

Estudio de mercado

Déficit de viviendas e impacto de las propuestas de mitigación del problema

España, Andalucía, Costa del Sol y Málaga

 **FADECO**
PROMOTORES

ACP
Málaga Asociación Provincial de
Constructores y Promotores

ATLAS
DATA | REAL ESTATE | ANALYTICS

0. Resumen Ejecutivo	3	2. Estudio del impacto de las propuestas para mitigar el problema en el municipio de Málaga	39
1. Estudio del déficit de vivienda	8	- Identificación de solares	40
Medidas de FADECO		- Incremento del 10% de edificabilidad y 20% de densidad de las parcelas de Grupos A+B	43
- España	10	- Incremento del 30% de edificabilidad para los grupos B y B+C	46
- Andalucía	12	- Declaración de emergencia de las obras de urbanización de los Grupos C y D	49
- Andalucía por provincias	14	- Declaración de emergencia + incremento de edificabilidad del 30%	52
- Municipio de Málaga	34	- Compatibilidad de suelos de oficinas y hoteles pasando a vivienda VPO	55
		- Compatibilidad de suelos de equipamientos pasando a vivienda VPO	58
		- Resumen de medidas propuestas	61

0.

Resumen ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Déficit de Vivienda - Acumulado 2014-2037



Déficit 2014-2023
763.800
España
Déficit 2014 - 2023

147.986
Andalucía
Déficit 2014 - 2023

54.174
Provincia de Málaga
Déficit 2014 - 2023

Proyectado 2014-2030
2.964.503
España
Déficit 2014 - 2030

455.077
Andalucía
Déficit 2014 - 2030

167.723
Provincia de Málaga
Déficit 2014 - 2030

En los últimos 10 años el ritmo de crecimiento de la demanda orgánica de vivienda en España ha sido sensiblemente mayor que la velocidad de producción de nuevo stock residencial.

Este hecho ha provocado un importante **déficit de vivienda** que tenderá a aumentar en la próxima década hasta alcanzar una cifra acumulada **de prácticamente 3M de viviendas a nivel nacional en 2030.**

La problemática se extiende al nivel regional. Se estima que **Andalucía alcanzará en**

2030 un déficit acumulado superior a las 450.000 viviendas. Debido a sus dinámicas demográficas, se espera que el comportamiento de Andalucía durante los próximos cinco años sea más positivo que el resto de España.

Por su parte, la carencia en la provincia de Málaga llegará a rondar las 167.000 viviendas.

A lo largo del estudio se analizará el desglose de las fuentes de demanda.

Resumen Ejecutivo

Déficit de Vivienda - Acumulado 2014-2037



Déficit 2014-2023 18.128 Costa del Sol Occidental Déficit 2014 - 2023	Proyectado 2014-2030 36.868 Costa del Sol Occidental Déficit 2014 - 2030
10.757 Costa del Sol Oriental Déficit 2014 - 2023	14.653 Costa del Sol Oriental Déficit 2014 - 2030
22.881 Municipio de Málaga Déficit 2014 - 2023	34.417 Municipio de Málaga Déficit 2014 - 2030

El grueso del déficit de vivienda de la provincia de Málaga se encuentra en la zona costera y en la propia capital.

En concreto el área occidental de la Costa del Sol mantendrá **un déficit de vivienda acumulado hasta 2030 cercano a las 37.000 viviendas**, mientras que la sección oriental sumará un carestía cercana a las 14.600 viviendas en la próxima década.

Por su parte, **el municipio de Málaga, analizando el déficit de demanda orgánica y la población desplazada hacia el área metropolitana, sumará una carencia total de 34.417 viviendas hasta 2030.**

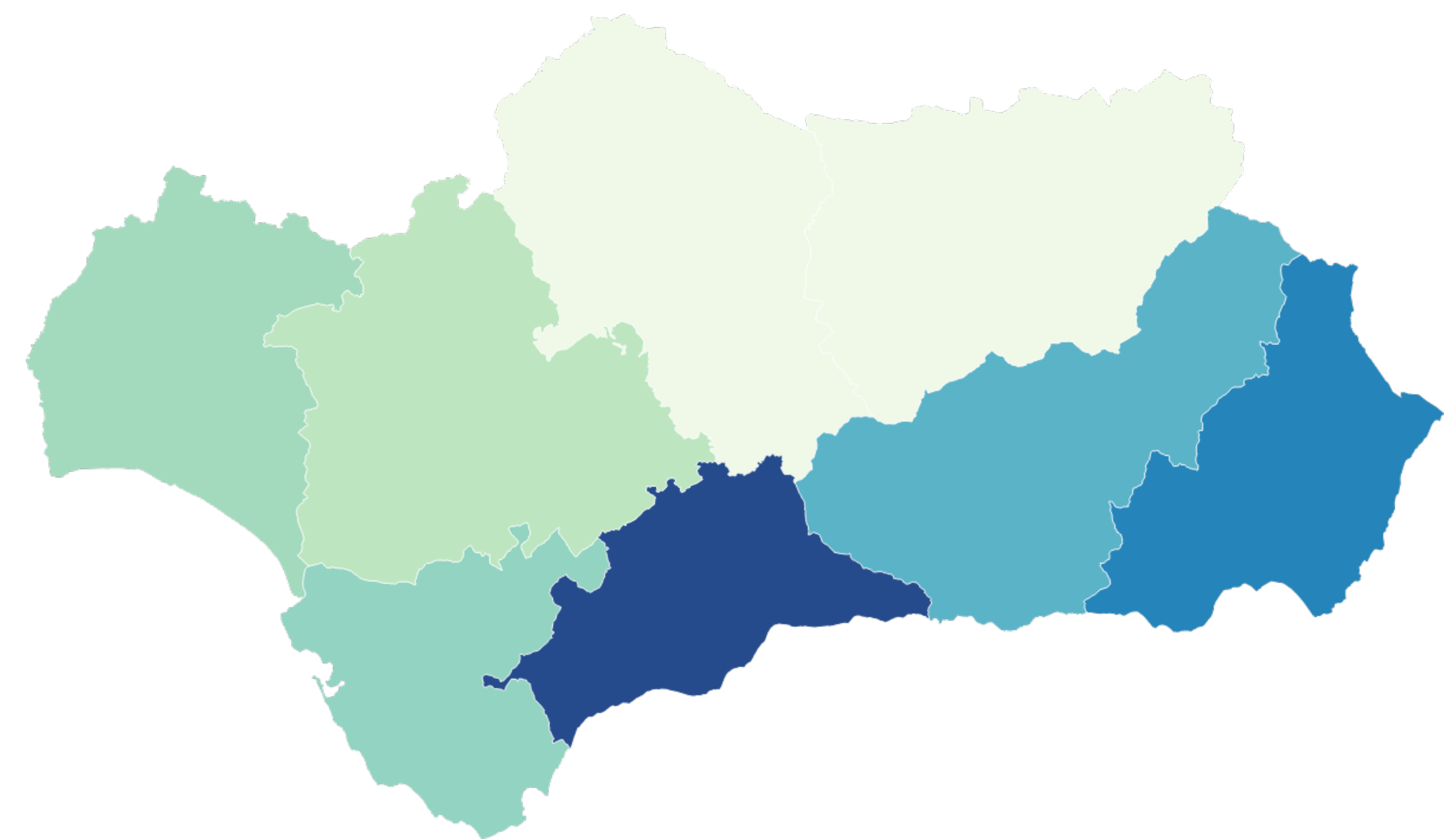
Esta situación hace necesaria la implementación de medidas que permitan enfrentar de forma directa la falta de vivienda en la capital malagueña.

Resumen Ejecutivo

Déficit de Vivienda - Acumulado 2014-2023-2030 por provincia

Déficit de vivienda	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
Acumulado 2014-2023	38,277	14,139	-6,522	8,694	8,740	-7,611	54,174	-182
Acumulado 2014-2030	117,661	47,825	4,612	76,827	40,533	4,755	167,723	28,565

Déficit acumulado 2014-2030 por provincia



El análisis del déficit de vivienda acumulado por provincia entre 2014 y 2023, y su proyección hasta 2030, evidencia **importantes desequilibrios territoriales en Andalucía. Málaga concentra el mayor déficit acumulado de vivienda** tanto en el periodo histórico (54.174 viviendas) como en la proyección a 2030 (167.723 viviendas), seguida por Almería, Granada y Sevilla.

En contraste, provincias como **Córdoba y Jaén han registrado saldos ligeramente negativos** o en equilibrio durante la última década, aunque las proyecciones indican una reversión progresiva hacia déficits acumulados en el horizonte 2030. Sevilla ha mostrado un equilibrio producción-demanda en la última década.

Este patrón territorial refleja la necesidad de una planificación diferenciada por provincia, que permita ajustar la capacidad constructiva a la evolución esperada de la demanda residencial, especialmente en aquellas zonas con mayor presión demográfica y económica.

Resumen Ejecutivo

Medidas propuestas para poner en carga el suelo disponible en Málaga capital



Medida	Ámbito	Viviendas potenciales sin medidas	Viviendas potenciales con medida	Stock Extra Generado
1. Incremento de Edificabilidad (10%) y densidad (20%) parcelas VPO	Suelo Urbano - Vivienda Libre	701	701	-
	Suelo Urbano - Vivienda protegida	300	360	60
	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4.421	5.305	884
	TOTAL	16.112	17.056	944
2. Compatibilidad de suelos de oficinas y hoteles con VPO	Suelo Finalista - VPO	-	12.822	12.822
	TOTAL	-	12.822	12.822
3. Compatibilidad de suelos de equipamiento con VPO	Suelo Finalista - VPO	-	1.416	1.416
	TOTAL	-	1.416	1.416
4. Incremento de edificabilidad (30%) en forma de VPO en Suelo No Consolidado	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4.421	8.954	4.533
	Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15.503	15.503	-
	Suelo Delimitado - Vivienda Protegida	13.313	21.958	8.645
	TOTAL	43.927	57.105	13.178
5. Declaración de emergencia en obras de urbanización	Oferta adelantada a partir de 2027	44.272 (Múltiples años)	44.272 (Adelantadas a 2027)	-
6. Incremento de edificabilidad (30%) y declaración de emergencia (adelantado a 2027) Medidas 4 + 5	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - VPO	4.421	8.954	4.533
	Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15.503	15.503	-
	Suelo Delimitado - VPO	13.313	21.958	8.645
	Suelo No Delimitado - Vivienda Libre	345	345	-
	Suelo No Delimitado - VPO	-	103	103
	TOTAL	44.272	57.554	13.282

Frente a otros municipios españoles que sufren la misma carencia de vivienda, Málaga cuenta con la ventaja de tener **una bolsa de suelo relativamente importante que puede utilizarse para paliar la necesidad de vivienda actual.**

Sin embargo, pese a la existencia de suelo en la capital malagueña, la inmensa mayoría se trata de suelo en gestión todavía no disponible para ser urbanizado o de suelo para usos distintos al residencial.

Es por ello que para atajar la falta de vivienda en Málaga **se recomienda aplicar una serie de medidas que tienen por objetivo aumentar la flexibilidad y agilidad** en la gestión del suelo municipal, así como su uso en mayor intensidad.

A día de hoy, de ponerse en carga todo el suelo residencial disponible en el municipio inmediatamente, el volumen total de viviendas desarrollables es de 45.273. Como se verá más adelante, **esta cifra no es suficiente para resolver el déficit residencial** en el municipio antes de 2030, por lo que las medidas sugeridas son imperativas para ofrecer una solución en horizonte temporal razonable.

En caso de aplicarse todas las medidas propuestas, la capacidad residencial total del municipio **aumentaría hasta las 72.852 viviendas, casi duplicando la capacidad actual.**

72.852

Viviendas potenciales totales con las medidas propuestas en el corto/medio plazo

+27.579

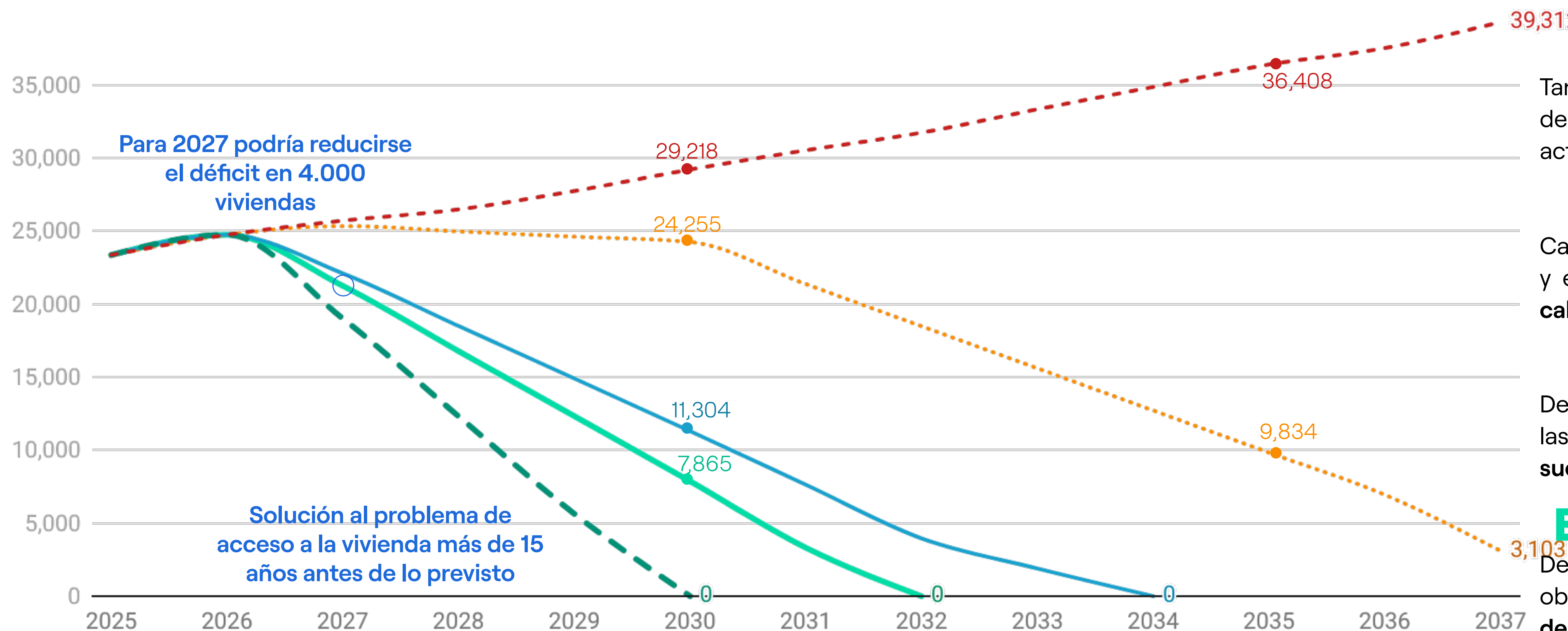
Viviendas extra con las medidas propuestas x1.61 el potencial actual

Resumen Ejecutivo

Evolución del déficit de vivienda esperado - 2014-2037

Déficit de vivienda esperado - 2014-2037

--- Déficit Escenario A Déficit Escenario B — Déficit Escenario C — Déficit Escenario D — Déficit Escenario E



Escenario A

Tanto la demanda como la oferta de vivienda siguen sus tendencias actuales. **No se aplican medidas.**

Escenario B*

Cambios de uso (oficinas, hoteles y equipamiento). **Aumento edificabilidad + 10% Densidad +20%.**

Escenario C

Declaración de emergencia en las obras de urbanización. **El suelo residencial se adelanta.**

Escenarios D y E

Declaración de **emergencia** en las obras de urbanización **incremento de edificabilidad del +30% o +45%**

El gráfico superior refleja la evolución esperada del déficit de vivienda en el municipio de Málaga durante los próximos doce años, atendiendo a la evolución de la demanda residencial orgánica.

Como se puede apreciar, el municipio cuenta actualmente con un **importante déficit de vivienda (19,164 viviendas)** y, tal y como refleja el Escenario A, de continuar con el ritmo de desarrollo de nuevas viviendas seguido hasta el momento en Málaga, este déficit seguirá en aumento durante la próxima década hasta superar las 39.000 viviendas.

En caso de tomar medidas, se abren varios escenarios. Siguiendo las medidas de la página

anterior, el **Escenario B** considera la aplicación de las medidas 1, 5 y 6 (cambio de uso e incrementos en edificabilidad y densidad). Este escenario tiende en la dirección correcta, pero **no será suficiente para atajar la falta de vivienda** antes de 2037.

