguna administración pública. En la actualidad existen algunas reglas al respecto en la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999 y en el Código Técnico de la Edificación de 2006, pero la idea es que son insuficientes.

"Se trata de hacer un diagnóstico con las comunidades autónomas y con los ayuntamientos para ver dónde podemos llegar. El fin último es elevar la calidad mínima de las viviendas", explican estas fuentes. De hecho, la regulación de habitabilidad de las viviendas corresponde en estos momentos a las comunidades autónomas y los ayuntamientos y no todos la aplican por igual.

Es más, existen muchas comunidades en las que prácticamente no existe regulación, por lo que se aplica supletoriamente la Orden de 29 de febrero de 1944 (sin ir más lejos, en la Comunidad de Madrid). No obstante, sí hay una ordenación específica municipal de la ciudad de Madrid, bastante extensa, del año 1997.

### Superficie útil mínima, dormitorios, altura de los techos

En la actualidad, las condiciones higiénicas de las viviendas en España son las que establecen las leyes autonómicas y municipales y, en su defecto, la citada orden de 1944. En algunos casos, se refieren a aspectos como la superficie útil de la vivienda (sin determinar en la ley estatal), que es de 20 metros cuadrados en Catalunya y de 36 en el País Vasco.

El retrete debe tener 1,5 metros y la cocina 5 metros cuadrados en la mayoría de las regiones. También está regulada la anchura mínima del pasillo (0,8 metros) o la altura de la vivienda en zona urbana (2,50 metros en la orden de 1944, 1,90 en lugares como Navarra).

### ¿Qué ocurre ahora cuando se incumplen estos mínimos?

<sup>80</sup> [https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-planteara-calidad-minima-viviendas\\_0\\_799670514.html](https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-planteara-calidad-minima-viviendas_0_799670514.html)

Es evidente que hay inmuebles en el mercado que no cumplen estos requisitos mínimos. "Hay gente que directamente alquila cosas ilegales, y otros, pisos con normativas anteriores", explica el arquitecto Jon Goitia. Quedan en pie muchos inmuebles anteriores al año 1944 a los que no se les puede aplicar las nuevas leyes de forma retroactiva, afirma. Todos los que ahora obtienen la calificación, como por ejemplo en locales comerciales que cambian su uso a vivienda, que es a lo que Goitia se dedica en la ciudad de Madrid, deben cumplir la normativa más reciente.

Por su parte, Mercè Ribatallada, asociada del departamento de derecho inmobiliario de Jausas, asegura que Catalunya es una comunidad estricta en cuanto al cumplimiento de los contenidos de su decreto de habitabilidad. "No se pueden vender ni alquilar sin el correspondiente certificado emitido por un técnico que lo acredite", afirma. En la comunidad se aplican tres regímenes distintos, para inmuebles anteriores a 1984, para los construidos en esa fecha hasta 2012 y para los posteriores a este último año. No obstante, todos están regulados por el decreto de 2012.

Eso sí, en los contratos privados es muy difícil comprobar si se ha adjuntado la citada cédula de habitabilidad. "Si dos personas se ponen de acuerdo y el arrendatario no lo exige es difícil de detectar", explica Ribatallada.

Para dar de alta los suministros como la luz, el agua o el gas, para los que sería necesaria también la cédula de habitabilidad, lo que se hace en ocasiones para burlar la normativa es hacerlo como si se tratara de un local comercial.

Las sanciones por incumplimiento de las órdenes sobre condiciones higiénicas de las viviendas son administrativas, no civiles, explica Ribatallada. No son muy habituales, opina, pero en casos extremos de reiteración en el incumplimiento pueden llegar a los 900.000 euros de multa. Además de inspecciones, solo la denuncia del inquilino puede llevar a abrir un expediente sancionador.

Según José Manuel Pérez, de FM Gestiona, una inmobiliaria que trabaja en las ciudades del sur de Madrid como Valdemoro, Pinto y Getafe, es recomendable que el inquilino, antes de alquilar una vivienda pida una nota simple del mismo en el registro de la propiedad. En estas notas constan las condiciones del inmueble, pero también otros datos como si por ejemplo el piso está embargado o quien es su verdadero propietario.

### **Infraviviendas en España**

No existe un censo de viviendas que incumplan las condiciones mínimas de higiene y habitabilidad concretas que exige la normativa actual. Pero sí se pueden encontrar datos de infravivienda y de viviendas con problemas de accesibilidad y de conservación en el último "Análisis de las características de la edificación residencial en España" del Ministerio de Fomento, con datos de 2011 y en edición de 2014 (es una publicación que sale cada diez años).

En 2011 existían 3,4 millones de viviendas con cuatro plantas o más y sin ascensor, y 1,8 millones de viviendas cuyo estado de conservación era ruinoso, malo o deficiente, lo que suponía el 13,5% y el 7% del parque familiar, respectivamente.

Respecto a las infraviviendas, las casas con superficie inferior a 30 metros representaban el 0,3% del parque (50.450 viviendas). Su concentración era mayor cuanto mayor era el tamaño del municipio. Destacan las viviendas anteriores a 1940 de municipios mayores de 50.000 habitantes, donde eran el 1,8% del parque.

El ya citado informe sobre infravivienda de Cáritas habla de un millón y medio de familias viviendo en infraviviendas y más de 30.000 personas sin hogar en España. Esta organización resalta el "difícil acceso como derecho social, de cualquier ser humano, a una vivienda digna y adecuada, que sufren con especial dramatismo las personas sin hogar".

Artículo 19

## En Galicia, más viviendas ruinosas; en Madrid, más pequeñas; en el País Vasco, más antiguas<sup>81</sup>

Marina Estévez Torreblanca / Raúl Sánchez. eldiario.es.

12/08/2018 - 20:38h

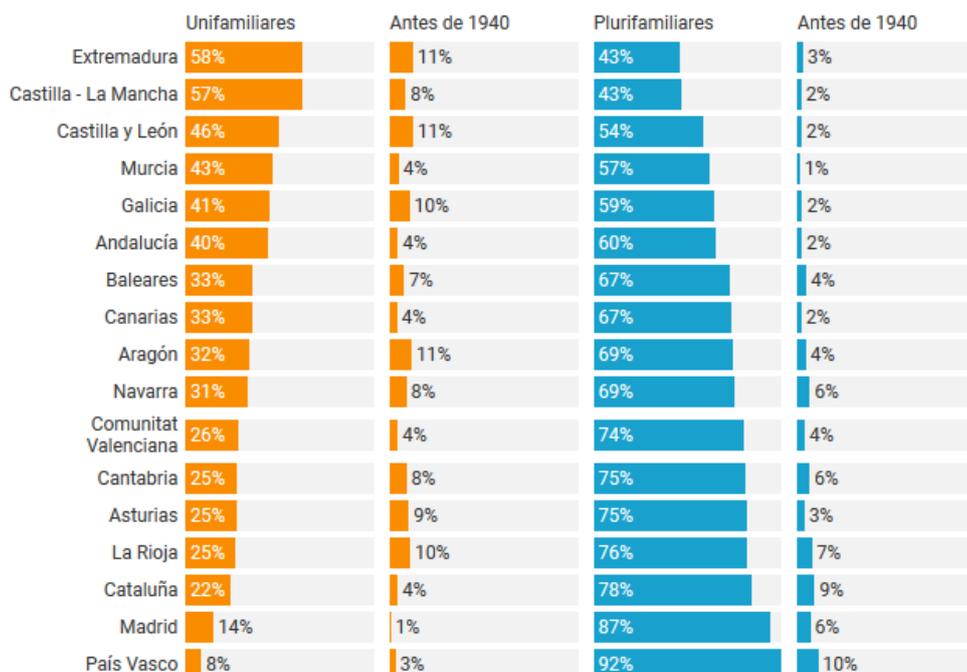
Galicia es la comunidad autónoma con mayor porcentaje de viviendas en estado "ruinoso, malo o deficiente" sobre el total autonómico. Son un 11% del total, 170.5343. A continuación se sitúa Canarias, con un 10% (99.397). Por su parte, Madrid y Canarias son las comunidades autónomas con más pisos y casas de menos de 30 metros cuadrados (0,6% del total). Y el País Vasco es la que tiene más vivienda construida antes de 1940.

Así consta en el mapa más reciente de las características de la vivienda en España. Se trata del "Análisis de las características de la edificación residencial en España en 2011" (en edición de 2014) del Ministerio de Fomento, un estudio que se publica cada diez años. En él, se indica el "parque de intervención prioritaria", es decir, aquel que muestra mayores carencias por sus características.

Entre las medidas para mejorar el mercado de la vivienda en España que contempla el Gobierno, está llegar más lejos a la hora de garantizar la calidad en el uso residencial de los inmuebles, explican fuentes del Ministerio de Fomento. Existen muchas comunidades en las que prácticamente no existe regulación, por lo que se aplica supletoriamente la Orden de 29 de febrero de 1944 (sin ir más lejos, en la Comunidad de Madrid). No obstante, sí hay una ordenación específica municipal de la ciudad de Madrid, bastante extensa, del año 1997.

### Las CCAA con más y menos viviendas unifamiliares

Porcentaje de viviendas en cada CCAA, según la tipología y si fueron construidas antes de 1940



Fuente: Ministerio de Fomento, Instituto Juan de Herrera - Created with Datawrapper

<sup>81</sup> [https://www.eldiario.es/economia/Galicia-viviendas-ruinosas-Madrid-Baleares\\_0\\_802120333.html](https://www.eldiario.es/economia/Galicia-viviendas-ruinosas-Madrid-Baleares_0_802120333.html)

## Parque de intervención prioritaria e infraviviendas

Las carencias más frecuentes de la vivienda en España son las de accesibilidad y las de estado de conservación. En 2011 existían 3,4 millones de viviendas con cuatro plantas o más y sin ascensor, y 1,8 millones de viviendas cuyo estado de conservación era ruinoso, malo o deficiente, lo que suponía el 13,5% y el 7% del parque familiar, respectivamente.

Los indicadores relativos a infravivienda (sin inodoro; baño; menos de 30 metros; sin agua o sin evacuación de residuales) quedaban todos por debajo del 1%.

El parque con cuatro plantas o más y sin ascensor se concentraba en el parque principal (74,9% de las viviendas con carencias de accesibilidad), en los municipios mayores de 50.000 habitantes (64,5%) y entre las viviendas plurifamiliares construidas entre 1961 y 1980 (55,1%) y entre 1941 y 1960 (17,8%).

Sin embargo, las carencias en el estado de conservación afectaban principalmente al parque principal (56,6%) y al parque vacío (29,2%); al parque situado en los municipios de mayor y menor rango de población (46% en municipios mayores de 50.000 habitantes y 23% en los menores de 5.000); y a las viviendas unifamiliares más antiguas (21,5%) y las plurifamiliares construidas entre 1960 y 1981 (29%).

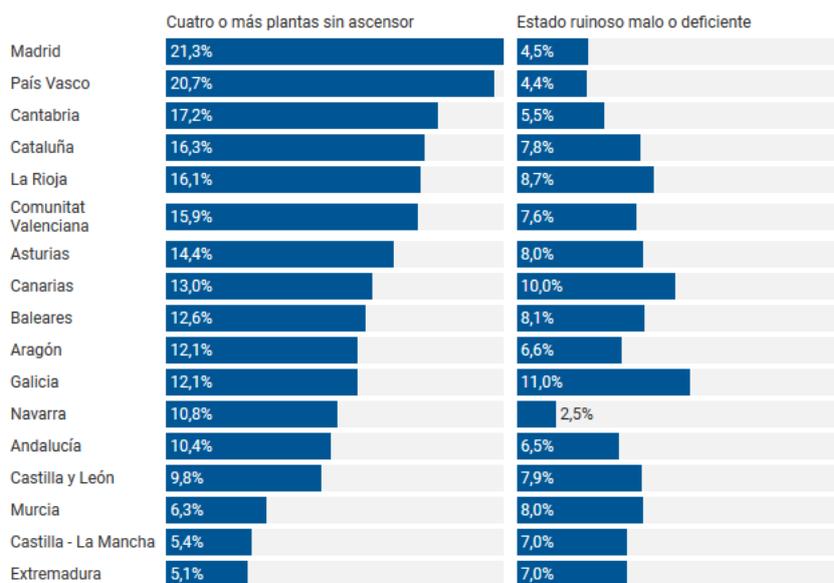
El parque sin evacuación de aguas residuales se concentraba en mayor medida en el parque no principal: 31,2% se localiza en el parque vacío y 25,6% en el secundario; en el parque rural (55% en municipios menores de 20.000 habitantes) y en el más antiguo (43% anterior a 1940).

Las viviendas cuya superficie es inferior a 30 metros cuadrados representaban el 0,3% del parque (50.450 viviendas). Su concentración era mayor cuanto mayor era el tamaño del municipio. Destacan las viviendas anteriores a 1940 de municipios mayores de 50.000, donde eran el 1,8% del parque.

El resto de los indicadores relativos a infravivienda se concentraban mayoritariamente en los municipios de menor tamaño y entre el parque más antiguo.

### ¿Qué CCAA tienen más viviendas en mal estado?

Porcentaje de viviendas en España, según las características por comunidad autónoma



Fuente: Ministerio de Fomento, Instituto Juan de Herrera - Created with Datawrapper

## Artículo 20

## El precio de los pisos y el IBI no van de la mano: ¿Dónde se pagan más impuestos?<sup>82</sup>

*E.S. El Confidencial.*

14/08/2018 05:00 - Actualizado: 14/08/2018 14:23

Todos los propietarios de una vivienda (inmueble) en España están obligados al pago, cada año, del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). Se trata de un tributo municipal, considerado uno de los pilares fundamentales de la recaudación de los ayuntamientos de toda España, ya que, de media, supone un 28,2% de sus ingresos anuales.

De la misma manera que existen diferencias abismales entre los precios de la vivienda de unas ciudades a otras o de unas provincias a otras, también existen diferencias muy significativas entre el importe de este impuesto en función de la localización del inmueble.

Su importe, además, no está correlacionado con el precio de la vivienda. Es decir, Barcelona, Madrid, San Sebastián o Palma de Mallorca, las ciudades más caras para comprar casa en España, no son las que más 'castigan fiscalmente' a los contribuyentes. De hecho, en estas últimas dos ciudades, aquellos que poseen un inmueble en propiedad pagan unos impuestos muy reducidos respecto a la media nacional, mientras que ciudades que no destacan precisamente por lo elevado del precio de sus viviendas someten a los propietarios a una mayor carga fiscal.

En la ciudad donostiarra, por ejemplo, la más cara de toda España para comprar una casa, el IBI es de apenas 48 euros, muy por debajo de la media nacional y a años luz de los 152 euros de Soria.

Así, por ejemplo, aquellos que tienen una vivienda en propiedad en Soria pagan el IBI más alto de toda España. En concreto, 152 euros, por encima de los 89 euros de la media nacional, según datos del portal Kelisto.es.

### Precio de la vivienda versus IBI

Show  entries

Ciudad ▼	IBI (euros)	% Respecto a la media	Precio medio m2
Barcelona	116,6	31,0	2.073
Bilbao*	47,5	-46,6	2.215
Ciudad Real	132,0	48,4	696
Lleida	139,0	56,3	884
Madrid	100,8	13,3	2.223
Melilla	132,0	48,4	-
Palma de Mallorca*	62,9	-29,3	1.951
San Sebastián*	47,9	-46,1	3.262
Soria	152,5	71,4	-
Tarragona	148,4	66,9	1.172

Showing 1 to 10 of 52 entries

← Previous Next →

Fuente: Kelisto y Times - Get the data - Created with Datawrapper

<sup>82</sup> [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-14/ibi-impuestos-vivienda-tributos\\_1596763](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-14/ibi-impuestos-vivienda-tributos_1596763)

Además, Soria no es, ni mucho menos, uno de los mercados inmobiliarios más calientes del territorio español. El precio del metro cuadrado de segunda mano se mueve en torno a 1.226 euros, según datos de Fotocasa, mientras que Tinsa no ofrece precio de la vivienda nueva debido a lo reducido de su actividad residencial. "No es posible ofrecer el precio de la vivienda, su evolución y el tiempo medio de venta de un inmueble con fiabilidad".

La otra cara de la moneda la encontramos en Pamplona, donde apenas se pagan 23 euros de IBI. Es decir, casi siete veces menos que en Soria y un 74% por debajo de la media nacional, que se sitúa en casi 89 euros.

Por detrás de Soria, los contribuyentes que más impuestos pagan son aquellos que tienen una vivienda en propiedad en Tarragona (148,43 euros, un 66,85% más respecto a la media nacional) y Lleida (139,01 euros, un 56,26% más). Por detrás de Pamplona, aquellos que tienen un inmueble en propiedad en Vitoria pagan poco más de 41 euros al año, la mitad que la media nacional.

### IBI en cada Comunidad Autónoma en 2016

CCAA ▼	Urbana	Rústica
Andalucía	0,73	0,70
Aragón	0,51	0,70
Asturias	0,68	0,80
Baleares	0,61	0,74
Canarias	0,52	0,30
Cantabria	0,46	0,87
Castilla - La Mancha	0,45	0,85
Castilla y León	0,61	1,07
Cataluña	0,75	1,00
Ceuta	0,76	0,76
Comunidad Valenciana	0,81	0,44
Extremadura	0,70	1,22
Galicia	0,51	0,51
Madrid	0,51	0,57
Melilla	0,80	0,80
Murcia	0,64	0,66
Rioja	0,59	0,89

Fuente: Rankia. (2016) • Get the data • Created with Datawrapper

### ¿Por qué hay tantas diferencias?

Según el Ministerio de Hacienda, son varias las variables que utilizan los ayuntamientos de toda España para calcular el IBI. En primer lugar, se encuentra el valor catastral del suelo -es decir,

aquel que refleja el valor del suelo en el que se ubica y la edificación-, pero también el valor catastral de las construcciones que haya sobre él.

Cada 10 años se procede a realizar una valoración colectiva de carácter general por la que se revisan si las características de la vivienda se ajustan a la realidad y así adecuar el IBI a los valores de mercado. El valor catastral de una vivienda puede consultarse en el catastro o a través del recibo del IBI que cada ayuntamiento gira a todos los propietarios de un inmueble cada año.

Al valor catastral del inmueble se le aplica un coeficiente que varía entre un 0,4% y un 1,1% para los inmuebles urbanos y entre un 0,3% y un 0,9% en el caso de los inmuebles rústicos. Y es aquí donde cada ayuntamiento decide aplicar un coeficiente u otro.

Pero, además, tal y como recoge la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los ayuntamientos podrán incrementar estos tipos con los puntos porcentuales cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes.

Puntos porcentuales ▼	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término	0,00	0,15

Fuente: Ministerio de Hacienda. • [Get the data](#) • [Created with Datawrapper](#)

## Artículo 21

# Los informes que refutan a la CNMC: Airbnb sí infla el precio de la vivienda en EE UU<sup>83</sup>

*Luis Doncel. El País.*

**Madrid 15 AGO 2018 - 09:37 CEST**

“No existe evidencia de una relación directa y exclusiva entre la oferta de viviendas turísticas y el precio de la vivienda”, aseguraba el lunes, en uno de sus apartados más polémicos, el regulador de la Competencia. En contra de esta idea, varios estudios universitarios sí han hallado esas evidencias. Es cierto que en España aún no ha podido demostrarse, pero tres trabajos de EE UU y Canadá relacionan directamente el boom de Airbnb con el encarecimiento de la vivienda y la expulsión de vecinos de rentas bajas en ciudades como Los Ángeles y Boston.

Hace tiempo que se debate sobre un supuesto efecto Airbnb: consiste en la presión que esta y otras plataformas ejercen en los barrios donde ofertan viviendas. Según este fenómeno, se estarían detrayendo pisos de uso residencial para turistas por la expectativa de los propietarios de lograr mayores beneficios, expulsando de esas zonas a los vecinos con menor poder adquisitivo y elevando el precio de la vivienda, tanto de alquiler como de compra.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) decía en su informe sobre España no tener pruebas de que los pisos turísticos eleven los precios. Pero en EE UU —donde hay más perspectiva para estudiar el fenómeno ya que fue el primer mercado donde comenzó— sí que hay estudios que demuestran la existencia del llamado efecto Airbnb.

Con el muy directo título de Cómo los alquileres de corto plazo de Airbnb agravaron la crisis de alojamiento asequible en Los Ángeles, el investigador Dayne Lee, analizó en un texto publicado en 2016 por la Harvard Law & Policy Review los motivos por los que el alquiler en la ciudad californiana había subido un 7,3% en solo un año, 2014, obligando a los hogares a destinar al alojamiento una media del 47% de sus ingresos.

El artículo desmonta la idea de Airbnb como una plataforma que ofrece alojamiento a “jóvenes profesionales y artistas” que saltan de Nueva York a Madrid compartiendo alegremente sus viviendas. En lugar de esta imagen idílica de economía colaborativa, Lee alerta sobre los riesgos de la “hotelización” de edificios enteros, que reduce considerablemente la oferta residencial tradicional.

### **En Boston se junta una creciente demanda residencial con menos oferta**

El texto también intenta analizar hasta qué punto se puede responsabilizar a Airbnb de la subida de los alquileres. Y, aunque es evidente que el encarecimiento se debe a una mezcla de factores que exceden a la empresa nacida en San Francisco hace una década, sí da pistas sobre una relación directa entre Airbnb y las alzas de precios. Así, la mayor parte de los pisos que oferta la plataforma en Los Ángeles se concentran en los siete distritos más caros y densamente poblados. Pues bien, los alquileres en esas zonas subieron en 2014 un 33% más que en los otros distritos.

### **Otro texto analiza los vecinos “bajo amenaza” en determinados barrios de Nueva York**

El siguiente artículo que ataca una de las argumentaciones centrales de la CNMC procede de la Universidad de Massachusetts. En “¿Está el intercambio de casas impulsando el precio de los alquileres? Evidencias de Airbnb en Boston, Keren Horna y Mark Merantea tratan de buscar respuestas a las interrogantes sobre el efecto de Airbnb. Y el texto, publicado el año pasado, llega

<sup>83</sup> [https://elpais.com/economia/2018/08/14/actualidad/1534253546\\_081610.html](https://elpais.com/economia/2018/08/14/actualidad/1534253546_081610.html)

a la conclusión de que cada incremento en el número de viviendas ofertado en la plataforma digital supone una subida del 0,4% en los alquileres reclamado por los propietarios. El artículo menciona el problema de que en un mercado imperfecto como el de la vivienda en Boston confluya una mayor demanda —por el creciente número de familias que quieren vivir en esa ciudad— con una menor oferta —suscitada por Airbnb—. “En una ciudad donde la demanda residencial supera a la oferta y dispara los precios rápidamente, los alojamientos compartidos [Airbnb y similares] contribuyen a esta dinámica”, añade.

El último artículo —Airbnb y la brecha del alquiler: Gentrificación a través de la economía compartida— procede la universidad canadiense de McGill. En él, David Wachsmuth y Alexander Weisler se centran en el caso de Nueva York. Y llegan a la conclusión de que la entrada de rentas que supone los ingresos de Airbnb son “sistemática y geográficamente” desiguales, creando una nueva brecha en barrios “deseados y reconocidos internacionalmente”. También analiza los colectivos más vulnerables de Nueva York, que sufren una creciente amenaza por la gentrificación que origina Airbnb.

### **Competencia apunta a la mezcla de factores**

Al hablar del “evidente” incremento del precio del alquiler en Madrid de los últimos años, la CNMC señala una mezcla de factores difícil de cuantificar y precisar que explican esta tendencia. Entre otros, fuentes de Competencia admiten que ha desempeñado un papel la reducción del stock de viviendas motivado por las destinadas al nuevo mercado turístico.

Pero la carestía del alquiler también se explica por otros motivos como la “progresiva mejora de las condiciones de vida de las familias, el deseo de determinados segmentos de población de vivir en el centro de la ciudad, la actualización de los contratos de alquiler tras el periodo de crisis y el progresivo cambio de mentalidad de la sociedad española, cada vez más favorable al modelo de alquiler”.

## Artículo 22

# El 20% de los mayores españoles vive en viviendas bajo condiciones muy deficientes<sup>84</sup>

*Europa Press. Público.*

**Madrid. 16/08/2018 13:43 Actualizado: 16/08/2018 13:43**

El 20,1% de las personas mayores de 65 años en España (un total de 1.596.675 personas) reside en viviendas que sufren "vulnerabilidad residencial extrema". Así lo ha constatado el estudio 'Envejecer en casa. ¿Mejor en el pueblo o en la ciudad?', publicado por el Observatorio Social de 'la Caixa' que señala además que las personas que residen en ciudades medianas son los que sufren mayor vulnerabilidad residencial en España.

En este informe, la doctora en Sociología, Irene Lebrusán, analiza las diferencias entre envejecer en un pueblo pequeño o en una macrociudad, a efectos de calidad de la vivienda y revela que el porcentaje de aquellos que lo sufren es más elevado en las ciudades de entre 10.000 y 100.000 habitantes, pudiendo alcanzar el 23,5% del total de la población mayor en aquellos municipios de entre 20.000 y 50.000 habitantes.

De este modo, la autora explica que la vulnerabilidad residencial extrema surge de la acumulación de problemas en una vivienda, que va mermando la calidad de vida de quienes residen en ella. El informe apunta cómo los "extremos" (vivir en un pueblo de menos de 10.000 habitantes o en una ciudad de más de 500.000 habitantes) ofrecen una mayor protección a las personas mayores.

Por un lado, las ciudades de gran tamaño se han visto beneficiadas por medidas de control y recursos públicos para luchar contra la infravivienda, mientras que los municipios rurales más pequeños se valen de un mayor rango de formas solidarias de acceso a la vivienda y de un ahorro en los precios de los terrenos que redundan en una mejor calidad de las construcciones.

En cuanto a los problemas más frecuentes que inciden sobre un mayor número de personas mayores, destacan los de accesibilidad (5.289.113 personas afectadas), la falta de calefacción o de aparatos para calentar su vivienda (3.355.129 habitantes), edificio de más de tres plantas sin ascensor (1.740.376 personas) y hacinamiento (959.936 habitantes).

Otra carencia detectada es la falta de acceso a agua corriente, que si bien afecta a 431.818 personas mayores, se considera problema grave ya que el agua es un bien necesario y, además, casi la totalidad de la población española dispone de él, lo que indica su importancia relativa en la sociedad. Asimismo, la autora pone el foco en la necesidad de corregir estos problemas para garantizar una vejez autónoma y de calidad, así como integrada en la sociedad, lo cual pasa por cubrir las necesidades básicas en las viviendas.

Así, según el informe, el 96,4% de las personas mayores decide permanecer en su vivienda durante la vejez, frente al 3,6% que vive en residencias o instituciones de otro tipo. En este sentido, el artículo defiende que envejecer en casa beneficia la salud y el bienestar de los mayores, siempre que la vivienda favorezca un envejecimiento de calidad y no exponga a los mayores a situaciones de vulnerabilidad.

---

<sup>84</sup> <https://www.publico.es/sociedad/viviendas-precarizadas-20-mayores-espanoles-vive-viviendas-condiciones-deficientes.html>

## Artículo 23

# PAH: "Hay que utilizar temporalmente las viviendas vacías como pisos sociales para frenar la especulación"<sup>85</sup>

**Autor: LuisJa Sánchez (colaborador de idealista/news). Idealista/news.**

**23 agosto 2018, 7:12**

En plena crisis económica allá por el 2009 surgía en Barcelona el movimiento de afectados por la hipoteca que fue expandiéndose por toda España a través del movimiento 15M para convertirse en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Esta entidad de carácter nacional acaba de celebrar una convención en Segovia para fijar la estrategia a seguir tras ser desbloqueada su Ley de Vivienda para entrar en el Congreso de los Diputados.

Paco Morote es uno de los pioneros de este movimiento de la sociedad civil, ahora uno de los portavoces de la PAH. Acaba de participar, junto con otros invitados, entre los que cabe destacar al Defensor del Pueblo en los cursos de Verano de la Universidad Menéndez Pelayo (UIMP) donde bajo el enunciado 'El derecho a una vivienda digna en la España actual', ha recordado que la Ley de la PAH está pendiente de que la Mesa del Congreso ponga una fecha para su toma en consideración en el Pleno.

Tras el levantamiento del veto del PSOE se busca en el periodo de sesiones del verano del Congreso un hueco para que se vote en Pleno su admisión a trámite. "Se votaría su consideración como norma y si fuera así ya pasaría a Comisión y a trámite de enmiendas. Creemos que para el mes de septiembre puede lograrse este hueco. Para ello vamos a reunirnos con todos los grupos políticos para que conozcan mejor esta norma".

### **¿Qué opina del plan del choque del Gobierno para frenar la subida de los alquileres?**

Teniendo en cuenta de dónde partimos, es un avance, pero es absolutamente insuficiente, ya que ni la construcción anunciada de 20.000 nuevas viviendas, puede ser inmediata, y además la cifra es corta. En cuanto a la subida fiscal a pisos vacíos va en la buena dirección, pero también es muy leve, y de alcance a medio plazo.

Sería más eficaz la utilización temporal de pisos injustificadamente vacíos, en mano de grandes tenedores de vivienda, para darles a esas viviendas el carácter social que ordena el artº 47 de la Constitución Española (CE), así como para impedir la especulación, mandato también emanado del citado artículo.

### **¿Es lógico que el Gobierno no limite los precios de los alquileres como ha señalado Helena Beunza, secretaria general de vivienda a idealista/news?**

En nuestra opinión, podría ser una buena medida para el cumplimiento del artículo 47 de la CE, así como de los tratados internacionales en materia de Derechos Humanos que la ONU viene reclamando a España.

No obstante, las medidas contenidas en la Ley de vivienda de la PAH, en cuanto a índices de referencia de precios, ampliación de la duración mínima de los contratos y la cesión obligatoria temporal de viviendas vacías, sí que serían medidas que harían bajar rápidamente los precios pinchando esa burbuja.

---

<sup>85</sup> <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/08/22/767703-hay-que-utilizar-temporalmente-las-viviendas-vacias-como-pisos-sociales-para-frenar>

### **¿Cómo surge la Ley de Vivienda de la PAH?**

Su antecedente más próximo es la ILP que recogió más de un millón quinientas mil firmas entre los ciudadanos, cuando lo obligatorio eran quinientas mil. Decidimos que era necesario por el momento actual, En marzo del 2013 la Mesa del Congreso tuvo que tomarla en consideración y en aquellos momentos la mayoría del PP vota a favor, tras el suicidio de una pareja de ancianos en Calví (Mallorca). En una nota explicaron que serían desahuciados en breve y no querían pasar el resto de su vida en la calle.

Tras la presión social se admitió a trámite la ley que se convirtió en la Ley 1/2013, una norma de la que el TJUE se ha pronunciado muchas veces en contra señalando que no se adecúa a los estándares adecuados.

### **¿Cómo encajan las leyes autonómicas de Vivienda en este contexto?**

Es otro antecedente importante que ahora le explico. Así hubo intentonas en Murcia con una ILP que la mesa de la Asamblea General de Murcia la rechazó. Se inició la recogida de firmas en Cataluña para la Ley 1/2015, que recogió también el triple de firmas y se aprobó por unanimidad.

Sin embargo, el Gobierno la llevó al Tribunal Constitucional, como ha hecho con otras leyes de Andalucía, Canarias, Navarra, País Vasco, Murcia y en Valencia. Es una situación extraña. El Gobierno de Madrid defendía que la legislación de vivienda era cosa autonómica pero cada CCAA que legislaba en materia de vivienda, el Gobierno del PP recurría al Constitucional por invasión de competencias.

En este contexto, advertimos que era necesaria una ley Estatal que el PP no iba a prepararla y desde la PAH nos pusimos a elaborarla. Nos reunimos con todos y cada uno de los partidos para recabar su apoyo. Logramos que Unidos Podemos, Compromís, Izquierda Republicana y Bildu apoyaran el registro de nuestra Ley de Vivienda en enero del 2018.

Luego tuvimos el veto del PP, que una sentencia del Tribunal Constitucional tiró para atrás. Ante esta situación Unidos Podemos volvió a recuperar nuestra Ley de Vivienda. Ahora con el cambio de Gobierno, el PSOE no la vetó y esto significa que está en trámite.

### **La Ley de Vivienda de la PAH se estructura en varios pilares básicos, uno de ellos es la dación en pago con carácter retroactivo...**

Es un elemento importante para muchos de los afectados por las ejecuciones hipotecarias. Hay mucha gente que ha perdido su casa al albur de una legislación ilegal como demostró en su día el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) al tener sus hipotecas muchas cláusulas abusivas tanto de vencimiento anticipado, intereses de demora o cláusulas suelo entre otras.

Estas personas todavía mantienen deudas con el banco. Son deudas de por vida. Nosotros reclamamos que estos ciudadanos se liberen de esas deudas. Son deudas ilegítimas basadas en la inaplicación de la Directiva 93/13 que debía haber entrado en vigor el 1 de enero del 2014 y de una legislación hipotecaria nacional irregular.

### **Otra cuestión que dicha ley plantea es una moratoria de los desahucios...**

Es una medida que va encaminada a quien no tenga alternativa habitacional. Este planteamiento está basado en tratados internacionales que ha suscrito el Estado español como es el Pacto Internacional por los Derechos Económicos Sociales y Culturales suscrito en 1976.

Este pacto aprobó un protocolo facultativo que puede obligar a los Estados al cumplimiento del mismo y que fue ratificado por España en el 2013 de forma voluntaria. Al mismo tiempo, una Ley de Tratados Internacionales del 2014 especifica en su artículo 30 que si colisiona con la normativa nacional prevalece el propio tratado internacional.

### **Su Ley de Vivienda de la PAH aborda el tema del alquiler en nuestro país...**

Hay otras dos propuestas junto con nuestra Ley. Una del PSOE vetada por el anterior Gobierno y otra de Unidos Podemos. Nuestra propuesta que fue la primera en llegar al Congreso ya hablaba de la burbuja del alquiler, registrada en enero del año pasado.

Nuestra idea es establecer índices de referencia de precio para frenar las continuas subidas de los alquileres. Esos índices valoran las viviendas en función de algunos parámetros como la localización, sus servicios propios como viviendas, tamaño, etc. Esta medida existe en países como Alemania o Francia por ponerle un ejemplo.

Tanto el problema de acceso a la vivienda como sus precios de alquiler pueden convertir a la vivienda en un bien privativo de unos pocos, cuestión que nos preocupa. Al mismo tiempo proponemos que se cree un parque público de vivienda para alquiler. Existe en muchos países.

En España el parque público de viviendas es el 2% del total. Es escaso y parte ha sido vendido a fondos buitres. Sin embargo, según el INE hay millón y medio de casas cerradas.

### **La última cuestión tiene que ver con el acceso a los suministros básicos...**

En este tema hablamos de los suministros básicos tales como agua, luz y gas. Apoyamos medidas como el bono social a nivel eléctrico que pagan el resto de consumidores por aquellos que no tienen recursos, pero nosotros queremos que se impliquen las suministradoras de electricidad, muchas de ellas empresas públicas luego privatizadas. Creemos que deberían ser más solidarias de lo que son.

Nuestra idea es establecer un mínimo vital por persona que garantice dicho acceso energético. En España mueren 7000 personas, sobre todo en época invernal, como consecuencia de problemas derivados de la pobreza energética. Creemos que con esta Ley de Vivienda de la PAH se podrían minimizar estas cifras.

### **¿Qué hace falta para lograr una política de Estado en materia de vivienda como quiere el PSOE??**

Pues, además lógicamente de aprobar urgentemente la Ley de Vivienda de la PAH, se requieren medidas fiscales en la dirección de hacer muy oneroso el mantenimiento de viviendas vacías, recuperar el impuesto de sociedades para las socimis, con tramos de desgravación de dicho impuesto, en función de la cantidad y calidad de sus alquileres, entendiendo calidad como duración, coste de los alquileres y otros.

Además, es imprescindible el incremento de la inversión pública en vivienda, y de la calidad de la misma, para ir constituyendo el inexistente parque de vivienda pública social y para alquiler.

## Artículo 24

# Menos solares vacíos y más vivienda pública<sup>86</sup>

**Redacción. La Vanguardia.**

**26/08/2018 13:20 | Actualizado a 26/08/2018 13:21**

Barcelona estrena un registro municipal de solares sin edificar. Una nueva herramienta para actuar ante la inactividad de los propietarios de solares y fincas privadas en desuso y destinarlos a ampliar el parque de vivienda pública de Barcelona.

Este instrumento ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona, y determina que se podrán inscribir en el registro aquellos solares y fincas que incumplan la obligación de edificar una vez vencido el plazo definido en el planeamiento vigente que, habitualmente, es de dos años.

A partir de este momento, el Ayuntamiento dispondrá de dos años para ejecutar la expropiación, compra o sustitución forzosa del solar y construir sus promociones de vivienda pública.

La medida incluye, también, incumplimientos de órdenes de ejecución de rehabilitaciones que se hayan requerido para garantizar la seguridad de personas o para proteger el patrimonio arquitectónico o cultural.

### **Un paso más para una vivienda accesible y asequible**

El nuevo registro de solares sin edificar se enmarca en la lucha contra la gentrificación en los barrios que se lleva a cabo desde el Gobierno municipal. La iniciativa se suma a dos medidas más aprobadas inicialmente en los últimos meses y que actualmente se encuentran en trámite.

Se trata de las modificaciones de planeamiento para obligar a que todas las promociones de más de 600 metros cuadrados que se hagan en la ciudad destinen un 30 % de la superficie a vivienda asequible y protegida, y para declarar toda la ciudad como área de tanteo y retracto con el objetivo de disponer del derecho de compra preferente en determinados edificios y solares. Esta última establece una de las normas, el plazo máximo de inactividad de dos años, sobre las cuales se desarrolla el registro de solares inactivos.

La puesta en marcha de este registro se basa en el artículo 117 de la Ley de Urbanismo de Catalunya, que habilita los municipios para velar por el cumplimiento de las obligaciones de edificar, conservar o rehabilitar que tiene cualquier propietario en terrenos con la calificación de solar, de edificaciones declaradas en ruina o de construcciones paralizadas o inadecuadas. Esta medida, por lo tanto, garantiza la construcción y la rehabilitación de las edificaciones, el derecho a una vivienda digna, y permite evitar la especulación de solares.

Esta medida, por lo tanto, garantiza la construcción y la rehabilitación de las edificaciones, el derecho a una vivienda digna, y permite evitar la especulación de solares.

Todas las actuaciones forman parte del Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025, para garantizar la función social de la vivienda y avanzar en la construcción de un servicio público de vivienda a la altura de las mejores prácticas de otras ciudades europeas.

---

<sup>86</sup> <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/barcelona-plus/20180826/451462623121/solares-vacios-vivienda-publica-barcelona-registro-expropiacion.html>

## Artículo 25

# El 10% de las viviendas públicas de la capital, 707 pisos, están vacías<sup>87</sup>

*Ismael G. Cabral. El Correo de Andalucía.*

**Sevilla. 27 ago 2018 / 19:20 h - Actualizado: 28 ago 2018 / 11:06 h.**

La cifra es cualquier cosa menos desdeñable. En total son 707 las viviendas públicas que se encuentran vacías según el diagnóstico realizado para el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación de Sevilla 2018-2023. Esto supone que el propio Ayuntamiento reconoce que el 10,42% de las viviendas públicas se encuentran sin estar ocupadas. «Un dato indignante ante la grave situación de acceso a la vivienda que tienen miles de personas en la ciudad», lamentó ayer la concejal de Participa, Cristina Honorato. «No podemos creernos que mientras se desahuciaba a cientos de personas en la ciudad en estos años, el Ayuntamiento no utilizara las viviendas públicas vacías existentes para resolver su problema habitacional por desconocimiento de ellas y de una falta de planificación», dijo ayer.

«Una muestra más de la total ausencia de una política pública de vivienda en Sevilla y de la falta de voluntad de poner en marcha las medidas aprobadas en diferentes plenos acerca de garantizar una vivienda digna a la gente», reconoció la edil. «Es evidente que la vivienda no es una prioridad de este gobierno, y al no serlo, la consecuencia es una falta de planificación y de gestión de recursos que paga caro la ciudadanía». Precisamente hace unos días, su formación ponía el foco sobre la existencia de cuatro veces más pisos turísticos en la ciudad que viviendas sociales de Emvivesa, así como que el consistorio hispalense destinó 0 euros del presupuesto municipal de 2017 a las partidas de vivienda.

Según denuncia Participa Sevilla, en el diagnóstico del Plan de la Vivienda no se ha realizado ningún análisis sobre la gestión del propio parque público de vivienda, ni se han ofrecido datos sobre el estado en que se encuentran. «En el Plan no hay ningún tipo de previsión sobre cuáles son los recursos necesarios para el correcto funcionamiento del parque público de vivienda. Y si nos encaminamos a aumentar el número de viviendas públicas, debemos analizar y garantizar los recursos para su gestión. Y eso no aparece por ningún lado», manifestó la portavoz adjunta de Participa.

La formación ha vuelto a insistir en la necesidad de recuperar las miles de viviendas vacías de particulares que existen en la ciudad en vez de apostar por seguir construyendo nuevas. Según el estudio municipal, existen 22.984 viviendas vacías en toda la ciudad, el 11% de ellas en el Casco Antiguo. «El programa de captación de viviendas vacías no está dando los resultados necesarios por la apatía y la falta de voluntad con que se está realizando. Ni se están poniendo los recursos necesarios a su disposición, ni se está difundiendo correctamente», concluyó Honorato.

### **El Ayuntamiento precisa que Emvivesa ya no tiene pisos libres**

Según el Consistorio en el número de viviendas públicas contabilizadas no solo estarían las de Emvivesa y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (Avra), también habría que incluir las de la Real Fundación Patronato de la Vivienda de Sevilla y las del Estado. Además, recuerdan que la inmensa mayoría del parque de vivienda español es de renta libre, no de vivienda social ni protegida. También puntualizaron que la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla ya no tiene viviendas vacías, motivo por el cual se han realizado

<sup>87</sup> <http://elcorreoweb.es/sevilla/el-10-de-las-viviendas-publicas-de-la-capital-707-pisos-estan-vacias-YX4462809>

recientemente las convocatorias de adquisición para alquiler social y de permuta. Solo habría, en el Polígono Sur, un número limitado de viviendas de Avra.

Emvisesa lanzó a finales de año la campaña «Sevilla llena, todos ganamos» con el objetivo de lograr alquilar o comprar en torno a 400 viviendas vacías en los próximos tres años sobre un parque de pisos que no son primera residencia en Sevilla de unos 23.000. Se abría entonces el plazo para la primera convocatoria de VPO dirigida a emigrantes retornados o unidades familiares que han tenido que salir de Sevilla en los últimos años con cuatro viviendas en Polígono Aeropuerto y Torreblanca.

En Sevilla se calcula que hay unas 23.000 viviendas que no se usan como residencia habitual. De este total, un 10 por ciento (2.300) son pisos que permanecen vacíos en la ciudad, según estima el plan municipal de vivienda del Ayuntamiento. Cualquier particular o entidad bancaria que cuente con un inmueble o varios –incluso podrían ser edificios completos– en la ciudad de Sevilla tanto de nueva construcción como de segunda mano. Emvisesa no abonará más de 98.000 euros y en caso de precisar obras de acondicionamiento o reforma, éstas no podrán superar el 50 por ciento de su valor de tasación con el límite de 25.000 euros.

## Artículo 26

# Andalucía 'blinda' las viviendas públicas y prohíbe su venta a empresas y 'fondos buitres'<sup>88</sup>

*Europa Press. Público*

**Sevilla. 28/08/2018 18:56 Actualizado: 28/08/2018 18:56**

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado este martes un decreto que tiene como objetivo reforzar y 'blindar' el carácter social del parque de viviendas de titularidad pública al prohibir la venta de este tipo de pisos a empresas privadas.

El denominado Decreto de Defensa de la Vivienda del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía busca adaptar la normativa a la situación actual del sector inmobiliario y aumentar las garantías para evitar que los pisos protegidos puedan acabar en manos de los denominados 'fondos buitres', con el consiguiente perjuicio para las familias con escasos recursos.

El portavoz del Ejecutivo andaluz, Juan Carlos Blanco, explicó así que, para ello, el texto prohíbe expresamente la venta de una vivienda propiedad de cualquier administración pública a personas jurídicas.

De esta forma, el gobierno regional asegura dar carta de naturaleza legal a una medida que asegura ya aplica en la práctica, pues nunca ha realizado este tipo de operaciones con entidades privadas con ánimo lucrativo.

### **Agentes sociales**

El decreto aprobado, que ha contado con una amplia participación de los agentes sociales a través del Observatorio Andaluz de la Vivienda, incorpora también medidas que garantizan el cumplimiento de la función social de los pisos protegidos.

Entre ellas, define con más detalle quiénes pueden ser titulares de viviendas protegidas y en qué situaciones puede acceder a la misma, fijando nuevos mecanismos para asegurar que sean siempre domicilio habitual y permanente de las familias adjudicatarias.

De este modo, la norma establece que se beneficien de este tipo de pisos personas físicas, nunca las jurídicas (empresas), si bien exceptúa a las entidades sin ánimo de lucro, que podrán ser arrendatarias siempre que los usuarios finales pertenezcan a colectivos con especiales dificultades para el acceso a una vivienda.

### **El problema del alquiler turístico**

Por otra parte, el texto generaliza la posibilidad de las administraciones de ejercer el derecho de tanteo y retracto a cualquier vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, con independencia del plan en cuyo marco se haya calificado.

Además, ante el incremento del precio de los alquileres como consecuencia del fenómeno del alquiler turístico, el decreto refuerza la obligación de que el inmueble sea para las familias autorizadas y no para terceras personas.

Asimismo, como novedad, permitirá realizar en la vivienda alguna actividad económica, siempre que sea la residencia habitual y permanente de quien la ejerza.

---

<sup>88</sup> <https://www.publico.es/sociedad/vivienda-social-andalucia-blinda-viviendas-publicas-prohibe-venta-empresas-fondos-buitre.html>

De igual forma, establece que no se considerarán adjudicaciones las permutas y traslados entre viviendas protegidas de titularidad de un mismo promotor. En consecuencia, esos procesos no estarán sometidos a los registros municipales de demandantes.

Finalmente, el decreto también modifica el reglamento de estos registros, en vigor desde 2012, para dar prioridad en los procesos de adjudicación a personas inscritas promotoras de cooperativas de viviendas y no, como venía ocurriendo hasta ahora, a demandantes que manifiestan su interés en formar parte de ellas.

## Artículo 27

# Emvisesa compra por un millón de euros 18 viviendas para fines sociales<sup>89</sup>

ABC (@abcdesevilla)

Sevilla. Actualizado: 30/08/2018 13:15h

La empresa municipal de la vivienda de Sevilla (Emvisesa) ha resuelto la adjudicación del contrato de compraventa de 18 de las viviendas, que le han sido ofrecidas en su primer programa de captación de viviendas vacías en compra, para lo que se realizará una inversión total de 1.043.684 euros, más los gastos e impuestos correspondientes, al objeto de «cubrir las necesidades sociales» de la ciudad.

Para el delegado de Bienestar Social y Empleo, Juan Manuel Flores (PSOE), dicha iniciativa «se trata del cumplimiento de otro compromiso más de este gobierno con una convocatoria que ha tenido una buena respuesta de la población y que viene a incorporar al parque de viviendas nuevos pisos para cubrir las necesidades sociales de Sevilla, dado que el parque público municipal se encuentra ya completamente ocupado».

Así, según informa el Ayuntamiento hispalense en nota de prensa, tras la adjudicación de más de 600 viviendas durante el presente mandato municipal, Emvisesa tiene ocupada la totalidad de su parque de viviendas, no disponiendo de viviendas libres.

### Ampliación parque viviendas

Y, por eso mismo, la estrategia de ampliación «urgente» del parque público de viviendas y el nuevo Plan Municipal de Vivienda de Sevilla (PMVS), establecen distintas iniciativas de intervención en el sector de la vivienda para «favorecer el acceso por parte de la ciudadanía y dar respuesta a los distintos tipos de necesidades de la población, entre las que se encuentra la captación de viviendas vacías».

Estas 18 viviendas, distribuidas por distintos barrios de la ciudad, se suman así a las 63 obtenidas por el proyecto de la permuta del solar de Ramón Carande que ya han sido entregadas al Consistorio, así como a las logradas a través del programa de captación en alquiler y a los acuerdos suscritos con entidades bancarias.

De hecho, el objetivo es continuar con esta línea, tal y como prevé el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que establece una financiación superior a los once millones de euros para los diferentes programas de captación en compra por parte de Emvisesa, la Gerencia de Urbanismo, Patrimonio Municipal y financiación externa, así como captar entre 15 y 50 viviendas anuales entre 2018 y 2023.

### Captación viviendas vacías

Emvisesa, por su parte, ya se encuentra ultimando una nueva campaña de captación de viviendas vacías en compra que estará permanentemente abierta, de forma similar al programa de captación de viviendas vacías en alquiler, una operación que ya fue aprobada en el último Pleno municipal y se están cerrando las bases para su aprobación en las próximas semanas.

---

<sup>89</sup> [https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829\\_noticia.html](https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emvisesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829_noticia.html)

Tales medidas facilitan la ampliación inmediata del parque municipal mientras culminan otras medidas previstas en el PMVS, como la promoción de más de mil viviendas protegidas, a través de nueva construcción y rehabilitación.

## Artículo 28

# El 10% de las viviendas sociales del Gobierno regional no son usadas para su fin<sup>90</sup>

**Roberto Bécares. El Mundo.**

**Madrid. 05/09/2018 13:47**

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid tiene un total de 1.998 viviendas okupadas ilegalmente, lo que supone un 8,55% del total, que asciende a 23.354. Este número de casas se suman a las 533 que se encuentran vacías, por lo que en total hay 2.531 viviendas del Gobierno regional que no están siendo usadas para el fin que se construyeron.

La cifra de las casas okupadas consta en una respuesta parlamentaria del Gobierno regional al diputado socialista Daniel Viondi, que tilda de "ineficaz" la gestión de la vivienda de la Comunidad de Madrid, cuando en la actualidad hay 7.400 "demandantes de especial necesidad" y otros 40.000 solicitantes de vivienda social en la región.

"Cuando miles familias especialmente necesitadas llevan años esperando una vivienda social de la Comunidad de Madrid, cuando más crecen los precios de alquiler en Madrid y la compra sigue siendo inaccesible, el gobierno regional tiene 2.500 viviendas vacías o ocupadas ilegalmente", ha declarado.

De acuerdo a datos de la Oficina de la Vivienda okupada, realizado por la Delegación del Gobierno en diciembre de 2017, la Agencia de la Vivienda de la Comunidad de Madrid tiene más del 50% de las casas okupadas en toda la región, ya que su número asciende a 3.850.

Un 79% de las okupaciones están vinculadas a actividades delictivas y un 21% a motivos económicos o sociales.

### **La Comunidad lo niega**

El Gobierno regional, por su parte, ha negado que haya pisos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad vacíos -cuando los datos publicados en su día por este medio eran oficiales-, y trabaja por buscar una solución a las casas que se encuentran ocupadas ilegalmente, casos que están denunciados judicialmente y de los que se ha informado en varias ocasiones a la Delegación del Gobierno, a la que se entregó un mapa de pisos ocupados y de zonas de más conflictividad.

Fuentes de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda han explicado a Efe que, a fecha de julio de este año, había 1.998 pisos de la Agencia de Vivienda Social ocupados ilegalmente, y en cada uno de los casos la Comunidad ha puesto una denuncia, por lo que la resolución depende de organismos judiciales.

Con todo, se trata de un tema que preocupa a la Consejería, que se reunió en seis ocasiones con la anterior Delegación del Gobierno, y en su última cita le entregó un informe elaborado por técnicos de la Consejería en el que se detalla el mapa de los pisos ocupados y las zonas de la región donde más casos conflictivos se repiten.

