



2022
2023

Situación de
la vivienda
en Andalucía



RESUMEN DE PRENSA

Principales conclusiones del informe

- Nº de viviendas total y porcentaje de viviendas por habitante

Nº Viviendas total en Andalucía en 2022 ha sido 4.476.308 con un incremento de 16.289 que supone un incremento de 0,36% del parque de vivienda; las provincias donde más se ha incrementado el número de viviendas han sido Sevilla (0,46%) y Málaga (0,55%)

Sin embargo **el nº de viviendas por 100.000 habitantes se ha reducido un poco hasta las 526,36**. Las provincias con más viviendas por 100.000 habitantes son Granada y Jaén, mientras que las que tienen menos son Cádiz (507,45) y Sevilla (470,5).

- Distribución de la vivienda

Lo más destacable es el Stock de vivienda nueva en 2022 es de 444.588, se ha reducido en un 6,14% que son 59.975 viviendas menos; esto supone que el Stock de vivienda nueva se queda en el 13,49% del Stock total de vivienda, y **solo supone el 1,33% del parque de vivienda andaluz** (muy insuficiente para las necesidades de la población). Hay que destacar la reducción de vivienda nueva que se produce en las Provincias de Huelva (64,86 %) y Málaga (46,05%). Hay una ligera subida en Córdoba (1,28%) y Sevilla (1,93%)

Vivienda turística hay que destacar el importante número de viviendas destinadas a este fin en Andalucía que ascienden a 105.927, **destacando la provincia de Málaga con 60.620**, seguida de Cádiz con 15.705, Sevilla 9.108 y Almería con 8.963. (Supone 2,36% del total del parque)

Viviendas vacías (13,7%) y donde se concentran (Málaga y Sevilla) según los últimos datos de 2021 en Andalucía hay 641.437 viviendas vacías que representan el 13,7% del total, destacando las provincias de Jaén y Almería con más del 16%, seguidas de Granada y Málaga con más del 15%. Hay que señalar que el mayor porcentaje de viviendas vacías se produce en las zonas rurales, en las capitales de provincia se reduce drásticamente el número de viviendas vacías especialmente en Cádiz (5%)

- Problemas para el acceso a la vivienda

Señalar que se incrementan las dificultades de acceso a la vivienda entre las causas hay que señalar. Sobre la compra de vivienda hay que destacar dos factores:

Precio de la vivienda:

- **Incremento medio anual del precio de la vivienda en 2022:** nueva (se incrementa 14 puntos); la de segunda mano (10,8 puntos). El incremento medio del precio de la vivienda en Andalucía que en año 2022 **subió 1'5 puntos más** que la media del Estado.
- **Se confirma la situación en el primer y el segundo trimestre** de 2023 con un encarecimiento del 2,7% provocado por la vivienda de segunda mano con un incremento del 3,2%, la nueva que subió el 0,4%. Esta subida es un 2,2% superior a la media nacional.
- **El problema es muy grave ya que en el segundo trimestre la subida fue del 4,5% respecto al mismo trimestre de 2022. Un aumento donde la que más crece es la vivienda nueva 5,9%, aunque la segunda mano no se queda atrás con el 4,1%.**

Precio de las hipotecas

- **Incremento del precio de las hipotecas.** En 2022 crece un 7.5% que supone una media de 548,8€/mes. Situación que empeora en el primer trimestre de 2023 subiendo hasta el 9,2% y 580,9 €/mes y en el segundo trimestre sube a 603,2€, un 3,85 más, con una subida acumulada del 13,3%, muy por encima del IPC.
- Esta situación es consecuencia de las subidas de los tipos de interés que se transmiten a los préstamos hipotecarios. Tipo de interés fijo en el Julio está en el 3,49 y el variable en 2,95%. Los bancos están dando una vuelta de tuerca ya dificultando el acceso a los préstamos con interés fijo.
- Consecuencia de esta situación en el primer semestre de 2023 se firmaron 41.891 Hipotecas sobre viviendas que supone una caída del 8,1% con respecto al primer semestre de 2022. Esta caída es más pronunciada en el segundo trimestre es decir que hay una tendencia a la baja en la suscripción de hipotecas, y por tanto de la compra de vivienda.

Situación de los alquileres

- En lo respecta a los alquileres la situación no es mejor, ya que la subida media de los precios en 2022, según los portales de vivienda, está entre el 7,2 y el 8%, con un precio medio 9,4€/m² . Aunque en Málaga se incrementó el 21% y precio por superficie está en 12,1€/m². Durante el primer semestre de 2023 siguen subiendo con un incremento del 4,96%, pero hay provincias como Cádiz o Málaga son las que más crecen (19,47% y 28,08%).
- El salario es la principal renta para acceder a una vivienda, pero hay que señalar que el salario medio en 2021 en Andalucía fue de 1455,7€/mes que es un 18,8% (menos que la media de España 337,3€/mes menos), pero con un incremento con respecto al año anterior. Sin embargo los salarios no son escasos para acceder con holgura a la vivienda.
- Sin embargo los salarios son escasos para acceder con holgura a la vivienda, ya que el porcentaje medio de salario necesario para acceder la vivienda en 2022 está en el 35,1%, con un importante sesgo de género porque las mujeres tienen que dedicar el 40% del salario y lo hombres el 31,7%.
- En conclusión a pesar de la importante mejora de los salarios en Andalucía, principalmente por la subida del SMI, no son suficientes para mejorar el acceso a la vivienda de la mayoría de la población y muy especialmente de las familias trabajadoras.