Con el **Escenario C**, la declaración de emergencia que movilizaría más ágilmente todo el suelo disponible, la carencia de vivienda podría resolverse según la estimación actual en 2034, mientras que si además de incluye un incremento del **45% de la edificabilidad (Escenario E)**, **se podría resolver por completo el déficit residencial en 2030**. El impacto en 2027 ya sería notorio, reduciendo el déficit en más de **4.000 unidades**.

*Corresponde a las medidas propuestas por la Junta de Andalucía.

1.

Estudio del déficit de vivienda

1.1

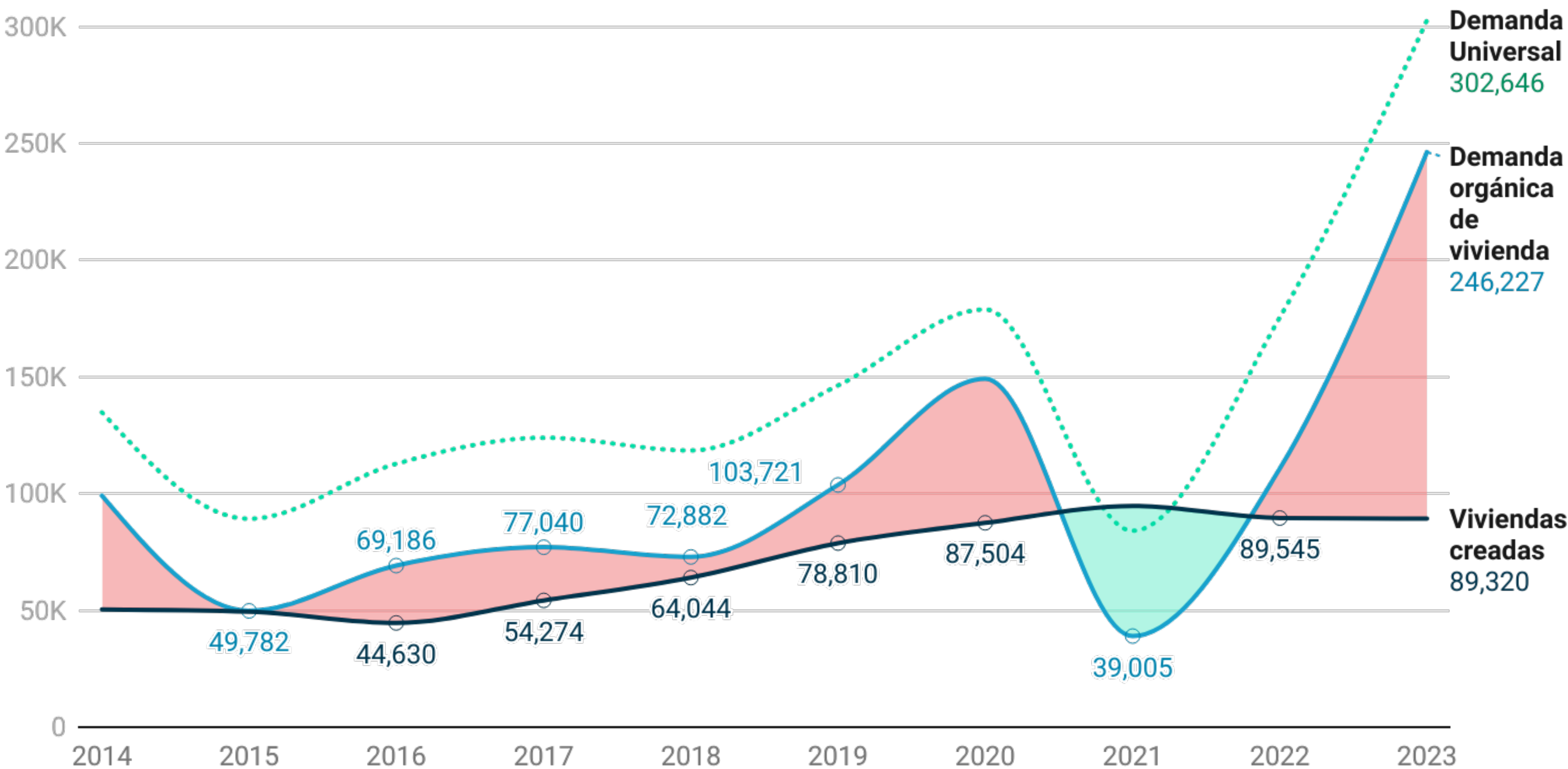
Déficit de vivienda

1. Análisis en España, Andalucía, Málaga provincia y Costa del Sol

Déficit de viviendas acumulado

España - 2014-2023

Demanda orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



314.008

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

31.401

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

763.800

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El gráfico refleja la evolución del déficit acumulado de viviendas en España entre 2014 y 2023, destacando la discrepancia entre la demanda nacional orgánica de vivienda y el ritmo de construcción. Durante este periodo, se observa que la demanda de vivienda supera consistentemente a la oferta constructiva, generando un déficit acumulado de 314.008 viviendas, equivalente a una media anual de 31.401 unidades.

Este desequilibrio es especialmente notable en los últimos años, con un crecimiento acelerado de la demanda frente a una capacidad de construcción insuficiente.

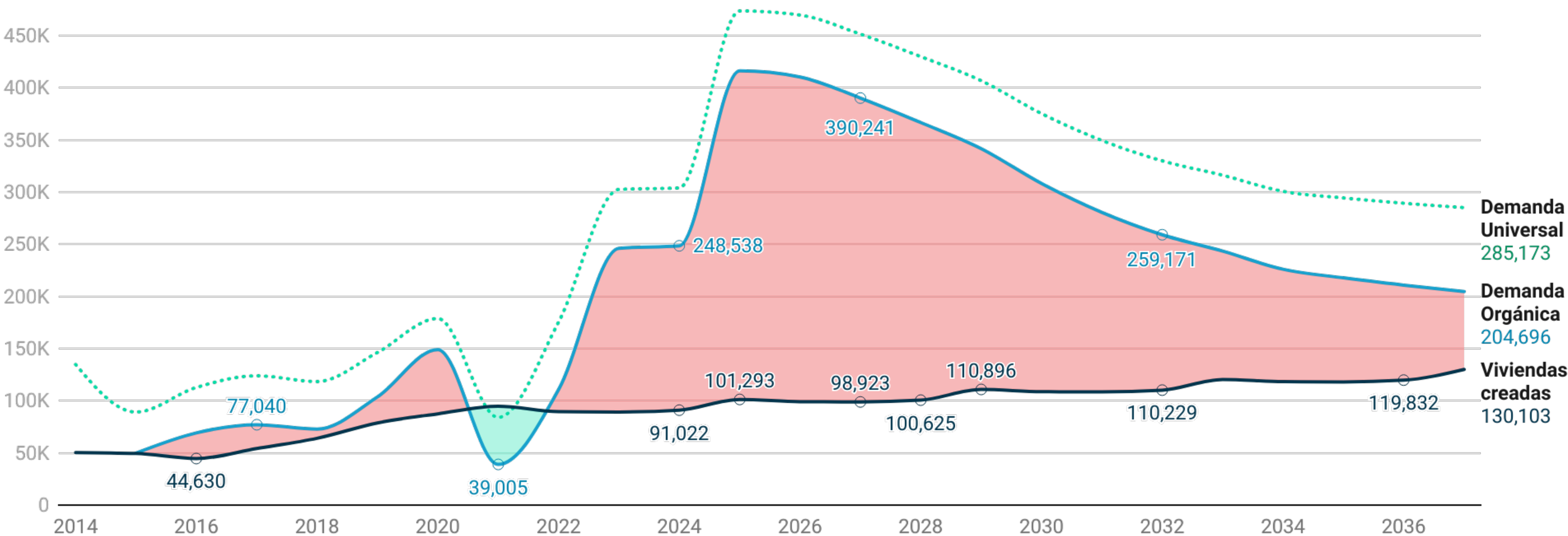
En momentos puntuales, como en 2020 y 2021, se produce una ligera recuperación en la oferta, pero no logra compensar el déficit acumulado, que alcanza su punto más alto en 2023 con una demanda de 246.227 viviendas frente a una construcción de solo 89.320. Esto pone de manifiesto la necesidad de aumentar significativamente la producción de viviendas para equilibrar el mercado y responder al crecimiento demográfico y las necesidades habitacionales.

Déficit de viviendas proyectado

España - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



2.085.706
Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

2.964.503
Déficit con demanda universal

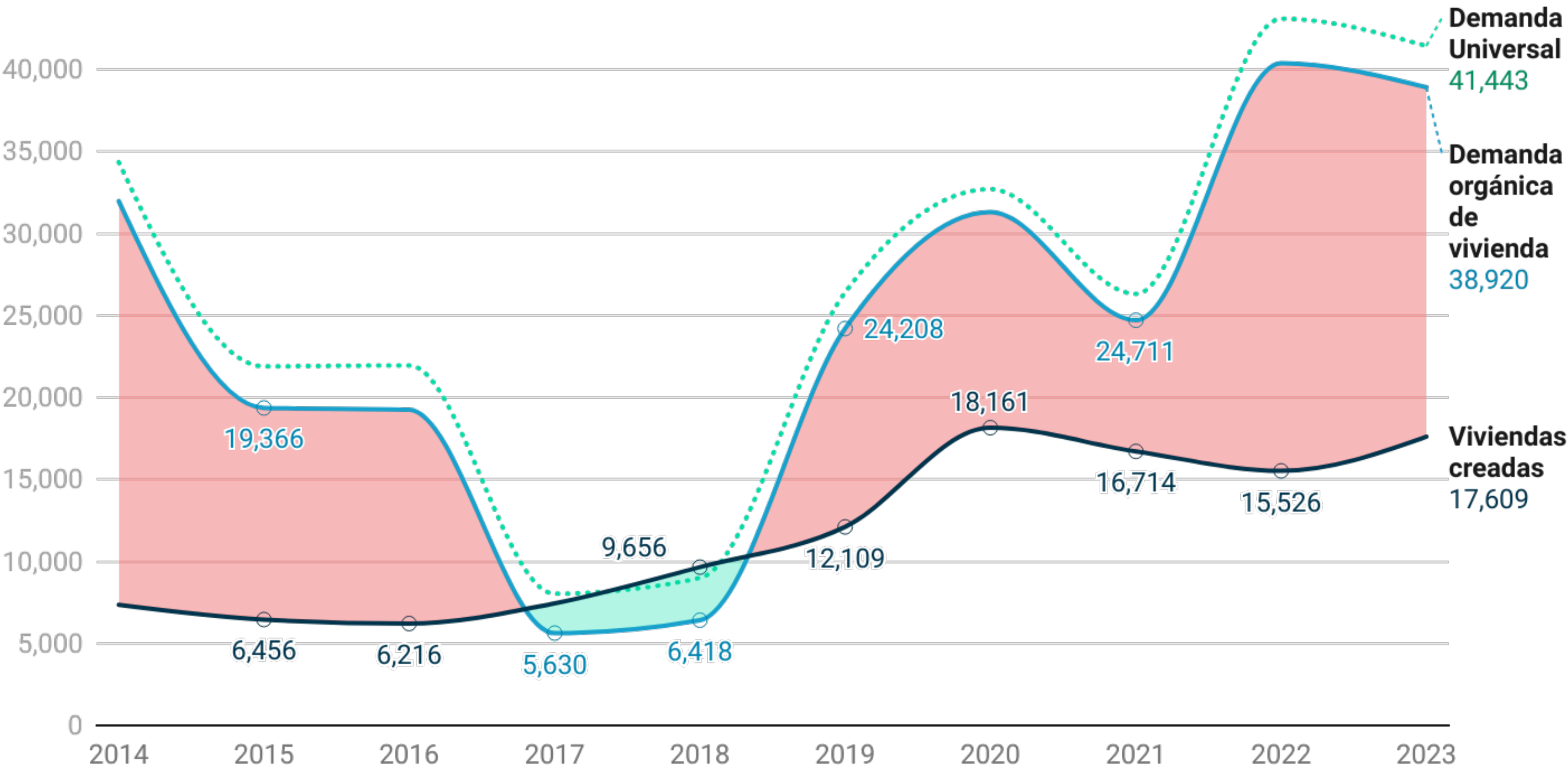
Deberían construirse unas
300.000
viviendas anuales para
cerrar el déficit

El déficit acumulado de viviendas en España entre 2014 y 2037 se proyecta en 2.964.503 unidades. El gráfico muestra un fuerte incremento del déficit hasta 2025, con un máximo de 416.296 viviendas necesarias por encima de la oferta. A partir de ese año, se prevé una reducción gradual, aunque persistente, del déficit gracias a una estabilización relativa de la demanda y un aumento moderado en la producción, alcanzando aún 217.839 unidades en 2037. Para cerrar el déficit proyectado, sería necesario construir 300.000 viviendas anuales, un ritmo significativamente superior al actual y al previsto.

Déficit de viviendas acumulado

Andalucía - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



124.915

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

12.492

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

147.986

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

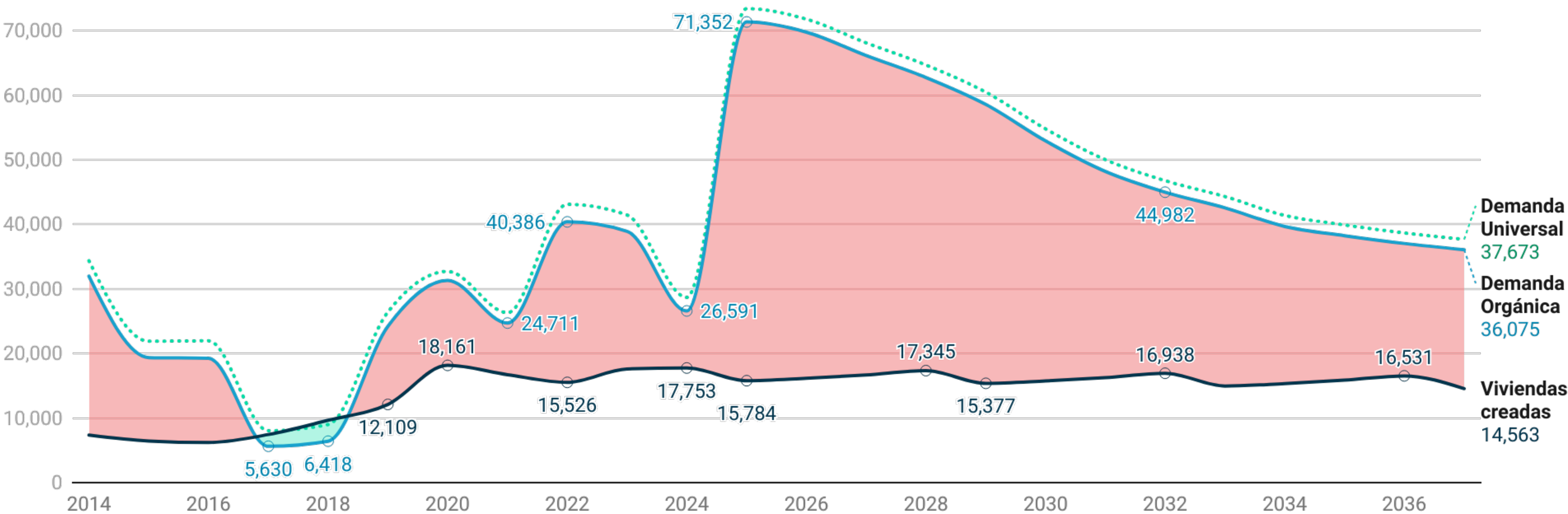
El gráfico sobre el déficit de viviendas acumulado en Andalucía entre 2014 y 2023 muestra una dinámica fluctuante entre la demanda nacional orgánica de vivienda y la construcción de nuevas viviendas. A pesar de momentos puntuales en los que la construcción supera la demanda, como en 2017 y 2018, el balance global revela un déficit acumulado de 124.915 viviendas en el periodo analizado, con una media anual de 12.492 unidades. Durante los primeros años, el déficit es más pronunciado debido a una demanda significativamente superior a la construcción, alcanzando su pico en 2014.

Posteriormente, se observa una relativa estabilización, con un repunte constructivo hacia 2020, aunque insuficiente para revertir el déficit global. En 2022, el desajuste vuelve a cerrarse debido al decremento de la demanda, pero de manera absolutamente insuficiente, lo que resalta la necesidad de estrategias sostenidas para equilibrar la oferta de vivienda con las necesidades habitacionales de la región.