La intención es que mientras se esperan las resoluciones judiciales de las ocupaciones se puedan seguir buscando otras soluciones de la mano de la Delegación del Gobierno, con cuya nueva dirección quiere reunirse la Consejería para seguir abordando esta cuestión.

---

<sup>90</sup> <https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/05/5b8fbc66468aebd30e8b4577.html>

## Artículo 29

# El BCE avisa de que la próxima crisis estará ligada al mercado inmobiliario<sup>91</sup>

*Economía. eldiario.es.*

**Madrid. 05/09/2018 - 14:22h**

La presidenta del Consejo de Supervisión del Banco Central Europeo (BCE), Danièle Nouy, ha alertado de que la próxima crisis económica en Europa estará ligada al mercado inmobiliario. "Lo único que sabemos seguro es que habrá una nueva crisis. Pero no sabemos cuándo o por qué emergerá", ha afirmado en una entrevista con la agencia de noticias letona 'Leta' que se puede consultar en la web del BCE.

Nouy realiza estas afirmaciones generales sobre la posibilidad de una nueva crisis en Europa. Al ser preguntada por el caso concreto de los países bálticos, afirma que la entidad supervisora tiene "algunas preocupaciones" al observar el crecimiento "sustancial" del mercado inmobiliario tanto en términos de precios como de volumen de transacciones.

"En mi opinión, el uso de tipos variables supone un riesgo, al no haber garantías de que cuando estos tipos suban los beneficios de las empresas o los sueldos de la gente se eleven también. Pero su cuota hipotecaria sí lo hará", recalca. "Seguiremos de cerca los desarrollos del mercado inmobiliario. Esto no solo afecta a Letonia y a los países bálticos, también a otros países". Al respecto, recuerda que varias entidades escandinavas operan en estos territorios ex-soviéticos.

El precio de la vivienda en la capital letona, Riga, creció un 9% en 2017. Por comparar con España, el coste de la vivienda se elevó un 17% en Madrid, que lideró las subidas nacionales (la media fue de un 4,3%).

### **"La próxima crisis la causará el mercado inmobiliario"**

A nivel europeo, la reguladora europea ha indicado que sospecha que la próxima crisis la causará el mercado inmobiliario. "¿Qué puede causar la próxima crisis? No lo sé, pero sospecho que podría ser el mercado inmobiliario", reflexiona Nouy.

"Muchas de las crisis anteriores han estado relacionadas con el mercado inmobiliario, aunque no sea de manera directa", ha subrayado.

No obstante, Nouy ha asegurado que, gracias a que el Mecanismo Único de Resolución está en marcha, los bancos están "mucho mejor preparados" para afrontar un 'shock' económico, ya que los mecanismos de gestión de crisis son "más fuertes" que hace una década.

"Debemos estar preparados para una crisis, y solo hay una regla: que los bancos estén sanos y salvos. Esto significa que tengan suficiente capital y de la suficiente calidad".

---

<sup>91</sup> [https://www.eldiario.es/economia/BCE-proxima-tesis-mercado-inmobiliario\\_0\\_811219323.html](https://www.eldiario.es/economia/BCE-proxima-tesis-mercado-inmobiliario_0_811219323.html)

*Artículo 30*

## **Fomento anuncia medidas para blindar la vivienda protegida frente a los "fondos especulativos"**<sup>92</sup>

*Servimedia. El Economista.*

**06/09/2018 - 10:52**

El Consejo de Ministros aprobará este viernes medidas para blindar la protección de las viviendas sociales y "evitar que fondos especulativos puedan vaciar de contenido la función social de la vivienda protegida", según ha anunciado este jueves el ministro de Fomento, José Luis Ábalos.

En los últimos tiempos, y debido en parte a la renovada demanda habitacional, la vivienda protegida ha sido objeto de prácticas especulativas destinadas al lucro. Atajar este fenómeno es una de las metas del nuevo titular de Fomento, así como combatir el alza de precios del alquiler provocado por la coyuntura inmobiliaria y el 'boom' del alquiler turístico.

Durante una conferencia en el Foro de la Nueva Economía, que organiza Nueva Economía Fórum, Ábalos ha dicho que llevará este viernes al Consejo un "informe sobre política de vivienda" con esas medidas de "blindaje" a la vivienda protegida, y que también incluirá una "oferta significativa de vivienda de alquiler asequible".

Además de la vivienda social, Ábalos ha defendido que garantizará el derecho efectivo a una vivienda digna en el marco de una estrategia nacional sobre vivienda, y ha asegurado que ya existe un grupo interministerial trabajando en medidas "específicas" en este ámbito. Entre ellas, se incluyen reformas legales dirigidas a la regulación de elementos del contrato como plazos, prórrogas, el marco fiscal o el alcance del contrato de temporada, con el fin de revertir la situación del alquiler en España.

### **Oferta "significativa" de vivienda "asequible"**

El titular de Fomento, en su compromiso por lanzar al mercado una oferta "significativa" de vivienda "asequible", ha instado a la colaboración entre el sector público y el sector privado, y ha remarcado que la actividad social no está reñida con la actividad económica. "Para ser eficaces, hay que ser rápidos", ha asegurado Ábalos, haciendo referencia a que el Gobierno deberá tomar iniciativas ya iniciadas por otras administraciones.

En concreto, Fomento quiere estudiar la posibilidad de aportar financiación pública para la reforma de pisos de grandes tenedores, como bancos y fondos de inversión, a cambio de que estos alquilen las viviendas a un precio por debajo de mercado, con el fin de que puedan salir al mercado 20.000 viviendas más de alquiler asequible.

El ministro también anunció que antes de fin de año el Consejo de Ministros aprobará un informe sobre la seguridad en el transporte y también lo que denominó una "agenda urbana" española.

---

<sup>92</sup> <https://www.eleconomista.es/noticias-amp/9369769/Fomento-anuncia-medidas-para-proteger-la-vivienda-prottegida-de-fondos-especulativos>

## Artículo 31

# Décadas de espera por una casa en Estocolmo<sup>93</sup>

**Daniel Castaño. Belén Domínguez Cebrián. El País.**

**Estocolmo 8 SEP 2018 - 10:15 CEST**

“Y tú ¿dónde vives?”. En Suecia —especialmente en grandes ciudades— esta inocente pregunta dispara directamente contra una de las principales causas de estrés en la vida del ciudadano de clase media: el acceso a la vivienda. Conseguir un sitio que se pueda llamar hogar es una misión casi imposible en un mercado inmobiliario que cabalga entre el intervencionismo del histórico presidente socialista Olof Palme y el capitalismo salvaje de la nueva economía digital. Ante las elecciones de este domingo y con un joven electorado al que seducir, el tema de la vivienda se ha hecho también un hueco en la campaña electoral.

Jenny Carlin creció en una gran casa de campo en medio de la nada. Pero ahora, esta doctora de 38 años y madre de dos niñas se siente “frustrada” porque es imposible conseguir un piso grande en Estocolmo, a pesar de que la familia cuenta con dos buenos salarios. La “peor burbuja inmobiliaria” —como la calificó Bloomberg— que vive el país escandinavo desde los años noventa ha llevado los precios a superar los 10.000 euros por metro cuadrado. Pero ese no es el único problema.

Para lograr un piso de alquiler en un suburbio alejado y poco atractivo como Tumba (sureste de Estocolmo) hay que esperar de ocho a doce años en una lista de espera regulada por las autoridades. Pero para un piso de dos habitaciones en Södermalm, la isla de moda del centro de Estocolmo, requiere como mínimo una paciencia casi infinita: al menos 20 años. La Agencia Nacional de Construcción, Planificación y Hogar (Boverket) achaca la increíble subida del alquiler a dos factores: la creciente inmigración —en 2015 llegaron de golpe al país más de 200.000 solicitantes de asilo— y el éxodo del campo a la ciudad. En definitiva: poca oferta, mucha demanda.

El peculiar mercado de alquiler —en el país no existen las populares páginas web donde los particulares buscan un alquiler de primera mano— gira en torno a una interminable lista de espera para acceder a un piso. Y los Carlin, a pesar de tener posibilidades económicas, se han visto de momento obligados a quedarse en un apartamento donde ya no caben y convertir el pequeño vestidor —con ventana, eso sí— en un dormitorio. “A las niñas les parece muy divertido”, bromea Jenny.

Los políticos han visto un filón en un tema desde hace años omnipresente en las conversaciones entre familiares y amigos. Una encuesta reciente de Kantar Sifo reveló que el principal problema para los suecos era la sanidad y el segundo la educación. El acceso a la vivienda se encontraba en el 13º puesto de preocupaciones, algo que puede resultar casi irrelevante. Pero han sido los socialdemócratas del primer ministro, Stefan Löfven, los que han recogido el guante y han hecho de la estadística, política. Bien es cierto que hasta la mismísima Comisión Europea urgió al Ejecutivo sueco a solucionar el problema. Löfven, desde 2016, lo tiene claro: hay que construir más casas.

La capital de las 14 islas no solo representa con sus 950.000 habitantes casi el 10% de la población del país, sino que es un foco de atracción para estudiantes. Las autoridades han comenzado un plan para fabricar casas en cadena y poder llevarlas a cualquier sitio, cuenta Brigitta Frejd, representante de Boverket desde su sede en Karskrona, al sur del país. La institución asegura que Suecia necesita construir unas 600.000 casas para 2025, según recogió Bloomberg la semana pasada.

<sup>93</sup> [https://elpais.com/internacional/2018/09/07/actualidad/1536335485\\_927800.html](https://elpais.com/internacional/2018/09/07/actualidad/1536335485_927800.html)

Según la percepción de los ciudadanos, explica Toivo Sjören, de Kantar Sifo, los socialdemócratas mirarán mejor por sus intereses en el tema de la vivienda. Peter Eriksson, ministro de Vivienda de Los Verdes (socios de Gobierno con los socialdemócratas), reconoció también que el centenario partido es el que ha puesto sobre la mesa este tema en plena campaña. Y es que la sanidad, desliza Sjören, "no moviliza votantes" en Suecia.

### **Mercado paralelo**

William y Lulú son un matrimonio sueco-mexicano. Y su hijo Elio, de cuatro años, también duerme en el armario-vestidor de un apartamento con un único espacio en otra de las zonas más demandadas de la capital. "Ahora estamos intentando intercambiar nuestra casa con otra persona que tenga un piso más grande a través de una página web que nos pone en contacto". En esa plataforma se encuentran desde jubilados que necesitan reducir sus gastos y buscan pisos más pequeños, hasta familias que no desisten en su búsqueda del milagro: conseguir un piso más grande. Es un mercado inmobiliario paralelo. Si logran concretar un cambio de apartamentos, ambas familias abandonarán con todas sus pertenencias sus respectivos pisos el mismo día y a la misma hora para intercambiarse las llaves y dirigirse a su nuevo hogar.

Además, Estocolmo también se ha convertido en una suerte de Silicon Valley del Báltico donde han nacido empresas como Spotify o el videojuego Minecraft. Un denso tejido de fondos de inversión y la velocidad de crecimiento de estas compañías no hacen sino acelerar la fuerza que atrae a programadores y profesionales digitales de todo el mundo. "Somos conscientes de que el problema de acceso a la vivienda afecta a trabajadores cualificados", admite Mikael Nordström, experto en Boverket. Falta mano de obra y la escasez de viviendas —o las dificultades para acceder a ellas— está frenando la llegada de talento al país.

## Artículo 32

# Más de 4.500 nuevas viviendas de alquiler asequible<sup>94</sup>

*El Periódico.*

**Barcelona - Domingo, 09/09/2018 a las 13:08 CEST**

El derecho a un hogar digno y adecuado es una prioridad de las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, que mantiene activos 72 solares públicos para construir 4.644 viviendas, que se destinarán, en gran parte, al alquiler asequible, y para seguir ampliando el parque de pisos públicos en la ciudad.

La activación de las nuevas promociones públicas se enmarca en el Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025, y los datos actuales señalan un nivel de producción nunca visto hasta el momento con relación a la nueva construcción de vivienda destinada al alquiler público en la ciudad. Con todas las actuaciones previstas, el Gobierno municipal incrementará en seis años un 50 % el parque público de alquiler asequible en la ciudad.

### Los 72 proyectos avanzan

Los 72 proyectos se han acelerado en los últimos años, y se prevé que el 80 % de los pisos públicos que se construirán serán de alquiler asequible.

Del total de promociones hay once con la obra ya acabada, que equivalen a 648 pisos, algunos de los cuales ya se han entregado, y en otros casos se están realizando los trámites para entregarlos a las familias adjudicatarias.

En trece solares públicos las obras se han iniciado o están ya licitadas para construir 574 pisos. En el paquete de proyectos se incluyen tanto los que se encuentran en proceso de adjudicación de la obra a la empresa que lo tiene que sacar adelante como los que ya se han construido.

En 29 de los solares ya se ha iniciado el concurso público para escoger las empresas que elaborarán el proyecto ejecutivo y las obras para generar 2.331 nuevas viviendas. Finalmente, hay 19 promociones más en fase de preparación, y ya se han iniciado los trámites para poder desarrollar los concursos de adjudicación para construir 1.091 pisos nuevos.

### Más viviendas asequibles a medio plazo

Aparte de los 72 solares mencionados, se está trabajando con 52 solares más para activar la construcción de pisos a medio plazo, que se encuentran en diferentes fases de gestión urbanística para garantizar que se destinen al servicio del derecho a la vivienda.

Además, se han identificado trece solares municipales de vivienda libre reservados para futuros intercambios para vivienda protegida y equipamientos públicos, de los cuales saldrían 250 pisos nuevos.

Con la finalidad de hacer crecer todavía más el parque público de vivienda y ponerlo a la altura de otras ciudades europeas, se espera otorgar la condición de solar a un conjunto de suelos pendientes de planeamiento para destinarlos, también, a construir vivienda pública. La mayoría de estos solares se encuentran en zonas de transformación de la ciudad, como la Marina, el 22@ y la Sagrera.

---

<sup>94</sup><https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180909/mas-de-4500-nuevas-viviendas-de-alquiler-asequible-7025593>

### **Recursos municipales para el impulso de la vivienda de alquiler**

El crecimiento del parque de alquiler de vivienda sumará, en 8 años, tantos pisos nuevos de alquiler público como los que se crearon a lo largo de los últimos 80 años, y se trata de un proceso que se está llevando a cabo mayoritariamente (95 %) con recursos municipales y el apoyo de la banca pública europea, ya que la participación de la Generalitat de Catalunya y del Estado es la más baja desde 1981.

### **Más actuaciones a favor de la vivienda pública**

Aparte de la promoción de obra pública y la gestión del suelo, el Ayuntamiento ha impulsado la adquisición de vivienda a través de diversos instrumentos previstos en la legislación vigente, como el tanteo y retracto, la compra directa o la cesión del usufructo.

En este contexto se han comprado 531 viviendas, y 251 se encuentran en proceso de compra. Se prevé que a final del mandato se superarán las 750 adquisiciones y se habrá invertido, con recursos exclusivamente municipales, 70 millones de euros.

Además, se han tomado medidas que también corresponsabilizan el ámbito privado. Por una parte, la creación de un registro municipal de los solares privados sin edificar en la ciudad permitirá sancionar la inactividad de los titulares y destinarlos a la construcción de pisos públicos. Esta medida permitirá al Consistorio comprar los suelos que superen el plazo de inactividad, generalmente de dos años, y construir vivienda asequible.

Por otra parte, se están tramitando dos modificaciones de planeamiento para fijar un 30 % de vivienda asequible en las promociones residenciales de más de 600 metros cuadrados, y se declara toda la ciudad como área de tanteo y retracto con el fin de disponer de derecho de compra preferente en determinados edificios y solares.

### Artículo 33

## El Govern habilita 117 pisos en cinco pueblos tal como hace el sistema danés de vivienda social<sup>95</sup>

Ultimahora.es

J. Socies | @JSocies | Part Forana | 09/09/2018

Por primera vez en Balears se ha introducido el sistema de vivienda social que se aplica en Dinamarca. El programa impulsado por el Ibavi fomenta las cooperativas de vivienda. Esta es una manera de acceder a un piso con un régimen diferente al de la propiedad o el alquiler. Para esta primera propuesta se habilitarán 117 pisos en los municipios de Manacor (11), Lluçmajor (20), Vilafranca (21), Santa Maria (23) y Son Servera (42).

Esta misma semana se han realizado las primeras reuniones informativas para conocer el interés entre los ciudadanos para participar en este programa que el Govern ha llamado Cohabita. Con este sistema de vivienda no especulativa el Ibavi cede el uso del solar público, durante un periodo de 75 años, prorrogable a un máximo de 99, y la cooperativa constituida sin ánimo de lucro asume la propiedad del derecho de superficie del suelo y construye los inmuebles, mientras las personas socias de la cooperativa tienen el derecho de uso. Ello, además, les supone un ahorro del 20 por ciento en el precio medio de la vivienda.

### Requisitos

Los cooperativistas deben realizar la aportación inicial retornable de entre 15.000 y 20.000 euros y después cumplir con una renta mensual de 400-500 euros. Las personas interesadas deben cumplir una serie de requisitos; inscribirse en el registro de demandantes de vivienda de protección oficial de las Balears, no tener una residencia en propiedad, estar de acuerdo con los objetivos del proyecto y con las normas de convivencia de la cooperativa y no superar el nivel de ingresos máximo establecido.

El proyecto presentado este verano y que ahora inicia sus pasos se ha marcado un plazo máximo de cuatro años para concluir las distintas viviendas en los cinco municipios. Los solares habilitados por el Ibavi se ubican dentro del casco urbano de los municipios, en la calle es Cós, número 53 de Son Servera; en la calle es Molí Nou, número 1 de Vilafranca; en la calle de Lleó XIII, número 15 de Manacor; en la calle Grup Escolar, número 73 de Lluçmajor, y, finalmente, en la calle Balanguera, número 17 de Santa Maria.

Tras la formación de las cooperativas por parte de los interesados se establecerá un sistema de gobernanza horizontal, en el cual los estatutos y el reglamento interno regulan el buen funcionamiento de cada cooperativa y bloque de viviendas. La fórmula es una persona socia, un voto. Además, el reglamento interno de la cooperativa es el documento más personal y donde se incluyen las normas de convivencia de acuerdo con los ideales del grupo y el equipamiento de la promoción.

---

<sup>95</sup> <https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2018/09/09/1024251/govern-habilita-117-pisos-cinco-pueblos-tal-como-hace-sistema-danes-vivienda-social.html>

#### Artículo 34

## Azora levanta 750 millones para comprar 10.000 viviendas que destinará a alquiler<sup>96</sup>

**EC. El Confidencial.**

**10/09/2018 12:19 - Actualizado: 10/09/2018 19:48**

El apetito por el alquiler está en pleno auge. Si hace apenas una semana trascendía que Catella Asset Management Iberia, filial española de la gestora de fondos sueca, prevé duplicar su cartera de vivienda en alquiler en España, hasta alcanzar las 2.000 unidades en 2020, ahora es Azora, pionera en el sector del alquiler de viviendas en España desde 2004, la que, tras aplazar su salida a bolsa hace unos meses, ha anunciado la captación de 750 millones para invertir en 10.000 viviendas que estarán destinadas al arrendamiento.

En concreto, Azora ha creado una joint venture con CBRE Global Investment Partners (CBRE GIP) y Madison International Realty (Madison) que arranca con una cartera de 6.458 viviendas en España con un valor de activos de 870 millones de euros. El 70% de las unidades se encuentran situadas en Madrid y sus alrededores y el resto en otras ciudades clave de España. Este vehículo surge de la recapitalización de Lazora, otro vehículo gestionado por Azora y será la base sobre la que continuar creciendo.

Azora, con más de 13.000 viviendas de alquiler bajo gestión, será la responsable de la inversión y gestión integral del vehículo, con el objetivo de alcanzar al menos las 10.000 unidades en los próximos 2-3 años. Además, la compañía de Concha Osácar y Fernando Gumuzio, ha adquirido una participación minoritaria en el mismo.

"Hemos mantenido esta cartera de 6.458 unidades en alquiler durante 15 años, proporcionando durante todo este tiempo soluciones de vivienda a miles de familias. En lugar de optar por la liquidación y venta de estas unidades, a través de esta asociación estratégica con CBRE GIP y Madison no solo hemos encontrado la fórmula para mantener estas viviendas disponibles para las familias, sino que vamos a incrementar la inversión en productos de alquiler para construir una nueva oferta a largo plazo", ha señalado Javier Rodríguez-Heredia, socio de Azora y responsable del área residencial.

"Sin duda, hemos creado una plataforma de inversión única para liderar el futuro del mercado residencial de alquiler en España, combinando las sólidas capacidades de inversión de CBRE GIP y Madison con las habilidades de Azora para invertir, gestionar y operar carteras residenciales. Es clave fomentar la creación de este tipo de plataformas que dediquen recursos a largo plazo a proporcionar productos de alquiler estables en el tiempo. Este es el único modo eficaz de aliviar las tensiones que están aparecido recientemente en el mercado de alquiler español debido a la falta de equilibrio entre una demanda creciente y una oferta cada vez menor", añade.

### **La joint venture arranca con una cartera de 6.458 viviendas con un valor de 870 millones**

"El mercado residencial en España está muy fragmentado, por lo que esta cartera y su tamaño son únicos para actuar como un importante consolidador en el sector. Esta inversión incrementa la exposición de CBRE GIP al sector residencial en Europa a más de 2.500 millones de euros y está en línea con nuestra estrategia clave: seguir las tendencias demográficas y de desarrollo inmobiliario en mercados con escasez de producto", señala Alexander van Riel, Head of Europa Continental en CBRE Global Investment Partners.

<sup>96</sup>[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-10/azora-alquiler-viviendas-pisos-cbre-global-investors-madison\\_1613679/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-10/azora-alquiler-viviendas-pisos-cbre-global-investors-madison_1613679/)

Por su parte, Derek Jacobson, Co-Chief Investment Officer en Madison International Realty, asegura que “esta inversión representa una oportunidad única para adquirir una cartera residencial de gran escala y alta calidad ubicada principalmente en la capital española. Tenemos una sólida experiencia de inversión y gestión residencial en EEUU que aportaremos para hacer crecer este proyecto. Esta es nuestra primera joint venture con CBRE GIP y Azora y refleja nuestra estrategia de asociarnos y construir relaciones sólidas con empresas especialistas, donde podemos combinar su experiencia y acceso al mercado local con nuestra propia disciplina y enfoque inmobiliario”.

*Artículo 35*

## **El precio de la vivienda bajó un 4,5%, la primera caída en casi dos años<sup>97</sup>**

**EFE. El Mundo**

**Madrid. 11/09/2018 11:22**

El precio de la vivienda se situó en julio en una media de 1.376 euros por metro cuadrado, el 4,5 % menos que un año antes, con lo que este indicador se anotó su primer retroceso desde agosto de 2016, según datos del Consejo General del Notariado, que apuntan a que las compraventas subieron el 4 %.

Durante el séptimo mes del año, en España se registraron 52.014 transacciones sobre vivienda, el 0,6% más que un año antes en términos corregidos (descontada la diferencia de días festivos).

Por tipología y de vuelta a la serie original, la venta de pisos subió el 2,2 %. En el mercado libre, el aumento fue del 2,9 %, gracias a que la venta de segunda mano subió el 4,6 % y compensó el retroceso del 11,7 % registrado en la obra nueva. En el caso de viviendas unifamiliares, la compraventa registró un incremento interanual del 11,2 %.

El precio medio de las transacciones se redujo el 4,5%, lastrado por el descenso del 5,5% registrado en los pisos, ya que, en el caso de los chalés, el precio se incrementó el 1,3%.

En el caso del mercado libre, el precio de los pisos de segunda mano bajó el 5,9 % (1.506 euros/m<sup>2</sup>), mientras que el de los de obra nueva repuntó el 5,1% (2.049 euros/m<sup>2</sup>).

La compraventa de otros inmuebles subió el 4,4%, hasta las 12.305 operaciones, de las que el 39,2% correspondió a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones se situó en 220 euros, el 4,1 % inferior al de julio de 2017.

Durante el mes de julio, se constituyeron 34.295 nuevos préstamos hipotecarios, el 5,7% más que un año antes, con una cuantía media de 189.193 euros, el 1,4% más.

Las hipotecas destinadas a la adquisición de un inmueble repuntaron el 10,4% (26.706 préstamos), en tanto que los destinados a la construcción descendieron el 17,1% (681 préstamos) y los solicitados para financiar actividades empresariales retrocedieron el 6,3% (409 operaciones).

---

<sup>97</sup> <https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/11/5b9788c9ca4741606c8b463e.html>

## Artículo 36

# El Gobierno quiere evitar que la vivienda pública acabe en el mercado libre al cabo de unos años<sup>98</sup>

Marina Estévez Torreblanca. *eldiario.es*

13/09/2018 - 21:05h

El Gobierno quiere impulsar una ley básica en materia de vivienda que se aplique en todo el país. Entre los objetivos, dotar a la vivienda de rango de servicio público y blindar su función social, según lo declarado por Pedro Sánchez, que ha llamado a un pacto de estado en estas políticas. "Vamos a impulsar una Ley de Vivienda para asegurar a todas las personas el derecho a un lugar digno en el que desarrollar su proyecto de vida, para impedir que se trate como un bien especulativo", dijo esta semana. En dicho contexto, anunció que se prohibirá la venta de vivienda pública a fondos buitres.

Otro de los cambios legislativos que se proyectan es que la vivienda de protección pública (VPO, VPP...) construida sobre suelo público no acabe pasando al mercado libre, explican a *eldiario.es* fuentes del Ministerio de Fomento. Se trata de un cambio que afectaría a las nuevas viviendas que se construyan, no a las actuales. Entre otras cosas, este tipo de soluciones habitacionales dejarán de perder la calificación pasado un determinado número de años, como ocurre ahora.

Las leyes de vivienda son competencia de las Comunidades Autónomas. Lo que pretende el Ejecutivo es fijar unos parámetros básicos de igualdad de todos los españoles en el derecho a la vivienda, sin entrar en colisión con las normas autonómicas, aseguran. En la futura ley básica se enmarcan iniciativas que se han ido conociendo como la promoción de 20.000 viviendas para alquiler público, subir de 3 a 5 años la extensión de los contratos de alquiler, elevar la calidad mínima de las viviendas o facilitar la salida de los hogares deshabitados al mercado.

## España podría tener 7 millones de viviendas públicas

Hace décadas que las administraciones subvencionan la construcción de viviendas de protección oficial en España, que se van incorporando al mercado privado. Tradicionalmente el plazo de duración de la calificación ha oscilado según las comunidades autónomas: para algunas, 30 años (Andalucía, Aragón) o 20 (Extremadura, Rioja). Otras, como la Comunidad de Madrid, presenta plazos de 15 años en algunos casos. Vencido este plazo pueden volver al mercado libre –también pueden desclasificarse antes bajo ciertos criterios y sólo en algunas comunidades–, recuerda el investigador social Mario Espinoza Pino.

Unidos Podemos–En Comú Podem–En Marea lleva tiempo reclamando un parque de vivienda pública en España que sirva para dar respuesta a los colectivos que lo necesiten y que también colabore a controlar los precios desbocados.

Esta política de estímulo de la propiedad, frente a la promoción destinada mayoritariamente al alquiler que se lleva a cabo en otros países de Europa, ha colocado a España a la cola en porcentaje de vivienda pública del continente (entre un 1,5 y un 2,5% del total, según distintos cálculos y en ausencia de cifras oficiales).

De no ser así, gozaríamos hoy de un parque protegido de cerca de 7 millones de unidades de inmuebles en España, –casi el 40% del parque de viviendas principales– según explica el estudio "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo", de Carme Trilla Bellart y Jordi Bosch Meda.

<sup>98</sup> [https://www.eldiario.es/economia/VPO-construida-publico-proteccion-pasados\\_0\\_814018734.html](https://www.eldiario.es/economia/VPO-construida-publico-proteccion-pasados_0_814018734.html)

Presentado en la Fundación Alternativas hace unos meses, este informe calcula que España necesita 1,5 millones de viviendas para alquiler social. Recalcan que, en España, la propiedad del suelo, la actividad urbanizadora, la promoción residencial y la propiedad del parque de viviendas existente se hallan mayoritariamente en manos privadas. "De hecho, el marco legislativo históricamente ha favorecido la actuación de estos operadores privados", subrayan. España cuenta con el mayor parque de viviendas en propiedad per cápita de toda la Unión Europea.

### **Consecuencias de la liberalización de vpo**

Mario Espinoza opina que "para responder las necesidades habitacionales de la población y poner freno a las burbujas, lo ideal sería que la administración gestionase un parque de viviendas protegidas con carácter permanente, centrado en el alquiler social". Su impresión es que si se sostuviese una política de vivienda protegida de duración permanente se incidiría en la regulación de precios y además "se podría atender a la situación de urgencia habitacional que padece todo el país".

Las figuras de las VPP o VPO han tendido a perder su antigua definición a lo largo de los distintos ciclos inmobiliarios, advierte. Por ello, "lo ideal sería evitar la liberalización de este parque y que el Estado pudiese gestionarlo de forma permanente". Su apuesta es que existiendo un parque vacío "tan desmesurado", no haría falta acudir a la construcción y podrían buscarse fórmulas para darle un uso protegido desde la administración pública.

Más cauta sobre la medida de evitar la liberalización de vivienda protegida se muestra Elena López, la coordinadora del área jurídica de Provivienda. Esta organización no gubernamental lleva desde 1989 mediando entre población con dificultades de acceso a la vivienda, propietarios e instituciones. Recalca que el mantenimiento de este tipo de domicilios es costoso y que en el caso de que los inquilinos no sean propietarios en algunos casos cuidarán menos el parque.

También aboga por que las ONG puedan alquilar viviendas protegidas para ser las encargadas de hacer un seguimiento. En estos momentos las personas jurídicas, como lo son estas organizaciones, tienen vetado el acceso a dichos alquileres.

Los profesores Trilla y Bosch concluyen que apenas existen mecanismos capaces de ejercer algún tipo de acción amortiguadora ante las eventuales ineficiencias del mercado, "sobre todo cuando éstas afectan de forma grave a segmentos de población que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada por sus propios medios".

Por ello, las leyes de la vivienda aprobadas por las comunidades autónomas en el contexto de la crisis económica trataban de garantizar estos derechos frente a los desahucios y la acumulación de pisos vacíos de los bancos. El Estado entendió menoscabadas sus competencias y recurrió al Constitucional quince leyes autonómicas sobre vivienda. La ley básica de vivienda del estado que prepara el Gobierno trataría de acabar con la confusión, la dispersión y la inseguridad jurídica tanto en vivienda protegida (las vpo se regulan por una ley de 1978) como en otros aspectos.

### Artículo 37

## Europa pone contra las cuerdas a la banca y complica el desahucio de miles de familias<sup>99</sup>

E. Sanz. *El Confidencial*.

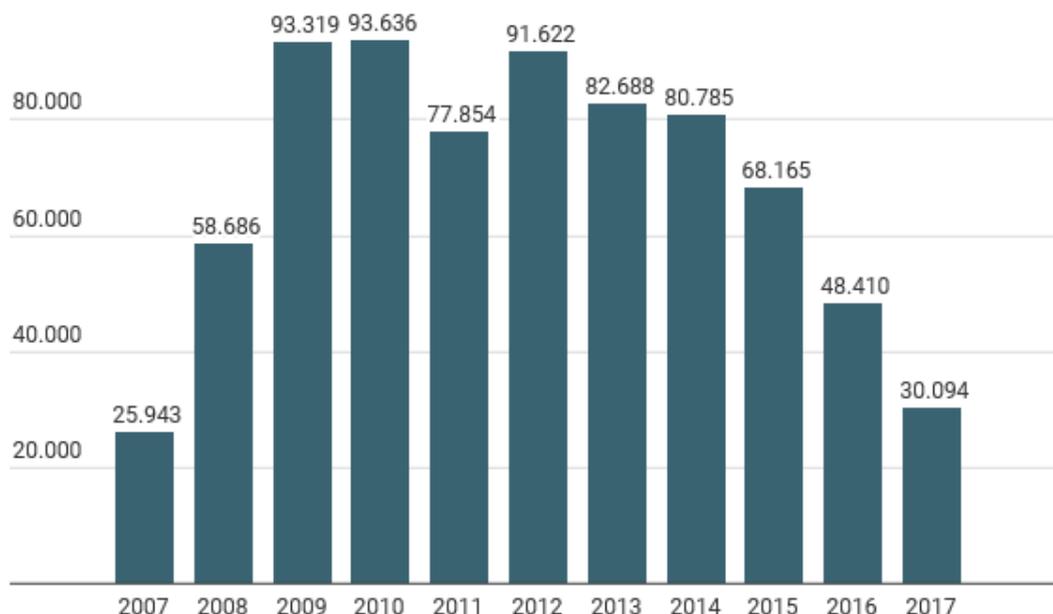
14/09/2018 05:00 - Actualizado: 14/09/2018 18:20

Sesenta familias pierden al día su vivienda por no pagar la hipoteca. Las cifras, 10 años después del estallido de la crisis económica e inmobiliaria, siguen dando vértigo. A pesar de que la hemorragia, que alcanzó su punto más alto en 2012, se ha contenido, lo cierto es que sigue siendo preocupante el número de hogares que se ven inmersos cada año en una ejecución hipotecaria.

La situación, sin embargo, podría dar un vuelco en las próximas semanas si el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) asume las conclusiones del abogado general europeo, Maciej Szpunar, respecto a la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado, cláusulas que están presentes en todos los contratos hipotecarios que se firman en España y que permiten al banco iniciar un procedimiento de desahucio ante el impago de varias cuotas.

Sus conclusiones, conocidas ayer y en las que saca de nuevo los colores no solo a la banca española, sino también al Tribunal Supremo y al propio Gobierno español por defender los intereses del sector financiero, afectan a miles de familias al borde del desahucio, al considerar que cuando un juez español "declare la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, no podrá iniciarse el procedimiento de ejecución hipotecaria o, si estuviera ya iniciado, no podrá proseguir, ya que el pacto entre las partes y la referencia a un vencimiento inscritos en el registro han sido declarados abusivos y, por tanto, nulos y sin efectos".

### Evolución de las ejecuciones hipotecarias en España



Fuente: Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). • Get the data • Created with Datawrapper

<sup>99</sup>[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-14/clausulas-abusivas-desahucios-ejecuciones-hipotecarias\\_1615711/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-09-14/clausulas-abusivas-desahucios-ejecuciones-hipotecarias_1615711/)

De hecho, señala que declarar el carácter abusivo de esta cláusula "debe tener como consecuencia, en principio, el restablecimiento de la situación de hecho y de derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula".

### **Se paralizan a la espera del TJUE**

Las conclusiones de este abogado no son vinculantes. Sin embargo, el TJUE no solo suele seguir su criterio, sino que ya se ha pronunciado en seis ocasiones anteriores sobre el vencimiento anticipado —la primera vez, en el famoso caso Aziz—, evidenciando su abusividad. Su posición se conocerá en unas semanas.

Por lo pronto, tal y como muestran los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), han sido muchos los jueces que han dejado en 'stand by' cientos de ejecuciones hipotecarias a la espera del pronunciamiento del TJUE. De hecho, los procedimientos sobre viviendas habituales cayeron un 13% en el segundo trimestre del año con respecto al primer trimestre. Además, en un año, la cifra se ha reducido casi un 40%, hasta situarse en niveles de hace una década.

Pero ¿cuál puede ser el impacto real sobre los procedimientos en marcha o los ya ejecutados? "Si la cláusula de vencimiento anticipado es declarada abusiva por los tribunales, el abogado señala que es contrario al derecho de la UE que continúe la ejecución hipotecaria sustituyendo la cláusula abusiva (integrando su contenido) por derecho supletorio del Estado. En dicho caso, el abogado da a entender que debe paralizarse la ejecución o no iniciarse la misma, constatada la abusividad de la cláusula, debiendo, en su caso, acudir al procedimiento declarativo ordinario, en el cual se deberá realizar un nuevo enjuiciamiento sobre si concurre causa de vencimiento anticipado partiendo de que dicha cláusula es nula", señala a El Confidencial Josep María Vázquez Moreno, responsable de la web especializada en temas jurídicos Tottributs.com junto con Beatriz Jover Sierra.

Este experto explica que "solo se podrá seguir el procedimiento de ejecución hipotecaria si es más beneficioso para el ejecutado, previo consentimiento de este, que deberá ser debidamente asesorado por su abogado. Aquí, una vez más, está el dilema de que es más beneficioso para el particular". Y añade que "en caso contrario, deberá iniciarse, como hemos dicho, el procedimiento declarativo ordinario. En dicho procedimiento deberá constarse, otra vez, si el incumplimiento es relevante o no para dar por vencido el préstamo sin tener en cuenta la cláusula de vencimiento anticipado que es abusiva. Aquí el deudor, se discute, si es más beneficioso o no acudir a este procedimiento. Es más largo, por lo que se meritaran más intereses, pero a la vez podrá discutir de todo. En fin, el eterno dilema de que beneficia más al consumidor".

Por lo que se refiere a las ejecuciones que ya se han producido, es decir, el particular que ya ha perdido la vivienda, "entiendo que juega el efecto de cosa juzgada, de tal manera que poco se podrá hacer. Pero a las que están en marcha o puedan ponerse en marcha, la cláusula se tendrá por no puesta y no se podrá integrar", señala Josep María Vázquez Moreno. Una opinión que comparte Carmen Giménez, abogado titular de G&G Abogados.

"En los casos de procedimientos ya ejecutados, creo que deben ser objeto de estudio especial, mientras que en aquellos casos en los que la cláusula sea desproporcionada respecto al capital prestado o el plazo de amortización, veo imposible que se pueda iniciar una ejecución", añade esta abogada que recuerda que, mientras que con las ejecuciones hipotecarias los bancos no deben hacer provisiones, sí lo han de hacer con el procedimiento declarativo. "La nulidad de estas cláusulas les perjudica, y mucho.

Por otra parte, respecto a la posibilidad de que la cláusula abusiva declarada nula pueda ser subsanada mediante la aplicación del número mínimo de tres cuotas mensuales que establece el artículo 693, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), asegura Szpunar que esto equivaldría a permitir que los jueces nacionales puedan modificar la cláusula abusiva, una facultad

que no tienen, ya que su función se limita a inaplicar o dejar sin efecto la misma. ¿Por qué no pueden modificarlas? Argumenta el abogado general que porque, de lo contrario, desaparecería el efecto disuasorio que ejerce sobre los bancos "el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores".

### **TS y Gobierno defienden a la banca**

Por otro lado, Maciej Szpunar también saca los colores tanto al Tribunal Supremo como al Gobierno español por defender los intereses de la banca y justificar la presencia de cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios.

"El Tribunal Supremo ha informado al Tribunal de Justicia de que el sistema bancario español podría sufrir perturbaciones graves y sistémicas si los bancos no pudieran recurrir a la ejecución hipotecaria. A estos efectos, el tribunal remitente indica, por una parte, que ese mismo tipo de cláusulas, que prevén un vencimiento anticipado (abusivas), ha sido utilizado en casi todos los contratos de préstamo hipotecario y, por otra parte, que, en virtud de la relación existente entre la concesión masiva de créditos hipotecarios a las familias para la adquisición de una vivienda y las garantías del prestamista para obtener el cobro forzoso de los créditos, la imposibilidad de obtener la devolución del préstamo iniciando el proceso especial de ejecución hipotecaria en caso de impago del prestatario podría producir una contracción del crédito en el futuro, que haría extraordinariamente difícil el acceso a la vivienda en propiedad".

Por su parte, el Gobierno español también se ha puesto del lado de la banca que, tal y como recuerda el abogado general, "alegó en sus observaciones escritas, por una parte, que si se considera que la causa del contrato de préstamo consiste en la constitución de un derecho real de hipoteca y que ese derecho real se ve afectado por la supresión de la cláusula, el contrato de préstamo en sí no puede subsistir".

Y añadió que "aunque se considerara que el contrato de préstamo puede subsistir tras la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado, con tal supresión 'la relación jurídica se vuelve demasiado onerosa para la entidad bancaria', porque 'le obliga a acudir a un procedimiento declarativo con la finalidad de resolver el contrato y luego a un procedimiento ejecutivo general para satisfacer la deuda'. Así pues, este Gobierno se pregunta si, en estas circunstancias, la entidad bancaria habría concedido un préstamo sin garantía hipotecaria", añade Szpunar al recordar los argumentos utilizados por el Gobierno español para justificar estas cláusulas.

"Aunque comprendo las inquietudes que subyacen a la interpretación propuesta por el Tribunal Supremo, debo subrayar que no se trata de atender a consideraciones como el hecho de si el banco habría o no concedido un préstamo sin la garantía hipotecaria o cuáles serían las consecuencias que se derivarían para el acreedor de la eliminación de una cláusula abusiva, sino de determinar si el contrato queda o no anulado según el derecho nacional", concluye.

## Artículo 38

# Cuenta atrás para la vivienda social eficiente<sup>100</sup>

**Juanjo Bueno. El Mundo.**

**Madrid. 14/09/2018 02:09**

La revisión del Código Técnico de la Edificación (CTE), que además de generalizar una nueva forma de construir en España, incorporará, en la misma línea que otros países europeos, la definición de edificio de consumo de energía casi nulo (EECN), con parámetros mucho más exigentes que los actuales, pronto se publicará.

Los promotores privados saben que, a partir del 31 de diciembre de 2020, todos los inmuebles nuevos que construyan tendrán que estar sujetos a esas directrices. Unas exigencias que vienen de Europa y que también implican a los edificios nuevos que estén ocupados y sean de titularidad pública, entre ellos, las viviendas sociales. Estas construcciones deben dar cumplimiento a esos requerimientos energéticos a partir del 31 de diciembre de este año.

Pero, ¿están preparadas las Administraciones Públicas? Según Inés Leal, directora del Congreso Edificios Energía Casi Nula, "las grandes ciudades están más capacitadas para afrontar la implantación de los edificios de consumo de energía casi nulo que los núcleos urbanos más pequeños, que podrían tener más dificultad para conseguir esos objetivos".

Aunque todavía no son muchos los proyectos de vivienda pública social EECN construidos, los edificios certificados bajo el estándar Passivhaus se han convertido en el ejemplo más cercano de edificios de consumo de energía casi nulo.

Adelina Uriarte, presidenta de la Plataforma de Edificación Passivhaus (PEP), cree que las distintas administraciones tienen capacidad para adecuarse a las directrices de la normativa europea en esta materia. Es más, aclara que "aquellas con mayor predisposición así lo han hecho con anterioridad al plazo marcado".

Una de ellas es el Ayuntamiento de Madrid, que quiso dar ejemplo y adelantarse a 2019. Así, en el Pleno Municipal de 25 de mayo de 2016, se adoptó por unanimidad un acuerdo en el que asume que todos los edificios nuevos que se proyecten, e incluso aquellos existentes en los que se tenga que ejecutar una ampliación o rehabilitación integral, sean de energía positiva.

"Este objetivo se materializa en el establecimiento de una demanda energética media de climatización de calefacción inferior a 20KW/h por metro cuadrado/año y la fijada en el CTE para refrigeración, lo que se llevará a cabo mediante un adecuado diseño constructivo y la utilización de energías renovables», explica Pilar Pereda, asesora del Área de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento. Un plan ambicioso que ya se está realizando en 1.203 viviendas repartidas en promociones ubicadas en Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Arganzuela, Latina y Carabanchel.

Gonzalo Fernández, director de Rehabilitación y Obra Nueva de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), confirma que algunos proyectos que vienen de 2010 se han tenido que adaptar a la nueva normativa del Ayuntamiento para conseguir reducir el consumo energético. "Con todo", asegura, "la sensibilidad de los promotores públicos en eficiencia energética es incuestionable".

---

<sup>100</sup> <https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/14/5b9a904d46163f19188b463b.html>

## Formación

Al igual que ocurre en el sector privado, el mayor reto que existe es el conocimiento de los EEEN, una de las principales barreras para la implantación de la alta eficiencia energética en los inmuebles públicos. Precisamente, para incidir en la formación y en la difusión de los EEEN, durante 2017 y 2018 el Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha siete convocatorias con distintos ciclos formativos dirigidos a técnicos. Y no sólo con cursos enfocados a la obra nueva, sino también a la rehabilitación de extrema eficiencia energética en edificios municipales.

"Entre las unidades didácticas impartidas, los alumnos, en su mayoría arquitectos, aparejadores, ingenieros, técnicos de medio ambiente y urbanismo, y técnicos de gestión económica, pudieron conocer fórmulas de financiación básicas y realizar una valoración económica de las medidas que se han de adoptar, de gran trascendencia para el Ayuntamiento", recuerda Pedro Arconada, formador y director de la empresa de ingeniería Zero Energy.

Además de Madrid, son numerosas las ciudades españolas que podrían ser un modelo en la implantación de EEEN, "aunque cada una debe diseñar su propia estrategia desde su idiosincrasia, necesidades y características climáticas", sostiene Inés Leal. En este sentido, no existe un modelo único de EEEN, sino más bien objetivos comunes que se pueden alcanzar desde muy diversas acciones.

En esta carrera por conseguir edificios públicos de alta eficiencia energética, el Gobierno de Navarra ha encontrado en el estándar Passivhaus la respuesta ante la vaga definición de EEEN. Además de Navarra de Suelo y Vivienda (Nasuvinsa), también Vivienda y Suelo de Euskadi (Visesa), el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Burgos han incorporado el Passivhaus en los pliegos de condiciones de sus licitaciones durante 2017.

Sin duda, Navarra es, a través de Nasuvinsa, una de las autonomías donde más se ha apostado por viviendas sociales de alta eficiencia energética. En la actualidad, han puesto en marcha el programa Navarra Social Housing, que prevé la construcción de 542 viviendas para alquiler social siguiendo los parámetros del Passivhaus. El Banco Europeo de Inversiones (BEI) financia la mitad de los 80 millones de euros que supone el Plan de Vivienda de Alquiler, y que contempla la construcción del que se convertirá en el primer edificio de vivienda pública que se construye bajo este estándar en la Comunidad Foral, con 42 viviendas protegidas y localizado en Mutilva.

Aragón es otra de las autonomías que más apuesta por el Passivhaus. En su Plan de Inversiones en Vivienda (2018-2023), Zaragoza Vivienda incluye la construcción de 308 casas para alquiler social. Un Plan que también recibirá la financiación del BEI, que aporta la mitad de los 71,5 millones de euros. El Gobierno de Aragón también recogerá con su nueva Ley de Vivienda regional las exigencias prestacionales del estándar.

Otro ejemplo parte del Gobierno Vasco que, a través de Visesa, ha impulsado la construcción del edificio Passivhaus más alto del mundo, la primera Torre de Bolueta, que sitúa a su comunidad como una de las puntas de lanza del estándar en España, con 171 viviendas, de las cuales 108 son protegidas y 63 en alquiler social. Para Germán Velázquez, socio de VARquitectos, estudio encargado de este proyecto, "el País Vasco está siguiendo una línea similar a Navarra, donde es rara la licitación de servicios de arquitectura que no contemple la ejecución como EEEN". Velázquez añade: «Fuera de estas comunidades, en cambio, sólo se encuentran casos aislados, algo que, sin duda, va a cambiar en muy poco tiempo».

## Financiación y costes

En cuanto a la financiación, las experiencias sobre vivienda pública ya realizadas en España están demostrando que los EEEN son viables económicamente. De hecho, según Velázquez, un edificio público se puede hacer de consumo de energía casi nulo con el mismo presupuesto. Y lo razona: "La normativa actual exige muchas cuestiones que ya no supondrán un extra para construir EEEN;

la clave está en la redacción de un buen proyecto para poder hacer que las ratios euros por metro cuadrado sean equivalentes a las de un edificio convencional". Según su experiencia, el coste medio por metro cuadrado está en torno a 650/750 euros en un edificio público convencional, frente a los 700/800 euros que supone construir un EECN.

El compromiso de las administraciones no se limita a este tipo de actualizaciones para mejorar el confort de las viviendas públicas. Así, el Instituto Catalán del Suelo (Incasol), dependiente de la Generalitat, está trabajando en un estudio que trata no sólo de analizar la situación actual de la producción estándar de viviendas públicas respecto a los criterios establecidos en la certificación ambiental Breeam, sino también de definir el incremento de coste que supondría.

El precio medio por metro cuadrado construido de los inmuebles públicos está alrededor de 850 euros. "Los criterios que hay que añadir a la producción actual para obtener una certificación Breeam Edificación Muy bueno, que es muy alta para una promoción de viviendas, supondría incrementar este coste entre un 2% y un 3%", reconoce Gonçal Marqués, director de Proyectos de Incasol.

Sea como fuere a las Administraciones Públicas se les acaba el plazo. ¿Cumplirán sus deberes a partir de 2019? Mientras que para algunos expertos, como Emilio Linzoain, de ATEC Aparejadores y precursor del primer edificio residencial EECN de protección en Europa, situado en Pamplona, depende totalmente de la localización, "ya que la no definición por parte de las comunidades de qué es un edificio de consumo de energía casi nulo hace que los diferentes organismos públicos no den el paso definitivo para apostar por ellos", otros, como Inés Leal, directora del Congreso de Edificios Energía Casi Nula, defienden que "España va por el buen camino y se cumplirán los plazos marcados".

### Artículo 39

## Fomento comienza a preparar la nueva Ley de Vivienda con una ronda de contactos con las CCAA<sup>101</sup>

### EP. Expansión.

16/09/2018 11:24

El Ministerio de Fomento ha comenzado a preparar su anunciada nueva Ley de Vivienda con la apertura de una ronda de contactos con las distintas comunidades autónomas, según informaron en fuentes del Departamento.

Con estas reuniones pretende hacerse con un "diagnóstico previo" para elaborar una ley que "aborde de manera integral todos los problemas de acceso a la vivienda en España".

La secretaria general de Vivienda de Fomento, Helena Beunza, está siendo la encargada de realizar esta ronda territorial. Hasta el momento, ya ha mantenido encuentros durante las últimas dos semanas con los responsables del ramo de Asturias, Baleares, Extremadura, Madrid, Cantabria y Aragón.

La nueva Ley, anunciada esta semana en el Congreso por el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, incluirá la intención que también avanzó el jefe del Ejecutivo de 'blindar' la vivienda pública para que no pueda venderse a inversores privados.

Entre el resto de objetivos que persigue el nuevo texto legal figura "acotar la escalada" que registra el precio de los alquileres en España, especialmente en las grandes ciudades.

Para ello, el texto incluirá el anunciado plan de choque de construir un parque de 20.000 pisos públicos en alquiler ya anunciado por el ministro de Fomento, José Luis Ábalos.

Con el mismo fin, la ley supondrá una revisión de los actuales programas de ayudas al alquiler del Plan Vivienda recientemente puesto en marcha y cambios en las condiciones contractuales de los contratos de alquiler para ampliar su duración máxima a cinco años.

### Medidas fiscales

Además, la ley contemplará "mejoras fiscales" para "estimular la oferta de pisos en alquiler y moderar su precio", según avanzan en Fomento.

Otras de las medidas que se contemplan incluir en el nuevo texto pasan por mejorar la financiación del ICO para promoción de viviendas.

Además, la ley pretende afrontar otro de los principales retos actuales del mercado residencial, como son los alquileres turísticos.

Con todos estos fines, en las primeras reuniones con las comunidades autónomas, la máxima responsable de Vivienda de Fomento ha "chequeado" la provisión de suelos con que cuentan, dado el "especial interés" del Ministerio en promover un parque de vivienda pública en alquiler, ya sea mediante la rehabilitación del parque existente, la promoción de nuevas viviendas, especialmente en suelo público, o la compra de viviendas por parte las Administraciones.