Analizamos la situación en Andalucía de la Vivienda Social y la demanda de vivienda social

- El parque público de vivienda social de la Junta de Andalucía gestionado por AVRA es de 74.957 viviendas en 315 municipios, de ellas 49.211 en alquiler y 25.745 en compraventa con pago aplazado. Totalmente insuficiente.
- Señalar que no hay un registro de vivienda social en Andalucía por lo que no se conoce el número total de viviendas sociales, que incluya las de la Junta más las de las Corporaciones Locales.
- El registro Municipal de demandantes de vivienda de Protección Oficial actualmente es de 67.346 personas, las provincias con mayor número de personas registradas son Sevilla (32,9%), Cádiz (31,5%) y Málaga (27,8%). La opción más demandada es el alquiler con opción a compra (40,15%).
- Las características de las personas demandantes

- Por edades los demandantes de vivienda, la mayoría (50,49%) están entre 35 y 50 años, en segundo lugar los menores de 35 años (28,79%),
 - Por renta las inscripciones se concentran en demandantes con bajos ingresos, estando el 64'65% por debajo o igual de un IPREM familiar.
- La compra-venta de vivienda protegida en 2022 fue de 11.276 que solo representan el 8% del total de la compra-venta, debido a la falta de este tipo de vivienda.
 - Señalar que la Junta de Andalucía lleva 4 años sin calificar ninguna vivienda como protegida, la media anual anterior a este periodo era de unas 9000. Esto significa que la política del Gobierno andaluz es reducir las viviendas de Protección Oficial.
 - Actualmente la principal iniciativa de construcción de vivienda social viene financiada por el Gobierno del Estado con unas 6343 que ya están comprometidas.
 - En definitiva la perspectiva de las políticas de la Junta de Andalucía para solucionar el problema de vivienda es muy insuficiente y en su mayoría proviene de iniciativas del Estado.

- Hacemos un análisis también de la situación de los Jóvenes

- El salario medio de una persona joven en Andalucía entre los 18 y 25 años está en 7.123€ (media mensual de 610€) lo cual muestra la poca estabilidad en el empleo en estos tramos de edad, haciendo imposible la opción de emancipación en estas edades.
- Por otro lado, entre las personas jóvenes de 26 a 35 años el salario medio anual se ha situado en los 15.078€ (1.292€ mensuales) mostrando una mayor estabilidad en el empleo, siendo aun así este un salario que dificulta tanto la adquisición de una vivienda como el alquiler.
- En dichas edades la cuota hipotecaria supondría de media en 2021 el 43'5% del salario, una cuota que ha sufrido un importante incremento durante 2022 por el alza de los tipos de interés.
- En cuanto a las diferentes provincias andaluzas, son en Huelva y Jaén donde hay una mayor dificultad para acceder a la vivienda, con una cuota hipotecaria que supondría un 49% y 46'3% del salario respectivamente.
- Una situación similar encontramos si se opta por el alquiler de vivienda, en Andalucía una persona entre 26 y 35 años destina de media al alquiler de una vivienda de 60'5 metros cuadrados el 53'1% de su salario. Son las capitales de Cádiz, Málaga y Sevilla donde hay mayor dificultad para acceder al alquiler.
- La elevación de los precios de alquiler está haciendo que cada vez predomine más la opción de compartir piso entre la gente joven, aunque también está

Experimentando un encarecido en los últimos años. Según distintos portales de vivienda, en 2021 compartir piso costaba de media 280€ mensuales en Andalucía, un precio que se ha incrementado hasta los 327€ en 2022, aumentando en un 16'8%. En Sevilla, el precio medio de alquilar un piso compartido asciende hasta los 358€ mensuales, aumentando un 19% respecto a 2021.

- La tasa de emancipación de las jóvenes y los jóvenes de 16 a 34 años ha caído en picado años en los últimos 15 años.
- Mediante la Orden de 7 Orden de 26 de octubre de 2022, se convoca las ayudas para el bono alquiler joven en Andalucía. Si bien dicha convocatoria establecía un periodo de solicitudes de 4 meses (14 de noviembre a 14 de febrero), el plazo se cerró anticipadamente al superarse en el mismo mes de noviembre las 14.000 solicitudes que contemplaba.
- Este programa solo cuenta con financiación estatal, el Ejecutivo andaluz no ha querido implementar este programa con financiación autonómica, reduciéndose el número jóvenes beneficiarios. Dotado con 68 millones de euros(financiación estatal) concede ayudas de 250 €/mes para el alquiler de personas entre 18 y 35 años durante un periodo de dos años, si bien al finalizar el año la tasa de resolución en Andalucía ha sido nula, sin que se hubiese llevado a cabo el pago de ningún expediente con la consiguiente afectación sobre las posibilidades de emancipación de los jóvenes en Andalucía, cuya tasa, como ya se ha señalado, se encontró muy alejada de la media de la UE (32,10%), según datos de Eurostat.