Déficit de viviendas proyectado

Andalucía - 2014-2037

Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



418.139

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

455.077

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

47.000

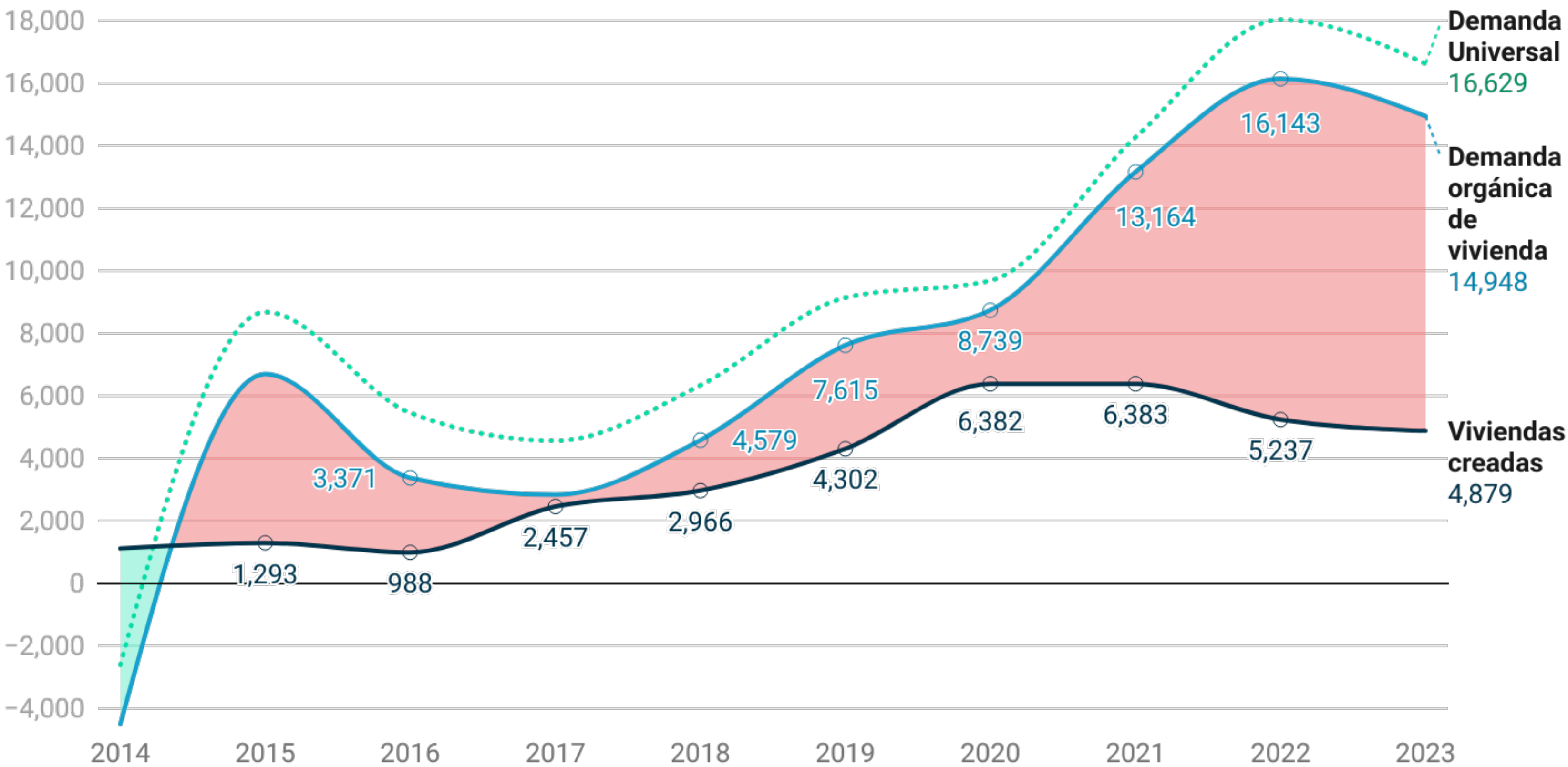
viviendas anuales para
cerrar el déficit

El déficit acumulado de viviendas en Andalucía entre 2014 y 2037 alcanza las 594.400 unidades, con un máximo proyectado en 2025 de 71.352 viviendas no construidas frente a la demanda. A partir de ese año, el déficit disminuye gradualmente debido a la estabilización de la demanda y una leve mejora en la producción, aunque persiste una brecha significativa hasta 2037, con un déficit anual estimado de 21.512 viviendas. Para revertir este escenario, serían necesarias unas 47.000 viviendas anuales, muy por encima de los niveles proyectados de construcción.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Málaga - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



40.571

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

3.757

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

54.174

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

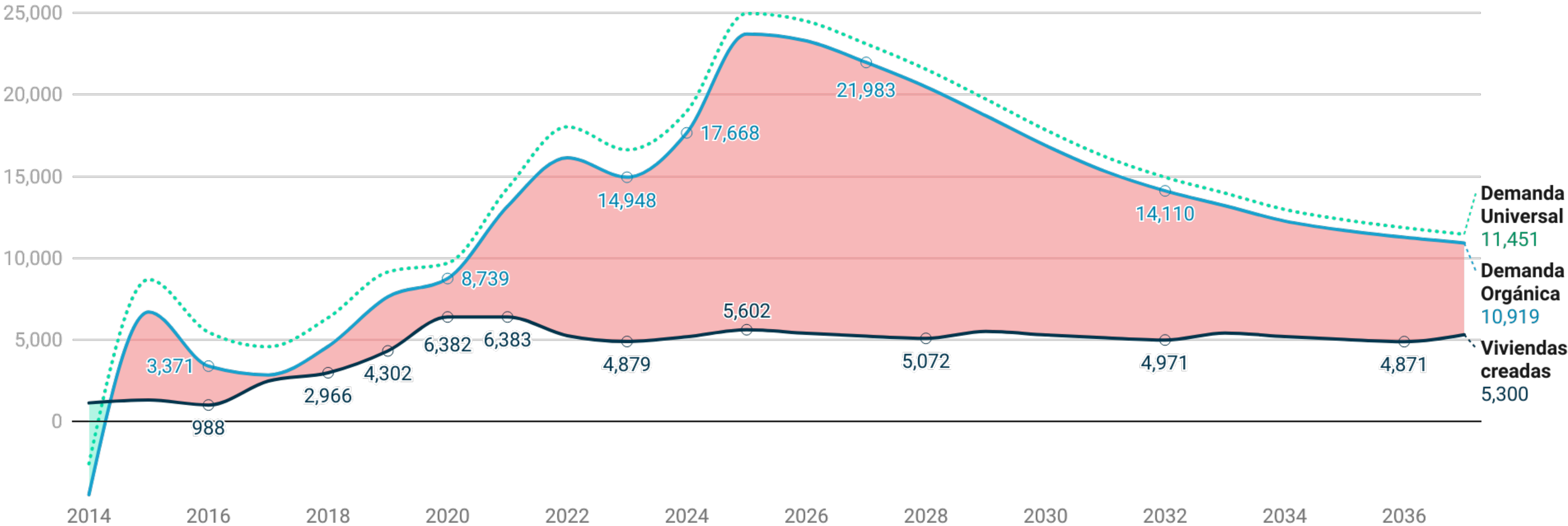
El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Málaga entre 2014 y 2023 evidencia una insuficiencia persistente en la oferta constructiva frente a la demanda nacional orgánica de vivienda. A lo largo del periodo, el déficit acumulado alcanza las 40.571 viviendas, con una media anual de 3.757 unidades. En 2014, se registra un superávit inicial debido a una baja demanda, pero a partir de 2015 se inicia un incremento sostenido del déficit, impulsado por un crecimiento de la demanda que no es compensado por la construcción de viviendas.

El desequilibrio se intensifica especialmente en 2022, cuando la demanda supera ampliamente a la oferta, generando uno de los picos más pronunciados del déficit. Aunque en años previos se observan intentos de convergencia entre demanda y oferta, la incapacidad de mantener una producción sostenida suficiente resalta la necesidad de un enfoque estratégico para incrementar la capacidad constructiva y responder a la demanda habitacional en la región.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Málaga - 2014-2037

Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



143.126

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

167.723

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

17.250

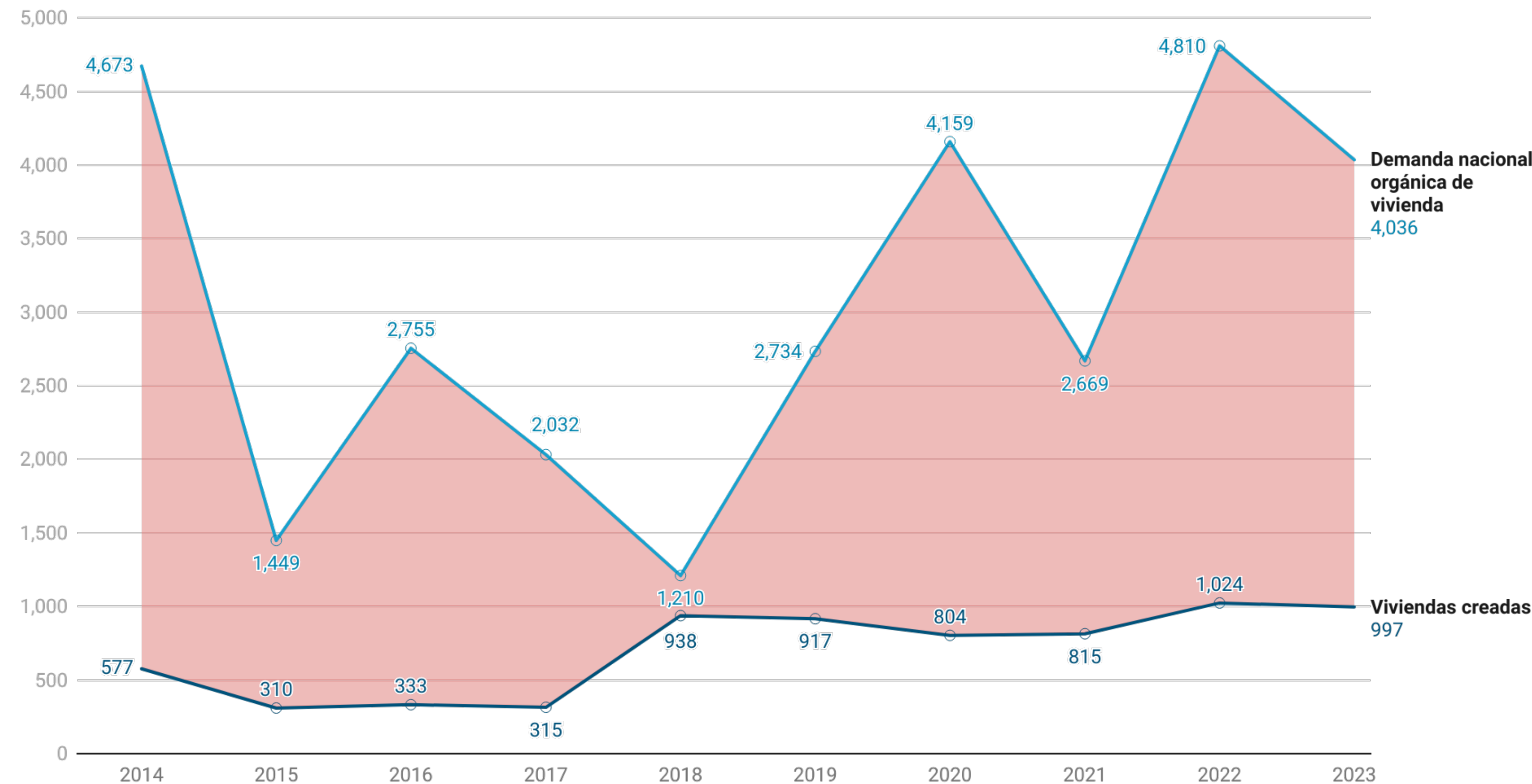
viviendas anuales para
cerrar el déficit

El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Málaga entre 2014 y 2037 se proyecta en 196.014 unidades. El gráfico muestra un aumento sostenido del déficit hasta 2025, cuando alcanza su punto máximo con 23.727 viviendas necesarias por encima de la oferta constructiva. A partir de ese año, se prevé una reducción progresiva del déficit debido a una estabilización de la demanda nacional orgánica y un ligero incremento en la construcción proyectada, aunque persiste una brecha significativa en torno a las 10.000 unidades anuales hacia 2037. Para cerrar el déficit acumulado, sería necesario construir 17.250 viviendas anuales, lo que contrasta con las proyecciones actuales.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Almería - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



23.497

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

2.350

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

38.277

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Almería entre 2014 y 2023 evidencia una insuficiencia estructural en la oferta constructiva frente a la demanda nacional orgánica de vivienda. A lo largo del periodo, el déficit acumulado alcanza las 23.497 viviendas, con una media anual de 2.350 unidades. En 2014, se registra un superávit puntual, pero desde 2015 se consolida una tendencia de déficit creciente, con oscilaciones asociadas a variaciones en la producción de vivienda, que se mantiene en niveles bajos y claramente insuficientes.

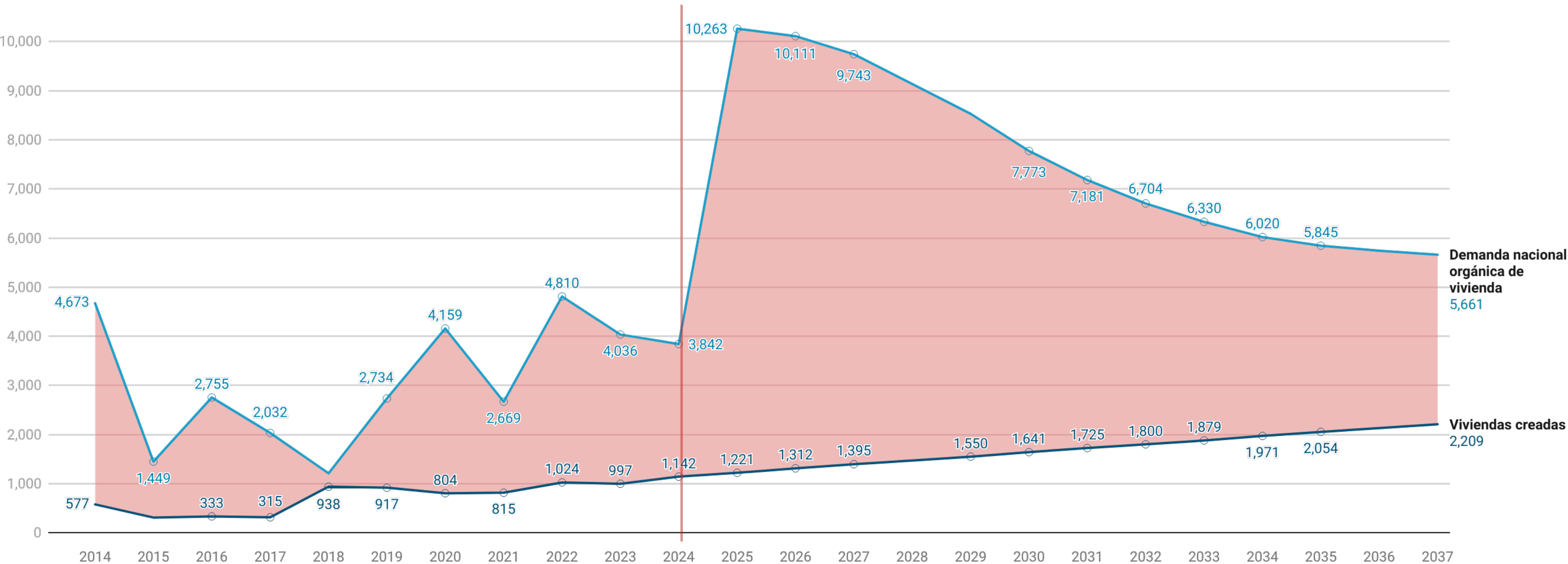
El desequilibrio se agrava especialmente en 2022, cuando la demanda supera ampliamente a la oferta, marcando uno de los picos más destacados del déficit. Aunque se observan ciertos repuntes en la construcción en años como 2019 y 2023, la falta de continuidad en la producción limita cualquier intento de convergencia entre oferta y demanda. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de establecer una planificación estratégica que permita fortalecer la actividad promotora y atender adecuadamente la demanda residencial en la provincia.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Almería - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