---

<sup>101</sup> <https://amp.expansion.com/economia/2018/09/16/5b9e212dca4741d1368b45e0.html>

*Artículo 40*

## **Un juzgado de Madrid anula la venta de 2.935 viviendas públicas a 'fondos buitres'**<sup>102</sup>

**EUROPA PRESS. El Mundo.**

**Madrid - 17/09/2018 18:45**

El Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Madrid ha estimado el recurso colectivo interpuesto por la Plataforma de Afectados/as por la Vivienda Pública y Social (PAVPS) en el año 2013 contra la venta de 2.935 viviendas públicas del antiguo Instituto de Vivienda de la Comunidad de Madrid (Ivima) al fondo de inversión Encasa Cibeles.

La sentencia, dictada el 3 de septiembre, reproduce los argumentos expuestos en el fallo emitido el pasado 21 de mayo por el Juzgado de lo Contencioso número 29 de Madrid, al considerar que la enajenación produce, una "vulneración de los principios de protección a la familia, de protección a los menores y del derecho a una vivienda digna".

Igualmente, considera que la razón en la que se apoyaba el Ivima para justificar la venta alegando la "innecesaridad" de las viviendas está "totalmente injustificada".

"Un acuerdo de enajenación a un tercero y en un solo acto de tan elevado número de viviendas, integrantes de 32 promociones, supone toda una alteración del programa de actuación del IVIMA, cuya aprobación es competencia del Consejo de Administración a tener del artículo 8.6 del decreto 54/1986, pues supone una modificación sustancial de las características y propias y específica de cada promoción", señala la sentencia.

Para la Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social (PAVPS), con esta sentencia "se consolida por fin el camino para que después de cinco años los inquilinos afectados por la venta de sus viviendas públicas a fondos buitres empiecen a obtener sentencias favorables que dictaminan que aquella venta fue totalmente irregular, y que las viviendas vendidas a fondos buitres deben volver a ser públicas".

"Con esta sentencia se abre de nuevo la oportunidad para que la Comunidad de Madrid revierta esta negligente operación y repare el daño causado a miles de familias", señalan.

También han recordado que hace unos días, en una entrevista el presidente de la Comunidad de Madrid, Ángel Garrido, afirmó que "vender vivienda pública a fondos de inversión fue un error, estuvo mal".

"Ahora tiene la oportunidad de demostrar que es coherente. No sólo le pedimos que no recurra esta sentencia, sino que revierta la totalidad de la venta que supuso el desmantelamiento del parque público de vivienda de la Comunidad de Madrid", ha indicado la asociación.

---

<sup>102</sup> <https://amp.elmundo.es/madrid/2018/09/17/5b9fd872e2704ee62e8b462a.html>

## Artículo 41

# Euskadi reserva cien pisos públicos para personas que duermen en la calle<sup>103</sup>

**Arantxa Aldaz. El Diario Vasco.**

**Martes, 17 abril 2018, 06:39**

Parece una perogrullada, pero el principal problema de las personas sin techo es la falta de un hogar. Ese foco en la necesidad de acceder a una vivienda como puerta de entrada hacia la inclusión social, que ya ponen en práctica programas como el 'Housing First', vertebraba buena parte de la estrategia vasca para las personas sin un hogar, una hoja de ruta con siete objetivos principales y cincuenta directrices que ayer aprobaron las principales instituciones vascas. Entre ellas, construir de forma progresiva una red de viviendas públicas destinadas a este colectivo. Como primer paso, la consejería de Vivienda -uno de los departamentos directamente implicados- ha reservado cien viviendas públicas, y también elaborará un plan específico de prevención de desahucios, con 60 viviendas de alquiler disponibles.

La adhesión a este documento es voluntaria, pero al mismo tiempo vinculante. Esto es, la administración que salga en la foto está obligada a dedicar los recursos suficientes para alcanzar la meta propuesta: reducir un 20% el número de personas que duermen en la calle en Euskadi para 2020. En el último recuento realizado en octubre de 2016 en 24 municipios vascos -y que se volverá a repetir este otoño, como cada dos años-, se localizó a 2.009 personas, de las cuales 274 estaban en la calle y 1.735 alojadas en los centros, en los que se invierte cada año 47,5 millones de euros, de los cuales más de 40 son financiados con dinero público. De momento, ayer firmaron el acuerdo el Gobierno Vasco, las tres diputaciones, la asociación de municipios vascos Eudel y los ayuntamientos de Donostia, Vitoria, Bilbao, Irun, Barakaldo, Getxo, Santurtzi, Portugaleta y Llodio. Tendrán un año para desarrollar las medidas necesarias, cuya financiación correrá a su cargo.

### Modelos nórdicos

A la espera de que se materialicen esas iniciativas, «el mayor cambio que implica la estrategia» es el de pasar de un modelo de atención basado en los servicios sociales, y principalmente en los centros de acogida temporal, a un enfoque centrado en el derecho de la vivienda, en la línea de los modelos exitosos implantados en Francia, Finlandia, Dinamarca o Escocia, entre otros. El proyecto 'Housing first' de la Fundación Rais, que ya se aplica en Donostia de la mano de la Diputación foral y del Ayuntamiento, es un ejemplo, pero no el único de la nueva política para erradicar el 'sinhogarismo'. La apuesta por un modelo en el que se reconoce el derecho a una vivienda para las personas sin hogar implica procurar a estas personas un alojamiento estable (y no para una serie de noches, como se viene haciendo hasta ahora) en viviendas además ordinarias, en cualquier bloque de vecinos. Ello exigirá un esfuerzo en nuevos recursos. Así, la estrategia recoge el impulso necesario y progresivo de una red de alojamientos públicos para que personas que duermen en la calle puedan construir una nueva vida bajo un techo seguro. Vivienda ya ha dado el paso de incluir en su plan director un capítulo específico para atender a las personas sin hogar, en concreto, con cien pisos públicos para el programa 'Housing first'.

La estrategia exige también el cumplimiento de la Ley vasca de Servicios Sociales, que ya contempla un aumento de recursos para las personas sin hogar, y su correspondiente despliegue en cada territorio para que los recursos estén distribuidos de forma equilibrada. Porque, aunque se pone el acento en el derecho a una vivienda, la red de centros de acogida (tanto de día como de

<sup>103</sup> <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/objetivo-personas-hogar-20180416123439-nt.html>

noche) seguirá teniendo un peso principal en el modelo de atención, no solo como acogida urgente, sino también como trampolín hacia una vida independiente. Como novedad, se propone diseñar y aplicar protocolos de alta de los centros, «que garanticen que las personas que abandonan estos recursos en régimen cerrado (la cárcel, centros de acogida, hospitales o alojamientos sociales) cuenten en el momento de su salida con una alternativa habitacional concreta».

**«A pesar del estereotipo, las personas sin techo no son un colectivo homogéneo» Beatriz Artolazabal, Consejera.**

De hecho, la prevención del 'sinhogarismo' guía las actuaciones a futuro, y no se dejan en un segundo plano otras medidas en ámbitos como la salud, el empleo, la justicia o el acceso a recursos educativos. Se hace especial hincapié en las situaciones de mayor riesgo, como el de desahucio, para evitar que sea el paso previo a terminar viviendo en la calle. Se plantea ofrecer un apoyo específico a las personas sin hogar con necesidades más complejas, por su salud o edad, por ejemplo. Y se pide reservar un número determinado de plazas en exclusiva para mujeres.

La consejera de Empleo y Políticas Sociales, Beatriz Artolazabal, explicó que las personas sin techo «ponen cara a las formas más visibles y crudas de la exclusión residencial» y señaló que «a pesar de la imagen estereotipada a la que siguen estando sometidas, no constituyen un grupo homogéneo». «Que nadie se quede atrás», resumió el director de Políticas Sociales, Emilio Sola, en alusión al compromiso de legislatura enunciado por el lehendakari.

## Artículo 42

# Barcelona aprueba obligar a los promotores a hacer un 30% de pisos sociales<sup>104</sup>

**Clara Blanchar. El País.**

**Barcelona 19 SEP 2018 - 20:52 CEST**

El Ayuntamiento de Barcelona ha aprobado este miércoles en la Comisión de Urbanismo una modificación del planeamiento para obligar a los promotores inmobiliarios a destinar un 30% de los pisos que construyan a vivienda asequible. Es una medida que busca ampliar el parque público de vivienda social y que está prevista en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, de 2007, pero que hasta la fecha nadie ha aplicado. El trámite se ratificará la semana que viene en el pleno del Consistorio. Pero faltará el sí definitivo de la Generalitat, que hasta la fecha ha expresado recelos a cambiar las reglas a los promotores privados. Las empresas, por su parte, han puesto el grito en el cielo, asegurando que perderán dinero en los suelos donde tenían la expectativa de levantar vivienda 100% libre.

Han sido las entidades que defienden el derecho a la vivienda (como la PAH, FAVB, ABTS, el Observatorio DESC y el Sindicato de Inquilinos) quienes han impulsado la modificación de la norma que rige el urbanismo en Barcelona, el Plan General Metropolitano (PGM). En febrero pasado, las entidades exigieron exprimir las leyes para aumentar el parque público de vivienda, y el Gobierno de la alcaldesa Ada Colau recogió el guante y anunció su intención de imponer la cesión a los promotores privados recurriendo a la ley de 2007.

La aprobación ha contado con los votos del Gobierno municipal, ERC, el PSC y dos concejales no adscritos (que durante el mandato han abandonado sus partidos). En total, 21 votos de 41. Las entidades han subrayado antes de la votación "que no es una medida de Colau, sino de los vecinos de la ciudad, que demuestran que pueden conseguir lo que los políticos no hacen", en palabras de la presidenta de la Federación de Asociaciones de Vecinos, Ana Menéndez. Desde el Observatorio DESC, Guillem Domingo ha celebrado que la norma "obligue al sector privado a corresponsabilizarse" y ha señalado que si entra en vigor la medida permitirá sumar al parque público 400 pisos sociales al año (el 30% del algo más de un millar que se construyen cada año).

Colau, activista de la PAH antes de presentarse a las elecciones para ser alcaldesa, ha calificado la votación de "histórica y de justicia" y ha aplaudido que "la ciudadanía haya ido por delante de las instituciones". "Marca un punto de inflexión, aprobamos una medida que significa un cambio de paradigma, de las reglas del juego, se introduce la idea de que la vivienda es un derecho y no una mercancía, después de los despropósitos, la especulación y el daño causado a tantas familias" por parte del sector inmobiliario y financiero. "Queremos decirles que en nuestra ciudad las inversiones son bienvenidas pero que hemos perdido el miedo y no se pueden enriquecer sin límites", ha añadido.

La Generalitat no ha querido pronunciarse sobre cuál será su posicionamiento en la Comisión técnica de Urbanismo. La modificación está muy trabada jurídicamente, aseguran las entidades, que se reunirán la próxima semana con los responsables de vivienda del Gobierno catalán. Entre los partidos que han apoyado la modificación figura ERC, presente en el Gobierno catalán. Desde la PAH, Lucía Delgado ha invitado al PDeCAT, que ha reservado su voto, a sumarse al acuerdo y votar sí la semana que viene en el pleno. Y ha avisado de que las entidades seguirán trabajando "para sumar más apoyos [en otros Ayuntamientos] a una medida que es un cambio de paradigma".

<sup>104</sup> [https://elpais.com/ccaa/2018/09/19/catalunya/1537364708\\_505532.html](https://elpais.com/ccaa/2018/09/19/catalunya/1537364708_505532.html)

### **Compra preferente del Ayuntamiento**

Además de las reservas para construir vivienda asequible, la comisión también ha aprobado declarar la ciudad de Barcelona área de tanteo y retracto, para que el consistorio tenga derecho de compra preferente en algunos solares o edificios. Una medida que busca también evitar operaciones de compraventa especulativas que expulsen vecinos, operaciones en el mercado negro y condiciones favorables para conseguir solares (y censar los vacíos) o pisos para destinar a alquiler asequible.

La medida se aplicará durante seis años e incluye edificios plurifamiliares, propiedades verticales, terrenos sin edificar, edificios en mal estado, viviendas sometidas al impuesto de viviendas vacías y vivienda protegida.

Artículo 43

## La recesión acabó con dos tercios de la vivienda nueva protegida de España<sup>105</sup>

Elena G. Sevillano. *El País*.

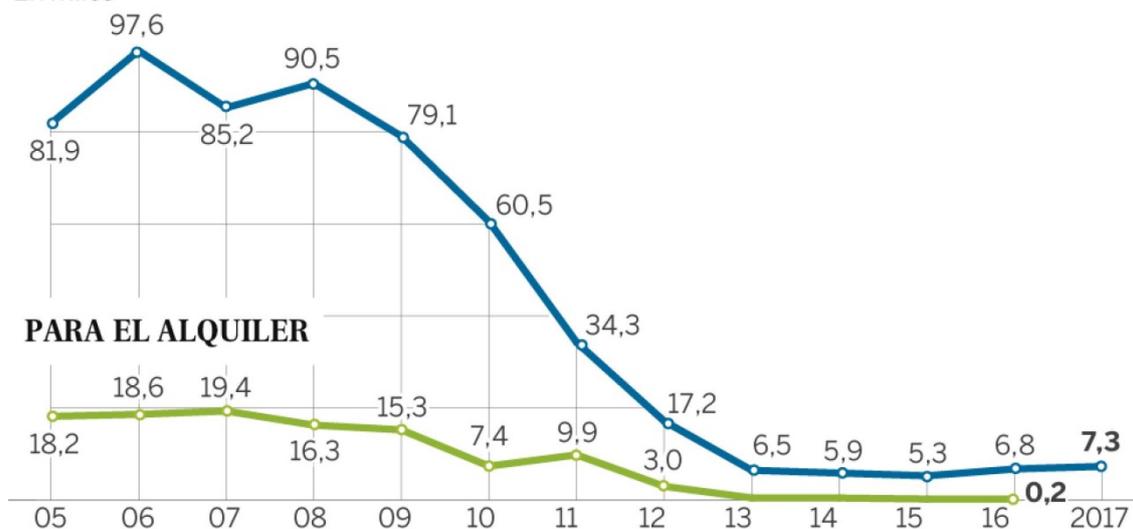
Madrid 19 SEP 2018 - 12:12 CEST

La crisis dejó temblando la construcción de vivienda protegida en España. Si entre los años 2000 y 2008 se iniciaron, de media, 72.673 inmuebles al año, en el periodo 2009-2017 ese promedio bajó hasta los 24.761. Es decir, la recesión y los recortes presupuestarios acabaron con dos tercios del esfuerzo de creación de nuevos pisos sociales. La recuperación no ha tenido efecto en este sector: el año pasado se entregaron las llaves de 4.938 viviendas, la cifra más baja en 30 años.

“Mientras no se recupere la capacidad presupuestaria, la situación no va a mejorar”, asegura Mario Yoldi, director de Planificación y procesos operativos de vivienda del Gobierno Vasco y coautor de un análisis histórico de evaluación de las políticas de vivienda recién publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda. Este trabajo, que compara la situación de la edificación y la rehabilitación de vivienda protegida en todas las comunidades, destaca que las consecuencias del boom inmobiliario continúan presentes tras casi una década del comienzo de la recesión de 2008.

### VIVIENDAS PROTEGIDAS INICIADAS

En miles



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda con datos de Ministerio de Fomento. EL PAÍS

El informe hace un repaso de los últimos 30 años de políticas públicas de vivienda a partir de las cifras oficiales. En la última década del siglo pasado había una gran actividad de construcción de vivienda protegida, con promedios anuales superiores a 61.000 pisos terminados. En cambio, en la primera década del siglo XXI el ritmo empezó a caer, aunque de forma moderada, un 10%. Hasta que llegó 2008. "La vivienda de protección ha caído en picado durante la fase de crisis (2009-2017) en consonancia con la caída general de la edificación residencial", explica Carme Trilla, economista y exsecretaria de Vivienda de Cataluña.

<sup>105</sup> [https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537296380\\_348253.html](https://elpais.com/economia/2018/09/18/actualidad/1537296380_348253.html)

“En los años del boom inmobiliario las viviendas libres eran una alternativa quizá más rentable que las protegidas. Los inversores privados abandonaron la construcción de este tipo de pisos y se fueron a la vivienda libre. A partir del año 2008 es cuando se produce una reducción dramática y la vivienda protegida prácticamente desaparece. En Euskadi hemos sido como el tuerto en el país de los ciegos, porque nuestra producción cayó, pero menos, sobre todo por la apuesta por el alquiler. Y tenemos una particularidad, que es que la vivienda protegida cuesta la mitad que la libre, cuando en otras ciudades ese diferencial es muy pequeño”, afirma Yoldi.

Ahora, pasados 10 años, las cifras no muestran mejoría. “La vivienda protegida no se está recuperando”, afirma tajante Yoldi. Y no repuntará, añade, hasta que las comunidades recuperen capacidad presupuestaria, muy mermada desde la aplicación de las restricciones del Pacto de Estabilidad. “Si no hay dinero, no hay política”, resume. Pone el ejemplo de la vivienda protegida de alquiler, quizá la más costosa de todas: “No la hace ningún promotor privado porque no es rentable. Así que la tenemos que construir las administraciones. Pero nuestro presupuesto de vivienda, al menos en el País Vasco, ha caído a la mitad”.

El informe señala que la apuesta por la vivienda protegida en alquiler ha sido poco significativa “tanto en los ciclos expansivos de la economía como en los periodos de crisis”. Entre 2012 y 2016 se iniciaron apenas 898 viviendas protegidas en alquiler en toda España cada año, frente a las más de 15.000 entre 2005 y 2011, lo que supone una caída del 94%. Ocho de cada diez viviendas promovidas en España entre 2005 y 2016 fueron en régimen de compra. Por comunidades, Baleares, Cataluña y Canarias fueron las que más porcentaje de pisos de alquiler construyeron con respecto al total en esa etapa. Las que menos, Castilla-La Mancha, Extremadura y La Rioja.

A la crisis se ha sumado el hecho de que han ido expirando los plazos de calificación de las viviendas de compra que se iniciaron 20 o 30 años antes, apunta Trilla, que hace unos meses publicó un estudio sobre el parque de vivienda pública junto con el arquitecto Jordi Bosch para la Fundación Alternativas y Fundipax. “En algunos casos, como en la Comunidad de Madrid, también han expirado o están a punto de hacerlo viviendas protegidas de alquiler iniciadas apenas 10 años antes”, añade. Durante los años de la burbuja ese fue el plazo del alquiler al que se calificaron. “Esto explica que esta comunidad tuviera más viviendas calificadas anualmente que la mayoría: porque fueron concebidas para el muy corto plazo. Y esto también explica el interés y la facilidad de los fondos internacionales por comprar estas viviendas”, resalta.

“La única forma de revertir la situación es que las calificaciones de las viviendas protegidas que se produzcan con subvenciones públicas o sobre suelos de reserva para la protección oficial se califiquen indefinidamente; es decir, que no se conviertan en viviendas libres a corto o medio plazo que es lo que ha ocurrido en España durante los últimos sesenta años”, asegura Trilla.

Hace 15 años que la vivienda protegida en el País Vasco lo es para siempre. Esta comunidad implantó la calificación permanente en 2003, para garantizar que esos pisos pasen a estar disponibles para generaciones futuras sin fugas al mercado libre. También intentó sacar al mercado las viviendas vacías, con una normativa que preveía, en primer lugar, fomentar que los propietarios quisieran alquilar sus pisos —entre otras cosas, con préstamos sin interés para rehabilitar viviendas en malas condiciones—, y en segunda instancia, con medidas punitivas, como el pago de un canon. Aquella legislación también preveía el alquiler forzoso, pero fue recurrida en el Tribunal Constitucional por el Gobierno de Mariano Rajoy y actualmente se encuentra suspendida.

“Nos suena muy bien lo que está proponiendo el Gobierno de Sánchez con respecto a las políticas de vivienda”, asegura. “Algunas cosas se parecen a lo que intentamos hacer aquí, que ya nos gustaría poder aplicarlo”, añade. Sobre las 20.000 viviendas en alquiler que ha prometido el Ejecutivo, asegura que en el País Vasco ya estarían cumpliendo su parte, porque actualmente tienen 2.000 en construcción.

### **Las ayudas a la rehabilitación siguen sin recuperarse**

El informe del Observatorio Vasco de la Vivienda destaca que el “giro radical” que supuso la práctica eliminación de las ayudas a la rehabilitación en España se produjo a partir de 2012. En apenas tres años, según los datos oficiales, el número de viviendas que recibieron estas ayudas en toda España cayó un 75%. Por ejemplo, en 2011 se beneficiaron de estas cantidades 109.148 viviendas, mientras que en 2014 solo fueron 26.326.

En este apartado el País Vasco destaca sobre el resto de comunidades autónomas. Según los datos que recoge el estudio, entre 2001 y 2017 recibieron una subvención para rehabilitación 96 viviendas de cada 1.000. Es decir, cerca de un 10% del parque total, lo que deja a esta comunidad muy por encima del resto. Navarra es la segunda autonomía que más esfuerzo ha hecho, con 88 viviendas subvencionadas por cada 1.000. Le sigue Cantabria, con 59.

Los autores del estudio aseguran que solo el País Vasco y Andalucía mantuvieron un apoyo presupuestario significativo a la rehabilitación de viviendas durante los años más duros de la crisis, entre 2012 y 2015. Ya con el inicio de la recuperación, en 2016, otras comunidades recuperaron parcialmente estas ayudas, según los datos del Ministerio de Fomento. Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cantabria y Murcia empezaron a destinar fondos de sus presupuestos. A pesar de ello, en 2016 y 2017 “en importantes comunidades no se han retomado las líneas de subvención que existían a comienzo de la década”, añade.

#### Artículo 44

## El Ayuntamiento de Zaragoza comprará energía eléctrica directamente del mercado mayorista<sup>106</sup>

**Guillermo Pemán Portella. Aragón Digital.**

**Zaragoza. 20/9/2018**

La Comisión de Economía ha aprobado impulsar la compra directa de energía. La medida, que podría ponerse en marcha en noviembre, ha contado con el apoyo de ZeC, Cs y CHA. PP ha votado en contra y PSOE se ha abstenido. Ambos consideran que faltan informes que aclaren si la iniciativa supondrá un ahorro a las arcas municipales.

El consejero municipal de Economía, Fernando Rivarés ha destacado que la iniciativa supondrá la compra de electricidad en el mercado sin intermediarios con lo que calcula que el Ayuntamiento podría ahorrarse hasta dos millones de euros al año.

“Yo creo que el ahorro es obvio y que en un país como el nuestro de locura eléctrica y con la energía más cara de Europa, es de justicia hacer cosas como ésta porque es de sentido común”, ha señalado.

La concejal popular María Navarro asegura que no hay ningún estudio que afirme que esa compra directa vaya a suponer un ahorro. “El fondo puede tener buena voluntad, pero la gestión y las formas al final hacen que no nos podamos fiar de este gobierno para que gestionen algo tan importante como es la compra directa de energía”, ha resaltado.

El concejal socialista Javier Trívez ha defendido su gestión alegando que “había que hacer un estudio más sosegado y una discusión más amplia. Algo a lo que no nos estamos acostumbrando desde hace ya tiempo en este Ayuntamiento.

### **ZeC quiere que la compra directa comience en noviembre aunque admite posibles retrasos**

El Gobierno de Zaragoza el pasado 23 de febrero adoptó la decisión de que el Ayuntamiento adquiriera la condición de sujeto de mercado de producción de energía eléctrica, en la condición de Consumidor Directo en Mercado, para participar en él a partir de noviembre de 2018, para adquirir energía eléctrica para su propio consumo.

El Servicio de Conservación de Arquitectura, Energía e Instalaciones ya ha impulsado los trámites para que el Ayuntamiento de Zaragoza se dé de alta como consumidor directo y como agente del mercado eléctrico. De este modo se conseguirá mayor capacidad en la toma de decisiones acerca de la compra y el origen de los 120 Gw/hora/año que consumen los 1.800 puntos de suministro municipales.

Desde la entrada en vigor de la legislación que contemplaba las fases para la liberalización del servicio de suministros energéticos, el Ayuntamiento ha ido dando pasos hasta la incorporación total en el modelo de contratos generales centralizados de suministro de energía. Cabe recordar que los últimos pliegos de condiciones relacionados con la actividad mantienen el modelo existente, si bien incorporan la obligación de certificación de que el suministro provenga 100% de fuentes de energías renovables.

---

<sup>106</sup> <http://www.aragondigital.es/noticia.asp?notid=170378>

En la Comisión de hoy, se han cambiado las Bases de Ejecución del Presupuesto adaptándolas a las reglas de funcionamiento del mercado mayorista de energía, que impone unas obligaciones que resultan de imposible cumplimiento mediante el procedimiento presupuestario ordinario de aprobación del gasto público.

*Artículo 45*

## **El plan de Berlín para combatir la subida de los alquileres pasa por levantar 1,5 millones de viviendas**<sup>107</sup>

**EFE. *elEconomista.es***

**21/09/2018 - 17:30**

El Gobierno alemán anunció hoy una "ofensiva" para atajar el repunte de los precios del alquiler que incluye ayudas a la compra de la primera residencia, la construcción de más vivienda social y un plan para aumentar la oferta de suelo, que aspira a levantar 1,5 millones de viviendas.

La canciller alemana, Angela Merkel, encabezó la denominada "cumbre de la vivienda" en la que presentó esta iniciativa, un encuentro de un centenar de representantes de la administración y el sector privado, que pone de nuevo en agenda uno de los principales problemas del país y deja atrás los últimos rifirrafes dentro de la coalición.

"La vivienda es una importante cuestión social que afecta a todos y que daña la cohesión social", aseguró en rueda de prensa la canciller, que reconoció que el fuerte repunte que han experimentado los alquileres en los últimos años -especialmente en las grandes ciudades- está erosionando ya el "bienestar social".

La sólida evolución de la economía alemana, la fuerte creación de empleo y los tipos de interés en mínimos históricos han espoleado un mercado tradicionalmente adormecido en el que sólo un 45% de la población tiene vivienda en propiedad, la cuota más baja de la UE, según datos de la Oficina Federal de Estadística.

### **Los alquileres suben**

Sólo en el primer trimestre de este año los arrendamientos repuntaron un promedio del 5,3% en términos interanuales, mientras que la inflación interanual se mantuvo en torno al 2,0%. Según el instituto Empirica, entre 2012 y 2016 los alquileres se incrementaron de media un 15%, pero en ciudades como Berlín los incrementos llegaron al 28%.

Merkel indicó que este "plan de trabajo" refleja el "poderoso esfuerzo" que quiere poner en marcha el Gobierno en esta legislatura y que espera que suponga una "notable contribución" al enfriamiento del mercado inmobiliario.

El ministro de Finanzas, Olaf Scholz, consideró "absolutamente necesario" aumentar el parque de viviendas y "asegurarse de que sean asequibles". "Necesitamos más casas, más casas asequibles", subrayó.

Entre las medidas contenidas en el plan destacan los 5.000 millones de euros que en esta legislatura el Gobierno piensa dedicar a la construcción de nueva vivienda social, una modalidad muy habitual hace décadas en Alemania, pero cuyos números han caído en picado en los últimos 20 años.

"Con los medios de los estados federados y los municipios podemos lograr más de 100.000 viviendas sociales extra" hasta 2021, apunta la hoja de ruta de Berlín.

---

<sup>107</sup> <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/9402641/09/18/El-plan-de-Berlin-para-combatir-la-subida-de-los-alquileres-pasa-por-levantar-15-millones-de-viviendas.html>

También se ha reservado una partida de 2.700 millones de euros para el "Baukindergeld", una nueva ayuda de 1.200 euros anuales durante una década a las familias con al menos un hijo menor de edad para la compra de su primera residencia.

El Gobierno alemán ha llegado asimismo a un acuerdo con otros niveles administrativos para sacar al mercado más terreno edificable y simplificar los trámites para la construcción de más vivienda, además de prometer incentivos a los promotores.

El ministro de Interior y Vivienda, Horst Seehofer, consideró que el encuentro sirvió para alinear a los actores involucrados en la cuestión inmobiliaria y agregó que la ley de inmigración que prepara Berlín puede asimismo contribuir a que lleguen del extranjero trabajadores especializados para el sector de la construcción.

El alcalde-gobernador de la ciudad-estado de Berlín, Michael Müller, agregó que todas estas medidas tendrán un efecto a largo plazo y que, mientras tanto, es preciso mejorar algunas medidas ya vigentes, como la legislación para regular los alquileres.

Berlín es una de las ciudades alemanas que sufre un mayor repunte en la vivienda por una combinación de factores que van de la transformación derivada de su capitalidad a la escasa tasa de vivienda en propiedad -legado de la República Democrática Alemania-, pasando por su refundación como polo de inmigración cualificada y la escasez de terreno edificable.

Durante la reunión, cerca de 2.000 personas se manifestaron en los alrededores de Cancillería para exigir alquileres asumibles y una acción decidida del Gobierno alemán en este ámbito con el apoyo de partidos de la oposición como La Izquierda y asociaciones de inquilinos.

## Artículo 46

# Alemania anuncia una nueva 'ofensiva' para construir 1,5 millones de viviendas <sup>108</sup>

EFE. 20minutos.es.

21.09.2018 - 18:25h

El Gobierno de Alemania ha anunciado este viernes una medida para contrarrestar el repunte de los precios del alquiler, que incluye una serie de ayudas a la compra de la primera vivienda, la construcción de más vivienda social y un plan para aumentar la oferta del suelo. Para ello, el Ejecutivo alemán planea construir 1,5 millones de viviendas.

La canciller alemana, Angela Merkel, encabezó la denominada 'cumbre de la vivienda' en la que presentó la iniciativa, un encuentro de un centenar de representantes de la administración y el sector privado, que pone de nuevo en agenda uno de los principales problemas del país y deja atrás las últimas polémicas dentro de la coalición de gobierno.

"La vivienda es una importante cuestión social que afecta a todos y que daña la cohesión social", aseguró en rueda de prensa la canciller, que reconoció que el fuerte repunte que han experimentado los alquileres en los últimos años —especialmente en las grandes ciudades— está erosionando ya al "bienestar social".

### La vivienda en Alemania

La sólida evolución de la economía alemana, la fuerte creación de empleo y los tipos de interés en mínimos históricos han espoleado un mercado tradicionalmente adormecido y en el que sólo un 45 % de la población tiene vivienda en propiedad, la cifra más baja de la UE, según datos de la Oficina Federal de Estadística.

Sólo en el primer trimestre de este año los alquileres repuntaron un promedio del 5,3% en términos interanuales, mientras que la inflación interanual se mantuvo en torno al 2%. Según el instituto Empirica, entre 2012 y 2016 los alquileres se incrementaron de media un 15%, pero en ciudades como Berlín los incrementos llegaron al 28%.

### Ayudas a las familias

Merkel indicó que este "plan de trabajo" de 14 páginas refleja el "poderoso esfuerzo" que quiere poner en marcha el gobierno en esta legislatura y que espera que suponga una "notable contribución" al enfriamiento del mercado inmobiliario.

El ministro alemán de Finanzas, Olaf Scholz, consideró "absolutamente necesario" aumentar el parque de viviendas y "asegurarse de que sean asequibles". "Necesitamos más casas, más casas asequibles", subrayó.

Entre las medidas contenidas en este plan destacan los 5.000 millones de euros que en esta legislatura el gobierno piensa dedicar a la construcción de nueva vivienda social, una modalidad muy habitual hace décadas en Alemania, pero cuyos números han caído en picado en los últimos 20 años.

"Junto a los medios de los estados federados y los municipios podemos lograr más de 100.000 viviendas sociales extra" hasta 2021, apunta la hoja de ruta de Berlín.

---

<sup>108</sup> <https://www.20minutos.es/noticia/3445798/0/alemania-anuncia-ofensiva-construir-vivendas/>

También se ha reservado una partida de 2.700 millones de euros para el 'Baukindergeld', una nueva ayuda de 1.200 euros anuales durante una década a las familias con al menos un hijo menor de edad para la compra de su primera residencia.

### **Generar empleo**

El Gobierno alemán ha llegado asimismo a un acuerdo con otros niveles administrativos para sacar al mercado más terreno edificable y para simplificar los trámites para la construcción de más vivienda, además de prometer incentivos a los promotores.

El ministro de Interior y Vivienda, Horst Seehofer, consideró que el encuentro sirvió para "alinearse" a "todos los actores" involucrados en la cuestión inmobiliaria y agregó que la ley de inmigración que está preparando Berlín puede contribuir a que lleguen del extranjero trabajadores especializados para el sector de la construcción.

El alcalde-gobernador de la ciudad-estado de Berlín, Michael Müller, agregó que todas estas medidas tendrán un efecto a largo plazo y que, mientras tanto, es preciso continuar y mejorar algunas medidas ya vigentes, como la legislación para regular los alquileres.

## Artículo 47

# Más de diez años de la hipoteca inversa, ¿es buena idea convertir una vivienda en propiedad en un complemento para la pensión?<sup>109</sup>

Ana Míguez. *El Economista*.

21/09/2018 - 13:24

Hace más de diez años que en España existe la hipoteca inversa, aunque con un desarrollo muy marginal. ¿Qué ha sido de ella? Antes del fin del boom inmobiliario despertó cierta curiosidad, en la crisis cayó en el olvido y ahora recupera otra vez cierta atención. Pero, ¿realmente es una buena idea convertir la vivienda en un complemento para la pensión?

Las hipotecas inversas nacieron como un préstamo o crédito hipotecario que permite que el propietario, de edad igual o superior a los 65 años, de una vivienda la use como garantía para cobrar de manera vitalicia una renta, o bien de forma periódica (por ejemplo, cada mes), o bien de una sola vez.

Una vez que el propietario fallece, los herederos deben asumir las consecuencias de este producto. Y es que, según lo estipulado en la mayoría de contratos, los descendientes tienen que abonar la cantidad prestada por el banco más los intereses a favor de la entidad crediticia. Los expertos recuerdan que los intereses con los que se grava suelen ser bastante elevados.

En cualquier caso, los herederos no tienen la obligación de realizar el abono del saldo e intereses, sino que pueden renunciar a la herencia de la vivienda a favor del prestamista. Además de la carga que recae sobre los herederos, este producto se ha encontrado a lo largo de estos últimos años con otras adversidades que frenaron su desarrollo dentro de las fronteras españolas.

La Fundación de Estudios Financieros (FEF) enumera varios de esos obstáculos: la existencia de un mercado poco maduro a finales de 2007, la crisis inmobiliaria y su incidencia a la baja en los precios de las casas, así como los seguros adicionales que incrementaban de manera sustancial el coste de la operación.

Además, siempre se trató de un producto altamente complejo y desconocido. Según los últimos datos del Banco de España, el 77% de las personas mayores de 60 años no ha oído hablar nunca de este tipo de hipotecas y de aquellos que sí que han escuchado algo, una cuarta parte tiene una idea incorrecta de las mismas. En definitiva, el 83% de las personas mayores desconocen o tienen una idea incorrecta de este producto.

Como factor en contra, fuentes financieras apuntan también a la mala praxis de las entidades. Recuerdan que en muchos casos no se hizo una comercialización demasiado transparente de este tipo de productos.

### Las rentas no tributan por IRPF

A pesar de la poca fama con la que cuenta la hipoteca inversa, la realidad inmobiliaria con unos precios en continua subida, el aumento de los jubilados y la incertidumbre que rodea al sistema de pensiones han devuelto a este producto al foco de atención.

---

<sup>109</sup> <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/9401766/09/18/Mas-de-diez-anos-de-la-hipoteca-inversa-es-buena-idea-convertir-una-vivienda-en-propiedad-en-un-complemento-para-la-pension-.html>

Y es que, la opción de utilizar la vivienda en propiedad como complemento de la pensión de la Seguridad Social cuenta con algún punto a favor. El principal atractivo es fiscal y los expertos recuerdan que las rentas que el beneficiario reciba no tributan por IRPF porque se tratan de disposiciones de un préstamo.

¿Qué pasa si el propietario supera la esperanza de vida? Si el beneficiario recibe las cantidades a través de un seguro de renta vitalicia diferida sí tendrá que tributar por lo recibido, pero solamente al 1,44%.

En cuanto a los gastos, la hipoteca inversa está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y las tasas notariales son inferiores a las de un préstamo hipotecario normal.

*Artículo 48***Blackstone: de fondo buitre a primera inmobiliaria española**<sup>110</sup>**Max Jiménez Botías. El Periódico.****Barcelona - Domingo, 23/09/2018 | Actualizado a las 17:53 CEST**

Desde fondo buitre a primera inmobiliaria española hay un largo recorrido semántico. Pero también operativo. Es el camino que ha seguido Blackstone desde que en el 2013 adquirió por 130 millones alrededor de 1.800 viviendas de protección oficial (VPO) al Ayuntamiento de Madrid --viviendas que ahora se encuentran en la cartera de la socimi Fidere--. Su última estación ha sido la adquisición esta semana del 50,01% del capital de Testa, la primera inmobiliaria española residencial de alquiler. Así, este título pasa ahora a ser propiedad de Blackstone. El fondo estadounidense se ha convertido en propietario de activos valorados en 22.000 millones de euros en España. No hay quien dé más. De hecho, no hay quien tenga más. Tras Blackstone, otro fondo inmobiliario internacional, Cerberus, acumula cerca de 15.000 millones. Y luego ya vienen las inmobiliarias tradicionales (Colonial) y las menos tradicionales (Merlin Properties).

Nadie entendió en su momento cómo una administración municipal, la que presidía entonces la popular Ana Botella, fue capaz de desprenderse de una cartera de viviendas sociales cuando se le reclama al sector público una acción más decidida para el desarrollo de vivienda social, tras muchos años de dejación. Pero aquella operación se puede explicar de la siguiente forma: "Si hay algo que está en venta en España, Blackstone lo estudia", afirman fuentes cercanas al fondo estadounidense.

El Ayuntamiento de Madrid quería hacer caja y desprenderse de la gestión de esas viviendas, que habían contribuido al gran agujero económico que presentaba la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) y representaban un quebradero de cabeza para cualquiera que no esté especializado en la gestión de carteras inmobiliarias. Blackstone la compró por 128 millones dando pábulo al apelativo de fondo buitre que ha conseguido evidentes rendimientos con aquella operación, cuyo valor se ha triplicado desde entonces.

El de Madrid fue uno de los primeros paquetes de activos que se ponían a la venta en España tras la crisis inmobiliaria. Y el fondo estaba dispuesto a comprar donde hubiera 'ladrillo' a la venta. Ya lo hizo en EEUU y en Irlanda, países en los que su crisis inmobiliaria se avanzó a la española, como también su resolución. El fondo 'yanqui' fue de los primeros en ponerse manos a la 'compra' cuando los precios habían bajado lo suficiente. "Los fondos buitre empezaron a dar liquidez al sistema. Es decir, a evitar que el valor de los inmuebles siguiera bajando", apuntan fuentes del sector.

**Primeras compras**

Blackstone puso precio a las viviendas del Ayuntamiento de Madrid, como también se lo dio a la cartera Hércules, un paquete de créditos y activos inmobiliarios valorados en 6.500 millones de euros que incluía 40.000 hipotecas procedentes de Catalunya Caixa. Esa operación realizada por el FROB permitió que el BBVA se hiciera con el control de la caja catalana, ya limpia de 'ladrillo'. Fueron sus dos primeras compras en España entre el 2013 y el 2014, años en el que comenzó a moverse el conmocionado y paralizado mercado inmobiliario español.

Cuatro años después, Blackstone es la gran inmobiliaria española. Pero en realidad es algo más: es una gestora de fondos de inversión cotizado en la Bolsa de Nueva York que tiene a Stephen

<sup>110</sup> <https://www.elperiodico.com/es/economia/20180923/blackstone-de-fondo-buitre-a-primera-inmobiliaria-7043295>

Schwarzman como presidente y consejero delegado, y un volumen de fondos gestionados de 390.000 millones de euros. Es la mayor administradora de fondos inmobiliarios del mundo, con 110.000 millones de euros invertidos en ese sector de forma global. España representa un 20% de esa inversión y es el país europeo en el que tiene una presencia mayor actualmente. A través de la gestora estadounidense invierte el fondo de los bomberos de California, el de los maestros escoceses, 'family offices', fondos de capital riesgo españoles, universidades e instituciones financieras, entre otros.

A través de las inversiones que ha realizado en España cuenta con 1.100 empleos directos y 600 indirectos, distribuidos entre sus filiales Anticipa (antiguo gestor de inmuebles o 'servicer' de Catalunya Caixa, que se dedica a activos de alquiler); Aliseda ('servicer' del Banco Popular), que acumula la cartera de activos y créditos comprada al Santander; y Fidere, socimi cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), propietaria de las viviendas compradas al Ayuntamiento de Madrid. En el MAB, además, cotizan las socimis del grupo Albirana, Torbel y Corona Patrimonial

Además, Blackstone ha invertido en el segmento de capital riesgo cuando la crisis comenzó a tocar fondo. En el 2010 compró Mivisa, empresa murciana de envases, que vendió tres años después. En mayo de este año alcanzó un acuerdo de adquisición de la conocida empresa del sector del juego Cirsá, con sede en Terrassa. Los planes de Blackstone para la compañía son dotarla de capital y, junto con sus directivos, potenciar su crecimiento.

### **¿Dónde se toman las decisiones importantes?**

Las decisiones importantes de Blackstone se toman en Nueva York y en Londres desde donde se siguen las operaciones que se realizan en Europa. No hay un responsable único, sino que las responsabilidades se reparten por áreas de actividad: residencial, oficinas, logísticas, sector hotelero, etc. En España, la cabeza visible de Blackstone es Claudio Boada, que ejerce las funciones de 'senior advisor' (consejero sénior). Boada acumula una larga experiencia en el sector bancario, donde ha trabajado para entidades como el BBVA. Entre los años 2004 y 2012 fue presidente del Círculo de Empresarios. En abril del 2012, se incorporó al Grupo Blackstone como su representante en España y Portugal.

A pie de obra de la gestión de una parte de las actividades del fondo en España está Eduard Mendiluce, consejero delegado de Anticipa, la sociedad que gestiona los activos de CatalunyaCaixa, de la que Mendiluce también fue responsable. Anticipa ha acumulado otras carteras, como la del Banco Popular, de la que se desprendió el Santander tras tomar el control. Tiene 30.000 activos que gestiona a través de su plataforma ('servicer').

El grupo estadounidense se ha convertido en la primera empresa inmobiliaria especializada en el mercado del alquiler. La última adquisición es Testa, sociedad que se incorporó a Merlin Properties en la operación de compra de Metrovacesa, y que la firma presidida por Ismael Clemente decidió vender, junto con los bancos accionistas (Santander y BBVA). Testa aporta al grupo activos valorados en 2.000 millones y unas 10.000 viviendas en alquiler.

También se ha convertido en el primer grupo hotelero del país. En abril de este año lanzó una opa sobre la empresa cotizada Hispania (propietaria de los hoteles del grupo Barceló). La transacción fue aceptada el pasado mes de julio. Hispania cuenta con 46 hoteles y activos de oficina y residencial. Pero antes se hizo con el control de HI Partners, sociedad propietaria y gestora de los hoteles del Banc Sabadell.

*Artículo 49*

## **Más de 115.000 familias encausadas por 'okupar' casas tras quedarse sin techo<sup>111</sup>**

**Eduardo Bayona (@e\_bayona). Público**

**Zaragoza. 23/09/2018 14:30 Actualizado: 23/09/2018 14:30**

¿Criminalización de la pobreza? Un total de 117.454 familias fueron denunciadas entre 2009 y 2017 por usurpación de vivienda, es decir, por la okupación de casas para vivir tras haberse quedado sin techo, mientras otras 20.425 acababan encausadas en ese mismo periodo por conectar su piso al tendido eléctrico sin tener autorización para ese suministro.

El dato, que revela un notable aumento de la apertura de diligencias penales por situaciones de pobreza durante la crisis que sigue manteniendo una media de 32 diarias entre los dos delitos, figura en los apartados de Evolución Cualitativa de la Criminalidad de las memorias anuales de la Fiscalía General del Estado, varias de cuyas ediciones vinculan explícitamente el incremento a “la situación económica que se atraviesa” y a “la situación de dificultades económicas que se viene atravesando”. El ministerio público atribuye a la necesidad de las familias este tipo de infracciones penales.

Las memorias indican cómo las causas por usurpación de vivienda se dispararon a partir de 2011 por encima de las 10.000, alcanzaron su máximo histórico con 24.164 en 2014, coincidiendo con los primeros brotes verdes de las variables macroeconómicas, para descender de manera clara a partir de 2016. Pese a la caída, el registro del año pasado (9.617, casi 185 casos por semana) sigue por encima de los que se daban en los primeros años de la crisis.

Ocurre algo similar con las diligencias por usurpación del fluido eléctrico, que superaron las 2.000 a partir de 2012 para alcanzar su mayor cota en 2014 (4.170) antes de iniciar un descenso que, no obstante, mantiene también el registro por encima de los del inicio de la crisis.

### **Pobreza, desahucios, casas vacías y electricidad cara**

En el origen de esta situación se cruzan varios factores, aunque entre ellos destacan principalmente tres: por una parte, el descenso generalizado de las rentas y el avance de la pobreza como consecuencia de la crisis y de las soluciones aplicadas para salir de ella; por otra, el constante aumento del precio de la electricidad pese a la caída del consumo, y, por último, la paradójica gestión de la vivienda en un país capaz de combinar los cien desahucios diarios en plena recuperación con la construcción de 40.000 casas al año mientras mantiene un stock de casi medio millón por estrenar y la banca va colocando, principalmente a fondos buitres, parte de las 700.000 con las que se hizo ejecutando hipotecas.

La combinación de esos factores ha disparado las okupaciones, en muchos casos, en viviendas vacías propiedad de bancos o traspasadas a fondos de inversión.

El cuarto factor se encuentra en la existencia de un Código Penal que castiga con multas de tres a seis meses a quien “ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos” y con sanciones de hasta doce meses a quien “cometiere defraudación utilizando energía eléctrica, gas, agua, telecomunicaciones u otro elemento, energía o fluido ajenos”.

---

<sup>111</sup> <https://www.publico.es/sociedad/vivienda-115000-familias-encausadas-okupar-casas-quedarse-techo.html>

### **Los jueces son reacios a criminalizar la okupación**

Ambos delitos pasaron a ser leves tras la reforma penal de 2015, lo que motivó que el Defensor del Pueblo reclamara un endurecimiento de la legislación criminal y la posibilidad de adoptar “medidas de carácter cautelar que restituyan al titular del inmueble la posesión y disfrute urgente del mismo, mediante la tramitación de un procedimiento judicial rápido” que permita desalojos “desde el primer momento”.

Para esta institución, la tipificación actual genera, “salvo en casos flagrantes”, un “largo y penoso procedimiento judicial, en el desalojo de sus ocupantes, con apenas una multa como máximo reproche en algunos casos, que en la mayoría de los supuestos ni siquiera se hace efectiva”.

Los jueces, sin embargo, consideran a menudo que tratar las okupaciones como un acto criminal resulta excesivo, por lo que optan por remitir a los denunciados a la jurisdicción civil y, “con más frecuencia de la deseada” según el Defensor, se inclinan por absolver “al ocupante ilegal acudiendo a la aplicación de la eximente del estado de necesidad”.

Esa es una de las principales causas por las que, pese al elevado número de denuncias, las condenas por usurpación de vivienda no pasaron de 13.481 entre 2013 y 2016, últimos años para los que ofrece datos la Estadística de Condenados del INE (Instituto Nacional de Estadística).

### **El Supremo veta las revisiones**

Bancos y fondos, por su parte, suelen optar por abrir una negociación con los okupas, lo que también da lugar a situaciones paradójicas que tienen que resolver los tribunales.

El Supremo se ha encontrado con varios casos en los que, ya sea tras la condena o durante la tramitación de la causa, el ocupante, amparado por las medidas en materia de vivienda aprobadas por varias comunidades esta legislatura, alcanza un acuerdo con el propietario para disfrutar la casa a cambio de un alquiler social.

Sin embargo, el tribunal rechaza abrir procedimientos de revisión de las sentencias condenatorias inicialmente dictadas por los juzgados de lo Penal y las audiencias provinciales al considerar que esos acuerdos, posteriores a la okupación, no prueban la inocencia del condenado sino que se trata de algo posterior a la infracción.

“Los factores invocados carecen tanto de carácter novedoso, como de potencialidad para desvirtuar el bagaje probatorio que fundó la condena”, señala en otra de las resoluciones.

Artículo 50

## Los propietarios que alquilen caro perderán beneficios fiscales <sup>112</sup>

Juanma Lamet. *Expansión*

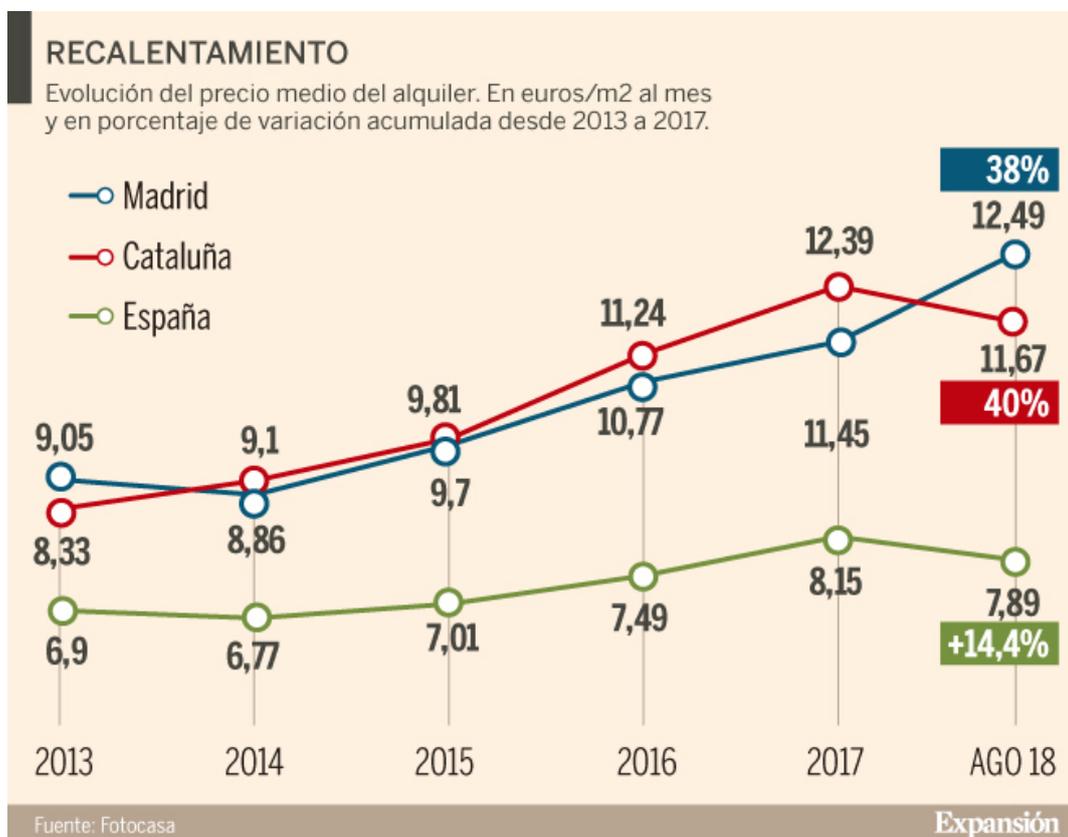
24/09/2018 11:44

Pedro Sánchez ha colocado en un escalón superior de sus prioridades la lucha contra la "burbuja del alquiler".

Para ello, el Gobierno que preside ha creado una comisión interministerial de vivienda, a la que el titular de Fomento, José Luis Ábalos, va a llevar un paquete de beneficios fiscales para que los propietarios de pisos vacíos se decidan a ponerlos en el mercado del arrendamiento, abaratando así los alquileres, entre los que destacarán un aumento de las desgravaciones en el IRPF, pero a cambio de que los propietarios no puedan superar un nivel de precios máximos establecido por los ayuntamientos o, en su caso, las autonomías, según ha podido saber EXPANSIÓN.

