



ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO (DOCUMENTO I - JULIO 2024)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DEL MUNICIPIO DE FUENGIROLA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



ÍNDICE DE DOCUMENTO I

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL.....5

1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS 6

1.1 CONTENIDO 6

1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO..... 7

1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN 7

1.2 TRAMITACIÓN 8

2 EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE FUENGIROLA..... 9

2.1 INTRODUCCIÓN 9

2.2 MARCO NORMATIVO 9

2.3 LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA..... 10

2.4 HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN 10

2.4.1 ENCUESTA ONLINE ABIERTA 10

2.4.2 MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS 20

2.4.3 EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS 21

2.4.4 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN 21

3 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS..... 22

3.1 INTRODUCCIÓN 22

3.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS..... 22

3.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN 22

4 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS..... 24

4.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL 25

Dirección de los trabajos

Ayuntamiento de Fuengirola

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Fuengirola, julio de 2024

4.2	CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO	26
4.3	CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL.....	27
5	DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA.....	28
5.1	ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN	28
5.2	SECCIONADO CENSAL Y ÁREAS ESTADÍSTICAS	28
B.	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	30
6	SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN	31
6.1	EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL	33
6.2	POBLACIÓN, HOGARES Y DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y EDAD EN ÁREAS ESTADÍSTICAS	34
6.3	SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE	36
6.3.1	INDICADORES DEMOGRÁFICOS	36
6.3.2	INDICADORES DE PENSIONES	37
6.3.3	INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	38
6.3.4	INDICADORES DE HOGARES.....	39
6.4	CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES.....	41
6.5	PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES	43
6.6	INTERVENCIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES	43
6.7	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	45
6.8	DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	47
7	SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	49
7.1	CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	49
7.1.1	DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA.....	49

7.1.2	OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	53
7.2	EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS.....	55
7.2.1	USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL.....	55
7.2.2	RÉGIMEN DE TENENCIA: ACCESO EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER	56
7.2.3	SOBRE LA TITULARIDAD	58
7.3	SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL	60
7.3.1	LA DESHABITACIÓN	60
7.3.2	LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO	61
7.3.3	LA INFRAVIVIENDA	63
7.4	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE	64
7.4.1	CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA	64
7.4.2	CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN FUENGIROLA ...	64
7.4.3	TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO	65
7.4.4	TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA	65
7.4.5	MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL	66
8	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS	71
8.1	PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	71
8.2	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	71
9	CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO.....	73
9.1	ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO	73
9.2	POBLACIÓN Y HOGARES	73
9.3	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES	73
9.4	ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	73
9.5	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	74
9.6	DISTRIBUCIÓN DEL USO DEL PARQUE RESIDENCIAL Y RÉGIMEN DE TENENCIA.	74
9.7	TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	74
9.8	SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL.....	74



9.9	DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO	74
9.10	DISPONIBILIDAD DE RECURSOS.....	75
10	ANÁLISIS DAFO	76
10.1	DEBILIDADES	77
10.2	FORTALEZAS.....	77
10.3	AMENAZAS.....	77
10.4	OPORTUNIDADES	77
C.	ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS.....	78
11	POBLACIÓN Y HOGARES.....	78
12	PARQUE RESIDENCIAL	78



A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL



1 MARCO NORMATIVO DEL PMVS

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.

Por otro lado, la Ley 1/2010 establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Artículo 7.4 del plan de vivienda autonómico vigente establece que, mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo. En dicha orden, y respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

De lo establecido en el Plan Vive en Andalucía se desprende que los Ayuntamientos deben redactar sus Planes, revisarlos o realizar las adaptaciones puntuales del mismo para adecuarlos al Plan Autonómico, y todo ello en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma que, como ya hemos visto, se produjo el 4 de julio de 2020.

En cuanto a la incidencia de la legislación urbanística y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece con carácter general que el planeamiento urbanístico, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Siendo en las actuaciones

de reforma interior, dicha reserva como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, estableciendo un porcentaje de reserva inferior o eximirlo para determinados municipios. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

La Ley de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Deberán tenerse en cuenta aquellos aspectos que se deriven de la aplicación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

También serán de aplicación aquellas cuestiones que puedan derivarse de la Ley estatal 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

1.1 CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS, debe ser conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, así como en el Plan Autonómico, que establece que el Plan Municipal, en todo caso, incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

La estructura de contenido del PMVS es la que se describe a continuación:

1.1.1 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL

- MARCO NORMATIVO
- COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS
- FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS
- DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
- SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
- ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES
- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO
- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

- MAPAS DE ANÁLISIS DE POBLACIÓN Y HOGARES
- MAPAS DE ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

1.1.2 DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

D. MARCO OPERATIVO

- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA
- OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030
- OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
- OBJETIVOS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA
- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA
- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GUÍA-MODELO JUNTA DE ANDALUCÍA
- OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN

E. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS

- OG 1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
- OG 2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
- OG 3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

F. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS

- RELACIÓN DE PROGRAMAS
- ALINEACIÓN OBJETIVOS Y PROGRAMAS

G. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

H. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- DESARROLLO
- INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS
- GENERACIÓN DE NUEVOS INDICADORES



1.2 TRAMITACIÓN

Respecto al procedimiento para la aprobación del PMVS, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda, no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Igualmente, el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el órgano competente ni el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá a la Alcaldía. Por tanto, dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local, o incluso ser aprobado mediante acuerdo del Pleno.

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de participación pública, entendemos que el procedimiento para su aprobación que mejor se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, u otro similar, siempre que cuente con un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan.

Como conclusión, el procedimiento para la aprobación de un plan municipal de vivienda tendría, en consecuencia, la siguiente tramitación:

- Acuerdo Inicial del documento que se redacte. (Alcaldía u órgano en quien delegue).
- Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones. (Alcaldía u órgano en quien delegue)

Este procedimiento, u otro similar que incluya un trámite de información pública y alegaciones, es el que entendemos de aplicación tanto a la tramitación para la aprobación como a la revisión de los planes municipales de vivienda.

2 EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE FUENGIROLA

2.1 INTRODUCCIÓN

Ningún proceso participativo es igual a otro, al intervenir múltiples factores en cada uno de ellos que los configuran como procesos únicos y exclusivos de forma que difícilmente serán exportables las experiencias existentes. Ello no quita que deban tenerse en cuenta dichas experiencias, ya que pueden aportar recursos y puntos de vista, así como suponer un test de aquellas cuestiones o herramientas que resultan más útiles respecto a otras que, por el contrario, son más irrelevantes.

Entendemos que para que un proceso se pueda mantener, y tenga utilidad para todos los sujetos intervinientes, el mismo debe basarse en cierto protagonismo colectivo, es decir, que las personas llamadas a participar sientan y compruebe que sus iniciativas, al menos en cierto grado, son tenidas en cuenta por el conjunto del proceso.

Un mayor compromiso social mejora la eficiencia de los instrumentos de planificación, al favorecer el cumplimiento de sus objetivos y vincular en la toma de decisiones a la población que posteriormente se verá afectada por ellas. Y así, aquellos planes que cuentan con la participación activa de la sociedad, son capaces de fomentar acuerdos para que sus diagnósticos, objetivos, estrategias y acciones sean comprendidos e incluso compartidos por la población a la que, en última instancia, se pretende beneficiar. La participación aumenta asimismo la capacidad de los planes para identificar problemas, y proponer soluciones eficaces

Tal y como ya hemos apuntado, se tratan de dos tipos de acciones, las de comunicación y las de participación ciudadana, aunque para poder llegar a una participación, lógicamente tiene que haber un conocimiento y por tanto tiene que haber existido una difusión. No obstante, la difusión asociada a la participación suele estar basada en la generación de documentos y datos a los que se tiene acceso en el marco de acciones preconcebidas y organizadas estrictamente con esa finalidad, existiendo por otro lado acciones puras y simplemente de difusión, es decir que la ciudadanía tenga conocimiento de que se está elaborando el PMVS de la ciudad, así como que significa o que contenido tiene dicho documento.

2.2 MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce en nuestro ordenamiento jurídico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS- estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos, y regulando en su artículo 13 que dichos Planes deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, PVA, establece en su artículo 6.3 que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el plan autonómico, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo.

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030 establece en su artículo 4 e) como uno de sus principios rectores el de participación, consignándolo en los siguientes términos:

e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

2.3 LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tanto la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda, como el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030, establece cuales son los agentes respecto de los que debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en las últimas dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este modelo de participación encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión, emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc..

Según se recoge en la guía metodológica editada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no.

Y en segundo lugar el de la ciudadanía organizada. Dentro de los organizados tendremos a: el tejido asociativo (asociaciones vecinales, colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...) agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras, asociaciones de consumidores y usuarios y universidades.

En tercer lugar, debemos incluir también el de las administraciones implicadas o con competencias en cuestiones relacionadas con el Plan de Vivienda, las cuales deberán contar también con sus cauces propios o específicos de participación.

2.4 HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

En el presente epígrafe se recogen, a modo indicativo, una serie de herramientas que, se podrán poner en marcha durante el proceso de aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y que dependerán en todo caso del alcance y del enfoque, que por parte del Ayuntamiento se le quiera dar a este proceso. Estas herramientas u otras que pueden definirse con posterioridad no son en un fin en si mismo, por lo que deberá llevarse a cabo su adecuación y adaptación a las circunstancias concretas.

No podemos perder de vista que la participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, sino que es un complemento que facilita los procesos decisivos, haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes, pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

Este es el objetivo de las herramientas y mecanismos de participación ciudadana que se enumeran y describen, con carácter indicativo, a continuación.

2.4.1 ENCUESTA ONLINE ABIERTA

La Encuesta Online Abierta (EOA) es un tipo de acción dirigida a la ciudadanía en general y funciona tanto como una acción de difusión como de participación.

Este tipo de acción participativa se encuadra en las investigaciones de tipo cuantitativo, al utilizar la encuesta como herramienta fundamental de recogida, análisis y presentación de datos y lo hacen valiéndose de cifras y porcentajes, estadísticas, etc., resultando de gran utilidad a la hora de conocer aspectos 'contables' de la realidad y recoger las respuestas de las personas a ciertas preguntas para después poder operar con ellas.

Se propone la presente encuesta sobre demanda y necesidades de vivienda con el objetivo de conocer el estado de la demanda potencial y necesidades de vivienda en la actualidad, de igual manera podría realizarse a lo largo del proceso de evaluación y seguimiento de la ejecución del PMVS, así como de forma periódica y de este modo poder evaluar la futura evolución de las cuestiones planteadas. Con este procedimiento es posible generar una fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política local de vivienda, en función del número de encuestas que finalmente se formalicen.

La encuesta es una técnica de recolección de datos que consta de una serie de preguntas estandarizadas hechas a una muestra representativa de la población de la que buscamos obtener información. Es una técnica útil para la obtención de indicadores representativos de la satisfacción y necesidades de los sujetos encuestados.

Este método se caracteriza principalmente por ser económico y susceptible de obtener un alto índice de respuesta y mayores indicadores que si se realiza presencialmente, aunque presenta también el inconveniente de no dirigirse a una muestra previamente seleccionada, sino que responderá a aquellos vecinos o vecinas de la ciudad que voluntariamente accedan a rellenarla.

En función de los objetivos perseguidos se realizará una encuesta de tipo analítico, dado que se pretende evaluar para poder encontrar las mejores soluciones, frente a las descriptivas que pretenden únicamente documentar el problema.

En relación al tipo de cuestiones planteadas se propone la respuesta cerrada, donde los encuestados deberán elegir alguna de las posibles opciones ya que su principal ventaja es que son más eficaces al objeto de cuantificar.

Esta operación se propone que aborde de forma específica los siguientes contenidos:

- Cuantificación de la demanda y necesidades de vivienda según tipo (primer acceso, cambio y rehabilitación).
- Características socio-residenciales que motivan dicha necesidad.
- Características de las viviendas necesitadas.
- Capacidad económica de las personas necesitadas de vivienda.
- Percepción de la situación del mercado inmobiliario y de la política de vivienda.

Hay que señalar que la encuesta que se propone tiene una doble intención, de un lado recabar información del titular de la vivienda (persona propietaria o inquilino) y también de aquellas personas que conviven en la unidad familiar del mencionado titular pero que tienen necesidades de emancipación.

Respecto del titular, también nos interesa saber cuáles son las necesidades del mismo (cambio de vivienda o rehabilitación) por lo que en función de las respuestas que el encuestado vaya dando la encuesta irá redirigiendo hacia unas preguntas u otras.

La encuesta que se ha llevado a cabo se activó el día 19 de febrero de 2024, publicándose su apertura en los canales oficiales del Ayuntamiento.



El Ayuntamiento de Fuengirola inicia un proceso de participación pública para aportar sugerencias al Plan Municipal de Acceso a la Vivienda



Los fuengiroleños podrán aportar sus propuestas mediante [una encuesta online](#), en la página web y en las redes sociales del Consistorio, hasta el próximo 27 de abril. El equipo redactor ha iniciado el trabajo para preparar un primer documento, en el que se tendrán en cuenta las proposiciones que recojan de los participantes en el cuestionario

22/2/2024 – El Ayuntamiento de Fuengirola ha iniciado un proceso de participación pública para aportar sugerencias al Plan Municipal de Acceso a la Vivienda, tal y como ha anunciado hoy la concejala del ramo, Rocío Arriaga. Se trata de uno de los ejes de la primera fase de elaboración de este documento con el que el Consistorio quiere determinar las necesidades de este bien fundamental en la localidad, así como concretar los perfiles de los demandantes y sus verdaderas necesidades.



Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Fuengirola

CUESTIONARIO SOBRE DEMANDA Y OTRAS NECESIDADES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA EN FUENGIROLA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Muchas gracias por tu colaboración.

[Seguir recopilando respuestas \(solo los editores de formularios pueden ver este enlace\).](#)

Hasta el día 15 de junio de 2024, fecha hasta la que ha estado el formulario abierto, han participado en la encuesta un total de 141 personas. Las preguntas se agruparon en seis secciones diferenciadas con acceso conducido desde las respuestas iniciales:

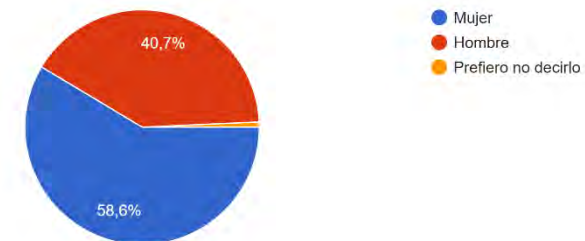
- Información de la persona
- Información del hogar
- Tipo de necesidad
- Reforma de vivienda
- Cambio de vivienda
- Emancipación

Los principales resultados obtenidos hasta la fecha arriba referida se adjuntan a continuación.

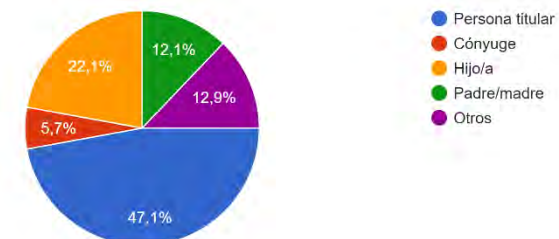
2.4.1.1 INFORMACIÓN DE LA PERSONA

A través de este apartado se establece un perfil de las personas participantes en la encuesta. Se trata, en su mayoría, de mujeres (59%) en casi un tercio superior a la de hombres (41%); personas titulares del derecho de uso del hogar (57%); empadronadas y residentes en el municipio (96%), mayoritariamente, en el Centro (18%) aunque con la participación muy repartida por todo el territorio municipal. El perfil mayoritario es, igualmente, de nacionalidad española (87%), con estudios universitarios (45%), trabajador/a por cuenta ajena (63%), de entre 18-35 años (45%) y no inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda protegida (78%).

Sexo
140 respuestas



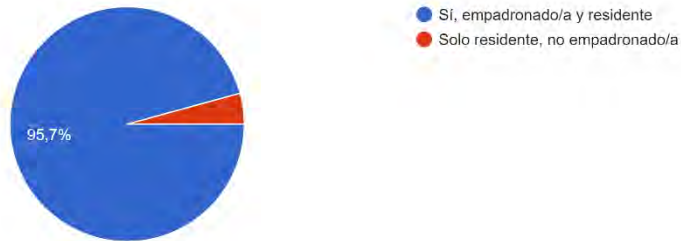
Indique cuál es su relación con la persona titular del derecho de uso del hogar
140 respuestas





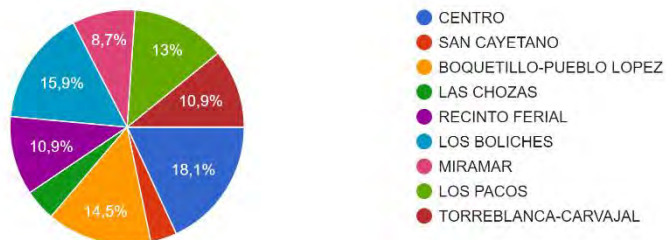
¿Está empadronado/a o reside en el término municipal de Fuengirola?

141 respuestas



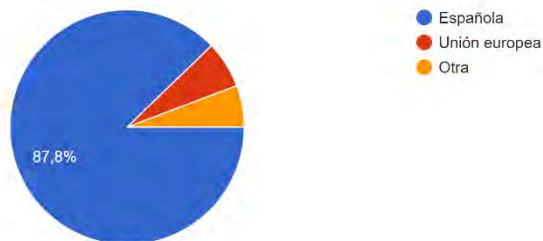
¿Dónde? (seleccionar barrio bajo el mapa llave)

138 respuestas



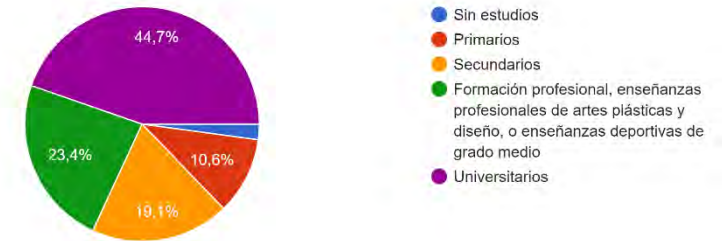
¿De qué nacionalidad dispone?

139 respuestas



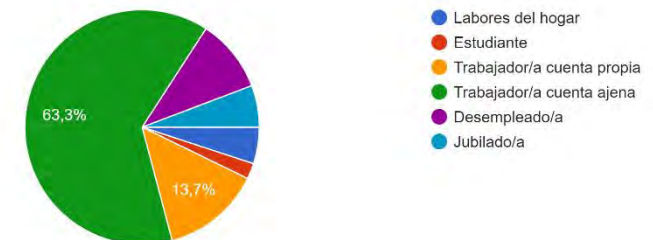
Nivel de estudios terminados

141 respuestas



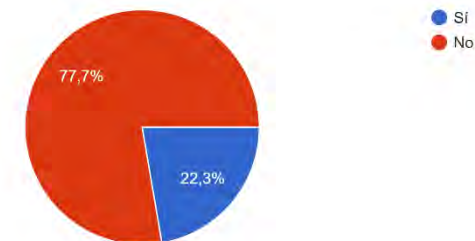
Situación laboral

139 respuestas



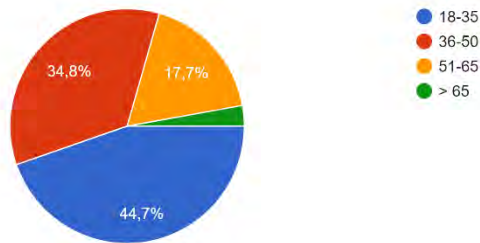
¿Está inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda protegida?

139 respuestas



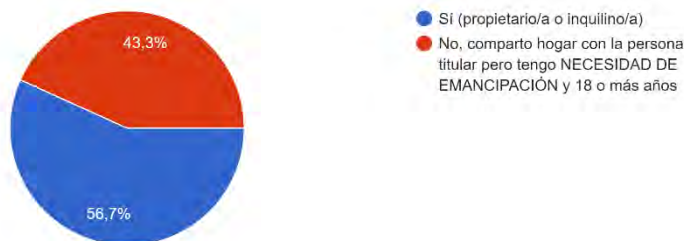
¿Qué edad tiene?

141 respuestas



¿Es usted TITULAR DEL DERECHO DE USO (de propiedad, de alquiler u otros) de la vivienda?

141 respuestas



2.4.1.2 INFORMACIÓN DEL HOGAR

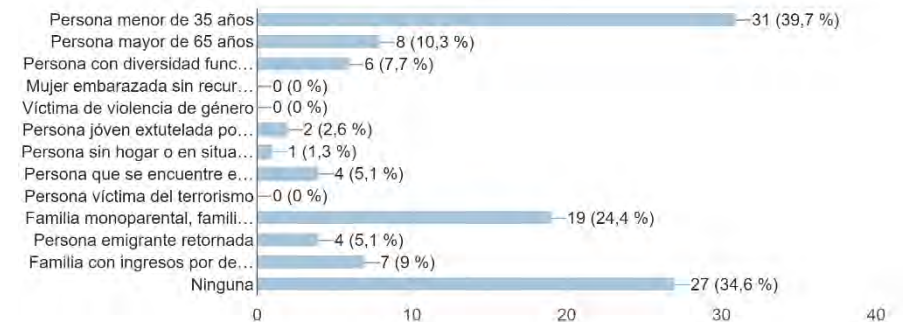
De esta sección, destaca que la mayoría de las personas encuestadas no se corresponde con ningún grupo de especial protección del plan VIVE (35% de las personas encuestadas), si bien destaca, en segundo lugar, el 40% de personas menores de 35 años, el 10% mayor de 65 y el 24% de personas que se identifican como familias monoparentales, numerosas o como unidades familiares con menores a su cargo.

En la mayoría de los casos las personas encuestadas conviven con su pareja e hijos (44%) en viviendas mayoritariamente no protegidas (89%), en régimen de alquiler (67%), y destinando como gasto a vivienda entre 600-800€ mensuales cuando el 60% de las personas ingresan menos de 1800€ al mes.

En general, las personas encuestadas están bastante satisfechas con su vivienda, lo que sucede en el 60% de las ocasiones (entre mucho y bastante).

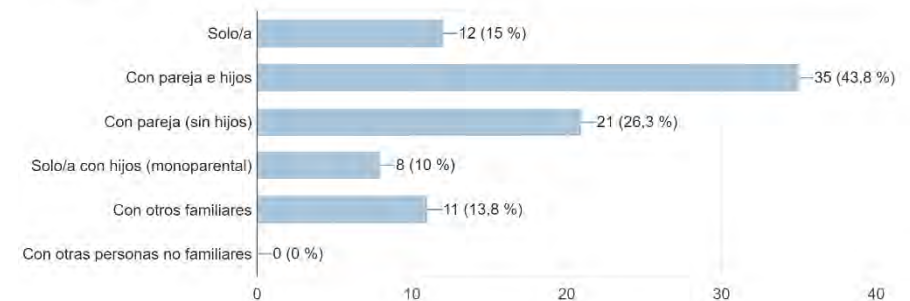
¿Se registra alguna de estas circunstancias en su hogar (grupos de especial protección del plan VIVE)? (es posible seleccionar más de una opción)

78 respuestas



¿Con quién convive actualmente en su vivienda habitual? (es posible más de una respuesta)

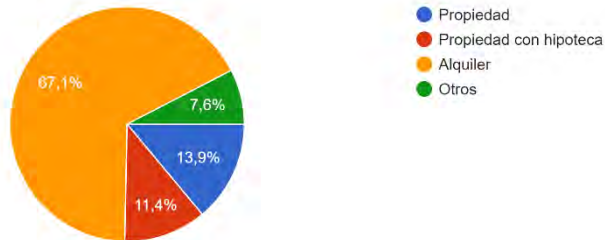
80 respuestas





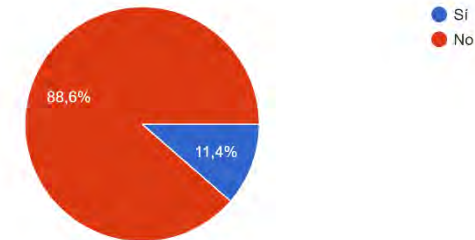
¿Cuál es el régimen de tenencia de su vivienda habitual?

79 respuestas



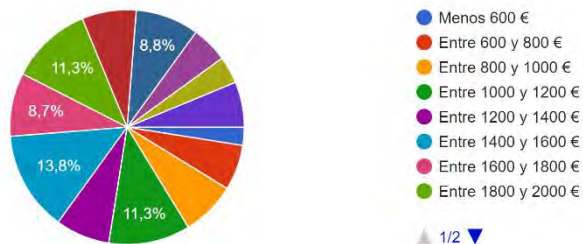
¿Se trata de una vivienda protegida?

79 respuestas



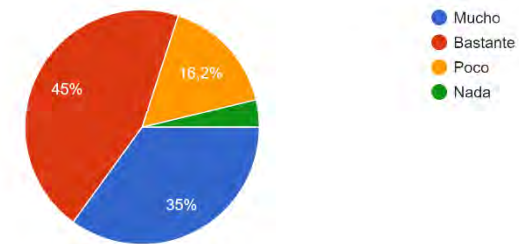
¿Cuáles son los ingresos netos mensuales de su unidad familiar?

80 respuestas



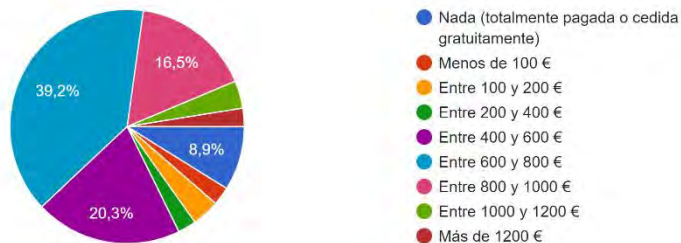
En términos generales, ¿está satisfecho/a con el entorno/barrio de su vivienda habitual?

80 respuestas



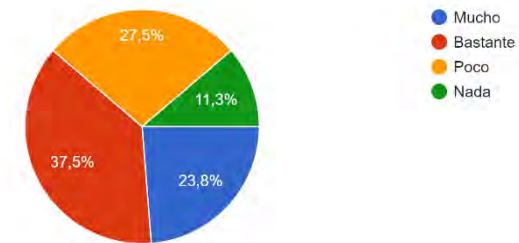
De estos ingresos ¿cuánto destina a gasto en vivienda habitual (hipoteca o alquiler)?

79 respuestas



En términos generales, ¿se adecúa a sus necesidades actuales su vivienda habitual?

80 respuestas

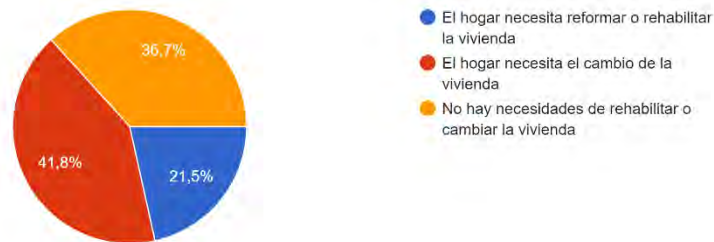


2.4.1.3 TIPO DE NECESIDAD

Solamente un tercio de las personas encuestadas (37%) afirma que no hay necesidad de rehabilitar o cambiar su vivienda. El resto se reparte entre las que manifiestan que el hogar necesita reformar o rehabilitar (21%) y la mayoría de ellas que trasladan que requieren el cambio de vivienda (42%).