102.881

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

117.661

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

7.000

viviendas anuales para
cerrar el déficit

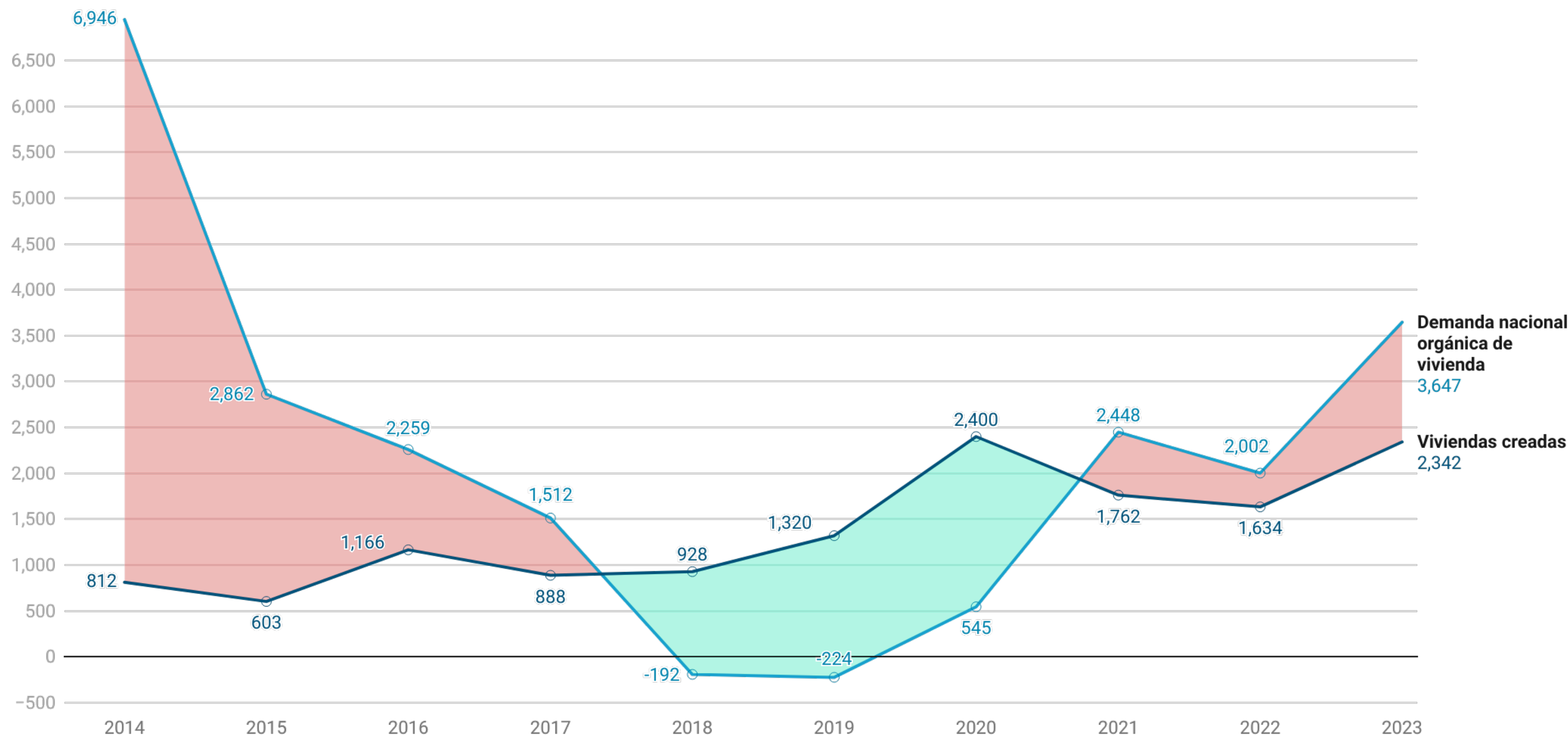
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Almería entre 2014 y 2037 se estima en 102.881 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. El desequilibrio se intensifica hasta 2025, cuando se alcanza el pico con más de 10.000 viviendas anuales por encima de la oferta. A partir de entonces, se proyecta una reducción gradual del déficit, impulsada por una estabilización de la demanda y un leve aumento en la construcción.

Para cerrar la brecha acumulada, sería necesario construir unas 7.000 viviendas anuales, una cifra muy superior a la producción proyectada en los próximos años.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Cádiz - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



7.949

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

795

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

14.139

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Cádiz entre 2014 y 2023 muestra una evolución irregular, con periodos de superávit y déficit que reflejan oscilaciones tanto en la demanda como en la producción de vivienda. El déficit acumulado alcanza las 7.949 viviendas, con una media anual de 795 unidades, lo que indica un desajuste moderado pero persistente entre la oferta y la demanda nacional orgánica. Tras un fuerte déficit en 2014, se produce una etapa de estabilización e incluso superávit en algunos años, impulsado por una demanda contenida y un leve repunte en la actividad promotora.

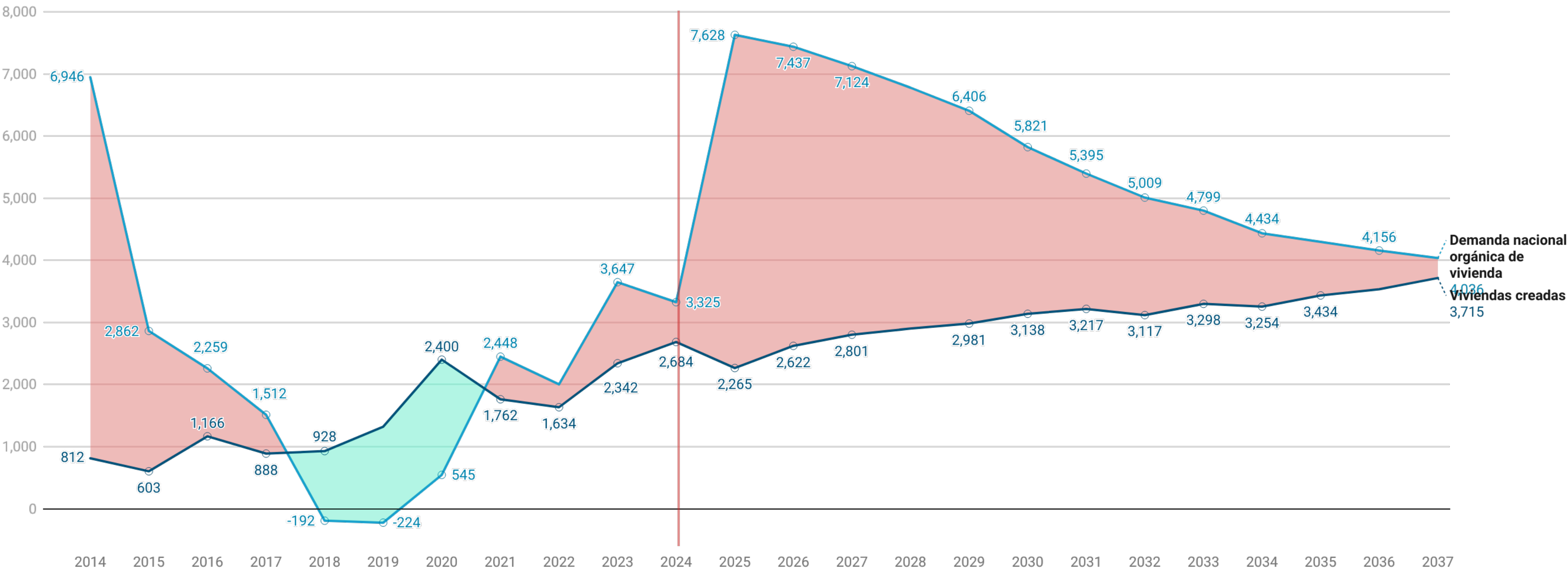
No obstante, a partir de 2022 el desequilibrio vuelve a intensificarse, con una demanda creciente que vuelve a superar con claridad a la producción de vivienda, generando un nuevo repunte del déficit. Este comportamiento revela la falta de consistencia en la oferta residencial y la necesidad de consolidar una estrategia de impulso sostenido a la construcción, que permita atender adecuadamente la demanda estructural y estacional, particularmente relevante en una provincia con un elevado componente turístico y de segunda residencia.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Cádiz - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



41.635

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

47.825

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

4.000

viviendas anuales para
cerrar el déficit

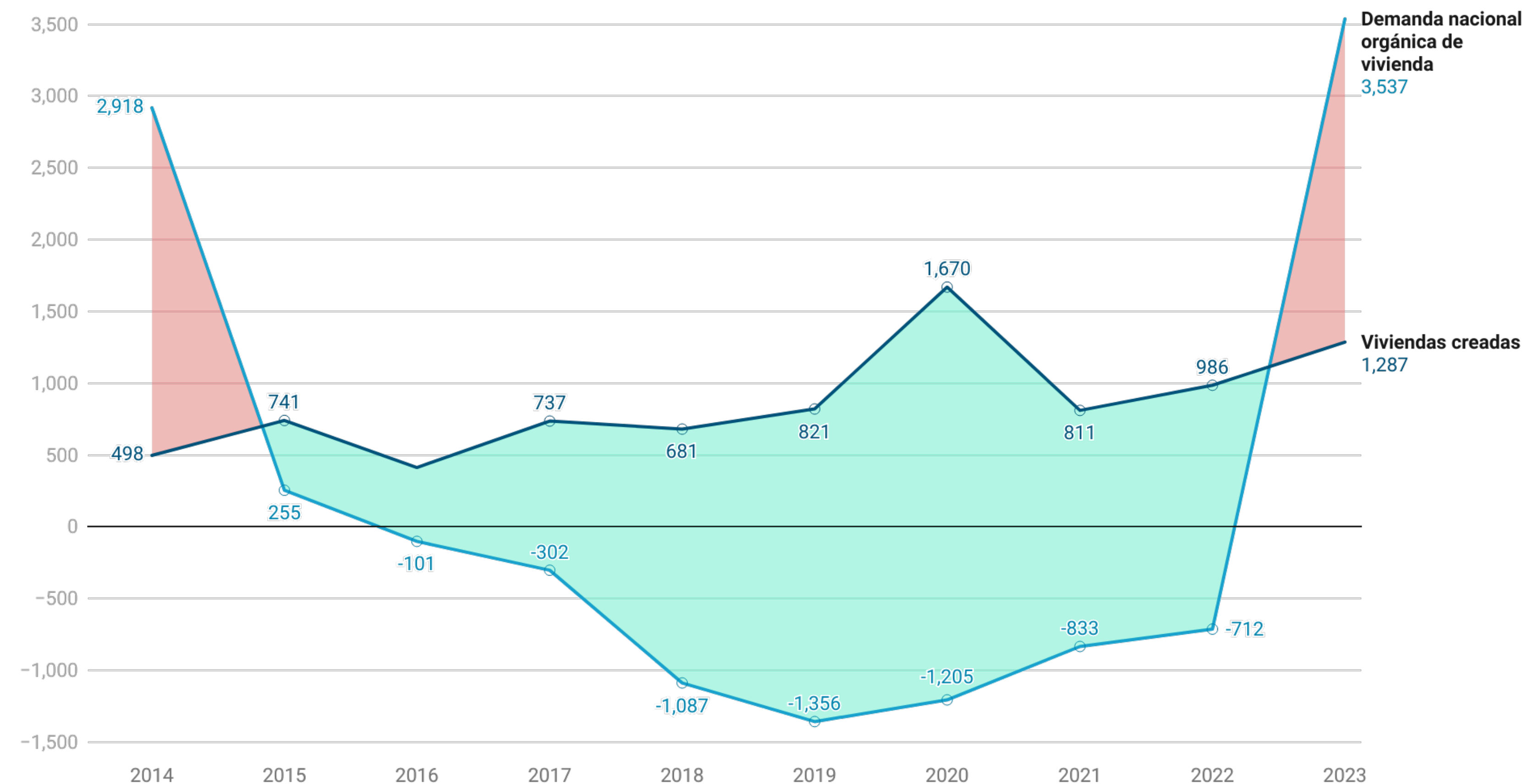
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Cádiz entre 2014 y 2037 se estima en 41.635 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. El déficit aumenta de forma sostenida hasta 2025, cuando se alcanza el punto máximo con más de 7.600 viviendas necesarias por encima de la oferta. A partir de entonces, se proyecta una corrección progresiva, impulsada por una menor presión de demanda y un leve incremento en la construcción.

Para cerrar completamente el déficit, sería necesario construir unas 4.000 viviendas anuales, cifra superior a la producción proyectada en los próximos años.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Córdoba - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



-7.532

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-753

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-6.522

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Córdoba entre 2014 y 2023 refleja un comportamiento atípico respecto al resto del territorio andaluz, al presentar un superávit acumulado de 7.532 viviendas, con una media anual de 753 unidades. Durante la mayor parte del periodo analizado, la oferta constructiva ha superado a la demanda nacional orgánica de vivienda, especialmente entre 2017 y 2022, donde se registran saldos anuales positivos de forma continuada.

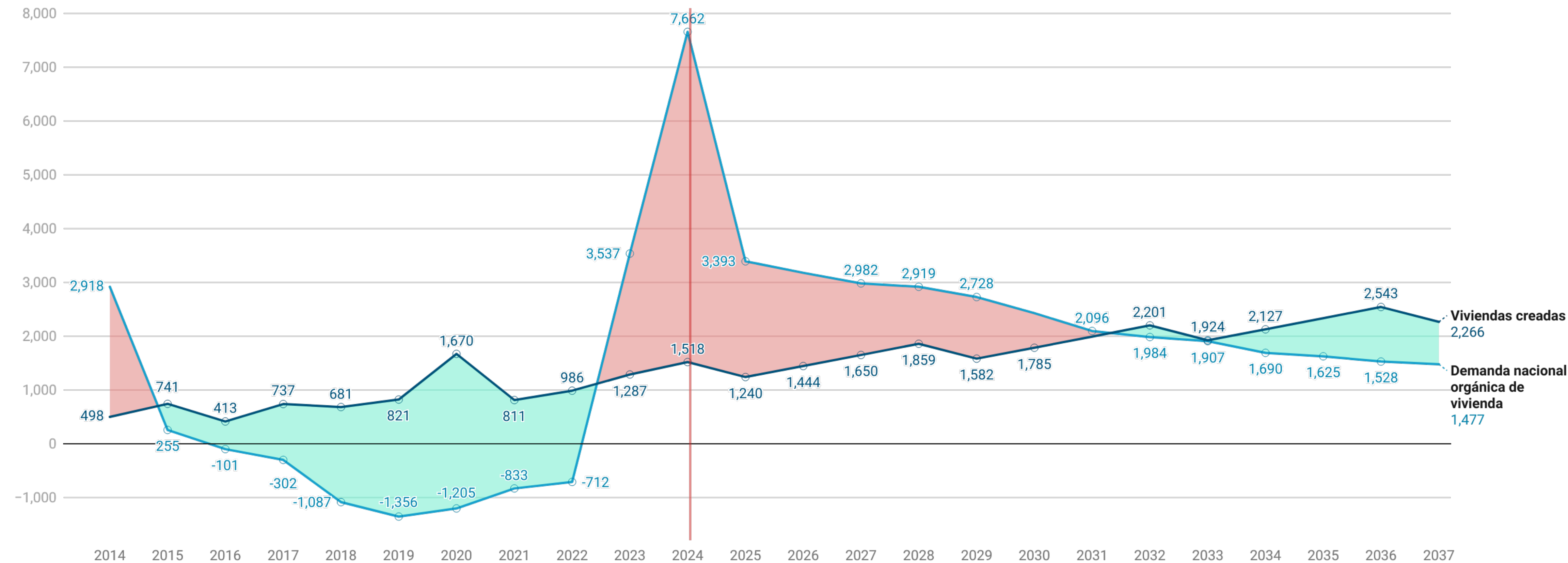
Este superávit se ve interrumpido en 2023, cuando la demanda experimenta un fuerte incremento que no logra ser absorbido por la producción, generando un déficit puntual. Este giro de tendencia pone de manifiesto la necesidad de realizar un seguimiento continuo del mercado residencial, con el fin de ajustar la producción a los posibles repuntes de demanda futura y evitar tensiones en la oferta que puedan revertir la situación de equilibrio que ha caracterizado a la provincia durante la última década.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Córdoba - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



