

**VIVIENDA
PROTEGIDA
EN ANDALUCÍA:**
*Análisis de ámbitos
territoriales*

Módulo básico y módulo ponderado.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Precio de referencia

El precio de referencia se obtiene como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 20 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en:

- a) 1,5 para régimen especial.
- b) 1,7 para régimen general.
- c) 2 para precio limitado.

Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Precios máximos

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia determinado en el artículo 20. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4,5 por ciento del precio de referencia.
- c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.
- d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:
$$0,8 \times \text{precio de referencia} \times t/75$$
siendo t el número de años que restan de uso.

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el establecido para el caso de arrendamiento.

ANDALUCIA			
	V.P. Régimen Especial (menos 3 IPREM)	V.P. de Precio General (menos 4 IPREM)	Precio Limitado (menos 5.5 IPREM)
<u>MUNICIPIOS GRUPO 1</u>			
Cádiz, Rota, Granada, Alhaurín de la Torre, Benalmadena, Estepona, Fuengirola, Málaga, Marbella, Mijas, Rincón de la Victoria, Torremolinos, Sevilla			
VENTA (€/m2)	1892,25	2144,55	2523
ALQUILER (€/m2/mes)	6,3075	7,15	8,41
<u>MUNICIPIOS GRUPO 2</u>			
Almería, Chiclana de la Frontera, Puerto Sta María, S Roque, Córdoba, Cártama, Vélez Málaga, Dos Hermanas, Bormujos, Mairena Aljarafe, Tomares			
VENTA (€/m2)	1696,5	1922,7	2262
ALQUILER (€/m2/mes)	5,66	6,41	7,54
<u>MUNICIPIOS GRUPO 3</u>			
Níjar, Roquetas de Mar, El Ejido, Algeciras, Arcos de la Frontera, Jerez de la Frontera, Línea Concepción, Puerto Real, S Fernando, Sanlúcar, Motril, Huelva, Jaen, Linares, Antequera, Ronda, Alcalá guadaria, Camas, Carmona, Coria del Río, Rinconada			
VENTA (€/m2)	1500,75	1700,85	2001
ALQUILER (€/m2/mes)	5,0025	5,67	6,67
<u>MUNICIPIOS GRUPO 4</u>			
Resto de municipios			
VENTA (€/m2)	1396,35	1582,53	1861,8
ALQUILER (€/m2/mes)	4,65	5,28	6,21

Reflexiones sobre ámbitos territoriales actuales

El coste de construcción y resto de gastos asociados a la construcción de una vivienda protegida, son los mismos independientemente del municipio donde se construye, por lo que, con el sistema de coeficientes territoriales, estaríamos haciendo poco competitivos desde el punto de vista de la inversión unos municipios sobre otros.

La zonificación por municipios es artificial y con la aplicación práctica, ha podido comprobarse que el resultado de la utilización de los coeficientes daba lugar a unos resultados incorrectos toda vez que municipios colindantes o similares presentaban unas diferencias inasumibles.

Son muchos los municipios en los que hay un escalón muy marcado entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida, incluso la de mayor rango como es la de precio limitado, lo que significa que existe un gran segmento de la población que, superando los ingresos máximos limitativos de acceso a una vivienda protegida, no serán capaces de llegar a adquirir una vivienda libre.

En cualquier caso, contar con precios máximos de vivienda protegida, no determina que ese sea el precio en el mercado, que se adaptará para que nunca llegue a superar el precio de la vivienda libre, ya que en caso contrario no tendrían salida puesto que los adquirentes ante la igualdad en precio preferirán una vivienda sin los condicionantes establecidos para la vivienda protegida.