¿Qué necesidad tiene el hogar respecto a reformar, rehabilitar o cambiar la vivienda habitual?

79 respuestas



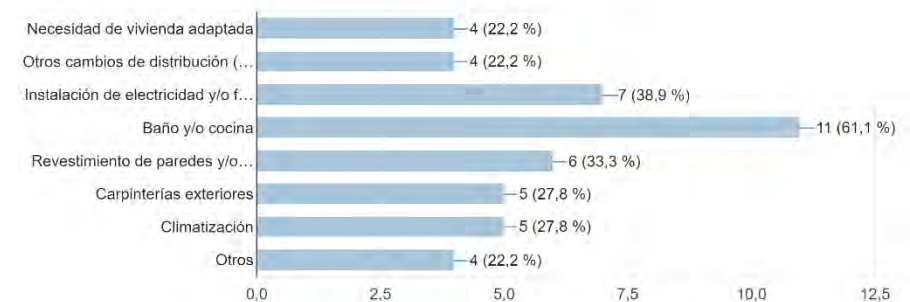
2.4.1.4 REFORMA DE VIVIENDA

El 50% de las personas que demandan reformar su vivienda (el 37% anterior, 18 personas) afirma que es bastante necesario reformar o rehabilitar su vivienda, frente a un 17% que manifiesta que es poco necesario. En línea con lo anterior, para un 39% de las personas encuestadas es poco probable que acometan la rehabilitación de su vivienda en los próximos cinco años, frente a un 22% que afirma que es muy probable.

Un elevado número de personas encuestadas afirma que, dentro de su vivienda, es necesario rehabilitar el baño y/o la cocina (61%). Destaca, en segundo lugar, la electricidad y/o fontanería (cuyo cambio es necesario para el 39% de las personas encuestadas), seguida de el revestimiento de paredes y/o suelos (33%). En lo que respecta a las zonas comunes, un 50% de las personas participantes en la encuesta demandan que es necesario rehabilitar/installar un ascensor y el 31% afirman que es necesario rehabilitar la fachada frente al 25% que manifiesta esa necesidad en la cubierta.

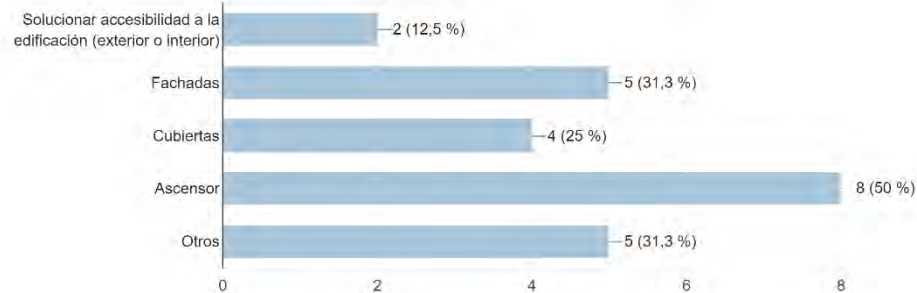
¿Qué elementos necesita rehabilitar de la vivienda? (es posible ninguna respuesta, una o más de una)

18 respuestas



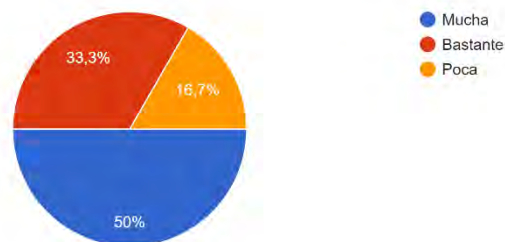
¿Qué elementos comunes del edificio necesita rehabilitar? (es posible ninguna respuesta, una o más de una)

16 respuestas



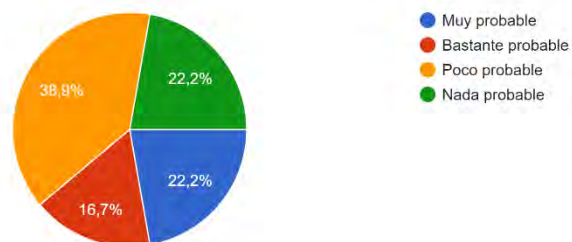
Califique el grado de necesidad de reformar o rehabilitar la vivienda

18 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que rehabilitará la vivienda en los próximos cinco años?

18 respuestas



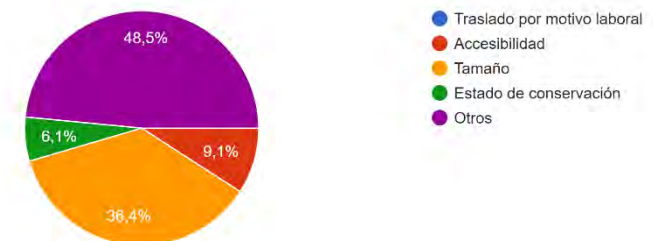
2.4.1.5 CAMBIO DE VIVIENDA

Esta sección ha sido respondida por un máximo de 33 personas, que son las que han afirmado que su vivienda requiere ser cambiada. Dentro de este grupo, un 73% de las personas encuestadas afirma que el cambio de vivienda es muy necesario, siendo para un 44% muy probable que este cambio se produzca dentro de los próximos 5 años.

La mayoría de las personas encuestadas afirma que, de cambiar de vivienda, el principal motivo sería el tamaño de su vivienda actual (36%) y que preferiría trasladarse a otra vivienda dentro de la misma zona (59%).

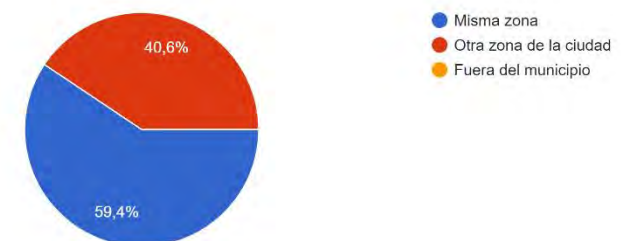
¿Cuál es el principal motivo de esa necesidad de cambio?

33 respuestas



¿Dónde necesita o le gustaría trasladarse?

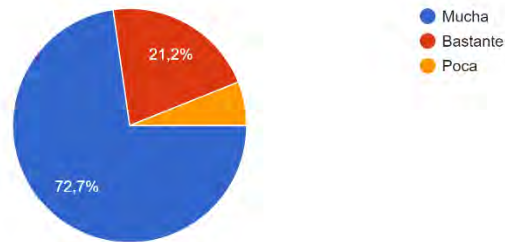
32 respuestas





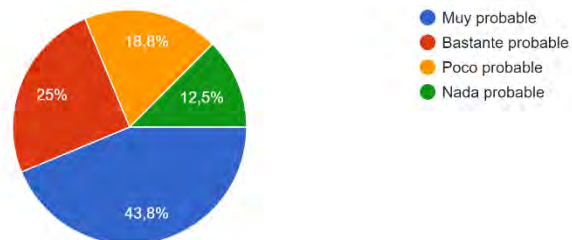
Califique su grado de necesidad de cambiar de vivienda

33 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que cambiará de vivienda en los próximos cinco años?

32 respuestas



2.4.1.6 EMANCIPACIÓN

Esta sección ha sido respondida por un máximo de 61 personas, que son las que han declarado tener necesidad de emancipación.

Destaca que un 31% de las personas encuestadas afirma llevar en esta situación de necesidad más de 3 años y un 46% entre 1-3 años; para un 57% de ellas, el grado de necesidad es muy elevado y para un 41 es bastante elevado.

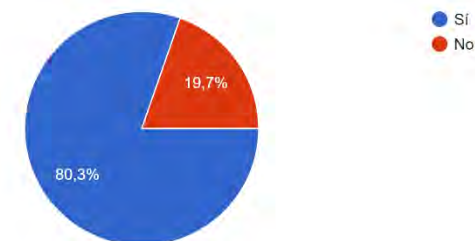
Un 80% de las personas encuestadas declara disponer de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad. Un 66% afirma disponer de ahorros propios, y un 51% considera recurrir a créditos y un 33% a ayuda familiar como formas de financiación, siendo estas opciones complementarias.

Manifiesta más del 60% la preferencia de residir en la misma zona.

En todo caso, para la mitad de las personas encuestadas (51%) resulta poco probable la posibilidad de acceder a la vivienda que necesita dentro de los próximos cinco años y sólo el 18% estima muy probable el cambio.

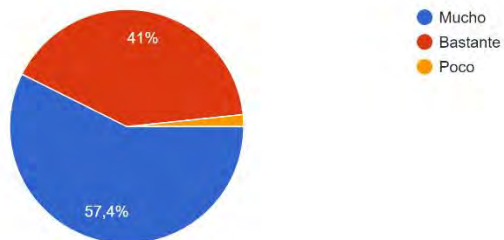
¿Dispone de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad?

61 respuestas



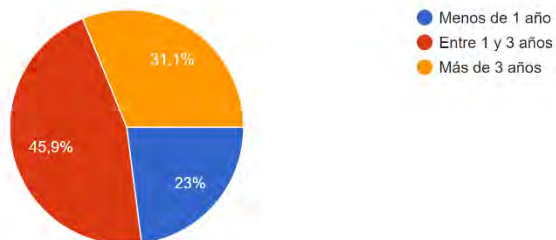
Califique su grado de necesidad de acceder a una primera vivienda

61 respuestas



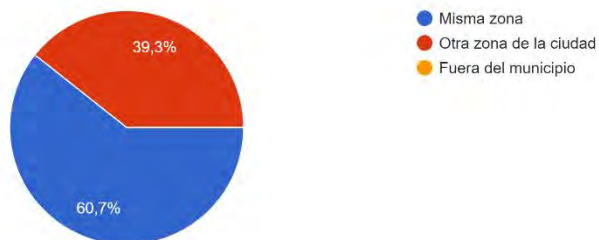
¿Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad?

61 respuestas



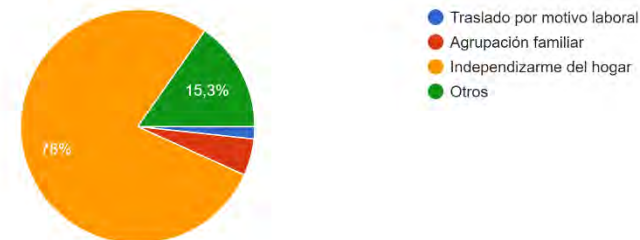
¿Dónde necesita o le gustaría residir?

61 respuestas



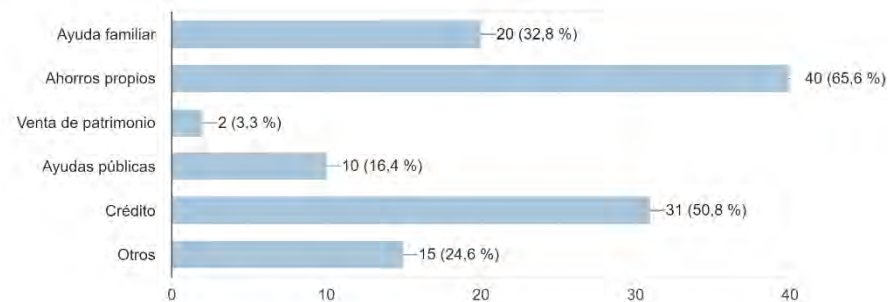
¿Cuál es el principal motivo de la necesidad de acceder a una vivienda?

59 respuestas



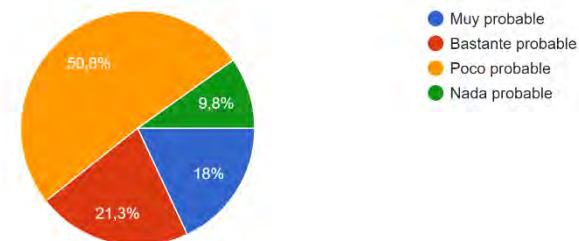
¿Cómo piensa financiar/financiaría la emancipación? (es posible más de una respuesta)

61 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que accederá a la vivienda que necesita en los próximos cinco años?

61 respuestas



2.4.2 MESA DE PARTICIPACIÓN ESTRATÉGICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES Y LÍNEAS DE INTERVENCIÓN DEL PMVS

Una Mesa de Participación Estratégica consiste en una reunión de trabajo, dirigida y moderada por una o dos personas con experiencia en este tipo de sesiones, cuyo objetivo último es la recogida por escrito de elementos de información o de opinión del grupo que asiste a la reunión en relación con determinados aspectos de interés para el mismo. En este caso, la determinación de los objetivos y líneas de intervención del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Son, por tanto, sesiones de trabajo en las que predomina la expresión por escrito y donde los participantes son los propios asistentes. Los talleres tratan de ordenar ideas y recoger información acerca de determinados temas que poseen un interés común o sobre los cuales es posible construir una visión compartida entre diferentes participantes.

Constituyen una técnica de trabajo parecida a las reuniones que se convocan para realizar una “tormenta de ideas” entre personas con conocimiento de los respectivos temas involucrados, apareciendo sus opiniones resumidas por escrito, ordenadas y visualizadas de forma permanente durante la reunión a fin de que las mismas estén presentes a lo largo de todo el proceso de trabajo del taller.

El método principal consiste en la presentación de los diferentes temas por parte del equipo moderador, tras lo cual se van planteando al grupo las diferentes preguntas sustantivas a fin de que cada persona asistente al taller exprese de forma resumida su opinión.

Los objetivos generales que se persiguen son los siguientes:

- Identificar objetivos para el PMVS.
- Establecer un marco o abanico de prioridades de intervención.
- Identificar medidas que deberán ser objeto del PMVS

El PMVS se articula como un instrumento para la plasmación de las líneas políticas en materia de vivienda, por lo que parte de su contenido u orientación responderán a la visión o líneas estratégicas que la organización municipal tenga según su equipo de gobierno y las personas responsables, tanto a nivel directivo como técnico.

Se pretende, por tanto, que esas líneas estratégicas, o esa forma de entender la intervención pública en un ámbito local determinado, puedan quedar recogidas en el PMVS, para que pueda particularizarse y adaptar el documento a la propia realidad y

sensibilidad del ente local, así como poder insertar el mismo dentro de otras líneas que actualmente esté desarrollando el Ayuntamiento o se plantee llevar a cabo.



El Ayuntamiento de Fuengirola abre el plazo de participación ciudadana del Plan Municipal de Acceso a la Vivienda para registrar sugerencias



Los fuengiroleños pueden ya aportar sus propuestas mediante [un formulario online](#), disponible en la página web municipal, hasta el 16 de junio. El equipo redactor ya ha elaborado un primer documento, que tras esta fase y la incorporación de las aportaciones, será sometido a aprobación inicial.

16/5/2024 – El Ayuntamiento de Fuengirola ha abierto el plazo de participación ciudadana del Plan Municipal de Acceso a la Vivienda para que los vecinos planteen sugerencias al documento previo, tal y como ha anunciado hoy la concejala del ramo, Rocío Arriaga, acompañada por Antonio Ibáñez, responsable de la empresa adjudicataria de este cometido. Los fuengiroleños pueden ya aportar sus propuestas mediante [un formulario online](#), disponible en la página web municipal, hasta el 16 de junio. El equipo redactor El equipo redactor ya ha elaborado un primer documento, que tras esta fase y la incorporación de las aportaciones, será sometido a aprobación inicial.

El día 16 de mayo de 2024 se celebró, en el Ayuntamiento la presentación del documento de Avance del PMVS y se inició el período de sugerencias al mismo a través de enlaces en la web municipal.

La sesión de presentación del mismo sirvió para presentar los antecedentes del Plan y la metodología y los resultados del diagnóstico, teniendo lugar, a continuación, una mesa redonda entre todas las personas asistentes, a través de la cual se canalizaron las observaciones, opiniones y sugerencias de los distintos actores en lo relativo a las líneas

de actuación.

2.4.3 EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA RECOGER ALEGACIONES Y SUGERENCIAS

De conformidad con el procedimiento establecido para la aprobación del PMVS, será necesario un trámite de información pública para que cualquier persona interesada pueda consultar el documento del Plan y realizar aquellas alegaciones que considere necesarias u oportunas.

En este momento del procedimiento será necesario facilitar a la ciudadanía la consulta completa del documento que haya sido objeto de aprobación inicial, debiendo publicarse el mismo en algún espacio web en el que sea accesible.

De igual manera deberá llevarse a cabo la publicación del acuerdo en el Tablón de Edictos o Boletín que le corresponda, estando abierto el plazo para la presentación de alegaciones durante el plazo que se determine, que no deberá ser inferior a treinta días.

Ello no impide que puedan llevarse a cabo actuaciones participativas en este momento, y también podrían realizarse exposiciones en lugares estratégicos como Centros Cívicos, coloquios- debates sobre determinados aspectos en algunos lugares relevantes, etc.

2.4.4 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Para poder llevar a cabo el seguimiento y evaluación del Plan, este deberá dotarse de una serie de indicadores, que serán los que nos permitirán, a través de su revisión evolutiva, comprobar si se van cumpliendo sus previsiones de objetivos. Dichos indicadores deberán hacer referencia tanto al cumplimiento de aquellos aspectos de programación que el plan se imponga como aquellos aspectos de la realidad que pretenda transformar o resolver, de forma que se puedan sacar conclusiones sobre si lo pretendido por el Plan está obteniendo los resultados deseados.

Este seguimiento y evaluación debe de realizarse por la Comisión de Seguimiento del Plan, del Ayuntamiento de Fuengirola, como ente gestor o responsable de la ejecución del Plan, lo que no es óbice para que este apartado se pueda también abrir a la participación ciudadana.

En el DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN queda integrada una propuesta de Indicadores de seguimiento, así como una propuesta de Composición y Funciones a llevar a cabo por parte de la referida Comisión de Seguimiento del Plan.

3 EL SIG COMO HERRAMIENTA DE ANÁLISIS

3.1 INTRODUCCIÓN

Los Sistemas de Información Geográfica se han convertido en una de las herramientas clave para intervenir en el ámbito de la planificación estratégica y de la gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

Es por ello que consideramos de suma importancia utilizar la información existente en las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Fuengirola, y poderlas incluir en una herramienta de este tipo.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs) estatales, autonómicas, provinciales y locales nos proveen de datos espaciales abiertos, y por ello reutilizables, aunque muchas veces infrautilizados, que de forma gratuita son accesibles por usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

Consideramos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la Sede Electrónica de Catastro, SEC, a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos, así como

sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en cada caso.

3.2 PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS

La utilización de herramientas tipo SIG aporta al proceso de redacción del PMVS un alto potencial debido a su alto valor para llevar a cabo el diagnóstico del Plan y a la potente capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial, ya sean de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

Es por ello que la documentación generada durante el análisis se implementa en un soporte SIG y así es susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución; de este modo, y en función de la información que se disponga de forma abierta, será posible que cualquier usuario pueda acceder a ella mediante aplicaciones y/o visores de código abierto en cada una de las fases que se definan en la estrategia de comunicación, de participación o de difusión y publicación correspondiente.

3.3 LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Ayuntamiento de Fuengirola, como hemos apuntado, también genera de forma permanente mucha información que se encuentra de una u otra manera referida al territorio de su término municipal y puede ser de utilidad en función de su disponibilidad a los efectos del presente PMVS.

Es por ello que se han identificado, sin ser exhaustivos, las fuentes de información disponibles y posteriormente se han agrupado según la caracterización correspondiente a tres grandes **áreas de información** que tienen que ver con: **población**, la información de las personas y los hogares; **vivienda**, la información del parque residencial; y **planeamiento urbanístico** y otros recursos municipales disponibles.

Esta información mayoritariamente es generada y/o mantenida por las diferentes áreas



municipales del Ayuntamiento de Fuengirola y, por tanto, son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas a través de los protocolos de colaboración o cesión de la información que sean definidos.

Sin embargo, hay otras fuentes de información que obran en poder de organismos o registros públicos que son ajenos al Ayuntamiento, y con los cuales se han de establecer los oportunos cauces de comunicación a fin de disponer de los datos. Siempre que sea posible se pretende información de carácter administrativo que, o bien se encuentra en registros públicos, o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos, y serán tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente al presente Plan.

En ambas situaciones la fuente de información empleada deberá ser especializadas, cuando no lo esté previamente, a través de la asignación de la componente geográfica de la unidad administrativa o territorial a la que pertenece o representa para poder generar a partir de ella agregaciones e indicadores derivados. Para el desempeño de esta acción deberemos emplear geoprocesos que permitan la asignación de la referida componente espacial. Es por lo expuesto que **proponemos que esta herramienta se sitúe en el centro de la fase analítica, fase de diagnóstico y fase de evaluación, seguimiento y control de la estrategia recogida en el PMVS** al tiempo que, transversalmente para cada una de estas fases, supone el soporte ideal para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana que se establezca.



4 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Se adjuntan a continuación en cuadro resumen los principales **servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico**, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

Será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público, el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación. Es por ello que también se adjunten los principales **servicios y áreas supramunicipales** que a los efectos del análisis que nos ocupa son interesados para su incorporación a modo de fuente de información.



4.1 PROPIAS DE ÁMBITO LOCAL

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA	ÁREA FAMILIAS, IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL	DEPENDENCIA	SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS DE FUENGIROLA		SUMINISTROS DOMÉSTICOS Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE	AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA	ÁREA DE URBANISMO	ADAPTACION PARCIAL DEL PGOU DE FUENGIROLA A LA LEY 7/2002
			AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA	ÁREA DE URBANISMO	PLANEAMIENTO: Y LICENCIAS URBANÍSTICAS			SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DE VIVIENDA
		MAYORES			PROMOCIONES EN VENTA/ALQUILER			
		POLÍTICAS SOCIALES						
	ÁREA DE RÉGIMEN INTERIOR / DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					
		PARTICIPACIÓN CIUDADANA: TRANSPARENCIA						
	ÁREA DE VIVIENDA	DELIMITACIONES ADMINISTRATIVAS: ÁREAS ESTADÍSTICAS	ÁREA DE HACIENDA Y RECAUDACIÓN	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES				
		VIVIENDA PÚBLICA						
		CARTOGRAFÍA Y CALLEJERO						

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FUENGIROLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

4.2 CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I									
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL			
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTOS PRINEX	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	SISTEMA GESTIÓN FIANZAS POR AVRA	CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030	
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER GESPPV							
		SISTEMA DE GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ACCESO DIFERIDO Y COMPRAVENTA SPR							
	REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA								
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA: TM, ENTIDADES SINGULARES, NÚCLEOS DE POBLACIÓN, ASENTAMIENTOS URBANOS Y SECCIONADO CENSAL Y BARRIOS MUNICIPALES	CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE	REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)	REGISTROS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA	
		REGISTRO DE POBLACIÓN							
		PROYECCIÓN DE HOGARES							
		ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS (PROYECTO EPABRA)							
						CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA	SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD URBANA	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, POTA	
						GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES GDP			

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FUENGIROLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

4.3 CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL

ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)	
					BASE CARTOGRÁFICA DEL PMVS		OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES
					INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL Y DE GARAJE – APARCAMIENTO			
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA	INE	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS		AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019	
		ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES			CENSO DE EDIFICIOS			
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA	INE	MEDICIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ESPAÑA Y SU CAPACIDAD
					ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA			
				ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA				

FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FUENGIROLA . FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

5 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

5.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local.

Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población en los municipios, debiendo descender a una subdivisión de los mismos, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, así como los núcleos y diseminados de estas últimas.

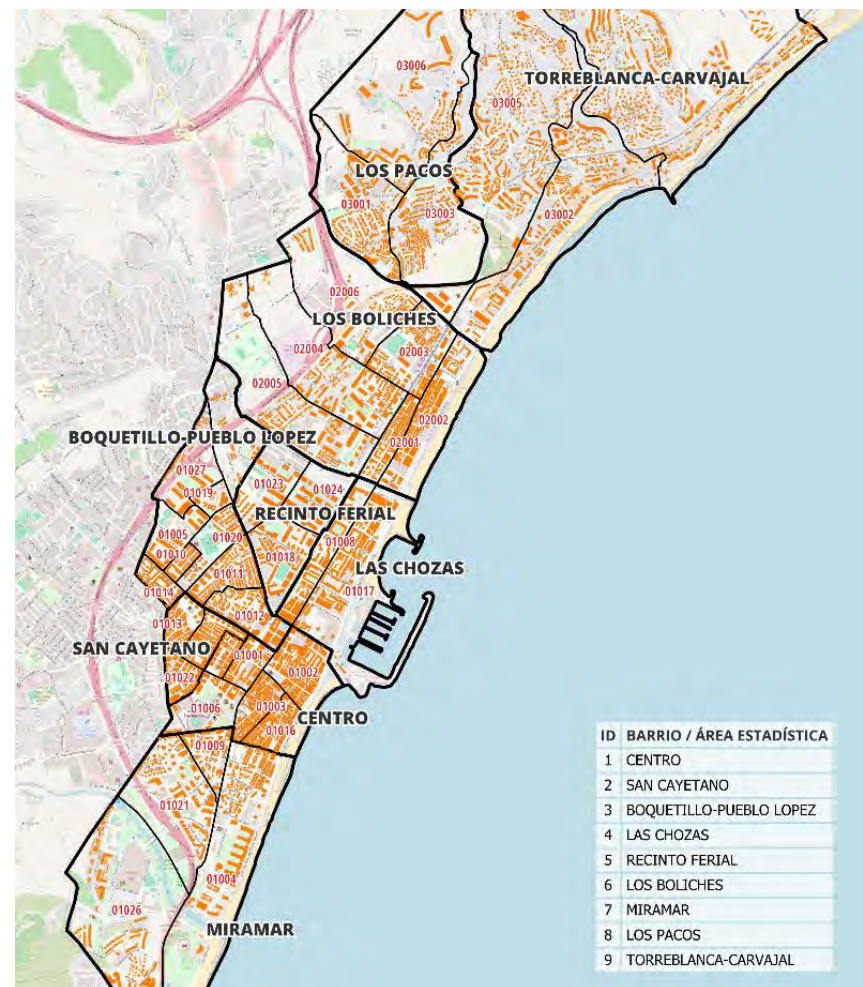
Obtenemos así para el TM Fuengirola la distribución del territorio en una única entidad singular: Fuengirola, que contiene al único núcleo de población de Fuengirola, como cabecera municipal, tal y como queda recogido en la documentación gráfica adjunta.

5.2 SECCIONADO CENSAL Y ÁREAS ESTADÍSTICAS

La división del TM en distritos y secciones censales, que es esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones de información agregadas a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información. Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño. A sus límites por cuanto sección censal es un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una entidad o sección, agrupándose sin vacíos ni solapamientos, y abarcando todo el término municipal. En cuanto a la atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

En el año 2023 existen en el TM Fuengirola un total de 39 secciones censales diferenciadas, en 3 distritos censales, que permanecen invariables desde 2018. Se adjunta tabla resumen donde se recoge la correspondencia entre el núcleo urbano principal y su división en distintas áreas estadísticas urbanas, con el seccionado censal para su correlación a nivel cualitativo de ambos contenedores de información.

Se adjunta a continuación tabla resumen de la distribución de la población en las áreas estadísticas que se han determinado en el presente Plan, y las secciones censales que las componen, del núcleo urbano principal y el resto de núcleos secundarios del TM Fuengirola.





ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	POB
01	CENTRO	2905401001	1.272
		2905401002	2.358
		2905401003	1.612
		2905401006	1.113
		2905401015	1.312
		2905401016	1.971
			9.638
02	SAN CAYETANO	2905401007	1.597
		2905401013	1.509
		2905401022	1.711
			4.817
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	1.800
		2905401010	1.441
		2905401011	1.414
		2905401012	1.531
		2905401014	1.358
		2905401019	979
		2905401020	970
		2905401025	1.765
			1.917
			13.175
04	LAS CHOZAS	2905401008	2.501
		2905401017	3.030
			5.531
05	RECINTO FERIAL	2905401018	1.756
		2905401023	1.893
		2905401024	1.942
			5.591
06	LOS BOLICHES	2905402001	1.445
		2905402002	2.282
		2905402003	2.519
		2905402004	3.383
		2905402005	2.787
		2905402006	1.844
			14.260
		2905401004	2.360
		2905401009	1.268
		2905401021	3.124
		2905401026	1.778

07	MIRAMAR		8.530
		2905403001	2.624
		2905403003	2.948
		2905403006	3.782
08	LOS PACOS		9.354
		2905403002	3.312
		2905403004	4.968
		2905403005	4.050
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		12.330
TOTAL		TM FUENGIROLA	83.226

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2022 EN ÁREAS ESTADÍSTICAS Y SECCIONES CENSALES DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE.



B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6 SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información disponibles se aborda un análisis socio-demográfico de la población residente del TM Fuengirola al objeto de estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analiza la evolución reciente de la población residente del TM Fuengirola, para a continuación descendiendo de escala en el análisis, se analiza la evolución reciente de la población municipal sobre sus propios distritos, para identificar la tendencia en los saldos individualizados de cada uno de ellos.

Partiendo ya de la situación actual, volvemos a descender de escala y se procede a desagregar dicha población residente en cada una de las diferentes áreas estadísticas que a modo de agrupaciones de barrios se emplearán para cualificar el territorio, incluyendo en este momento la distribución de la población residente por grandes grupos de edad, por sexo y su agrupación en hogares.

Esas mismas desagregaciones territoriales, que serán la escala inferior para compartir la información interesada, se emplearán para cualificar a la población y/o a los hogares residentes en relación con su situación socioeconómica y laboral sobre información disponible en diferentes registros administrativos a partir de indicadores aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, que son re proyectados a las referidas delimitaciones para poder sincronizarlas con los atributos anteriores. Los indicadores que se incorporan en este punto aportan información de carácter demográfico, de pensiones, de relación con la actividad económica y específicas de la agrupación en hogares. En cuanto a las rentas disponibles por los hogares se incluye también información del Atlas de Renta de Hogares del INE para cualificar las áreas estadísticas.

Se incluye también una proyección de población y hogares para estimar la demanda demográfica de vivienda. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda o demanda potencial demográfica.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida permitiendo identificar qué parte de esta necesidad

de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección.

En esta distribución se atiende a grupos de especial protección de los contemplados en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

Según el Artículo 5 del Plan VIVE son personas de especial protección beneficiarias las siguientes:

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años
- b) Las personas mayores de 65 años
- c) Las personas con discapacidad.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos.
- f) Las víctimas de la violencia de género
- g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.



m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

Se propone a continuación incorporar a los contenidos del análisis, y describen diferentes fuentes de información interesadas que tienen que ver con los resultados de la gestión técnica de los Centros de Servicios Sociales municipales, que nos permitirá obtener datos sobre recursos aplicados y personas o familias atendidas o sobre las que se interviene

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menos recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

6.1 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de Fuengirola por grandes grupos de edad INE 2007-2022. En los últimos 15 años la población de Fuengirola se ha incrementado un 27%. Según las estadísticas municipales esta tendencia alcista en torno a un 1,5-2% anual se mantiene hasta 2024.

TM Fuengirola	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0 a 14 años	8.767	9.293	9.760	9.748	10.042	10.218	10.331	10.239	10.411	10.235	9.911	10.241	10.499	10.454	10.214	10.108
De 15 a 34 años	18.943	19.617	19.693	18.795	18.847	18.757	18.369	17.337	17.464	17.005	15.830	15.778	16.540	16.936	16.627	16.445
De 35 a 64 años	26.975	28.349	29.574	30.076	31.216	32.213	33.123	32.735	33.362	33.658	33.088	33.354	35.400	36.641	36.536	36.840
De 65 a 79 años	8.367	8.849	9.651	10.133	10.610	11.158	11.689	11.700	12.175	12.320	12.051	12.113	13.271	13.864	14.032	14.402
De 80 a 100 años	2.369	2.538	2.804	3.031	3.339	3.607	3.885	3.845	4.113	4.268	4.049	3.910	4.599	4.942	5.176	5.431
Todas las edades	65.421	68.646	71.482	71.783	74.054	75.953	77.397	75.856	77.525	77.486	74.929	75.396	80.309	82.837	82.585	83.226

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE FUENGIROLA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2007-2022

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Provincia de Málaga	1.517.523	1.563.261	1.593.068	1.609.557	1.625.827	1.641.098	1.652.999	1.621.968	1.628.973	1.629.298	1.630.615	1.641.121	1.661.785	1.685.920	1.695.651	1.717.504
TM Fuengirola	65.421	68.646	71.482	71.783	74.054	75.953	77.397	75.856	77.525	77.486	74.929	75.396	80.309	82.837	82.585	83.226
Relación municipio / provincia	4,31%	4,39%	4,49%	4,46%	4,55%	4,63%	4,68%	4,68%	4,76%	4,76%	4,60%	4,59%	4,83%	4,91%	4,87%	4,85%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA RELACIÓN DE LA POBLACIÓN DE FUENGIROLA SOBRE EL TOTAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INE 2007-2022

6.2 POBLACIÓN, HOGARES Y DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y EDAD EN ÁREAS ESTADÍSTICAS

La población del TM Fuengirola se agrupa por sexo y grandes grupos de edad, menores de 15, 15-34, 35-64, 65-79 y de 80 años y más, y se procede a su distribución por áreas estadísticas y secciones censales, incorporándose también su agrupación en hogares por cada una de aquellas.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	TAM MED	POB	HOG	POB M	POB M 100	POB H	POB H 100	0-14	0-14%	15-34	15-34%	35-64	35-64%	65-84	65-84%	85-100	85-100%
01	CENTRO	2905401001	2,58	1.272	493	649	51%	623	49%	155	12%	250	20%	581	46%	240	19%	46	4%
		2905401002	2,14	2.358	1.102	1.271	54%	1.087	46%	204	9%	482	20%	1.038	44%	513	22%	121	5%
		2905401003	2,44	1.612	661	875	54%	737	46%	192	12%	333	21%	709	44%	316	20%	62	4%
		2905401006	2,6	1.113	428	571	51%	542	49%	156	14%	233	21%	497	45%	194	17%	33	3%
		2905401015	2,75	1.312	477	679	52%	633	48%	152	12%	278	21%	609	46%	241	18%	32	2%
		2905401016	2,31	1.971	853	1.026	52%	945	48%	251	13%	402	20%	888	45%	380	19%	50	3%
				9.638	4.014	5.071	53%	4.567	47%	1.110	12%	1.978	21%	4.322	45%	1.884	20%	344	4%
02	SAN CAYETANO	2905401007	2,59	1.597	617	819	51%	778	49%	195	12%	333	21%	714	45%	302	19%	53	3%
		2905401013	2,7	1.509	559	769	51%	740	49%	185	12%	307	20%	662	44%	304	20%	51	3%
		2905401022	2,63	1.711	651	876	51%	835	49%	225	13%	406	24%	777	45%	265	15%	38	2%
				4.817	1.826	2.464	51%	2.353	49%	605	13%	1.046	22%	2.153	45%	871	18%	142	3%
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	2,86	1.800	629	934	52%	866	48%	196	11%	390	22%	770	43%	392	22%	52	3%
		2905401010	2,9	1.441	497	738	51%	703	49%	231	16%	328	23%	648	45%	209	15%	25	2%
		2905401011	2,49	1.414	568	735	52%	679	48%	134	9%	205	14%	596	42%	426	30%	53	4%
		2905401012	2,5	1.531	612	790	52%	741	48%	144	9%	272	18%	669	44%	384	25%	62	4%
		2905401014	2,68	1.358	507	727	54%	631	46%	161	12%	303	22%	619	46%	243	18%	32	2%
		2905401019	2,79	979	351	517	53%	462	47%	85	9%	239	24%	473	48%	170	17%	12	1%
		2905401020	2,89	970	336	483	50%	487	50%	168	17%	194	20%	438	45%	147	15%	23	2%
		2905401025	2,83	1.765	624	912	52%	853	48%	284	16%	392	22%	783	44%	280	16%	26	1%
		2905401027	2,8	1.917	685	972	51%	945	49%	289	15%	440	23%	928	48%	228	12%	32	2%
				13.175	4.808	6.808	52%	6.367	48%	1.692	13%	2.763	21%	5.924	45%	2.479	19%	317	2%
04	LAS CHOZAS	2905401008	2,34	2.501	1.069	1.332	53%	1.169	47%	267	11%	461	18%	1.077	43%	586	23%	110	4%
		2905401017	2,02	3.030	1.500	1.571	52%	1.459	48%	249	8%	522	17%	1.256	41%	845	28%	158	5%
				5.531	2.569	2.903	52%	2.628	48%	516	9%	983	18%	2.333	42%	1.431	26%	268	5%
05	RECINTO FERIAL	2905401018	2,46	1.756	714	923	53%	833	47%	170	10%	350	20%	701	40%	451	26%	84	5%
		2905401023	2,55	1.893	742	988	52%	905	48%	209	11%	388	20%	791	42%	420	22%	85	4%
		2905401024	2,53	1.942	768	1.060	55%	882	45%	127	7%	430	22%	847	44%	462	24%	76	4%
				5.591	2.224	2.971	53%	2.620	47%	506	9%	1.168	21%	2.339	42%	1.333	24%	245	4%
		2905402001	2,28	1.445	634	731	51%	714	49%	135	9%	315	22%	645	45%	304	21%	46	3%
		2905402002	2,1	2.282	1.087	1.140	50%	1.142	50%	195	9%	428	19%	990	43%	577	25%	92	4%
		2905402003	2,44	2.519	1.032	1.323	53%	1.196	47%	262	10%	469	19%	1.055	42%	643	26%	90	4%
		2905402004	2,57	3.383	1.316	1.760	52%	1.623	48%	370	11%	701	21%	1.422	42%	770	23%	120	4%
		2905402005	2,84	2.787	981	1.458	52%	1.329	48%	316	11%	620	22%	1.165	42%	595	21%	91	3%
		2905402006	2,64	1.844	698	923	50%	921	50%	291	16%	402	22%	838	45%	270	15%	43	2%



06	LOS BOLICHES		14.260	5.749	7.335	51%	6.925	49%	1.569	11%	2.935	21%	6.115	43%	3.159	22%	482	3%
	2905401004	2,16	2.360	1.093	1.193	51%	1.167	49%	200	8%	396	17%	980	42%	637	27%	147	6%
	2905401009	2,62	1.268	484	650	51%	618	49%	160	13%	242	19%	564	44%	268	21%	34	3%
	2905401021	2,5	3.124	1.250	1.644	53%	1.480	47%	373	12%	665	21%	1.324	42%	666	21%	96	3%
	2905401026	2,42	1.778	735	873	49%	905	51%	272	15%	309	17%	822	46%	332	19%	43	2%
07	MIRAMAR		8.530	3.561	4.360	51%	4.170	49%	1.005	12%	1.612	19%	3.690	43%	1.903	22%	320	4%
	2905403001	2,81	2.624	934	1.314	50%	1.310	50%	437	17%	528	20%	1.183	45%	413	16%	63	2%
	2905403003	2,77	2.948	1.064	1.462	50%	1.486	50%	421	14%	691	23%	1.322	45%	464	16%	50	2%
	2905403006	2,51	3.782	1.507	1.917	51%	1.865	49%	719	19%	643	17%	1.859	49%	503	13%	58	2%
08	LOS PACOS		9.354	3.505	4.693	50%	4.661	50%	1.577	17%	1.862	20%	4.364	47%	1.380	15%	171	2%
	2905403002	2,17	3.312	1.526	1.707	52%	1.605	48%	313	9%	506	15%	1.383	42%	954	29%	156	5%
	2905403004	2,23	4.968	2.228	2.438	49%	2.530	51%	650	13%	890	18%	2.379	48%	944	19%	105	2%
	2905403005	2,39	4.050	1.695	2.022	50%	2.028	50%	565	14%	702	17%	1.838	45%	841	21%	104	3%
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		12.330	5.449	6.167	50%	6.163	50%	1.528	12%	2.098	17%	5.600	45%	2.739	22%	365	3%
TOTAL	TM FUENGIROLA		83.226	33.704	42.772	51%	40.454	49%	10.108	12%	16.445	20%	36.840	44%	17.179	21%	2.654	3%

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2022, SEGÚN HOGARES, SEXO, GRANDES GRUPOS DE EDAD EN ÁREAS ESTADÍSTICAS Y SECCIONES CENSALES DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE.

6.3 SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) viene publicando desde 2020 un sistema de indicadores estadísticos sobre población y hogares por secciones censales de toda Andalucía. Se trata de estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos.

Es una actividad producto de un proyecto experimental de integración y conciliación de fuentes administrativas y estadísticas de base poblacional cuya finalidad es la interconexión y el aprovechamiento estadístico de la información a nivel individual procedente de diversos registros administrativos de ámbito socioeconómico, partiendo de la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía (BDLPA) como infraestructura vertebradora del proyecto. Las fuentes interconectadas aportan información sobre las distintas situaciones individuales recogidas en ellas con cobertura poblacional exhaustiva.

Para este fin, el procesamiento general aplicado consiste en fusionar coherentemente a nivel individual la información proveniente de los ficheros de origen administrativo, mediante técnicas probabilísticas de enlace de registros, con objeto de proporcionar una base apropiada para practicar un enfoque multidimensional en el estudio de la población residente en Andalucía.

Este sistema de indicadores emplea como ámbito territorial la sección censal, es decir, ofrece datos a escala inframunicipal y, por otro lado, los indicadores se han calculado tomando como fuente de información exclusivamente registros administrativos de base poblacional fusionados para integrar un todo unitario.

Las tasas e indicadores poblacionales calculados para cada sección censal se encuentran organizadas en cuatro áreas temáticas:

- Indicadores demográficos
- Indicadores de pensiones contributivas
- Indicadores de relación con la actividad económica
- Indicadores de hogares

6.3.1 INDICADORES DEMOGRÁFICOS

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los indicadores siguientes:

Índice de envejecimiento (I1): Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

Índice de ancianidad (I4): Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

Índice de dependencia (I3): Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

Densidad nocturna de población (I22): Representa el número de personas residentes por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada de la sección censal. Se considera superficie habitada de la sección censal la que se solapa con las cuadrículas de 250 m de lado de la malla de población generada en la actividad Distribución espacial de la población en Andalucía.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I1	I4	I3	I22
		2905401001	493	13	52	26.136	191
		2905401002	1.102	18	59	17.673	246
		2905401003	661	15	54	25.590	179
		2905401006	428	14	54	11.084	134
		2905401015	477	13	49	42.748	149
		2905401016	853	11	54	23.754	149
01	CENTRO		4.014	14	54	24.498	175
		2905401007	617	17	58	28.773	155
		2905401013	559	14	62	29.756	164
		2905401022	651	14	49	40.803	112
02	SAN CAYETANO		1.826	15	56	33.111	144
		2905401005	629	10	53	24.561	201
		2905401010	497	13	56	66.054	88
		2905401011	568	12	73	16.925	280
		2905401012	612	14	63	15.987	264
		2905401014	507	11	46	37.462	146
		2905401019	351	7	36	37.501	173
		2905401020	336	14	57	13.242	87
		2905401025	624	10	55	7.633	63
		2905401027	685	12	45	17.483	72
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		4.808	11	54	26.316	153



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I1	I4	I3	I22
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.069	14	64	20.825	218
		2905401017	1.500	13	69	9.002	346
			2.569	14	66	14.914	282
05	RECINTO FERIAL	2905401018	714	15	67	12.970	210
		2905401023	742	14	54	19.980	196
		2905401024	768	14	53	18.087	312
			2.224	14	58	17.012	239
06	LOS BOLICHES	2905402001	634	15	59	27.111	233
		2905402002	1.087	15	63	10.124	254
		2905402003	1.032	11	61	13.030	193
		2905402004	1.316	13	61	12.514	221
		2905402005	981	13	55	9.048	168
		2905402006	698	12	53	7.650	94
			5.749	13	58	13.246	194
07	MIRAMAR	2905401004	1.093	20	72	6.493	307
		2905401009	484	11	62	19.502	165
		2905401021	1.250	11	57	12.517	177
		2905401026	735	8	56	3.524	93
			3.561	12	62	10.509	185
08	LOS PACOS	2905403001	934	8	55	9.877	82
		2905403003	1.064	8	51	6.949	99
		2905403006	1.507	9	53	6.837	61
			3.505	8	53	7.888	81
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	2905403002	1.526	12	78	4.226	352
		2905403004	2.228	8	52	3.311	112
		2905403005	1.695	8	57	5.009	115
			5.449	10	62	4.182	193
TOTAL	TM FUENGIROLA		33.704	12	57	18.506	176

INDICADORES DEMOGRÁFICOS; FUENTE: ESPACIO COMÚN COOP SOBRE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA

6.3.2 INDICADORES DE PENSIONES

El área de **Indicadores de pensiones** contributivas está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de pensionistas de jubilación con pensión inferior al 60% del importe mediano de las pensiones de jubilación (I7): Representa el número de perceptores de pensiones contributivas de jubilación con un importe inferior al 60% de la mediana de los importes de las pensiones de jubilación de Andalucía por cada cien perceptores de pensiones contributivas de jubilación.

Índice de cobertura de las pensiones contributivas en los mayores (I8): Representa el número de personas de 65 y más años que perciben alguna pensión contributiva por cada cien personas de 65 y más años.

Ratio de afiliados a la Seguridad Social por pensionista (I9): Representa el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral por cada cien perceptores de pensiones contributivas.

Mediana del importe bruto de las pensiones contributivas (I20): Es la mediana de los importes brutos de las pensiones contributivas percibidas por los pensionistas.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I7	I8	I9	I20
01	CENTRO	2905401001	493	7	56	195	776
		2905401002	1.102	12	52	162	822
		2905401003	661	7	56	176	779
		2905401006	428	8	60	191	815
		2905401015	477	4	74	165	746
		2905401016	853	9	55	199	809
			4.014	8	59	181	791
02	SAN CAYETANO	2905401007	617	4	68	143	799
		2905401013	559	6	64	142	782
		2905401022	651	3	67	188	776
			1.826	5	66	158	786
		2905401005	629	4	73	146	841
		2905401010	497	3	69	157	760
		2905401011	568	6	54	122	864
		2905401012	612	11	57	140	823
		2905401014	507	8	69	185	829
		2905401019	351	4	74	196	848

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I7	I8	I9	I20
		2905401020	336	5	68	160	734
		2905401025	624	9	62	227	727
		2905401027	685	5	59	316	781
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		4.808	6	65	183	801
		2905401008	1.069	12	51	169	873
		2905401017	1.500	11	46	142	860
04	LAS CHOZAS		2.569	11	48	155	866
		2905401018	714	9	47	176	843
		2905401023	742	9	55	169	843
		2905401024	768	12	52	194	843
05	RECINTO FERIAL		2.224	10	51	180	843
		2905402001	634	14	41	189	719
		2905402002	1.087	14	48	160	808
		2905402003	1.032	8	48	195	836
		2905402004	1.316	12	40	208	802
		2905402005	981	15	50	209	780
		2905402006	698	6	40	338	797
06	LOS BOLICHES		5.749	11	45	216	790
		2905401004	1.093	9	38	136	786
		2905401009	484	12	71	151	817
		2905401021	1.250	8	54	177	891
		2905401026	735	15	31	434	875
07	MIRAMAR		3.561	11	49	225	842
		2905403001	934	5	37	459	830
		2905403003	1.064	6	41	340	812
		2905403006	1.507	11	25	876	817
08	LOS PACOS		3.505	7	34	558	820
		2905403002	1.526	13	30	195	860
		2905403004	2.228	15	25	530	843
		2905403005	1.695	15	25	478	812
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		5.449	14	27	401	839
TOTAL	TM FUENGIROLA		33.704	9	52	234	812

INDICADORES DE PENSIONES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA

6.3.3 INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El área de Indicadores de relación con la actividad económica está formada por los

ESPACIO COMÚN COOP
INS REG COOP AND: SERCA04660

indicadores que se adjuntan. Para una correcta interpretación de sus definiciones, ha de tenerse en cuenta que:

- Se consideran personas registradas como empleadas las afiliadas a la Seguridad Social en alta laboral y los mutualistas activos de MUFACE.
- Se consideran personas registradas como desempleadas los demandantes de empleo no ocupados.
- Se consideran personas con actividad registrada las personas registradas como empleadas o desempleadas.

Las definiciones de las tasas e indicadores y sus unidades de medida son las siguientes:

Tasa de actividad registrada (I10): Representa el número de personas registradas como empleadas o desempleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de empleo registrado (I11): Representa el número de personas registradas como empleadas por cada cien personas entre 16 y 64 años.

Tasa de desempleo registrado (I12): Representa el número de personas registradas como desempleadas por cada cien personas con actividad registrada.

Tasa de desempleo registrado de larga duración (I13): Representa el número de personas registradas como desempleadas durante un periodo superior a un año por cada cien personas con actividad registrada.

Porcentaje de parados registrados de larga duración (I14): Representa el número de personas demandantes de empleo en situación de paro registrado durante un periodo superior a un año por cada cien personas demandantes de empleo en situación de paro registrado.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I10	I11	I12	I13	I14
		2905401001	493	57	38	34	11	32
		2905401002	1.102	53	37	30	12	40
		2905401003	661	56	38	33	12	36
		2905401006	428	60	39	35	15	43
		2905401015	477	60	41	31	13	41
		2905401016	853	58	40	32	12	39
01	CENTRO		4.014	57	39	32	12	38
		2905401007	617	65	41	37	17	46
		2905401013	559	67	41	38	17	44



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I10	I11	I12	I13	I14
		2905401022	651	65	42	36	15	41
02	SAN CAYETANO		1.826	66	41	37	16	44
		2905401005	629	67	45	34	17	49
		2905401010	497	62	37	40	17	43
		2905401011	568	61	45	27	14	50
		2905401012	612	57	39	32	12	37
		2905401014	507	68	45	34	13	39
		2905401019	351	67	45	33	14	44
		2905401020	336	63	35	44	18	40
		2905401025	624	71	41	43	21	49
		2905401027	685	67	46	31	15	48
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		4.808	65	42	35	16	44
		2905401008	1.069	54	38	31	12	41
		2905401017	1.500	51	35	28	12	44
04	LAS CHOZAS		2.569	53	36	30	12	42
		2905401018	714	57	42	27	12	45
		2905401023	742	62	41	34	15	45
		2905401024	768	61	44	28	10	35
05	RECINTO FERIAL		2.224	60	42	30	12	42
		2905402001	634	58	39	32	12	38
		2905402002	1.087	51	36	31	11	35
		2905402003	1.032	58	43	26	11	42
		2905402004	1.316	54	39	28	12	43
		2905402005	981	57	41	28	12	42
		2905402006	698	66	46	31	14	47
06	LOS BOLICHES		5.749	58	41	29	12	41
		2905401004	1.093	51	33	36	16	44
		2905401009	484	60	41	31	12	40
		2905401021	1.250	59	39	34	15	43
		2905401026	735	59	47	19	7	36
07	MIRAMAR		3.561	57	40	30	13	41
		2905403001	934	66	51	22	10	44
		2905403003	1.064	61	46	25	11	43
		2905403006	1.507	65	52	20	8	37
08	LOS PACOS		3.505	64	49	23	9	42
		2905403002	1.526	51	36	28	11	39
		2905403004	2.228	56	44	22	8	34

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I10	I11	I12	I13	I14
		2905403005	1.695	54	43	21	8	41
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		5.449	54	41	24	9	38
TOTAL TM FUENGIROLA			33.704	60	41	31	13	41

INDICADORES DE RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA

6.3.4 INDICADORES DE HOGARES

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los indicadores siguientes:

Porcentaje de población en hogares unipersonales (I5): Representa el número de personas que viven solas por cada cien personas de la población total.

Índice de soledad (I6): Representa el número de personas de 65 y más años que viven solas por cada cien personas de 65 y más años.

Porcentaje de hogares unipersonales (I18): Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

Tamaño medio del hogar (I19): Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I5	I6	I18	I19
		2905401001	493	15	57	37	2,50
		2905401002	1.102	22	60	46	2,08
		2905401003	661	16	53	38	2,33
		2905401006	428	11	42	30	2,76
		2905401015	477	12	56	31	2,59
		2905401016	853	18	59	40	2,28
01	CENTRO		4.014	16	55	37	2,42
		2905401007	617	14	51	34	2,51
		2905401013	559	10	48	26	2,68
		2905401022	651	11	56	30	2,63
02	SAN CAYETANO		1.826	11	51	30	2,61
		2905401005	629	8	44	21	2,78
		2905401010	497	8	49	24	2,90
		2905401011	568	13	43	32	2,53
		2905401012	612	14	44	34	2,48
		2905401014	507	10	46	27	2,71



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	HOG	I5	I6	I18	I19
		2905401019	351	8	51	23	2,77
		2905401020	336	10	47	29	3,03
		2905401025	624	8	47	24	2,87
		2905401027	685	9	48	25	2,78
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		4.808	10	46	26	2,76
		2905401008	1.069	20	59	43	2,21
		2905401017	1.500	25	60	49	1,95
04	LAS CHOZAS		2.569	23	59	46	2,08
		2905401018	714	14	53	35	2,44
		2905401023	742	11	45	29	2,58
		2905401024	768	13	47	31	2,44
05	RECINTO FERIAL		2.224	13	48	32	2,49
		2905402001	634	19	58	42	2,18
		2905402002	1.087	23	58	47	2,03
		2905402003	1.032	14	47	34	2,43
		2905402004	1.316	12	45	31	2,54
		2905402005	981	10	49	27	2,72
		2905402006	698	12	49	31	2,61
06	LOS BOLICHES		5.749	15	51	35	2,42
		2905401004	1.093	21	52	44	2,14
		2905401009	484	12	49	31	2,59
		2905401021	1.250	14	53	34	2,49
		2905401026	735	15	42	35	2,34
07	MIRAMAR		3.561	15	49	36	2,39
		2905403001	934	9	39	25	2,73
		2905403003	1.064	11	45	29	2,71
		2905403006	1.507	12	47	31	2,49
08	LOS PACOS		3.505	11	44	28	2,64
		2905403002	1.526	23	49	46	1,99
		2905403004	2.228	19	50	41	2,19
		2905403005	1.695	15	46	36	2,33
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		5.449	19	49	41	2,17
TOTAL	TM FUENGIROLA		33.704	14	50	33	2,50

INDICADORES DE HOGARES; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN DE ANDALUCÍA BASADAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS 2021. IECA

6.4 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

A continuación se adjunta tabla resumen de renta neta media por hogar de las áreas estadísticas del TM Fuengirola según las secciones censales en las que se dividen.