Es decir, los propietarios que alquilen a precios caros perderán las deducciones fiscales de las que ahora disfrutaban (y las nuevas que aprobará el PSOE, claro).

"Planteamos medidas de fomento del alquiler asequible para aquellos particulares que pongan su vivienda en régimen de alquiler, con incentivos en el IRPF y en el Impuesto sobre el Patrimonio, con una posible bonificación en el IBI y con ayudas directas a la rehabilitación de viviendas vacías", asegura la secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, Helena Beunza.



<sup>112</sup> <https://amp.expansion.com/economia/2018/09/24/5ba88338468aeb4a7f8b465c.html>

## **Más pisos vacíos**

Ello hará que "salgan más pisos vacíos al mercado", porque estas medidas darán, a su juicio "seguridad jurídica" a quienes tienen viviendas, pero temen arrendarlas. Esta seguridad "es un elemento fundamental a trabajar" por el Gobierno, reconoce Beunza. Según el último censo del INE, en 2011 había 3,5 millones de casas vacías en España.

En este contexto, hay un fuerte riesgo de burbuja del alquiler en las grandes ciudades. Según los datos de Fotocasa, los precios han subido un 50% en Barcelona y un 30% en Madrid en los últimos cuatro años.

Con los nuevos incentivos, los arrendadores, que podrán desgravarse hasta el 100% de los rendimientos del arriendo en la Declaración de la Renta, cuando sus inquilinos sean menores de 30 años, pero siempre que pongan sus pisos en alquiler con un precio inferior a los futuros topes puestos por el sector público.

"Son medidas que Hacienda debe analizar y aún no se ha establecido una negociación en la comisión interministerial", asegura Beunza, quien agrega que estos incentivos se intentarán aprobar "con carácter inmediato", o sea antes de que acabe el año, a la par de las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (para aumentar de tres a cinco el plazo mínimo obligatorio de duración de los contratos de alquiler). "Ya hemos contactado con los diferentes grupos políticos. Queremos llegar a un gran pacto para dar la vuelta a la situación", afirma la secretaria general de Vivienda -un cargo que creó Ábalos nada más llegar a Fomento, para resaltar la importancia de las políticas inmobiliarias-.

## **Pisos vacíos**

Fuentes del PSOE detallan que para los alquileres que no superen "el importe máximo establecido por la Administración competente en función de la zona en la que se ubique la vivienda", el rendimiento neto de los ingresos por ese arrendamiento se reduciría en un 60%. Es decir, esa desgravación del 60% que hay actualmente sólo se seguirá aplicando para aquellos que no "contribuyan a inflar" la burbuja del alquiler. "Preferimos lanzar incentivos en positivo, pero alineados a lo que queremos conseguir: que haya más viviendas asequibles en alquiler", apuntan desde el PSOE. "Y el que no cumpla, cero ventaja", agregan.

Los que arrienden a precios "de mercado", tendrán más desgravaciones. Por ejemplo, se deducirán un 70% de los ingresos por el alquiler si en la vivienda han efectuado obras de mejora que les hayan hecho mejorar al menos dos categorías en el certificado energético. Es decir, a quienes conviertan sus pisos en sostenibles se les premia con un 10% más de deducción fiscal. Y esa bonificación será del 100% cuando los arrendatarios sean jóvenes (con unos mínimos ingresos).

Fomento y el PSOE han consensuado todas estas medidas que propondrán, entre las que también habrá penalizaciones a las personas jurídicas que tengan muchos pisos vacíos sin alquilar -en una cifra aún por determinar, pero que podría rondar los 10- y que cumplan unos requisitos, como que esas casas no sean segundas residencias. Eso sí, las penalizaciones nunca se aplicarían a los propietarios particulares. Sólo a las empresas.

## **Podemos vs las socimis**

Estos cambios son una condición sine qua non para que Podemos apoye los Presupuestos Generales del Estado para 2019. La formación morada quiere, además, que se limiten las ventajas fiscales de las socimis, limitándolas también a los "precios limitativos" del alquiler que establezcan los ayuntamientos.

"Para las penalizaciones siempre se piensa en los grandes tenedores de viviendas que estén haciendo un uso especulativo con la mismas, y siempre personas jurídicas", asegura Helena

Beunza. "Ahora tenemos que definir qué es un gran tenedor. Algunas autonomías lo sitúan en una persona jurídica con más de 10 viviendas y otras piden que el umbral sea superior", afirma. También se analizan incentivos para los inquilinos. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 30.000 euros anuales podrán deducirse entre 1 y 908 euros (los que cobren menos de 17.700 euros anuales).

Beunza asegura, por otro lado, que el Gobierno quiere "fomentar la rehabilitación de viviendas vacías de particulares, que ahora sólo se permitía rehabilitar las viviendas ocupadas por propietario o inquilino". Esto será un claro incentivo a la salida al mercado de pisos que ahora están vacíos, y sólo se destinará "a personas físicas, no a personas jurídicas con ánimo de lucro".

La dirigente gubernamental afirma que "no se va a aumentar" el recargo del IBI para las viviendas vacías que estableció el Gobierno de Aznar en 2002. Antes al contrario, "se intentará ver si sería posible fomentar una bonificación para fomentar el alquiler social y asequible", apunta Beunza.

## Artículo 51

# Carmena pide al Gobierno que los alquileres suban solo el IPC anual<sup>113</sup>

**EFE. El País**

**Madrid 24 SEP 2018 - 16:24 CEST**

Ahora Madrid, el grupo municipal de la alcaldesa de la capital, Manuela Carmena, pedirá al Gobierno una prórroga automática de los contratos de alquiler que finalicen antes de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), mediante el establecimiento de una moratoria que restringiría las subidas al incremento del IPC. La proposición, que llevará este miércoles al Pleno ordinario, reclama al Ejecutivo de Pedro Sánchez que se suspendan las finalizaciones o renovaciones de contratos de alquiler en las que el arrendador pretenda incrementar la renta sin acuerdo con el inquilino.

La alcaldesa, que afronta este martes su último debate del estado de la ciudad, ya anunció a principios de septiembre que su grupo trabajaba en una propuesta para regular los precios del alquiler y apuntó que las competencias en esta materia son del Gobierno. "Quedarían fuera de la moratoria aquellos casos en los que se pacte una renovación con aumento de la renta de común acuerdo entre las partes, cuando el arrendador acredite necesidad de la vivienda para él o un familiar cercano o cuando exista incumplimiento del contrato", recoge la propuesta de Ahora Madrid.

El grupo que gobierna el Ayuntamiento de Madrid plantea además "una reunión inmediata" de todos los niveles administrativos -estatal, autonómico y municipal- para abrir un "debate profundo" sobre competencias en materia de vivienda y fiscalidad asociada a la propiedad inmobiliaria. Durante el periodo de vigencia de la moratoria, que finalizaría con la aprobación de los cambios en la ley de arrendamientos urbanos, quedaría prohibido subir precios en las rentas de alquiler con la excepción del porcentaje correspondiente al IPC anual a la fecha de finalización del contrato de origen.

La proposición de Ahora Madrid recoge que son varios los factores que presionan "al alza" los alquileres, entre ellos la expectativa de los propietarios de incrementar sus ingresos "amparados en la legislación", ya que pueden decidir unilateralmente los aumentos cada tres años. "Además, hay otros fenómenos relativamente recientes, y cuya incidencia se agudiza día a día: los denominados gentrificación y turistificación", recoge la proposición de Ahora Madrid, que señala la enorme incidencia de esos aspectos en la progresiva expulsión de residentes de las áreas centrales. "Esto está ocurriendo en buena parte de las ciudades españolas y, por supuesto, también en Madrid", lamenta la proposición del grupo de la alcaldesa.

Con esta propuesta, Ahora Madrid pide medidas urgentes "que permitan frenar la hemorragia" a la espera de abordar la necesaria revisión de la política de vivienda de las últimas dos décadas, "incapaz de resolver los problemas de acceso a la vivienda para sectores cada vez más amplios de la población". Según la propuesta de Carmena, "las medidas de urgencia pasan en primer lugar por frenar, de forma inmediata y contundente, las subidas desorbitadas de los alquileres residenciales que están generando una enorme alarma social".

---

<sup>113</sup> [https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537791727\\_468554.html](https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537791727_468554.html)

*Artículo 52*

## **José Manuel Calvo, concejal de Urbanismo de Madrid "Queremos que el Gobierno nos dé un marco legal para regular el precio del alquiler de Madrid"<sup>114</sup>**

**Fátima Caballero**

**25/09/2018 - 22:26h**

El delegado de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, José Manuel Calvo, quiere repetir en como concejal en 2019

José Manuel Calvo (1984) es el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid y uno de los dirigentes de Podemos en la capital. En este año preelectoral, su área será la responsable de las obras de la Gran Vía así como la encargada de llevar a Pleno la Operación Chamartín, ahora denominada Madrid Nuevo Norte. Calvo ha liderado las negociaciones con el Ministerio de Fomento y el socio privado y el acuerdo ya ha sido ratificado en Junta de Gobierno, pese a la existencia de oposición interna al mismo.

Calvo se ha ganado la simpatía de la alcaldesa de Madrid, entre otras cosas, por este trabajo, una simpatía que es recíproca. Después de que Manuela Carmena haya despejado las dudas sobre su futuro -optará a la reelección-, Calvo es uno de los claros aspirantes a estar en la lista "con los mejores" que quiere formar la exjueza.

Este martes durante el debate del Estado de la Ciudad, la primera edil ha anunciado varias medidas que liderará el área que dirige Calvo, entre ellas, un nuevo desarrollo urbanístico esta vez en el suroeste de la ciudad, la conocida como Operación Campamento.

**La alcaldesa ha anunciado que van a solicitar una moratoria al Ministerio de Fomento para que no se pueda incrementar el precio de los alquileres más allá del IPC durante un año, una medida que también llevarán este miércoles al Pleno municipal. ¿Han iniciado ya conversaciones en este sentido con Fomento? ¿Saben si es proclive a una medida así?**

Hemos hablado con Fomento del problema de la vivienda. Es un problema que tanto al Ministerio como a nosotros nos preocupa. Es bueno tener esa sintonía que hasta ahora no había ocurrido con el anterior Gobierno del Partido Popular. Lo que le proponemos al Gobierno es que habilite los trabajos para conformar un marco legal que permita a las administraciones regionales o municipales regular precios, sobre todo en un momento de subidas como el de ahora. Le pedimos un marco legal que nos permita regular precios del alquiler.

**Pero eso va más allá de esa moratoria que ha anunciado la alcaldesa.**

Una medida contundente sería esa que explicaba, aprobar una nueva ley que recogiera este tipo de competencias. Pero mientras tanto, entendemos que la situación no debe seguir disparándose. Entonces, lo que le pedimos al Gobierno es que establezca una disposición transitoria con cualquiera de los mecanismos que tiene el Estado para que no se pueda volver a producir ninguna subida de precios durante un año, a menos que sea el ajuste razonable al IPC. Mientras tanto, vamos a estudiar ese marco legislativo estructural. Pero necesitamos una solución paliativa inmediata.

---

<sup>114</sup> [https://www.eldiario.es/madrid/Jose-Manuel-Calvo\\_0\\_818218956.html](https://www.eldiario.es/madrid/Jose-Manuel-Calvo_0_818218956.html)

**Y eso no se puede hacer sin el Gobierno.**

Sería a través de algún decreto porque nosotros no tenemos competencia para hacer. Lo que decimos es que nos mojamos, nos implicamos y si se nos habilita ese marco legal nosotros vamos a dar respuesta y vamos a regular precios, como ya estamos haciendo con las viviendas turísticas paralizando la concesión de licencias.

**Habla de vivienda turística y la moratoria que se puso en marcha para no conceder licencias, ¿tienen datos sobre si está teniendo resultados positivos?**

Los datos que tenemos nos los están haciendo llegar la gente, que nos informa de que alquileres que antes eran turísticos ahora se están volviendo a destinar al alquiler estable. Pero queremos darlo ordenado y analizarlo nosotros con nuestros mecanismos de inspección. Los datos son positivos y estoy seguro de que van a ser esperanzadores, pero prefiero no decir más hasta que tengamos todos los datos.

**Este miércoles llevan una propuesta al Pleno para poner en marcha una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con el objetivo de delimitar áreas de reserva de terrenos construidos o no, de posible adquisición para la ampliación del patrimonio público del suelo aplicando los derechos de tanteo y retracto. ¿Significa eso que podrán expropiar viviendas a fondos buitre que apliquen medidas abusivas?**

Lo que planteamos con esta proposición es definir en Madrid zonas calientes, por llamarlo de algún modo, donde el atractivo inmobiliario es enorme. Está ocurriendo que hay edificios donde aparece un fondo o un gran propietario, que mediante incluso tácticas de mobbing expulsa a los residentes. Luego suben el precio de las viviendas y entran otros de otras partes. Lo que decimos es que el Ayuntamiento de Madrid tiene que tener igualdad de condiciones a la hora de acceder a ese tipo de bienes. Que si un particular o un fondo quiere vender un edificio a un tercero, el Ayuntamiento tiene que tener las mismas condiciones. En definitiva, que el Ayuntamiento de Madrid pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto, que evidentemente siempre acaba en la expropiación.

Eso no quiere decir que solo se pueda aplicar la expropiación en este caso. En toda la ciudad de Madrid, por interés general, el Ayuntamiento puede expropiar lo que sea, un edificio o un terreno. Pero en este caso, lo que queremos también es dar un mensaje a los fondos buitre o a los grandes tenedores de vivienda de que el centro de Madrid va a estar protegido por su Ayuntamiento y que, como mínimo, se reserva el derecho a hacer el tanteo y retracto en este tipo de compras.

**Precisamente uno de los ejemplos de los que usted habla es el edificio situado en la calle Argumosa, 11. Este viernes está programado un desalojo, ¿con esta medida se pueden librar los vecinos del desahucio?**

No. La moción se aprueba mañana, pero una modificación del plan general tiene un recorrido mayor de uno o dos años y se aprobará ya en la próxima legislatura. Es más bien un mensaje, con todas las dificultades que eso conlleva, pero siendo conscientes de que el Ayuntamiento no puede permanecer de brazos cruzados ante este tipo de situaciones.

**Entonces, este viernes es probable que el desahucio de Argumosa se produzca.**

Es un proceso que no nos toca decidir a nosotros. Es un proceso entre un particular y estas personas, aunque somos conscientes que siendo un asunto ajeno administrativamente al Ayuntamiento, nada de lo que ocurre en la ciudad lo es. Por lo tanto, el Ayuntamiento ha tomado buena nota de lo que ha ocurrido en Argumosa 11 y en base a eso y para evitar que vuelva a suceder, vamos a tomar las medidas que consideremos oportunas.

**La alcaldesa ha anunciado que relanzará la Operación Campamento con 11.000 viviendas, el 60% de ellas con algún tipo de protección oficial, ¿es un plan en el que ya estaban trabajando o que acaban de rescatar una vez encaminada la Operación Chamartín?**

Cuando llegamos al Ayuntamiento de Madrid analizamos todas las grandes operaciones urbanísticas que estaban en marcha. Algunas estaban paralizadas, otras judicializadas... En el caso de Campamento también estudiamos la situación y dijimos: Campamento tiene unas condiciones óptimas para desarrollar una operación 100% pública porque el suelo es del Ministerio de Defensa y, por tanto, no está sometido a ningún tipo de interés particular. En su día, Manuela Carmena se reunió con el exministro Pedro Morenés, planteamos que Defensa podía acordar con el Ayuntamiento un tipo de desarrollo de este tipo, pero el Ministerio en ese momento se cerró en banda porque nos dijo que ellos tenían pensada la venta del suelo. Esa venta, afortunadamente, no se ha producido y lo que queremos plantearle al Gobierno socialista, sabiendo que es un diálogo que tenemos que empezar ahora, es que nos sentemos para acordar una actuación de suelo público que repercuta en el beneficio de los madrileños.

**¿En qué sentido?**

Para que nos sirva para ampliar el parque de vivienda pública y para relanzar el suroeste de Madrid con una gran operación, que no solo tiene que ser de vivienda, aunque mayoritariamente lo sea porque es una zona claramente residencial y porque hay mucha demanda de vivienda protegida. Pero además puede incorporar algún tipo de actividad que dinamice la zona y tiene que tener en cuenta determinadas actuaciones de protección ambiental. Pero ahora nos tenemos que sentar a negociar.

**Pero el último plan que se aprobó en 2010, que sigue vigente, para la Operación Campamento ya hablaba de construir 11.000 viviendas. ¿Hay alguna diferencia con el que plantean ahora?**

Hay una diferencia porque lo que estamos diciendo en este momento, y me quedo en este anuncio, es que apelamos al Ministerio de Defensa a que iniciemos una mesa de negociación para revitalizar toda esa zona. Ese proyecto implicará la modificación del plan parcial que se hizo en 2010 impulsado por el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero. Es posible que ese nuevo plan obtenga un número de viviendas similar porque es la capacidad que tiene el territorio, está bien dimensionado y no tenemos que decir nada respecto a eso. Pero que no será exactamente coincidente con ese número de viviendas porque se puede incorporar algo más de actividad económica y porque hay que proteger elementos que medioambientalmente tienen un valor que el plan parcial no contemplaba. Lo que tenemos que hacer ahora es sentarnos a diseñar un nuevo modelo, que recogerá parte de lo que se hizo en 2010, que no tenía nada que ver con lo que hizo Ana Botella con la Operación Chamartín, pero que será más moderno y vinculado a la ciudad de Madrid que estamos trabajando.

**¿Cuándo se dice que será un proyecto 100% promoción pública, significa que no habrá un promotor privado como sí lo hay en Operación Chamartín?**

Es que en Chamartín no teníamos opción. Había unos derechos de suelo adjudicados a BBVA, o a su filial Distrito Castellana Norte, desde el año 1993. En este caso, afortunadamente, no tenemos ese tercer factor. Nos tenemos que sentar exclusivamente el Ministerio de Defensa, que es el titular de los suelos, y el Ayuntamiento de Madrid, que es el titular de las competencias de la ordenación de un territorio y la definición del modelo de ciudad.

De las 11.000 viviendas previstas en torno al 10% irán destinadas al alquiler social. Las demás viviendas que sean municipales deben ir destinadas, a nuestro juicio, a otros programas, que tienen que ver con vivienda joven, primera vivienda, vivienda de acompañamiento, viviendas de mezcla jóvenes-mayores, que están funcionando bien en Vallecas, por ejemplo; viviendas de

carácter innovador con edificios de energía positiva... Es decir, que lo que tenemos que hacer es un programa rico en modalidades de vivienda porque queremos un barrio que en ningún caso se convierta en gueto. No queremos reproducir un modelo donde la gran parte de los realojos no tenían mezcla de población, eran personas de las mismas características, del mismo nivel de renta situadas en una única zona. No queremos reproducir ese modelo porque sabemos los problemas que genera. El conflicto social se reduce, se minimiza y se elimina.

### **¿Las viviendas se destinarían a venta o a alquiler?**

Nosotros no destinamos a venta ninguna de las viviendas que construimos con independencia de su calificación. Quiero aclararlo: lo que dijimos es que no vendemos ni suelo residencial ni vivienda. El Gobierno municipal entendemos que debe recibir una parte de las viviendas que se construyan y lo que recibamos no se va a vender, con independencia de la calificación. Luego entendemos que el Ministerio de Defensa quiera definir

**La semana pasada la Junta de Gobierno municipal aprobó el plan para la Operación Chamartín, ahora Madrid Nuevo Norte. Hubo un concejal, Mauricio Valiente, que manifestó en redes su voto contra este acuerdo.**

Él manifestó en redes su opinión en el debate que se produjo en la Junta de Gobierno. No su votación, porque en la Junta no se vota.

### **¿Y se encuentra cómodo sacando adelante una operación que no contará con todo el apoyo de todo su grupo?**

Me encuentro cómodo en tanto que hemos resuelto una operación que lleva 25 años bloqueada y paralizada. Y que además lo hemos hecho con consenso de todas las administraciones. Y que además lo hemos hecho con consenso de diferentes grupos políticos que han ocupado las administraciones. No es solo un motivo para sentirse cómodo sino de sacar pecho, de que este Gobierno sea capaz de sacar pecho. Lo otro siempre lo hemos dicho. Respetamos todas las opiniones, todas las críticas, pero pensamos que hay que dimensionarlas y que son críticas que representan a un porcentaje de la sociedad mínimo.

### **Pero, ¿qué piensa de que vaya a haber concejales que vayan a votar en contra del plan?**

Ya ha ocurrido otras veces y siempre lo hemos dicho: cada uno tiene que votar lo que considere. Aunque también creo que es una posición poco honesta. Si no estás a favor de una política estructural como puede ser una gran actuación, como puede ser el Plan Económico Financiero (PEF), como puede ser el presupuesto, lo honesto es no presentar un voto en contra, sino dar un paso atrás porque el proyecto de Gobierno no te representa.

**Varias asociaciones vecinales y Ecologistas en Acción decidieron dar plantón al Ayuntamiento en la mesa de información a las partes porque dicen que no se les ha tenido en cuenta.**

No es cierto. La mesa se convocó en noviembre de 2015, se convocó con un formato que ha sido el que se ha utilizado para otras actuaciones. Un formato de audiencia crítica en la que el Ayuntamiento recoge críticas, sugerencias y las incorpora, pero el Ayuntamiento no se sienta a pactar un documento con todos los actores que están en esa mesa. Sería inviable. Dentro de la elaboración de este proyecto se abrieron unas mesas técnicas entre Fomento y Adif, la empresa DCN, como propietaria de los desechos del suelo, y el conjunto de propietarios de Fuencarral. En esta mesa técnica se desarrolló el trabajo del que se ha ido dando cuenta a la mesa de audiencia pública. Si en la última mesa deciden levantarse, lo respetamos pero es perfectamente contrastable que el argumento que están dando de que no se les ha hecho partícipes es incierto. Ha sido un proyecto telegrafado.

**Otra cosa que critican es que se vaya a construir una zona verde encima de la losa que tapará las vías.**

Es una cosa que está perfectamente recogida en la ley y que se ha hecho así en Madrid Río o en Mahou Calderón, donde nadie ha criticado las actuaciones porque esto ocurra. Nuestra crítica al Chamartín de Ana Botella es que sobre la losa no colocaban una zona verde, colocaban parte de los equipamientos y parte de la vivienda protegida.

**Estos colectivos también llevan reclamando meses el expediente del acuerdo entre Adif y DCN, pero se han encontrado con trabas y opacidad. ¿Ustedes lo han visto?**

No. Es un contrato entre dos entidades, una pública, otra privada DCN y las condiciones de hacerlo público depende de ellos.

**¿Y no creen que debería ser público?**

Todo lo que tenga que ver con la transparencia es bueno, pero digamos que es poco relevante para nuestros objetivos. Nuestro objetivo era hacer un buen plan y lo hemos hecho.

**Ahora comienza el periodo de alegaciones, ¿cuánto tiempo van a dar?**

45 días, que está por encima del mínimo que establece la ley y encima coincide con el trámite de información ambiental. Vamos a hacer que coincidan los dos procesos.

**Entonces, ¿cuándo llegará al Pleno municipal?**

Calculo que hasta el Pleno de enero no podremos tener ese expediente terminado.

**Usted contestó en una rueda de prensa que despejaría las dudas sobre su futuro en el Ayuntamiento de Madrid cuando la alcaldesa anunciara el suyo. Se lo vuelvo a preguntar, ¿quiere repetir como concejal en 2019?**

Si cuento con la confianza de Manuela Carmena, sí.

**Pertenece a Podemos, uno de los partidos que lideró la creación de Ahora Madrid, ¿qué le parece que vaya a desaparecer? ¿no fue una fórmula de éxito?**

Ahora Madrid era un proyecto líquido de muchos actores que decidimos incluir en una misma candidatura. Creo que ese espíritu se mantiene y va a permanecer se llame como se llame. Es menos relevante el nombre y más lo que sea. Es muy importante que seamos capaces de corregir los errores de Ahora Madrid, como el de forzar confluencias con colectivos que no comparten un proyecto común de Gobierno. Quien no comparte esa visión común debe buscar otro proyecto.

**¿Debe estar Izquierda Unida en la plataforma?**

Creo que debe estar el que quiera estar y esté comprometido en ese equipo de Gobierno.

**¿En qué consistirán las primarias o "participarias" que ha anunciado Manuela Carmena?**

El procedimiento no puede originar un resultado que nos impida gobernar y construir el mejor equipo de gobierno posible. Pero ahora estamos gobernando, ya llegará el momento de hablar de eso ahora estamos gobernando.

### Artículo 53

## La Generalitat advierte a los bancos: multa de 3.000 euros si no comunican sus viviendas vacías<sup>115</sup>

*ep/ed. Levante, El Mercantil Valenciano*

**25.09.2018 | 15:55**

La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio impondrá sanciones por infracción "muy grave" a aquellas entidades bancarias y grandes tenedores (que poseen más de diez viviendas) que, en el plazo de seis meses, no le comuniquen su stock de viviendas vacías, tal y como establece la Ley de Función Social de la Vivienda, publicada el 3 de febrero de 2017.

Desde entonces han aflorado 7.000 viviendas vacías procedentes, en su mayoría, de diez entidades financieras. Sin embargo, cuando el anterior Gobierno de Mariano Rajoy la recurrió la norma ante el Tribunal Constitucional, los bancos pararon de comunicar sus existencias. Por eso, ahora que ya hay sentencia y únicamente se dejan fuera los artículos 12.4 y el 13, referentes a la expropiación, la Conselleria enviará una carta a los bancos para recordarles su obligación de cumplir la ley.

En esta misiva se les avisará que si no comunican sus viviendas vacías durante los próximos seis meses se les impondrá una sanción de entre 600 y 3.000 euros. Posteriormente, en caso de no ponerlas a disposición para alquiler social o de no alquilarlas a un precio asequible, podrán ser multados con cantidades similares.

Así lo ha advertido este martes la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador, tras reunirse junto al director general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, Rafael Briet, con agentes sociales del sector de la vivienda para abordar las medidas que llevará a cabo la Generalitat con el objetivo de lograr un alquiler asequible.

En este sentido, Salvador ha anunciado que el próximo mes de diciembre su departamento presentará el índice de referencia para un alquiler asequible que, además, identificará, por barrios, las zonas "tensionadas" con mayor presión en los precios del alquiler.

Este índice tendrá en cuenta la ubicación, el tamaño de la vivienda, las calidades de los materiales, la certificación energética, y toda una serie de parámetros, para fijar una horquilla de precios de referencia del alquiler y limitar su subida. La idea es "consensuar" los márgenes con los propietarios, dado que hay experiencias en otros lugares en los que imponer precios de forma "unilateral" no ha funcionado, ha recordado.

También tendrá en cuenta la encuesta de demanda elaborada por la propia Conselleria, el catastro, el registro de fianzas, las bases de datos de la Agencia Tributaria y también el INE, y se analizará el histórico de los últimos diez años.

### **Incentivos en IRPF, IBI y ayudas a la rehabilitación**

Para "incentivar" que los propietarios particulares pongan sus viviendas en alquiler a precios asequibles, Salvador negocia con la Conselleria de Hacienda establecer "beneficios fiscales" a quienes se ajusten al índice, por ejemplo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

---

<sup>115</sup><https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2018/09/25/generalitat-advierde-bancos-multa-3000/1772256.html>

(IRPF). Además, se instará a los Ayuntamientos a dar bonificaciones fiscales en materias como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), ha apuntado la consellera.

También tendrán "preferencia" a la hora de optar a ayudas para rehabilitación, ha añadido. En este punto ha explicado que hay propietarios que no tienen las viviendas en condiciones para alquilarlas, por lo que tendrán prioridad para las ayudas o tendrán la posibilidad de cederlas a la Generalitat para que las reforme y ésta podrá destinarlas a alquiler social hasta amortizar la inversión. En el caso de las entidades financieras, son éstas las que se deben hacerse cargo de poner sus viviendas en condiciones de habitabilidad.

"Estamos pidiendo a la iniciativa privada el esfuerzo que hemos hecho desde la Administración Pública", ha subrayado Salvador. Así ha recordado que la Generalitat, en su parque público social de viviendas para personas en situación de vulnerabilidad aplican precios entre 50 y 100 euros, y en las VPO los precios están entre los 104 y 350 euros.

El índice de referencia para un alquiler asequible de la Comunitat Valenciana se enviará al Ministerio para pedir que sea "vinculante". Mientras, se aplicarán este tipo de medidas incentivadoras. Si finalmente el Gobierno central realiza las modificaciones legislativas que permitan que el índice de referencia sea vinculante, se "replantarán" este tipo de incentivos, ya que el alquiler asequible pasará a ser "obligatorio", ha apuntado Salvador.

## Artículo 54

# El Gobierno ahora descarta penalizar los pisos vacíos y aboga por incentivos fiscales para sacar más vivienda al mercado del alquiler<sup>116</sup>

*elEconomista.es*

26/09/2018 - 11:55

El ministro de Fomento, José Luis Ábalos, ha afirmado que aplicarán medidas incentivadoras y "nunca penalizadoras" con el objetivo de estimular el mercado para combatir el elevado precio de los alquileres. "El Gobierno va a respetar el derecho a la propiedad e incentivar el mercado de alquiler desde el punto de vista positivo dando incentivos y combatiendo la especulación", ha señalado.

El ministro de Fomento, José Luis Ábalos, ha ofrecido un pacto de Estado a todas las fuerzas políticas para coordinar las políticas de vivienda y ha insistido en que el Gobierno respetará el derecho a la propiedad pero combatirá la especulación con la vivienda y estimulará el mercado con incentivos.

El objetivo de este pacto de Estado es defender la función social de la vivienda y englobar y consensuar aquellas medidas que garanticen el derecho efectivo a una vivienda digna, según ha señalado el departamento.

En respuesta a una diputada del PP, Ábalos ha reconocido que aunque salen muchos mensajes en los medios en relación con la vivienda que prestan a la confusión, los ciudadanos pueden estar tranquilos ya que "no tienen que temer nada" porque el Gobierno va a respetar el derecho a la propiedad e incentivar el mercado de alquiler desde el punto de vista positivo dando incentivos y combatiendo la especulación.

En este sentido, Fomento ha insistido en que para paliar la problemática de la vivienda en España se aplicarán medidas incentivadoras y "nunca penalizadoras" con el objetivo de estimular el mercado.

### **Podemos, principal socio de Gobierno, quiere obligar a los grandes propietarios sacar vivienda para alquiler**

En este sentido, el titular del departamento ha abogado por garantizar la función social de la vivienda y ha indicado que el Ejecutivo no tiene el foco puesto en los propietarios de dos o tres casas sino en los tenedores de inmuebles que especulan con ellos.

En una entrevista en idealista, la secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, Helena Beunza, ha detallado que los incentivos fiscales se aplicarán en el IRPF, en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el IBI, a través de una bonificación, y también habrá ayudas directas a la rehabilitación de viviendas vacías.

El principal socio de Gobierno, Podemos, ha propuesto para apoyar los presupuestos "obligar a los grandes tenedores de vivienda que controlan más de diez pisos, a sacarlos al mercado del alquiler a un precio asequible, en función de sus condiciones".

---

<sup>116</sup><https://www.economista.es/vivienda/noticias/9411315/09/18/El-Gobierno-ahora-descarta-penalizar-los-pisos-vacios-y-aboga-por-incentivos-fiscales-para-sacar-mas-vivienda-al-mercado-del-alquiler-.html>

El propio Ábalos anunció que el Gobierno estaba dispuesto a intervenir en el mercado del alquiler con medidas "coercitivas". El ministro ha ido matizando sus palabras poniendo el acento sobre el concepto de vivienda vacía antes de actuar.

Las principales inmobiliarias del país criticaron durante la posibilidad de gravar a los propietarios de inmuebles vacíos. Las empresas señalan que este tipo medida provocará un mayor crecimiento de los precios.

La Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (Fadei) ha manifestado hoy que prefiere incentivos fiscales para los propietarios de vivienda que las saquen al mercado de alquiler.

La patronal de agencias inmobiliarias destacan que "muchas personas siguen viendo la vivienda como un seguro para la jubilación o como una inversión de futuro para sus hijos", por lo que para "aprovechar esa realidad" y favorecer a ese tipo de propietarios que adquieren viviendas sin finalidad especulativa, serían convenientes los "incentivos en el momento de la adquisición, a través del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales."

## Artículo 55

# Barcelona aprueba imponer a las promociones privadas un 30% de vivienda asequible<sup>117</sup>

*Toni Sust. El Periódico.*

**Barcelona - Viernes, 28/09/2018 | Actualizado a las 16:51 CEST**

Tres meses después de iniciar el trámite municipal, la obligación de que los promotores privados destinen un 30% de los pisos que construyan en Barcelona a vivienda asequible –un punto medio entre el precio de mercado y el social- ha sido aprobada de forma definitiva por el pleno del Ayuntamiento de Barcelona. La medida, que inicialmente generó dudas y rechazo en varios grupos de la oposición, ha acabado recabando un apoyo mayoritario, aunque no unánime. Todos han votado a favor menos Ciutadans, que ha considerado que la iniciativa requería un mayor estudio previo y se ha abstenido, y el PP. Con argumentos similares, Alberto Fernández Díaz ha defendido el voto negativo de su grupo. Pese a considerar que se tenía que haber ido mucho más allá, la CUP ha votado a favor.

El grupo del PDECat se suma al acuerdo, que ya tenían Barcelona en Comú, ERC y el PSC, tras pedir a cambio que se respeten una serie de medidas, entre ellas, que el promotor no deba entregar necesariamente un 30% de la finca en concreto que está construyendo, y que pueda aportar un espacio equivalente en inmuebles del mismo barrio. El grupo de Xavier Trias reclama también que a la larga el ámbito acabe siendo el distrito. Estos pactos son compromisos acordados entre el gobierno de Ada Colau y los exconvergentes: el tiempo dirá cómo cristalizan en la configuración definitiva de la modificación del Plan General Metropolitano que implica la nueva norma.

El PDECat considera además que la medida debe regir en el Área Metropolitana, y no solo en Barcelona. Una reclamación que casa con la posición mantenida sobre la nueva norma por el ‘conseller’ de Territori, Damià Calvet.

Según la previsión del consistorio, el precio de una vivienda asequible de unos 80 metros cuadrados es de 512 euros de alquiler y 136.000 euros en caso de venta.

No todo es euforia ante la planificación municipal. Los promotores, que esta semana participaron en una sesión de la comisión de estudio sobre la nueva medida, cuestionaron su legalidad y advirtieron de que puede provocar un paro de nuevas promociones y reclamaciones judiciales.

### **Subcomisión de Urbanisme**

La iniciativa todavía debe recibir el último pláacet, el de la subcomisión de Urbanisme de la Generalitat, que es la que podría modificar algunos aspectos. Según anunció Calvet, el órgano dispone de cuatro meses para pronunciarse, aunque el objetivo es acortar ese plazo.

La cesión de un 30% para vivienda protegida será obligatoria en los casos de edificios plurifamiliares, en nuevas promociones y reformas que incluyan nuevas viviendas que en total superen los 600 metros cuadrados. Quedan exentos los edificios protegidos y en ámbitos en los que ya exista una reserva de vivienda protegida. El consistorio calcula que la cifra total de pisos anuales que se construyen cada año en nuevas promociones y reformas es 1.114, por lo que considera que la norma del 30% dará cada año a Barcelona 334 nuevas viviendas protegidas.

---

<sup>117</sup> <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20180928/bcn-aprueba-imponer-a-las-promociones-privadas-un-30-de-vivienda-social-7059206>

### **Venta o alquiler**

El propósito de Colau era imponer el alquiler a ese 30% de vivienda que engrosará el parque público, pero no es posible, por lo que una de las vías que se antoja más que probable en el futuro es que el consistorio acabe comprando y destinando a alquiler las viviendas. Para ello, cuenta con el derecho a tanteo y retracto en toda ciudad, otra modificación aprobada en este pleno de forma paralela al del 30%.

Barcelona en Comú logró el apoyo de ERC y el PSC a cambio de renunciar a una moratoria en verano con la que el gobierno ya quería frenar licencias que no contemplaran el 30%.

### **Colau, entre lágrimas**

Los grupos han agradecido su papel a las entidades impulsoras de la iniciativa, la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona, la Plataforma de Afectados por las Hipotecas, el Observatori DESC, la Asseamblea de Barris pel Turisme Sostenible y el Sindicat de Llogaters. También lo ha hecho Colau, que se ha reservado los últimos minutos del debate para ensalzar la iniciativa aprobada y agradecer, entre lágrimas de emoción, la presión de las entidades y el paso dado. En fin, que ha llorado.

## Artículo 56

# Así será el nuevo plan del Cabanyal: seis aparcamientos, zonas verdes y más viviendas VPP<sup>118</sup>

*Europa Press. València Extra.*

**29/09/2018**

El Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyameral (PEC), el nuevo planeamiento urbanístico previsto para este barrio de València por el Govern de La Nau –Compromís, PSPV y València en Comú–, prevé la construcción de seis aparcamientos en esta zona de la ciudad, cinco en altura con capacidad para algo más de 1.000 plazas, y uno en subterráneo para cerca de 240.

De este modo, se pretende ofrecer, en espacios de carácter “público” obtenidos “como cesión de equipamiento dotacional”, estacionamiento a residentes a “precios asequibles” y “moderados” tras reducirse con la urbanización el espacio para dejar los vehículos en diferentes calles. Se plantea que unos 50.000 metros cuadrados de calles “de consistencia, tengan preferencia peatonal”.

Entre los objetivos de esta propuesta urbanística se encuentran la regeneración urbana y la mejora del espacio y de la calidad de vida, la recuperación de población y de la calle, y “la vuelta al mar del barrio y la ciudad” sin recurrir a la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez hasta el mar que proponía el derogado Plan Especial de Protección y Reforma Interior (Pepri) del Cabanyal-Canyamelar aprobado en época del PP y al que sustituye.

Así lo han indicado este viernes el concejal de Desarrollo Urbano Sostenible, Vicent Sarrià, y miembros del equipo redactor del PEC en la rueda de prensa posterior a la Junta de Gobierno Local y tras presentarse en dicha reunión la “versión preliminar” de este nuevo programa, que contempla cinco unidades de ejecución y unas 1.000 viviendas.

El PEC contempla en estas unidades 703 nuevas viviendas, un 60 por ciento VPP (422) y el 40 por ciento restante (281) de renta libre. Asimismo, establece la disposición de 235 viviendas-alojamientos dotacionales en suelo de dominio público destinadas en régimen de arrendamiento a menores de 35 años, mayores de 65 y colectivos sociales vulnerables. Sobre lo ya edificado se prevé el fomento de la mejora de la eficiencia energética, el tratamiento de fachadas y de medianeras.

La política de vivienda prevista en este nuevo programa pretende contribuir a “atemperar el incremento de precios del suelo y vivienda” y a “paliar los procesos de gentrificación”. Para ello, apuesta por una “regulación expresa” que “controla la implantación de viviendas turísticas y la creación de un parque público estable de viviendas en alquiler social de gestión pública o concertada.

Este parque está alimentado por el 60 por ciento de VPP procedentes de las unidades de ejecución, por las viviendas-alojamientos dotacionales y por las derivadas de la edificación de una parte de los suelos públicos originados de anteriores expropiaciones ocasionadas por el anterior plan (250).

### **Hotelero, educativo y cultural**

Por otro lado, como “hito”, el PEC propone la construcción de un edificio de 15 plantas –en el resto del plan las alturas serán de 4 ó 5 plantas– previsto para uso hotelero en el entorno de Eugenia

---

<sup>118</sup> <https://valenciaextra.com/es/nuevo-plan-cabanal/>

Viñes y Marcos Sopena y frente a La Marina. A este uso y al residencial se suman los usos terciarios de comercio y oficinas y el educativo-cultural –en este último se enmarcan escuelas de formación universitaria y residencias de estudiantes–.

El Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar multiplica por dos los equipamientos públicos actuales del barrio, que alcanzan en esta propuesta una superficie de 53.974,76 metros cuadrados, y por 1,5 las zonas verdes y jardines, que llegan a los 50.265,33 metros cuadrados.

Vicent Sarrià ha indicado que se trata de “un plan pionero” que llega “tras procesos participativos intensos” y que “recoge reivindicaciones vecinales, algunas centro de debate”. Ha destacado que cuanta con “una memoria económica que determina de forma precisa cómo obtener dotaciones, algunas también novedosas” y ha agregado que atiende a los “mecanismos de gestión urbanística que permiten obtener las dotaciones necesarias sin recurrir a expropiaciones como única vía”.

El edil ha comentado que la redacción y puesta en marcha del PEC, que deberá ser sometido a exposición pública antes de su aprobación definitiva, es “uno de los compromisos” del actual ejecutivo municipal uno vez suspendido el Pepri en julio de 20152, tras el cambio de gobierno en el Ayuntamiento.

A este respecto, Sarrià ha manifestado que el Cabanyal-Canyamelar, “independientemente de las normas transitorias aprobadas” tras la derogación del Pepri, “precisaba de una nueva ordenación” urbanística “distinta” a lo planteado en él. Ha resaltado que además del ámbito que afecta al propio barrio, el PEC recoge el PAI de Eugenia Viñes y la franja marítima para abordarlo todo “desde la integridad y la visión de conjunto”.

“Es un plan complejo que es suma de esfuerzos y que recoge aspiraciones vecinales. Contribuye a ordenar desde el punto de vista urbano el barrio y ofrece oportunidades de repoblación y calidad urbana”, ha insistido el edil.

### **Universidades, Blasco Ibáñez y bloques portuarios**

El responsable municipal de Desarrollo Urbano ha añadido que el PEC tiene en cuenta la proximidad del Cabanyal-Canyamelar a los campus universitarios de Tarongers y de la Universitat Politècnica y ha aludido a la apuesta que hace para aprovechar el “dinamismo social” de esa cercanía. En este contexto ha enmarcado la decisión de disponer viviendas dotacionales para menores de 35 años y de habilitar dotaciones de las que se puedan beneficiar los universitarios.

Vicent Sarrià ha subrayado también la “resolución” que el nuevo planeamiento aporta “al final de la avenida Blasco Ibáñez, que acaba en una situación extraña” y para la que “se aplica una solución que permite dar calidad urbana y sentido de transición” evitando “cualquier salida traumática”, en alusión a la prolongación contemplada en el Pepri. Ha avanzado que la salida pasa por una plaza con la actual estación, el desvió de tráfico hacia la avenida y la creación de una zona de transición.

El concejal ha explicado que en el PEC deja “en blanco” el ámbito de los conocidos como bloques portuarios, teniendo en cuenta que el equipo de gobierno está a la espera del estudio de Aumsa para “ver cómo se resuelve” y adoptar una decisión sobre el futuro de estos inmuebles. Ha aseverado que se pretende que “antes de la exposición pública” esté “resuelto”.

## Artículo 57

# Viviendas de alquiler durante 30 años: el novedoso programa que Navarra testará en una de sus localidades<sup>119</sup>

**Navarra.com**

**30 Agosto, 2018 - 11:27**

Navarra ha dado otro paso en su estrategia por ampliar la oferta de vivienda en alquiler ante la creciente demanda social y desarrollará viviendas privadas que durante sus primeros años se dedicarán al arrendamiento público.

La sociedad Nasuvinsa ampliará su parque de vivienda en Tudela a través de un convenio que ha firmado este jueves con una promotora privada de la capital ribera para levantar 23 VPO que esta firma construirá en una de sus parcelas a cargo de su propia inversión y que, posteriormente, cederá a la empresa pública de vivienda para la gestión de su arrendamiento por un período de al menos 30 años.

Se trata de una inédita fórmula de colaboración público-privada –de construcción privada y alquiler público- que, para complementar sus propias promociones públicas de VPO, Nasuvinsa quiere abrir a otras empresas promotoras que pudieran estar interesadas en este tipo de actuaciones, dado el creciente peso específico que el mercado de la vivienda en régimen de alquiler está adquiriendo en el sector.

En este sentido, el vicepresidente de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra, Miguel Laparra, ha abogado por “extender a toda Navarra este modelo de convenio para invitar a promotores e inversores a que apuesten por este tipo de operaciones que dan respuesta a la demanda del mercado y, al mismo tiempo, fortalecen el alquiler social”.

El vicepresidente, el director gerente de Nasuvinsa, José M<sup>a</sup> Aierdi, los representantes de Promociones Señorío de Montecierzo, Carmelo Jiménez y Pablo Rubio, han firmado y presentado públicamente el convenio que les compromete.

Según este acuerdo, el promotor privado asumirá la inversión total del proyecto y construcción del bloque de viviendas con una subvención pública del 35% -la que regula la propia Ley Foral para la promoción de vivienda en alquiler- en una de sus parcelas de suelo urbano consolidado, ubicada junto al campo de fútbol de Tudela, y se asegura una parte de la amortización con las rentas mensuales de arrendamiento que le garantizará la sociedad pública de vivienda del Gobierno de Navarra durante tres décadas.

### Una forma de aumentar las viviendas de alquiler

A su vez, esta fórmula le permite a Nasuvinsa aumentar considerablemente el parque de vivienda destinada al alquiler protegido para dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda, sin necesidad de destinar fondos públicos para acometer el proyecto y construcción de este tipo de promociones.

Así, la sociedad pública de vivienda podrá complementar el esfuerzo que realiza actualmente tanto en nuevas VPO de alquiler –el 84% de las promociones públicas- como en las viviendas que se están incorporando al programa de movilización de pisos vacíos de particulares cedidos para su

---

<sup>119</sup> <https://navarra.elespanol.com/articulo/sociedad/viviendas-alquiler-vpo-tudela-convenio-nasuvinsa-promotor-privado/20180830105711217627.html>

arrendamiento (Bolsa de Alquiler), cuyo número ha aumentado en un 30% en los dos últimos años, a partir de las medidas incentivadoras que impulsó el Gobierno foral.

Por medio de este tipo de convenios de colaboración público-privada, Nasuvinsa abrirá una tercera vía para incorporar viviendas a su servicio de alquiler, además del parque propio y de la Bolsa de propietarios particulares que ceden sus pisos.

Actualmente, la empresa del Gobierno de Navarra dispone en su parque propio un total de 965 viviendas de alquiler protegido en la Comunidad Foral, gestiona el arrendamiento de 618 pisos adscritos al programa de la Bolsa de particulares y en los próximos tres años construirá, además, otras 524 VPO contempladas en las tres fases del Plan de Vivienda de Alquiler, cuyas primeras obras arrancaron el pasado mes de marzo.

Concretamente en el caso de Tudela, la construcción de las 23 VPO contempladas en el convenio firmado este jueves supondrá aumentar en un 21% la actual oferta pública de vivienda en alquiler en la capital ribera.

Si a estas viviendas se les suman las inversiones propias de Nasuvinsa -las 15 VPO que el Plan de Alquiler de Nasuvinsa promueve en el polígono de la Azucarera y las 10 que se reservan para alquiler joven en el plan urbanístico del Horno de Coscolín-, la oferta pública de vivienda en régimen de arrendamiento en la capital ribera aumentará en los próximos dos años un 44% respecto a las 105 viviendas que gestiona actualmente la sociedad pública, entre las 86 del parque propio y las 19 de la Bolsa de particulares.

### **Se alquilarán durante 30 años**

El convenio establece que la cesión a Nasuvinsa de la gestión del alquiler de las viviendas cedidas por la promotora privada tudelana Señorío de Montecierzo se prolongará durante un mínimo de 30 años, posteriormente prorrogables tácitamente por sucesivos períodos de 5 años, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de rescisión.

Una vez finalizada la construcción de las viviendas y a partir de su alquiler efectivo, Nasuvinsa abonará mensualmente al promotor 4,40 euros por metro cuadrado de superficie útil arrendada, además de otros 44 euros por cada plaza de garaje adscrita. Asimismo, la sociedad pública gestionará el alquiler de estas viviendas a través de su censo de solicitantes y se hará cargo del mantenimiento de los inmuebles durante su arrendamiento.

Por su parte, la empresa promotora, además de asegurarse el cobro de las rentas mensuales durante el período de vigencia de la cesión, recibirá como ayuda a su inversión inicial una subvención del 35% sobre el precio máximo de venta de la vivienda, tal y como establece la disposición adicional 16ª de la Ley Foral 10/2010 del derecho a la vivienda para promotores de VPO, siempre que estén calificadas en régimen de arrendamiento por un mínimo de 30 años.

## Artículo 58

# La vivienda se encarece y el acceso a la compra se complica todavía más<sup>120</sup>

**Sandra López Letón. El País.**

**Madrid 1 OCT 2018 - 20:10 CEST**

El mercado inmobiliario no da un respiro a quien quiere comprar una vivienda en España, sea nueva o de segunda mano. Las estadísticas publicadas hoy lunes por dos tasadoras nacionales revelan que los encarecimientos prosiguen. En la primera mitad del año, el precio medio de las casas a estrenar y usadas experimentó un incremento del 4,5% anual y colocó en 1.557 euros el precio por metro cuadrado. Con respecto al semestre anterior la subida fue del 2,2%, según el último informe de Sociedad de Tasación relativo al primer semestre del año.

El precio del metro cuadrado no superaba la cifra de los 1.500 euros por metro cuadrado desde junio de 2013, cuando se situó en 1.592 euros. También la variación anual del 4,5% marcó el récord de los últimos 11 años, desde junio de 2007. Ese año el precio por metro cuadrado en el primer semestre del año subió un 8,8% interanual. Al año siguiente, apenas creció un 1,7% y a partir de entonces el mercado y los precios se desplomaron, con caídas de entre el 3,1% y el 9,4% que se prolongaron hasta el año 2015. En 2016 la subida anual en los primeros seis meses fue del 1,1 y en 2017 alcanzó el 3,5%.

El estudio de Tinsa llega hasta el tercer trimestre del año e indica que el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España se incrementó un 4,9% interanual, hasta los 1.317 euros por metro cuadrado. La tasadora recuerda que el precio medio en España evoluciona al alza de forma ininterrumpida desde el tercer trimestre de 2016, acumulando una revalorización del 9% desde entonces. Así, la caída media acumulada desde el valor máximo alcanzado a finales de 2017 es del 35,7%. Algo que explica que el plazo medio de venta de las viviendas se haya reducido hasta 7,8 meses, desde los 8,3 meses del trimestre anterior.

Pero no solo subió el precio. Además, los tipos de interés comienzan a ascender; de momento muy levemente. Esto dificulta aun más el acceso a la vivienda. El índice de referencia para los préstamos hipotecarios cierra septiembre en -0,166, la sexta subida consecutiva. Los tipos variables a 12 meses se revisarán al alza por primera vez desde 2014.

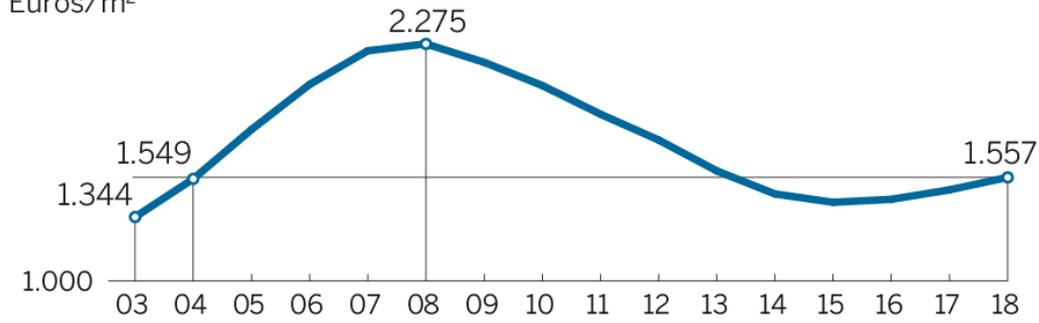
Precios y tipos de interés mas altos pero salarios estancados hacen que la capacidad de endeudamiento de los ciudadanos que quieren comprar vivienda sea insuficiente y que los bancos puedan denegarles la concesión de un préstamo hipotecario. Según Sociedad de Tasación, "encontramos un escenario en que cada vez resulta más difícil la adquisición de una primera vivienda, tal como refleja el índice de accesibilidad, que retrocede en el tercer trimestre del año cuatro puntos por debajo que el mismo periodo del año anterior y dos puntos por debajo del trimestre anterior". Por comunidades autónomas, Madrid, Cataluña y Baleares tienen niveles salariales insuficientes para la adquisición de una vivienda. Y, según Tinsa, el incremento de precios en las ciudades de Madrid y Barcelona impulsó el esfuerzo financiero hasta el 26,1% y el 26,4%, respectivamente, por encima del nivel del 25% que se considera sostenible para no encarar problemas de acceso.