Propuesta de ámbitos territoriales

En cualquier caso, y si no quisiera unificarse el coeficiente para todos los municipios de Andalucía, se entiende deben ser consideradas para su determinación multitud de variables que tendrán que incidir en el precio máximo de venta por criterio territorial, entre los que hemos considerado los siguientes:

Métrica	Coefficiente de ponderación
Pertenencia a Área metropolitana (según Atlas Áreas Urbanas)	2
Municipio costero	0,5
Población 2023 por tramos	2,5
Crecimiento de población 2018-2023	1
Crecimiento de población 2013-2023	0,75
Crecimiento de población 2000-2023	0,5
Población joven (20-40 años)	1
Población mayor de 65 años	1
Distancia a la capital homogeneizado	-0,5
Renta por hogar neta homogeneizada	1
Índice de Gini homogeneizado	-1
Tasa de esfuerzo	2,5
Precio medio alquiler homogeneizado (otoño 2023)	2,5
Evolución del precio del alquiler en 12 meses	1
Evolución del precio del alquiler en 36 meses	0,5
Precio medio venta homogeneizado (otoño 2023)	2,5
Evolución del precio de venta en 12 meses	1
Evolución del precio de venta en 36 meses	0,5
Oferta media alquiler homogeneizada (otoño 2023)	1
Evolución de la oferta disponible en alquiler en 12 meses	-0,75
Evolución de la oferta disponible en alquiler en 36 meses	-0,5
Oferta media venta homogeneizada (otoño 2023)	1
Evolución de la oferta disponible en venta en 12 meses	-0,75
Evolución de la oferta disponible en venta en 36 meses	-0,5
Tamaño medio del hogar	0,5
Municipio turístico (reconocido por Junta de Andalucía)	0,5
Porcentaje de apartamentos turísticos sobre censo viviendas 2011	0,25

Bajo estos parámetros, se ordenan a continuación las puntuaciones obtenidas, entendiendo deben pasar al grupo 1 al menos todos los municipios con puntuación igual o superior al 45% de la puntuación máxima. No obstante, se quedarían muchos municipios que no cubrirían las necesidades que se han entendido necesarias desde los territorios para hacer viviendas protegidas en ellos. Así, están en rojo los municipios que actualmente están en el grupo 1, en verde los que las asociaciones provinciales integrantes de Fadeco Promotores entendieron imprescindible que estuvieran en el grupo 1.

Grupo 1 - Coeficiente 0,45

1	Marbella	17,51
2	Estepona	17,15
3	Benalmádena	15,40
4	Torremolinos	15,29
5	Benahavís	15,27
6	Fuengirola	14,46
7	Mijas	14,42
8	Málaga	14,04
9	Monachil	12,82
10	Rincón de la Victoria	12,23
11	San Roque	11,57
12	Sevilla	11,57
13	Chiclana de la Frontera	11,40
14	Vélez-Málaga	11,39
15	Cádiz	11,32
16	Roquetas de Mar	11,24
17	Alhaurín de la Torre	11,00
18	Granada	10,94
19	Córdoba	10,50
20	Nerja	10,41
21	Cártama	10,17
22	San Fernando	9,90
23	Sanlúcar de Barrameda	9,82
24	Jerez de la Frontera	9,81
25	Dos Hermanas	9,79
26	Almería	9,76
27	Algeciras	9,58
28	Conil de la Frontera	9,50
29	Tarifa	9,49
30	El Puerto de Santa María	9,36
31	Mairena del Aljarafe	9,35
32	Motril	9,24
33	Alcalá de Guadaíra	9,22
34	Armillá	9,18
35	Casares	9,09
36	La Línea de la Concepción	8,94
37	Huelva	8,87
38	Puerto Real	8,84
39	Tomares	8,83

40 Espartinas	8,73
41 Manilva	8,71
42 El Ejido	8,68
43 Las Gabias	8,52
44 Utrera	8,39
45 Jaén	8,36
46 Rota	8,36
47 Alhendín	8,33
48 Churriana de la Vega	8,25
49 Bormujos	8,23
50 Alhaurín el Grande	8,17
51 Camas	8,13
52 La Rinconada	7,92