CCAA PRO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Andalucía	23.367	23.977	24.748	25.877	27.091	27.119	28.483
Almería	22.039	22.666	23.399	24.714	25.698	26.276	27.184
Cádiz	23.560	24.044	24.777	25.905	27.243	27.179	28.501
Córdoba	22.879	23.541	24.379	25.246	26.299	26.462	27.909
Granada	23.018	23.542	24.216	25.190	26.342	26.373	27.748
Huelva	22.595	23.173	23.936	25.082	26.398	26.542	27.770
Jaén	21.789	22.752	23.408	24.160	24.865	25.141	26.808
Málaga	23.102	23.736	24.743	26.076	27.439	27.084	28.574
Sevilla	25.099	25.670	26.334	27.535	28.874	28.912	30.254
Aragón	29.491	29.999	30.695	31.807	32.961	33.159	34.052
Asturias, Principado de	27.986	28.303	28.866	29.637	30.798	30.658	31.623
Baleares, Illes	30.921	32.447	33.972	35.728	37.375	34.531	36.905
Canarias	25.664	26.457	27.554	28.921	30.312	29.609	30.675
Cantabria	28.197	28.847	29.534	30.651	31.698	31.545	32.734
Castilla y León	26.568	27.158	27.733	28.754	29.773	29.968	30.942
Castilla - La Mancha	24.117	24.848	25.658	26.772	27.944	28.185	29.307
Cataluña	32.317	33.342	34.152	35.677	36.990	36.874	38.149
Comunitat Valenciana	25.029	25.766	26.668	27.927	29.167	29.261	30.384
Extremadura	21.703	22.044	22.673	23.557	24.603	24.700	25.836
Galicia	26.686	27.308	27.993	29.012	30.200	30.269	31.233
Madrid, Comunidad de	37.225	38.297	38.983	40.929	42.058	41.830	43.037
Murcia, Región de	25.819	26.512	27.372	28.531	29.932	30.171	31.262
Navarra, Comunidad Foral de							38.267
País Vasco						37.550	38.633
Rioja, La	27.471	28.333	29.070	30.286	31.535	30.843	31.884
Ceuta	35.577	35.381	35.274	37.090	38.628	39.330	40.660
Melilla	35.196	35.748	36.128	37.829	39.730	39.868	41.846

EVOLUCIÓN DE RENTA NETA FAMILIAR DECLARADA, EN EUROS, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y PROVINCIAS DE ANDALUCÍA, 2015 A 2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE.



ÁREAS ESTADÍSTICAS/SEC	HOG	REN 15	REN 16	REN 17	REN 18	REN 19	REN 20	REN 21
2905401001	493	21.753	21.535	22.743	23.656	23.464	25.132	26.227
2905401002	1.102	20.877	21.096	21.365	22.304	22.848	22.593	23.238
2905401003	661	21.858	22.842	24.318	24.604	24.062	23.442	24.508
2905401006	428	21.345	21.769	22.543	22.564	26.562	22.045	23.600
2905401015	477	21.737	21.812	23.077	25.275	24.779	24.210	26.683
2905401016	853	20.013	20.168	20.305	21.251	22.737	21.129	22.381
01 CENTRO	4.014	21.264	21.537	22.392	23.276	24.075	23.092	24.440
2905401007	617	18.641	19.065	20.342	20.859	21.965	20.783	22.960
2905401013	559	19.323	18.936	19.807	21.579	22.376	21.426	22.506
2905401022	651	18.952	19.640	20.578	21.267	22.493	21.654	22.905
02 SAN CAYETANO	1.826	18.972	19.214	20.242	21.235	22.278	21.288	22.790
2905401005	629	21.536	22.660	23.363	23.760	25.255	24.607	26.607
2905401010	497	17.403	17.459	18.649	18.904	20.321	19.327	20.620
2905401011	568	24.723	25.318	26.662	27.327	28.523	26.810	30.263
2905401012	612	25.403	25.183	28.153	27.419	29.938	28.087	27.882
2905401014	507	20.282	20.799	21.804	23.205	23.677	23.128	24.015
2905401019	351	21.796	21.910	25.234	26.773	28.731	27.332	29.560
2905401020	336	18.009	19.252	20.884	21.680	23.575	22.424	23.959
2905401025	624	19.462	20.383	20.805	21.665	23.575	21.987	23.354
2905401027	685			21.560	22.487	24.039	23.673	24.390
03 BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	4.808	21.077	21.621	23.013	23.691	25.293	24.153	25.628
2905401008	1.069	19.677	20.519	22.190	22.167	23.006	23.439	24.732
2905401017	1.500	19.938	20.260	21.072	22.675	23.689	22.826	24.088
04 LAS CHOZAS	2.569	19.808	20.390	21.631	22.421	23.348	23.133	24.410
2905401018	714	26.436	26.604	27.465	27.399	29.717	29.153	30.190
2905401023	742	21.046	22.084	22.731	24.582	25.150	24.380	25.814
2905401024	768	25.473	25.025	25.699	26.334	27.715	27.325	28.275
05 RECINTO FERIAL	2.224	24.318	24.571	25.298	26.105	27.527	26.953	28.093
2905402001	634	17.288	17.627	18.434	19.198	20.074	19.457	19.860
2905402002	1.087	21.152	20.729	21.832	21.192	22.242	21.591	23.238
2905402003	1.032	22.419	23.242	24.427	24.784	25.544	25.227	27.625
2905402004	1.316	21.158	21.695	22.940	23.160	24.600	23.804	24.772
2905402005	981	22.606	22.953	24.331	25.620	26.439	25.776	26.821
2905402006	698	18.714	19.340	20.555	22.765	23.398	22.447	25.401
06 LOS BOLICHES	5.749	20.556	20.931	22.087	22.787	23.716	23.050	24.620
2905401004	1.093	19.273	19.761	21.164	20.968	21.725	21.379	23.151
2905401009	484	25.464	26.447	26.855	29.443	28.497	30.310	30.376

ÁREAS ESTADÍSTICAS/SEC	HOG	REN 15	REN 16	REN 17	REN 18	REN 19	REN 20	REN 21
2905401021	1.250	22.680	23.599	24.782	25.705	26.692	26.146	27.113
2905401026	735	25.649	27.190	27.543	28.243	29.731	29.820	32.675
07 MIRAMAR	3.561	23.267	24.249	25.086	26.090	26.661	26.914	28.329
2905403001	934	23.998	24.833	25.166	26.312	27.626	28.440	29.894
2905403003	1.064	23.044	23.915	24.088	25.645	27.023	27.223	28.590
2905403006	1.507	20.119	20.866	22.817	24.047	24.471	24.023	26.887
08 LOS PACOS	3.505	22.387	23.205	24.024	25.335	26.373	26.562	28.457
2905403002	1.526	18.930	18.699	20.081	21.117	21.573	21.303	22.839
2905403004	2.228	17.850	18.071	19.377	20.065	21.529	21.317	22.595
2905403005	1.695	18.851	18.971	20.399	20.563	21.106	20.337	22.618
09 TORREBLANCA-CARVAJAL	5.449	18.544	18.580	19.952	20.582	21.403	20.986	22.684
TOTAL TM FUENGIROLA	33.704	21.045	21.459	22.523	23.315	24.344	23.774	25.255

EVOLUCIÓN DE RENTA NETA FAMILIAR DECLARADA POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS
DEL TM FUENGIROLA, 2015 A 2021; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE ATLAS DE
DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES, INE.



6.5 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

En octubre de 2020 el INE publicó las Proyecciones de hogares 2020-2035 en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración.

El modelo de proyección de hogares utilizado a nivel autonómico o provincial no siempre resulta adecuado para el ámbito municipal debido a los requisitos de información, no disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario, lo que puede provocar un cierto grado de desvío en los resultados. Es por ello que atenderemos a la tendencia

reciente en el incremento de la población municipal del TM Fuengirola, según las estadísticas del Padrón continuo del INE, y la contextualización de la misma tendencia en el conjunto de la provincia.

Así, durante el periodo de vigencia del Plan, 2024-2029, se prevé un incremento en la provincia de Málaga de 26.375 hogares, un 3,95%. En el TM Fuengirola, de evolución creciente en el número de hogares de forma alineada con las cifras de la provincia, este incremento supondría unos 1.330 nuevos hogares. Atendiendo a la cuota de representación provincial del TM Fuengirola, en torno al 4,85%, corresponderían al municipio unos 1.279 hogares.

Validando estas aproximaciones estimamos para el TM Fuengirola en el periodo de vigencia del plan, 2024-2029, un incremento de hogares en torno a 1.300 nuevos hogares.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Total nacional	18.692.279	18.736.673	18.791.675	18.849.621	18.915.185	18.986.294	19.058.521	19.132.050	19.210.127	19.292.948	19.374.012	19.455.307	19.539.115	19.625.718	19.710.072	19.796.040
1 persona	4.829.600	4.881.986	4.933.214	4.987.240	5.047.988	5.111.006	5.174.248	5.235.034	5.297.816	5.363.719	5.425.091	5.483.200	5.541.248	5.600.664	5.656.793	5.712.291
2 personas	5.690.058	5.722.577	5.763.142	5.804.559	5.849.200	5.898.781	5.946.911	5.996.886	6.049.080	6.101.102	6.151.929	6.202.937	6.254.188	6.304.524	6.352.362	6.402.033
3 personas	3.848.456	3.829.328	3.813.178	3.796.898	3.780.423	3.764.036	3.748.597	3.734.529	3.720.735	3.707.874	3.695.914	3.685.024	3.674.794	3.664.781	3.655.296	3.646.082
4 personas	3.228.079	3.202.969	3.178.542	3.153.588	3.126.826	3.098.641	3.071.542	3.044.896	3.018.203	2.992.187	2.968.471	2.946.429	2.925.590	2.906.310	2.889.219	2.872.122
5 o más	1.096.086	1.099.813	1.103.599	1.107.336	1.110.748	1.113.830	1.117.223	1.120.705	1.124.293	1.128.066	1.132.607	1.137.717	1.143.295	1.149.439	1.156.402	1.163.512
Tam. medio	2,51	2,50	2,49	2,49	2,48	2,47	2,46	2,46	2,45	2,44	2,44	2,43	2,42	2,42	2,41	2,41
Andalucía	3.243.803	3.259.221	3.273.872	3.288.764	3.305.180	3.322.290	3.339.190	3.355.707	3.372.985	3.390.285	3.406.678	3.422.325	3.438.036	3.454.100	3.469.225	3.484.277
1 persona	777.086	790.383	802.055	814.326	828.157	842.098	856.020	869.003	882.647	896.479	909.129	920.665	932.327	944.316	955.542	966.360
2 personas	927.984	938.989	950.508	961.957	974.126	987.437	1.000.189	1.013.225	1.026.546	1.039.375	1.051.779	1.063.987	1.075.776	1.087.360	1.098.224	1.109.319
3 personas	681.869	680.665	679.737	678.646	677.393	676.089	674.899	673.937	672.845	671.839	670.876	670.019	669.130	668.141	667.104	666.112
4 personas	649.010	643.148	637.351	631.412	624.928	618.010	611.273	604.582	597.790	591.177	585.051	579.269	573.755	568.454	563.573	558.698
5 o más	207.854	206.036	204.221	202.423	200.576	198.656	196.809	194.960	193.157	191.415	189.843	188.385	187.048	185.829	184.782	183.788
Tam. medio	2,59	2,58	2,57	2,56	2,55	2,53	2,52	2,51	2,49	2,48	2,47	2,46	2,45	2,44	2,43	2,42
Málaga (prov)	649.522	653.910	658.464	663.200	668.203	673.365	678.568	683.790	689.168	694.578	699.977	705.277	710.747	716.372	721.842	727.346
1 persona	159.981	162.065	164.043	166.250	168.713	171.206	173.738	176.180	178.711	181.237	183.629	185.819	188.090	190.458	192.667	194.852
2 personas	195.113	197.404	199.914	202.474	205.156	208.055	210.871	213.727	216.673	219.545	222.403	225.247	228.112	230.985	233.747	236.509
3 personas	133.691	133.795	133.969	134.108	134.247	134.386	134.571	134.797	135.023	135.299	135.605	135.950	136.315	136.681	137.055	137.451
4 personas	117.954	117.718	117.474	117.176	116.789	116.334	115.909	115.506	115.082	114.707	114.412	114.176	113.973	113.803	113.707	113.634
5 o más	42.783	42.928	43.064	43.192	43.298	43.384	43.479	43.580	43.679	43.790	43.928	44.085	44.257	44.445	44.666	44.900
Tam. medio	2,58	2,57	2,56	2,56	2,55	2,54	2,53	2,52	2,52	2,51	2,50	2,50	2,49	2,48	2,48	2,47

HOGARES, HOGARES SEGÚN TAMAÑO Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR, EN ESPAÑA, ANDALUCÍA Y PROVINCIA DE MÁLAGA, PARA EL PERIODO 2020-2035. FUENTE: ESTADÍSTICA DEL PADRÓN CONTÍNUO, INE.

6.6 INTERVENCIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

Existe en el TM Fuengirola un único centro de servicios sociales y 8 unidades de trabajo

social, UTS, cuya distribución territorial de intervenciones nos reporta relevante información socioeconómica sobre las necesidades de la población residente.

Durante el ejercicio 2023 se han llevado a cabo 10.189 intervenciones sobre 3.404 usuarios pertenecientes a 2.876 familias.

Se adjunta a continuación tabla resumen del número de intervenciones según el tipo y grupo de recurso aplicado.

TIPO RECURSO	GRUPO RECURSO	INTERVENCIONES
1-INFORMACION, ORIENTACION, VALORACION Y MOVILIZACION DE RECURSOS	101-INFORMACION SOBRE PRESTACIONES DE SERVICIOS SOCIALES	3.831
	102-INFORMACION GENERAL E INESPECIFICA	581
	103-TRAMITACION ACCESO RECURSOS NO DEPENDIENTES SISTEMA SERVICIOS SOCIALES	518
	104-INFORMACION Y DERIVACION A OTROS SISTEMAS	881
	105-DERIVACION HACIA RECURSOS Y SERVICIOS INTERNOS DEL SISTEMA SERVIC.SOC.	590
	106-DERIVACION HACIA RECURSOS INSTITUCIONALES NO GUBERNAMENTALES	152
	107-OTROS	6
2-PREST. Y ACT. APOYO A LA UNIDAD CONVIVENCIAL Y DE AYUDA A DOMICILIO	201-PROG. AYUDA A DOMICILIO	199
	202-PRESTACIONES DE AYUDAS TECNICAS	8
	203-OTROS APOYOS A LA UNIDAD CONVIVENCIAL	111
3-PRESTACIONES, ACTUACIONES Y MEDIDAS DE ALOJAMIENTO ALTERNATIVO	301-RESIDENCIAS E INTERNADOS	12
	304-VIVIENDAS TUTELADAS	2
	305-ALOJAMIENTO DE URGENCIA	30
4-PRESTACIONES Y ACTUACIONES DE PREVENCIÓN E INSERCIÓN SOCIAL	401-CENTROS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES DE INSERCIÓN SOCIAL	95
	402-CENTROS, PROGRAMAS Y ACTIVIDADES OCUPACIONALES	1
	403-CENTROS, PROGRAMAS Y ACTIVIDADES DE RELACION SOCIAL, OCIO Y TIEMPO LIBRE	48
	404-PROGRAMAS Y ACTUACIONES DE PREVENCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	51
	405-OTROS	12
5-RECURSOS COMPLEMENTARIOS PARA COBERTURA DE NECESIDADES	501-PENSIONES	156
	502-AYUDAS ECONOMICAS PUBLICAS	215

DE SUBSISTENCIA	PERIODICAS
	503-AYUDA ECONOMICA PUBLICA DE PAGO UNICO 1841
	504-ATENCIONES QUE IMPLICAN ALIMENTACION 839
	505-OTRAS AYUDAS EN ESPECIE VINCULADAS A SITUACION DE NECESIDAD 10
TOTAL TM FUENGIROLA	10.189

Concretamente en el grupo de ayudas de “Prestaciones, actuaciones y medidas de alojamiento alternativo” se han realizado 44 intervenciones, 39 de ellas correspondientes a Alojamiento privado de urgencia en pensión/hostal.

6.7 REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Entendido como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, el RPMDVP permite a las administraciones públicas tanto locales como autonómicas, adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades existentes, además de garantizar la publicidad, igualdad y transparencia en los procesos de adjudicación de viviendas.

De tal manera que desde el Registro se establecen los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal.

La normativa de aplicación es el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa autonómica. En este sentido, el Ayuntamiento de Fuengirola cuenta con su Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida la cual fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 231 de 3 de diciembre de 2014.

Se propone la utilización los datos procedentes de la Estadística mensual del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y

Vivienda. Esta información se publica con periodicidad mensual y está disponible a partir del año 2014. Podremos analizar cuantitativamente las inscripciones así como explotar otros datos para caracterizar la demanda de vivienda protegida tales como ingresos en función del IPREM que permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritos, o la preferencia solicitada en cuanto al régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción.



Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual

(Datos obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a disposición de los Ayuntamientos andaluces, para la gestión de los Registros).

- AÑO 2022
- AÑO 2021
- AÑO 2020
- AÑO 2019
- AÑO 2018
- AÑO 2017
- AÑO 2016
- AÑO 2015
- AÑO 2014

Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual correspondiente al año 2022

Volver a las estadísticas mensuales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Marzo 2022 (pdf y xls)

- 01 solicitudes y estado de inscripciones a origen, descarga en xls.
- 02 régimen de acceso a la vivienda (inscripciones), descarga en xls.
- 03 sexo del demandante 1 (inscripciones), descarga en xls.
- 04 edad actual del demandante 1 (inscripciones), descarga en xls.
- 05 IPREM familiar de demandantes (inscripciones), descarga en xls.
- 06 composición familiar y accesibilidad (inscripciones), descarga en xls.
- 07 inscripciones según tamaño de la unidad familiar, descarga en xls.
- 08 inscripciones según el sexo de todos los miembros de la unidad familiar, descarga en xls.



SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES					
Municipio	Solicitudes	Inscripciones			
		Total	Activas	Canceladas por Adjudicación	Caducadas y otros
TM Fuengirola	1.200	882	338	0	544
Total Provincia	70.039	32.572	8.432	1.517	22.623

RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE							
Municipio	Régimen de Alquiler	% A	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	% AOC	Régimen de Compra	% C	Nº de inscripciones
TM Fuengirola	486	39	332	26	441	35	882
Total Provincia	18.434	32	23.536	41	15.435	27	32.572

Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL					
Municipio	Hombre	%	Mujer	%	Nº Inscripciones
TM Fuengirola	327	37	555	63	882
Total Provincia	14.552	45	18.020	55	32.572

EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL									
Municipio	< 35 años	% < 35	< 50 años	% < 50	< 65 años	% < 65	≥ 65 años	% ≥ 65	Nº de inscripciones
TM Fuengirola	183	21	395	45	217	25	87	10	882
Total Provincia	7.062	22	17.661	54	6.315	19	1.534	5	32.572

Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR													
	< 1,00		1,01 – 1,50		1,51 - 2,50		2,51 - 3,50		3,51 - 4,50		> 4,50		Nº de inscripciones
Municipio	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	Iprem	%	
TM Fuengirola	627	71,09	132	14,97	99	11,22	19	2,15	4	0,45	1	0,11	882
Total Provincia	21.558	66,13	4.792	14,70	4.693	14,40	1.222	3,75	266	0,82	68	0,21	32.572

COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD					
Municipio	Familia Monoparental	Familia Numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de Vivienda Adaptada	Número de Inscripciones
TM Fuengirola	144	88	144	19	882
Total Provincia	3.308	1.553	2.972	557	32.572

FICHA RESUMEN DE DATOS DEL RMDVP DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA Y DEL TM FUENGIROLA, ENERO 2024; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA ESTADÍSTICA MENSUAL CFATV

6.8 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio.

Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve condicionada únicamente por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario
- Las condiciones favorables del sector financiero

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y

permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrarnos con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

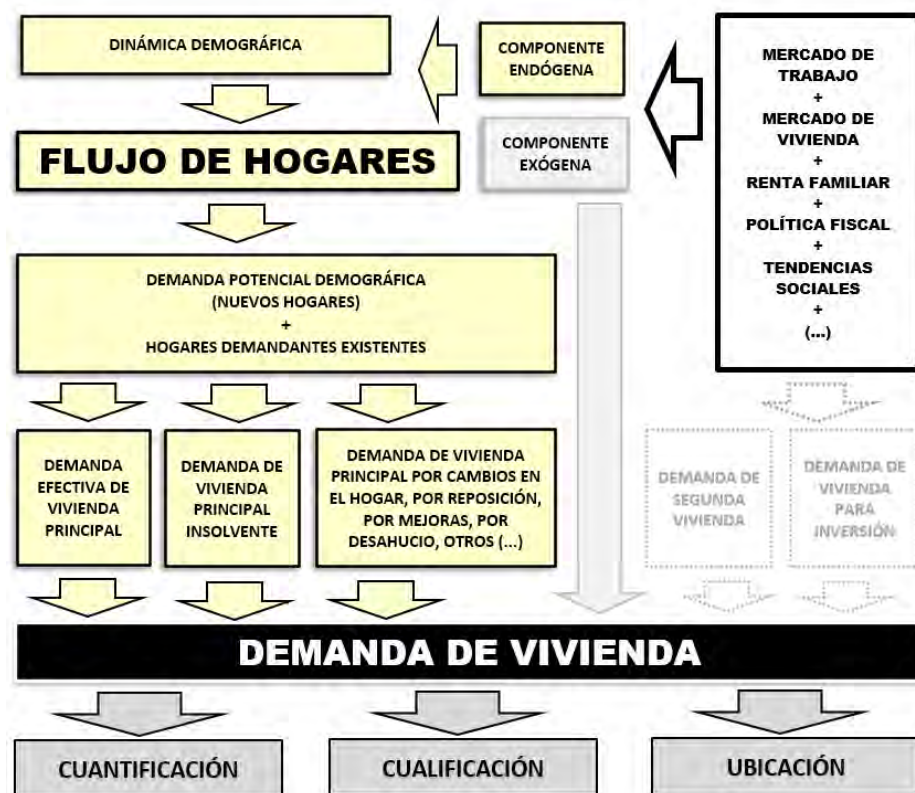
Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes, como segunda vivienda o como inversión.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez
- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda



COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro. Concretamente en el caso de los hogares, que serán los que requerirán satisfacer su derecho a vivienda, se estima un incremento en torno a 1.300 hogares durante el periodo de vigencia del Plan.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 882 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida. También hemos comprobado que más del 80% de dicha demanda tiene ingresos por debajo de una vez y media el IPREM.

Esta demanda de vivienda protegida que se encuentra inscrita el RMDVP estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

No podemos olvidar, además, cuáles son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda: dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que señalar, que, si bien todos los inscritos en el RMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no todas las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos, aunque como no puede ser de otra manera, hemos partido de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad.

7 SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información disponibles se ha realizado un análisis del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permite su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la tipología de edificación (bloques de viviendas, tipología residencial colectiva o vivienda unifamiliar), la edad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de edificación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado se analiza la caracterización del parque en función del uso al que está siendo destinado, el régimen de tenencia de las viviendas y de la titularidad.

Este último análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso como la deshabitación o los alquileres de corta duración para uso turístico.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

7.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre el cruce de los datos arrojados por los siguientes indicadores y fuentes de información empleadas para las explotaciones que se adjuntan:

- Distribución tipológica, antigüedad, calidad constructiva y superficie media, a partir del Catastro Inmobiliario.
- Accesibilidad, instalación de ascensor, y número de habitaciones, a partir de información censal del INE.

7.1.1 DISTRIBUCIÓN TIPOLOGICA, ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

Para cualificar el parque residencial edificado hemos realizado una explotación sobre la [Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España](#), URBAN3R. La metodología empleada, que puede consultarse en el documento '[Segmentación en clústeres tipológicos y caracterización geométrica del parque de viviendas en España](#)', analiza el parque residencial identificando en cada ámbito considerado, a partir de la agregación de datos a escala parcela catastral, el número de viviendas en cada uno de los clústeres resultantes de la combinación de las variables de tipología edificatoria y antigüedad de la edificación.



El resultado de la agrupación edificatoria permite identificar cada edificio según la definición de 18 Clústeres a partir de los atributos descritos:

Tipología edificatoria:

- **Vivienda unifamiliar, Uu:** Vivienda unifamiliar aislada o pareada, y en hilera o en manzana.
- **Vivienda colectiva, Cc:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y 3 o menos plantas
- **Vivienda en bloque, Bb:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas

Antigüedad de la edificación:

- **Anterior a 1900**
- **1901-1940**
- **1941-1960**
- **1961-1980**
- **1981-2007**
- **2008-2020**
- **Posterior a 2021**

Así, la clusterización resultante, según la tabla adjunta, dispone de 7 franjas etarias sobre tres agrupaciones tipológicas, 21 agrupaciones en total.

ANTIGÜEDAD	VIVIENDA EN BLOQUE	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 1900	Bb <1900	Cc <1900	Uu <1900
1901-1940	Bb 01-40	Cc 01-40	Uu 01-40
1941-1960	Bb 41-60	Cc 41-60	Uu 41-60
1961-1980	Bb 61-80	Cc 61-80	Uu 61-80
1981-2007	Bb 81-07	Cc 81-07	Uu 81-07
2008-2020	Bb 08-20	Cc 08-20	Uu 08-20
2021-	Bb >21	Cc >21	Uu >21

Del cómputo del número de viviendas de cada clúster deduciremos los tipos característicos de cada delimitación territorial analizada.

Adjuntamos a continuación tabla resumen de la agrupación en los clústeres tipológicos y de antigüedad más representativos, según la descripción previa, de las viviendas de cada área estadística establecida, así como del porcentaje que cada agrupación representa dentro del total viviendas del área correspondiente.

ID	CLÚSTER / ÁREAS ESTADÍSTICAS	VF	%
01	Bb 1961-80	3.071	51%
	Bb 1981-07	1.893	31%
	Bb 2008-20	293	5%
	Cc 1961-80	172	3%
	Cc 1981-07	99	2%
	Uu 1941-60	80	1%
	Uu 1961-80	136	2%
	Uu 1981-07	67	1%
01	CENTRO	6.032	
02	Bb 1961-80	870	43%
	Bb 1981-07	550	27%
	Bb 2008-20	143	7%
	Cc 1961-80	191	10%
	Cc 1981-07	68	3%
	Uu 1961-80	129	6%
	Uu 1981-07	39	2%
02	SAN CAYETANO	2.006	
03	Bb 1961-80	2.248	44%
	Bb 1981-07	1.858	37%
	Bb 2008-20	30	1%
	Cc 1961-80	78	2%
	Cc 1981-07	82	2%
	Uu 1961-80	382	8%
	Uu 1981-07	126	2%
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	5.059	
04	Bb 1961-80	2.127	45%
	Bb 1981-07	2.323	50%
	Bb 2008-20	122	3%
04	LAS CHOZAS	4.677	



	Bb 1961-80	457	15%
	Bb 1981-07	2.420	80%
	Cc 1981-07	63	2%
	Uu 1981-07	72	2%
05	RECINTO FERIAL	3.029	
	Bb 1961-80	3.115	36%
	Bb 1981-07	3.895	44%
	Bb 2008-20	366	4%
	Cc 1961-80	183	2%
	Cc 1981-07	197	2%
	Cc 2008-20	87	1%
	Uu 1961-80	279	3%
	Uu 1981-07	328	4%
06	LOS BOLICHES	8.755	
	Bb 1961-80	1.727	30%
	Bb 1981-07	2.759	47%
	Bb 2008-20	367	6%
	Bb 2021-	51	1%
	Cc 1941-60	67	1%
	Cc 1961-80	99	2%
	Cc 1981-07	191	3%
	Cc 2008-20	36	1%
	Cc 2021-	50	1%
	Uu 1941-60	62	1%
	Uu 1961-80	135	2%
	Uu 1981-07	125	2%
07	MIRAMAR	5.845	
	Bb 1961-80	64	2%
	Bb 1981-07	1.583	44%
	Bb 2008-20	593	16%
	Cc 1961-80	83	2%
	Cc 1981-07	389	11%
	Cc 2008-20	93	3%
	Uu 1961-80	210	6%
	Uu 1981-07	301	8%
	Uu 2008-20	43	1%
08	LOS PACOS	3.606	
	Bb 1961-80	1.639	16%
	Bb 1981-07	4.663	45%

	Bb 2008-20	720	7%
	Bb 2021-	309	3%
	Cc 1961-80	117	1%
	Cc 1981-07	1.267	12%
	Cc 2008-20	230	2%
	Cc 2021-	54	1%
	Uu 1941-60	193	2%
	Uu 1961-80	341	3%
	Uu 1981-07	259	3%
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	10.358	
TOTAL	TM FUENGIROLA	49.407	

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. NÚMERO DE VIVIENDAS, CLÚSTERES TIPOLÓGICOS MÁS REPRESENTATIVOS DE TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD, VIVIENDAS DE CADA CLÚSTER Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL ÁREA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE URBAN3R Y DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.