3.602

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

4.612

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

1.600

viviendas anuales para
cerrar el déficit

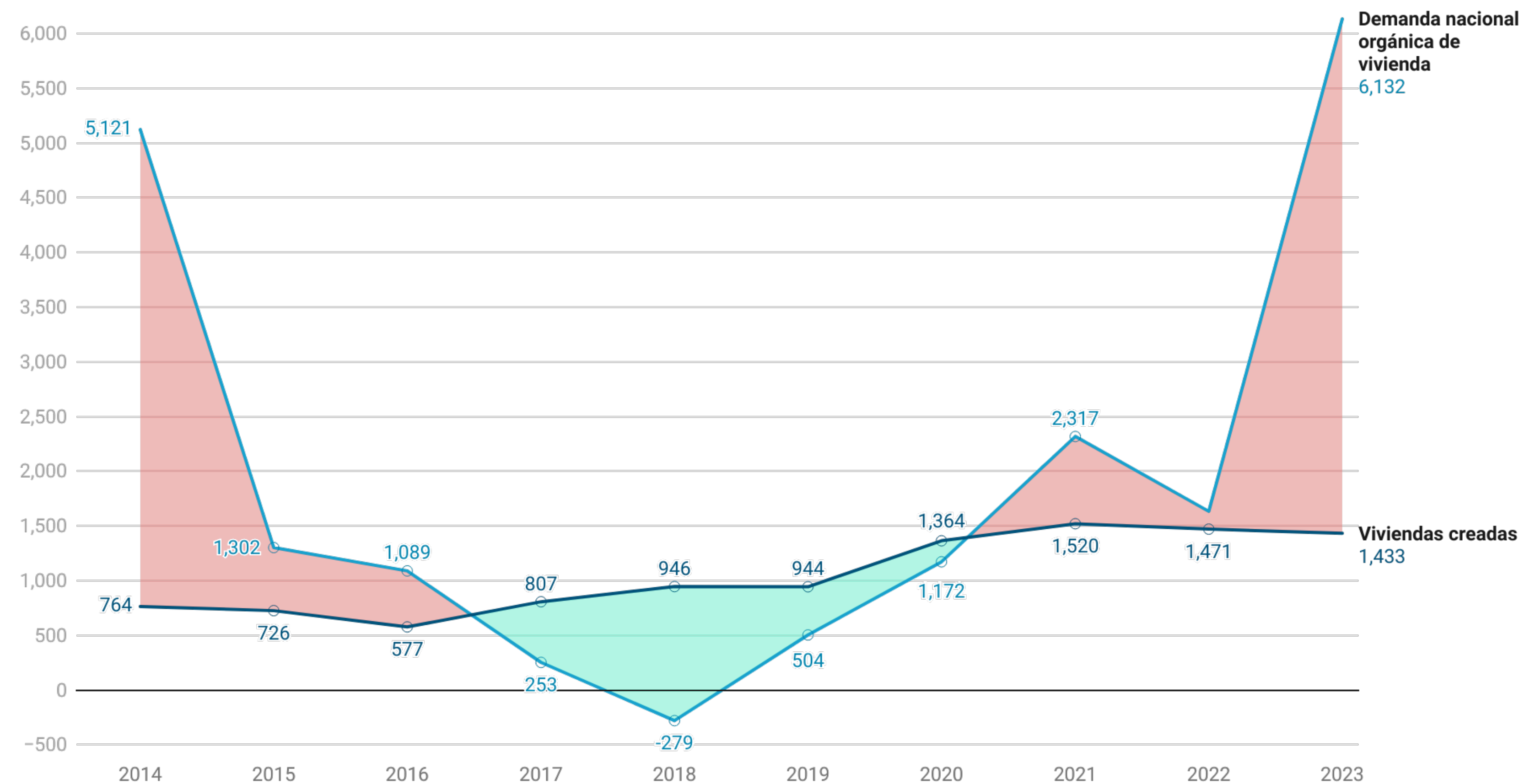
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Córdoba entre 2014 y 2037 se estima en 3.602 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. Tras varios años con superávit, el déficit se incrementa bruscamente a partir de 2024, alcanzando su pico en 2025 con más de 7.600 viviendas necesarias por encima de la oferta prevista.

Aunque el desequilibrio se reduce en los años posteriores, la capacidad constructiva proyectada sigue siendo insuficiente para revertir el déficit acumulado. Para cerrar la brecha, sería necesario un ritmo de construcción de unas 1.600 viviendas anuales, por encima del volumen previsto actualmente.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Granada - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



8.694

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

869

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

15.514

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Granada entre 2014 y 2023 pone de manifiesto un desajuste estructural entre la oferta y la demanda nacional orgánica de vivienda. El déficit acumulado en el periodo asciende a 8.694 viviendas, con una media anual de 869 unidades. Tras un fuerte desequilibrio inicial en 2014, se produce una etapa de relativa estabilización e incluso superávit entre 2017 y 2019, gracias a una menor presión de demanda y cierta recuperación en la actividad constructiva.

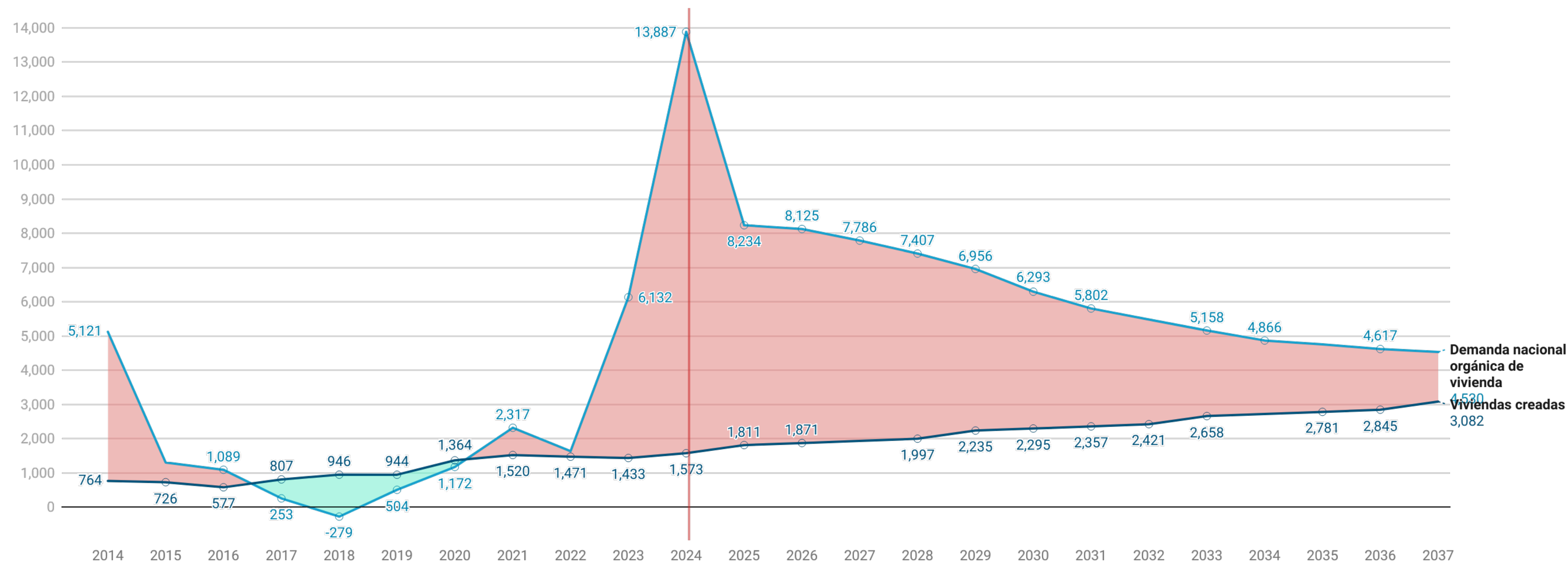
Sin embargo, a partir de 2020 se retoma una senda de déficit creciente, que culmina en 2023 con un repunte muy acusado de la demanda, no absorbido por la producción, y que genera el mayor desfase del periodo. Este comportamiento evidencia la fragilidad de la oferta residencial ante variaciones en la demanda y subraya la necesidad de reforzar la capacidad productiva del sector para atender eficazmente las necesidades habitacionales de la provincia en el medio y largo plazo.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Granada - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



70.007

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

76.827

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

5.500

viviendas anuales para
cerrar el déficit

El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Granada entre 2014 y 2037 se estima en 70.007 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. El desequilibrio se intensifica a partir de 2023 y alcanza su máximo en 2025, con más de 13.800 viviendas necesarias por encima de la oferta proyectada.

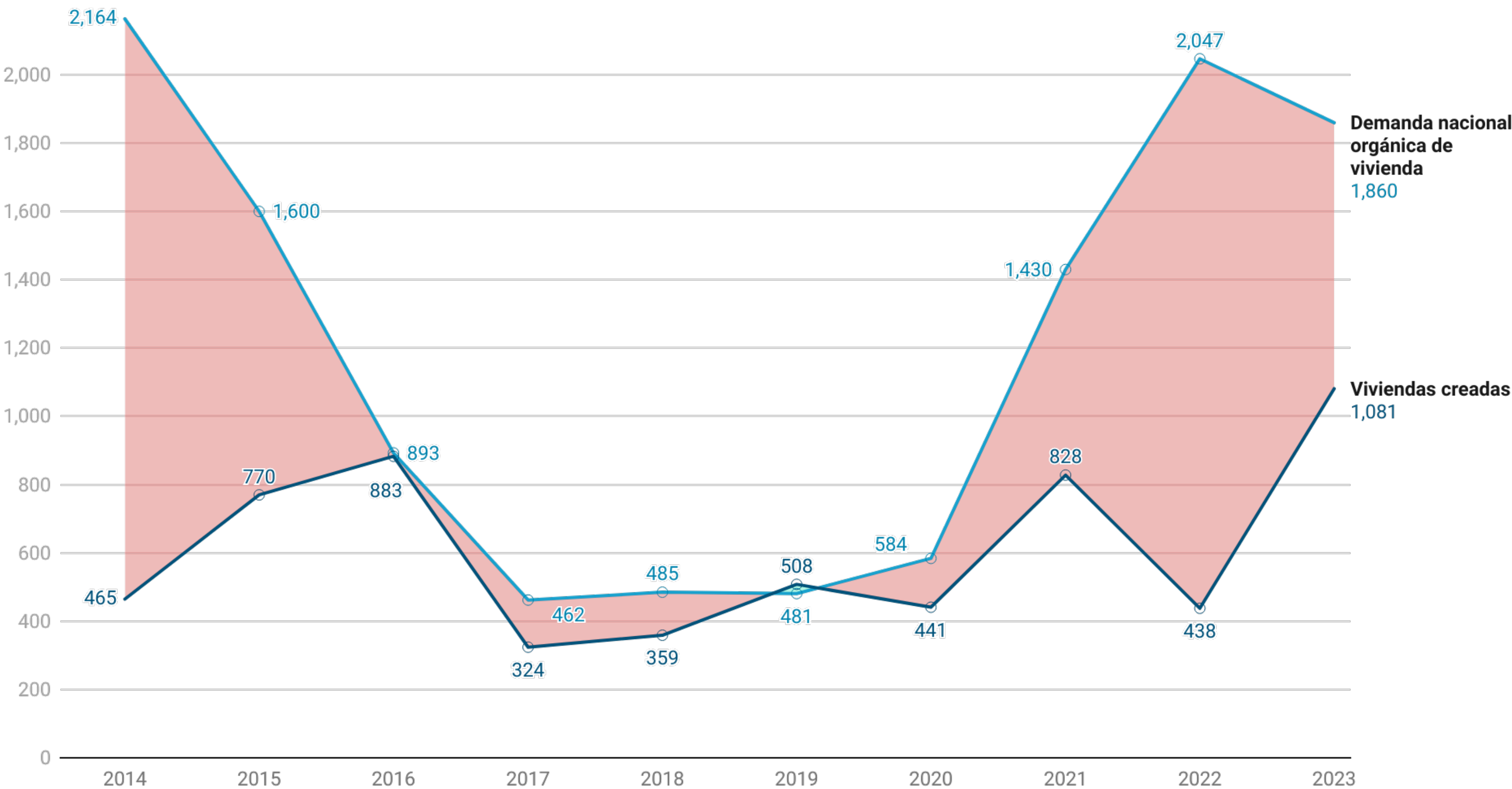
Aunque se prevé una reducción progresiva del déficit en los años posteriores, la brecha estructural se mantiene a lo largo del periodo. Para cerrar el déficit acumulado, sería necesario construir unas 5.500 viviendas anuales, muy por encima del ritmo actual de producción en la provincia.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Huelva - 2014-2023



Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



5.910

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

591

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

8.740

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Huelva entre 2014 y 2023 revela una oferta constructiva insuficiente para dar respuesta a la demanda nacional orgánica de vivienda. El déficit acumulado en el periodo asciende a 5.910 viviendas, con una media anual de 591 unidades. Tras un fuerte desequilibrio inicial en 2014 y 2015, se produce una fase de relativa estabilización entre 2016 y 2020, aunque con niveles de producción muy bajos y sin capacidad de generar superávit estructural.

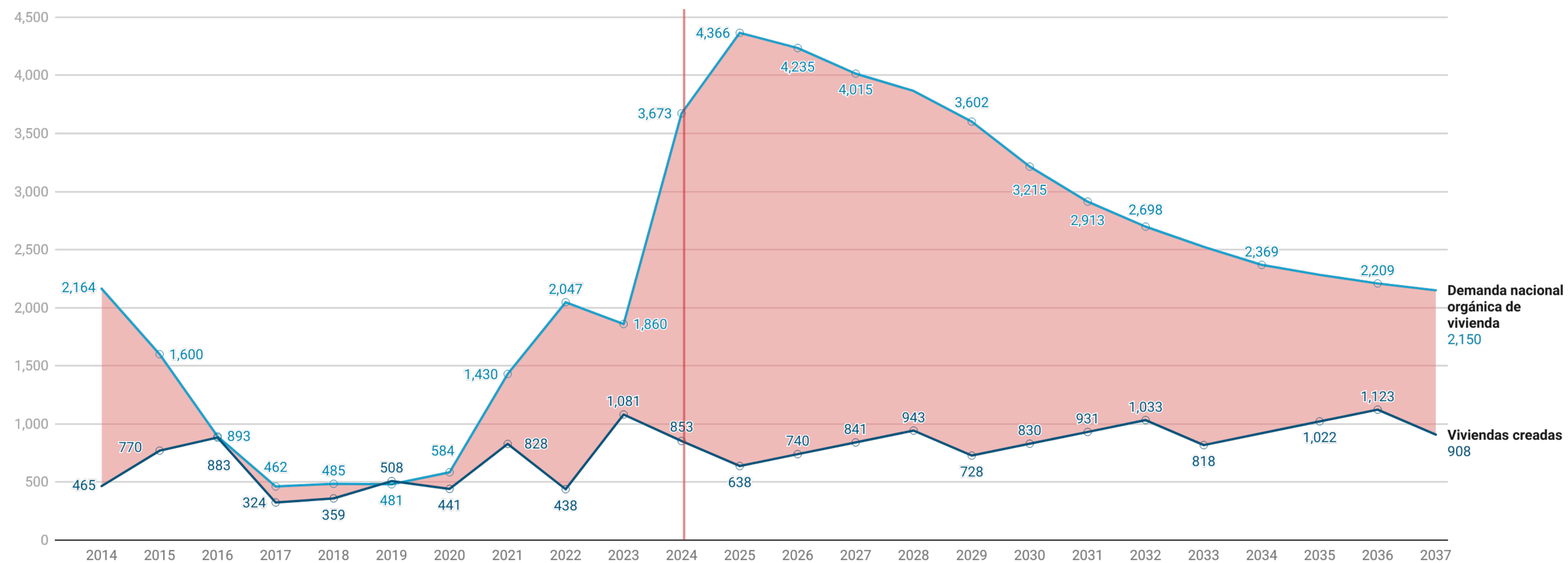
A partir de 2021, el déficit vuelve a intensificarse de forma notable, especialmente en 2022, cuando la demanda repunta con fuerza y la producción no logra acompañar ese crecimiento. Esta situación pone de relieve la fragilidad del sector promotor en la provincia y la necesidad de consolidar una estrategia de impulso sostenido a la construcción de vivienda, capaz de anticiparse a la evolución de la demanda y reducir el déficit acumulado en el medio plazo.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Huelva - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