---

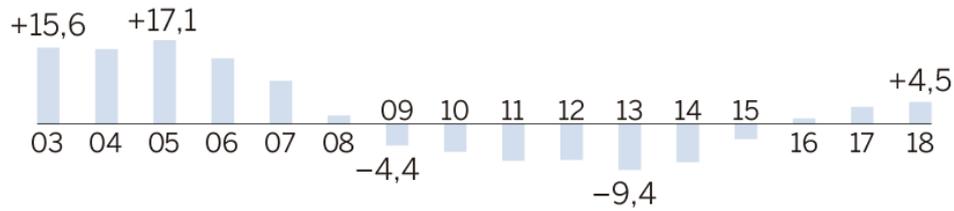
<sup>120</sup> [https://elpais.com/economia/2018/10/01/vivienda/1538378029\\_866490.html](https://elpais.com/economia/2018/10/01/vivienda/1538378029_866490.html)

## PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN JUNIO

Euros/m<sup>2</sup>



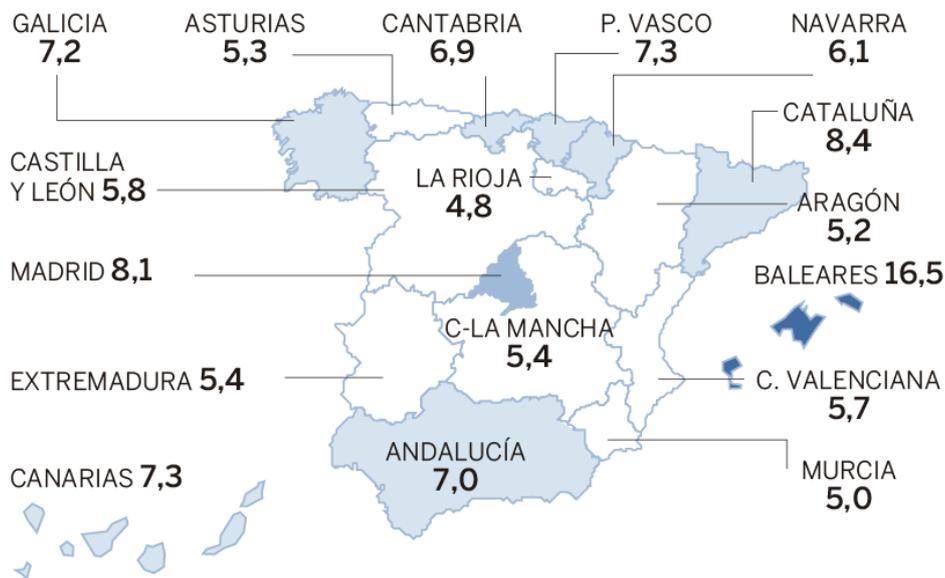
EVOLUCIÓN INTERANUAL (%)



## AÑOS DE SALARIO BRUTO NECESARIOS PARA PAGAR UNA VIVIENDA



**MEDIA ESPAÑA: 7,7**



Fuente: Sociedad de Tasación, INE y elaboración propia. EL PAÍS

La endiablada ecuación entre precios y salarios también repercute en el esfuerzo que han de dedicar a la compra de una casa y que define el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesita destinar para esa compra. Este esfuerzo se situó en 7,7 años en el tercer trimestre de 2018, superior a los registrados en el mismo periodo de 2016 y 2017 (7,3 y 7,4 respectivamente). Esto supone un incremento de entre tres y cuatro meses más de sueldo para adquirir una vivienda, en comparación con el esfuerzo económico que suponía hace 12 meses. Baleares fue la comunidad donde se necesitaron más años para acceder a una vivienda: 16,5

años, con un aumento de 1,2 puntos. Por el contrario, La Rioja y Murcia fueron las regiones donde fue más fácil acceder a una casa, con 4,9 años de sueldo íntegro.

### **Baleares y Málaga, dos motores más**

Hasta ahora Madrid y Barcelona han sido los motores del crecimiento de los precios en España. Hasta ahora. Las provincias de Baleares, con un alza del 10% en el primer semestre del año, y Málaga, donde los precios crecieron un 5,1%, se suben al tren.

En Madrid los precios subieron un 5% anual hasta junio y en Barcelona el aumento anual fue el doble (10%). Las cuatro provincias encabezan los principales encarecimientos de la vivienda en España. “Este aumento de miembros en el grupo de cabeza podría acompañarse en un futuro próximo con algunas nuevas incorporaciones”, señala el estudio. Por el contrario, Segovia sufrió una bajada del 0,4%, seguido de cerca por Teruel que cayó un 0,1%. Zamora, Jaén y Lugo registraron los incrementos provinciales más bajos a nivel nacional, de un 0,1% en la primera y de un 0,2% en las siguientes.

A pesar del encarecimiento de Baleares y Málaga, por valores absolutos todavía se encuentren lejos de las dos grandes capitales. El precio medio más elevado se registró en la provincia de Barcelona (2.497 euros por metro cuadrado), seguida de Guipúzcoa (2.377), mientras que los más bajos se dieron en Badajoz (851 euros) y Ciudad Real (869).

Por comunidades autónomas, los mayores incrementos anuales tuvieron lugar en Baleares, con un incremento anual del 10%; seguida de Cataluña, con una subida del 9,1% anual y Madrid, que registró una subida del 5%. Por el contrario, las menores alzas anuales se registraron en Cantabria, con un incremento 0,7%; seguida de Murcia, con un 0,9% y Extremadura, con un incremento del 1%.

En cuanto a los valores de la vivienda por comunidades, los precios más altos se registraron en Madrid (2.223 euros por metro cuadrado), Cataluña (2.211 euros) y País Vasco (2.118). En el extremo opuesto se situaron Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia, con 867, 932 y 1.052 euros respectivamente.

Estos datos señalan una continua senda de crecimiento del precio de la vivienda que se inició en 2015. “Sin embargo, en las grandes capitales, donde esta variable alcanzaba las cotas de crecimiento más altas, la pendiente de línea ascendente tiende a ser ligeramente menos acusada en el primer semestre de 2018, al menos en comparación con los semestres inmediatamente anteriores. Será necesario observar con detalle los resultados de los próximos trimestres para constatar si se trata de un fenómeno”, indican en la tasadora.

Eso es lo que ha hecho Tinsa, que estudia el mercado de julio a septiembre, y que indica que el precio no subió en todas las ciudades españolas. Siete capitales, lideradas por Madrid, Pamplona y Alicante, aumentaron su valor medio por encima del 10% interanual. Madrid sigue destacando como la ciudad más dinámica en evolución de precios, con un crecimiento interanual del 15,6%, seguida de Pamplona (+14,2%), Alicante (13,2%) y Palma de Mallorca (12,8%). También registraron aumentos importantes hasta septiembre las ciudades de Málaga (12,5%), Valencia (12%) y Murcia (11,1%). Por el contrario, hasta en 16 ciudades el precio de la vivienda fue menor que el año pasado. Los mayores descensos interanuales se localizaron en Ourense (-9,8%), Teruel (9%) y Cáceres (-6,7%). Y por regiones, Madrid, La Rioja y Baleares acumularon las mayores subidas en los precios hasta septiembre. Cantabria es la única con dato en negativo (-1,1%).

## Un sector más pesimista

Las dificultades cada vez más evidentes para acceder a una vivienda, junto con la progresiva subida de los tipos de interés y las previsiones de algunos organismos nacionales e internacionales sobre la economía española y la posible ralentización de su crecimiento, han creado cierto pesimismo entre quienes trabajan en el mercado inmobiliario.

De hecho, la confianza del sector inmobiliario, basada en la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios, cayó por primera vez desde 2012 en el tercer trimestre de 2018, con 57,7 puntos sobre un máximo de 100 frente a los 58,5 puntos en junio de este mismo año. El índice alcanzó su valor más bajo de la serie histórica, 30,6 puntos, en diciembre de 2012. Por Comunidades Autónomas, Madrid, Canarias, y País Vasco superaron los 60 puntos y se situaron en 62,8; 62 y 60,3 respectivamente. A continuación, las comunidades en un segundo nivel con respecto a las expectativas de evolución del sector fueron Comunidad Valenciana con 59,8 y Baleares con un 59,7. Por el contrario, Castilla y León (52,6), Castilla-La Mancha (54) y Cantabria con (54,4), presentaron los valores más bajos.

“No obstante, será necesario esperar para ver si esta ligera caída de la confianza obedece a una situación pasajera o tiene continuidad en el tiempo. En cualquier caso, los factores económicos fundamentales del mercado inmobiliario indican que el recorrido del crecimiento todavía es largo, y en unas condiciones de solidez que no hacen prever a medio plazo situaciones recesivas como las sufridas a partir de 2008”, advierten en Sociedad de Tasación.

## Rentabilidades por las nubes

Lo que no cae, sino todo lo contrario, es la rentabilidad por alquilar una vivienda, que sigue creciendo en el tercer trimestre de 2018. Según Urban Data Analytics (uDA), socio tecnológico de Sociedad de Tasación, la rentabilidad media en el alquiler por provincias alcanzó el 7,5% hasta septiembre, lo que supone un crecimiento anual del 4,6%. Aunque registra un incremento positivo desde el año pasado, la media española experimenta una tendencia intertrimestral a la baja. Las provincias donde poner en alquiler una vivienda sale más a cuenta son Castellón (14,3%), Navarra (9,8%) y Sevilla (8,3%). Las provincias que vaticinan mejor comportamiento (poco riesgo, rentabilidad alta y una evolución notable con respecto al año anterior) son Valencia y Granada. Por el contrario, la rentabilidad en alquiler registra una importante caída interanual en Baleares (11,2%) y en la provincia de Barcelona (9,2%), debido al gran incremento de precios de compraventa en comparación con los de alquiler.

## La vivienda usada se encareció un 7,7% anual en verano

En teoría el verano es un periodo flojo para el mercado inmobiliario. En la práctica, no tanto. El precio de la vivienda usada en España marcó un incremento del 7,7% durante el tercer trimestre de 2018 con respecto al mismo periodo del año anterior. Esta subida dejó el metro cuadrado en 1.712 euros según el último índice de precios de idealista. Atendiendo a la variación con el trimestre anterior, el aumento es del 2,9%, según Idealista. Un total de 14 comunidades autónomas registraron precios superiores a los de hace tres meses. Solo tres regiones bajaron de precios. La mayor caída es la registrada en Navarra, donde los precios se han reducido un 2,2%. Le siguen los descensos del 0,7% de Galicia y del 0,1% de Murcia. Todas las demás comunidades registran precios más elevados que los que tuvieron en primavera. El mayor incremento se ha producido en Canarias, donde las expectativas de los propietarios han crecido un 4,6%. Le siguen Baleares (3,9%), La Rioja (3,7%) y Madrid (3,7%).

Hasta 42 provincias experimentan incrementos de precios en sus inmuebles de segunda mano durante el tercer trimestre del año. Los aumentos están liderados por Las Palmas (6,3%) y Granada, con aumento del 4%, seguidos por Cádiz, Valencia y Baleares (3,9% en los tres casos).

En el lado opuesto encontramos las caídas de Navarra (-2,2%), Ourense (-2%), Teruel (-1,5%) y A Coruña (-1,1%).

Al portal le resulta llamativa "la anómala situación de los mayores mercados del país, Barcelona y Madrid". La ciudad condal es la única de entre las grandes capitales que registra una bajada en el tercer cuarto del año. Y además, en el interanual, la subida se queda en el 1,2%. En Madrid, por el contrario, aunque en los últimos tres meses el crecimiento ha sido del 2%, en el interanual alcanza el 21,3%. "Los motivos son la inestabilidad política en Cataluña y la drástica reducción del 'stock' y la falta de construcción de obra nueva en la capital", indican.

*Artículo 59*

## **Fomento estudia reformar casas de bancos y fondos buitre a cambio de alquileres asequibles**<sup>121</sup>

*Hugo Gutiérrez. El País.*

**Madrid 2 SEP 2018 - 19:29 CEST**

El Ministerio de Fomento estudia varias opciones para promover el parque de 20.000 viviendas de alquiler asequible que anunció su titular, José Luis Ábalos, en el Congreso. Una de las alternativas que se baraja es ofrecer financiación pública para la reforma de pisos de grandes tenedores (bancos, fondos de inversión, socimis). A cambio, estos tendrán que alquilar las casas a un precio por debajo de mercado. Esta opción gana peso ante la escasez de suelo en el centro de las grandes ciudades donde se han disparado los arrendamientos y por la localización de los activos inmobiliarios de la Sareb.

El ministro Ábalos se ha puesto como objetivo frenar el aumento de los precios del alquiler en las grandes ciudades (Madrid y Barcelona, especialmente, donde los arrendamientos han subido en los últimos cinco años un 38% y un 47,5%, respectivamente). Un boom de las rentas alentado por diversas razones: un aumento de la demanda de alquiler tras la crisis que supera en varias zonas a la oferta disponible; la presión de los alquileres de pisos para uso vacacional, y la escasa promoción de obra nueva, entre otros factores. Para ello, el ministerio esperaba contar con suelo en las zonas calientes —aquellas en las que el precio se ha disparado— y, además, utilizar activos inmobiliarios en posesión del banco malo, la Sareb. “Se están estudiando todas las fórmulas posibles. Colaboraremos con las administraciones públicas, con promotores privados, entidades financieras y con el tercer sector”, aseguran desde el ministerio.

Ante la escasa efectividad esperada por los técnicos del ministerio de las primeras opciones planteadas, el equipo de trabajo del ministerio ha aumentado su radio de acción. “El parque [de vivienda para el alquiler] no podrá basarse en casas de obra nueva y lo de utilizar los activos de la Sareb parece que no va a salir porque no encajan con lo que se necesita. Lo más factible es que se hable con grandes tenedores, principalmente fondos de inversión y entidades financieras, para que haya acceso a un parque mayor”, explican fuentes de la Administración. En esta situación es en la que ha entrado con fuerza la posibilidad de financiar con dinero público la rehabilitación de viviendas.

En la práctica, en caso de salir adelante la propuesta, estas ayudas se ofrecerán a fondos buitre y socimis (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario), que son los que se han quedado con la mayor parte de los activos del ladrillo de la banca con grandes descuentos sobre sus valores en libro. Eso sí, a cambio de esta ayuda tendrán que cumplir algunas condiciones. La primera, que los arrendamientos se hagan a un precio por debajo de mercado durante un periodo de tiempo determinado.

### **Los activos de la Sareb, lejos de las zonas calientes**

Desde el ministerio, por el momento, esperan que se pueda contar con algunos activos de la Sareb. “Se está haciendo un análisis de sus activos para saber cuánto se puede incorporar, pero hasta septiembre no sabremos nada”, aseguran portavoces de Fomento. Sin embargo, Jaime Echegoyen, presidente de la Sareb, ya adelantó en junio en un curso de la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) que el banco malo tiene a disposición de Ayuntamientos y comunidades autónomas 1.640 viviendas sociales desde 2013, pero que ninguna

<sup>121</sup> [https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583\\_517951.html](https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583_517951.html)

Administración las ha reclamado porque la localización de los pisos no coincide con las zonas en que se necesitan. Esto es, el centro de grandes urbes como Madrid o Barcelona. “El parque de viviendas sociales no se ha agotado”, dijo en el inicio del verano.

Pese a ello, el departamento dirigido por Ábalos no quiere descartar ninguna opción de forma oficial y espera a las próximas reuniones del equipo de trabajo e interministerial. “A partir de septiembre sabremos hasta dónde podemos llegar”, reiteran fuentes del ministerio.

La otra gran baza de Fomento para promover el parque de viviendas para el alquiler era realizar nuevas promociones, algo que se antoja complicado por dos motivos: la escasez de suelo disponible en el centro de las grandes ciudades y por la demora que supondría la construcción de nueva vivienda. “Si se construye desde cero, puede que cuando los pisos estén disponibles ya no exista este problema y volvamos a tener activos inmobiliarios sin valor”, afirma José García Montalvo, catedrático en economía de la Universidad Pompeu Fabra.

### **Ampliar la oferta**

“Con el problema que ya existe en el mercado del alquiler, esta es casi la única solución viable para el corto plazo”, explica José García Montalvo, catedrático en economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Otra de las condiciones es que este parque privado de pisos tendrá que ser reformado y quedarían fuera inmuebles que ya estén en alquiler. Es decir, la idea es atraer nuevos activos a este mercado que amplíen la oferta actual en el centro de las grandes ciudades. Por el momento, se desconoce el porcentaje de la rehabilitación que se pagará con dinero público y la cuantía total del programa.

Además, entre los inquilinos que quieran acceder a ellas, tendrán preferencia las personas o unidades familiares con ingresos más bajos, aunque no se denominaría como vivienda social, que tiene unos requisitos de acceso más estrictos en cuanto a la renta familiar.

Los expertos consultados consideran que esta medida es una de las pocas opciones factibles en el corto plazo, aunque no coinciden en la forma en que se plantea. “Este parque se lo quedaron los fondos de inversión con grandes descuentos porque había ayudas del Estado a las entidades financieras. Y ahora, encima, se les va a pagar la reforma. Va a salir más caro que haberlas comprado cuando estaban baratas”, asegura Montalvo.

Algo en lo que coincide Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista. En su opinión, sería “mejor que se ayudase a los particulares para que reformen su vivienda vacía y la alquilen. Así se podría ampliar también la oferta. Si sale esta opción [la de pagar la reforma a fondos, socimis o bancos], sería una gran oportunidad para estos fondos, que ya tienen presupuestado cuánto les cuesta la rehabilitación de sus pisos. Con esto, se ahorrarán parte de esa inversión y en unos años podrán vender o alquilar la vivienda rehabilitada a precio de mercado”.

Artículo 60

## Euskadi podrá expropiar las viviendas que permanezcan deshabitadas más de dos años<sup>122</sup>

*Mikel Ormazabal. El País.*

**San Sebastián 2 OCT 2018 - 17:10 CEST**

El Tribunal Constitucional (TC) ha avalado la capacidad del Gobierno vasco y de los ayuntamientos para proceder a la expropiación forzosa de viviendas que permanezcan deshabitadas durante más de dos años sin causa justificada y estén situadas en zonas en las que haya una demanda contrastada de personas que necesitan una vivienda pública o social. Las instituciones tendrán la potestad de ponerlas a disposición del mercado de alquiler social cuando haya una demanda en las zonas donde se ubican.

"Esto no va a suponer que el Gobierno o los ayuntamientos van a proceder a una ola expropiatoria", ha querido aclarar el consejero vasco de Vivienda, el socialista Iñaki Arriola. El pronunciamiento del máximo tribunal da luz verde a decretar el alquiler forzoso de aquellos hogares que están sin uso durante un periodo prolongado de tiempo y están situadas en ámbitos donde la demanda de vivienda social es elevada. Se trata, ha precisado Arriola, de que "haya una compensación entre las políticas de incentivo de vivienda en alquiler y las medidas punitivas en el caso de que no se haga un buen uso de una propiedad como es la vivienda".

### **El último censo cifra en 58.697 las viviendas deshabitadas existentes en Euskadi**

El último censo de viviendas vacías y deshabitadas de Euskadi lo hará público mañana el propio consejero, quien hoy ha declinado adelantar cuál es el parque inmobiliario en desuso en esta comunidad autónoma. El informe anterior, con datos de 2015, cifra en 86.325 las viviendas vacías (el 8,3% del total de hogares vascos). De estos, casi la tercera parte (32%) son utilizados como vivienda de temporada y el 68% restante están clasificadas como "deshabitadas". De las 58.697 viviendas deshabitadas, más de la mitad (35.647) se encontraban sin oferta, esto es, no estaban a la venta ni se ofrecían en alquiler.

No se considerará una vivienda deshabitada cuando es una segunda residencia y en los supuestos de traslados de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia y de emergencia social que justifiquen que estén desocupadas, ha precisado Arriola. Antes de declarar una vivienda desocupada, las instituciones deberán abrir un expediente, dar audiencia a los propietarios y posteriormente determinar si cumple con los requisitos de la ley para que se pueda aplicar un canon, su alquiler forzoso o la expropiación temporal.

El Gobierno del PP recurrió en 2016 ante el Constitucional la ley vasca de Vivienda al considerar que varios de sus preceptos excedían de las competencias autonómicas y se adentraban en terrenos reservados al Estado. La normativa vasca, que establece el derecho subjetivo a disponer de una vivienda, fue aprobada en junio de 2015 a iniciativa del PSE y obtuvo el apoyo de EH Bildu y UPyD. El PNV y el PP votaron en contra.

El recurso del Ejecutivo de Rajoy se fundamentaba en que la normativa vasca impone una nueva regulación del derecho de propiedad sobre la vivienda por incluir el deber de habitarla. La Abogacía del Estado impugnó 13 artículos y varios apartados, la mayoría referidos a la definición de vivienda deshabitada y a las herramientas de actuación sobre aquellos hogares que no están ocupados y, por lo tanto, no cumplen la función social que marca la ley.

<sup>122</sup> [https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758\\_705871.html](https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758_705871.html)

El consejero Arriola ha asegurado que el TC convalida "sin restricción alguna" la capacidad de las instituciones vascas de actuar sobre las viviendas deshabitadas que "no cumplen una función social". La normativa otorga al Gobierno vasco y a los ayuntamientos la capacidad de determinar cuándo una vivienda está deshabitada y los instrumentos "para incentivar su ocupación o penalizar su falta de uso".

El consejero de Vivienda ha valorado positivamente la sentencia que, en su opinión, permite la "plena competencia" de Euskadi para regular este ámbito con toda la seguridad jurídica. Sin embargo, el tribunal considera inconstitucional el artículo en el que se recoge la expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria que estén impulsados por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos.

*Artículo 61*

## **Euskadi cuenta con 20.840 viviendas vacías en condiciones de ser expropiadas para su alquiler social<sup>123</sup>**

**Josean Izarra. El Mundo**

**Bilbao. 03/10/2018 13:26**

El parque de viviendas del País Vasco cuenta con 20.840 viviendas que han permanecido vacías y que el Gobierno vasco pretende activar para que cumplan su "función social" aunque sus dueños sean particulares. El consejero de Vivienda Iñaki Arriola ha determinado que estas casi 21.000 viviendas estarían en condiciones de sumarse a la oferta del mercado inmobiliario de alquiler o de venta y que sobre ellas podrían actuar los ayuntamientos vascos a partir de la aprobación del reglamento que se pretende aprobar a lo largo del segundo semestre de 2019.

Arriola ha presentado los datos del Observatorio Vasco Vivienda que calcula que existen en Euskadi 34.466 viviendas vacías y de ellas serían casi 21.000 las que llevan más de dos años sin ser ocupadas ni estar a la venta o al alquiler. Datos que se extraen del informe realizado a partir de la visita de 64.700 inmuebles y tras entrevistar a 6.600 propietarios. A través de este trabajo, el Departamento de Vivienda tiene ya actualizados un registro para activar estas viviendas bien porque los propietarios voluntariamente los pongan en el mercado o porque la presión administrativa les haga cambiar de opinión.

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda, uno de cada tres de estas viviendas (unas 7.000) ya estarían disponibles para entrar a vivir en ellas pero la aplicación de las medidas recogidas en la Ley vasca de Vivienda no serán realmente efectivas hasta que se apruebe un reglamento que estará ultimado en el segundo semestre de 2019. A partir de esta fecha, serán los ayuntamientos vascos y subsidiariamente el propio Gobierno vasco los encargados de establecer qué medidas aplican en cada municipio. La norma vasca contempla la utilización de un canon específico de 10 euros por metro cuadrado anual que se incrementaría en un 10% a partir del segundo año. Los ayuntamientos también podrían optar por un alquiler forzoso e, incluso, con la expropiación del inmueble si hubiera una alta necesidad de vivienda social en la zona.

La plataforma Stop Desahucios ha pedido una reunión al consejero de Vivienda, Iñaki Arriola, en la que le transmitirá "la urgencia" de "adoptar medidas de choque ante la actual emergencia habitacional", tras conocerse la sentencia del Tribunal Constitucional. La plataforma ha considerado que el departamento de Vivienda del Ejecutivo de Urkullu "dispone ahora de todas las herramientas para impulsar políticas de vivienda y movilizar las 35.000 viviendas vacías que oficialmente pueden ser alquiladas" y le ha pedido que actúe ya.

---

<sup>123</sup> <https://amp.elmundo.es/pais-vasco/2018/10/03/5bb4a60ce5fdea93058b45e2.html>

## Artículo 62

# Empezar la casa por el cartel<sup>124</sup>

**Silvia Angulo. La Vanguardia**

**Barcelona. 03/10/2018 07:22 | Actualizado a 03/10/2018 09:39**

En aras de la transparencia y con la idea de reforzar los lazos con el vecindario de la ciudad, el Ayuntamiento de Barcelona está licitando un concurso público para señalar mediante carteles los solares que “en un futuro próximo” albergarán vivienda protegida. Una campaña de comunicación, que costará 117.000 euros, con la que el equipo de gobierno desea mostrar a los barceloneses unos terrenos en los que, a pesar de estar vacíos y de no tener fecha de inicio, se construirán nuevas promociones municipales.

Quizás sea la preocupación ante una posible pérdida de sintonía con los barceloneses o el temor a que las críticas de la oposición por no construir las viviendas prometidas acaben calando entre los vecinos, pero lo cierto es que el Ayuntamiento pretende “crear un modelo de comunicación que permita un acercamiento institucional a la ciudadanía en general”. El equipo de gobierno es consciente de que el debate de la vivienda será uno de los ejes principales de la campaña electoral y no desea dejar margen a las críticas de los grupos por la escasa actividad constructiva del Consistorio.

### **Los rótulos, de cuatro metros, se instalarán en una cuarentena de terrenos municipales**

Así las cosas, la empresa que gane el concurso público ubicará los rótulos en cuarenta terrenos repartidos por toda la ciudad. El Institut Municipal de l’Habitatge (Imhab) será el encargado de facilitar este listado de solares.

Habitualmente, este tipo de publicidad se utiliza para promociones que ya están en construcción, pero el Ayuntamiento considera que instalarlos en reservas de suelo para construir vivienda “en un futuro próximo” es una iniciativa con la que reforzar los vínculos con los barceloneses. “Este modelo –refiere el pliego– potencia un proyecto de comunidad donde se establecen lazos entre entes públicos, ciudadanía y agentes sociales que facilita un intercambio de información continua e inteligible a partir de una comunicación multicanal”.

De esta manera, el Ayuntamiento entiende que “ejerce el concepto de transparencia para explicar al -vecindario de cada barrio qué equipamientos de vivienda están previstos”. Según las bases del concurso, los carteles serán de un material perdurable en el tiempo, ya que al menos han de estar instalados un año, y deberán tener cuatro metros de ancho por otros cuatro de largo. Además, se recomienda hacer render de cada una de las ubicaciones para decidir “la mejor situación del rótulo, teniendo en cuenta la visibilidad”.

Con esta campaña, el equipo de gobierno también busca desactivar las denuncias de la oposición, que le acusa de mantener solares de titularidad municipal sin desarrollar y critica la escasa actividad en la construcción de vivienda protegida. Para intentar neutralizar estas acusaciones, el ejecutivo de la alcaldesa Ada Colau anunció hace unos días su intención de construir 4.644 viviendas protegidas en 72 terrenos sin ofrecer calendario.

La teniente de alcalde Janet Sanz se reunió ayer con el secretario de Hàbitat, Agustí Serra, para explicarle los cambios normativos aprobados por el Ayuntamiento que permiten, entre otras cuestiones, obligar a los promotores a construir un 30% de vivienda protegida en suelo consolidado. La iniciativa está pendiente de aprobación por la comisión de Urbanismo de la Generalitat.

<sup>124</sup> <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181003/452154623158/ayuntamiento-barcelona-carteles-senalizar-vivienda-publica.html>

### Artículo 63

## Los divorciados se mudan al polígono: "Aquí nos juntamos los trasquilados por la vida"<sup>125</sup>

**Marcos García Rey. El Confidencial.**

**04/10/2018 05:00 - Actualizado: 05/10/2018 10:10**

En los últimos tiempos, en Madrid, muchos divorciados, mayoritariamente hombres, se están mudando a instalaciones industriales y empresariales de la periferia. Esos espacios han perdido su sentido por la crisis y la evolución de la economía, pero encuentran un nuevo uso como vivienda. En multitud de casos, también se utilizan como casa y oficina. La razón esencial que explica el fenómeno es económica. Todo divorcio implica un empobrecimiento.

“Venimos a vivir gente solitaria a un lugar por el que no sentimos apego, sin identidad, porque buscamos la funcionalidad del formato: es económico, impersonal, nadie nos reconoce y hace las veces de casa y oficina. Te distancia del pasado porque aquí solo venimos los trasquilados por la vida”. Quien así habla es Kevin McColl, un chileno residente en España desde hace más de 20 años, que se ha divorciado de una española con quien comparte un hijo. Esta circunstancia lo amarra necesariamente a Madrid, más concretamente a un ‘loft’ de la localidad de Boadilla del Monte situado en una zona industrial. El condominio donde vive y trabaja estaba destinado originalmente a oficinas.

McColl paga 700 euros de alquiler al mes por un ‘loft’ de unos 60 metros. Por ese precio no se encuentra nada digno en el centro de la capital. La parte de abajo es diáfana, ahí tiene su cocina, su oficina y salón. En el desván, escaleras arriba, su dormitorio y el baño. El conjunto es muy luminoso porque hay grandes cristaleras. Es la estructura típica de los ‘lofts’ que hemos visitado en los arrabales industriales de Madrid.

El fenómeno viene de lejos en ciudades industriales de Estados Unidos y Europa: se rehabilitan antiguos almacenes, naves, fábricas y edificios de oficinas como viviendas y lugares de trabajo para profesionales liberales. A menudo, son edificios de ladrillo visto, grandes vanos y plantas de techos altos donde se crean espacios diáfanos para vivir y trabajar de modo confortable. En Madrid, ese patrón está dándose también, pero de manera más prosaica porque apenas existen esas construcciones tan idóneas para crear ambientes acogedores.

### Los alquileres en el centro, por las nubes

En la capital, según datos de Idealista, los alquileres subieron más de un 10% entre junio de 2017 y el mismo mes de 2018. La curva de los precios que no para de escalar —Airbnb mediante— expulsa a los divorciados fuera del centro por la depauperización y las cargas económicas adicionales que implica toda separación. Pero en los portales más conocidos de alquiler de casas se pueden encontrar ‘lofts’ en polígonos a partir de 650 euros mensuales. Una ganga para cómo está el mercado. Más si uno ha visto reducida su capacidad económica después del divorcio.

Un plan especial evitaría el veto de la comunidad. El ayuntamiento planea dividir la ciudad en cuatro zonas y marcar restricciones (totales o parciales) según la saturación turística de cada una

“Aquí se ve una gran densidad de frustración entre los más de 20 vecinos solitarios que convivimos. Somos los excluidos del sistema, los divorciados nos sentimos fallos del sistema

---

<sup>125</sup> [https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-10-04/poligono-divorcio-loft-vivienda-precariedad-familia\\_1624678/](https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-10-04/poligono-divorcio-loft-vivienda-precariedad-familia_1624678/)

porque se nos exige seguir funcionando, pero hemos perdido muchos derechos que ofrece la sociedad, entre ellos, disfrutar de cierta holgura económica”, relata McColl.

Las palabras con Kevin McColl describen bien el patrón. Otros divorciados expulsados a los polígonos con los que hemos hablado vienen a contar algo similar, pero con menos elocuencia. En zonas industriales de Alcobendas, Tres Cantos, Valdebebas, Alcorcón o Boadilla del Monte, muchos divorciados encuentran su lugar en el mundo tras una quiebra familiar traumática. Entre otras razones, porque los 'lofts' son más baratos que los pisos del centro, pueden aunar en un mismo espacio trabajo y residencia, son espacios que procuran anonimato para remontar el vuelo vital y, en algunas ocasiones, tienen ubicaciones geográficas cercanas al chalé donde se han quedado viviendo sus mujeres e hijos.

Al respecto de esa última causa, al lado de la autovía de Burgos A-1 se sitúa la exclusiva urbanización de la Moraleja; al otro, y a la misma altura, en un polígono de Alcobendas, hay dos conjuntos de edificios destinados en principio a oficinas que en muchos casos se han rehabilitado como 'lofts' donde residen principalmente divorciados. Uno de ellos, Alejandro M., narra que ha dejado atrás casa y familia al otro lado de la carretera, pero en coche puede organizarse fácilmente la logística familiar de separado.

### **Unas vistas y unos vecinos singulares**

Grandes cristaleras proporcionan mucha luz a la mayoría de los 'lofts' visitados. ¿Las vistas? Esa es otra historia. O bien la mirada se dirige hacia el interior de un patio y a otras oficinas acristaladas, o se atisban naves de talleres y desgüaces de coches, almacenes de muebles, un Ikea o inigualables vistas a carreteras radiales como la M-40.

Una agente inmobiliaria nos conduce a un edificio industrial de la zona de Valdebebas, noreste de Madrid. Tradicionalmente, ha servido como almacén. Ahora, algunos de los espacios de las siete plantas del edificio siguen recibiendo ese uso, pero otros se han convertido en 'lofts' que se alquilan a particulares y a clientes de Airbnb.

El acceso a los 'lofts' se hace a través de unos pasillos desangelados que tienen el olor inconfundible a metal de cualquier nave industrial. La entrada a cada 'loft' es a través de puertas metálicas que recuerdan las de cualquier almacén de libros o de un matadero. Son grandes, de unos 200 metros cuadrados, con techos de unos cinco metros y se pisa suelo de hormigón. Hará falta mucha energía para calentarlos en invierno.

La mayoría de los 'lofts' aquí y en otros polígonos no tienen cédula de habitabilidad, pero los alquilan autónomos, artistas y empresarios que tienen la potestad de firmar un contrato de arrendamiento mercantil. Pagan el IVA, pero luego pueden imputar gastos a la vivienda-oficina para reducir la carga de impuestos.

Las vistas desde el último piso son alegres para superar cualquier desengaño amoroso y familiar: una fábrica de hormigón, la M-40 y el edificio gris y anodino de una importante hidroeléctrica. ¿Se alquilan este tipo espacios? “Mucha gente siente atracción por el 'underground' industrial para vivir y trabajar”, cuenta la agente.

Máxima Escribano no está divorciada. Vive ahora con su marido y sus dos hijos en una comunidad de Alcobendas donde hay decenas de oficinas y 'lofts' adaptados para el doble uso de vivienda y espacio de trabajo. Hace un par de meses, la familia de Escribano se vio abocada a encontrar una solución rápida ante un problema que hoy es habitual en Madrid: uno finaliza el contrato de alquiler como inquilino y al propietario le da por incrementar el precio de la mensualidad hasta el punto de que no puedes afrontarlo. A ellos les subió la mensualidad en 400 euros. Simplemente impagable.

Entonces, se mudaron temporalmente a un 'loft'. Escribano confirma el fenómeno de los divorciados. “En nuestro caso, nos han recibido bien y sí que interactuamos con ellos. Además, como es un sitio sin ley —las comunidades de vecinos habituales están llenas de normas—, aquí

la gente se siente más libre”, dice Máxima. ¿En qué se aprecia esa libertad? “Esto parece un modelo sueco, nadie te molesta ni te increpa. Por ejemplo, aquí hay unos 50 perros y cada uno los pasea por donde quiere, sin problemas”, asegura esta desterrada de la ciudad.

Kevin McColl no se relaciona con ningún vecino, discrepa de la opinión de la anterior entrevistada. Subraya que los vecinos tampoco hacen mucho esfuerzo por relacionarse con él. “El orden establecido está generando residuos en estado latente, aquí todos esperamos algo, que algo cambie... Pero al mismo tiempo llama la atención lo estéril de este lugar porque no hay interacción entre los residentes, seguramente porque todos venimos de situaciones familiares complicadas y no queremos alimentar nuestras miserias conversando con iguales”, concluye este chileno.

El aparcamiento de los edificios de 'loft' donde vive McColl está lleno de automóviles de marcas nobles: Audi, Porsche, Mercedes. Los divorciados de Boadilla del Monte han perdido el hogar familiar al otro lado de la M-40, pero conservan sus coches.

*Artículo 64*

## **Las multas del Gobierno vasco por uso fraudulento de la vivienda protegida suman 240.747 euros en 18 meses**<sup>126</sup>

**María José Carrero. El Correo**

**Viernes, 5 octubre 2018, 15:20**

Las inspecciones del Gobierno vasco para comprobar que la vivienda protegida cumple su función social han dado como resultado sanciones por importe de 240.747 euros en el último año y medio. El consejero de Vivienda, el socialista Iñaki Arriola, ha dado a conocer este dato en el Parlamento en respuesta a una pregunta del parlamentario de su partido Eneko Andueza.

Solo tres días después de darse a conocer la sentencia del Tribunal Constitucional que avala la expropiación del uso de los pisos libres deshabitados durante más de dos años o la imposición de un canon para forzar su alquiler, Arriola ha informado de que en 2017 se inspeccionaron 9.502 viviendas de las 75.000 que componen aproximadamente el parque de protección oficial. Es decir, un 12,6% del total. En los seis primeros meses de este año se han hecho 7.277 inspecciones.

Fruto de esta acción y de la comprobación de denuncias, en este periodo de tiempo se han incoado 270 expedientes sancionadores a otros tantos propietarios. «El motivo más frecuente para sancionar es la no ocupación de la vivienda protegida, que, como sabe, debe ser utilizada como residencia principal y permanente por el adjudicatario», ha detallado el consejero. La ausencia prolongada y no justificada de la vivienda de protección oficial ha supuesto 26 multas.

En tercer lugar, se sitúa el alquiler no autorizado del piso, con 12 sanciones. Entre ellas, Arriola ha destacado la impuesta a un propietario que puso en alquiler su vivienda de VPO en una conocida plataforma para alojamientos turísticos. Por ello, ha tenido que pagar una multa de 1.500 euros por la no ocupación permanente de la vivienda y otra de carácter grave de 10.000 euros por alquiler no autorizado.

Arriola ha añadido que la intención de su departamento «es mantener la intensidad en el control de la utilización de la vivienda protegida, por lo que en próximas fechas el número de inspectores va a pasar de los ocho actuales a diez».

---

<sup>126</sup> <https://www.elcorreo.com/sociedad/sanciones-gobierno-vasco-20181005113846-nt.html>

*Artículo 65*

## **El Gobierno quiere facilitar la expropiación de pisos vacíos unificando la normativa autonómica de vivienda<sup>127</sup>**

**César Urrutia. El Mundo.**

**Madrid. 05/10/2018 11:28**

El Gobierno se ha puesto en marcha para incluir en su próximo Plan Estatal de la Vivienda un marco básico que ayude a movilizar el parque de viviendas vacías, bien a través de alquileres forzosos, cesiones obligatorias o incluso expropiaciones temporales.

La vivienda, bien sea en propiedad o en alquiler ha sido uno de los principales problemas sociales durante la crisis debido a los desahucios y lleva camino de prolongar esta condición, aunque ahora por subidas de precios que multiplican el ritmo de incremento de los salarios. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, los desahucios han pasado de 70.000 en 2014 a 27.171 en 2017 con Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y Madrid liderando la clasificación. De manera paralela a este descenso, se ha producido una escalada de precios en las principales capitales. La tasadora Tinsa ha estimado en un 5% la revalorización media de los pisos en España en el último trimestre, lo que es 10 veces más que la subida de los salarios.

Frente a esta situación, las administraciones han dado como respuesta un enredo regulatorio al que el Tribunal Constitucional ha pedido poner fin. Desde 2013, 10 comunidades han promulgado 16 normas. Todas ellas han sido recurridas por el Estado, que hasta ahora sólo ha ganado en una de las ocho sentencias. Pero el Constitucional subraya que la complejidad normativa ha llegado a un punto en el que los ciudadanos no son iguales cuando se trata de sus derechos o deberes sobre la vivienda. No es lo mismo ser andaluz que murciano o navarro que vasco.

Al Ministerio de Fomento le corresponde ahora fijar unas condiciones básicas uniformes en todo el territorio nacional. Para ello, el departamento dirigido por José Luis Ábalos ha iniciado la tarea tratando el tema con las Comunidades Autónomas para que unas se avengan a flexibilizar su marco normativo y otras a endurecerlo.

Además, fuentes del Ministerio indican que también se han iniciado contactos con bancos, plataformas de afectados y grandes propietarios, como los fondos de inversión que en los últimos años han invertido decenas de miles de millones en adquirir de las entidades financieras las carteras inmobiliarias y de créditos hipotecarios fallidos de la última década.

El hecho es que, para los casos extremos en los que las administraciones se proponen movilizar el parque de viviendas vacías para incentivar el alquiler o evitar situaciones de exclusión social, hay realidades muy distintas. Dependiendo del territorio, ayuntamientos o consejerías disparan en todas las direcciones, como sucede en Cataluña o Extremadura, mientras que en otras como Madrid o Castilla La Mancha, la respuesta normativa es mínima.

Por ejemplo, a nivel nacional no hay una única definición básica sobre lo que es una vivienda vacía y tampoco existe un censo sobre cuántas viviendas en esta situación existen en España. Fomento destaca que muchos gobiernos regionales han reproducido en lo esencial qué se considera una vivienda vacía, si bien todo se complica cuando se establece qué tiempo ha de pasar para que un inmueble adquiera esta condición. En Navarra, Aragón, Extremadura,

---

<sup>127</sup> <https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/10/05/5bb66b1b22601d46698b46ac.html>

Andalucía y Canarias bastan seis meses de desocupación, mientras que en Cataluña, Valencia, Baleares y País Vasco el periodo mínimo es cuatro veces superior: dos años.

A partir de este punto, el enredo regulatorio se extiende a cuestiones como los recargos en impuestos, cánones; sanciones que pueden ascender a 900.000 euros, alquileres forzosos o expropiaciones, medidas para las que Fomento deberá establecer un marco básico único. Por el momento, la Ley vasca de Vivienda, recurrida por el PP, ya ha sido avalada por el Constitucional, de manera que ya hay una base para que los pisos vacíos durante dos años que no cumplan una función social puedan ser expropiados por ayuntamientos y consejerías.

## Artículo 66

# La Generalitat suprime los planes urbanísticos 'públicos' por ser inviables<sup>128</sup>

*F. D. G. El Mundo*

**Alicante. 08/10/2018 06:51**

La Generalitat tiene claro que el modelo urbanístico tiene que cambiar. La oferta de suelo residencial pendiente de urbanizar, según la Conselleria de Vivienda, es muy superior a la demanda real que hay en la actualidad en la Comunidad. Este desequilibrio provoca distorsiones de todo tipo en los municipios, sobre todo medioambientales, a juicio de los responsables de la conselleria. De ahí que el Gobierno valenciano esté revisando uno por uno todos los planes urbanísticos que fueron suscritos entre los ayuntamientos y el Consell durante la época del PP, y cuyos objetivos eran la promoción de suelo residencial y de vivienda pública protegida.

La finalidad es evaluar la viabilidad económica de estos convenios de colaboración acordados entre los municipios y la administración regional durante los años del boom urbanístico y que ahora han quedado desfasados.

Por ello, el departamento que dirige María José Salvador quiere soltar lastre, por lo que se ha planteado acabar con los planes urbanísticos públicos que sean inviables para no malgastar recursos, ni tiempo ni incumplir la política urbanística del Pacto del Botànic.

La tijera de la conselleria afecta a más de 20 convenios con consistorios de las tres provincias. El informe de cuentas anuales de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) referido el ejercicio 2017 es taxativo en este sentido: «Tras el análisis efectuado con los respectivos ayuntamientos, se ha constatado la inviabilidad de algunas actuaciones, por tanto, en unos supuestos se ha iniciado la tramitación de las resoluciones correspondientes, y en otros se ha optado por suspender temporalmente los programas por plazo de dos años prorrogables a otros dos más». En otros casos, se busca la cesión de la condición de agente urbanizador que tiene la conselleria.

### El 'giro'

La conselleria heredó de la etapa popular una serie de convenios de promoción de suelo destinados a vivienda protegida. Uno en Daya Vieja (Plan Especial de Vinculación a Vivienda Protegida del Sector S-4) y otros dos en Orihuela (sectores Correntías-Medias y Escorratel). La Generalitat ha optado por resolver los convenios, suscritos ambos en 2008, al no haberse ejecutado ninguno.

Los acuerdos para promocionar suelo también se van a paralizar o eliminar. Es el caso del convenio acordado con Alcoy (área de La Ribera, firmado en octubre de 2008), en trámites de ser resuelto; el otro convenio con el ayuntamiento alcoyano -el referido a la zona de El Partidor- se ha paralizado, y se ha acordado con el consistorio modificarlo para emprender acciones de rehabilitación urbana.

En Alicante, se han resuelto o están en proceso de resolución los convenios firmados con los ayuntamientos de Callosa de Segura (ámbito afectado por el trazado del AVE); Elche (sector de suelo no urbanizable E-48); con la Universidad de Alicante (terrenos para la ampliación del campus; su desarrollo es imposible porque no está previsto en el Plan General), y con el consistorio de Crevillente (Los Molinos).

---

<sup>128</sup> <https://amp.elmundo.es/comunidad-valenciana/alicante/2018/10/08/5bba22e346163f35a98b45a0.html>

En Castellón se ha resuelto de mutuo acuerdo con el ayuntamiento de la ciudad el convenio de los sectores UE 84 y 27 (también se ha modificado otro convenio, el del sector 24, y se ha cedido la condición de agente urbanizador a la empresa propietaria de los terrenos del sector UE 83).

En Valencia, se han dado por finiquitados, a falta de los últimos trámites, los planes urbanísticos públicos suscritos con los ayuntamientos de Algemesí, La Pobla de Vallbona, Cullera, Sagunto, Carcaixent, Alginet, Picassent, Puçol, y Adzeneta.

En cuanto a los convenios referidos a la edificación de parcelas para vivienda protegida, la conselleria se ha decantado por resolver los acuerdos suscritos con Torreveja y El Verger, y ha decidido suspender los convenios con Vilamarxant, Aspe, Sueca y Villanueva de Castellón pese a tener sus planes parciales aprobados.

En la conselleria confían en que las medidas puestas en marcha en esta legislatura -rehabilitación de inmuebles para su alquiler, compra de pisos, promociones de nuevas casas, entre otras políticas- den una mejor respuesta a la demanda de vivienda protegida de forma más eficiente y sostenible que con este tipo de convenios y planes urbanísticos.

## Artículo 67

# La ley de Vivienda permitirá expropiar pisos vacíos a propietarios de más de 15 inmuebles<sup>129</sup>

**Jorge Alonso. Heraldo de Aragón**

**Zaragoza. Actualizada 09/10/2018 a las 14:24**

El Gobierno de Aragón podrá expropiar inmuebles desocupados de forma permanente e injustificada por parte de bancos, sociedades inmobiliarias y propietarios de más de 15 viviendas. Así lo recoge el proyecto de Ley de Vivienda aprobado este martes por el Consejo de Gobierno, que la establece como última sanción tras el incumplimiento reiterado por parte de grandes tenedores de inmuebles y la imposición de hasta doce multas económicas. La propia norma apunta que hay más de 100.000 viviendas vacías en Aragón y que, por tanto, incumplen la función social de la vivienda, que no es otra que destinarse al uso residencial durante al menos seis meses consecutivos en un ejercicio.

El consejero de Vertebración del Territorio, José Luis Soro, ha subrayado que el debate sobre la expropiación está "superado" porque está "avalada" por el Tribunal Constitucional al pronunciarse sobre las leyes de Navarra y del País Vasco. "Hay doctrina constitucional y llamo a la calma porque solo se recurrirá como última solución", ha dicho antes de tildar de "indecente" que haya pisos vacíos cuando hay tantas necesidades de un techo digno.

Soro se ha mostrado convencido de que el proyecto de ley, y concretamente la amenaza de expropiación, va a "facilitar" que se cierren convenios con los bancos para que cedan sus viviendas vacías tras los fallidos intentos de esta legislatura.

Hasta 26 bancos y cajas, además de sus sociedades inmobiliarias y la Sareb, comunicaron a mediados del año pasado a la DGA que disponían de 3.122 viviendas vacías en Aragón. Sin embargo, no se ha firmado hasta ahora ningún convenio para que las aporten a la bolsa de alquiler.

En el proyecto de ley se detalla no solo el caso de los inmuebles vacíos, sino aquellos que no se conserven y pongan en riesgo la seguridad, los que estén sobreocupados y la VPO que no se dedique a residencia habitual y permanente. Igualmente afectará a las entidades que tampoco ocupen las viviendas tras una dación en pago, un procedimiento de ejecución hipotecaria o un desahucio por impago de alquiler.

La ley también especifica las causas justificadas para que estén vacías, como que estén inmersas en un litigio o sean inhabitables.

El incumplimiento, tipificado como sanción grave, se castigará con una multa de entre 1.501 y 15.000 euros. Solo en el caso de que los pisos sigan desocupados sin justificación, se llegará a la expropiación-sanción y se fijará un justiprecio.

El consejero ha destacado como uno de los principales avances de la norma, que confía en que se apruebe en esta legislatura pese a la acumulación de normas pendientes en las Cortes, el derecho de cualquier residente en Aragón a exigir a la Administración un piso de alquiler o una prestación que le permita el acceso, además de garantizar que nadie pierda el suyo si sufre una situación de vulnerabilidad.

---

<sup>129</sup> <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2018/10/09/la-ley-vivienda-permitira-expropiar-pisos-vacios-propietarios-mas-inmuebles-1270944-300.html>

El proyecto de ley convertirá la vivienda en un derecho subjetivo como lo es el voto o la libertad de expresión, lo que beneficiará, de entrada, a más de 7.500 unidades familiares que en la actualidad cobran menos de 14.910 euros anuales y tienen dificultades para mantener un techo.

Otra de las novedades del texto afecta a la vivienda protegida, ya que se recuperará el control público de todas las adjudicaciones, así como de las transmisiones de las ya existentes, a través de un registro que se pretende crear. Además, se volverá al sistema de sorteo para garantizar "igualdad" en el acceso.

Soro ha apuntado que la norma también prohíbe las descalificaciones de las VPO que se construyan a partir de la entrada en vigor de la ley. "Nadie podrá hacer negocio", ha resaltado.

*Artículo 68***Así son los mayores caseros de España<sup>130</sup>****José Luis Aranda. El País.****Madrid 11 OCT 2018 - 08:58 CEST**

Cada mes reciben la renta de miles de inquilinos que viven en los millares de pisos que tienen. Son los grandes caseros de España, aunque con una precisión importante: pese a acumular entre todos ellos más de 120.000 activos residenciales en alquiler, la cifra representa solo en torno al 5% del total de vivienda en arrendamiento. En España el parque –que supera los 2,3 millones de inmuebles, según cálculos del Ministerio de Fomento- sigue dominado sobre todo por particulares. En el otro lado, el de las sociedades, no es fácil trazar un mapa nítido del quién es quién en el mercado español. Aparecen bancos, fondos de inversión, socimis, inmobiliarias, servicers, gestoras... La diferencia es sustancial: algunos son los propietarios de las casas mientras otros se dedican en general solo a su administración.