Para su completo análisis añadiremos dos indicadores más también de origen catastral, la calidad edificatoria y la superficie media de los inmuebles residenciales.

Para la extracción de la información de la calidad constructiva, se accederá a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción'. La situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9, hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Para la extracción de la información de la superficie media se atenderá a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '442 Superficie del bien inmueble', que hace referencia al conjunto de la superficie de los elementos construidos que componen el bien inmueble.

Adjuntamos a continuación tabla resumen de la agrupación en secciones censales y áreas estadísticas, de las viviendas de cada área establecida, así como la calidad constructiva media y la superficie construida media de las viviendas que se computan en el área.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VF COL	VF UNI	CAL	ANT	SUP
01	CENTRO	2905401001	636	599	35	3,86	1979	109
		2905401002	2.206	2.116	89	3,47	1982	85
		2905401003	857	748	106	4,26	1984	104
		2905401006	493	446	47	4,00	1983	98
		2905401015	572	556	15	3,99	1980	96
		2905401016	1.268	1.199	68	4,04	1986	95
		6.032	1.199	68	3,84	1983	94	
02	SAN CAYETANO	2905401007	681	573	107	4,67	1978	109
		2905401013	580	495	84	4,48	1982	97
		2905401022	745	705	40	4,70	1986	87
		2.006	1.200	124	4,63	1982	97	
		2905401005	686	686	0	4,50	1978	128
		2905401010	559	559	0	4,88	1973	75
		2905401011	641	377	264	4,67	1976	119
		2905401012	753	653	100	3,66	1976	126
		2905401014	579	550	29	4,09	1986	102
		2905401019	344	342	2	4,56	1987	138
		2905401020	359	275	84	5,02	1970	100
		2905401025	399	360	39	4,86	1998	100
		2905401027	739	696	43	3,51	1997	102

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VF COL	VF UNI	CAL	ANT	SUP
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		5.059	1.331	166	4,32	1982	111
		2905401008	1.615	1.614	1	4,20	1982	100
		2905401017	3.062	3.011	51	3,72	1984	111
04	LAS CHOZAS		4.677	4.625	52	3,88	1983	107
		2905401018	919	853	66	3,67	1983	130
		2905401023	1.104	1.083	21	3,94	1989	110
		2905401024	1.006	1.006	0	3,85	1989	121
05	RECINTO FERIAL		3.029	2.942	87	3,83	1987	119
		2905402001	991	868	123	4,44	1985	84
		2905402002	2.102	2.050	51	4,13	1983	98
		2905402003	1.492	1.327	165	3,76	1993	107
		2905402004	1.869	1.705	164	3,75	1984	122
		2905402005	1.236	968	267	3,91	1985	123
		2905402006	1.065	925	140	4,19	1996	109
06	LOS BOLICHES		8.755	7.843	910	4,00	1987	108
		2905401004	2.332	2.074	258	3,44	1980	98
		2905401009	566	513	52	3,87	1988	118
		2905401021	1.827	1.761	66	3,74	1983	110
		2905401026	1.120	906	214	3,94	2006	144
07	MIRAMAR		5.845	5.254	590	3,67	1987	112
		2905403001	1.015	696	317	4,01	1998	141
		2905403003	814	414	400	4,44	1993	133
		2905403006	1.778	1.626	151	4,11	2003	118
08	LOS PACOS		3.607	2.736	868	4,16	1999	128
		2905403002	3.029	2.921	107	3,80	1984	106
		2905403004	4.495	3.862	594	3,88	1999	136
		2905403005	2.873	1.991	882	4,19	1995	130
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		10.397	8.774	1.583	3,94	1994	126
TOTAL	TM FUENGIROLA		49.407	44.109	5.242	3,98	1988	112

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. NÚMERO DE VIVIENDAS, CALIDAD Y SUPERFICIE MEDIA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, SOBRE DATOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.

7.1.2 OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Los datos que se recogen a continuación tienen su origen en el Censo de Población y viviendas 2011, del INE y en el Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda 2022.

Aunque recientemente se ha publicado el Censo de Población y Vivienda 2021, debe señalarse que este no contiene la información en materia de accesibilidad en edificios e instalación de ascensores que si se incluía en el anterior Censo de Población y Vivienda, motivo por el que utilizaremos dicho Censo para el análisis de los siguientes dos apartados.

7.1.2.1 ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Según las definiciones del Proyecto censal, un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. La clasificación allí recogida se refiere a las viviendas situadas en edificios con limitaciones a la accesibilidad debidas a desniveles, radios de giro, dimensionales, etc. en las zonas comunes de los mismos (independientemente de la carencia de la instalación de ascensor) y las estratifica en: accesibles, no accesibles y no consta.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas principales y el número de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior como no accesibles.

7.1.2.2 INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro o más plantas, planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la explotación de los microdatos del CPV 2011. Esta información, sin embargo, no puede ser mapeada como el resto de caracterizaciones físicas del parque residencial municipal, ya que el grado de desagregación de sus parámetros no permite la obtención del dato a nivel de sección censal, obteniéndose la cifra del total municipal.

7.1.2.3 NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio

doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por debajo de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas familiares y el número de edificios en que se ubican con necesidad de rehabilitación según los criterios descritos.



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	NO ACC	%	SIN ASC	%	VF REH	%
01	CENTRO	2905401001	636	636	100%			20	3%
		2905401002	2.206		0%			62	3%
		2905401003	857		0%			70	8%
		2905401006	493		0%			14	3%
		2905401015	572		0%			8	1%
		2905401016	1.268	600	47%			63	5%
		6.032	1.236	20%			237	4%	
02	SAN CAYETANO	2905401007	681		0%			86	13%
		2905401013	580		0%			79	14%
		2905401022	745		0%			144	19%
		2.006	0	0%			309	15%	
03	BOQUETILLO -PUEBLO LOPEZ	2905401005	686		0%			0	0%
		2905401010	559		0%			129	23%
		2905401011	641		0%			8	1%
		2905401012	753		0%			18	2%
		2905401014	579		0%			20	3%
		2905401019	344	320	93%			0	0%
		2905401020	359		0%			24	7%
		2905401025	399		0%			11	3%
		2905401027	739		0%			25	3%
		5.059	320	6%			235	5%	
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.615	1.140	71%			28	2%
		2905401017	3.062	1.695	55%			32	1%
		4.677	2.835	61%			60	1%	
05	RECINTO FERIAL	2905401018	919	255	28%			1	0%
		2905401023	1.104	365	33%			16	1%
		2905401024	1.006		0%			0	0%
		3.029	620	20%			17	1%	
06	LOS BOLICHES	2905402001	991		0%			156	16%
		2905402002	2.102	930	44%			131	6%
		2905402003	1.492	1.460	98%			87	6%
		2905402004	1.869	640	34%			31	2%
		2905402005	1.236	1.030	83%			19	2%
		2905402006	1.065		0%			42	4%
		8.755	4.060	46%			466	5%	
		2905401004	2.332	1.015	44%			158	7%
		2905401009	566		0%			9	2%
		2905401021	1.827	740	41%			6	0%

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	NO ACC	%	SIN ASC	%	VF REH	%
07	MIRAMAR	2905401026	1.120		0%			10	1%
			5.845	1.755	30%			183	3%
08	LOS PACOS	2905403001	1.015	1.015	100%			37	4%
		2905403003	814	814	100%			88	11%
		2905403006	1.778		0%			14	1%
			3.607	1.829	51%			139	4%
09	TORREBLANCA -CARVAJAL	2905403002	3.029	2.270	75%			42	1%
		2905403004	4.495	575	13%			55	1%
		2905403005	2.873		0%			35	1%
			10.397	2.845	27%			132	1%
TOTAL		TM FUENGIROLA	49.407	14.264	33%	3.935	9%	1.778	4%

DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA DE VIVIENDAS UBICADAS EN EDIFICIOS QUE NO SON ACCESIBLES, QUE CARECEN DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR TENIENDO CUATRO O MÁS PLANTAS, O QUE TIENEN NECESIDAD DE REHABILITACIÓN.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2023, MINISTERIO DE HACIENDA, Y CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011, INE.



7.2 EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS

7.2.1 USO DEL PARQUE RESIDENCIAL: VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL

Debe señalarse como elemento significativo la distribución entre viviendas principales y no principales en el TM Fuengirola, ya que las viviendas principales suponen un 85% respecto a las viviendas familiares existentes en el municipio, soporte de residencia habitual y permanente de los hogares, siendo el 15% restante, viviendas no principales, y por tanto serán viviendas secundarias y viviendas vacías, destinadas a otros usos diferentes.

Se adjunta a continuación por áreas estadísticas la distribución de vivienda familiar, los hogares, viviendas principales, y la vivienda no principal.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VP	%	VNP	%
01	CENTRO	2905401001	636	493	78%	143	22%
		2905401002	2.206	1.102	50%	1.104	50%
		2905401003	857	661	77%	196	23%
		2905401006	493	428	87%	65	13%
		2905401015	572	477	83%	95	17%
		2905401016	1.268	853	67%	415	33%
01	CENTRO		6.032	4.014	67%	2.018	33%
02	SAN CAYETANO	2905401007	681	617	91%	64	9%
		2905401013	580	559	96%	21	4%
		2905401022	745	651	87%	94	13%
02	SAN CAYETANO		2.006	1.826	91%	180	9%
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	686	629	92%	57	8%
		2905401010	559	497	89%	62	11%
		2905401011	641	568	89%	73	11%
		2905401012	753	612	81%	141	19%
		2905401014	579	507	88%	72	12%
		2905401019	344	351	100%	0	0%
		2905401020	359	336	93%	23	7%
		2905401025	399	624	100%	0	0%
		2905401027	739	685	93%	54	7%
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		5.059	4.808	95%	251	5%
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.615	1.069	66%	546	34%
		2905401017	3.062	1.500	49%	1.562	51%
04	LAS CHOZAS		4.677	2.569	55%	2.108	45%

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VP	%	VNP	%
05	RECINTO FERIAL	2905401018	919	714	78%	205	22%
		2905401023	1.104	742	67%	362	33%
		2905401024	1.006	768	76%	238	24%
			3.029	2.224	73%	805	27%
06	LOS BOLICHES	2905402001	991	634	64%	357	36%
		2905402002	2.102	1.087	52%	1.015	48%
		2905402003	1.492	1.032	69%	460	31%
		2905402004	1.869	1.316	70%	553	30%
		2905402005	1.236	981	79%	255	21%
		2905402006	1.065	698	66%	367	34%
		8.755	5.749	66%	3.006	34%	
07	MIRAMAR	2905401004	2.332	1.093	47%	1.239	53%
		2905401009	566	484	86%	82	14%
		2905401021	1.827	1.250	68%	577	32%
		2905401026	1.120	735	66%	385	34%
		5.845	3.561	61%	2.284	39%	
08	LOS PACOS	2905403001	1.015	934	92%	81	8%
		2905403003	814	1.064	100%	0	0%
		2905403006	1.778	1.507	85%	271	15%
		3.607	3.505	97%	102	3%	
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	2905403002	3.029	1.526	50%	1.503	50%
		2905403004	4.495	2.228	50%	2.267	50%
		2905403005	2.873	1.695	59%	1.178	41%
			10.397	5.449	52%	4.948	48%
TOTAL	TM FUENGIROLA		49.407	33.704	85%	5.884	15%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES U HOGARES Y VIVIENDAS NO PRINCIPALES, POR ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y ESTADÍSTICAS DEL PADRÓN CONTÍNUO DEL INE.

7.2.2 RÉGIMEN DE TENENCIA: ACCESO EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de la información más rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia de Vivienda y Rehabilitación autonómica AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de diciembre de 2022 editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, la superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología.

En el caso de Fuengirola se trata de 5.538 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
0	4	8	6	54	718	1.369	1.159	624	1.539	57	0	5.538

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN (MILES DE M²)

<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
0	446	892	692	6.647	58.579	108.157	115.171	58.419	128.000	6.011	0	483.014

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN ARRENDAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA

NÚMERO DE INMUEBLES					SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)				
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA
3.132	2.008	67	331	0	256.045	171.968	10.444	44.557	0

NÚMERO DE INMUEBLES RESIDENCIALES EN ALQUILER Y SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS MISMOS SEGÚN ANTIGÜEDAD Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, EN 2020,. PARA EL TM FUENGIROLA.

FUENTE: BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL, DICIEMBRE 2022, OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MITMA; (*) 111: VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA; 112: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA; 121: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA; 122: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LÍNEA O MANZANA CERRADA.

Por otro lado, del Censo de Población y Viviendas 2021, INE, se obtienen a escala de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, la estimación del régimen de acceso a la vivienda por parte de los hogares.

Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de sección censal y su agregación a escalas superiores.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por secciones censales y áreas estadísticas de las viviendas principales del TM Fuengirola caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad, alquiler u otro tipo de acceso, según explotación propia de las fuentes mencionadas.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VP	PRO	%	ALQ	%	OTR	%
01	CENTRO	2905401001	493						
		2905401002	1.102	594	54	318	29	198	18
		2905401003	661	399	60	177	27	84	13
		2905401006	428						
		2905401015	477						
		2905401016	853	501	59	207	24	117	14
			4.014	1.494	37	702	17	399	10
02	SAN CAYETANO	2905401007	617	441	72	111	18	75	12
		2905401013	559	405	72	90	16	66	12
		2905401022	651	477	73	135	21	78	12
			1.826	1.323	72	336	18	219	12
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	629	552	88	69	11	48	8
		2905401010	497	375	75	87	18	54	11
		2905401011	568	441	78	57	10	54	10
		2905401012	612	399	65	144	24	81	13
		2905401014	507	402	79	75	15	54	11
		2905401019	351						
		2905401020	336						
		2905401025	624						
		2905401027	685	504	74	147	21	75	11
			4.808	2.673	56	579	12	366	8
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.069	579	54	279	26	183	17
		2905401017	1.500	798	53	330	22	333	22
			2.569	1.377	54	609	24	516	20
		2905401018	714	492	69	123	17	93	13
		2905401023	742	693	93	198	27	102	14
		2905401024	768	567	74	120	16	120	16

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VP	PRO	%	ALQ	%	OTR	%
05	RECINTO FERAL		2.224	1.752	79	441	20	315	14
		2905402001	634	354	56	171	27	105	17
		2905402002	1.087	597	55	264	24	198	18
		2905402003	1.032	609	59	219	21	162	16
		2905402004	1.316	864	66	243	18	216	16
		2905402005	981	720	73	192	20	126	13
		2905402006	698	513	73	126	18	72	10
06	LOS BOLICHES		5.749	3.657	64	1.215	21	879	15
		2905401004	1.093	603	55	255	23	246	23
		2905401009	484	318	66	102	21	84	17
		2905401021	1.250	831	67	252	20	186	15
		2905401026	735	528	72	138	19	57	8
07	MIRAMAR		3.561	2.280	64	747	21	573	16
		2905403001	934	687	74	171	18	72	8
		2905403003	1.064	561	53	162	15	66	6
		2905403006	1.507	1.164	77	291	19	111	7
08	LOS PACOS		3.505	2.412	69	624	18	249	7
		2905403002	1.526	738	48	276	18	255	17
		2905403004	2.228	1.518	68	498	22	306	14
		2905403005	1.695	1.404	83	456	27	210	12
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		5.449	3.660	67	1.230	23	771	14
TOTAL TM FUENGIROLA			33.704	20.628	61	6.483	19	4.287	13

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO EN PROPIEDAD O EN ALQUILER, EN 2021, POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2021, INE.



7.2.3 SOBRE LA TITULARIDAD

El Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

La información disponible para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda debe incluir una explotación que estime la titularidad de los inmuebles de uso residencial de personas jurídicas diferenciando entre privadas y públicas, y recoja, al menos de forma agregada, de forma diferenciada los inmuebles de los que resultan titulares las personas jurídicas privadas y las personas jurídicas de carácter público.

Para ello es necesario partir de los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC, que es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

En función de la tipología de persona que ostenta la titularidad del bien inmueble podremos distribuir en el territorio la presencia de titulares de viviendas de tipo persona física o jurídica, de este último tipo distinguir entre privadas y públicas, y entre las públicas aquellas de titularidad local o autonómica.



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	JUR LOC	JUR AUT	JUR PRI	FIS
01	CENTRO	2905401001	636	1		72	564
		2905401002	2.206			341	1.865
		2905401003	857			111	746
		2905401006	493			23	469
		2905401015	572			21	551
		2905401016	1.268			113	1.155
01	CENTRO		6.032	1		681	5.350
02	SAN CAYETANO	2905401007	681			24	657
		2905401013	580			17	563
		2905401022	745			71	674
02	SAN CAYETANO		2.006			112	1.894
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	686	1		6	680
		2905401010	559			33	526
		2905401011	641			33	608
		2905401012	753			93	659
		2905401014	579			19	560
		2905401019	344	1	2	341	
		2905401020	359		16	343	
		2905401025	399	113	48	238	
		2905401027	739		35	704	
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		5.059	1	114	285	4.659
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.615	2	2	126	1.489
		2905401017	3.062			391	2.667
04	LAS CHOZAS		4.677	2	2	517	4.156
05	RECINTO FERIAL	2905401018	919			46	873
		2905401023	1.104			25	1.079
		2905401024	1.006			19	987
			3.029			90	2.939
06	LOS BOLICHES	2905402001	991	1		81	910
		2905402002	2.102			107	1.995
		2905402003	1.492			140	1.352
		2905402004	1.869			54	1.814
		2905402005	1.236			46	1.187
		2905402006	1.065			11	175
06	LOS BOLICHES		8.755	15	1	603	8.136
		2905401004	2.332	18	2	249	2.063
		2905401009	566		37	529	
		2905401021	1.827		115	1.712	

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	JUR LOC	JUR AUT	JUR PRI	FIS
07	MIRAMAR	2905401026	1.120	18	2	69	1.051
			5.845			470	5.355
08	LOS PACOS	2905403001	1.015	1		54	961
		2905403003	814			48	766
		2905403006	1.778			75	1.702
			3.607	1	177	3.429	
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	2905403002	3.029		1	278	2.751
		2905403004	4.495			433	4.061
		2905403005	2.873			243	2.629
			10.397	2	954	9.441	
TOTAL		TM FUENGIROLA	49.407	38	121	3.889	45.359

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN SU TITULARIDAD, POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL PADRÓN DEL IBI 2023.

7.3 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial. Su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas situaciones sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se propone cualificar el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración, la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda o el del chabolismo.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

7.3.1 LA DESHABITACIÓN

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, pero que han ido teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico.

Esta caracterización del parque residencial se orienta a la mejor evaluación del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible movilización de las mismas como recurso al servicio del PMVS.

Recientemente el nuevo Censo de Población y Viviendas 2021, del INE, sistematiza la detección de la deshabitación de las viviendas a partir del consumo eléctrico de las mismas. Se trata de un cambio de metodología que, según la propia descripción de la fuente, avanza en la precisión de la fuente pero, en cambio, dificulta su territorialización, permitiendo la cuantificación sólo a nivel de municipio y la distribución territorial sólo por distritos y a nivel de comparativa porcentual de dicho

consumo.

En el caso de Fuengirola se trata de 6.578 viviendas vacías, por consumo eléctrico nulo según el Censo de Población y Viviendas 2021, un 13% del total del parque residencial y casi 800 más que las diagnosticadas en el anterior Censo de 2011.

En cualquier caso, se adjunta a continuación tabla resumen de la distribución territorial de viviendas familiares distribuidas en principales, secundarias y vacías del Censo de población y vivienda 2011 del INE, para su mejor territorialización como situación anómala del uso residencial.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VP	%	VS	%	VV	%
		2905401001	636	495	79%	80	13%	50	8%
		2905401002	2.206	1.020	49%	725	35%	320	15%
		2905401003	857	605	73%	125	15%	95	12%
		2905401006	493	400	73%	90	17%	50	9%
		2905401015	572	585	91%	10	2%	55	9%
		2905401016	1.268	685	50%	400	29%	290	21%
01	CENTRO		6.032	4.014	67%			860	14%
		2905401007	681	695	91%	70	9%	0	0%
		2905401013	580	550	92%	0	0%	55	9%
		2905401022	745	545	78%	45	6%	110	16%
02	SAN CAYETANO		2.006	1.826	91%			165	8%
		2905401005	686	640	97%	20	3%	0	0%
		2905401010	559	450	93%	10	2%	25	5%
		2905401011	641	640	79%	150	19%	20	2%
		2905401012	753	415	63%	170	26%	75	11%
		2905401014	579	480	80%	45	8%	75	13%
		2905401019	344	930	82%	90	8%	110	10%
		2905401020	359	425	77%	40	7%	90	16%
		2905401025	399	520	91%	20	4%	30	5%
		2905401027	739						
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		5.059	4.808	95%			425	8%
		2905401008	1.615	650	45%	475	33%	310	22%
		2905401017	3.062	1.315	48%	1.080	39%	345	13%
04	LAS CHOZAS		4.677	2.569	55%			655	16%
		2905401018	919	615	69%	225	25%	50	6%
		2905401023	1.104	885	81%	135	12%	75	7%
		2905401024	1.006	720	73%	170	17%	100	10%
05	RECINTO FERIAL		3.029	2.224	73%			225	8%

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VP	%	VS	%	VV	%
		2905402001	991	685	58%	360	30%	140	12%
		2905402002	2.102	940	42%	980	44%	320	14%
		2905402003	1.492	1.380	67%	590	28%	105	5%
		2905402004	1.869	1.260	61%	650	32%	145	7%
		2905402005	1.236	1.100	77%	260	18%	65	5%
		2905402006	1.065						
06	LOS BOLICHES		8.755	5.749	66%			775	9%
		2905401004	2.332	985	38%	1.460	56%	145	6%
		2905401009	566	405	81%	40	8%	50	10%
		2905401021	1.827	940	54%	635	36%	170	10%
		2905401026	1.120	565	63%	115	13%	215	24%
07	MIRAMAR		5.845	3.561	61%			580	10%
		2905403001	1.015	1.710	64%	720	27%	225	8%
		2905403003	814	810	70%	180	16%	170	15%
		2905403006	1.778						
08	LOS PACOS		3.607	3.505	97%			395	10%
		2905403002	3.029	2.270	41%	2.025	36%	1.260	23%
		2905403004	4.495	1.105	41%	1.205	45%	380	14%
		2905403005	2.873						
09	TORREBLANCA-CARVAJAL		10.397	5.449	52%			1.640	20%
	TOTAL TM FUENGIROLA		49.407	33.704	78%			5.720	12%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES, VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VIVIENDAS VACÍAS, EN 2011, POR ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011. INE

7.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (BOJA núm. 28, de 11 de febrero, de 2016) recoge en su artículo 3 la definición de vivienda de uso turístico como sigue:

Artículo 3. Definición.

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

7.3.2.1 DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA

El antes mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, define la vivienda de uso turístico en su artículo 3 en los términos que han sido recogidos más arriba, estableciendo además el artículo 9 lo siguiente:

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. [...]

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VUT, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VUT. De este modo las VUT serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector.

El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

7.3.2.2 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SEGÚN EL INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, publica desde agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y generar esta información de forma regular.

En el caso del TM Fuengirola se trata de un número notable de viviendas de uso turístico, en torno a 2.427, lo que supone una presión turística residencial media en el municipio del 6%, que alcanza en zonas como Torreblanca-Carvajal el 12%.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VUT INE	PTR
01	CENTRO	2905401001	636	18	3%
		2905401002	2.206	146	7%
		2905401003	857	43	5%
		2905401006	493	13	3%
		2905401015	572	11	2%
		2905401016	1.268	112	9%
			6.032	343	6%
02	SAN CAYETANO	2905401007	681	20	3%
		2905401013	580	7	1%
		2905401022	745	10	1%
			2.006	37	2%
		2905401005	686	5	1%
		2905401010	559	4	1%
		2905401011	641	19	3%
		2905401012	753	24	3%
		2905401014	579	5	1%
		2905401019	344	11	3%
		2905401020	359	8	2%

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VF	VUT INE	PTR
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401025	399	3	1%
		2905401027	739	0	0%
		5.059		79	2%
04	LAS CHOZAS	2905401008	1.615	47	3%
		2905401017	3.062	267	9%
		4.677		314	7%
05	RECINTO FERIAL	2905401018	919	31	3%
		2905401023	1.104	8	1%
		2905401024	1.006	13	1%
		3.029		52	2%
06	LOS BOLICHES	2905402001	991	59	6%
		2905402002	2.102	160	8%
		2905402003	1.492	93	6%
		2905402004	1.869	50	3%
		2905402005	1.236	40	3%
		2905402006	1.065	0	0%
		8.755		402	5%
07	MIRAMAR	2905401004	2.332	159	7%
		2905401009	566	17	3%
		2905401021	1.827	48	3%
		2905401026	1.120	61	5%
		5.845		285	5%
08	LOS PACOS	2905403001	1.015	62	6%
		2905403003	814	10	1%
		2905403006	1.778	0	0%
		3.607		72	2%
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	2905403002	3.029	378	12%
		2905403004	4.495	465	10%
		2905403005	2.873	0	0%
		10.397		843	8%
TOTAL	TM FUENGIROLA		49.407	2.427	6%

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL, EN 2023, POR ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA.
FUENTE: INFORME SOBRE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y SU CAPACIDAD, INE.

7.3.3 LA INFRAVIVIENDA

El artículo 13.2 de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo de los PMVS “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

Por ello se hace necesario, en primer lugar, en la fase de diagnóstico, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de infraviviendas existentes a fin de dimensionar los correspondientes programas.

El objetivo es por tanto acercarnos al fenómeno de la infravivienda desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el municipio habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres tipos de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Como fuente de información para determinar la presencia de infraviviendas se ha utilizado el Atlas de la Vulnerabilidad urbana y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables editados ambos por el MITMA.

7.3.3.1 ÁREAS DE VULNERABILIDAD URBANA

El Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2.015 y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables son dos fuentes de información en soporte SIG generados y mantenidos por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del MITMA. En ellos se identifican los

Barrios Vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011).

Se trata de tres indicadores sintéticos de vulnerabilidad urbana residencial que se describen a continuación, cuyos valores no deben superar los :

- IBVU Estudios: Porcentaje de población analfabeta y sin estudios de 16 años o más, sobre el total de población de 16 años o más.
- IBVU Vivienda: Porcentaje de viviendas familiares en edificios en estado en estado ruinoso, malo o deficiente, sobre el total de viviendas familiares.
- IBVU Paro: Porcentaje de la población de 16 años o más en situación de paro, respecto al total de población activa de 16 años o más.