37.703

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

40.533

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

3.000

viviendas anuales para
cerrar el déficit

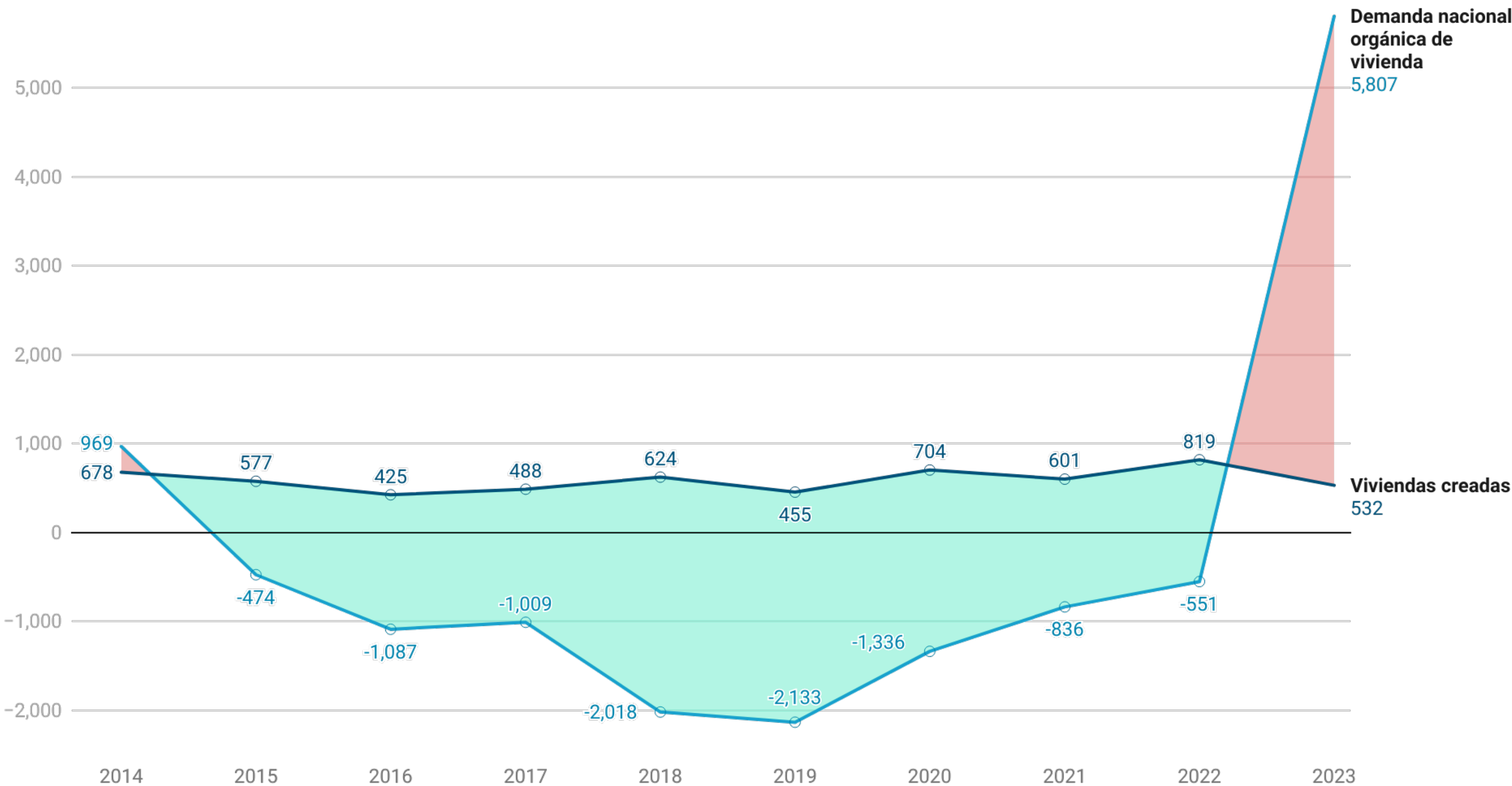
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Huelva entre 2014 y 2037 se estima en 37.703 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. El déficit se incrementa de forma continuada hasta 2025, cuando alcanza su punto máximo con más de 4.300 viviendas necesarias por encima de la oferta prevista.

Aunque las proyecciones apuntan a una reducción gradual del déficit en los años siguientes, la brecha estructural se mantiene. Para cerrar el déficit acumulado, sería necesario un ritmo de construcción de unas 3.000 viviendas anuales, superior al volumen actualmente proyectado en la provincia.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Jaén - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



-8.571

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-857

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-7.611

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Jaén entre 2014 y 2023 muestra un superávit sostenido en la oferta residencial frente a la demanda nacional orgánica de vivienda. El superávit acumulado alcanza las 8.571 viviendas, con una media anual de 857 unidades. A excepción del año 2023, el periodo está marcado por una menor presión de demanda y una producción moderada pero suficiente para cubrir las necesidades habitacionales, lo que genera saldos positivos de forma continuada durante casi toda la década.

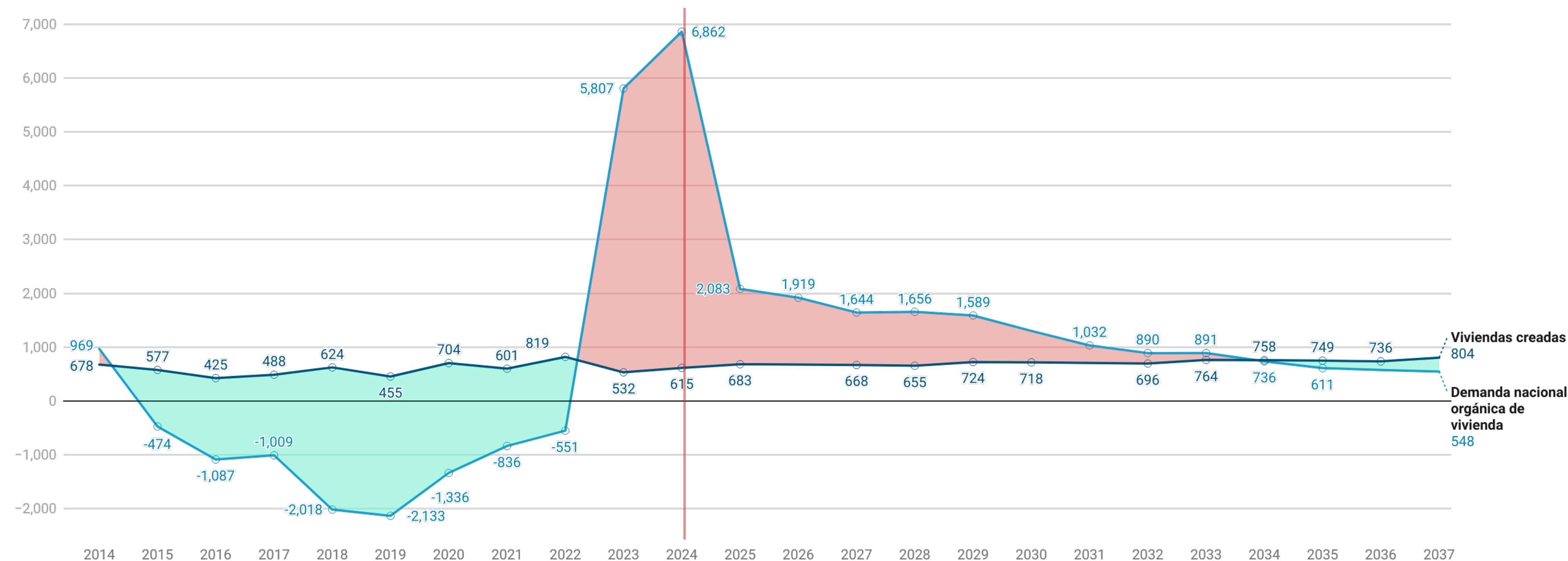
En 2023 se produce una alteración significativa de la tendencia, con un fuerte repunte de la demanda que no es absorbido por la oferta disponible, generando un déficit puntual. Esta situación excepcional subraya la importancia de mantener mecanismos de seguimiento continuo del mercado y de planificación adaptativa, que permitan anticipar cambios en el comportamiento de la demanda y sostener el equilibrio estructural alcanzado en los últimos años en la provincia.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Jaén - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



3.815

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

4.755

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

600

viviendas anuales para
cerrar el déficit

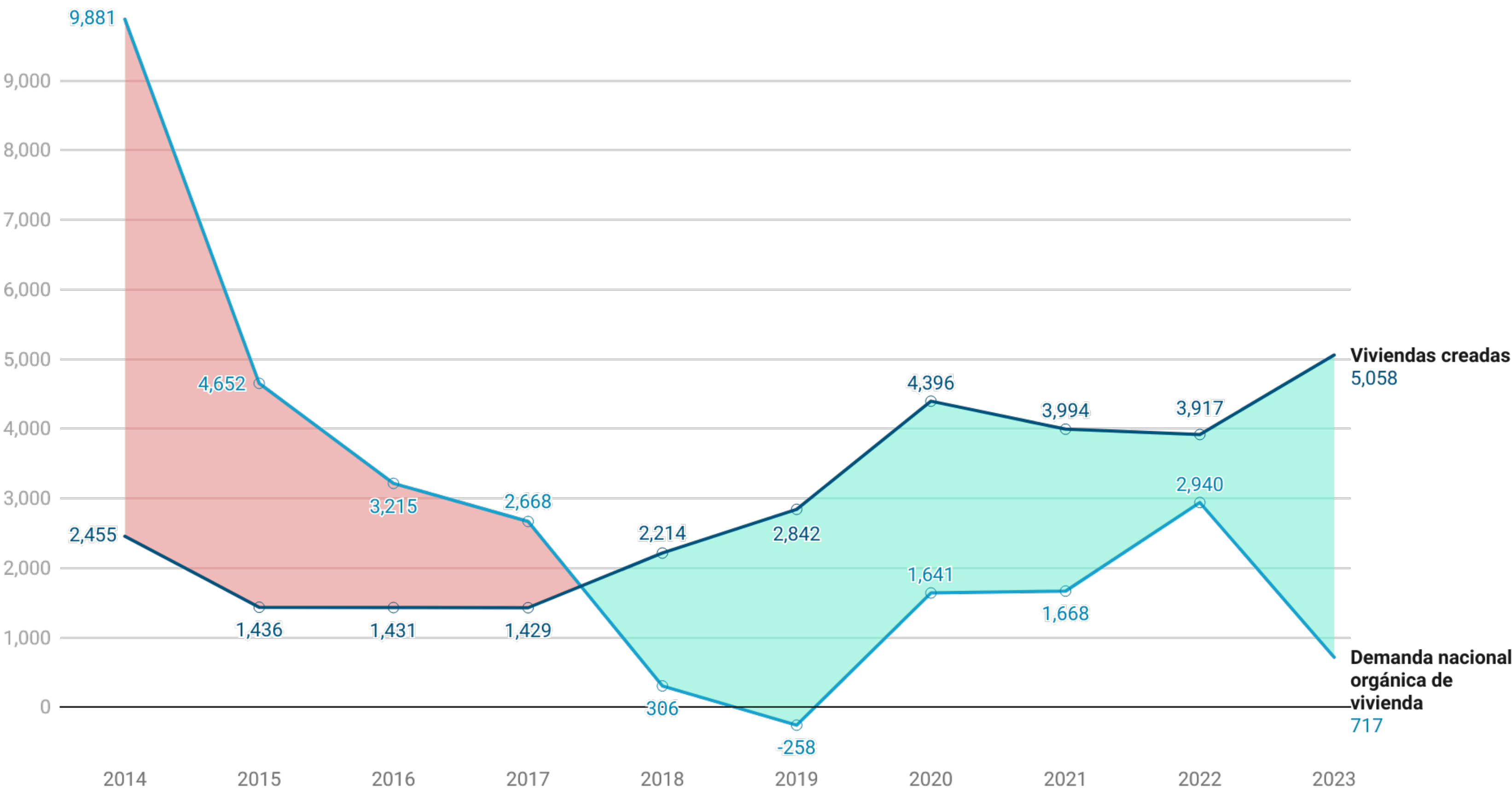
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Jaén entre 2014 y 2037 se estima en 4.311 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. Tras varios años de superávit, el déficit se dispara a partir de 2023 y alcanza su máximo en 2025, con cerca de 6.900 viviendas necesarias por encima de la oferta prevista.

Aunque se proyecta una mejora progresiva en los años posteriores, la producción sigue siendo insuficiente para revertir el déficit acumulado. Para cerrar esta brecha, sería necesario construir unas 600 viviendas anuales, por encima del ritmo proyectado actualmente.

Déficit de viviendas acumulado

Provincia de Sevilla - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



-1.742

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-174

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

-182

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la provincia de Sevilla entre 2014 y 2023 revela un superávit moderado de oferta residencial respecto a la demanda nacional orgánica de vivienda. El superávit acumulado se sitúa en 1.742 viviendas, con una media anual positiva de 174 unidades. Tras un notable desequilibrio inicial en 2014 y 2015, el mercado experimenta una progresiva corrección, alcanzando el equilibrio entre 2016 y 2018, y generando superávits sostenidos a partir de 2019 gracias a un aumento significativo en la producción de vivienda.

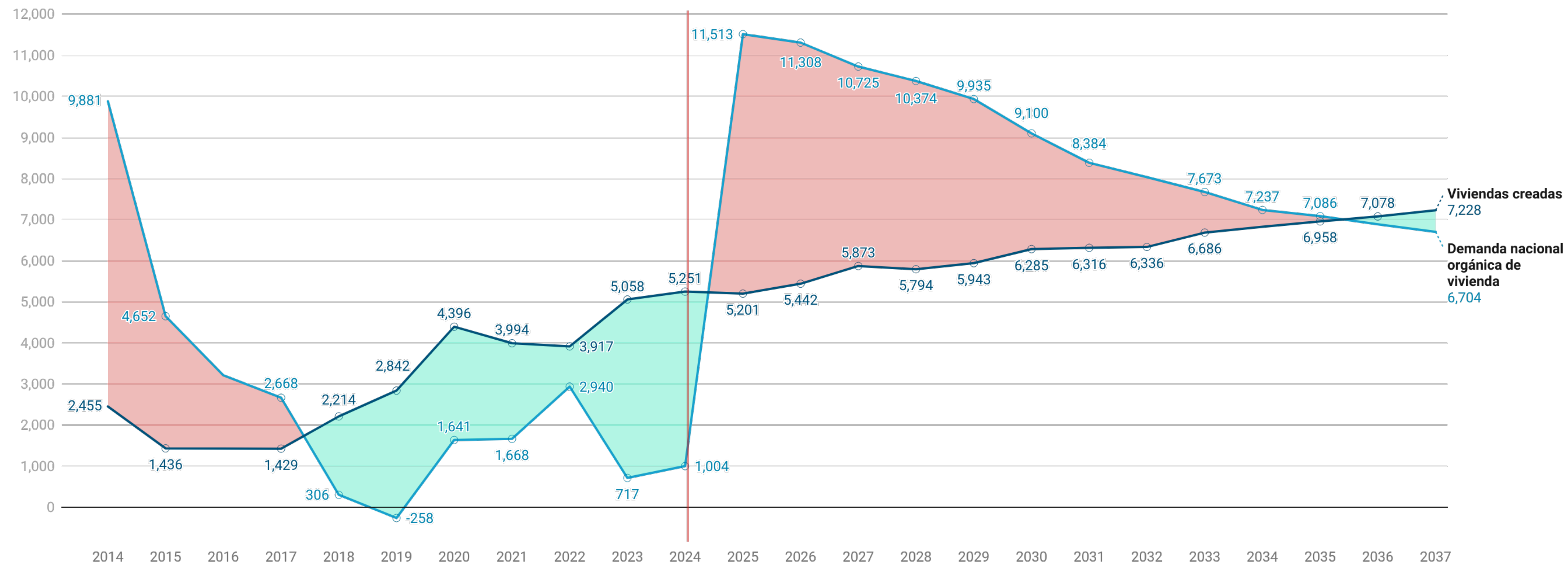
Esta evolución favorable responde a una dinámica constructiva activa que ha permitido responder adecuadamente a la demanda en la mayor parte del periodo. No obstante, resulta clave mantener esta capacidad productiva en el tiempo y anticiparse a posibles cambios en la demanda, con el fin de preservar el equilibrio alcanzado y evitar tensiones futuras en el acceso a la vivienda en la provincia.