Los inmuebles se entrecruzan entre estos dos grandes grupos. Los pisos de un banco pueden pertenecer a una inmobiliaria de la propia entidad y ser administrados por su gestora, que a la vez puede encargarse de casas de otras sociedades. O un fondo puede poseer varios servicers, como se conoce a las plataformas que desde la crisis absorbieron gran parte de los activos tóxicos (tanto inmuebles como hipotecas) que tenía la banca, y a la vez pueden tener encomendada la administración de parte de las viviendas de un banco. Los ejemplos son más sencillos yendo a los casos concretos. Lo que sigue es un retrato de los principales protagonistas del mercado residencial de alquiler en España. Siete sociedades que controlan carteras que se acercan mucho o superan los 10.000 activos según las cifras facilitadas por ellas mismas y otras fuentes del sector.

**Blackstone.** Este fondo de inversión inmobiliario va camino de convertirse en el mayor propietario de vivienda para alquiler en España. Entró en el mercado en 2013 con la compra de una cartera de viviendas sociales que el Ayuntamiento de Madrid, entonces dirigido por Ana Botella, puso a la venta. Aquellos 1.860 pisos fueron el embrión de una cartera que ya ronda los 32.000. En los últimos años ha adquirido miles de activos tóxicos de entidades como Banco Popular o Catalunya Caixa. De la inmobiliaria de esta, CX Inmobiliaria, surgió la filial del fondo que se encarga de la mayor parte de sus casas en alquiler. Anticipa es un servicer especializado en lo que ellos llaman “gestión atomizada”. Sus 15.000 pisos no forman parte de bloques de edificios, sino que se encuentran dispersos por toda la geografía española. A esa cartera hay que sumarle los 6.200 inmuebles que gestiona Fidere. Esta socimi (sociedades de inversión inmobiliaria que se benefician de grandes exenciones fiscales a cambio de otros requisitos) se creó precisamente tras cerrar la operación con el Ayuntamiento de Madrid y luego fue sumando otros activos residenciales, que a diferencia de Anticipa forman parte de bloques o urbanizaciones. El último golpe de efecto en el mercado, en el último mes, ha sido el acuerdo para comprar el 70.01% de Testa. Con el control de la socimi -que hasta ahora pertenecía a Santander, BBVA, Acciona y Merlin- entran en la órbita del fondo estadounidense alrededor de 32.000 activos en régimen de alquiler. El mayor casero de España.

**Así son los mayores caseros de España**

**CaixaBank.** La entidad catalana era hasta hace poco el mayor propietario de pisos en alquiler y sigue en el podio. A diferencia de otros bancos, que se apresuraron a vender a los inversores interesados, la antigua Caixa tiene en propiedad, a través de su inmobiliaria Building Center, 27.557 activos residenciales para alquilar. De ellos se encarga una gestora propia, Servihabitat,

<sup>130</sup> [https://elpais.com/economia/2018/10/01/actualidad/1538388506\\_563101.html](https://elpais.com/economia/2018/10/01/actualidad/1538388506_563101.html)

cuya cartera, que incluye bienes de otros propietarios, asciende a 42.163 activos. De estos 28.549 son pisos (y el resto trasteros y plazas de garaje).

**Banco Sabadell.** Es un ejemplo muy parecido al de CaixaBank. De la gestión de sus activos residenciales en alquiler se encarga en su caso un servicer propio: Solvia. Su cartera de alquiler la componen unos 32.000 bienes residenciales y de estos el 74% pertenecen al Sabadell. Es pues el tercer casero de España con unos 23.600 activos.

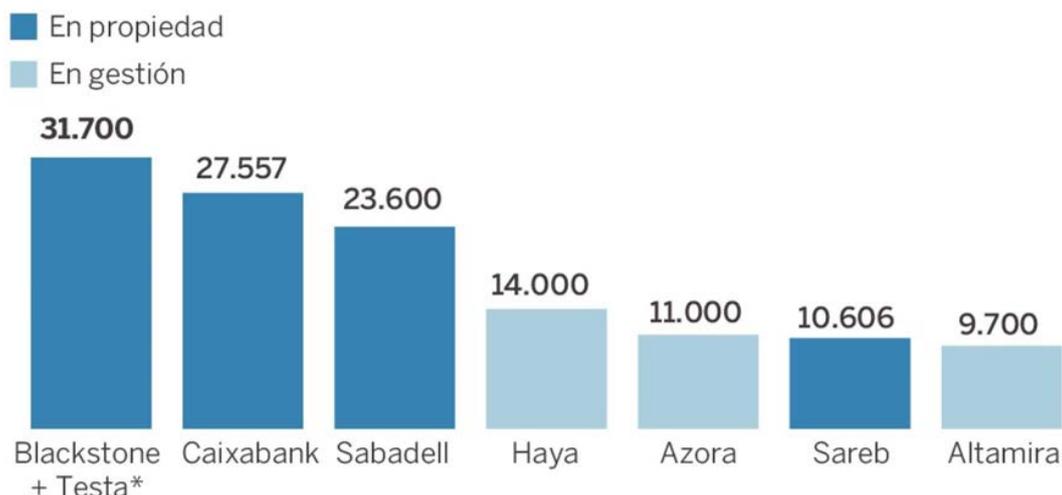
**Haya.** En el cuarto lugar de la lista aparece este servicer propiedad de Cerberus. El fondo de inversión lo creó tras hacerse con parte de la cartera inmobiliaria de Bankia. Luego la amplió con compras a otros bancos como el Santander. A cierre de 2017, el último dato facilitado por la compañía, gestionaba unos 14.100 activos.

**Azora.** Esta gestora administra unas 11.000 viviendas de otras sociedades o socimis. Entre estas destacan las 6.800 de Lazora, una sociedad recientemente recapitalizada CBRE GIP y Madison, o las 2.500 de Encasa Cibeles, propiedad del banco de inversión Goldman Sachs.

**Sareb.** La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, conocida por su acrónimo o simplemente como banco malo, concentró con la crisis más de 50.000 millones de euros en activos tóxicos, donde había tanto hipotecas como inmuebles. Su objetivo era y es ir deshaciéndose de ellos, pero mientras tanto ha ido capitalizando aquello que podía. Una de las maneras es poner parte de sus inmuebles en alquiler. En cartera tiene más de 10.000 y no los gestiona directamente. 5.223 los tiene repartidos entre Altamira, Haya, Servihabitat y Solvia. Los 1.383 que forman parte de Témpace, una socimi de su propiedad, los administra Azora. Por último restan unos 4.000 de una bolsa que reserva para alquileres sociales y que va entregando conforme llega a acuerdos puntuales con comunidades autónomas o grandes Ayuntamientos.

**Altamira.** Se trata de otro servicer y pertenece al fondo Apollo y al Banco Santander. Su cartera de arrendamientos tiene 12.500 inmuebles incluyendo bienes terciarios. La mayoría, alrededor de 9.700, son activos residenciales y pertenecen al Santander o al Sareb.

### ACTIVOS RESIDENCIALES DESTINADOS AL ALQUILER



\* El fondo estadounidense se ha hecho con el control del 70% de la socimi.

Fuente: elaboración propia. EL PAÍS

*Artículo 69*

## **Novedades en vivienda: los ayuntamientos regularán precios y los contratos de alquiler podrán durar hasta 7 años<sup>131</sup>**

**Marina Estévez Torreblanca / Aitor Riveiro. eldiario.es**

**11/10/2018 - 10:36h**

Las negociaciones entre el Gobierno y Unidos Podemos sobre Vivienda han terminado por ser más fructíferas de lo esperado hace unos días. El acuerdo presupuestario incluye en este campo importantes novedades: los ayuntamientos podrán regular y limitar las subidas abusivas de precios de los alquileres.

Además, los contratos de alquiler serán de una duración de cinco años cuando el propietario sea persona física y de siete cuando sea persona jurídica. Cuando ninguna de las partes haya notificado a la otra, con al menos seis meses de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.

Por otra parte, el presupuesto de Vivienda aumentará un 38% en 2019 hasta 630 millones de euros, 700 en 2020 y 1.000 en 2021. En 10 años España debería invertir el 1-1'5% del PIB en esta materia.

### **Índices de referencia**

Se habilitará a los Ayuntamientos "para la elaboración de un índice de precios de alquiler de referencia de acuerdo a una metodología objetiva y sujetos a revisión periódica". Los Ayuntamientos que así lo consideren podrán declarar "temporal y excepcionalmente" una zona urbana de mercado tensionado cuando se haya producido un incremento abusivo de las rentas de alquiler de vivienda habitual, que obstaculice a sus habitantes el acceso y el disfrute de una vivienda a un precio razonable, y, con ello, el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda.

El objetivo de los índices de referencia mencionado en los párrafos anteriores es que los Ayuntamientos y/o CCAA que así lo consideren puedan regular y limitar las subidas abusivas del precio del alquiler en las zonas previamente declaradas tensionadas y a la vez evitar posibles efectos de contracción de la oferta de vivienda en alquiler. El gobierno garantizará que a lo largo de 2019 desarrollará "los proyectos normativos necesarios" para el cumplimiento de lo previsto en este apartado. Se prevé, entre otras cosas, que se reforme la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

### **Alquiler turístico**

El acuerdo al que se ha llegado admite que el incremento de los precios de alquiler y la limitación de oferta para uso residencial es "especialmente grave en algunas ciudades como consecuencia del uso turístico de los alojamientos". Para abordar esta cuestión "se impulsarán reformas normativas que permitan que las comunidades de propietarios puedan prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar determinadas condiciones para su ejercicio".

El Ministerio de Industria estaba estudiando que las comunidades de vecinos puedan prohibir los pisos turísticos por mayoría de tres quintos (frente a la unanimidad necesaria ahora). Un tribunal sentenció recientemente que este tipo de prohibiciones solo pueden ser de aplicación para nuevas viviendas turísticas, no para las ya existentes.

<sup>131</sup>[https://www.eldiario.es/economia/Novedades-vivienda-ayuntamientos-regularan-alquileres\\_0\\_823817695.html](https://www.eldiario.es/economia/Novedades-vivienda-ayuntamientos-regularan-alquileres_0_823817695.html)

## **Regulación de los contratos y fianzas de dos meses**

Además, se modificará la normativa del mercado de alquiler inmobiliario que afecta a la regulación de elementos contractuales como los plazos mínimos de arrendamiento, las prórrogas de contrato, las garantías o la revisión de renta.

De este modo, se ampliará la duración de los contratos de alquiler de tres a cinco años para los propietarios personas físicas y a siete para las jurídicas. Además se eleva de uno a tres años la longitud de la prórroga tácita. A este respecto, si ninguna de las partes notifica con seis meses de antelación a la finalización del contrato su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.

En cuanto a las fianzas, se establecerá un máximo de dos mensualidades. Además, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador, en los supuestos en los que el arrendador sea una persona jurídica. En cuanto al derecho del arrendador a recuperar la vivienda antes del plazo legalmente establecido, éste deberá estar recogido en el contrato de arrendamiento, "de forma que se impulse la estabilidad para el arrendatario y se conozcan de forma transparente las condiciones del contrato".

## **20.000 viviendas sociales, ayudas a la rehabilitación**

Tal y como ya se había ido anunciando, el Gobierno se compromete a poner en disposición 20.000 viviendas en alquiler a precio asequible en el plazo de cuatro años. Además, se determinará el carácter "estrictamente social" de la vivienda de protección pública con una normativa, que se elaborará en 2019, que garantice su explotación únicamente para alquiler de personas particularmente vulnerables, evitando que sean vendidas o explotadas por fondos buitres e impidiendo que sean enajenadas con un beneficio.

Por otra parte, el nuevo Plan Estatal de Vivienda facilitará una línea de financiación para que las CCAA que así lo hayan regulado puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas adquiridas. Se establecerá un programa de financiación para rehabilitación de vivienda destinada al alquiler, incluyendo a pequeños propietarios que rehabiliten sus pisos y los pongan en alquiler a precios asequibles.

Por su parte, se elaborará un plan de actuación de SAREB para garantizar la firma de convenios con Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que impulsen la utilización de viviendas para alquileres sociales.

## **Vivienda vacía y desahucios**

Se establecerá un marco legal que defina la vivienda vacía y al gran "tenedor de vivienda", y ponga a disposición de las CCAA y los municipios distintas herramientas tanto para su detección y diagnóstico. Así mismo se definirá una política específica en esta materia, que permita establecer en los distintos supuestos del fenómeno (inhabitabilidad, grandes tenedores, inseguridad para su alquiler, etc...) las medidas más adecuadas: fiscales, sancionadoras, de aseguramiento o estímulo, para movilizar vivienda vacía.

La idea es que los grandes tenedores de vivienda colaboren con la administración competente para poner a disposición del mercado de alquiler la vivienda vacía a precios razonables".

Se impulsará también la aprobación parlamentaria de la normativa que refuerce la protección de las personas hipotecadas, la transparencia de las condiciones de contratación y sus implicaciones y se reforzará la atención a coordinación entre los órganos judiciales y la política social. Se establecerá un informe obligatorio a los servicios de bienestar social en caso de desahucio para que las administraciones puedan ayudar a las familias afectadas con el fin de garantizar una alternativa habitacional.

*Artículo 70*

## **Acaban las obras de la vivienda colectiva La Borda, el edificio de madera más alto de España<sup>132</sup>**

*El Periódico*

**Barcelona. Viernes, 12/10/2018 | Actualizado a las 20:45 CEST**

La cooperativa de viviendas de propiedad colectiva La Borda ha celebrado este viernes con una visita institucional la finalización de las obras del edificio, construido con madera, de la calle Constitució 83-89, en el barrio de la Bordeta. Se trata del edificio de madera más alto de España, con sus más de 25 metros de altura.

El nuevo edificio, que los cooperativistas empezarán a habitar en las próximas semanas, tiene 28 viviendas de entre 45 y 75 metros cuadrados, con la singularidad de que hay todo un conjunto de espacios comunes de uso colectivo que ellos mismos han diseñado según sus necesidades con la idea de compartirlos: lavandería, sala de invitados, espacios polivalentes, un comedor colectivo, terrazas y un patio interior. Todos estos espacios están diseñados para fomentar la vida comunitaria, uno de los principales objetivos del proyecto.

### **Terreno cedido**

La Borda está ubicado en un terreno que el Ayuntamiento de Barcelona ha cedido a la cooperativa durante 75 años a cambio de un canon anual. El modelo de cesión de uso está muy extendido en países como Dinamarca y Uruguay. El proyecto específico de La Borda pone en práctica que la propiedad del inmueble es colectiva y recae en la cooperativa. Los habitantes tienen la condición de socios y pueden vivir de por vida. La toma de decisiones pasa por la asamblea general, su principal órgano soberano.

El Ayuntamiento de Barcelona celebra una iniciativa que "es una muestra de cómo la ciudad puede ser más habitable y sostenible, donde un hogar es un derecho y no un bien de especulación". También destaca que La Borda es una "edificación de alta calidad, bajo coste, sostenible y con la máxima calificación energética, que se ha financiado con recursos sociales y de banca ética".

El consistorio, asimismo, enfatiza las ventajas de este sistema de vivienda colaborativa. "Evita la especulación inmobiliaria, fomenta el cooperativismo y la economía solidaria, fortalece el tejido social y el arraigo en el barrio y subraya el concepto de vivienda como un derecho, y no como un bien de mercado", detalla.

---

<sup>132</sup> <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181012/vivienda-colectiva-la-borda-7086123>

Artículo 71

# La creación de hogares sigue en mínimos y enciende las alarmas en la vivienda <sup>133</sup>

Carlos Sánchez. *El Confidencial*.

13/10/2018 19:15 - Actualizado: 14/10/2018 15:44

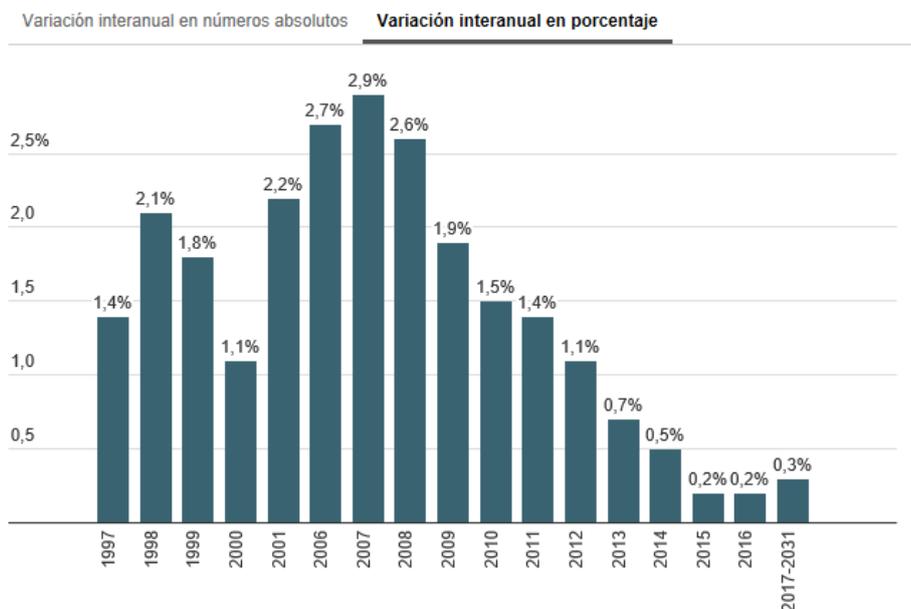
La creación de nuevos hogares, uno de los pilares de la actividad económica, continúa cerca de mínimos históricos. Y lo que no es menos significativo. Nada indica que se vaya a producir un cambio de tendencia relevante en los próximos años. Por el contrario, el INE ha estimado que hasta 2033, es decir, en 15 años, la media anual de creación de nuevos hogares se situará en apenas 121.400. Aunque con una característica muy relevante en términos sociales y económicos. Uno de cada tres hogares estará ya formado por mayores de 65 años.

La cifra está muy lejos de los cerca de 500.000 hogares que se formaron en 2007, inmediatamente antes de que estallara la burbuja inmobiliaria, cuando comenzó a frenarse la inmigración, y supone un cambio transcendental en la actividad económica, tanto desde el lado de la demanda como de la oferta, ya que al formarse menos hogares la construcción de viviendas se resiente y, en coherencia, también se reducen las necesidades de equipamiento familiar: lavadoras, mobiliario o productos de mantenimiento del hogar.

Como sostiene el economista Josep Oliver, uno de los mayores expertos del país en demografía y hogares, lo que se avecina es "un cambio intenso en el tejido productivo", aunque no de forma inmediata, que tenderá a dar mayor importancia a los servicios sociales, turísticos o sanitarios en lugar de la producción o comercialización de bienes duraderos.

## La evolución de los hogares según la proyección del INE

No hay datos para el período 2002-2005 al haberse roto la serie histórica



Source: Panel de hogares de la UE (1996-2001), INE y Eurostat [Get the data](#)

Created with [Datawrapper](#)

<sup>133</sup> [https://www.elconfidencial.com/economia/2018-10-13/hogares-poblacion-ine-envejecimiento-mayores-65-anos\\_1629931/](https://www.elconfidencial.com/economia/2018-10-13/hogares-poblacion-ine-envejecimiento-mayores-65-anos_1629931/)

Esos 121.000 nuevos hogares anuales, según las proyecciones del INE, son incluso inferiores a los creados en la última década: 144.500, lo que da idea de la dimensión de lo que está sucediendo.

Hay que destacar, sin embargo, dos periodos muy diferenciados. Entre 2008 y 2011, el número medio de hogares creció todavía a un ritmo ligeramente superior a las 200.000 unidades, pero en los años posteriores, y a consecuencia de la crisis, el crecimiento fue de apenas 84.000.

Eso quiere decir que las proyecciones de Estadística prevén una ligera aceleración en los próximos años al calor de la recuperación económica, pero la cifra todavía se situará en niveles históricamente bajos. De hecho, habría que remontarse a los comienzos del desarrollismo franquista para encontrar una evolución tan pobre en el número de nuevos hogares.

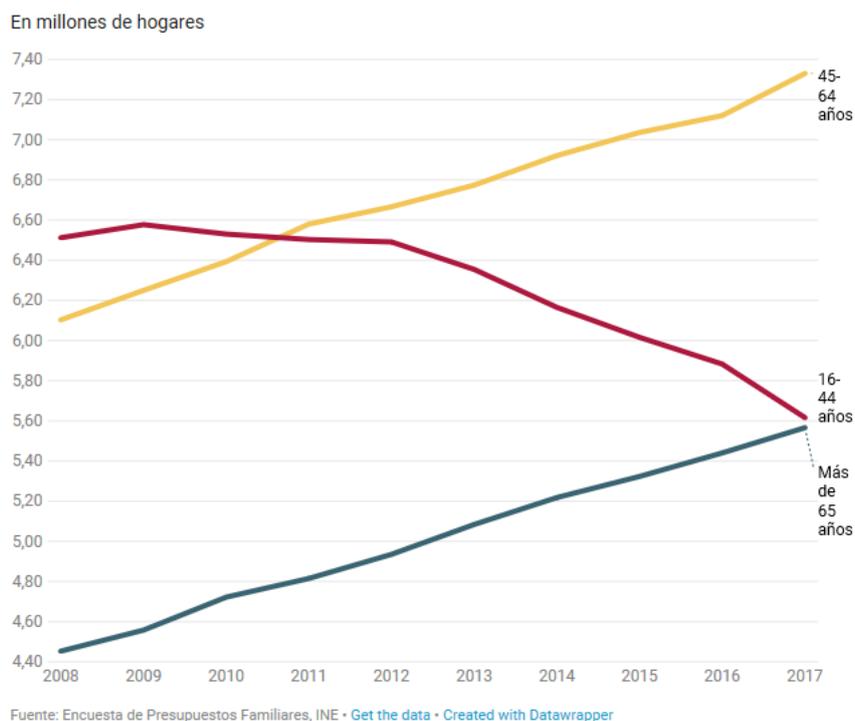
### Hogares envejecidos

La causa, lógicamente, está relacionada con la población y, en particular, con la entrada de inmigrantes. Y el resultado, como no puede ser de otra manera, es un vuelco radical en la estructura de los hogares españoles en términos relativos. Por un lado, caída sin precedentes de los hogares con miembros de menos edad y, por otro, un aumento muy significativo de los formados por mayores de 65 años.

El año pasado, en concreto, solo el 30,3% de los 18,5 millones de hogares que existían en España estaba formado por una persona de referencia con edad comprendida entre 18 y 44 años. Es decir, su peso respecto del total había caído en algo más de ocho puntos porcentuales en apenas una década. En cifras absolutas, eso significa que hoy existen 895.535 hogares menos formados por personas con una edad inferior a los 44 años.

Por el contrario, el peso de los hogares cuya persona de referencia tenía 65 o más años ha pasado de un 26,1% al 30,1% en 2017, lo que da idea de los cambios que se están produciendo en la sociedad española. De hecho, hoy existen 1,11 millones de hogares más que están habitados por personas de más de 65 años de los que había hace una década.

### Hogares según la edad de la persona de referencia



Se trata de cambios que, lógicamente, influyen de forma determinante en la actividad económica, ya que las necesidades de equipamiento de los hogares varían de forma muy relevante en función de la edad, y que se reflejan con toda intensidad en la Encuesta de Presupuestos Familiares.

El crecimiento en el número de hogares, en todo caso, será territorialmente muy dispar. Mientras que Castilla y León (-2,2%) y Principado de Asturias (-1,3%) se producirá hasta 2033 un descenso en términos absolutos, los mayores crecimientos en el número de hogares se darían en la ciudad autónoma de Ceuta (25,1%) y en Canarias (20,6%) e Illes Balears (19,3%). A continuación, se encuentran; Melilla, Cataluña, Murcia y Madrid, precisamente donde la inmigración tiene un mayor peso relativo.

La importancia de la inmigración, en todo caso, es la gran incógnita demográfica de los próximos años. Y, de hecho, es lo que explica las importantes diferencias que mantienen los técnicos de la AIREF (Autoridad Fiscal Independiente) y los del INE. Los primeros han estimado que España recibirá entre siete y diez millones de inmigrantes hasta 2050, lo que permitirá que no caiga la población, mientras que Estadística rebaja esa cifra a 3,4 millones hasta 2033.

Según Oliver, lo que está claro es que esa inmigración tendrá un perfil muy diferente, ya que tendrá que satisfacer la demanda de empleos más cualificados, toda vez que el modelo basado en la construcción tenderá a suavizarse por los cambios que experimente la estructura de la población.

*Artículo 72*

## **Les Corts cede un edificio en pleno centro para viviendas sociales**<sup>134</sup>

**Burguera / Rallo. Las Provincias.**

**Valencia. Domingo, 14 octubre 2018, 00:08**

Les Corts ha presumido siempre de ser un Parlamento con un valioso patrimonio. Inmuebles que, sin ninguna lógica aparente, fue adquiriendo la institución fundamentalmente durante la presidencia de Julio de España, una etapa en la que el despilfarro fue una de las notas dominantes de la gestión del líder popular. Ahora, una de las rutilantes adquisiciones inmobiliarias tendrá un uso que pocos podían imaginarse cuando se compró: viviendas sociales. Se trata de un inmueble en el número 6 de la calle Trénor, una pieza más en aquel sueño de Julio de España de comprar prácticamente todos los edificios alrededor de Les Corts. Esta finca fue restaurada antes de que el Parlamento la adquiriera. En un principio el precio que se puso encima de la Mesa fue de 3,6 millones de euros, pero Milagrosa Martínez, que sucedió a De España en el cargo y que actualmente cumple condena por el amaño del expositor de Fitur a favor de la trama Gürtel, logró rebajarlo en medio millón de euros.

El edificio, más allá del simbolismo de que Les Corts ceda a la Conselleria un inmueble de ese valor, tampoco supone un gran refuerzo del parque de viviendas públicas. Se trata de una propiedad de cuatro viviendas, según las fuentes consultadas.

La Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas no cuenta con suficientes recursos para desarrollar su política de manera efectiva. Notable fue la polémica hace unos meses cuando la Sociedad de Garantía Recíproca (SGR), que recibió dinero público para salir de la crisis, decidió vender casi 800 inmuebles de todo tipo a un fondo buitre. La decisión enfadó al equipo de la vicepresidenta e incluso Oltra llegó a reunirse con los empresarios para frenar la operación. Pero no fue posible. La Generalitat se jugaba una posible sanción si cancelaba la venta en ese momento de la negociación.

El edificio ha permanecido vacío hasta la fecha, a la espera de que alguien tuviera una idea. Hubo una posibilidad con la Agencia Antifraude. De hecho, se barajaron esas instalaciones como sede. Pero finalmente se descartó. Al parecer, no cumplía todos los requisitos que buscaba el director de la Agencia, Joan Llinares. El organismo, que nació por el empeño de Podemos y ante la indiferencia de PSPV y Compromís, terminó en un edificio privado y con una factura de 10.000 euros al mes de alquiler.

Esta misma semana se ha producido el traspaso oficial de las dependencias de Les Corts a la Conselleria que dirige la vicepresidenta Oltra. Justo al lado se encuentra otra de las perlas del Parlamento valenciano, que también pasó recientemente a manos de la Generalitat. Se trata del edificio en cuyos bajos se encontraba la mítica Casa de los Dulces, establecimiento que llegó a pagar un alquiler a la Cámara. Estas propiedades, en realidad dos edificios, se compraron en 2005, en pleno boom económico en el que el ladrillo se pagaba a precio de lingote de oro. Les Corts, mediante subasta, se hizo con el chaflán en la calle Muro de Santa Ana. Les Corts pagó 6,8 millones de euros por dos inmuebles que llegaron a verse en un estado de ruina.

---

<sup>134</sup> <https://www.lasprovincias.es/politica/corts-edificio-viviendas-sociales-20181013174043-nt.html>

### Artículo 73

## La eléctrica pública Barcelona Energia se extiende al área metropolitana<sup>135</sup>

**Carles Cols. El Periódico.**

**Barcelona - Lunes, 15/10/2018 | Actualizado a las 20:04 CEST**

Barcelona Energia (BE) se conectó a la red eléctrica el pasado 1 de julio. Por las fechas prevacacionales y por más circunstancias, aquello tal vez pasó inadvertido, y fue una lástima, porque era un notición. Ese día todos los edificios públicos del Ayuntamiento de Barcelona (administrativos, deportivos, culturales...), las farolas de las calles y los semáforos dejaron de abastecerse de energía a través de las grandes compañías del sector y pasaron a ser clientes de una todavía minúscula nueva empresa eléctrica, cuya principal singularidad es que es pública. A partir de noviembre su nombre comenzará a ser más conocido.

Entonces empezará la campaña de publicidad para captar clientes particulares, de entrada, un máximo de 20.000. Pero antes de que eso suceda, BE crecerá este martes (otra noticia que no debería pasar inadvertida) porque el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) iniciará los trámites para ser cliente también de la empresa, y con ello, abrirá la puerta a que hagan lo mismo otros 36 municipios. De todos los proyectos que Ada Colau puso sobre la mesa al inicio de su mandato, este estaba en el montón de los que parecían menos factibles, y sin embargo, es de los pocos que ha llegado a la meta sin apenas contratiempos.

### Un camino difícil

El obstetra en el parto de Barcelona Energia ha sido estos últimos tres años el concejal Eloi Badia, que es a la par vicepresidente de la cartera de medio ambiente en la AMB. Sí, tres años ha durado el parto. Privatizar el sector público, como bien demostraron Felipe González y José María Aznar, es sencillo y rápido. Se aseguraba que la competencia traería eficacia y precios competitivos. ¡Qué gol! Incluso el anterior alcalde de Barcelona hizo sus pinitos en esta tendencia liberalizadora cuando dejó en manos del sector privado los muy rentables y valiosos aparcamientos públicos de la ciudad. Retornar al sector público un servicio básico, como la luz, no es tan fácil.

La decisión de la AMB de sumarse al proyecto de Barcelona Energia va más allá del hecho de que los edificios metropolitanos se abastezcan en el futuro a través de esta empresa. Tiene una derivada más interesante. La normativa europea impone un límite en el número de clientes particulares que puede tener una compañía de estas características. No pueden representar más de un 20% del volumen total de su negocio. Fue a partir de ese porcentaje que se anunció que BE estará en disposición a partir de enero de prestar servicio a 20.000 clientes. La campaña de inscripción se iniciará en breve. El criterio será principalmente el orden de entrada de las solicitudes.

### Golpe a Endesa

Ahora, al extenderse a otros municipios el ámbito de influencia de BE, el volumen de negocio crece, de modo que, según Badia, más pronto que tarde será posible alcanzar la cifra de 25.000 abonados. Para las grandes compañías del sector, el peso de BE es inapreciable. En Barcelona hay unos 600.000 contadores de la luz particulares. Esos 20.000 a los que aspira la empresa pública son la cola del león. Pero leídas las cifras absolutas en euros, el impacto de la irrupción de

---

<sup>135</sup><https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181015/empresa-municipal-electricidad-extiende-area-metropolitana-7090324>

BE coge otra dimensión. Con la creación de esta empresa pública, Endesa perdió en el Ayuntamiento de Barcelona un cliente al que facturaba 34 millones de euros al año.

Sin embargo, según Badía, es otra cuestión la que más interesa estratégicamente al ayuntamiento. BE —explica el concejal— es una herramienta para impulsar políticas de energía de kilómetro cero. El propósito es que crezca exponencialmente el número de domicilios particulares que disponen de placas fotovoltaicas propias y que venden sus excedentes de energía a BE. Eso ya ha comenzado a suceder. El ayuntamiento ofrece reducciones de hasta el 50% en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a quienes reacondicionen sus domicilios (lo más fácil, casas unifamiliares) para instalar placas, además de subvenciones para su adquisición. BE —añade Badía— certifica que toda la electricidad que suministrará a sus clientes es verde, una garantía que a veces se presta a confusión, porque la misma empresa es a la vez productora de energía a través de la incineradora de residuos de TERSA, de la desembocadura del Besòs. Se trata, no obstante, de compartimentos estancos. La energía de la incineradora se vende al sector. No es la misma que luego se canalizará a los clientes. Esta última será siempre de fuentes renovables.

### **Medidas contra la pobreza energética**

El otro frente estratégico que permite la creación y expansión de una empresa pública de estas características es que facilita tomar medidas contra la pobreza energética sin intermediarios. De hecho, este fue a mediados del actual mandato uno de los frentes de fricción con las grandes compañías. El Ayuntamiento de Barcelona sacó a concurso el contrato de la luz de Barcelona, que había expirado y que había que prolongar hasta que entrara en funcionamiento BE. Entonces, el equipo de gobierno introdujo entre las cláusulas medidas concretas contra la pobreza energética. La respuesta de Endesa y Gas Natural fue no presentarse al concurso porque sobreentendieron que se declararían desierto. Erraron el tiro. Se presentaron pequeñas empresas del sector. El conflicto acabó en los tribunales y estos le dieron la razón a Endesa y Gas Natural. La primera adujo que el planteamiento del concurso la situaba en una situación de desventaja porque la mayor parte de los clientes de la ciudad eran suyos, y, por lo tanto, las probabilidades de atender casos de pobreza energética eran mayores. Aquel choque tuvo lugar en febrero del 2017.

Tres meses más tarde se desató una nueva disputa, por razones distintas, pero, como siempre, económicas. Los técnicos municipales descubrieron que un cuantioso pago de una tasa que obligatoriamente deben pagar las empresas suministradoras de energía a los ayuntamientos, equivalente al 1,5% de sus ingresos brutos en cada ciudad, no había sido abonado. Era una tasa de difícil detección, porque es el Ministerio de Industria el que dispone de todas las tablas, pero un rastreo paciente permitió a Barcelona localizar esa vía de agua económica. Endesa, así, aceptó que había un error en las liquidaciones que había satisfecho y abonó un millón de euros adicional correspondiente al periodo 2011-2015. A su manera, el parto de BE tiene algo de epílogo de aquellos desencuentros.

## Artículo 74

# La rentabilidad de la inversión de vivienda se reduce hasta el 7,4% en el tercer trimestre<sup>136</sup>

Redacción. *idealista.com*

16 octubre 2018, 10:03

Según un estudio realizado por idealista, la inversión inmobiliaria en España, en cualquiera de los productos analizados, sigue ofreciendo unas tasas de rentabilidad que triplican, en el peor de los casos las de los Bonos del Estado a 10 años. La rentabilidad que ofrece la inversión en viviendas para ponerlas en alquiler se ha incrementado hasta el 7,4% desde el 7,1% de hace un año. Aun así, y debido al retroceso vivido por los alquileres durante el tercer trimestre, la tasa de rentabilidad se ha reducido en los últimos tres meses, ya que antes del verano estaba situada en el 7,8%.

Según este estudio, que relaciona los precios de venta y alquiler de distintos productos inmobiliarios para calcular su rentabilidad bruta, el local comercial se mantiene como la inversión inmobiliaria más rentable. Comprar un local en España para alquilarlo ofrece una rentabilidad bruta del 9,3%. Las oficinas ofrecen un rendimiento del 8,4% y en el caso de los garajes la rentabilidad se ha situado en el 5,1%.

### Rentabilidad de la vivienda

Entre las capitales españolas, Las Palmas de Gran Canaria es la que resulta más rentable, con un 7,1%. Le siguen Lleida (7%), Santa Cruz de Tenerife (7%) y Huelva (6,9%). La rentabilidad en Barcelona es del 4,7%, inferior a la de Madrid (5,1%). Sin embargo, las rentabilidades más bajas de España son las que obtienen los propietarios de viviendas en alquiler en A Coruña (4,4%), San Sebastián (4,4%) y Zamora (4,4%). A continuación, se sitúa Ourense (4,5%).

### Rentabilidad de los locales comerciales

Los locales son el producto que mayor rentabilidad tiene en la mayoría de las capitales. El mayor retorno se obtiene en Lleida y Lugo, donde arrojan sendas tasas del 10,6% y 10,4% respectivamente. Les siguen las rentabilidades de Oviedo (10,2%), Las Palmas de Gran Canaria (10,1%) y Pontevedra (10%). En Barcelona la tasa está situada en el 9,2%, mientras que en Madrid se queda en el 7,8%. Castellón ofrece los locales con menor atractivo para el inversor (sólo 6,3% de rentabilidad), seguida por A Coruña (6,4%) y Salamanca (6,5%).

### Rentabilidad de las oficinas

Las oficinas de Sevilla presentan el retorno más jugoso de entre las capitales, con un 8,1% de rentabilidad bruta. Le siguen Zaragoza (8,1%), Lleida (8%), Burgos y Badajoz (7,8% en ambos casos). En Madrid la rentabilidad asciende al 6,7%, mientras que en Barcelona baja hasta el 6%. En el lado opuesto encontramos las rentabilidades de Santander (5,2%), A Coruña (5,6%), Almería (5,9%) y Granada (6%). El mercado de oficinas no es tan uniforme como el de otros productos, por lo que resulta imposible obtener datos estadísticos casi la mitad de capitales españolas.

### Rentabilidad de los garajes

Los garajes son, en contraposición, el producto menos rentable para el inversor en muchas capitales. La mayor rentabilidad se obtiene en Burgos (7,4%), seguido por Vitoria (7,3%), Almería (6,9%) y Castellón (6,1%).

<sup>136</sup> <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/16/768698-la-rentabilidad-de-la-inversion-de-vivienda-se-reduce-hasta-el-7-4-en-el-tercer>

La capital con los garajes menos rentables es Granada, con un 2,4%, seguida por Oviedo (2,4%), Salamanca (2,7%) y Ourense, con un 3%. En Madrid se sitúan en el 3,3% y en Barcelona en el 3,4%.

Para la elaboración de este estudio, idealista ha dividido el precio medio de venta ofertado entre el precio de alquiler que solicitan los propietarios en los diferentes mercados referente a los índices trimestrales de viviendas, locales, garajes y oficinas correspondientes al tercer trimestre de 2018. El resultado obtenido es el porcentaje bruto de rentabilidad que proporciona a un propietario alquilar su vivienda. Este dato facilita el análisis del estado actual del mercado y es un punto de partida básico para todos aquellos inversores que quieran comprar activos inmobiliarios con el fin de obtener beneficios.

Estos son los datos de todas las capitales y productos analizados por idealista:

<b>España</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Locales</b>	<b>Garajes</b>	<b>Bono a 10 años</b>
<b>Rentabilidad 3q 18</b>	7,4%	8,4%	9,3%	5,1%	1,6%
<b>Rentabilidad 2q 18</b>	7,8%	8,3%	9,2%	5,1%	1,3%
<b>Rentabilidad 3q 17</b>	7,1%	7,7%	8,3%	5,0%	1,8%
<b>Capital</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Locales</b>	<b>Garajes</b>	<b>Bono a 10 años</b>
A Coruña	4,4%	5,6%	6,4%	3,2%	1,6%
Albacete	5,4%	n.d.	7,5%	3,7%	1,6%
Alicante / Alacant	6,7%	6,2%	9,7%	4,2%	1,6%
Almería	6,8%	5,9%	7,9%	6,9%	1,6%
Ávila	6,6%	n.d.	7,9%	n.d.	1,6%
Badajoz	5,4%	7,8%	7,1%	3,7%	1,6%
Barcelona	4,7%	6,0%	9,2%	3,4%	1,6%
Bilbao	4,9%	6,2%	9,2%	3,3%	1,6%
Burgos	5,2%	7,8%	7,4%	7,4%	1,6%
Cáceres	4,9%	n.d.	7,3%	n.d.	1,6%
Cádiz	4,9%	n.d.	7,6%	n.d.	1,6%
Castellón de la Plana	6,2%	6,8%	6,3%	6,1%	1,6%
Ciudad Real	5,3%	n.d.	8,6%	3,2%	1,6%
Córdoba	5,8%	6,9%	9,7%	4,1%	1,6%
Cuenca	5,7%	n.d.	7,3%	n.d.	1,6%
Donostia-San Sebastián	4,4%	6,5%	8,1%	3,4%	1,6%
Girona	5,8%	n.d.	9,1%	5,3%	1,6%
Granada	5,4%	6,0%	8,5%	2,4%	1,6%
Guadalajara	5,3%	n.d.	7,7%	4,8%	1,6%
Huelva	6,9%	n.d.	9,8%	n.d.	1,6%
Huesca	n.d.	n.d.	7,1%	n.d.	1,6%
Jaén	n.d.	n.d.	6,9%	n.d.	1,6%
Las Palmas de Gran Canaria	7,1%	6,4%	10,1%	5,0%	1,6%
León	5,4%	n.d.	9,6%	3,8%	1,6%
Lleida	7,0%	8,0%	10,6%	5,5%	1,6%
Logroño	5,4%	7,4%	7,5%	4,9%	1,6%
Lugo	5,3%	n.d.	10,4%	n.d.	1,6%
Madrid	5,1%	6,7%	7,8%	3,3%	1,6%
Málaga	5,6%	7,6%	9,4%	4,7%	1,6%
Murcia	6,8%	6,1%	8,8%	4,8%	1,6%
Ourense	4,5%	n.d.	7,8%	3,0%	1,6%
Oviedo	6,0%	7,0%	10,2%	2,4%	1,6%
Palencia	5,3%	n.d.	8,0%	3,2%	1,6%
Palma de Mallorca	5,2%	6,9%	7,7%	3,4%	1,6%
Pamplona/Iruña	5,0%	7,4%	9,8%	5,5%	1,6%
Pontevedra	5,3%	n.d.	10,0%	n.d.	1,6%
Salamanca	5,2%	n.d.	6,5%	2,7%	1,6%
Santa Cruz de Tenerife	7,0%	6,3%	8,0%	5,5%	1,6%
Santander	5,1%	5,2%	8,4%	3,5%	1,6%
Segovia	5,9%	n.d.	6,9%	n.d.	1,6%
Sevilla	6,0%	8,1%	9,1%	5,5%	1,6%
Soria	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,6%
Tarragona	5,4%	n.d.	8,9%	3,2%	1,6%
Teruel	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,6%
Toledo	5,7%	n.d.	7,9%	n.d.	1,6%
València	5,7%	6,4%	7,9%	3,3%	1,6%
Valladolid	6,2%	6,3%	7,5%	3,5%	1,6%
Vitoria-Gasteiz	n.d.	6,7%	7,5%	7,3%	1,6%
Zamora	4,4%	n.d.	7,5%	3,1%	1,6%
Zaragoza	6,2%	8,1%	9,2%	4,0%	1,6%

## Artículo 75

# El Gobierno de Carmena propone catalogar todos los pisos en alquiler por metros y situación para bajar los precios<sup>137</sup>

**Fátima Caballero**

**16/10/2018 - 20:28h**

El Ayuntamiento de Madrid gobernado por Manuela Carmena propone catalogar todas las viviendas en alquiler de la capital en función de "criterios objetivos" tales como sus metros, localización, estado y otros aspectos en un listado que luego determinará el precio máximo de renta para cada piso.

El Ejecutivo de Ahora Madrid llevaba meses demandando competencias para regular los precios de los arrendamientos que se han disparado en toda la ciudad por la proliferación de los pisos turísticos, el aumento de la demanda y la escasa oferta. Ahora, si el acuerdo entre el Gobierno socialista y Unidos Podemos anunciado el jueves consigue superar el trámite parlamentario, las corporaciones locales podrán regular y limitar las subidas abusivas de precios de los alquileres.

Ante este anuncio, que pasa por una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que por tanto debe seguir toda la tramitación parlamentaria hasta su aprobación, el concejal de Desarrollo Urbano Sostenible del Consistorio, José Manuel Calvo, ha planteado su proyecto dentro del Ejecutivo de Carmena para rebajar las rentas. "En este Ayuntamiento nos ponemos a trabajar ya para establecer el marco regulatorio y he dado la instrucción hoy para que se inicie la contratación de una asistencia técnica para elaborar en Madrid por primera vez un índice de los precios de la vivienda con parámetros objetivos que nos permita establecer topes", explicó el edil en la rueda de prensa posterior a la Junta de Gobierno del pasado jueves.

En declaraciones a eldiario.es ahora explica en qué consiste su plan, en el que lleva trabajando desde su época de universitario.

Este índice determinará un precio máximo en función de una calificación de 0 a 10 que reciba cada vivienda bajo unos "criterios objetivos y cuantificables" que, asegura Calvo, deben ser "cuantos más mejor". El edil defiende que se incluyan parámetros objetivos como el total de metros cuadrados de la vivienda: su estado (si ha sido reformada o no), la antigüedad del edificio, la conservación de su fachada, si cumple con la normativa de accesibilidad o la proximidad a un transporte público, entre otros.

"Siempre hemos dicho que queremos regular los precios para establecer unos topes a los precios de la vivienda", indica Calvo a eldiario.es. "Haremos un índice de precios para establecer una horquilla que tienen que tener las viviendas de alquiler en función de sus características", señala. El delegado de Urbanismo confirma además que se establecerá un precio máximo para el alquiler.

### Otros ejemplos: Barcelona o Berlín

Será la primera vez que Madrid elabore un índice de precios, aunque no será la primera ciudad española en establecer uno. El Ayuntamiento de Barcelona liderado por Ada Colau ya lo tiene, pero se ha limitado a determinar los precios por zonas. Un criterio que para el concejal madrileño es "insuficiente" y puede generar "distorsiones". A su juicio, es necesario valorar "una a una" las viviendas. La idea de Calvo a largo plazo es que, para que el sistema de catalogar uno a uno cada inmueble "sea sostenible", tendrán que ser los propios arrendatarios los que valoren su piso tras

<sup>137</sup> [https://www.eldiario.es/madrid/Ayuntamiento-Madrid-catalogara-viviendas-alquiler\\_0\\_825568211.html](https://www.eldiario.es/madrid/Ayuntamiento-Madrid-catalogara-viviendas-alquiler_0_825568211.html)

cumplimentar un cuestionario que elaborará el Ayuntamiento. "Si no lo hacen de forma objetiva podrán ser sancionados", explica Calvo para posibles fraudes a este sistema.

El índice de precios que propone el concejal es parecido al que se aplica en ciudades como Berlín que determina un precio recomendado por metro cuadrado teniendo en cuenta la superficie de la vivienda, su estado (con tres grados de mejor a peor) y la antigüedad del edificio. Pero este índice no es vinculante, ya que los caseros pueden seguirlo o no, aunque los jueces lo tienen en cuenta cuando un inquilino denuncia un incremento abusivo por parte de su casero. El Gobierno berlinés aplica además una ley aprobada en el Parlamento federal que establece que la renta de los contratos firmados a partir de su entrada en vigor no pueden desviarse más de un 10% de lo que pide la media de los pisos similares en la misma zona.

En cuanto a la fecha en la que los madrileños dispondrán de ese índice de precios, el edil fija como mínimo un año antes de tenerlo elaborado, a finales de 2019. Por tanto, no estaría terminado en esta legislatura y los trabajos los heredaría el nuevo gobierno que sea elegido en las elecciones municipales del próximo mayo. La idea de Calvo es que el índice esté finalizado antes de que se termine el proceso de modificación de la ley de arrendamientos urbanos a la que le espera un largo trámite en el Congreso. Por eso, para el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid "es necesario" que el Gobierno de Pedro Sánchez apruebe una moratoria de un año que impida que los alquileres de la capital puedan subir más allá del IPC.

A falta de datos oficiales, los portales Idealista y Fotocasa publican sus propios informes sobre la evolución del precio del alquiler. En Madrid, la subida durante el primer del año ha sido de un 2,7%, lo que sitúa el precio del metro cuadrado en la capital en 15,9 euros (un 7,8% más que hace un año). Los distritos de Centro, Chamberí y Chamartín superan esa media y se han disparado durante los últimos ejercicios.

## Artículo 76

# La rentabilidad del alquiler de vivienda alcanza el 11%<sup>138</sup>

**Inma Benedito. Expansión**

**Madrid. 20/10/2018 20:57**

Madrid, Málaga y Valencia protagonizan el tirón del mercado del alquiler con incrementos de precio por encima del 10%. Madrid capitanea las subidas, con un crecimiento del 12,8% en septiembre. Le sigue Málaga, con un aumento del 12,4% y Valencia, donde los alquileres subieron un 11,4%. En Barcelona los alquileres crecieron la mitad, un 5,2%, pero son los más caros de España.

La tendencia alcista que mantiene el mercado de la vivienda es un hecho. El dinamismo de la demanda de particulares e inversores lleva meses sumando transacciones, lo que mantiene las subidas por encima del 3%. La demanda de reposición y la inversión son los dos segmentos que protagonizan el tirón de precios. En ambos casos, los compradores se encuentran alentados por un contexto de mayores facilidades a la financiación y bajos tipos de interés.

Comprar vivienda para destinarla al alquiler se ha convertido en una alternativa refugio para inversores nacionales y extranjeros, que encuentran en el mercado inmobiliario una rentabilidad que no pueden ofrecer otros activos, como los depósitos o la deuda pública. "El inversor es, en gran parte, el que explica muchos de los movimientos que se registran en el mercado", explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa.

En el segundo trimestre del año, la rentabilidad media de comprar un piso para ponerlo en alquiler es del 4,1%, pero si se le suman las plusvalías a 12 meses, esa rentabilidad aumenta al 10,9%, según los últimos datos del Banco de España, publicados a principios de octubre.

Estos rendimientos han hecho de la vivienda un caramelo para la inversión. Según un informe elaborado por Sociedad de Tasación y Planner Exhibitions, el 45,8% de quienes compran vivienda lo hacen motivados por la intención de mejorar su vivienda actual o como inversión. Como consecuencia del dinamismo de esta demanda, hasta agosto se vendieron más de 350.000 viviendas, un 11,1% más que en los primeros ocho meses de 2017, según los datos del INE.

### **En Madrid las subidas se observan tanto en el centro como en distritos de la periferia**

Pero no es tan fácil lograr estos rendimientos en cualquier región española. La explicación de por qué la rentabilidad que ofrece el alquiler sigue manteniendo ritmos a doble dígito después de un año está en el continuo recalentamiento del mercado en las grandes ciudades. La prueba está en que, aunque el precio de los alquileres apenas creció un 1,7% interanual de media en el tercer trimestre en toda España; en Madrid, Málaga y Valencia los alquileres se dispararon por encima del 10%, según los últimos datos del portal inmobiliario Fotocasa.

---

<sup>138</sup> <https://amp.expansion.com/economia/2018/10/20/5bcb5577e2704e94128b46a6.html>

### ¿DÓNDE SUBEN LOS ALQUILERES?

Variación interanual del precio del alquiler en septiembre, en %

		Precio en € por m <sup>2</sup>	
Madrid capital	12,8	14,77	
Málaga capital	12,4	8,59	
Valencia capital	11,4	8,23	
Palma de Mallorca	7,2	10,50	
Sevilla capital	7,1	8,63	
Granada capital	7,0	7,08	
Santa Cruz de Tenerife capital	5,8	7,18	
Las Palmas de Gran Canaria	5,3	8,35	
Barcelona capital	5,2	15,91	
Santander	4,6	7,80	
Ourense capital	4,1	4,84	
Segovia capital	3,5	6,94	
Zaragoza capital	3,4	7,56	
Lugo capital	2,8	4,54	
Salamanca capital	2,6	7,30	
Córdoba capital	2,6	6,85	
Murcia capital	2,0	5,86	
Almería capital	1,6	5,92	
Castellón de la Plana	1,6	5,44	
Oviedo	0,8	6,84	
Alicante	0,6	6,72	
A Coruña capital	0,5	6,85	
Bilbao	-0,3	11,22	
Albacete capital	-1,2	5,43	
San Sebastián	-1,5	12,52	
Badajoz capital	-1,7	5,13	
Ciudad Real capital	-2,5	4,84	
Valladolid capital	-2,6	6,37	
Pontevedra capital	-3,1	5,31	
Cuenca capital	-3,6	5,11	
Zamora capital	-3,6	4,67	
Ávila capital	-3,6	5,02	
Lleida capital	-4,5	5,78	
Logroño	-4,5	5,49	
Pamplona	-4,8	7,34	
Cáceres capital	-5,6	4,64	
Jaén capital	-5,8	5,22	
León capital	-6,0	5,24	
Palencia capital	-8,0	5,38	
Huelva capital	-9,2	5,13	
Toledo capital	-10,0	5,49	
Cádiz capital	-10,0	6,94	
Burgos capital	-10,8	5,74	
Girona capital	-12,1	7,33	
Soria capital	-14,3	5,04	
Tarragona capital	-14,6	6,17	
Teruel capital	-14,7	4,52	
Guadalajara capital	-16,3	5,39	
Vitoria	-22,6	6,95	
Huesca capital	-23,2	4,69	

Madrid encabeza el encarecimiento con una subida del 12,8%; seguido de Málaga, con un incremento del 12,4% y Valencia, donde los precios aumentaron un 11,4%. En los tres casos, se trata de importantes focos turísticos y de demanda nacional por su dinamismo económico.