La Vulnerabilidad se detecta cuando alguno de los Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) en una sección censal supera unos determinados valores de referencia, con respecto al valor medio nacional. Como criterio general, el umbral de vulnerabilidad se establece en superar 1,5 veces el valor de la media nacional, pero en su determinación se atiende también a otras cuestiones.

En el caso de Fuengirola no se determinan valores de vulnerabilidad relacionados con el estado de conservación de las viviendas para la áreas estadísticas en que se divide el término municipal.

7.3.3.2 ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL, ERACIS

Una visión más reciente para la determinación de las áreas vulnerables de los barrios de Andalucía la obtenemos en el documento de la Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e Inclusión Social, ERACIS, centrándose en las zonas en alto riesgo de exclusión social. Dicho documento recoge que en el TM Fuengirola no existen zonas desfavorecidas identificadas, según sus parámetros de determinación.

7.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

7.4.1 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la **Estadística Registral Inmobiliaria** (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del informe del cuarto trimestre de 2023.

El precio de la vivienda, en el primer trimestre de 2023 ha registrado un crecimiento trimestral del 1,52%, moderándose con respecto a trimestres precedentes, alcanzando un nuevo máximo histórico, situándose un 3,16% por encima de los máximos de 2007.

El precio medio de la vivienda, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres dando continuidad a la ralentización del crecimiento interanual, que ha sido del 1%. El precio medio ha sido de 1.983 €/m². En vivienda usada (1.943 €/m²) se ha registrado un crecimiento trimestral del 0,4%, mientras que en vivienda nueva ha ascendido un 0,5%, situándose en los 2.158 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.496 €/m²), Comunidad de Madrid (3.280 €/m²), País Vasco (2.912 €/m²), Cataluña (2.487 €/m²) y Canarias (2.265 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Illes Balears (3.496 €/m²), Gipuzkoa (3.394 €/m²), Madrid (3.280 €/m²), Barcelona (2.859 €/m²) y Bizkaia (2.798 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.378 €/m²), Barcelona (4.374 €/m²), Madrid (4.060 €/m²), Palma (3.319 €/m²) y Bilbao (2.909 €/m²). Diez comunidades autónomas y veintinueve provincias han registrado incrementos trimestrales.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un nuevo descenso trimestral del -7,3% alcanzando las 129.875. Con respecto al cuarto trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -13,5%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente. Tanto la vivienda nueva (23.997 compraventas) como, especialmente, la vivienda usada (105.878 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -4,7% y -7,9%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el mayor ajuste es en vivienda usada.

En quince comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las

mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (26.289), Comunitat Valenciana (20.958), Cataluña (20.502) y Comunidad de Madrid (15.089), con cuotas de mercado del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 583.042 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (603.308), dando lugar a un ajuste interanual del -9,8% (-5,7% 3T23). En vivienda usada se han registrado 474.658 compraventas, con un descenso interanual del -10,7%. En vivienda nueva se han alcanzado 108.384 compraventas, con una reducción del -5,5% con respecto a los doce meses precedentes. Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (quince el trimestre precedente).

La vivienda usada modera su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda, alcanzando el 81,52% del total de compraventas del trimestre, con un descenso trimestral de -0,51 pp. El 18,48% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 17,16% de vivienda nueva libre y un 1,32% de vivienda nueva protegida.

7.4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN FUENGIROLA

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

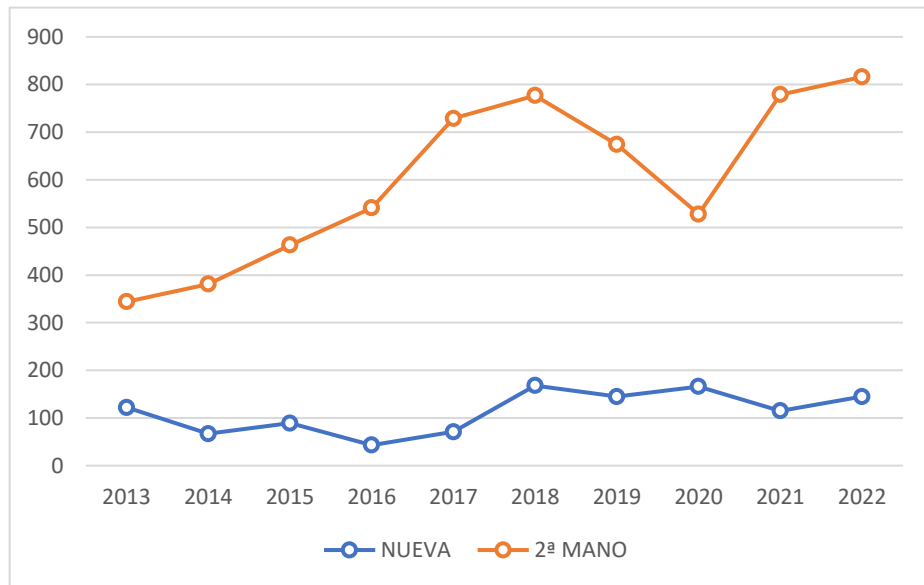
Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia del mismo.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio Transporte y Movilidad Sostenible, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en las áreas estadísticas que se definan a fin de compararlos con el resto de información del PMVS.

7.4.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

VIVIENDA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NUEVA	122	67	89	43	71	168	145	166	115	145
2ª MANO	344	381	463	541	729	777	674	528	779	816
TOTAL	466	448	552	584	800	945	819	694	894	961



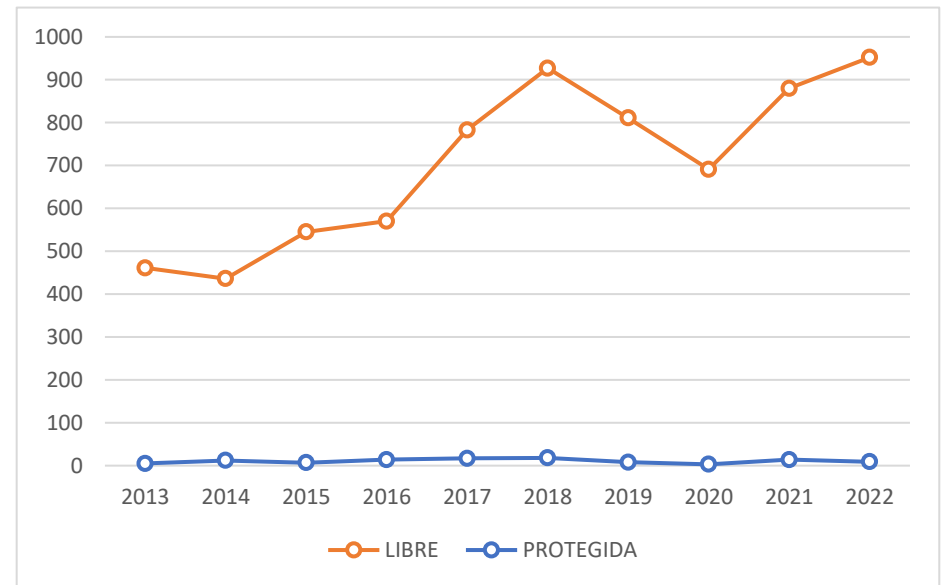
EXTRACTO LONGITUDINAL 2013-2022 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO
VIVIENDA AGRUPADAS POR NUEVA Y SEGUNDA MANO

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MIVAU 2024

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MIVAU a partir de los datos de Notarios y Registradores. Podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre y de segunda mano tras la crisis inmobiliaria, llegando a su punto más alto en el año 2018 en ambos casos. Sin embargo, a partir de ese año, se produce un descenso hasta el año 2020 en el que no se alcanzan el 70% de operaciones respecto a 2018 de segunda mano ni el 75% de vivienda libre.

7.4.4 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

VIVIENDA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LIBRE	461	436	545	570	783	927	811	691	880	952
PROTEGIDA	5	12	7	14	17	18	8	3	14	9
TOTAL	466	448	552	584	800	945	819	694	894	961



EXTRACTO LONGITUDINAL 2013-2022 DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE USO
VIVIENDA AGRUPADAS POR LIBRE Y PROTEGIDA

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS ESTADÍSTICOS DEL MIVAU 2024

Posteriormente la situación se recupera hasta el punto de alcanzar en 2022 el máximo del número de transacciones para la última década, tanto en las transacciones de vivienda de segunda mano como de vivienda libre. En cuanto a la vivienda protegida, su presencia en el mercado inmobiliario en los últimos diez años en Fuengirola es prácticamente inexistente. A ello debe sumarse también, el escaso parque público de viviendas de titularidad pública, que asciende a unas 38 viviendas municipales y 121 autonómicas, según el padrón del IBI 2023. Si bien recientemente se han entregado 26 en alquiler asequible en los Pacos.

7.4.5 MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

7.4.5.1 COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de Fuengirola en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (MITMS). La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2023, y se presenta filtrada para los municipios de Málaga que superan dicho umbral poblacional.

MUNICIPIO	VALOR TASADO DE VIVIENDA €/M ² C		
	HASTA 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL
Alhaurín de la Torre	1.959,9	2.027,8	2.023,3
Antequera	n.r	1.183,3	1.184,2
Benalmádena	n.r	2.630,0	2.634,7
Estepona	2.234,9	2.359,9	2.347,5
Fuengirola	3.004,4	2.629,5	2.646,7
Málaga	2.852,0	2.330,9	2.350,5
Marbella	3.645,2	3.018,0	3.037,0
Mijas	2.338,7	2.350,6	2.350,0
Rincón de la Victoria	2.643,5	2.429,5	2.438,4
Ronda	1.506,2	1.210,8	1.214,4
Vélez Málaga	2.025,4	1.801,1	1.807,5
Torremolinos	2.686,3	2.645,0	2.646,2

VALOR TASADO MEDIO DE VIVIENDA LIBRE DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000

HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA;

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MITMS 4T 2022

7.4.5.2 PRECIOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Se adjunta a continuación resumen por áreas estadísticas del TM Fuengirola de precios de compraventa de viviendas. Se trata de los valores determinados por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

Se presentan en tabla adjunta la tipología y superficie de la vivienda, y los precios unitarios y totales máximos, mínimos y más representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración determinados por Catastro en cada área estadística del TM Fuengirola.

ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	ÁREA HOMOGÉNEA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)
01	CENTRO	494	UNIFAMILIAR	112	2.850 €	318.470 €
		243	UNIFAMILIAR	63	2.030 €	127.660 €
		507	COLECTIVA	50	3.320 €	165.830 €
02	SAN CAYETANO	494	UNIFAMILIAR	112	2.850 €	318.470 €
		400	COLECTIVA	80	1.940 €	154.880 €
		254	COLECTIVA	100	1.800 €	179.140 €
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	296	UNIFAMILIAR	132	2.930 €	387.230 €
		247	COLECTIVA	80	1.600 €	127.300 €
		185	COLECTIVA	80	2.500 €	199.480 €
04	LAS CHOZAS	3	COLECTIVA	100	2.130 €	212.090 €
		507	COLECTIVA	50	3.320 €	165.830 €
		185	COLECTIVA	80	2.500 €	199.480 €
05	RECINTO FERIAL	296	UNIFAMILIAR	132	2.930 €	387.230 €
		253	COLECTIVA	80	2.220 €	177.230 €
		3	COLECTIVA	100	2.130 €	212.090 €
06	LOS BOLICHES	259	UNIFAMILIAR	147	2.570 €	378.710 €
		289	COLECTIVA	89	1.750 €	157.140 €
		507	COLECTIVA	50	3.320 €	165.830 €
07	MIRAMAR	392	UNIFAMILIAR	151	3.100 €	460.300 €
		243	UNIFAMILIAR	63	2.030 €	127.660 €
		507	COLECTIVA	50	3.320 €	165.830 €
08	LOS PACOS	267	UNIFAMILIAR	168	2.370 €	397.200 €
		274	COLECTIVA	80	2.130 €	169.670 €
		374	COLECTIVA	90	2.360 €	211.680 €
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	371	COLECTIVA	125	3.500 €	436.630 €
		375	COLECTIVA	80	2.130 €	169.670 €
		321	COLECTIVA	100	3.380 €	337.680 €
TOTAL	TM FUENGIROLA					

ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN DE CATASTRO, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, SUPERFICIE CONSTRUIDA, PRECIO UNITARIO Y PRECIO TOTAL, MÁS ALTO, MÁS BAJO Y MÁS REPRESENTATIVO, DE LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2023, DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

7.4.5.3 ALQUILER DE VIVIENDA

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (MIVAU)

Como en el caso anterior y en clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la provincia de Málaga con más de 25.000 habitantes entre los que se han destacado los de su entorno, como en otras explotaciones. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en € y el unitario en €/m²mes. En ambos casos se diferencia entre vivienda en tipología colectiva y en unifamiliar, y se corresponden con el año 2020, último dato publicado.

MUNICIPIO	RENTA MENSUAL €/m²MES		PRECIO UNITARIO €	
	VC	VU	VC	VU
Alhaurín de la Torre	7,93	6,50	550,00	750,00
Antequera	4,85	3,71	450,00	400,00
Benalmádena	8,72	7,96	600,00	818,00
Estepona	7,23	6,73	598,88	650,00
Fuengirola	8,16	7,50	600,00	700,00
Málaga	8,32	6,08	625,00	600,00
Marbella	8,42	8,57	700,00	941,67
Mijas	7,64	7,20	550,00	676,85
Rincón de la Victoria	7,57	6,72	603,89	746,20
Ronda	4,63	4,39	390,00	471,58
Torremolinos	8,68	7,61	580,00	750,00
Vélez-Málaga	5,97	5,78	470,51	650,00

PRECIOS UNITARIOS Y MENSUALES MEDIANOS DE ALQUILER DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR EN 2022 DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE SISTEMA ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL, MIVAU

7.4.5.4 PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA

Se adjunta a continuación resumen por áreas estadísticas del TM Fuengirola de precios de alquiler de viviendas. Se trata de los valores determinados por el Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAVI, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Se presentan en tabla adjunta, según tipología colectiva y unifamiliar, la superficie de las viviendas y los precios unitarios y totales, por áreas estadísticas, del TM Fuengirola.



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VIV COL SUP (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)	VIV UNIF SUP (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)
01	CENTRO	2905401001	79	8,60 €	634 €			
		2905401002	65	9,61 €	600 €			
		2905401003	71	8,58 €	600 €			
		2905401006	68	7,99 €	550 €			
		2905401015	85	7,06 €	600 €			
		2905401016	66	8,99 €	563 €			
01	CENTRO		72	8,47 €	591 €			
02	SAN CAYETANO	2905401007	70	8,37 €	556 €	112	6,93 €	530 €
		2905401013	71	8,09 €	550 €			
		2905401022	64	7,51 €	500 €			
02	SAN CAYETANO		68	7,99 €	535 €	112	6,93 €	530 €
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2905401005	132	6,25 €	550 €			
		2905401010	67	6,33 €	451 €			
		2905401011	102	7,08 €	550 €	84	9,13 €	780 €
		2905401012	94	7,75 €	550 €	183	9,48 €	1.458 €
		2905401014	80	7,10 €	500 €			
		2905401019	110	6,45 €	539 €			
		2905401020	62	5,65 €	400 €			
		2905401025	76	7,64 €	575 €			
		2905401027	82	7,15 €	545 €			
03	BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ		89	6,82 €	518 €	134	9,30 €	1.119 €
04	LAS CHOZAS	2905401008	87	7,43 €	615 €			
		2905401017	68	9,42 €	600 €			
04	LAS CHOZAS		78	8,43 €	608 €			
05	RECINTO FERAL	2905401018	111	7,09 €	678 €			
		2905401023	95	6,52 €	604 €			
		2905401024	102	6,71 €	678 €			
05	RECINTO FERAL		103	6,77 €	653 €			
06	LOS BOLICHES	2905402001	56	9,50 €	550 €	102	8,36 €	586 €
		2905402002	67	8,87 €	590 €			
		2905402003	68	8,73 €	600 €	114	7,54 €	580 €
		2905402004	87	7,64 €	636 €			
		2905402005	96	6,58 €	632 €	121	5,45 €	646 €
		2905402006	82	8,05 €	642 €			
06	LOS BOLICHES		76	8,23 €	608 €	112	7,12 €	604 €
		2905401004	68	10,00 €	652 €			
		2905401009	80	7,17 €	595 €			
		2905401021	83	7,83 €	519 €			



ID	ÁREAS ESTADÍSTICAS	SEC	VIV COL SUP (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)	VIV UNIF SUP (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)
07	MIRAMAR	2905401026	91	8,78 €	650 €	145	7,98 €	896 €
			80	8,45 €	604 €	145	7,98 €	896 €
		2905403001	104	8,26 €	650 €	153	8,67 €	1.089 €
		2905403003	81	8,33 €	590 €	139	7,40 €	608 €
08	LOS PACOS	2905403006	84	7,87 €	597 €			
			90	8,16 €	612 €	146	8,03 €	849 €
		2905403002	78	9,03 €	656 €			
		2905403004	84	9,46 €	608 €	177	6,85 €	852 €
09	TORREBLANCA-CARVAJAL	2905403005	96	8,31 €	650 €	178	7,94 €	849 €
			86	8,94 €	638 €	177	7,39 €	851 €
TOTAL	TM FUENGIROLA		80	8,16 €	600 €	138	7,50 €	700 €

ALQUILER DE VIVIENDA, SUPERFICIE, PRECIO UNITARIO Y PRECIO TOTAL MENSUAL, SEGÚN TIPOLOGÍA COLECTIVA Y UNIFAMILIA, POR SECCIÓN CENSAL Y ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM FUENGIROLA
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESPACIO COMÚN COOP, SOBRE DATOS DEL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA, SERPAVI, MIVAU.



8 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

El planeamiento de tipo territorial, así como el urbanístico, son unas de las piezas claves de cara a contar con un diagnóstico lo más adecuado posible, sobre la situación de la vivienda en el TM, así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza.

8.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El actual borrador del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental define la Costa del Sol Occidental como el ámbito subregional que se sitúa entre los centros subregionales de Málaga y Algeciras y la alusión 'occidental' hace referencia a su ubicación respecto a la aglomeración urbana de Málaga y a la provincia.

Está constituida por nueve municipios, de los cuales, seis presentan colindancia con el litoral, entre los que se encuentra Fuengirola, los otros cinco son: Marbella, Mijas, Estepona, Manilva y Casares; los otros tres de interior: Istán, Benahavís y Ojén.

El borrador del Plan establece como uno de sus principios la utilización racional del suelo, es decir crecer, pero creciendo bien, preservando el paisaje.

Y así determina que se debe plantear un crecimiento ordenado acorde con las necesidades reales de la población y de la economía. En el marco de unos escenarios sostenibles en cuanto al uso del suelo se deberán establecer unos criterios objetivos de crecimiento basados en las necesidades reales de la población y la actividad económica que puedan acoger los municipios, pero con la flexibilidad suficiente para evitar burbujas especulativas ligadas al ciclo de la vivienda o del turismo.

Por otro lado, el Plan determina la necesidad de fomentar actuaciones de regeneración en la ciudad como aportación fundamental a la sostenibilidad, impulsando de manera preferente actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, y la mejora de sus dotaciones y equipamientos, frente a nuevos desarrollos consumidores de suelo y generadores de mayor movilidad en medios de transporte mecanizados.

Respecto a la vivienda protegida, el Plan plantea la necesidad de integrar dichas políticas

en la acción de mejora de la cohesión social, desarrollando actuaciones que respondan a las demandas reales del territorio y garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial, así como la reserva de vivienda para personas con discapacidad.

De igual manera insiste en que se deberá apostar firmemente por la rehabilitación urbana como fuente de empleo y de cualificación de la ciudad construida, así como adoptar las medidas pertinentes para que las viviendas protegidas sean eficientes en el uso de recursos básicos tales como el agua, el suelo o la energía y reduzcan al máximo las emisiones de gases de efecto invernadero.

Por otro lado, y en relación con el impulso a la regeneración de tejidos urbanos afectados por problemáticas sociales y urbanísticas, deberán aplicarse estrategias de actuación integral en estas áreas que contemplen no sólo la mejora del entorno urbano y la resolución del problema de la vivienda, sino que se desarrollen acciones concretas en materia de educación, servicios sociales, sanidad, empleo, seguridad, mantenimiento de la actividad económica y participación pública. Todo ello deberá realizarse en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS).

Por otro lado, debe señalarse que actualmente se encuentra en redacción el nuevo Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

8.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento general vigente en el TM Fuengirola es el PGOU de 2011. El PMVS debe considerar todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma.

Para ello se analizan los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el número de viviendas previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida.

También debe considerarse la previsión de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en función de las categorías de suelo, su grado de urbanización o el plazo previsto para su desarrollo.

Dichas previsiones deberán ser puestas en relación con el análisis de la oferta y los precios medios de las viviendas por ámbitos territoriales, para valorar la capacidad teórica que



tengan de asumir demanda.

De la información aportada por el Ayuntamiento podemos considerar las siguientes disponibilidades de vivienda y suelo durante el período de vigencia del Plan, sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado con afección residencial:

PLANES PARCIALES CON AFECCIÓN RESIDENCIAL		
SURS-1	SURS-2	SURS-3
900-1000 VIVIENDAS	Fuera del período de vigencia del PMVS	200 viviendas

9 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO

9.1 ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

La ciudad de Fuengirola se ha configurado a lo largo de los años con una morfología condicionada tanto por los elementos físicos que la rodean, como por elementos relacionado con las actividades sociales y económicas que se han ido implantando en la misma.

Estos elementos socioeconómicos y territoriales han acabado configurando una ciudad que se desarrolla pegada a la costa, y en la que existe una importante densidad urbana.

Esta ciudad, que ha sido calificada como lineal, se caracteriza por el policentrismo, existiendo distintos núcleos de población, los cuales desarrollan diversas relaciones de organización y dependencia.

La ciudad está conformada por tres distritos censales y 39 secciones censales y a efectos del presente Plan se ha dividido en nueve áreas estadísticas, a modo de barrios, mediante agrupaciones de secciones censales.

9.2 POBLACIÓN Y HOGARES

La población de la ciudad de Fuengirola supone el 5% de la total de la provincia de Málaga, y supera los 83.000 habitantes, siendo las áreas estadísticas más pobladas las de Los Boliches y Boquetillo-Pueblo López y la menos pobladas Las Chozas y San Cayetano.

La ciudad de Fuengirola mantiene una dinámica demográfica positiva, tanto en el incremento de la población como en el aumento del número de hogares, que en definitiva son los que van a demandar un alojamiento donde residir.

Desde el año 2018 la población ha estado creciendo, a excepción de un ligero descenso que se produce entre 2020 y 2021, que podemos atribuirlo al impacto del COVID-19 en la localidad.

Hay que tener en cuenta también, la existencia de una población flotante o estacional, que no se encuentra empadronada en el municipio pero que lo frecuenta en algunos periodos del año, sobre todo en festivos y vacacionales.

9.3 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES

La distribución de la renta media de los hogares se distribuye de manera más o menos

uniforme en las áreas estadísticas en que se ha dividido el territorio, aunque existe una sección censal en Los Boliches y otra en San Cayetano con rentas sensiblemente inferiores a la media municipal.

Respecto a la atención de los servicios sociales municipales se constata que en el último año se ha intervenido sobre un 3,5 % de los hogares existentes en la localidad, suponiendo las prestaciones, actuaciones y medidas de alojamiento alternativo un 0,5 % del total de las intervenciones realizadas.

Los hogares demandantes de vivienda protegida suponen algo más del 2,5 % de los hogares existentes en la localidad, superando en términos numéricos los 880, según datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, y más del 80% de esta demanda tiene ingresos por debajo de una vez y media el IPREM.

9.4 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Según las estimaciones realizadas en el presente Plan, durante el periodo de vigencia del mismo, se generarán en torno a los 1300 nuevos hogares, siendo esta la demanda potencial demográfica.

Por otro lado existe otra demanda, la de vivienda protegida, que se encuentra registrada y que supone algo más de 880 hogares.

La suma de la demanda potencial demográfica y de la demanda de vivienda protegida arroja un total de 2.200 hogares demandantes de vivienda.

La demanda de vivienda debe abordarse desde una doble perspectiva, teniendo en cuenta, aquella que podrá ser satisfecha en el mercado de la vivienda libre y aquella otra que sin embargo no está en condiciones de hacerlo en dicho mercado. A este último tipo de demanda se le ha dado respuesta habitualmente con la promoción de viviendas protegidas o con la posibilidad de acceder a algún tipo de subvención o ayuda para el alquiler de una vivienda.

La distinción entre ambos tipos de demanda tiene su interés y es relevante para la puesta en marcha del programa de actuación del plan, ya que necesitarán de medidas de muy distinta naturaleza para garantizar el acceso de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

9.5 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

De la totalidad de viviendas familiares existentes en la localidad, aproximadamente el 90% se corresponde con viviendas colectivas y un 10% con viviendas unifamiliares, siendo la superficie media de las mismas de 112 metros cuadrados.

Respecto a la antigüedad media del parque, esta es del año 1988, estando ubicadas las viviendas de menor antigüedad en las áreas estadísticas de Torreblanca-Carvajal y Los Pacos.

Las viviendas de peor calidad media se encuentran en las áreas estadísticas de Centro, Las Chozas, Recinto Ferial y Miramar.

9.6 DISTRIBUCIÓN DEL USO DEL PARQUE RESIDENCIAL Y RÉGIMEN DE TENENCIA.

En cuanto a la distribución del parque residencial en función de su uso, debe señalarse que del total de las viviendas familiares existentes un 85% de las mismas se corresponden con viviendas principales, siendo por tanto la residencia habitual y permanente de dichos hogares en la localidad.

Por tanto un 15% de las viviendas familiares existentes son viviendas no principales, siendo por tanto viviendas destinadas a otros usos diferentes del residencial (viviendas secundarias) o no tienen uso ninguno. (viviendas vacías).

Las áreas estadísticas de Centro, Las Chozas, Los Boliches, Miramar y Torreblanca-Carvajal, son las que mayor porcentaje de viviendas no principales tienen.

Por el contrario, las de San Cayetano, Boquetillo-Pueblo López y Los Pacos tienen un alto porcentaje de viviendas principales, superando estas viviendas el 90% de las viviendas familiares existentes en cada una de dichas áreas.

Si atendemos al régimen de tenencia de las viviendas en la localidad, podemos observar que casi el 20% de las mismas se corresponden con viviendas en régimen de alquiler y algo más del 60% en régimen de propiedad, correspondiendo el resto a otros regímenes de tenencia.

Las Chozas y Torreblanca Carvajal son las áreas estadísticas que tienen un mayor porcentaje de viviendas en alquiler por encima de la media municipal, situándose algunas secciones censales de las Chozas entorno al 25% de las viviendas en alquiler.

9.7 TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

ESPACIO COMÚN COOP
INS REG COOP AND: SERCA04660

En cuanto a la titularidad del parque residencial, aproximadamente el 92% del mismo pertenece a personas físicas y un 8% a personas jurídicas.

En cuanto a la distribución del parque de viviendas titularizadas por personas jurídicas, aproximadamente el 96% pertenecen a personas jurídicas privadas y el 4% a personas jurídicas públicas, distribuidas entre la administración local y autonómica, aunque siendo esta última la mayoritaria.

Las áreas estadísticas donde hay más viviendas titularizadas por personas jurídicas de carácter privado son Torreblanca-Carvajal, Los Boliches y Centro.