Déficit de viviendas proyectado

Provincia de Sevilla - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



27.005

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

28.565

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

7.000

viviendas anuales para
cerrar el déficit

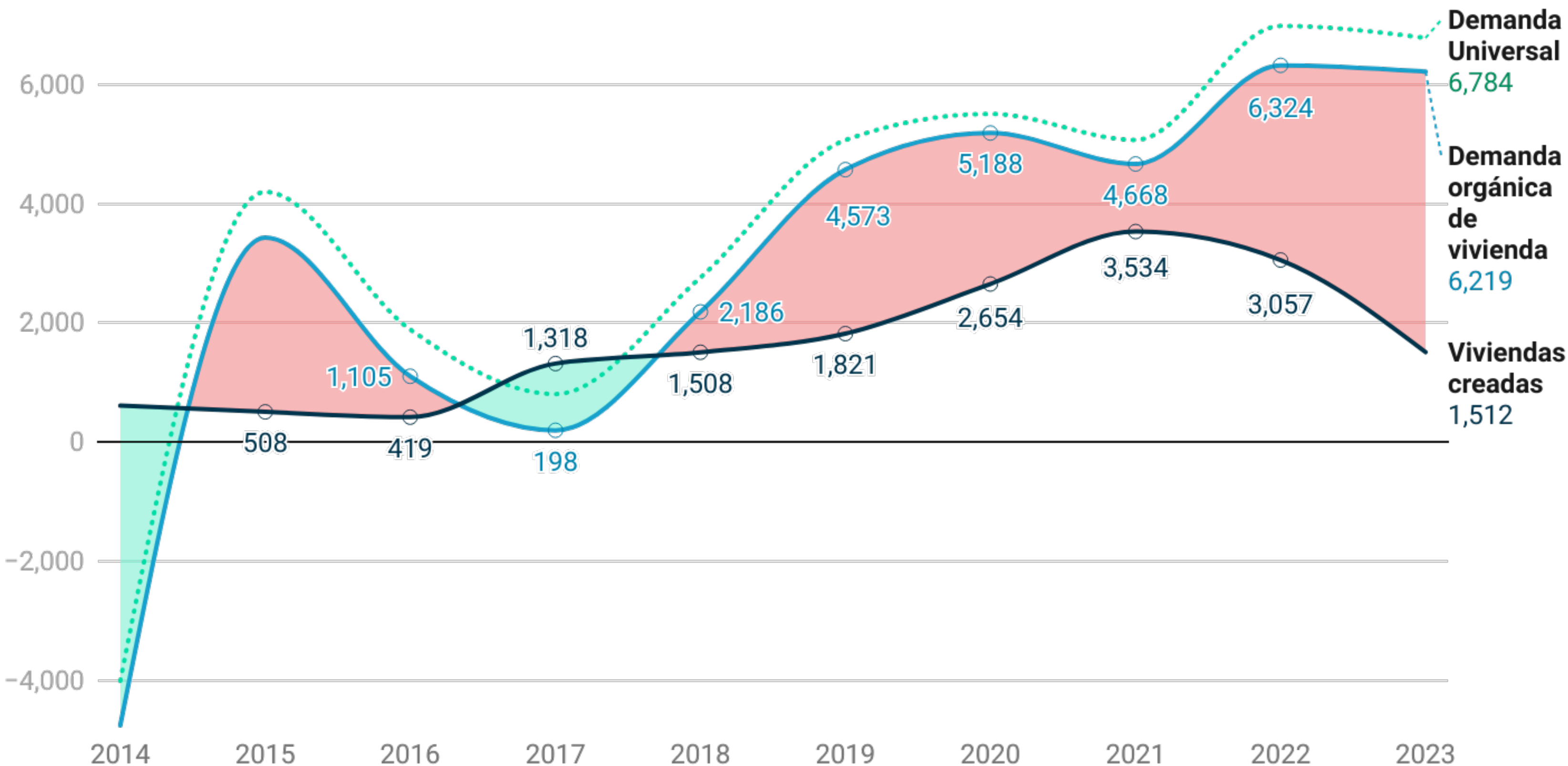
El déficit acumulado de viviendas en la provincia de Sevilla entre 2014 y 2037 se estima en 27.005 unidades, atendiendo a la demanda orgánica. Tras un periodo de relativa estabilidad, el déficit se incrementa de forma acusada a partir de 2024, alcanzando su máximo en 2025 con más de 11.500 viviendas anuales necesarias por encima de la oferta.

Aunque se proyecta una mejora gradual a partir de 2026, el volumen de construcción previsto sigue siendo insuficiente para absorber el déficit acumulado. Para revertir esta situación, sería necesario un ritmo sostenido de al menos 7.000 viviendas anuales, superior al nivel actual de producción en la provincia.

Déficit de viviendas acumulado

Costa del Sol Occidental - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



12.195

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

1.220

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

18.128

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El análisis del déficit de viviendas acumulado en la Costa del Sol Occidental entre 2014 y 2023 revela una dinámica de desequilibrio sostenido entre la demanda nacional orgánica de vivienda y la construcción de nuevas unidades. A lo largo del periodo, el déficit acumulado asciende a 12.195 viviendas, con una media anual de 1.220 unidades. En 2014, se registra un superávit inicial debido a una menor demanda frente a la oferta disponible, pero a partir de 2015 el déficit comienza a crecer, alcanzando su punto más alto en 2022 con una demanda de 6.324 viviendas frente a una oferta de solo 3.057.

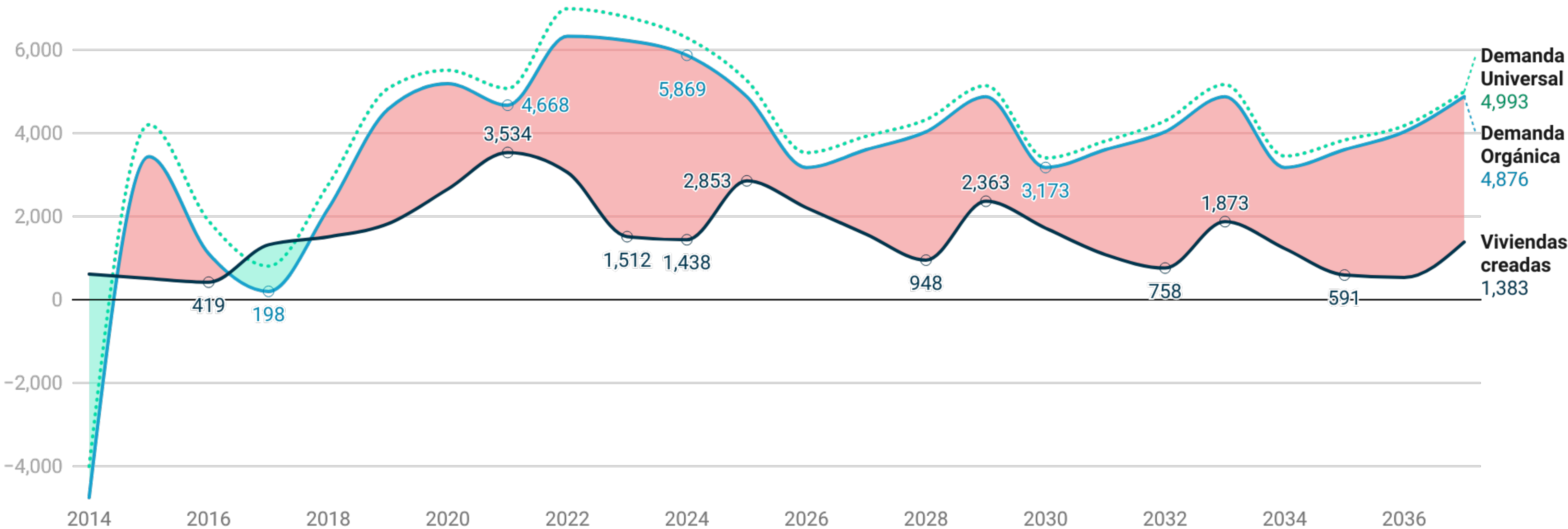
Aunque se observan momentos de recuperación, como en 2018 y 2021, estos no son suficientes para mitigar el déficit general. Este panorama subraya la necesidad de incrementar la producción de vivienda de forma consistente para atender las necesidades habitacionales de una zona caracterizada por un crecimiento demográfico sostenido y una alta demanda de vivienda tanto principal como secundaria.

Déficit de viviendas proyectado

Costa del Sol Occidental - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



28.697

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

36.898

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

4.600

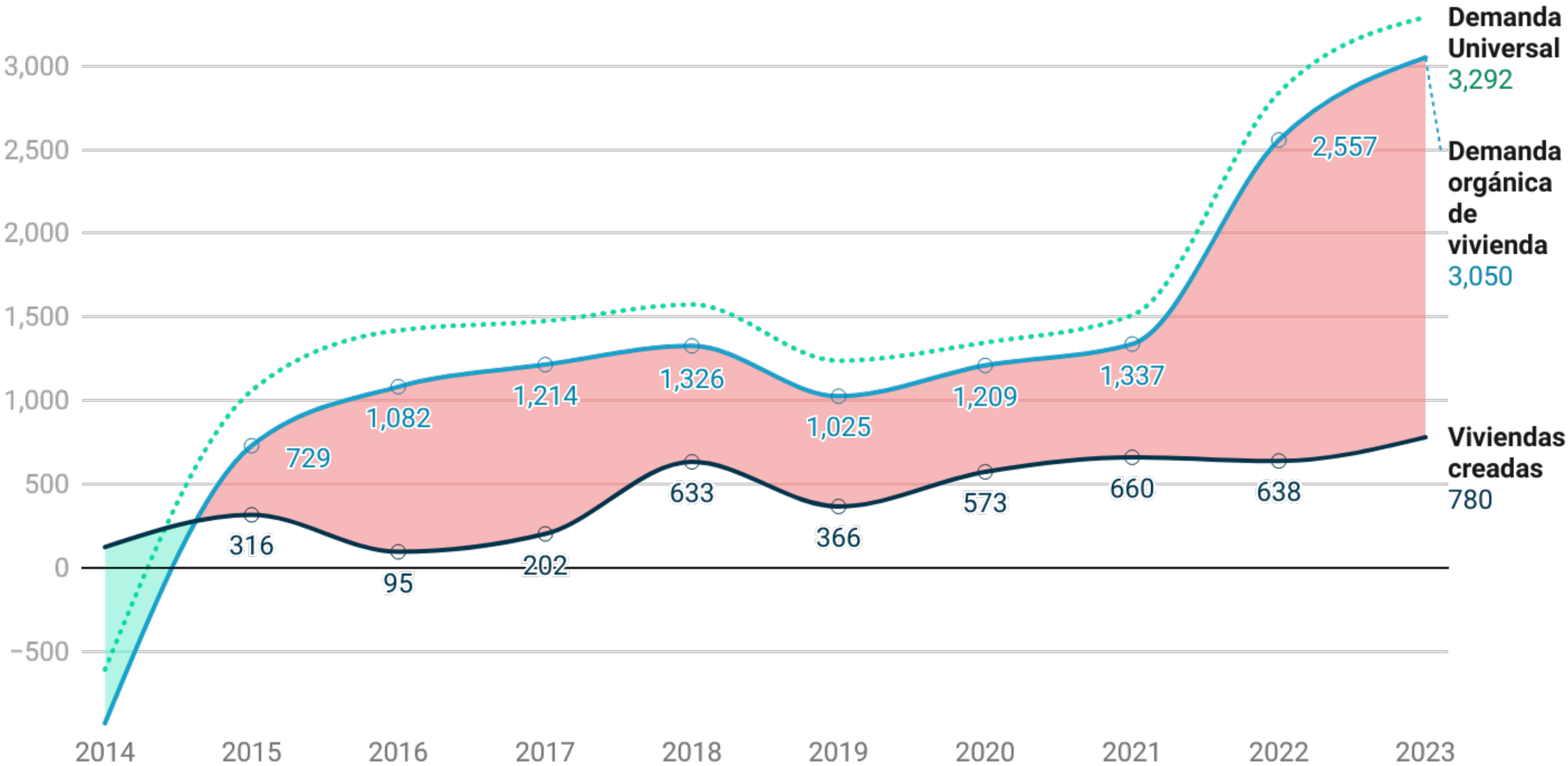
viviendas anuales para
cerrar el déficit

La Costa del Sol Occidental proyecta un déficit acumulado de 49.439 viviendas entre 2014 y 2037. Aunque en 2014 se observa un superávit inicial, el déficit comienza a crecer significativamente hasta alcanzar su máximo en 2022 con 6.324 viviendas necesarias por encima de la oferta. A partir de 2024, el déficit se estabiliza en torno a las 4.000 unidades anuales debido a una reducción de la demanda y una construcción insuficiente, que se mantiene por debajo de 2.000 unidades al año en la mayoría del periodo. Para cerrar esta brecha, se necesitaría un ritmo de construcción de 4.600 viviendas anuales.

Déficit de viviendas acumulado

Costa del Sol Oriental - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



8.215

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

822

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

10.757

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

El déficit de viviendas acumulado en la Costa del Sol Oriental entre 2014 y 2023 refleja una persistente insuficiencia en la oferta constructiva frente a la demanda orgánica de vivienda. Durante este periodo, el déficit acumulado asciende a 8.215 unidades, con una media anual de 822 viviendas. En 2014 se registra un superávit inicial debido a una mayor producción respecto a la demanda, pero a partir de 2015 comienza una tendencia de déficit sostenido, con picos relevantes en 2016 y 2022.

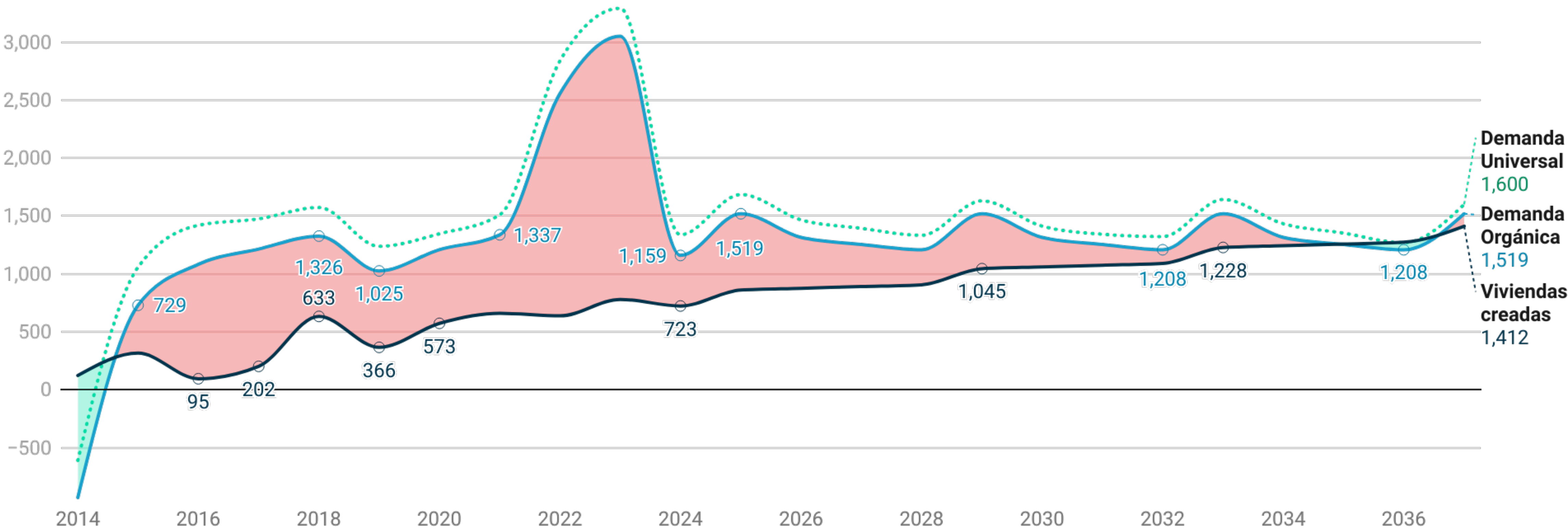
La demanda alcanza su máximo en 2023 con 3.050 viviendas, frente a una oferta de solo 780 unidades, destacando la insuficiencia estructural en la capacidad constructiva de la zona. Aunque en 2018 se percibe una leve recuperación en la oferta, esta no logra estabilizar el mercado. Esta situación subraya la necesidad de políticas que fomenten un aumento sostenido de la producción de vivienda para satisfacer las necesidades locales y reducir la brecha acumulada.

Déficit de viviendas proyectado

Costa del Sol Oriental - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda y demanda universal vs. construcción de vivienda



11.141

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

14.653

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

1.700

viviendas anuales para
cerrar el déficit

La Costa del Sol Oriental proyecta un déficit acumulado de 11.837 viviendas entre 2014 y 2037. El desequilibrio se intensifica hacia 2022, alcanzando su pico con 2.270 viviendas necesarias no construidas, pero se reduce gradualmente a partir de 2024. Aunque la oferta y la demanda se acercan en varios periodos posteriores, el déficit persiste debido a la producción insuficiente respecto a la demanda, especialmente en los últimos años. Para equilibrar el mercado, se estima que serían necesarias unas 1.700 viviendas anuales.