Por un lado, el auge del turismo experimentado durante los últimos años, sumado a la entrada de las plataformas de alquiler vacacional en el mercado, tiran de precios en algunas de las zonas más cotizadas de las capitales.

Estas subidas, a su vez, al encarecer los alquileres, reorientan la demanda de quienes no pueden pagarlos, que se desplaza hacia distritos periféricos. De esta forma, los precios experimentan fuertes subidas tanto en el centro, como en las afueras. Madrid es el paradigma de esta tendencia. Los alquileres de distritos periféricos de la capital, como Villaverde, San Blas o Villa de Vallecas, experimentan subidas superiores al 12%, por encima de distritos tan cotizados como Salamanca (ver págs. 24 y 25).

Por otro lado, la falta de stock en las grandes ciudades está disparando los precios de venta de los pocos activos residenciales que quedan. Esto, junto al limitado incremento de las rentas de los hogares durante los últimos años, dificulta el acceso a la vivienda a determinados sectores de la población, que optan por el alquiler, elevando la demanda.

"Hay una bolsa de gente que ahora se puede emancipar y antes no. A esta demanda se suma la poca tradición del alquiler en España, y la escasez de obra nueva. Esto provoca que, al no poder atenderse la demanda, crezcan los precios de las viviendas en alquiler", aclara Ramón Riera, presidente de la Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias en España (Fiabci).

Como ocurre con el comportamiento de los precios de venta, los alquileres evolucionan a varias velocidades en España. A Madrid, Málaga y Valencia, se suman Palma de Mallorca, Sevilla y Granada, con incrementos interanuales del 7,2%, 7,1% y 7%, respectivamente. Santa Cruz de Tenerife (5,8%), Las Palmas de Gran Canaria (5,3%), Barcelona (5,2%) y Santander (4,6%) terminarían de componer el top 10 del alquiler en España. Se trata, por tanto, de ciudades turísticas, en muchos casos de costa y con una importante actividad económica que atraen, además de turistas, inversión y mano de obra.

Resulta curioso el caso de Barcelona, donde las subidas empiezan a moderarse, lastrada por la incertidumbre del proceso y, en mayor medida, por los precios máximos que empiezan a alcanzarse en algunos distritos, los más caros de toda España. Si en agosto Barcelona era la cuarta capital española donde más se encarecieron los alquileres, en septiembre cae a la novena posición.

"La escalada de precios está normalizándose, aunque en Madrid y algunas grandes capitales el mercado sigue muy caliente", explica Toribio.

Después de ocho meses de subidas consecutivas, el precio de los alquileres cayó por primera vez en el año en mayo, registrando nuevos descensos en julio (-1%) y agosto (-2,2%), para volver a repuntar en septiembre, con un moderado incremento, del 1,7%.

Madrid seguirá tirando de los incrementos. Sin embargo, Toribio advierte de que "hay que tener cuidado con esas subidas, fuertes y sostenidas en el tiempo, ya que nos podemos encontrar con un desajuste entre oferta y demanda".

#### **Plan de vivienda: ¿Una solución al alza del alquiler?**

Las medidas propuestas por el Gobierno de Pedro Sánchez para aliviar la tensión de los alquileres en ciudades como Madrid o Barcelona podrían provocar un efecto bumerán. "Los incentivos fiscales y subvenciones repercutirán en el precio", explica Juan Fernández Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación. Éstas, señala, "deberían incorporarse después que otras", como incentivos para que los arrendadores pongan su vivienda en alquiler. Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa, apunta a medidas como la desgravación para propietarios que alquilan a jóvenes. También hace falta, explica Toribio, "más seguridad jurídica para los arrendadores". "Sólo la divulgación de lo que ya se ha hecho en esta materia sería un paso enorme", coincide Fernández, que considera que el Gobierno también debería preocuparse por el precio de compra en grandes ciudades. "Llevamos cuatro años identificando el mismo problema", explica, "y es que los jóvenes no pueden comprar vivienda con los recursos que tienen en Madrid y Barcelona". Esto, añade, "se resuelve a largo plazo, en proyectos de 20 años. Se echa de menos encuentros entre el sector y el Gobierno, como ocurre con los planes de ayuda de acceso a la compra de automóviles".

Artículo 77

## ¿Por qué 10 anfitriones de Airbnb en Barcelona ganan 84.500 euros al día?<sup>139</sup>

Carles Cols. *El Periódico*.

**Barcelona - Domingo, 21/10/2018 | Actualizado el 23/10/2018 a las 11:16 CEST**

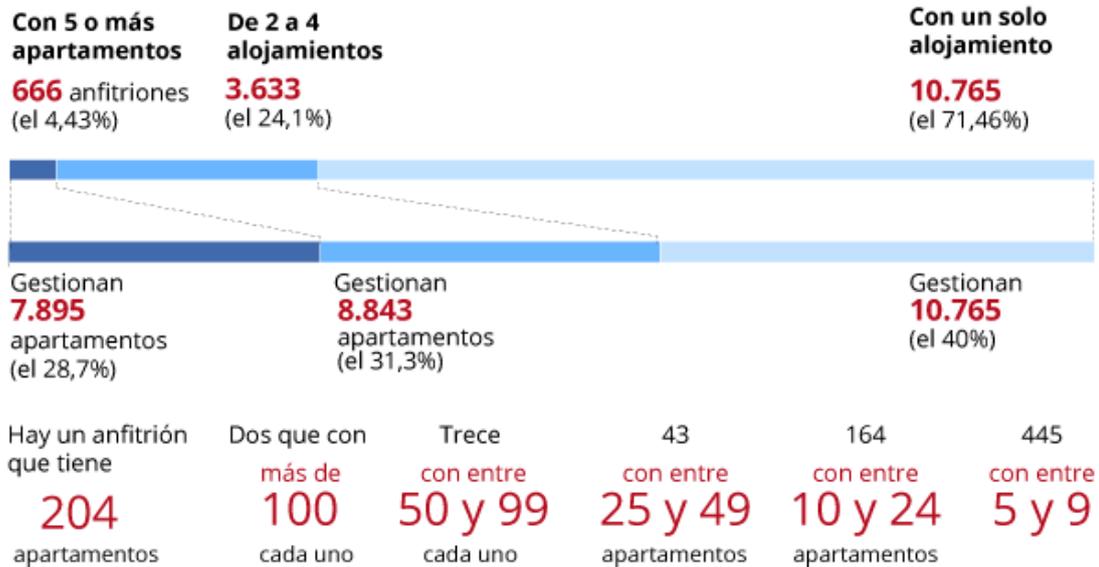
El mayor anfitrión de apartamentos turísticos de Barcelona tiene una cartera de 204 pisos. Como cifra, aturde más la de cuánto puede ganar al día en caso de que logre tenerlos todos simultáneamente alquilados, nada extraño en temporada alta: 37.721 euros. Al día, sí. Lo de llamarle anfitrión es porque así define Airbnb a quienes utilizan su plataforma para alquilar sus pisos. En los almiarados anuncios de esta empresa autodenominada colaborativa son gentes hospitalarias, campechanas, que no dejan que te vayas de Barcelona sin que antes aprendas a untar bien el pan con tomate. Pues eso, que el capitán general de los anfitriones de Barcelona tiene 204 pisos. ¿Se pasará la semana untando pan?



Más cifras. Los 10 mayores anfitriones barceloneses de Airbnb suman 996 pisos. Están así en disposición de ganar 84.574 euros al día, más de medio millón a la semana, 2,5 millones al mes. Por cierto, esos 84.574 euros al día ya son más que los 72.000 euros al año que Airbinb pagó en impuesto de sociedades en el 2017 en toda España, porque el domicilio de la firma está en Irlanda. Los datos son una gentileza de DataHippo, un equipo humano con un oficio bien curioso. Cogen una web como la de Airbnb, o la de otras plataformas similares, como Homeway, HouseTrip o Only-Apartments, y le dan la vuelta como a un calcetín, la muestran como no quisieran esas empresas que fuera vista. En su jerga, la escrapean, arañan todos los datos que allí se almacenan y los sirven desnudos, sin maquillajes. DataHippo es como un filtro de Instagram. Dramatic reality, podría llamarse (y que se puede consultar en este enlace).

<sup>139</sup><https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181021/ganancias-mayores-propietarios-airbnb-barcelona-7099989>

### PROPORCIÓN ENTRE EL NÚMERO DE ANFITRIONES Y EL VOLUMEN DE APARTAMENTOS



Fuente: DataHippo

Según las cuentas de DataHippo, en una jornada de lleno absoluto (hipótesis extrema, de acuerdo) los dueños de apartamentos turísticos con licencia de Barcelona se repartirían 1.575.778 euros. Forman parte de un club, la de quienes en su momento fueron a tramitar (ni siquiera solicitar, porque el proceso era automático) una licencia. No eran caras. Solo 230 euros en papeleo. Pasados menos de 10 años, se calcula que su precio en el mercado es de unos 80.000 euros. La inversión inicial se multiplicó por 347. El 30 de abril del 2014 fue la última fecha en la que el Ayuntamiento de Barcelona tramitó licencias. Se había desatado el equivalente urbano de la fiebre del oro. El río se había salido de madre.

Cuenta A., un anfitrión, que él era uno de los que aquel día estaba en la cola antes de que cerraran definitivamente la ventanilla. “Delante de mí había un tipo que llegó para tramitar 25 licencias de golpe”. Pagó, pues, 5.750 euros en impresos. Y encantado. Pasados cuatro años, valen 460.000 euros. Tiene 25 minas de oro en la ciudad y las arcas municipales no obtienen ningún ingreso directo por ello. Pagará el IBI, por supuesto, pero ese no es un impuesto vinculado a la actividad turística. Pagará, tal vez, la tasa correspondiente por cada visitante que aloja, aunque la mayoría de anfitriones no lo hacen. Saldará sus deudas con Hacienda, claro. Pero la cuestión es que de un negocio mayúsculo como este, el ayuntamiento solo recibe las quejas vecinales. ¿A quién o a qué hay que atribuir la arquitectura de tal sinsentido? A un imprudente debate parlamentario que tuvo lugar en el Parlament de Catalunya a finales del 2011. Agárrense, que vienen curvas.

De eso hace ahora siete años. Las manecillas de la política catalana avanzan tan deprisa que parecerá mentira, pero hace siete años CiU y el PP eran aún un matrimonio de conveniencia en el Parlament. En la ley ómnibus que acompañaba a los presupuestos de aquella legislatura, el conseller Francesc Xavier Mena introdujo varias modificaciones en la ley de turismo. Una hacía referencia a los pisos turísticos. Simplificó el proceso hasta convertirlo en algo tan simple como el manual de instrucciones de un botijo. Solo tiene una. Nunca chupes el pitorro.

Con los apartamentos turísticos era lo mismo. Bastaba con que el dueño comunicara al ayuntamiento de turno que su piso pasaba a ser turístico. Releído el diario de sesiones de aquella jornada, merece la pena otorgar a Joan Puigcercós, entonces dirigente de Esquerra, el premio Casandra. Lo avisó. “Una excesiva desregularización comporta riesgos a la larga”. Dijo no comprender, y con razón, como una porción del pastel de las competencias de viviendas pasaban

así, sin más, al área de turismo. Dijo más. Se preguntó, por ejemplo, cómo la Administración podría a partir de entonces realizar inspecciones en un establecimiento turístico como los nuevos apartamentos turísticos si en el fondo no dejaba de ser una vivienda particular. “¿Necesitaremos la orden de un juez?”.

A su manera, aquel 2011, el Parlament, de forma algo aturullada, dio el pistoletazo de salida de algo así como el The Land Rush de 1889 en Oklahoma, la conquista literalmente a la carrera de tierras. Tres años más tarde, aquel 30 de abril del 2014 citado, el Ayuntamiento de Barcelona bajó la ventanilla.

El paisaje a fecha de hoy es el que ofrece DataHippo. La lectura de los datos a veces depara sorpresas que erizan el vello. El número de anfitriones con cinco o más pisos en propiedad es, lo que son las cosas, 666. A lo mejor celebran con velas negras los aniversarios de aquella ley ómnibus. A lo mejor tienen hasta un lema. Más rico que ayer, menos que mañana. Sus licencias no tienen fecha de caducidad. No pagan ningún canon por ellas. Pennies from heaven es su canción. Es más, el Ayuntamiento de Barcelona, con motivos y con la ley en la mano, ha emprendido una cruzada contra los apartamentos ilegales, contra los que no tienen licencia. Parecerá una cierta contradicción, pero el colauismo trabaja en beneficio también de los grandes propietarios de pisos turísticos de Barcelona, los supuestos anfitriones.

Lo de supuestos merece un par de aclaraciones. Primero. DataHippo toma como referencia el código de cada anunciante como punto de partida. Es así como descubre que bajo un mismo código hay, por ejemplo, alguien que gestiona 204 pisos. Puede que correspondan en realidad a varios propietarios agrupados en una única sociedad. Pero eso no los convierte en verdaderos anfitriones. Conviene recordar algo que tal vez pasó inadvertido el 24 de febrero del 2015. Aquel día se celebró una audiencia pública municipal para debatir sobre el turismo y sus daños colaterales. Estaban invitados los partidarios y los detractores de la cosa. La mayoría de los segundos se quedaron en la calle por falta de espacio. Los primeros llegaron antes. Mientras hacían cola (hay testigos de ello), llegó una ejecutiva con una gran bolsa en la mano repleta de pancartas. Era la ‘community manager’ de Airbnb. “Soy anfitrión”, decían los carteles. Fue una audiencia caótica. Inútil, se dijo entonces. En realidad, vista con perspectiva, fue la teatralización de las gráficas de DataHippo.

## Artículo 78

# Las seis burbujas inmobiliarias que están a punto de estallar<sup>140</sup>

**Diego Herranz. Público.**

**Madrid. 21/10/2018 13:32 Actualizado: 21/10/2018 13:32**

Regulación. En su justa medida. Para ordenar el mercado y huir del capitalismo sin control. Esta es la receta que recomiendan desde el banco de inversión suizo UBS, que elabora cada año uno de los estudios más prestigiosos y reconocidos en el sector inmobiliario. En su última y reciente versión, la de 2018, enumera seis ciudades a cuyos mercados de vivienda cataloga de burbujas. Antesala de inestabilidades financieras y un fenómeno que -enfatan los expertos del banco-, a menudo "no son identificadas como tales hasta que estallan".

Londres, Ámsterdam, Vancouver, Toronto, Múnich y Hong-Kong son las capitales que, a juicio de su Índice Global de Mercados de Vivienda 2018, se encuentran ya en estado de ebullición. El informe contiene otro dato digno de mención. "Existe un menor riesgo económico de contagio" en la actualidad que el que hubo en los booms inmobiliarios de finales de la década de los ochenta y en el credit-crunch de hace un decenio. Porque, entre otras razones, los focos de las burbujas se circunscriben, hasta ahora, a las grandes ciudades, sin que se atisbe aún propagación por el resto de los territorios nacionales en los que se encuentran.

Tampoco hay evidencias -dicen en el servicio de estudios de UBS- de exceso de crédito o de un ritmo de construcción desaforado. "Las contrataciones hipotecarias, incluso en los mercados más boyantes del momento, están creciendo a la mitad de las que se registraron en los años previos a la Gran Crisis Financiera, circunstancia que debería limitar los daños económicos de cualquier corrección de precios que pueda ocurrir en el futuro inminente", constata el estudio. Además de una cierta cautela inversora ante probables apreciaciones de los costes de compraventa y alquiler a medio plazo motivada por el temor a que se reproduzcan los activos tóxicos inmobiliarios del pasado reciente.

Para equilibrar la oferta y la demanda en los mercados de la vivienda, los analistas de UBS juzgan esencial que las autoridades políticas inicien medidas encaminadas a reducir las presiones sobre los precios. Porque los costes de viviendas están aumentando en casi todas las grandes capitales del mundo. "La mayoría de las personas, sean asalariados o profesionales liberales, no pueden hacer esfuerzos para adquirir una vivienda en los centros financieros, si no se benefician de una herencia o perciben alguna remuneración adicional del ámbito familiar". Mientras los alquileres -aseguran- "continúan consumiendo gran parte de sus retribuciones salariales".

### **Ayudas a la vivienda y subida del salario mínimo**

La relación, pues, entre ingresos personales y el coste del alojamiento en las grandes urbes -en especial, de las potencias industrializadas o enclaves como Singapur o Hong-Kong- se encuentra distorsionado, según el mercado. En clara contradicción con las críticas que, desde Ciudadanos y el PP, se realizan contra los incrementos del gasto sobre las partidas sociales del presupuesto que han diseñado el Gobierno socialista y Unidos Podemos, en general. Y contra las subidas del salario mínimo hasta los 900 euros -el repunte más notable en España, del 21%- y los cambios en la normativa de vivienda para, en palabras de Pablo Iglesias, "evitar la especulación y blindar la función social"; en especial, sobre los alquileres.

---

<sup>140</sup> <https://www.publico.es/economia/vivienda-seis-burbujas-inmobiliarias-punto-estallar.html>

Esencialmente, el acuerdo entre Gobierno y Podemos incluye la ampliación de los plazos de las prórrogas obligatorias en los contratos de alquiler, desde los tres a los cinco años; impide que se pacten garantías adicionales a cualquier fianza en metálico que exceda de dos mensualidades de renta; habilita a los ayuntamientos a regular “temporal y excepcionalmente” los precios en zonas con “signos inflacionistas” en las rentas de viviendas habituales y se compromete a hacer cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos para dar vigencia a esta batería de medidas. Los precios del alquiler se han incrementado en el último lustro un 47% en Barcelona y un 38% en Madrid. Mientras que, según la última radiografía del INE, las transacciones de compraventa en los seis primeros meses de este año aumentaron un 10,9% en términos interanuales, pese a que en junio se constató un alza moderada del 1,8%. Una ralentización mensual que no impidió que los precios aumentaran por encima de los dobles dígitos en Madrid, Barcelona y las islas, tanto las baleares como las canarias.

Los gobiernos “son los únicos agentes que pueden intervenir en la contención de los precios” en la necesaria estrategia de evitar crisis inmobiliaria en sus ciudades, dicen en UBS. Por ejemplo, “impulsando subsidios para el acceso a la primera vivienda o elevando la presión fiscal sobre las viviendas deshabitadas”. Hay “otras recetas” que puede ser también determinantes, alertan en el estudio. “Si bien, requieren de un equilibrio complejo de alcanzar” porque podría reducir los precios y deprimir el mercado. El informe se refiere a la imposición de una alta tributación sobre las propiedades de ciudades especialmente caras, lo que podría retraer la inversión en el sector de extranjeros. “Contribuiría a rebajar rápidamente los precios, aunque a costa de dañar a los propietarios que quieren vender”, alerta.

De ahí que sea imprescindible que la intervención de las autoridades -nacionales, regionales y municipales- se deba proponer, en todo momento, la búsqueda del punto de gravedad en la balanza entre la oferta y la demanda. Sobre todo, “en aquellos mercados donde las subidas de precios estén íntimamente influenciadas por los flujos de capital”.

### **Las grandes capitales con burbujas inmobiliarias**

La línea argumental de este banco suizo choca frontalmente con los reiterados apelativos a la “catástrofe” económica o los “brindis al sol” por el supuesto “optimismo recaudatorio” de unos presupuestos que “conducen a la recesión” y que no vigilan el control de gastos de sus políticas sociales que se escuchan en boca de los responsables económicos del PP y Ciudadanos. También extensible a sus líderes nacionales. E, incluso, a la patronal CEOE, que los considera inadecuados.

Pese a que, en materia inmobiliaria, los programas económicos de 2017 -y del presupuesto para 2018 que se comprometió a ejecutar Pedro Sánchez tras ganar la moción de censura- pactados por ambas formaciones apenas dotaba con 474,2 millones de euros las partidas destinadas al acceso a la vivienda y al fomento de la edificación. Con una tendencia, además, de descensos interanuales. En años en los que el coste de ser inquilino crecía en Catalunya un 49% y en Madrid un 27% y los precios de venta, según la tasadora Tinsa, subían un razonable 4,2% en toda España, pero un 17,1% en Madrid y un 14,8% en Barcelona en 2017.

La radiografía de UBS sobre las seis ciudades bajo los efectos de burbujas inmobiliarias no deja lugar a dudas sobre la importancia de que las distintas administraciones públicas tomen cartas en el sector inmobiliario. Sobre todo, porque en el último ejercicio presupuestario en vigor en España, el del pasado ejercicio, las ayudas a la vivienda, en forma de gasto (los referidos 474,2 millones) supusieron un pírrico 0,04% del PIB y, si se les sumase las ventajas fiscales (valoradas en 2.171,8 millones de euros) aumentaría al 0,22% del PIB. A la cola de los desembolsos públicos de la UE y lejos del promedio europeo de 2014, año en el que todavía se apreciaba los efectos de la crisis de la deuda del euro, cuando alcanzaron el 0,6% del PIB comunitario. Por orden ascendente, de menor a mayor peligro de estallido, el indicador anual de UBS realiza las siguientes radiografías

de situación. Todas ellas, con una visión panorámica entre gastos de vivienda y capacidad adquisitiva de sus residentes, y anticipando posibles efectos perniciosos.

**6.- Londres.** Por segundo año consecutivo, la incluye en su lista. De media, la inflación ajustada a los precios de la vivienda en la capital británica supera con creces los valores de 2007, el año previo a la crisis financiera. En concreto, superan el 10% los precios de ese ejercicio. Mientras el alquiler ha permanecido estable y los ingresos se han reducido un 10%. En definitiva, la vivienda en Londres resulta inaccesible para la mayoría de sus residentes. Uno de los carburantes de esta subida es la elevada tributación sobre los inmuebles de lujo y sobre las propiedades en alquiler con derecho a compra. La inflación de la vivienda sigue erosionando la capacidad de compra de los habitantes de la capital.

**5.- Ámsterdam.** “En los últimos cuatro trimestres el precio de la vivienda se ha disparado un 12% en un mercado que es, ahora, un 60% más caro que en 2013”. El gran impulso inflacionista surge por el notable incremento de los ingresos personales desde ese ejercicio económico. En la práctica totalidad de las grandes del país. A nivel nacional, los precios medios se han más que duplicado en los últimos cinco años. Dado su calentamiento, cualquier endurecimiento de las condiciones crediticias, en los albores de una política de encarecimiento del precio del dinero en el BCE, podría precipitar el estallido de la burbuja “abruptamente”.

**4.- Vancouver.** Los desequilibrios entre los precios de las viviendas y los ingresos reales se han intensificado. El coste de la adquisición de inmuebles en esta ciudad canadiense se ha duplicado en doce años. Aunque en los últimos trimestres hayan repuntado entre un 5% y un 7% el salario medio de sus residentes. El Gobierno local intenta contener la especulación, a pesar de que las presiones fiscales sobre la compra de vivienda y sobre los adquirentes extranjeros sigan siendo especialmente elevadas. El encarecimiento de las hipotecas podría precipitar el final del boom.

**3.- Toronto.** “Desde que el precio de la vivienda se ralentizó, hasta casi congelarse, a mediados del pasado ejercicio, el mercado inmobiliario de esta ciudad se ha clamado. Aunque, en términos ajustados a la inflación, su censo de viviendas haya subido sus precios más de un 50% en cinco años”. El pasado ejercicio, las autoridades municipales aumentaron impuestos sobre la compra de inmuebles de extranjeros y sobre los apartamentos vacíos, además de poner en marcha estrictos controles sobre el mercado del alquiler. Todo ello ha contribuido a apaciguar el fervor inversor, si bien la debilidad reciente del dólar canadiense frente al billete verde estadounidense podría de nuevo ejercer de atracción al capital foráneo.

**2.- Múnich.** Los precios de la capital bávara se han duplicado en los últimos diez años y prosigue con su trayectoria alcista. El precio nominal de los alquileres creció un 9% el pasado ejercicio en un mercado que refleja un histórico censo de viviendas vacantes. La compra de un apartamento de 60 metros cuadrados demanda ocho años de ahorros salariales para afrontar la entrada y la participación casi imprescindible de una agencia de servicios inmobiliarios. La construcción de nuevas viviendas se ha intensificado. Pero a precios elevados. Por lo que las subidas de tipos en Europa podrían acelerar el estallido de la burbuja.

**1.- Hong-Kong.** El encarecimiento del mercado inmobiliario en este enclave bajo soberanía china es ya crónico. La demanda de compra se mantiene en estado boyante gracias a las peticiones de residencia de extranjeros que acuden por razones profesionales y los que tratan de colocar sus excedentes de capital. Incluso entre los altos directivos, la propiedad parece una quimera. Las presiones políticas han empezado a hacer mella, pero sólo inicialmente. Porque el mercado de Hong-Kong lo manejan los propios propietarios de inmuebles, que solicitan cifras astronómicas ante la demanda permanente de adquisición. La imposición adicional por viviendas vacías y las ventajas a la compraventa rápida de inmuebles para mejorar la entrega de llaves, son dos claves recientes que se han instalado en el mercado con mayor grado de ebullición del planeta.

La lista la completan ciudades estadounidenses, europeas y asiáticas. Aunque ninguna de ellas con la consideración de burbuja. En EEUU, el analista de UBS en el mercado inmobiliario estadounidense, citado por Bloomberg, incide en que “el sobrecalentamiento de los precios de la vivienda puede durar muchos años, más de lo que inversores y posibles clientes esperan para tomar sus decisiones de adquisición de propiedades”. Las mayores ciudades de EEUU han experimentado alzas de precios del 35% en los últimos cinco años, señala el informe. Sólo Nueva York registra un leve descenso en el último año, “más pronunciado en Manhattan”, que llega al 5% en los apartamentos de lujo. Por dos motivos: las deducciones fiscales establecidas por sus regidores locales y por el aumento de los tipos de interés, que se trasladan de inmediato al coste de las hipotecas.

### **Brecha entre ingresos y gastos inmobiliarios**

Pero no sólo UBS deja constancia de la distorsión entre salarios y precios inmobiliarios tras la crisis. Las instituciones multilaterales, desde el FMI, a la OCDE o el Banco Internacional de Pagos (BIS) certifican que, en más de la mitad de las economías de rentas altas, las retribuciones han crecido muy por debajo del coste de las propiedades. En medio de un ciclo que sigue siendo claramente alcista. Con escasas señales, y aún testimoniales, de ralentización o, incluso, de ligera corrección. En el caso de España, se sitúa por debajo de la ratio de 2010 porque incorpora los precios a nivel estatal, que se reducen, de media, considerablemente respecto de las principales capitales.

Fuera del ámbito de las ciudades, hay otras latitudes donde el boom inmobiliario se ha asentado en los últimos años. Son los países nórdicos, donde un reciente estudio de Moody's asegura que el precio de la vivienda se ha elevado más de un 70%. Aunque, por lo visto, sin que pueda aún catalogarse de burbuja. “Si se nos pregunta cuál es el mayor riesgo latente sobre las economías escandinavas, diríamos que los mercados inmobiliarios”, asegura Erik Bruce, economista en el banco Nordea, para quien “resulta normal, dado el bajo nivel de los tipos de interés, la caída del paro y el optimismo empresarial en el futuro económico” en estos países. Noruega es uno de los casos de aterrizaje suave. De momento, sólo durante la época estival.

El repunte más allá de este porcentaje, en el último lustro, se refiere al mercado inmobiliario en Suecia y Noruega. En Dinamarca es algo inferior, pero supera el 50%, aunque en Copenhague se ha duplicado en relación a 2012. Mientras en Oslo, los ajustes financieros de familias y empresas han rebajado los precios en los últimos dos trimestres entre un 7% y un 8% en términos interanuales. Si bien, aún no ocurre lo mismo en Estocolmo, donde la demanda de adquisición de apartamentos sigue en cotas desconocidas en nueve años. Y el pulso inmobiliario en la capital sueca marca tendencia en el resto de grandes capitales escandinavas, aclaran en Nordea.

Para Moody's, en cambio, el mayor riesgo se sitúa en Noruega. En su conjunto. Sus análisis dan a este mercado la mayor cota de desequilibrio entre ingresos retributivos y costes de vivienda, así como el movimiento especulativo más vigoroso bajo condiciones crediticias nacionales. De todo el mundo. A esta coyuntura se une otro fenómeno. Que Noruega es el país de todos los que conforman el estudio de la agencia de rating con un mayor índice de viviendas en propiedad con casi el 85% del censo inmobiliario del país. Y sitúa a España entre las economías con opciones de sobrecalentamiento del sector y mayor brecha entre ingresos y gastos.

Un diferencial que, a juzgar por las críticas del PP y C's al aumento del salario mínimo y a la intervención de los poderes públicos para controlar la especulación de reducir los precios inmobiliarios, está condenado a pervivir ... hasta que la mano invisible que mece los mercados, su particular utopía profética, así lo desee.

## Artículo 79

# El 30% de vivienda social cambia los planes del sector inmobiliario<sup>141</sup>

**David Guerrero. La Vanguardia.**

**Barcelona. 26/10/2018 03:31 | Actualizado a 26/10/2018 09:59**

Los carteles con pisos de obra nueva en l'Hospitalet, Badalona y Sant Adrià ya son prácticamente más que los correspondientes a Barcelona ciudad en la edición de este año del salón Barcelona Meeting Point. El mercado tiene una tendencia natural a expandirse a lo largo y ancho de la primera corona metropolitana por la falta de suelo en la capital catalana desde hace años, pero la posible obligación de reservar un 30% de los pisos a vivienda protegida puede disparar la situación.

Los promotores inmobiliarios presentes en el salón inmobiliario que se celebra en el recinto de Montjuïc de Fira de Barcelona hasta el domingo se mueven entre la inquietud y la incertidumbre. Algunos lo expresan de una manera más contundente, otros más cauta, pero a nadie le gusta.

“El que compra suelo lo hace con unas reglas y no se le pueden cambiar”, valora Juan Velayos, consejero delegado de Neinor. Con 34 promociones en marcha en Catalunya es una de las mayores compañías presentes en una feria con espacios más vistosos y más catering, símbolo inequívoco de que el sector ha dejado atrás los años de crisis en los que empresas como Neinor ni existían.

### Las inmobiliarias critican la falta de diálogo y dudan sobre la letra pequeña

Velayos asegura que “hay varias inversiones congeladas en Barcelona por la incertidumbre que supondrá ponerle precio a las viviendas”. Lo más probable, según Anna Esteban de la consultora inmobiliaria CBRE, es que “si se restringe la oferta, los precios suban”. Para Esteban, “es urgente ampliar la oferta de vivienda protegida en Barcelona, pero hay que hacerlo de una manera que no ponga freno a la vivienda libre”.

Las dudas también surgen sobre la aplicación práctica de ese 30% de vivienda social en las promociones que se vean afectadas por la nueva normativa. El director general de la inmobiliaria Amat, Guifré Homedes, critica que “es una medida anunciada sin hablar previamente con el sector” y abre numerosos interrogantes prácticos sobre la aplicación que pueda tener. “¿Si tiene piscina comunitaria, unos podrán ir y otros no?”, se pregunta sin respuesta.

Más allá de lo que pueda acabar pasando, entre junio y septiembre se han triplicado las solicitudes de licencias de aprovechamiento urbanístico en Barcelona ciudad para tratar de esquivar la obligación de reservar el 30% a vivienda protegida. Homedes alerta de que si se acaban tirando adelante todos ellos, “habrá una pequeña sobreoferta”. En cambio, el director ejecutivo residencial de Savills Aguirre Newman, Arturo Díaz, considera que el resultado será “una competición entre proyectos y, luego, la búsqueda de otros sitios por parte de los promotores”.

Esos sitios serán lugares como l'Hospitalet. Sin ir más lejos, el último proyecto que ha puesto en precomercialización la inmobiliaria de lujo Coldwell Banker se encuentra en el barrio de Santa Eulàlia de la segunda ciudad de Catalunya, muy cerca de plaza Europa. “Lo vemos como una zona aún con solares disponibles que puede ser una buena alternativa a Barcelona”, reconoce Artur Stabinski, director del área residencial de Coldwell Banker, una compañía acostumbrada a moverse en el mercado de lujo en la parte alta de Barcelona y en ciudades como Sant Cugat.

<sup>141</sup> <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181026/452551871759/promotores-reserva-vivienda-social-inversiones-obra-nueva.html>

La incógnita pendiente de la postura de la Generalitat es si la medida del 30% acaba convirtiéndose en metropolitana. “Si intuyo que puede pasar lo mismo, tampoco compraré ahí”, alerta Juan Velayos de Neinor. Sabadell, Terrasa y la segunda corona –fuera de los límites de la medida si se aplicase en los 36 municipios del Àrea Metropolitana de Barcelona– se apuntan entonces como los nuevos destinos que cope los carteles del Meeting Point en las próximas ediciones.

*Artículo 80*

## ¿Cómo utilizar los pisos vacíos para paliar la falta de vivienda social?<sup>142</sup>

**Gemma Juncà. La Vanguardia.**

**Barcelona. 26/10/2018 12:52 | Actualizado a 31/10/2018 20:16**

Las dificultades para acceder a una vivienda es una problemática cada vez más común y que está presente no solamente en las grandes capitales españolas, sino que hoy en día también sufren parte de los ciudadanos de los núcleos urbanos de alrededor. En la ciudad de Mataró, por ejemplo, el precio del alquiler ha incrementado un 33% en los últimos tres años, un aumento similar a otras ciudades del área metropolitana de Barcelona, como L'Hospitalet de Llobregat o Badalona.

“Lo más importante es diagnosticar el problema que tiene el mercado de alquiler: la raíz de este conflicto es que cada vez hay más demanda por parte de diversos colectivos: parejas, profesionales, jóvenes, etc., pero la oferta sigue estancada. Así, el problema no son los precios, sino que la gente con menos poder adquisitivo no encuentra su nicho en el mercado inmobiliario”, destaca José María Raya, director de la Escuela Superior de Ciencias Sociales y de la Empresa del TecnoCampus y socio del proyecto Yes, we rent/Lloguem, una propuesta del Ayuntamiento de Mataró y que cuenta con el apoyo económico de la Unión Europea.

Lo que plantea esta iniciativa es que existen muchas viviendas vacías -3.381 en Mataró- que podrían utilizarse para incrementar la oferta y paliar este problema a corto plazo. “Nuestra propuesta es ayudar al propietario a sacar un rendimiento de su piso, dándole herramientas para modernizarlo y aumentar su valor, y que, a cambio, lo ponga en alquiler a un precio asequible”, explica Raya.

A priori, este proyecto se llevará a cabo exclusivamente en la ciudad de Mataró y contará con una financiación de 2'5 millones de euros durante 3 años. Por su parte, el TecnoCampus evaluará las consecuencias económicas de esta prueba piloto: a cuántos propietarios beneficiará, cuál es su impacto en la ciudadanía, etc. Esta experiencia servirá para conocer hasta qué punto la alternativa puede ser efectiva y podría aplicarse a otras ciudades europeas con las mismas preocupaciones sociales.

### **España solo cuenta con un 2% de viviendas sociales**

Las viviendas sociales tienen un peso importante en otros países miembros de la Unión Europea, donde éstas representan hasta un 20%. Sin embargo, España se encuentra en la cola en esta importante materia, con solo un 2%. Según estudios de Housing Europe, la Federación Europea de Vivienda Social Pública, desde medianos del siglo XX, España solo ha aumentado en un 0,5% la creación de estos inmuebles sociales.

---

<sup>142</sup> <https://www.lavanguardia.com/economia/innovacion/20181026/452548834913/pisos-vacios-mataro-vivienda-social.html>

*Artículo 81*

## **El stock perpetuo: un tercio de las viviendas en España casi no tiene salida<sup>143</sup>**

**Elisa Castillo. Cinco Días.**

**Madrid 30 OCT 2018 - 19:50 CET**

Las consecuencias de la fiebre constructora de los años de la burbuja inmobiliaria perduran todavía hoy. Un tercio del stock de casas en España se encuentra en zonas sin o con muy poca demanda, lejos de áreas metropolitanas o de interés turístico, por lo que es probable que a una gran parte de ellas no se les consiga dar salida. Los datos, publicados este martes, forman parte del anuario estadístico del mercado inmobiliario elaborado por la consultora del sector Acuña & Asociados.

El exceso de stock lleva cuatro años absorbiéndose y en 2017 se redujo un 13% respecto al año anterior, pero todavía quedan en España 1,2 millones de viviendas sin vender, aunque son 500.000 menos de las que había en los peores años de la crisis. A pesar de que el nivel de casas sin vender se aproxima a las cifras registradas en 2006, el estudio alerta de que, en esta ocasión, la demanda tiene la mitad del potencial de absorción que entonces.

Aunque las entidades financieras hayan saneado en los últimos años sus balances y se hayan deshecho de parte de sus activos inmobiliarios, en 2017 todavía acaparaban una cuarta parte del stock de vivienda en venta, con cerca de 100.000 casas nuevas y 200.000 de segunda mano. Son 88.000 menos que el año anterior, según datos del anuario de 2017. Las otras 900.000 se encontraban en manos de promotores, particulares y otros agentes del mercado, según apunta el estudio.

Del total del excedente, el 72% correspondía a viviendas usadas y el 28% a casas nuevas, y la absorción de las primeras ha sido más intensa debido especialmente a la escasez de vivienda nueva en las áreas de mayor demanda. Pese a que el tiempo medio en que se tarda en vender una casa en España es de casi tres años (2,9), las diferencias son importantes según el tipo de vivienda y, sobre todo, el lugar donde esta se encuentre.

El tiempo de disolución del stock de vivienda nueva casi dobla (4,5 años) el de vivienda usada (2,5 años). Por regiones, la horquilla es mayor. Mientras que en las provincias con áreas metropolitanas importantes (Barcelona, Madrid, Navarra y Málaga), se tardan menos de dos años, en otras menos dinámicas (como Ávila, Teruel, Soria o Toledo), exceden los seis.

Según el anuario, el excedente de casas todavía es desproporcionado en el 60% de las provincias, en comparación a los niveles actuales de demanda, ya que gran parte del stock se encuentra deslocalizado de las zonas sin prácticamente demanda. En el otro extremo, en las grandes ciudades y en la costa turística, donde hay una alta demanda y poco stock, la demanda potencial está siendo más importante que la oferta y que los nuevos proyectos en construcción lo que está provocando que los precios se estén disparando.

---

<sup>143</sup> [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/10/30/midiner/1540924791\\_386777.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/10/30/midiner/1540924791_386777.html)

## Artículo 82

# Gobierno retira los recursos ante el TC de las leyes catalanas de emergencia habitacional tras acuerdo con Generalitat<sup>144</sup>

*Europa Press. eldiario.es.*

**Madrid. 02/11/2018 - 15:04h**

El Consejo de Ministros ha acordado este viernes el desistimiento parcial, y por lo tanto la retirada, de dos recursos ante el Tribunal Constitucional (TC) contra dos leyes aprobadas por el Parlament de Cataluña en materia de vivienda, fruto del acuerdo con la administración catalana y debido a que el Gobierno socialista "discrepa enormemente" con determinadas decisiones del Ejecutivo anterior.

En la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la vicepresidenta del Gobierno, Carmen Calvo, ha destacado que tras llegar a un acuerdo con la Generalitat catalana, el Gobierno ha decidido retirar esos recursos ante el TC. Las leyes, ha indicado, afectan a "problemas cotidianos muy importantes" y que tienen que ver con la "vivienda y los alquileres" y con el fomento y el uso que se hace de la vivienda pública.

Asimismo, Calvo ha recalcado que ahora se trata de "reponer en Cataluña" una situación que ya está normalizada en otras comunidades autónomas como Andalucía, Navarra o Canarias, y que refleja que el Gobierno de Rajoy "no tenía una mirada social sobre el derecho a la vivienda". "El cambio de registro político en torno a este asunto, hace que vayamos de común acuerdo con la administración catalana", ha añadido.

Según lo acordado en el Consejo de Ministros, el Gobierno y la Generalitat han establecido una "interpretación" de las normas catalanas "plenamente respetuosa con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional", lo que permite la retirada de los recursos que había planteado el Gobierno del PP.

### **Expropiación de uso temporal de viviendas vacías**

Este acuerdo entre administraciones hará posible que las medidas adoptadas propuestas en las leyes 24/2015 y 4/2016 sobre emergencia habitacional, y aprobadas por el Parlament de Cataluña, se mantengan. Incluyen propuestas como la de el alquiler social por parte de los bancos a personas que vayan a ser desahuciadas o la expropiación de uso temporal de viviendas vacías propiedad de bancos o grandes corporaciones.

Según explica en nota de prensa el Gobierno, tras semanas de negociaciones entre el Ejecutivo y el Govern, la pasada semana la propia Generalitat aceptó la propuesta de que los desistimientos fueran parciales, porque "persisten causas de inconstitucionalidad en algunos artículos contra los que el TC se ha pronunciado en sentencias anteriores". Un ejemplo de inconstitucionalidad es la posibilidad de expropiar el uso de viviendas mientras esté en curso el proceso de desahucio.

Además de la posibilidad de que haya un alquiler social por parte de bancos a personas con vayan a ser desahuciadas y que pueda darse una expropiación temporal de uso de viviendas vacías, la retirada de la impugnación ante el TC permite también que se dé la obligación de realojo en determinados supuestos de personas o familias que estén en riesgo de exclusión residencial.

Con este anuncio, el Ejecutivo desestima seguir adelante con el recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno de Mariano Rajoy contra la ley catalana de medidas de protección del

---

<sup>144</sup> [https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat\\_0\\_831517349.html](https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat_0_831517349.html)

derecho a la vivienda de las personas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial, aprobada en 2016.

La norma se tramitó de forma expés y se elaboró expresamente para sortear la suspensión que dictó el Tribunal Constitucional contra una parte de la ley catalana 24/2015 sobre el mismo tema. Su objetivo es el de proteger a personas en situación de exclusión residencial como consecuencia del sobreendeudamiento y crea la Comisión de vivienda y asistencia para situaciones de emergencia para coordinar a las administraciones sobre este tema.

*Artículo 83*

## **La vivienda se dispara más de un 18% en Madrid, Málaga y Las Palmas<sup>145</sup>**

**Inma Benedito. Expansión**

**Madrid. 03/11/2018 01:25**

El precio de los pisos se dispara un 21,2% en Las Palmas de Gran Canaria en tasa interanual. Le sigue Madrid, con una subida del 19,2% y Málaga, con un incremento del 18,8%.

El mercado residencial registró en octubre su mayor subida en 2018. La vivienda se encareció un 10,5% de media en España en tasa interanual, después de una media acumulada de subida del 7,7% en los primeros nueve meses del año, según los últimos datos publicados por el portal inmobiliario Idealista.

Pero, aunque el crecimiento es generalizado en toda España, son las grandes capitales las que tiran del sector. "Los precios continúan de forma generalizada por la senda alcista, pero lo hacen a dos velocidades. Mientras en la mitad de los mercados los crecimientos interanuales solo tienen un dígito, las grandes capitales son las responsables del crecimiento interanual de más del diez por ciento que marca España en su conjunto", corrobora Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista.

Los pisos se encarecen a ritmo de doble dígito en 15 capitales españolas. Más concretamente, Las Palmas de Gran Canaria, Madrid y Málaga lideran las subidas. Los pisos en Las Palmas de Gran Canaria se dispararon un 21,2%, la mayor subida de todo el territorio español, que situó el metro cuadrado en 1.929 euros.

Le sigue Madrid, donde a pesar del recalentamiento del mercado (los 3.827 euros por metro cuadrado que cuestan los pisos sólo se superan en Barcelona y San Sebastián), la vivienda se encarece un 19,2%. En tercera posición, Málaga experimenta un incremento del 18,8%, hasta los 2.229 euros por metro cuadrado.

El sector residencial en Málaga, que tocó suelo en 2013, ha ido aumentando el ritmo de las subidas, aupado por su atractivo turístico. "Además de Barcelona y Madrid, algunas otras capitales, como Málaga o Palma de Mallorca, se suman a las dos anteriores en el efecto de tracción sobre los precios, con subidas más acusadas que el resto, por encima del 5% en todas ellas", explican desde Sociedad de Tasación.

Actualmente, la capital malagueña es una de las que conforman la segunda oleada de ciudades que tiran de los precios de la vivienda. "A pesar de estas subidas ninguna capital, excepto Palma, alcanza los máximos a los que llegaron en 2007", añade Encinar.

Por último, en el furgón de cola se encuentran aquellas capitales de provincia del interior, donde la despoblación y un menor dinamismo económico lastran la evolución del sector.

Concretamente, los precios en Ávila cayeron un 2,4%, en Jaén un 1,6% y en Teruel un 1,2%. Mientras que A Coruña, Oviedo y Ourense registraron moderados descensos, del 0,6%, 0,5% y 0,2%, respectivamente.

Sin embargo, la mayor corrección de precios la experimentó Tarragona, con un descenso del 2,8%, en línea con la desaceleración del mercado en Barcelona, donde la vivienda apenas se encareció un 1,1%.

---

<sup>145</sup> <https://amp.expansion.com/economia/2018/11/03/5bdcc2b946163fb0758b45ab.html>

### **Frenazo en Barcelona: Los precios apenas suben un 1%**

Si tradicionalmente el binomio Madrid-Barcelona tiraba del mercado, parece que la Ciudad Condal se está descolgando de la locomotora de la vivienda. El nivel al que llegan los precios de los pisos en Barcelona (4.380 euros por metro cuadrado en octubre), los más caros de toda España, limitan las subidas. "Resulta llamativa la anómala situación de Barcelona. La ciudad condal es, de entre las grandes capitales, la que marca un crecimiento interanual más débil (1,1%)", explica Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista, que añade que los motivos "los podríamos encontrar, de una parte, en la inestabilidad política en Cataluña y de otra en la drástica reducción del stock y la falta de construcción de obra nueva en la capital".

### **Quince capitales se encarecen a ritmo de doble dígito**

La buena marcha del mercado de la vivienda se hace notar de forma generalizada. Tanto es así, que 15 capitales experimentaron encarecimientos a doble dígito en octubre. A Las Palmas de Gran Canaria, Madrid y Málaga, les sigue Valencia, con un incremento del 16,1%, Huesca (13,5%), Girona y Pamplona (13,2% cada una) y Palma de Mallorca (12,9%), entre otras. En muchos casos, se trata de ciudades turísticas, de costa y con una importante actividad económica que atraen, además de turistas, inversión y mano de obra. Según Sociedad de Tasación, para cierre de 2018, "será algo más difícil la adquisición de una vivienda en las zonas geográficas en que el mercado se muestra más activo, pero se mantendrá estable en el resto".

## Artículo 84

# Edificios rescatados por Colau de la especulación aguardan su rehabilitación<sup>146</sup>

Luis Benvenuty. *La Vanguardia*.

04/11/2018 00:16 | Actualizado a 04/11/2018 11:15

Los vecinos del número 116 de la calle Hospital cuentan un relato muy escabroso sobre los roedores de su finca. Les ahorraremos los detalles. “El edificio se nos cae a pedazos, sobre todo cuando llueve –prosiguen–, y aunque nos quejamos el Ayuntamiento no nos hace caso”. “A veces vienen los técnicos y hacen muchas fotos... y luego nada”. “Al menos ahora tenemos puerta en el portal. Ya no se cuelan los yonquis”. “Sí, sólo tardaron dos años en poner una puerta en el portal”.

Aquí viven unas 20 familias con escasos recursos. Hace dos años estaban en pie de guerra, acusaban a la Sareb de tratar de desahuciarlos, aseguraban que eran las últimas víctimas de la especulación. El gobierno de Ada Colau dijo que era un caso de acoso. Estamos a dos pasos de la Rambla del Raval, donde lo marginal se confunde con lo alternativo. Entonces el Ayuntamiento compró la finca para destinarla vivienda pública. Son historias habituales en este mandato, golpes de efecto que permiten al Consistorio aumentar su parque de viviendas en zonas donde es difícil construir nuevas promociones, donde los fondos de inversión buscan edificios que reformar y revender.

También pasó en el 33 de Robador, en el 7, el 9 y el 11 de Lancaster, en el 37 de Leiva, en el 44 de Joan de Borbó, en el 317 de Aragón... Muchos vecinos se muestran satisfechos de estas operaciones. Un año y medio atrás los inquilinos de Leiva 37 denunciaban que un fondo de inversión quería comprar el edificio para expulsarles. El Ayuntamiento hizo uso del derecho de tanteo y retracto y se hizo con la finca. Poco a poco lleva a cabo las obras necesarias.

### “Los consistorios tenemos un corsé que nos resta agilidad”, dice el gerente de Vivienda

Pero muchos otros edificios no estaban en tan buenas condiciones. Los anteriores dueños los abandonaron durante lustros. Se convirtieron en refugio de gente necesitada. Los fondos no se fijaron en ellos hasta hace poco. Y ahora que son municipales las obligaciones administrativas alimentan su degradación. El Ayuntamiento publicó este verano el concurso para escoger la idea en que se base la rehabilitación de Hospital 116. Su previsión es que las obras empiecen en julio del 2020 y terminen en mayo del 2022. Entre tanto una vecina muestra los truculentos vídeos que graba cuando llueve... “El Ayuntamiento nos dice que no nos cobrará el alquiler hasta que reforme el edificio. Pero no puedo ir a otra parte. Trabajo de limpiadora cuatro horas al día”.

Javier Burón, gerente de Vivienda, dice que en este mandato el Ayuntamiento compró 21 fincas que suman 287 viviendas. La inversión ronda los 40 millones de euros. “No son compras puntuales, sino una nueva estrategia. El suelo disponible en la ciudad se acabará, pero los edificios seguirán ahí... Además, así deshacemos operaciones especulativas. El problema es que muchos edificios arrastran problemas desde hace mucho. Y encima la legislación de contratos del sector público es cada vez más dura. Nos obligan a tantas reiteraciones, garantías y filtros que todo el proceso se torna muy farragoso. La crisis desató la desconfianza hacia las administraciones locales. Tenemos una camisa de fuerza que nos resta agilidad. En el mejor de los casos, para hacer una rehabilitación, tenemos que hacer dos licitaciones. Y a estas dificultades administrativas se suma la necesaria gestión social. Antes de la rehabilitación se ha de estudiar la situación de los inquilinos, caso por caso. Si tardamos tanto tiempo en hacer la primera licitación

<sup>146</sup><https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181104/452712377526/fincas-desahucios-especulacion-rehabilitacion.html>

es porque, además de la valoración técnica del edificio, también hemos de hacer la social. Leiva 37, Còrsega 394, Elkano 61 son edificios que funcionan bien. Pero un 30% de los que compramos presentan más problemas”.