En resumen

- El acceso a la vivienda ha empeorado por la subida del precio del alquiler y de compra muy por encima de los salarios, a pesar de la mejora de estos. El porcentaje medio de salario dedicado a Vivienda es alto. Esto afecta a la mayoría de la población, con mayor incidencia, si cabe, en las familias trabajadoras, las personas jóvenes y las mujeres, pero afecta a todos los tramos de edad con porcentajes muy altos incluso en viviendas de tamaño pequeño.
- No hay suficientes viviendas sociales y asequibles en Andalucía para la demanda. La Junta de Andalucía lleva 4 años sin calificar ninguna vivienda protegida. No existe un parque de vivienda social suficiente ni adecuado que sirva para proteger a la población frente al encarecimiento de la vivienda. La Junta de Andalucía no tiene una política de construcción de vivienda social y protegida, la mayoría de las iniciativas de vivienda social proceden de los programas financiados por el Estado con fondos propios o de la UE, es decir a instancia del Estado.

- Las personas demandantes de vivienda protegida en su mayoría son personas menores de 50 años lo que indica que el acceso a una vivienda digna y adecuada es un problema muy general y transversal para la mayoría de la población andaluza que se va agravando con el tiempo. Por lo que es urgente tomar medidas.
- No hay una política de apoyo estable para dar ayudas al alquiler o para pagar las cuotas hipotecarias u otras políticas para rebajar los precios. De hecho la Junta de Andalucía tiene bloqueado el Bono Joven de ayudas al alquiler que financia el Estado.
- El incremento de los intereses y de las cuotas hipotecarias está provocando no solo que suban los precios de las viviendas, sino que se estén reduciendo el número de hipotecas registradas y por tanto la compra de viviendas. La previsión es que los tipos de interés no bajen en el corto y medio plazo, es más es posible que puedan seguir subiendo. Por lo que la compra de vivienda se dificulta de forma notable para las personas y familias de rentas medias y bajas.

Por ello desde CCOO proponemos que de forma urgente se pongan en marcha, al menos las siguientes medidas

- Desbloquear el Bono joven y sacar la nueva convocatoria para 2024.
- Establecer topes al alquiler de viviendas y limitar las viviendas para alquiler turístico, especialmente en las zonas tensionadas de los municipios.
- Establecer un “Plan de vivienda protegida y refuerzo de la vivienda social” donde se incluya entre otros:
 - 1.- Línea estable de ayudas directas para la vivienda destinado a al pago del alquiler y de las cuotas hipotecas en función de la renta para personas y unidades familiares con medios y bajos recursos económicos, o sin ingresos (situaciones de pobreza extrema y exclusión económica). Para que el esfuerzo se ajuste a lo que establece la Ley de la Vivienda de Andalucía de 1/3 en el caso de la propiedad y de ¼ para el alquiler.
 - 2.- Ampliación del parque público de vivienda social para ello los **presupuestos de la Junta de Andalucía tienen que garantizar a partir de 2024 y a medio plazo una inversión anual del 1% del PIB**, hasta llegar al 20% de la vivienda total, al menos en las zonas tensionadas. Actualmente la vivienda social de la Junta no llega al ni al 1,7% del total de viviendas, es decir está todo por hacer.
 - 3.- Crear un registro de viviendas sociales públicas que incluya las de todas las públicas ya sean del Estado, de la Junta de Andalucía o de las Entidades Locales, un registro que incluya la situación de ocupación de las viviendas y su estado de conservación, los

gestores de las viviendas; así como otros datos referidos a rentas y características de las personas o unidades familiares beneficiarias.

Sin olvidar que sigue siendo necesario tomar medidas contra los desahucios, paralizándolos en el caso de las familias más vulnerables y estableciendo la obligación de ofrecer alquiler social en el caso de bancos y grandes propietarios y realojo por la administración en casos de pequeño propietario.

4.- Exigimos al Gobierno andaluz que convoque la mesa que debe:

a) Negociar la nueva ley de vivienda que se comprometió en el Pacto Social y Económico por Andalucía que firmamos en marzo

b) Ponga en marcha los programas específicos:

- Ayudas alquiler de viviendas
- Mujeres víctimas violencia de género
- Evitar desahucios y lanzamientos
- Programas de accesibilidad

c) Active la regeneración de las barriadas y las zonas de infraviviendas

d) Son necesarias rehabilitación de edificios y vivienda dentro del plan Eco-vivienda 2022-2026.

e) Impulse y se incremente el parque de vivienda protegida

f) Que se establezca el sistema de ayudas para garantizar a las familias el esfuerzo máximo de rentas en el pago de su vivienda, y que este no supere el 1/3 de su salario cuando sea propiedad y el ¼ cuando sea alquiler.

g) Control de precios y transparencia en los recursos públicos.