9.8 SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

En el caso de las viviendas deshabitadas, se observa en la localidad de Fuengirola la existencia de algo más de 6.500 viviendas en estas circunstancias, lo que supone un 12 % del parque de viviendas familiares existentes, constatándose que dicho parque se ha incrementado en el periodo intercensal 2011-2021.

Debe señalarse también la existencia de algunas secciones censales con porcentaje de vivienda vacía por encima del 20%.

En cuanto a las viviendas de uso turístico, se observa que la presión turística residencial media municipal es del 6%, existiendo algunas secciones censales con porcentajes que se sitúan entre el 8 y el 9, y llamado la atención la situación del área estadística de Torreblanca Carvajal, donde dos de sus secciones censales acumulan una presión turística del 10% y del 12%.

Del diagnóstico realizado, tanto en aplicación del Atlas de la Vulnerabilidad Urbana, como de la Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social (ERASCIS), se desprende que no existen áreas vulnerables o zonas desfavorecidas.

9.9 DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Si atendemos al número de transacciones inmobiliarias de la localidad, observamos como el mercado inmobiliario se ha recuperado en el último año, siendo este el mejor en número de operaciones de la última década.

Este dinamismo del mercado inmobiliario se sostiene sobre todo por las operaciones de compraventa de viviendas de segunda mano, suponiendo estas un 85% frente al 15% que suponen las transacciones de vivienda de nueva planta.

Este peso es prácticamente exclusivo del mercado de compraventa de viviendas libres, ya



que las viviendas protegidas apenas han supuesto el 1,5 % de las operaciones de compraventa de los últimos 10 años.

Debe señalarse también, de conformidad con los datos analizados, los altos precios de compraventa y alquiler de las viviendas.

9.10 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS

Con las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico se le puede dar respuesta a la mayor parte de la demanda de vivienda libre existente en la localidad, aunque debe tenerse en cuenta también la existencia de un alto número de viviendas vacías, las cuales pueden absorber también parte de la demanda potencial demográfica de vivienda libre por creación de nuevos hogares.

En cuanto a la demanda de vivienda protegida, no existe previsión en el planeamiento urbanístico, ni dinámica del sector inmobiliario, como para dar respuesta a la misma mediante la construcción de inmuebles de nueva planta, por lo que deberán fomentarse otro tipo de medidas como las ayudas al alquiler, o fórmulas de colaboración público-privada, para el desarrollo de actuaciones que contemplen este tipo de viviendas protegidas o a precio asequible.

10 ANÁLISIS DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo conscientes de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores” de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propios.
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.



10.1 DEBILIDADES

- ✓ El escaso peso del parque público de vivienda, tanto municipal como autonómico, implica la carencia de una de las herramientas clásicas para dar respuesta a las necesidades de vivienda social en la localidad, a lo que se une la práctica inexistencia de promociones de vivienda protegida por parte de los promotores privados.
- ✓ El Ayuntamiento no cuenta con un ente público instrumental con competencias en la promoción y gestión de vivienda protegida condicionando las actuaciones que se puedan implementar desde el ente público local.
- ✓ El 50% de los demandantes de vivienda protegida tienen ingresos por debajo de una vez y media el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiple (IPREM), siendo una demanda con serias dificultades para el acceso a una vivienda, incluso de carácter protegido, tanto en venta como en alquiler, siendo insuficientes las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico para dar respuesta a la demanda de las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

10.3 AMENAZAS

- ✓ La crisis energética causada por la guerra de Ucrania, está suponiendo un incremento de los costes en los procesos de construcción de las viviendas, lo que puede suponer la paralización de determinadas promociones o el incremento de los precios finales del producto construido.
- ✓ Las condiciones impuestas por las entidades financieras para el acceso a una hipoteca para la compra de vivienda, suponen un hándicap difícilmente superable para aquellas unidades familiares con menos estabilidad económica o recursos.
- ✓ El incremento de los tipos de interés, con la mayor subida de la última década, puede enfriar el mercado inmobiliario suponiendo una paralización de las inversiones de un lado, y por otro, una dificultad de los hogares con menos recursos para hacer frente al pago de las hipotecas, incrementándose los impagos y por tanto el número de desahucios.

10.2 FORTALEZAS

- ✓ La dinámica de población de la ciudad es positiva, tanto por el incremento del número de personas como por el incremento del número de hogares, garantizando la existencia de población joven e incidiendo de forma positiva en el funcionamiento del mercado inmobiliario que tendrá que proveer de inmuebles a los nuevos hogares que se crean.
- ✓ EL funcionamiento del mercado inmobiliario en la ciudad de Fuengirola ha experimentado una recuperación en el último año, superando las cifras de transacciones inmobiliarias de los últimos diez años sólo que ahora con un mayor peso de las operaciones de viviendas de segunda mano.
- ✓ Las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico junto con el parque de viviendas vacías existentes, son suficientes para dar respuesta a la demanda potencial demográfica de vivienda libre prevista en el Plan, sin que exista en la localidad ningún área caracterizada por altos valores de vulnerabilidad residencial.

10.4 OPORTUNIDADES

- ✓ El cambio de paradigma que se está gestando en las políticas públicas de vivienda, más orientado hacia la vivienda asequible y al desarrollo de distintos programas protegidos en materia de vivienda de muy distintas naturalezas, con financiación de actuaciones de diversa índole en el marco de la política común europea.
- ✓ La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible o intervenciones en materia de rehabilitación, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda.
- ✓ La posibilidad de realizar cambios en la planificación territorial y urbanística aprovechando la existencia de un nuevo marco jurídico en Andalucía más flexible y adecuado al momento actual, incluyendo todas aquellas medidas y actuaciones que permitan dimensionar la oferta de viviendas y diseñar mecanismos de gestión más ágiles y eficientes, a lo que se suma que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental de la provincia de Málaga cuyo borrador se encuentra aprobado, puede configurar un marco estratégico territorial supramunicipal que genere sinergias positivas para la ciudad de Fuengirola.

C. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

11 POBLACIÓN Y HOGARES

- 1.1 Distribución población (Nº personas)
- 1.2 Distribución hogares (Nº hogares)
- 1.3 Índice ancianidad (I4)
- 1.4 Densidad nocturna población (I21)
- 1.5 Importe bruto pensiones contributivas (I20)
- 1.6 Tasa desempleo registrado larga duración (I13)
- 1.7 Porcentaje hogares unipersonales (I18)
- 1.8 Tamaño medio de hogar (I19)
- 1.9 Renta Neta declarada 2021
- 1.10 Incremento Renta Neta 2015-2021

12 PARQUE RESIDENCIAL

- 2.1 Distribución tipológica y antigüedad
- 2.2 Viviendas con necesidad de rehabilitación (%)
- 2.3 Índice de deshabitación (%)
- 2.4 Índice de Presión Turística residencial (% VUT)
- 2.5 Tenencia en propiedad (% hogares)
- 2.6 Precio unitario vivienda colectiva en venta (€/m²c)
- 2.7 Tenencia en alquiler (% hogares)
- 2.8 Precio unitario vivienda colectiva en alquiler (€/mc²)



1.1 Distribución de población (Nº personas)

BARRIO	POBLACIÓN (Nº)
CENTRO	9.638
SAN CAYETANO	4.817
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	13.175
LAS CHOZAS	5.531
RECINTO FERIA	5.591
LOS BOLICHES	14.260
MIRAMAR	8.530
LOS PACOS	9.354
TORREBLANCA-CARVAJAL	12.330
TM FUENGIROLA	83.226

DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Distribución población (Nº personas)

< 1000

1000 - 2000

2000 - 3000

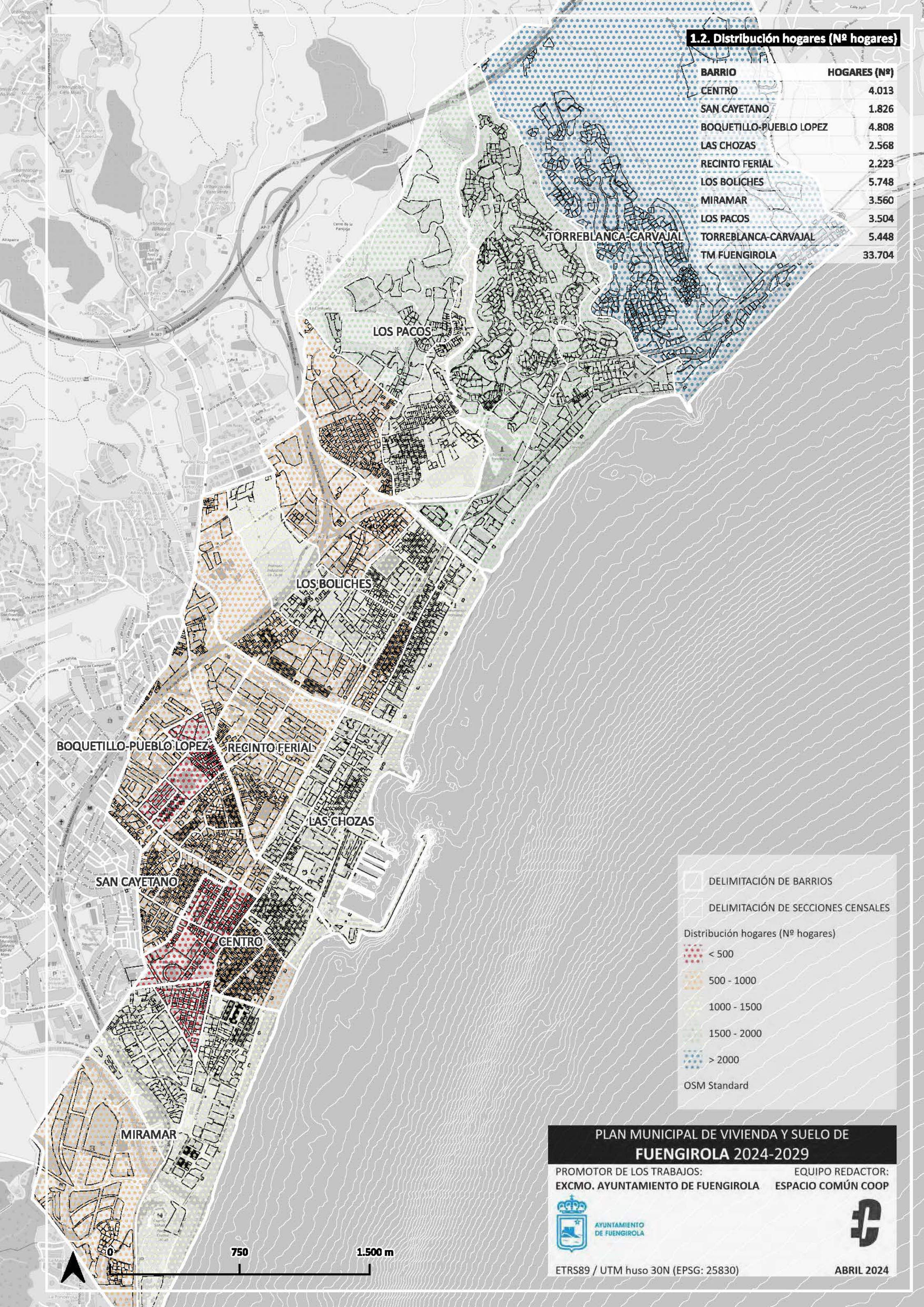
3000 - 4000

> 4000

OSM Standard

1.2. Distribución hogares (Nº hogares)

BARRIO	HOGARES (Nº)
CENTRO	4.013
SAN CAYETANO	1.826
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	4.808
LAS CHOZAS	2.568
RECINTO FERIAL	2.223
LOS BOLICHES	5.748
MIRAMAR	3.560
LOS PACOS	3.504
TORREBLANCA-CARVAJAL	5.448
TM FUENGIROLA	33.704



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Distribución hogares (Nº hogares)

< 500

500 - 1000

1000 - 1500

1500 - 2000

> 2000

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

 AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA



ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

1.3. Índice ancianidad (I4)

BARRIO	ÍND. ANCIANIDAD (%)
CENTRO	13
SAN CAYETANO	14
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	11
LAS CHOZAS	13
RECINTO FERIAL	14
LOS BOLICHES	13
MIRAMAR	12
LOS PACOS	8
TORREBLANCA-CARVAJAL	9
TM FUENGIROLA	12



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Índice ancianidad (I4)

> 18 % personas (+85)/(+65)

16 - 18

14 - 16

12 - 14

10 - 12

8 - 10

< 8 % % personas (+85)/(+65)

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA

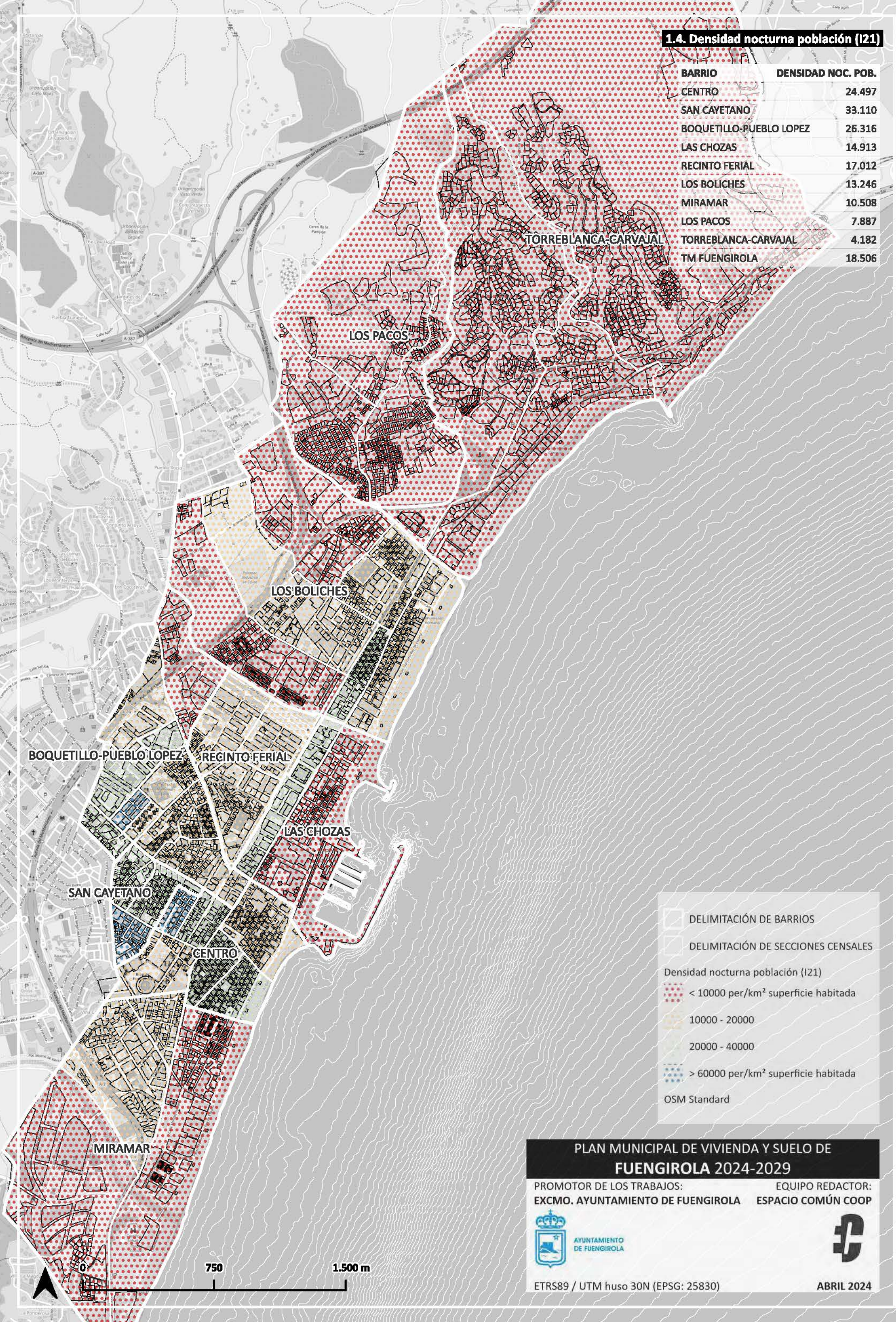


ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

1.4. Densidad nocturna población (I21)

BARRIO	DENSIDAD NOC. POB.
CENTRO	24.497
SAN CAYETANO	33.110
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	26.316
LAS CHOZAS	14.913
RECINTO FERIAL	17.012
LOS BOLICHES	13.246
MIRAMAR	10.508
LOS PACOS	7.887
TORREBLANCA-CARVAJAL	4.182
TM FUENGIROLA	18.506



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Densidad nocturna población (I21)

< 10000 per/km² superficie habitada

10000 - 20000

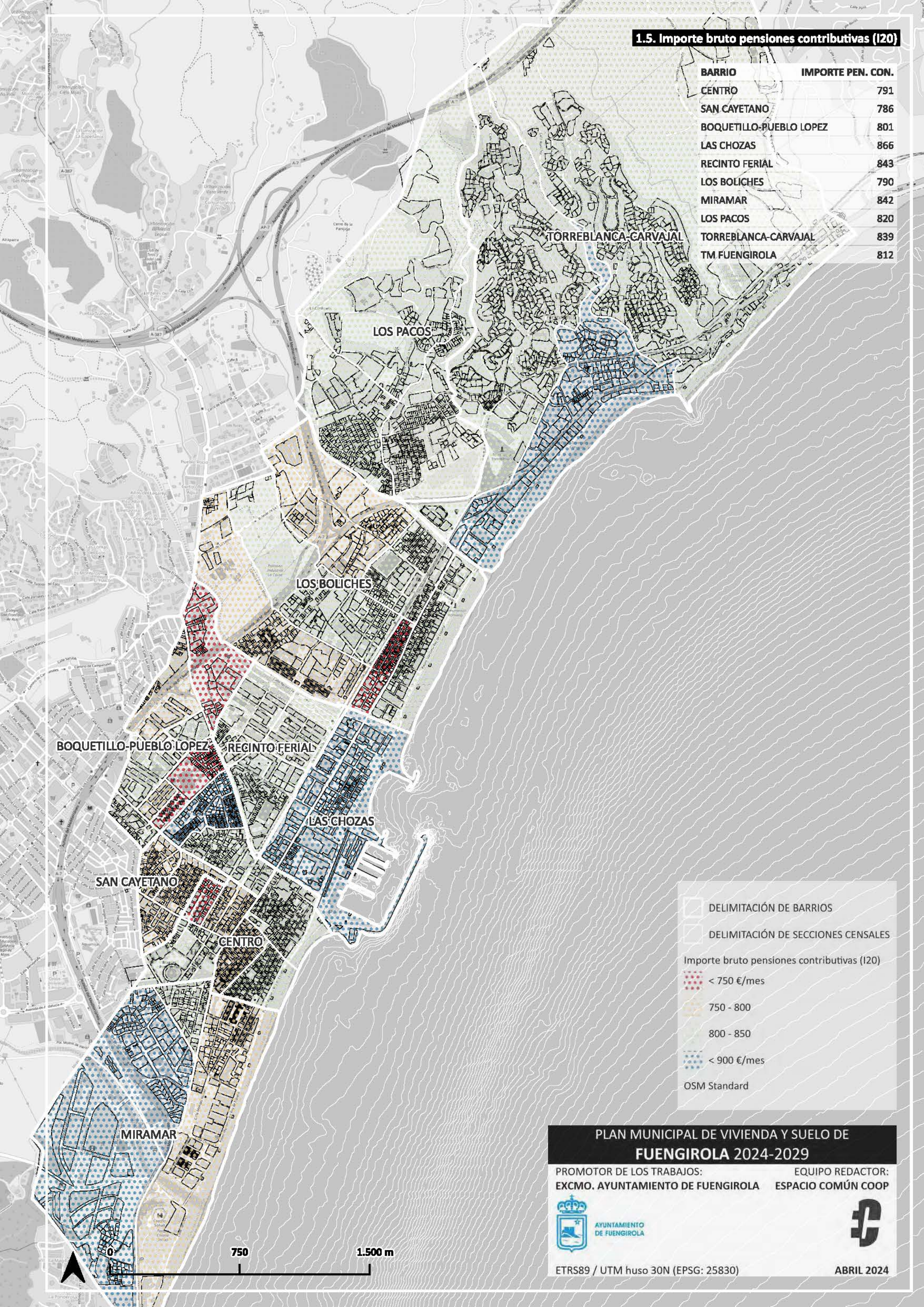
20000 - 40000

> 60000 per/km² superficie habitada

OSM Standard

1.5. Importe bruto pensiones contributivas (I20)

BARRIO	IMPORTE PEN. CON.
CENTRO	791
SAN CAYETANO	786
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	801
LAS CHOZAS	866
RECINTO FERIAL	843
LOS BOLICHES	790
MIRAMAR	842
LOS PACOS	820
TORREBLANCA-CARVAJAL	839
TM FUENGIROLA	812



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Importe bruto pensiones contributivas (I20)

< 750 €/mes

750 - 800

800 - 850

< 900 €/mes

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE

FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP



AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA

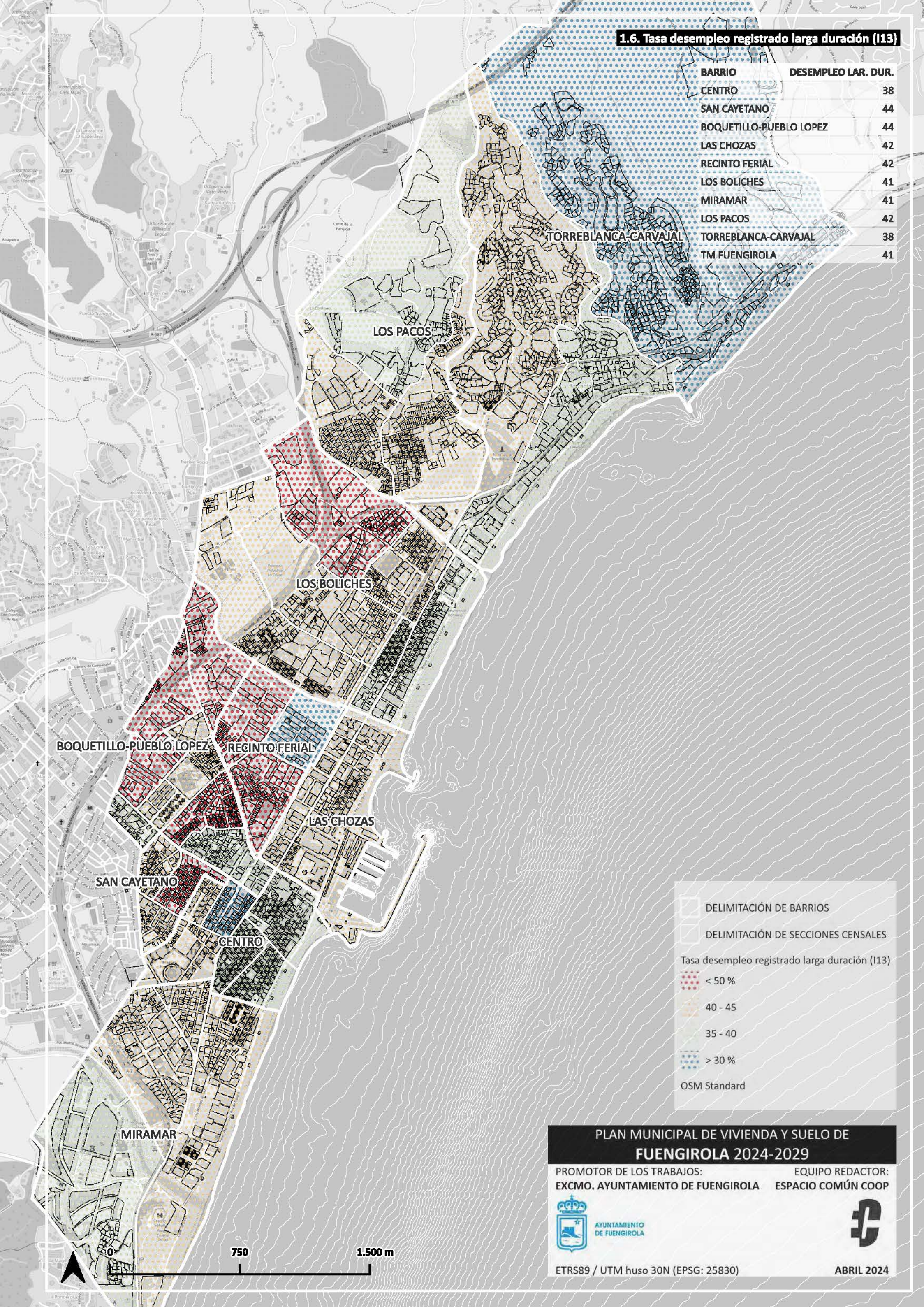


ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

1.6. Tasa desempleo registrado larga duración (I13)

BARRIO	DESEMPLEO LAR. DUR.
CENTRO	38
SAN CAYETANO	44
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	44
LAS CHOZAS	42
RECINTO FERIAL	42
LOS BOLICHES	41
MIRAMAR	41
LOS PACOS	42
TORREBLANCA-CARVAJAL	38
TM FUENGIROLA	41



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Tasa desempleo registrado larga duración (I13)

< 50 %

40 - 45

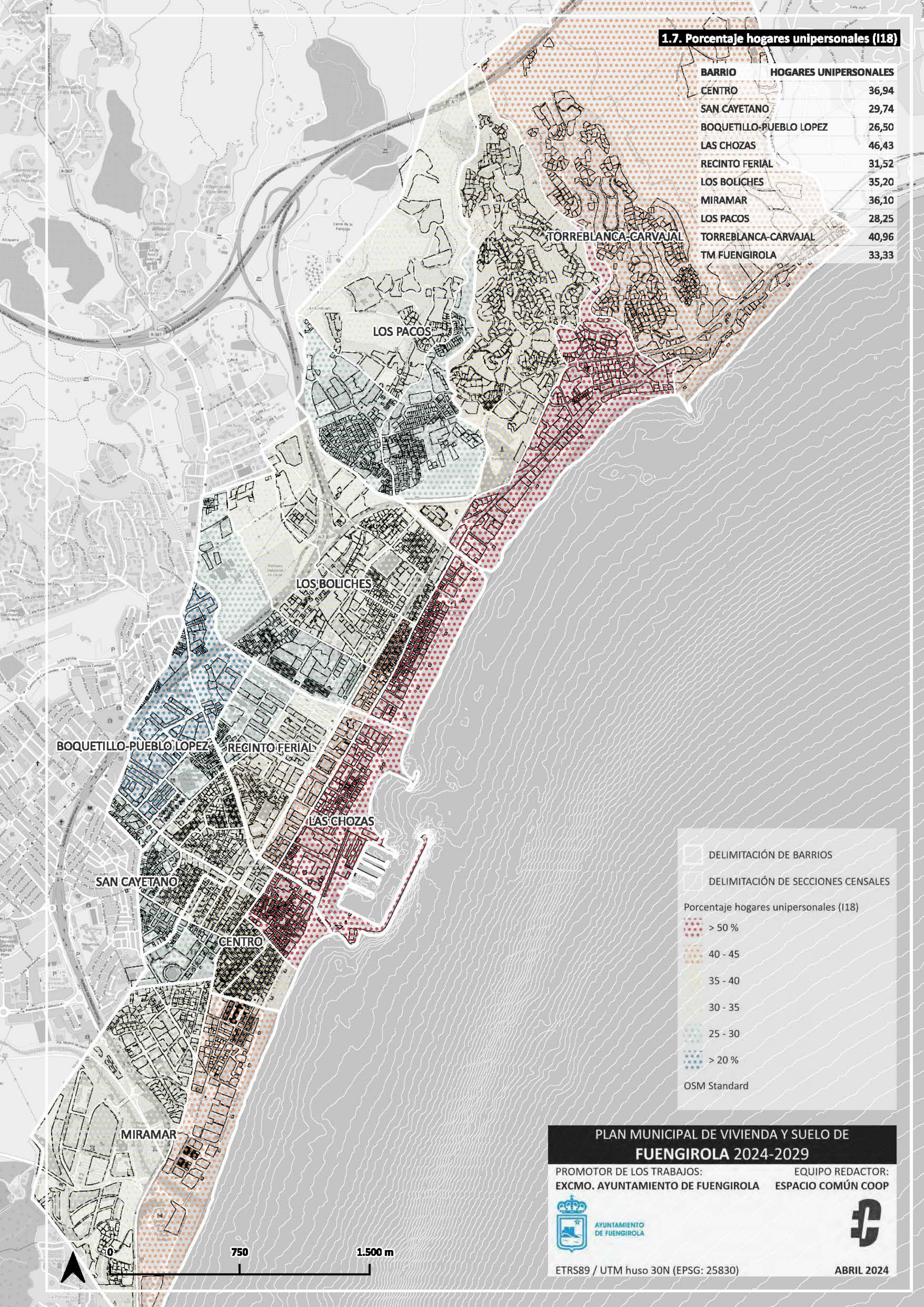
35 - 40

> 30 %

OSM Standard

1.7. Porcentaje hogares unipersonales (I18)

BARRIO	HOGARES UNIPERSONALES
CENTRO	36,94
SAN CAYETANO	29,74
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	26,50
LAS CHOZAS	46,43
RECINTO FERIA	31,52
LOS BOLICHES	35,20
MIRAMAR	36,10
LOS PACOS	28,25
TORREBLANCA-CARVAJAL	40,96
TM FUENGIROLA	33,33