Pero los vecinos no reclaman únicamente obras de rehabilitación. En la calle Lancaster denuncian que el 7, el 9 y el 11 están atestados de puntos de venta de droga, viviendas ocupadas y realquiladas, pisos pateras y estudios sin cédula de habitabilidad donde se hacinan los lateros que se pasan la noche ofreciendo por las calles cervezas y cocaína. Estas fincas se convirtieron en su almacén. Ello comporta graves problemas de convivencia, en las fincas, en el resto de la calle, en la mismísima Rambla.

El inquilino Jordi Callejo, de Acció Lancaster, cuenta que esta situación deriva de décadas de abandono. “La anterior dueña nunca hizo nada por conservar los pisos. Aquí siempre vivió gente humilde, y poco a poco todo se desmadró”. A pesar de ello, como están junto a la Rambla, los fondos les echarán el ojo a estos inmuebles. Los vecinos comenzaron a temer por su futuro. El Ayuntamiento compró las tres fincas en el verano del 2017. “Nos pusimos muy contentos. Pero desde entonces sólo arreglaron unos cables. La mayoría de inquilinos entregamos la documentación requerida. El Ayuntamiento nos gira los recibos. Pero los que realquilan habitaciones y montan literas siguen en la clandestinidad. El Ayuntamiento sabía qué compraba. Ha de actuar. No se trata sólo de hacer obras”. La previsión municipal es que las obras de rehabilitación empiecen en junio del 2020 y terminen en noviembre del 2022.

Y las esperas agotan las paciencias. Los últimos vecinos de siempre de Robador 33 conocían el término mobbing hace 15 años. “Yo nací aquí –explica C.–, como mis hermanos. Pero el dueño se empeñó en amargarnos la vida para que nos fuéramos todos los de renta antigua y alquilar los pisos a estudiantes y turistas. Poco a poco nos convertimos en una minoría”. El gobierno de Colau mandó expropiar esta finca dos veranos atrás. Acusó al propietario de incumplir su deber de conservar el inmueble. El 33 era un peligro para sus moradores. “Pero la verdad es que antes estábamos mejor...”, lamenta C. C. prefiere guardar el anonimato porque tiene miedo de sus nuevos vecinos.

“A medida que los estudiantes y turistas se marchaban los pisos eran ocupados. El trapicheo de habitaciones es continuo. La gente viene y va. Tuvimos que poner rejas en las ventanas del patio de luces para impedir que se nos cuelen en casa. Un vecino puso unos vasos en el alfeizar, pero la policía le dijo que los quite, que es peligroso. Y el Ayuntamiento nos tiene olvidados. Quiere que nos cansemos y nos marchemos. Tengo las ventanas del salón rotas, con tablones. Mi hijo se queja del frío. Pero yo soy una kelly, no puedo arreglarlas. Y la puerta del portal está rota. Te encuentras jeringuillas, preservativos, gente haciendo cosas... Y niños marroquíes en la azotea. Como ya no les dejan dormir en las comisarías a veces duermen aquí. Los guardias urbanos nos dicen que les llamemos si pasa algo, pero que a los niños no les digamos nada. Yo no le digo nada a nadie. Siempre miro al suelo”.

### **La frustrante historia de Reina Amalia 10**

Hace dos primaveras el Ayuntamiento anunció la compra del 10 de Reina Amalia para aumentar el parque de vivienda pública y dar el primer paso para salvar el gimnasio social Sant Pau. Entonces todo eran albricias. Luego la historia se tuerce. El Consistorio no remedió el deplorable estado de la finca. Hasta olvidó que entre los indigentes de los rellanos y los narcos de los bajos vivía el último inquilino con contrato. Siquiera le cobraba el alquiler. “Hace cuatro meses me realojaron y tapiaron el edificio”. A la finca aún le queda mucho en el limbo. El Ayuntamiento abrió este verano el concurso de ideas previo a la rehabilitación. Las obras podrían terminar en junio del 2021. Además, se suponía, esta compra era el primer paso para hacerse con el inmueble del Sant Pau y desarrollar un singular proyecto de vivienda social. Así el equipamiento sería viable. Pero a pesar de que el pleno aprobó esta compra el gobierno municipal no mueve ficha. Y el gimnasio que

atiende gratis a 900 personas necesitadas ya decidió buscar en el mundo de las fundaciones alternativas que garanticen su futuro. “Ya no esperamos nada del Ayuntamiento”.

### **Sant Ramon 1 y la velocidad de la luz**

El 1 de Sant Ramon sigue vacío y sin luz. Lo compró el gobierno de Xavier Trias para abrir 11 pisos sociales. Las obras terminaron en mayo del 2017. Pero el Ayuntamiento no entregó los pisos porque no tenían electricidad. La finca fue ocupada unos días a principios de año. Entonces el gobierno de Colau acusó a Endesa de demorar la puesta en marcha del suministro. Endesa repuso que el promotor había de construir el centro de transformación correspondiente, y que aunque dieron el visto bueno al proyecto municipal en el 2016, el Ayuntamiento no inició la licitación de su obra hasta febrero. La eléctrica informa ahora de que el centro está casi terminado. “Sólo falta que instalen el transformador en cuestión. Entonces conectaremos la finca. Puede ser cuestión de días”. De modo que el edificio aún está deshabitado.

*Artículo 85***Vivienda prepara medidas fiscales para premiar a quienes no se excedan en el precio del alquiler<sup>147</sup>***Amaia Chico. Diario Vasco***Domingo, 4 noviembre 2018, 08:08**

¿Qué debe primar: el derecho a acceder a una vivienda digna o el de hacer con 'mi' casa lo que quiera? ¿Cómo preservar el equilibrio entre la propiedad privada y la función social que la ley otorga a la vivienda? ¿Quién, cómo y hasta dónde se debe intervenir para garantizar un techo digno a toda la población? No hay una respuesta clara, unánime ni sencilla. Pero sí una creencia compartida por las instituciones públicas de que la vivienda no es un bien más, con el que comerciar por pura ley de oferta y demanda. Sino que la realidad, con escasez de alquileres y precios, por ejemplo en Gipuzkoa, desorbitados, exige medidas que eviten la expulsión del mercado de buena parte de la ciudadanía que no debería tener problemas para acceder a él. Con ese horizonte, aunque con las manos más atadas de lo que le gustaría, se empieza a mover el Gobierno Vasco, que ya avanzó su intención de «intervenir» de algún modo para evitar el estallido de nuevas burbujas, ahora en torno al alquiler.

«Estamos mirando el tema de la fiscalidad», avanza el viceconsejero de Vivienda, Pedro Jáuregui. Su departamento está analizando «cómo incidiría» en el mercado, en los precios y en la recaudación la aplicación de desgravaciones fiscales o incentivos a la rehabilitación, y a propietarios que alquilen sus viviendas «en función del volumen de la renta». «A renta contenida, mayor desgravación», indica.

Esa es la idea que subyace en una propuesta que aún no tiene «números presentables», pero va cogiendo forma con la intención de formalizarse antes de que finalice el año. Según fuentes consultadas, la medida se basa en configurar una «tabla gradual» de deducciones en función de unos precios medios, con topes mínimos y máximos, del alquiler. Es decir, que un propietario que establezca por ejemplo (no son números reales) una renta inferior a 500 euros podría obtener más beneficios fiscales que uno que alquile por 1.300.

**El tamaño**

«Pero el precio tendrá que depender del tamaño del piso, de su estado o del lugar donde se encuentre, ¿no?». La respuesta a esta pregunta lógica que surge nada más escuchar la medida es afirmativa, pero no estrictamente vinculada con la fórmula que el Gobierno Vasco analiza para intervenir en el mercado y frenar los precios de los alquileres. El Departamento de Vivienda no entra en tanta disección. El plan que está elaborando se basa en un alquiler medio que se está calculando a partir de los datos reales que constan en el registro vasco de alquileres Bizilagun, donde los propietarios están obligados a inscribir los contratos de arrendamiento y a depositar las fianzas. A partir de ahí, está configurando una tabla gradual que vincula diferentes rentas con distintos porcentajes de deducción. Con una especificidad: se distinguirán las áreas metropolitanas de las zonas con menos demanda.

Ese es el esquema, que fuentes consultadas avanzan, sobre una propuesta que llegará, completa, a las tres Haciendas vascas y a la mesa del Órgano de Coordinación Tributaria antes de que finalice el año. En el departamento correspondiente de la Diputación de Gipuzkoa, de momento, no tienen conocimiento de la iniciativa de Vivienda, y se limitan a recordar los incentivos fiscales que ya existen para los inquilinos, ampliados además el pasado ejercicio. Concretamente, se

<sup>147</sup> <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/vivienda-prepara-medidas-20181104172254-nt.html>

incrementó del 25 al 30% la deducción en el IRPF hasta los 2.400 euros para contribuyentes menores de 30 años por alquiler de vivienda habitual.

La nueva vertiente fiscal que ahora se plantea se dirige a los propietarios. Es la iniciativa que el Ejecutivo vasco cree más factible para contener los precios, aunque el encaje para que sea lo «más justa» posible es complejo. «La medida es estándar para todos a partir de un precio medio» en las diferentes zonas, inciden las mismas fuentes, que rechazan entrar a un análisis más detallado para fijar precios de referencia máximos por municipios, barrios o tamaños y estado de conservación de vivienda. El departamento vasco cree que no tiene «percha jurídica» para eso, para establecer precios de referencia máximos. Aunque algunas voces del sector inmobiliario dudan de su efectividad, recuerdan que establecer límites de precios puede generar picaresca para sortearlos con pagos en 'b' y cuestionan si los «incentivos» que promociona la Administración realmente no son «sanciones» para los propietarios que no quieren, legítimamente, avenirse a esos precios.

### **Contratos más amplios**

La propuesta del Gobierno Vasco se enmarca en uno de los «compromisos» adquiridos por el consejero Iñaki Arriola para intentar revertir la tendencia alcista de los precios del alquiler, que en Gipuzkoa superan ya los 1.000 euros de media. Pero además, el departamento confía en que se acompañe por otras medidas que no dependen directamente de él, pero que también están sobre la mesa. El equipo de Arriola espera, por ejemplo, que el Congreso tramite cuanto antes la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos anunciada por el ministro de Fomento para ampliar, entre otras cuestiones, de tres a cinco años los contratos. «Esa medida contribuirá a estabilizar precios y a salvaguardar el interés de los inquilinos a la hora de renovar contratos», afirma Jáuregui.

El Ejecutivo central ha anunciado igualmente un plan para frenar la burbuja del alquiler, y también ha puesto sobre la mesa «incentivos fiscales» aplicables al IRPF, al IBI o ayudas a la rehabilitación para quienes no superen unos precios máximos, entre otros. El plan, que alude también al parque inmobiliario que tiene el Sareb -«el banco malo»-, busca cubrir la demanda que existe y hacerlo a precios razonables. Aunque está por ver cuál será esa fórmula para determinar, en cada ciudad o comunidad, qué se entiende por precio razonable.

El objetivo compartido es ampliar la oferta de alquiler, que «está muy estrangulada», y movilizar vivienda vacía. Tanto en el mercado libre, con rentas ajustadas y propietarios que no caigan en la tentación de inflar precios; como en el protegido, donde el Gobierno Vasco anima a 'ceder' pisos al programa Bizigune, a cambio de «confianza y seguridad» en la gestión del inmueble y en el cobro mensual.

### **Alquiler turístico**

El Ejecutivo vasco asume las dificultades del alquiler residencial cuando además hay un alquiler turístico en auge, y su escaso margen de intervención. Pero el viceconsejero remarca que nadie le va a convencer de que las medidas públicas para contener precios son contraproducentes. «Hay cosas poco discutibles, y esa es una interpretación de unos señores que tienen un paquete de cientos de miles de viviendas, y que se sientan en una mesa para ver cómo sacan el mayor rédito a las inversiones de fondos americanos o vete a saber de dónde. Y a los que quien está dentro viviendo les importa un rábano», se revuelve. «Si le pueden doblar la renta al inquilino cada tres años porque hay demanda lo harán, pero los poderes públicos estamos para otra cosa», concluye.

Y en ese sentido, Euskadi ha empezado a moverse, con el aval incluido del Tribunal Constitucional, para premiar a quienes 'colaboren' para que el mercado de vivienda no se dispare más y advertir de las consecuencias de no hacerlo.

Porque ese es el mensaje que se traslada también con el canon que gravará a los propietarios de pisos cerrados sin motivo durante más de dos años. Una penalización, de 10 euros por metro

cuadrado ampliable hasta 30, que no se eludirá -acaba de advertir también el equipo de Iñaki Arriola- si el inmueble está a la venta o en alquiler a un precio «desmesurado» y no ajustado «a una valoración realista». Pero... ¿quién y cómo se determinará ese concepto?

## Artículo 86

# Euskadi iniciará 1.075 viviendas protegidas más el año que viene<sup>148</sup>

**José Domínguez. El Correo.**

**Jueves, 8 noviembre 2018, 09:24**

Nueve de cada diez se destinarán al alquiler, con lo que la intervención pública en el mercado vasco mediante pisos y ayudas superará el 40%

La vivienda pública en alquiler reforzará notablemente su presencia el año que viene en Euskadi. El consejero Iñaki Arriola ha anunciado que en la comunidad autónoma se iniciará la construcción de 1.075 pisos protegidos y alojamientos dotacionales, y nueve de cada diez se destinarán al arrendamiento bajo criterios sociales. De este modo, según ha confirmado el dirigente socialista, la intervención de las administraciones públicas en este mercado superará el 40% del parque total, que cifró en 117.000 inmuebles.

«Es un porcentaje que no tiene parangón en Europa», ha subrayado, aunque matizando a renglón seguido que eso no quiere decir que la mitad de esas viviendas sean de titularidad pública. Ni mucho menos. Más de 30.000 son pisos privados que se alquilan y el Ejecutivo autónomo ayuda a sus arrendatarios con una prestación máxima de 250 euros mensuales. Alokabide, por su parte, gestiona ya más de 13.000 inmuebles (5.400 propiedad de particulares a través del programa Bizigune), mientras que sociedades urbanísticas municipales disponen de otros 21.000.

Arriola ha dado a conocer estos datos durante la presentación en comisión parlamentaria de la propuesta de presupuesto de la Viceconsejería para 2019, que aumentará un 6% hasta alcanzar los 276,7 millones (incluidas las cuentas de sus sociedades públicas Alokabide y Visesa). Solo a la construcción de 600 pisos en alquiler destinará 33,8 millones. Los ayuntamientos, según ha apuntado, invertirán otros 12 en levantar 125 pisos, y 75 más serán promovidos por cooperativas sobre suelo del departamento «en régimen de cesión de uso». El resto hasta los 1.075 correrá a cargo de la iniciativa privada.

El consejero ha remarcado que con este presupuesto su departamento consigue superar ya las exigencias que contempla la Ley Vasca de Vivienda, que fijaba que para el año que viene la inversión autonómica en el sector debía superar el 80% del total, «y rondamos ya el 92% si descontamos lo destinado a las políticas de rehabilitación y mejoras en accesibilidad y eficiencia energética». En este campo señaló que se invertirán 21 millones para promover proyectos de reforma, «con los que esperamos movilizar 350 millones euros entre las comunidades de vecinos». Otros 6,3 millones ayudarán a financiar la eliminación de barreras arquitectónicas y 6,4 más a mejorar la climatización de más de 2.600 viviendas. No en vano, el responsable autonómico remarcó que, según la última encuesta del Observatorio Vasco de Vivienda, dos de cada tres edificios vascos tienen más de 40 años y 76.286 ciudadanos «manifiestan la necesidad de rehabilitar sus pisos en un plazo de cuatro años».

## Impulso a Urdaibai

Iñaki Arriola destacó que, además de la partida de Vivienda, su departamento gestionará otros 65,8 millones para gestionar el departamento de Medio Ambiente, y 9,4 más para el de Planificación Territorial. En el terreno ecológico y de protección a la naturaleza destacan los 1,9 millones que se invertirán en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, «entorno al que queremos dar un impulso especial». También sobresale la partida que gestionará la Agencia Vasca del Agua,

<sup>148</sup> <https://www.elcorreo.com/sociedad/euskadi-iniciara-1075-20181107192152-nt.html>

URA, 42,9 millones, casi la mitad de los cuales se invertirán en proseguir con las obras de prevención de inundaciones y el mantenimiento y reparación de los cauces de los ríos.

En cuanto a la planificación territorial, sus principales actuaciones se destinarán a la regeneración urbana. El objetivo es dar continuidad a la intervención en barrios vulnerables, en coordinación con los municipios y mediante la colaboración público-privada.

## Artículo 87

# Estos son los requisitos para que la Generalitat compre tu vivienda y la destine a alquiler barato<sup>149</sup>

*Levante, El Mercantil Valenciano*

*EFE/ed 08.11.2018 | 15:59*

La Generalitat destinará este año once millones de euros a adquirir, a través de un concurso público, un centenar de viviendas para sumarlas al parque público y destinarlas a alquiler social, en las que sus inquilinos pagarán entre 150 y 300 euros mensuales, en función de su renta.

El president de la Generalitat, Ximo Puig, y la consellera de Vivienda, María José Salvador, han explicado en rueda de prensa los detalles de este concurso público, referido a 176 municipios de la Comunitat donde hay más demanda de vivienda, que se puso en marcha el 10 de octubre y al que particulares y entidades financieras pueden presentar ofertas hasta el 22 de noviembre.

De momento se ha presentado ya documentación referida a treinta viviendas, que deben cumplir requisitos como tener una antigüedad máxima de 50 años, disponer al menos de cocina, comedor, salón, un dormitorio y un baño, contar con ascensor si es una vivienda en altura y estar en condiciones de entrar a vivir.

Los precios de referencia para valorar las ofertas son los módulos de VPO para vivienda usada, que van de un máximo de 2.300 euros por metro cuadrado en València ciudad a un mínimo de 1.200 euros/m<sup>2</sup>, por lo que una vivienda de 70 m<sup>2</sup> puede estar entre 160.000 y 80.000 euros, ha indicado la consellera.

Una vez presentadas las ofertas, la Generalitat hará una tasación de la vivienda para comprobar su precio real y presentar una contraoferta, ha explicado Salvador, quien ha adelantado que para el ejercicio 2019 se han consignado 40 millones de euros con el fin de hacer una nueva edición de este programa.

El objetivo de esta "novedosa" iniciativa es poder contar con viviendas "dignas, asequibles, que garanticen la capacidad de decisión de las personas", ha destacado el president, quien ha abogado por "reequilibrar" el mercado de la vivienda, favoreciendo la línea del alquiler.

Puig ha destacado que la política de vivienda del Consell está alineada con la del Gobierno de España y ha reivindicado que con esta medida se abre "un nuevo camino" en la política de vivienda de un Ejecutivo que ha reparado un parque público que estaba "destrozado" y ha terminado promociones que se habían quedado paralizadas.

El president ha hecho alusión a la problemática de los apartamentos turísticos, y ha abogado por "desterrar el intrusismo", a aquellos que "delinquen" porque no cumplen con la fiscalidad ni con las medidas de seguridad, lo que requiere de una "operación compartida" con los Ayuntamientos y todos los actores sociales para "arrinconar" esas prácticas.

La consellera ha destacado la "seguridad jurídica" que implica para los posibles vendedores vender sus casas a la Administración pública, así como el hecho de que se ofrezca un precio de referencia "objetivo", el de la vivienda usada de los módulos de VPO, lo que puede suponer un "plus" para un particular o una entidad bancaria que tiene "mucho stock de vivienda vacía".

Salvador ha asegurado que la elaboración de los pliegos del concurso ha sido muy compleja, ya que no había "ningún precedente en ningún lugar", y se ha mostrado abierta a estudiar para

<sup>149</sup><https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2018/11/08/son-requisitos-generalitat-compre-vivienda/1792545.html>

futuras convocatorias de este concurso público la introducción de algún incentivo fiscal para los vendedores.

Además, ha hecho hincapié en que las personas que podrán acceder a esos alquileres sociales no solo serán las que están en situación de vulnerabilidad, sino que se ampliará el espectro, pues por ejemplo hay jóvenes que trabajan pero son pobres, y se determinarán en función de los ingresos.

## Artículo 88

# Una nueva oficina movilizará las viviendas vacías de la villa<sup>150</sup>

**Ane Araluzea. DEIA.**

**Jueves, 8 de Noviembre de 2018 - Actualizado a las 06:00h**

El Ayuntamiento de Bilbao creará una oficina de intermediación municipal del alquiler en Bilbao para movilizar las viviendas vacías existentes en la villa. Se trata de una propuesta anunciada ayer en el consejo de Viviendas Municipales después de que la semana pasada se diera a conocer el último inventario que cifra en 4.830 los pisos deshabitados de la ciudad. El Consistorio pretende ofrecer un recurso cercano de asesoramiento a los propietarios de viviendas vacías y a las personas interesadas en alquilar. El Área de Vivienda ha presupuestado una partida de 250.000 euros para la puesta en marcha de esta iniciativa que prevé lanzar en marzo.

“El objetivo es movilizar el mayor número de viviendas vacías a favor del alquiler”, reveló Goyo Zurro, concejal de Vivienda, quien presentó a los miembros del consejo un borrador abierto del proyecto para someterlo a debate, ya que la intención es “tener el mayor consenso posible en el modelo que ponemos en marcha”. Según el edil, quien expuso que “la normativa actual ofrece más posibilidades a las administraciones públicas para intervenir en el mercado de la vivienda”, el bosquejo plantea que la iniciativa tenga al menos dos años de duración, con personal estable asignado que trabaje en un espacio referente de la ciudad. A pesar de ello, se prevé que el servicio de orientación e información pueda extenderse a los centros municipales de distrito.

“Intentaremos dirigirnos a todos los propietarios de las viviendas que aparecen en el inventario como vacías o de bajo uso para ver la situación en la que están. A partir de ahí les ofreceremos el programa de intermediación más adecuado”, señaló el concejal, quien la semana pasada dio a conocer los datos sobre las viviendas vacías. Aunque la situación ha mejorado con respecto a 2016 -cuando se contabilizaron 8.096 viviendas deshabitadas-, actualmente 2.495 de las 4.830 cifradas como vacías llevan más de dos años en esa situación y, por lo tanto, serían susceptibles de que se les pudiera aplicar un canon gravando su estado. Además, hay 1.647 a las que se les podría recargar un 25% el IBI. “Nuestra finalidad es no tanto la aplicación de medidas correctivas como aplicar un canon o el recargo del IBI, sino fomentarlo medidas de carácter positivo”, declaró.

Según concretó el edil, los programas del Gobierno vasco con los que están pensando trabajar tienen un precio tasado. De esa forma, detalló que Bizigune, por ejemplo, contempla para Bilbao un precio máximo de 600 euros de alquiler, mientras que en el caso de ASAP esa cifra es de 750 euros. “A cambio, los propietarios tienen una serie de ventajas. Es la administración local la que está detrás del alquiler de la vivienda, tutelando que el uso y el mantenimiento sea correcto o que en momento de la devolución se cumplan ciertas condiciones”, señaló Zurro, quien puso en valor que el Ayuntamiento permitirá acercar estos servicios a la ciudadanía.

Se trata de una iniciativa que, de forma similar, se ha testado en otras ciudades del Estado como Barcelona, Madrid o Zaragoza, “aunque con otras atribuciones”, ya que en algunos casos solo se circunscribe a la búsqueda de viviendas por una ejecución hipotecaria, por ejemplo. Según el concejal, “es un campo bastante inexplorado y con resultados desiguales en los sitios en los que se ha puesto en marcha”. Por ello, optó por adaptar el programa a Bilbao, “la ciudad con más vivienda social en alquiler del Estado”, y su contexto.

---

<sup>150</sup> <https://www.deia.eus/2018/11/08/bizkaia/bilbao/una-nueva-oficina-movilizar-las-viviendas-vacias-de-la-villa>

*Artículo 89*

## ¿Vivienda con un mínimo de sol? País Vasco busca fijar condiciones de habitabilidad<sup>151</sup>

**José Mari Alonso. Vitoria**

**09/11/2018 18:32 - Actualizado: 09/11/2018 23:33**

¿Cree que las viviendas deberían tener un mínimo de soleamiento al día? ¿Habría que potenciar zonas de lavado o de tendido de ropa en los edificios? ¿Se debería ofrecer viviendas con núcleos de servicio y huecos de fachada, y que después cada uno se distribuya la vivienda como quiera? Estas son algunas de las cuestiones que el Gobierno Vasco ha planteado a la ciudadanía para conocer su opinión de cara a fijar por decreto las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño que deben cumplir las viviendas y los alojamientos dotacionales de la comunidad autónoma.

El Ejecutivo de Iñigo Urkullu tiene previsto regular las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño, tanto en el caso de la obra nueva como en el caso de las viviendas existentes, con el objetivo de unificar los criterios mínimos de habitabilidad e incorporar pautas de sostenibilidad, accesibilidad, de género, equipamiento, salubridad, funcionales y espaciales en el diseño. Para ello, ha abierto una consulta pública para recabar la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones potencialmente afectadas por el futuro decreto que reglará esta cuestión.

La futura norma tiene por finalidad "establecer las condiciones de emplazamiento de forma que la vivienda resultante sea digna y en armonía con el entorno y en medio ambiente, y permita su utilización, mantenimiento y disfrute en unas condiciones económicas proporcionadas", según refleja el Ejecutivo vasco en el documento explicativo de la consulta pública.

Entre las cuestiones que plantea para recabar la opinión ciudadana de forma previa a la elaboración de la norma, el Gobierno Vasco pregunta a la población si considera que las viviendas deberían contar con un tiempo mínimo de soleamiento al día o si permitiría que su casa solo tuviera orientación norte. "¿Considera importante la doble orientación de la vivienda?", interpela en relación al emplazamiento. En cuestión de equipamiento, plantea a los vascos si consideran que se debería potenciar en los edificios de vivienda los espacios comunitarios, las zonas de lavado o de tendido de ropa, entre otras dotaciones. También interpela por si "creen que se debería ofrecer viviendas con núcleos de servicio, y huecos de fachada y que después cada uno se distribuya la vivienda como quiera". Asimismo, en este ámbito, pregunta si se considera "imprescindible tener garaje y trastero con la vivienda" o si se cree que "los espacios de tendedero se pueden sustituir por máquinas secadoras".

La consulta pública también aborda cuestiones relativas al diseño de las viviendas. "¿Considera que la cocina debería incorporar el espacio para comer o prefiere que este se incorpore al salón?", plantea el Ejecutivo de Vitoria, que igualmente interpela sobre "la distribución actual de la vivienda (salón-comedor, cocina, baños, dormitorio)" y "las otras distribuciones" alternativas que se llevarían a cabo, así como los equipamientos que se incorporarían a título personal.

Estas son las cuestiones específicas por las que se interesa el Gobierno vasco con vistas a la futura regulación en esta materia. Dentro de los aspectos "generales", la consulta pública pregunta por "lo primero" que se "cambiaría o incorporaría" a la vivienda o por si se "debería establecer una cédula de habitabilidad". Otras preguntas aluden a si la vivienda "debe ser flexible para acomodarse al cambio de las circunstancias de sus ocupantes o las personas deberían cambiar

<sup>151</sup>[https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica\\_1641863/](https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica_1641863/)

de vivienda", o a si se considera que "las viviendas actuales son fáciles y económicas de mantener por su configuración, diseño y materiales". "¿Cuál sería para usted la relación idónea de número de personas por vivienda y superficie?", interpela entre otras cuestiones.

Son numerosas las cuestiones que plantea el Gobierno vasco, que deja constancia que este proceso abierto para recabar las opiniones y sugerencias ciudadanas sobre las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño que deben reunir las viviendas se realiza "sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación del proyecto normativo propuesto". La consulta estará habilitada hasta el próximo 5 de diciembre a través de Irekia, el portal web institucional de la Administración General del País Vasco.

El Gobierno de Vitoria pretende tener encauzado en el plazo de tres años el desarrollo de la Ley de Vivienda, aprobada en 2015, para asentar las bases para una política de vivienda sostenible a partir de "un modelo de gestión eficiente y efectivo". La actual normativa tiene por objeto "la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada" en la comunidad y, a este respecto, uno de los aspectos que quedan sometidos a su desarrollo reglamentario es el de la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Las condiciones mínimas de habitabilidad serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones

La Ley 3/2015 de 18 de junio considera infravivienda toda edificación o parte de ella destinada a vivienda que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la normativa de aplicación y, a tales efectos, contempla que el ayuntamiento pueda formular una declaración de inhabilitación cuando dichas condiciones no se cumplan. Asimismo, la normativa determina que es competencia del País Vasco regular las condiciones mínimas de habitabilidad, que serán de "cumplimiento obligatorio" para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

A día de hoy existe un vacío al respecto, ya que no existe en el País Vasco una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial, como la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y el Decreto 39/2008 sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. A nivel estatal, a fin de determinar las condiciones de habitabilidad, debe acudir al Código Técnico de la Edificación. En el ámbito municipal, por su parte, sí se han aprobado condiciones mínimas de habitabilidad en las ordenanzas municipales de edificación de cada ayuntamiento y en las ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial, según constata el Gobierno Vasco.

En este escenario normativo, el Ejecutivo de Vitoria defiende que es necesario unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y de los alojamientos dotacionales tanto en el caso de la obra nueva como en el caso de las viviendas existentes, así como establecer los criterios de alcance de dicha normativa, que "deberá incorporar criterios de salubridad, de accesibilidad, de género y de sostenibilidad, sin olvidar la innovación, la flexibilidad y la adaptación de la vivienda a las distintas etapas de la vida y nuevos tipos de hogar, necesidades y formas de vida modernas".

*Artículo 90***Empujón a la política de vivienda**<sup>152</sup>*Aingeru Munguía. Diario Vasco.***Domingo, 11 noviembre 2018, 10:07**

El Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco redactan un convenio que va a permitir dar un fuerte impulso a los apartamentos dotacionales para personas mayores. Se trata de pequeños alojamientos transitorios que sirven para resolver las necesidades residenciales tanto de jóvenes con deseo de emanciparse como de personas en la última etapa de la vida, quizás con vivienda en propiedad, pero con importantes problemas de accesibilidad que hacen que la casa se convierta en una 'cárcel'. El Ayuntamiento en su Plan Municipal de Vivienda se marcó como reto no solo resolver los problemas de acceso a la vivienda de quienes no tienen recursos suficientes, sino también ayudar a resolver las carencias de muchas personas mayores que viven solas, no tienen ascensor, y el piso en el que residen constituye por sí mismo un problema. Para unos casos y otros los alojamientos dotacionales se atojan como una buena solución. Donostia fue pionera en la promoción de estos apartamentos, pero la crisis supuso un parón en su desarrollo. Con el acuerdo entre ambas instituciones se va a poder construir 300 alojamientos en tres ubicaciones: 120 unidades en dos solares de Manteo, 80 en Morlans y 100 en Riberas de Loiola. El Ayuntamiento cederá el suelo y el Gobierno Vasco invertirá 30 millones de euros en construir estos apartamentos, que suponen el 43% del total que se había marcado la administración municipal en una década. La decisión permitirá, además, sacar al mercado de alquiler, mediante programas públicos de intermediación (Bizigune y Alokabide), las viviendas propiedad de los beneficiarios de los apartamentos.

**Estudio de alternativas para peatonalizar Garibay**

El último Consejo Asesor de Comercio acordó, a petición de los comerciantes de la calle Garibay y con el apoyo de la Sociedad de Fomento, encargar un estudio de alternativas para la posible peatonalización de la calle. Este objetivo, que ha serpenteado como el Gadiana en la última década y media de vida municipal, está incluido en el programa de gobierno del ejecutivo PNV-PSE, pero no se ha llevado a cabo ante el agujero que provocaría la desaparición de plazas de aparcamiento de motos y vehículos de residentes. El estudio que ahora se va a encargar analizará las diferentes opciones entre la peatonalización total y unas mejoras peatonales que permitan el mantenimiento de algunas plazas de aparcamiento.

**Aiete ya tiene definido el trazado del bidegorri**

Ha costado lo que no está escrito definir un trazado ciclista que fuera a gusto de todos en Aiete, pero finalmente se ha logrado la fumata blanca. El Departamento de Movilidad ha presentado estos días el proyecto a la asociación de vecinos Lantxabe, que lo ha recibido de buena manera. No podía ser de otra manera dado que el trazado resuelve su petición de que ni ciclistas ni peatones fueran penalizados en Munto con un recorrido rocambolesco en aras de la seguridad vial. La solución ha sido cambiar el sentido de circulación de Doctor Marañón, Goiko Galtzada Berri y la propia calle Munto, de tal forma que el giro del paseo de Aiete para ir en dirección al Antiguo se realice por la última de estas calles y no por la primera. Ahora solo falta que el proyecto sea aprobado en el Ayuntamiento, salgan las obras a licitación y se ejecute el proyecto.

---

<sup>152</sup> <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html>

## Artículo 91

# PAH y Sindicato de Inquilinas creen que las medidas en vivienda son “un buen paso, pero insuficiente”<sup>153</sup>

Yago Álvarez (@EconoCabreado). El Salto

2018-10-11 12:38:00

Parece que hay fumata blanca con los Presupuestos Generales del Estado. Tras varias reuniones y negociaciones, Unidos Podemos y PSOE han llegado a un acuerdo para sacar adelante unos presupuestos para 2019 que se habían atascado entre exigencias de Pablo Iglesias y las reticencias de Pedro Sánchez.

Uno de los temas más complicados y que habían levantado ampollas en las negociaciones entre los dos partidos, así como suspicacias en la industria inmobiliaria y financiera y mensajes alarmistas de la derecha liberal, ha sido las medidas a tomar por parte del Gobierno para frenar la escalada de precios del alquiler y la dificultad para acceder a una vivienda por una parte, cada vez mayor, de la ciudadanía.

En el documento de acuerdo presentado esta mañana, Gobierno y Unidos Podemos han anunciado que el presupuesto en materia de vivienda crecerá significativamente en los próximos años. En concreto, se propone que el presupuesto para 2019 se incremente en un 38% respecto al actual, hasta los 630 millones de euros. Para 2020 aumentaría hasta los 700 millones y hasta los 1.000 millones en 2021. Según prevén, con estas subidas, el Estado español debería invertir entre el 1 y 1,5% del PIB en políticas de vivienda.

### **Se amplía el plazo de contrato mínimo de alquiler de tres a cinco años, tal y como era en la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos**

Otra de las medidas acordadas es la ampliación del plazo de contrato mínimo de alquiler de tres a cinco años, tal y como era en la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), pero, además, se ampliará la prórroga tácita al finalizar esos cinco años, actualmente en tan solo uno, a tres años para personas físicas. En caso de que sea una persona jurídica, una de las principales medidas propuestas por organizaciones civiles para realizar una diferenciación entre caseros a la hora de legislar el alquiler y evitar la especulación inmobiliaria, serán siete años de prórroga obligatoria y tres de tácita. Finalizados esos límites, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con seis meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.

Para Javier Gil, portavoz del sindicato de inquilinas de Madrid, esta medida, una de las principales reivindicaciones del sindicato, es muy importante pero insuficiente por sí sola: “Si no va ligada a una política de reducción del precio de los alquileres, lo único que consigue es blindar las subidas de los últimos años, que en algunas ciudades han llegado a subir entre un 40 y un 50% en cuatro años”.

Según explican desde el sindicato, se deberían implantar medidas regulatorias de precios que deberían llevar a una bajada en los precios de los alquileres y no una regulación que controle las futuras subidas, pero que no proteja a los inquilinos que han visto como sus alquileres se han disparado en los últimos años.

---

<sup>153</sup> <https://www.elsaltodiario.com/burbuja-inmobiliaria/pah-pge-sindicato-de-inquilinas-medidas-vivienda-psoe-podemos-insuficiente>

Otra medida para la protección del inquilino ha sido la limitación de la fianza en metálico hasta un máximo de dos mensualidades de la renta. En caso de que el casero sea una persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato irán a su cargo.

### **Competencias a los ayuntamientos**

Según el documento publicado, los ayuntamientos tendrán la potestad de elaborar índices de precios de alquiler de referencia y declarar, temporal y excepcionalmente, una zona urbana de mercado “tensionado” cuando se haya producido un incremento abusivo de las rentas de alquiler de vivienda habitual, que obstaculice a sus habitantes el acceso y el disfrute de una vivienda a un precio razonable.

La creación de estos índices va enfocada hacia la posible regulación y limitación de los precios de alquiler en las zonas previamente declaradas tensionadas y a la vez evitar posibles efectos de contracción de la oferta de vivienda en alquiler. Al igual que en la medida para aumentar los años de contrato, Gil ve esta medida insuficiente si no va acompañada de un plan para que los precios del alquiler bajen: “Se necesita una política de precios para vincular la realidad económica a la economía del país y de las familias, lo que llevan haciendo Alemania y Francia desde hace años y que han endurecido en este último año”, explica el activista, “no puede ser que las principales economías de Europa estén regulando los precios y España se quedan fuera”.

### **“No puede ser que las principales economías de Europa estén regulando los precios y España se quedan fuera”, Javier Gil del Sindicato de Inquilinas Madrid**

Para incrementar el número de viviendas en alquiler a precios asequibles y “evitar la burbuja especulativa”, el Gobierno y Unidos Podemos han acordado medidas como aumentar en 20.000 el número de viviendas en alquiler a precios asequibles en los próximos cuatro años. Para ello, han propuesto un plan junto a la SAREB, el banco malo, para garantizar la firma de convenios con Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que impulsen la utilización de viviendas para alquileres sociales. También, mediante el nuevo Plan Estatal de Vivienda, se facilitará una línea de financiación para que las comunidades autónomas que así lo han regulado puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas adquiridas, además de contener ayudas a las administraciones públicas para la adquisición de vivienda ya construida.

“Si poner esas 20.000 viviendas en el mercado significa volver a construir, cuando hay miles de viviendas vacías, en la PAH estaremos totalmente en contra”. Así de tajante ha sido Alejandra Jacinto, abogada de la PAH, en referencia a esta medida que, además, ve que no se acerca a las necesidades reales de la ciudadanía en cuanto a cantidad: “Solo en Madrid hay 20.000 personas en una lista de espera para obtener una vivienda, o sea que esa cifra a nivel estatal y para los próximos cuatro años es totalmente insuficiente”.

### **Buen paso, pero no es suficiente**

Para el sindicato de inquilinas, este paso es una victoria, pero “completamente insuficiente” y que necesita ser desarrollada y llenada de contenido. “Lo que hace es suavizar la burbuja, pero de ninguna manera la detiene porque España sigue siendo un mercado que da muchos beneficios para los especuladores”.

Jacinto también ve que el documento contiene logros de los movimientos sociales de vivienda, incluso en el lenguaje usado: “Que utilicen conceptos como ‘fondos buitres’ o ‘gran tenedor’, los cuales han sido introducidos gracias a la presión y movilización de los movimientos sociales de vivienda, es ya en sí una victoria”, pero explica que no es suficiente con nombrarlos sino que “son conceptos a los que se les tendrá que dar significado y rellenar para que estas propuestas no queden más que en un montón de titulares”.

### **La “Ley como una casa” se queda fuera**

Desde la PAH se sienten totalmente desilusionados con este acuerdo, en cuanto a vivienda y protección de desahuciados. “Se sigue dejando fuera todo lo que se refiera a desahucios”, lamenta Jacinto. El texto anuncia que se reforzará la atención a coordinación entre los órganos judiciales y la política social, además de establecer un informe obligatorio a los servicios de bienestar social en caso de desahucio para que las administraciones puedan ayudar a las familias afectadas con el fin de garantizar una alternativa habitacional. Lo que, para la abogada de la PAH, “ya se contemplaba en la ley antiokupa de julio, y nos parece completamente insuficiente ya que sigue yendo en contra de lo que ordena las Naciones Unidas. Es una migaja que no va al fondo del problema”, lamenta la abogada.

### **“Las reivindicaciones de la Ley de la PAH, como la dación en pago con carácter retroactivo, se han dejado fuera”, Alejandra Jacinto de la PAH**

La dación en pago con carácter retroactivo es otra de las cosas que se han dejado fuera y no se nombran, lamentan desde la PAH. “Es una reivindicación de la Ley de la PAH que es necesaria para proteger a las personas afectadas por una hipoteca y un desahucio, y se ha dejado totalmente fuera”, explica Jacinto. En su lugar, el documento, garantiza “la transparencia de las condiciones de contratación y sus implicaciones”, lo que para la abogada es un brindis al sol, ya que eso es algo que se está debatiendo en la ley del crédito hipotecario y no va a proteger a las personas que ya han firmado anteriormente una hipoteca.

Otro concepto que lleva años en el limbo jurídico y legal, y que vuelve a aparecer en este acuerdo entre Gobierno y Unidos Podemos, es el de “vivienda vacía”. “Ningún gobierno ha sido valiente para definir que es una vivienda vacía”, según Jacinto. “No hay una definición, lo que hace que no se pueda hacer un censo y, por lo tanto, tampoco se pueda sancionar a los grandes tenedores que mantienen sus viviendas vacías para especular con ellas”.

Tanto desde la PAH, como desde el Sindicato de Inquilinas, tienen soluciones para que esos grandes tenedores pongan esas viviendas en el mercado y conseguir un mejor y más barato acceso a la vivienda. “Hay que sancionar a los grandes tenedores que mantengan las viviendas vacías”, dice Jacinto, a lo que Gil añade que “para conseguir que bajen los precios, se debe obligar por ley a que esas viviendas vacías se saquen al mercado”.

*Artículo 92***Empujón a la política de vivienda**<sup>154</sup>**Aingeru Munguía. El Diario Vasco****Domingo, 11 noviembre 2018, 10:07**

El Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco redactan un convenio que va a permitir dar un fuerte impulso a los apartamentos dotacionales para personas mayores. Se trata de pequeños alojamientos transitorios que sirven para resolver las necesidades residenciales tanto de jóvenes con deseo de emanciparse como de personas en la última etapa de la vida, quizás con vivienda en propiedad, pero con importantes problemas de accesibilidad que hacen que la casa se convierta en una 'cárcel'. El Ayuntamiento en su Plan Municipal de Vivienda se marcó como reto no solo resolver los problemas de acceso a la vivienda de quienes no tienen recursos suficientes, sino también ayudar a resolver las carencias de muchas personas mayores que viven solas, no tienen ascensor, y el piso en el que residen constituye por sí mismo un problema. Para unos casos y otros los alojamientos dotacionales se atojan como una buena solución. Donostia fue pionera en la promoción de estos apartamentos, pero la crisis supuso un parón en su desarrollo. Con el acuerdo entre ambas instituciones se va a poder construir 300 alojamientos en tres ubicaciones: 120 unidades en dos solares de Manteo, 80 en Morlans y 100 en Riberas de Loiola. El Ayuntamiento cederá el suelo y el Gobierno Vasco invertirá 30 millones de euros en construir estos apartamentos, que suponen el 43% del total que se había marcado la administración municipal en una década. La decisión permitirá, además, sacar al mercado de alquiler, mediante programas públicos de intermediación (Bizigune y Alokabide), las viviendas propiedad de los beneficiarios de los apartamentos.

**Estudio de alternativas para peatonalizar Garibay**

El último Consejo Asesor de Comercio acordó, a petición de los comerciantes de la calle Garibay y con el apoyo de la Sociedad de Fomento, encargar un estudio de alternativas para la posible peatonalización de la calle. Este objetivo, que ha serpenteado como el Gadiana en la última década y media de vida municipal, está incluido en el programa de gobierno del ejecutivo PNV-PSE, pero no se ha llevado a cabo ante el agujero que provocaría la desaparición de plazas de aparcamiento de motos y vehículos de residentes. El estudio que ahora se va a encargar analizará las diferentes opciones entre la peatonalización total y unas mejoras peatonales que permitan el mantenimiento de algunas plazas de aparcamiento.

**Aiete ya tiene definido el trazado del bidegorri**

Ha costado lo que no está escrito definir un trazado ciclista que fuera a gusto de todos en Aiete, pero finalmente se ha logrado la fumata blanca. El Departamento de Movilidad ha presentado estos días el proyecto a la asociación de vecinos Lantxabe, que lo ha recibido de buena manera. No podía ser de otra manera dado que el trazado resuelve su petición de que ni ciclistas ni peatones fueran penalizados en Munto con un recorrido rocambolesco en aras de la seguridad vial. La solución ha sido cambiar el sentido de circulación de Doctor Marañón, Goiko Galtzada Berri y la propia calle Munto, de tal forma que el giro del paseo de Aiete para ir en dirección al Antiguo se realice por la última de estas calles y no por la primera. Ahora solo falta que el proyecto sea aprobado en el Ayuntamiento, salgan las obras a licitación y se ejecute el proyecto.

---

<sup>154</sup> <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html>

### Artículo 93

## Elche crea una oficina para atender solicitudes de venta de vivienda a la Generalitat para alquiler social<sup>155</sup>

### Alicante Plaza

**Elche. 12/11/2018**

La edil de Bienestar Social Tere Maciá ha presentado el nuevo servicio de la concejalía: la Oficina Municipal de Vivienda Social (OMVS), que informará y asesorará a los ciudadanos propietarios de viviendas en la ciudad de Elche que deseen participar en el Concurso para la adquisición de viviendas en municipios de la Comunitat Valenciana para su incorporación al parque público de vivienda de la Generalitat.

“Durante estos días, hemos recibido numerosas peticiones de información por parte de usuarios que quieren vender su propiedad para que aumente el parque de viviendas para alquiler social en Elche”, ha señalado la edil de Bienestar Social. Para lo cual los días 16, 19 y 21 de noviembre en horario de 9’00 a 14’30 informarán y asesorarán desde el Servicio de la OMVS para la realización de los trámites para que los ciudadanos que quieran vender su vivienda. La oficina está situada en el carrer Ànimes s/n, donde está ubicada la concejalía de Bienestar Social.

Las personas interesadas propietarias de viviendas que cumplan con los requisitos estipulados en el pliego de condiciones que rige el Concurso de Adquisición de viviendas en el podrán concertar cita llamando el teléfono de la OMVS 966658248 o remitiendo un email a [viviendasocial@ayto-elche.es](mailto:viviendasocial@ayto-elche.es).

Las viviendas que se propongan para su adquisición deben formar parte de edificios con tipología plurifamiliar, que no estén fuera de ordenación y se encuentren situadas en los municipios de la Comunitat Valenciana donde mayor demanda de vivienda social existe y que se relacionan en el Anexo 8 del Pliego de Condiciones. Este listado de municipios también se puede consultar en la web [www.comprahabitatge.gva.es](http://www.comprahabitatge.gva.es). No se admitirán ofertas que contengan viviendas ubicadas en municipios que no figuren en esta relación.

### Requisitos de las viviendas

- Han de tener al menos salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño y cumplir con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad según la normativa vigente.
- Deben reunir las condiciones óptimas o adecuadas para ser ocupadas inmediatamente después de la formalización de su adquisición, por lo que deben estar libres de enseres y en condiciones higiénicas.
- Deben estar libres de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas.
- Deben disponer de cédula de habitabilidad, licencia de ocupación, certificación energética o el alta de suministros de luz y agua (gas, en su caso).
- Deben estar inscritas en el registro de la propiedad a nombre de la persona o empresa licitadora.

---

<sup>155</sup> <https://alicantepiazza.es/elche-crea-una-oficina-para-atender-solicitudes-de-venta-de-vivienda-a-la-generalitat-para-alquiler-social>

- Deben estar libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el registro de la propiedad.
- Deben estar al corriente de pago de los gastos de comunidad, así como del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Solo se podrán incluir garaje y trastero si van vinculados registralmente a la vivienda (unidad indisociable).
- El edificio deberá tener una antigüedad máxima de 50 años, y para viviendas en altura deberán tener ascensor en uso.

El precio de la adquisición se hará efectivo cuando se firme la escritura pública de compraventa, mediante la entrega de cheque bancario.

*Artículo 94*

## **Hacienda de Bizkaia habilita el modelo para obtener información sobre los alquileres turísticos**<sup>156</sup>

**Europa Press**

**Bilbao. Publicado 13/11/2018 12:01:27CET**

La Hacienda Foral de Bizkaia ha habilitado el modelo para obtener información sobre los alquileres turísticos realizados en 2018. Las plataformas digitales que ejercen de intermediador en el alquiler turístico deberán identificar ante la Hacienda vizcaína a aquellas personas que hayan arrendado viviendas o habitaciones...

La Diputación ha aprobado mediante Decreto Foral la obligación de informar sobre los arrendamientos de viviendas de uso turístico que se han realizado en el territorio histórico de Bizkaia en este ejercicio 2018. Esta obligación corresponde a los intermediarios en los alquileres, sean agencias inmobiliarias o plataformas digitales, que dispondrán de un modelo informativo específico en el que deberán identificar ante la Hacienda Foral a los arrendadores de viviendas turísticas, sean o no los propietarios del inmueble, e informar de las cantidades percibidas por esta actividad.

Según ha informado la Institución foral, los intermediarios en arrendamientos de uso turístico deberán presentar ante la Hacienda Foral este modelo 179 durante el próximo mes de enero, recogiendo toda la información referida al ejercicio 2018.

Entre la información que deberán aportar se encuentran también las fechas de alquiler de la vivienda y la identificación catastral del inmueble alquilado. A estos efectos se entiende por viviendas con fines turísticos apartamentos, estudios, pisos, chalets, villas, construcciones prefabricadas o alojamientos en habitaciones del tipo bed & breakfast, tal y como está contemplado en la Ley 13/2016 de 28 de julio, de Turismo de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

### **Contra el fraude fiscal**

El diputado de Hacienda y Finanzas, José María Iruarrizaga, ha señalado que con la aprobación de esta obligación de informar sobre los arrendamientos turísticos de viviendas, la Hacienda Foral "refuerza el control sobre el fraude fiscal en un sector de actividad en auge, impulsado por el crecimiento del turismo en Bizkaia y por la aparición de plataformas digitales dedicadas a la oferta de alojamientos turísticos en viviendas particulares".

Si bien los arrendadores de estas viviendas están obligados a declarar los rendimientos obtenidos por esta actividad, la Hacienda Foral ha podido comprobar que esto no siempre es así, ya que ha detectado a contribuyentes que, "además de ocultar beneficios a la Hacienda Foral, compiten de manera desleal en el sector del turismo, ya que coloca en desventaja a aquellos que sí cumplen con sus obligaciones tributarias", ha indicado Diputación.

En las actuaciones llevadas a cabo para asegurar la correcta tributación de esta actividad la Hacienda Foral ha identificado a 110 contribuyentes con rentas no declaradas procedentes presuntamente del alquiler de viviendas turísticas. De ellos, se han finalizado 45 regularizaciones por un importe de 66.251 euros correspondientes a los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

---

<sup>156</sup> <https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/espana-verde/noticia-hacienda-bizkaia-habilita-modelo-obtener-informacion-alquileres-turisticos-20181113120127.html>

### **Tratamiento fiscal**

Según la normativa foral, los beneficios obtenidos por el arrendamiento de inmuebles están sometidos a tributación, si bien el tipo de gravamen que se les aplica varía en función de los ingresos del contribuyente si se trata de una persona física o del tipo de empresa si se trata de una persona jurídica.

En el caso de los particulares, los rendimientos netos obtenidos del arrendamiento turístico de inmuebles están sujetos a tributación en el IRPF, aplicándoseles el tipo de gravamen correspondiente a su base liquidable general.

El rendimiento neto se calcula descontando de los importes percibidos aquellos gastos necesarios para la actividad, incluyendo el importe de los intereses de los préstamos para adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes. Así mismo se podrá computar como gasto el importe del deterioro sufrido por el uso o el transcurso del tiempo en los bienes. En cualquier caso, para un inmueble nunca podrá producirse un rendimiento neto negativo.

Del mismo modo, para los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades formarán parte del resultado contable los importes percibidos del arrendatario, pudiendo deducir los gastos necesarios para la obtención del inmueble y los gastos por el deterioro. En este caso, el tipo de gravamen aplicable será el que corresponda al tipo de entidad de que se trate el contribuyente.