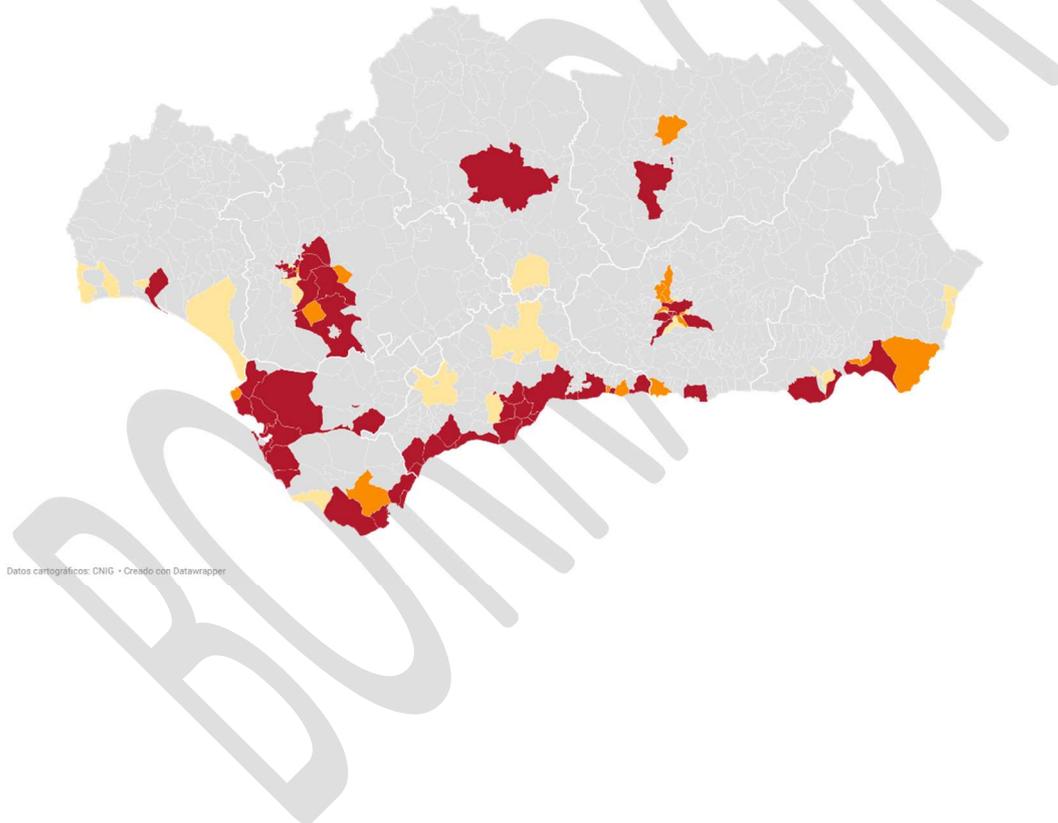
Grupo 2 - Coeficiente 0,40

53 Huércal de Almería	7,84
54 Atarfe	7,81
55 Almuñécar	7,67
56 La Zubia	7,66
57 Los Barrios	7,61
58 San Juan de Aznalfarache	7,60
59 Vegas del Genil	7,58
60 Los Palacios y Villafranca	7,51
61 Maracena	7,37
62 Huétor Vega	7,31
63 Viator	7,31
64 Linares	7,30
65 Níjar	7,29
66 Torrox	7,23
67 Mairena del Alcor	7,18
68 Chipiona	7,18
69 Algarrobo	7,12
70 Albolote	7,07

Grupo 3 - Coeficiente 0,35

71 Coria del Río	6,98
72 Mojácar	6,97
73 Gelves	6,95
74 Cúllar Vega	6,95
75 Gójar	6,91
76 Aljaraque	6,87
77 Cenes de la Vega	6,81
78 Gines	6,81
79 Barbate	6,74
80 Almonte	6,65
81 Villa de Otura	6,63
82 Vera	6,61
83 Coín	6,60
84 Ogíjares	6,57
85 Pulianas	6,54
86 Ronda	6,50
87 Castilleja de la Cuesta	6,46
88 Antequera	6,43
89 Lepe	6,41
90 Lucena	6,40
91 Palomares del Río	6,34
92 Ayamonte	6,32
93 Vícar	6,24
94 Almensilla	6,14

Visto en un mapa, observamos que quedan recogidas en el Grupo 1 todas las capitales de provincia, junto con los municipios más dinámicos de sus áreas metropolitanas así como los principales centros turísticos costeros. Como novedad también entran ciudades medias del interior en los grupos 2 y 3, beneficiadas por su peso poblacional, como son Linares, Lucena, Antequera y Ronda, un mapa territorial que parece acomodarse a la realidad del mercado de la vivienda en nuestra comunidad.



Datos cartográficos: CNIG - Creado con Datawrapper