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Porcentaje hogares unipersonales (I18)

> 50 %

40 - 45

35 - 40

30 - 35

25 - 30

> 20 %

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE

FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP



AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA

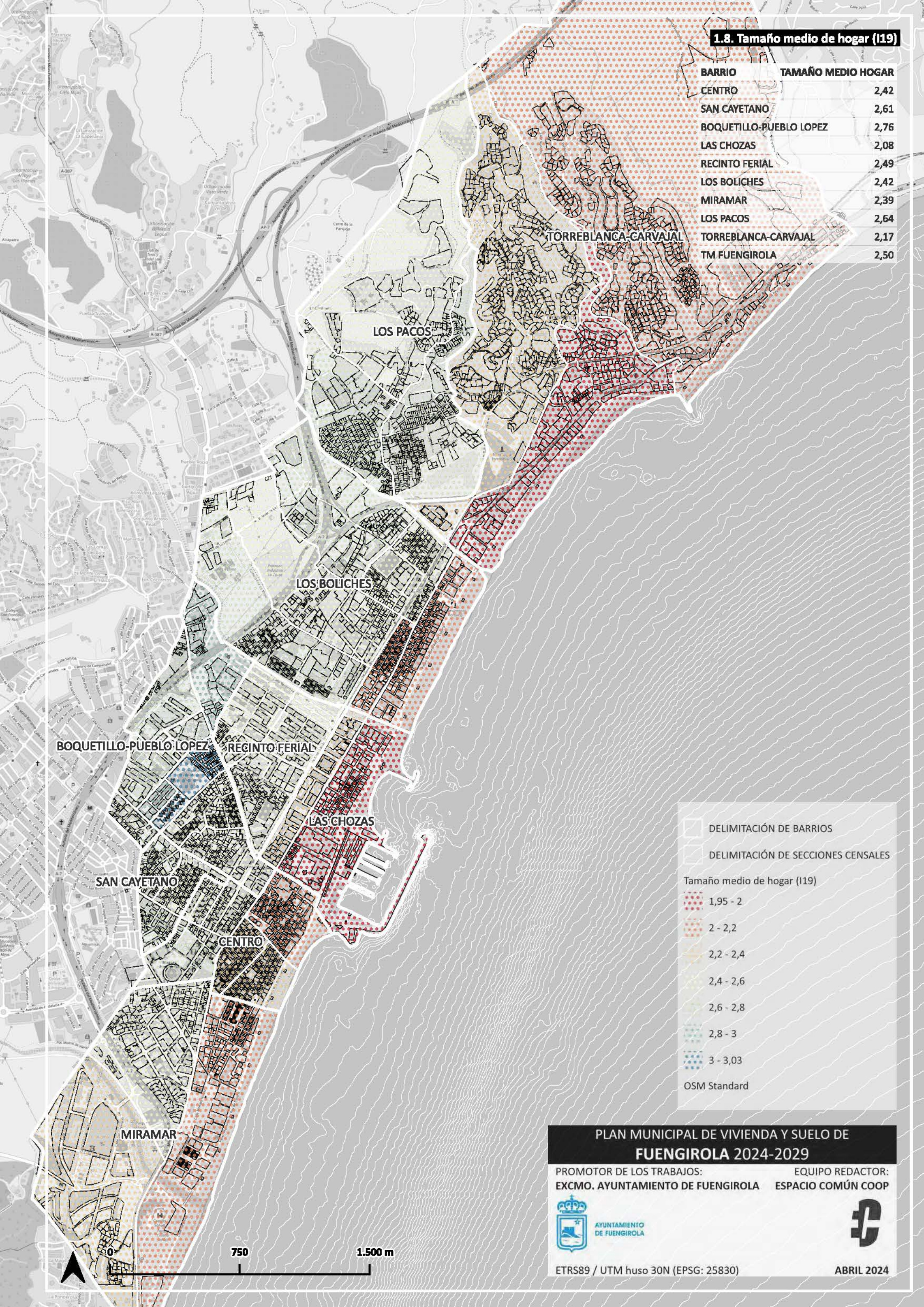


ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

1.8. Tamaño medio de hogar (I19)

BARRIO	TAMAÑO MEDIO HOGAR
CENTRO	2,42
SAN CAYETANO	2,61
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	2,76
LAS CHOZAS	2,08
RECINTO FERIAL	2,49
LOS BOLICHES	2,42
MIRAMAR	2,39
LOS PACOS	2,64
TORREBLANCA-CARVAJAL	2,17
TM FUENGIROLA	2,50



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Tamaño medio de hogar (I19)

1,95 - 2

2 - 2,2

2,2 - 2,4

2,4 - 2,6

2,6 - 2,8

2,8 - 3

3 - 3,03

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA

ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

1.9. Renta Neta declarada 2021

BARRIO	RENTA NETA
CENTRO	22.381
SAN CAYETANO	22.790
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	25.628
LAS CHOZAS	24.410
RECINTO FERIAL	28.093
LOS BOLICHES	24.620
MIRAMAR	28.329
LOS PACOS	28.457
TORREBLANCA-CARVAJAL	22.684
TM FUENGIROLA	25.255



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Renta Neta declarada 2021

19900 - 20000 €/año

20000 - 22000

22000 - 24000

24000 - 26000

26000 - 28000

28000 - 30000

30000 - 32000

32000 - 32700 €/año

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS: EQUIPO REDACTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA ESPACIO COMÚN COOP



1.10. Incremento Renta Neta 2015-2021

BARRIO	INCREMENTO RENTA NETA (%)
CENTRO	12
SAN CAYETANO	19
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	37
LAS CHOZAS	23
RECINTO FERIAL	16
LOS BOLICHES	20
MIRAMAR	22
LOS PACOS	27
TORREBLANCA-CARVAJAL	22
TM FUENGIROLA	20



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Incremento Renta Neta 2015-2021

9 - 10 %

10 - 15

15 - 20

20 - 25

25 - 30

30 - 35 %

OSM Standard

2.1. Distribución tipológica y antigüedad

BARRIO	NECESIDAD REHABILITACIÓN (%)
CENTRO	3,93
SAN CAYETANO	15,40
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	4,65
LAS CHOZAS	1,28
RECINTO FERIAL	0,56
LOS BOLICHES	5,32
MIRAMAR	3,13
LOS PACOS	3,85
TORREBLANCA-CARVAJAL	1,27
TM FUENGIROLA	4,13

DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Distribución tipológica y antigüedad

- Bb 41-60
- Bb 61-80
- Bb 81-07
- Bb 08-20
- Bb >2021
- Cc 01-40
- Cc 41-60
- Cc 61-80
- Cc 81-07
- Cc 08-20
- Cc >2021
- Uu 01-40
- Uu 41-60
- Uu 61-80
- Uu 81-07
- Uu 08-20
- Uu >2021

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

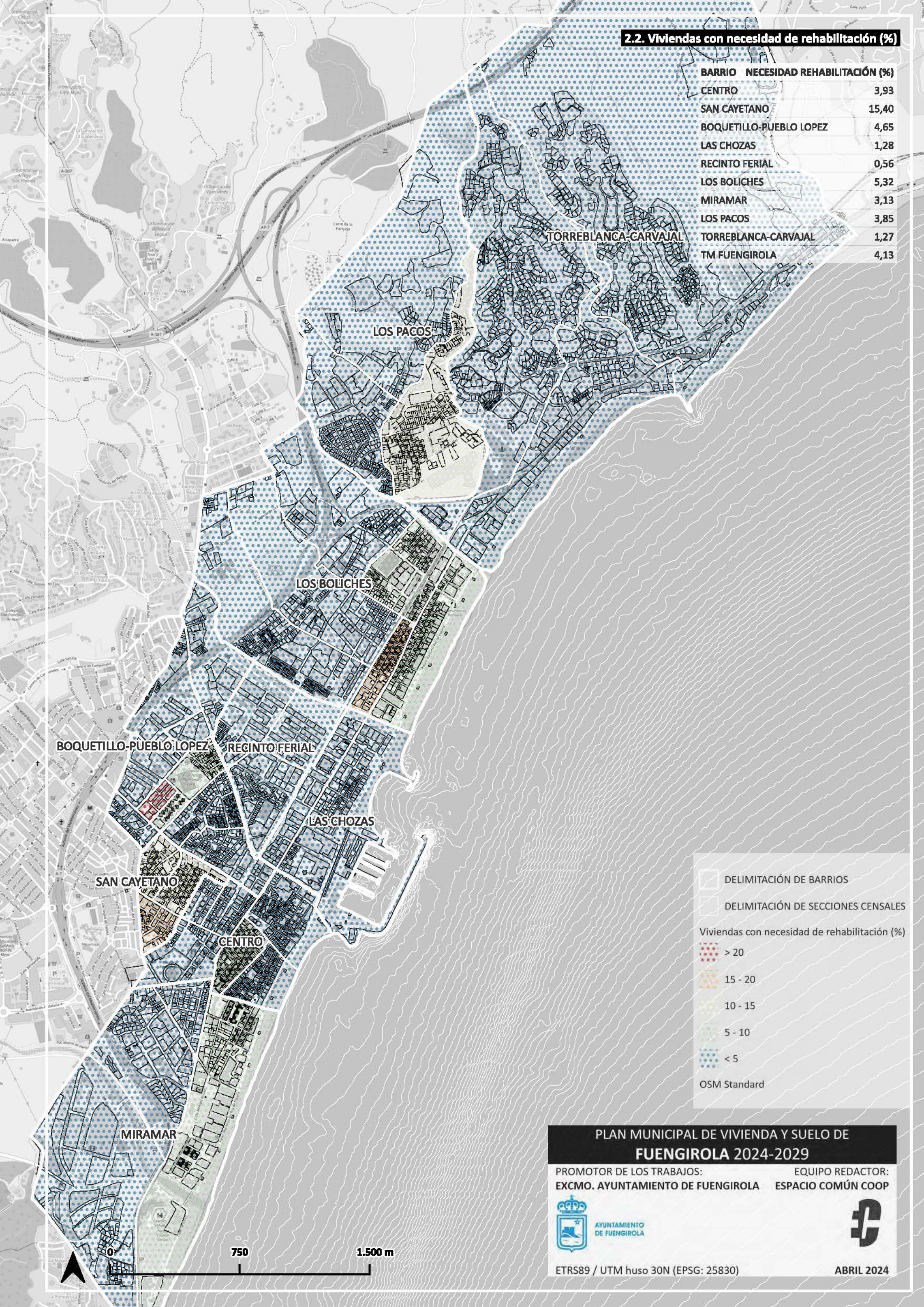
ABRIL 2024

750

1.500 m

2.2. Viviendas con necesidad de rehabilitación (%)

BARRIO	NECESIDAD REHABILITACIÓN (%)
CENTRO	3,93
SAN CAYETANO	15,40
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	4,65
LAS CHOZAS	1,28
RECINTO FERIA	0,56
LOS BOLICHES	5,32
MIRAMAR	3,13
LOS PACOS	3,85
TORREBLANCA-CARVAJAL	1,27
TM FUENGIROLA	4,13



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Viviendas con necesidad de rehabilitación (%)

> 20

15 - 20

10 - 15

5 - 10

< 5

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

 AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA



ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

2.3. Índice de deshabitación (%)

BARRIO	ÍNDICE DESHABITACIÓN (%)
CENTRO	14,00
SAN CAYETANO	8,00
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	8,00
LAS CHOZAS	16,00
RECINTO FERIAL	8,00
LOS BOLICHES	9,00
MIRAMAR	10,00
LOS PACOS	10,00
TORREBLANCA-CARVAJAL	20,00
TM FUENGIROLA	12,00



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Índice de deshabitación (%)

> 20

15 - 20

10 - 15

5 - 10

< 5

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA



ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

2.4. Índice de Presión Turística residencial (% VUT)

BARRIO	ÍNDICE PRESIÓN TURÍSTICA (%)
CENTRO	5,69
SAN CAYETANO	1,84
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	1,56
LAS CHOZAS	6,71
RECINTO FERIAL	1,72
LOS BOLICHES	4,59
MIRAMAR	4,88
LOS PACOS	2,00
TORREBLANCA-CARVAJAL	8,11
TM FUENGIROLA	5,64



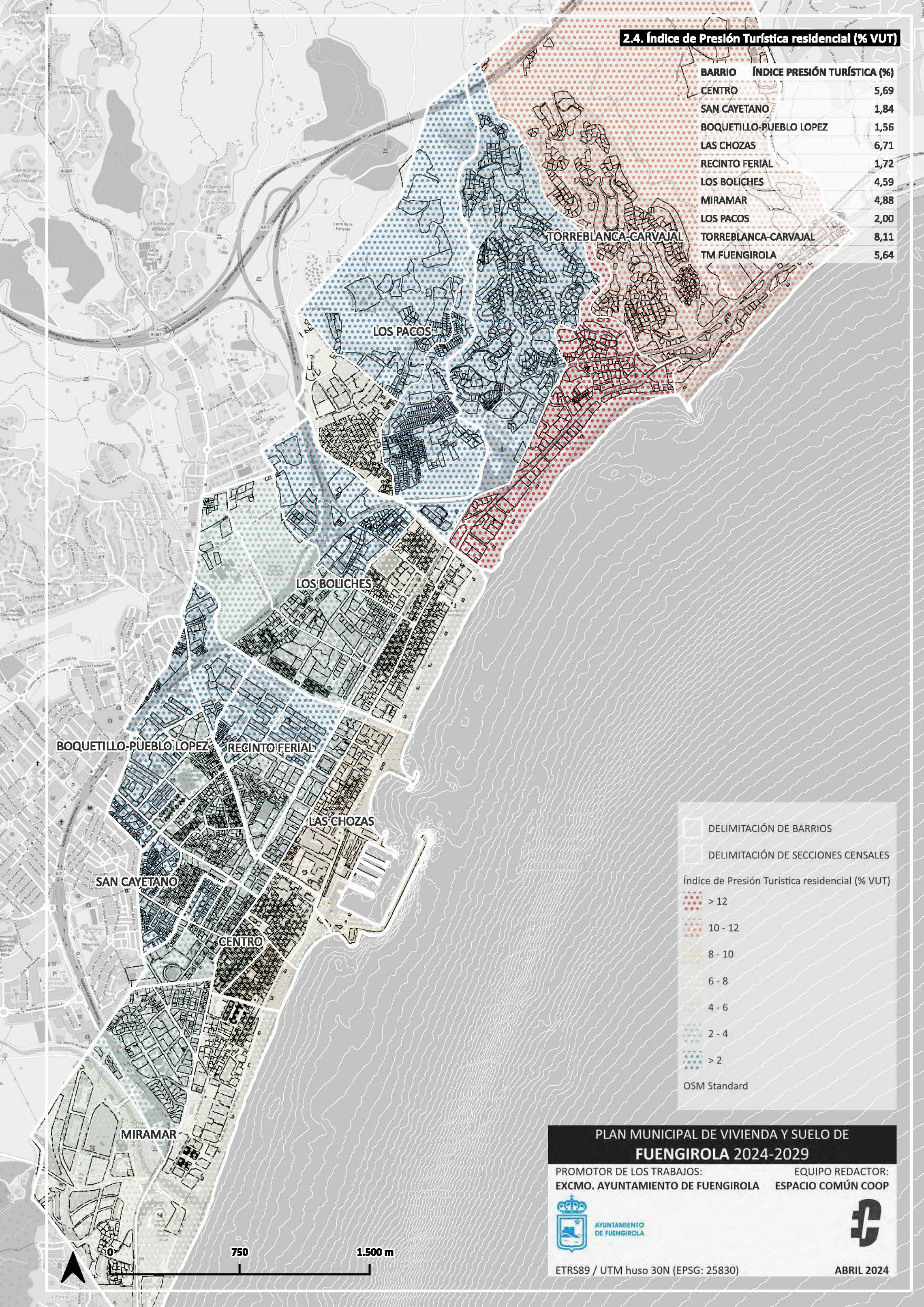
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS: EQUIPO REDACTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA ESPACIO COMÚN COOP



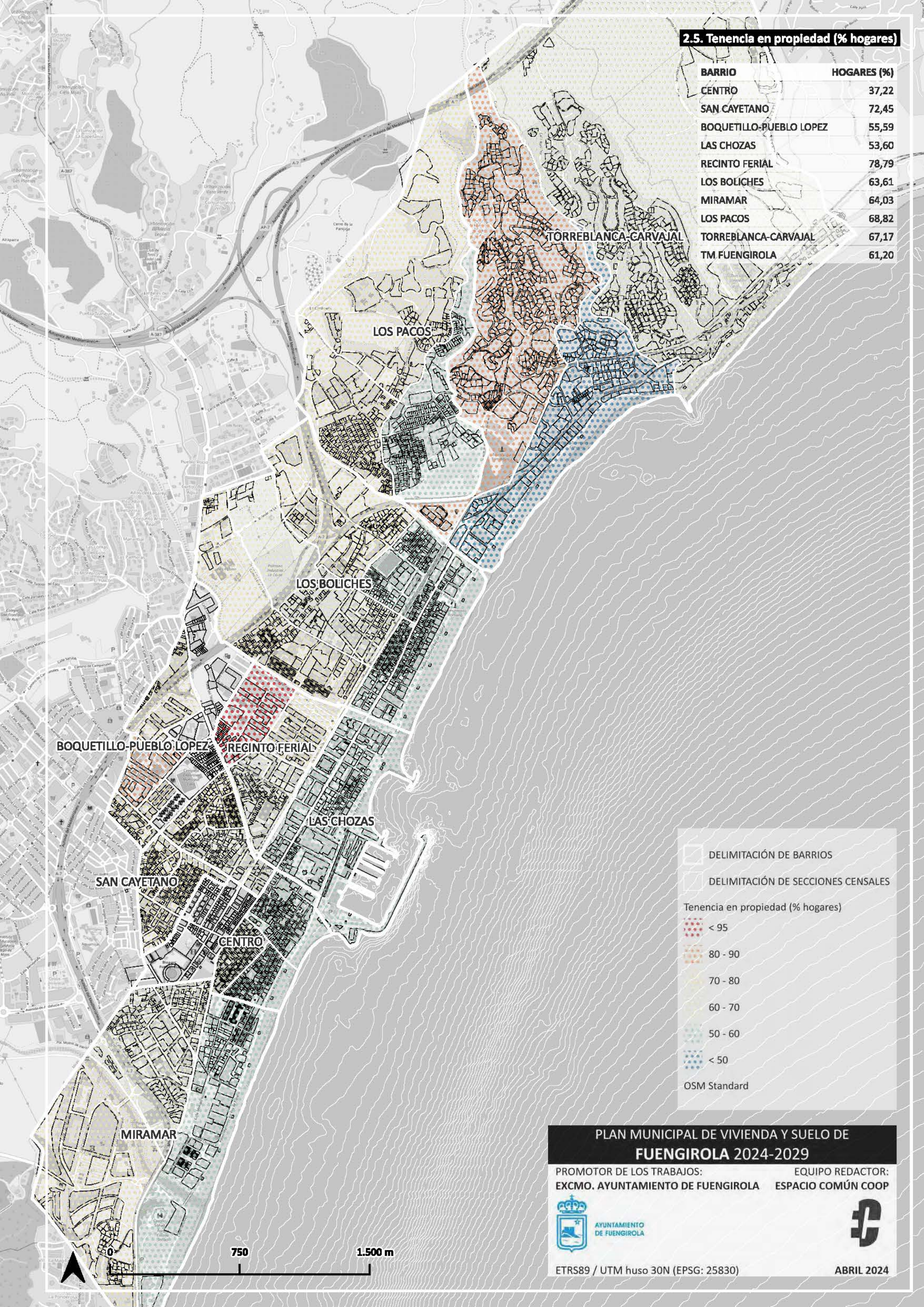
ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024



2.5. Tenencia en propiedad (% hogares)

BARRIO	HOGARES (%)
CENTRO	37,22
SAN CAYETANO	72,45
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	55,59
LAS CHOZAS	53,60
RECINTO FERIAL	78,79
LOS BOLICHES	63,61
MIRAMAR	64,03
LOS PACOS	68,82
TORREBLANCA-CARVAJAL	67,17
TM FUENGIROLA	61,20



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Tenencia en propiedad (% hogares)

< 95

80 - 90

70 - 80

60 - 70

50 - 60

< 50

OSM Standard

2.6. Precio unitario vivienda colectiva en venta (€/m²c)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024



2.7. Tenencia en alquiler (% hogares)

BARRIO	HOGARES (%)
CENTRO	17,49
SAN CAYETANO	18,40
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	12,04
LAS CHOZAS	23,71
RECINTO FERIAL	19,83
LOS BOLICHES	21,13
MIRAMAR	20,98
LOS PACOS	17,80
TORREBLANCA-CARVAJAL	22,57
TM FUENGIROLA	19,24

DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Tenencia en alquiler (% hogares)

< 30

20 - 25

15 - 20

10 - 15

OSM Standard

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
FUENGIROLA 2024-2029

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP



AYUNTAMIENTO
DE FUENGIROLA

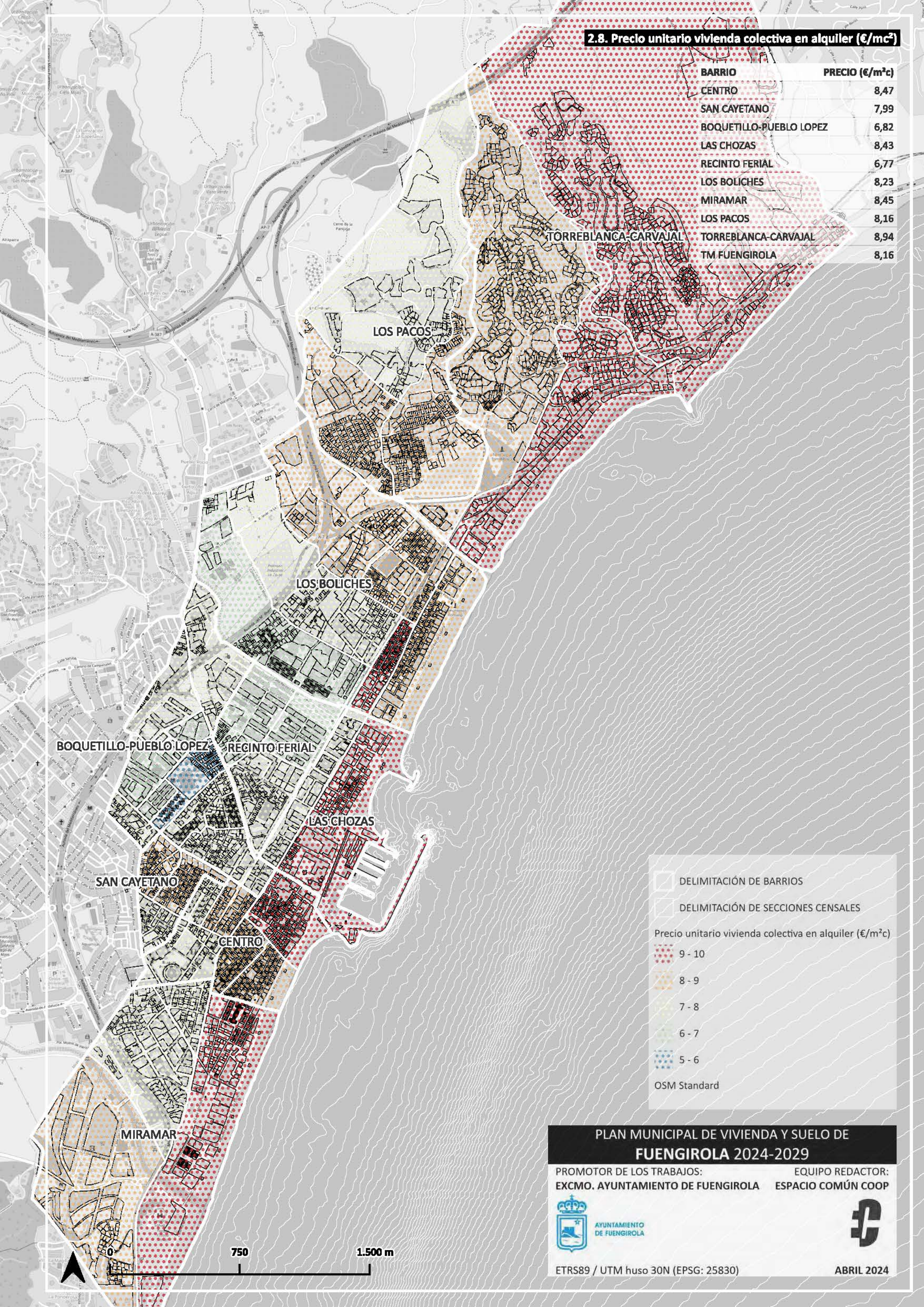


ETRS89 / UTM huso 30N (EPSG: 25830)

ABRIL 2024

2.8. Precio unitario vivienda colectiva en alquiler (€/m²c)

BARRIO	PRECIO (€/m²c)
CENTRO	8,47
SAN CAYETANO	7,99
BOQUETILLO-PUEBLO LOPEZ	6,82
LAS CHOZAS	8,43
RECINTO FERIAL	6,77
LOS BOLICHES	8,23
MIRAMAR	8,45
LOS PACOS	8,16
TORREBLANCA-CARVAJAL	8,94
TM FUENGIROLA	8,16



DELIMITACIÓN DE BARRIOS

DELIMITACIÓN DE SECCIONES CENSALES

Precio unitario vivienda colectiva en alquiler (€/m²c)

9 - 10

8 - 9

7 - 8

6 - 7

5 - 6

OSM Standard