1.2

Déficit de vivienda

2. Análisis detallado en el municipio de Málaga

Déficit de viviendas acumulado

Municipio de Málaga - Metodología aplicada



A la hora de analizar el déficit de viviendas a nivel micro, como es el caso del municipio de Málaga, es necesario realizar un cambio metodológico respecto al cálculo seguido hasta el momento a lo largo del informe.

Esto es así porque **el déficit de viviendas en una localización micro específica tiene dos orígenes distintos**. El primero de estos orígenes es el analizado hasta el momento en el informe: la diferencia entre **la demanda orgánica**, esto es, la creación de hogares y la demanda de segunda vivienda sin aprovechamiento económico y las viviendas creadas en el mismo periodo de tiempo. Esta comparación entre la demanda y la oferta generada nos ofrece el déficit inmediato que afecta a los habitantes del municipio.

Sin embargo el déficit de vivienda a nivel municipal, especialmente en grandes urbes como Málaga, tiene una segunda derivada con un impacto significativo: **los hogares que son expulsados del municipio por la escasez de vivienda asequible** y deben buscar una vivienda en las localidades del área metropolitana.

Si se utiliza únicamente el primer cálculo, se estaría infraestimando la necesidad de vivienda en la capital malagueña, ya que no se tendrían en cuenta las viviendas demandadas por población que ya se ha visto desplazada por la dificultad en el acceso a la vivienda. Por lo tanto, a nivel micro (municipal) el déficit total de vivienda acumulado debe ser la suma de las dos cifras expuestas anteriormente.

En un análisis macro (ej: a nivel provincial), el análisis de los hogares desplazados no es necesario, ya que estos hogares son mayoritariamente absorbidos por municipios de la misma provincia, por lo que la cifra final de déficit de vivienda no varía.

Por otro lado, dado que en los apartados anteriores se ha analizado el déficit de vivienda en los municipios de la Costa de Sol, para no duplicar cifras, en el cálculo del déficit de viviendas en Málaga se van a tener en cuenta únicamente los **hogares desplazados a municipio no incluidos en la Costa del Sol**.

**Déficit acumulado de viviendas en
Málaga municipio
2014 - 2023**

Demanda Orgánica
**Creación de Hogares + Segunda Vivienda
2014 - 2023**

+

Hogares Desplazados
**Relocalizados en municipios del Área Metropolitana
2014 - 2023**

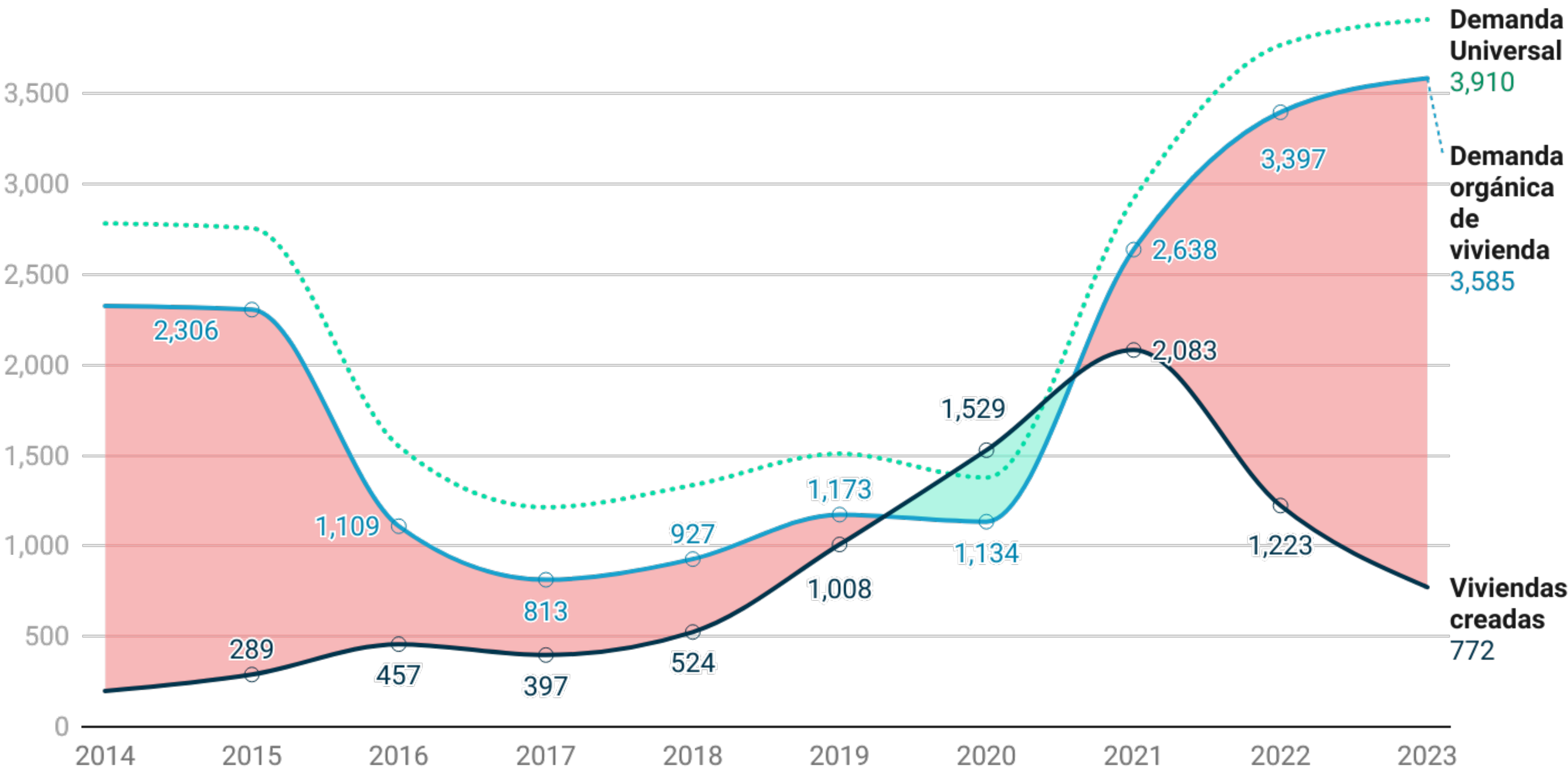
+

Otras Fuentes
**Incluidas dentro de la demanda universal (ej:
compraventas por parte de extranjeros)
2014 - 2023**

Déficit de viviendas acumulado

Demanda Orgánica y Universal - Municipio de Málaga - 2014-2023

Demanda nacional orgánica y universal de vivienda vs. construcción de vivienda



10.929

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

1.093

Déficit anual medio
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2023

14.646

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda universal
2014 - 2023

Viviendas creadas: vivienda de obra nueva terminada, tanto libre como protegida

Demanda orgánica de vivienda: creación de hogares + demanda nueva de segunda vivienda para no explotar económicamente.

Demanda universal: incluye la demanda orgánica y otras fuentes de demanda residencial, como extranjeros no residentes.

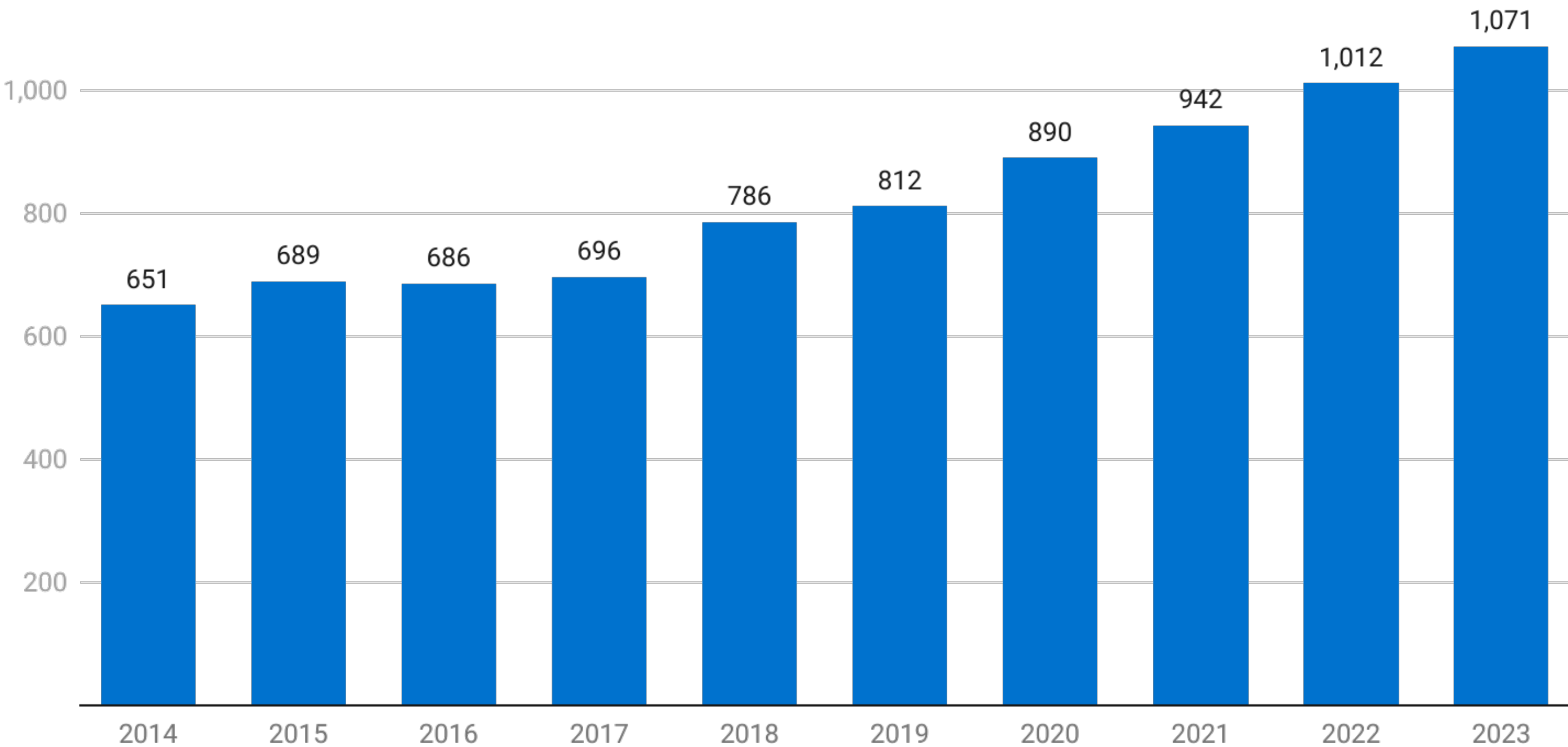
El análisis del déficit de viviendas en el municipio de Málaga entre 2014 y 2023 muestra una evolución moderada en comparación con niveles provinciales y regionales, pero igualmente significativa. El déficit acumulado asciende a 10.929 viviendas, con una media anual de 1.093 unidades. En los primeros años del periodo, el déficit es considerable, alcanzando su punto más alto en 2014 con una demanda que triplica la construcción. Sin embargo, a partir de 2016, la brecha se reduce gracias a un descenso en la demanda y un aumento progresivo en la construcción.

En 2020 se registra un superávit puntual, pero este no es suficiente para revertir el déficit acumulado. En 2023, el desajuste vuelve a intensificarse, con una demanda de 3.585 viviendas frente a una oferta de 772 unidades, lo que resalta la necesidad de políticas locales para incrementar la producción de vivienda y mitigar el déficit existente.

Déficit de viviendas acumulado

Hogares Desplazados - Municipio de Málaga - 2014-2023

Volumen de hogares desplazados desde Málaga a su Área Metropolitana* - 2014-2023



10.929

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a la demanda orgánica
2014 - 2023

1.093

Déficit anual medio
Atendiendo a la demanda orgánica
2014 - 2023

Hogares desplazados: volumen neto de hogares que se desplazan desde Málaga hasta municipios cercanos de su área metropolitana.

19.164

Déficit acumulado total
Demanda Orgánica + Hogares Desplazados
2014 - 2023

22.881

Demanda Universal
Dem. Orgánica+Hog. Desplazados+
Otras Fuentes

Las cifras relativas a la migración de hogares desde la capital malageña hacia municipios cercanos de su área metropolitana reflejan conclusiones importantes.

Entre 2014 y 2023 un promedio de 824 hogares se desplazaron desde Málaga hasta un municipio cercano. Esto supone que el volumen acumulado en la última década ha sido de cerca de 8.240 hogares.

Lo más llamativo de estos datos es el crecimiento significativo experimentado en los últimos cuatro años (+65% entre 2014 y 2023), lo que apunta a un endurecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda en Málaga en los últimos años.

Esta cifra de 8.237 viviendas en déficit se acumula con las cifras reflejadas en la página anterior para sumar el déficit completo de viviendas en Málaga a día de hoy, 19.164 viviendas.

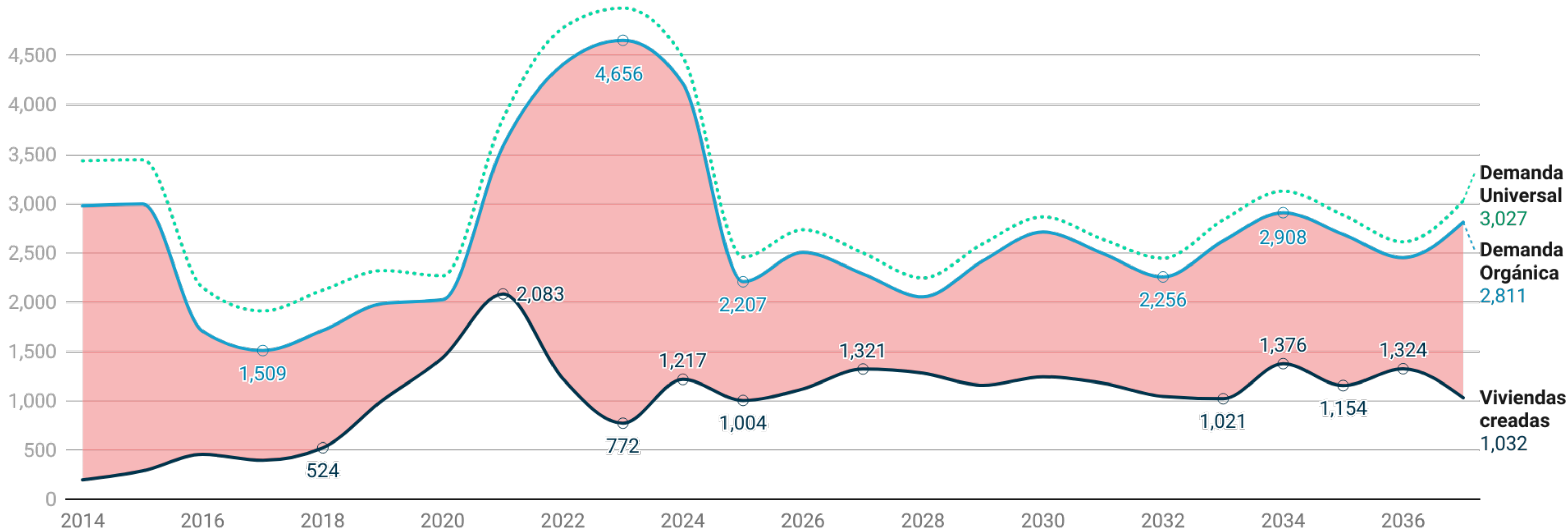
*No incluye municipios de la Costa del Sol

Déficit de viviendas proyectado

Demanda Orgánica - Municipio de Málaga - 2014-2037



Demanda nacional orgánica de vivienda vs. construcción de vivienda



29.218

Déficit acumulado de viviendas
Atendiendo a demanda orgánica
2014 - 2030

34.417

Déficit con demanda universal

Deberían construirse unas

3.300

viviendas anuales para
cerrar el déficit

El municipio de Málaga presenta un déficit acumulado de viviendas proyectado en 39.312 unidades entre 2014 y 2037, lo que refleja una falta de vivienda sostenida a largo plazo si se mantiene el ritmo constructivo actual. Si bien el grueso del déficit de viviendas en el municipio se ha originado en los últimos 10 años, especialmente en el periodo 2014-2018, el desequilibrio estructural en el municipio hace que los próximos 15 años sigan acumulando necesidad de producto residencial. Para satisfacer esta falta de producto se estima que hace falta una construcción de unas 3.300 viviendas al año para hacer frente a la demanda acumulada y a la que está por llegar en el municipio.

2.

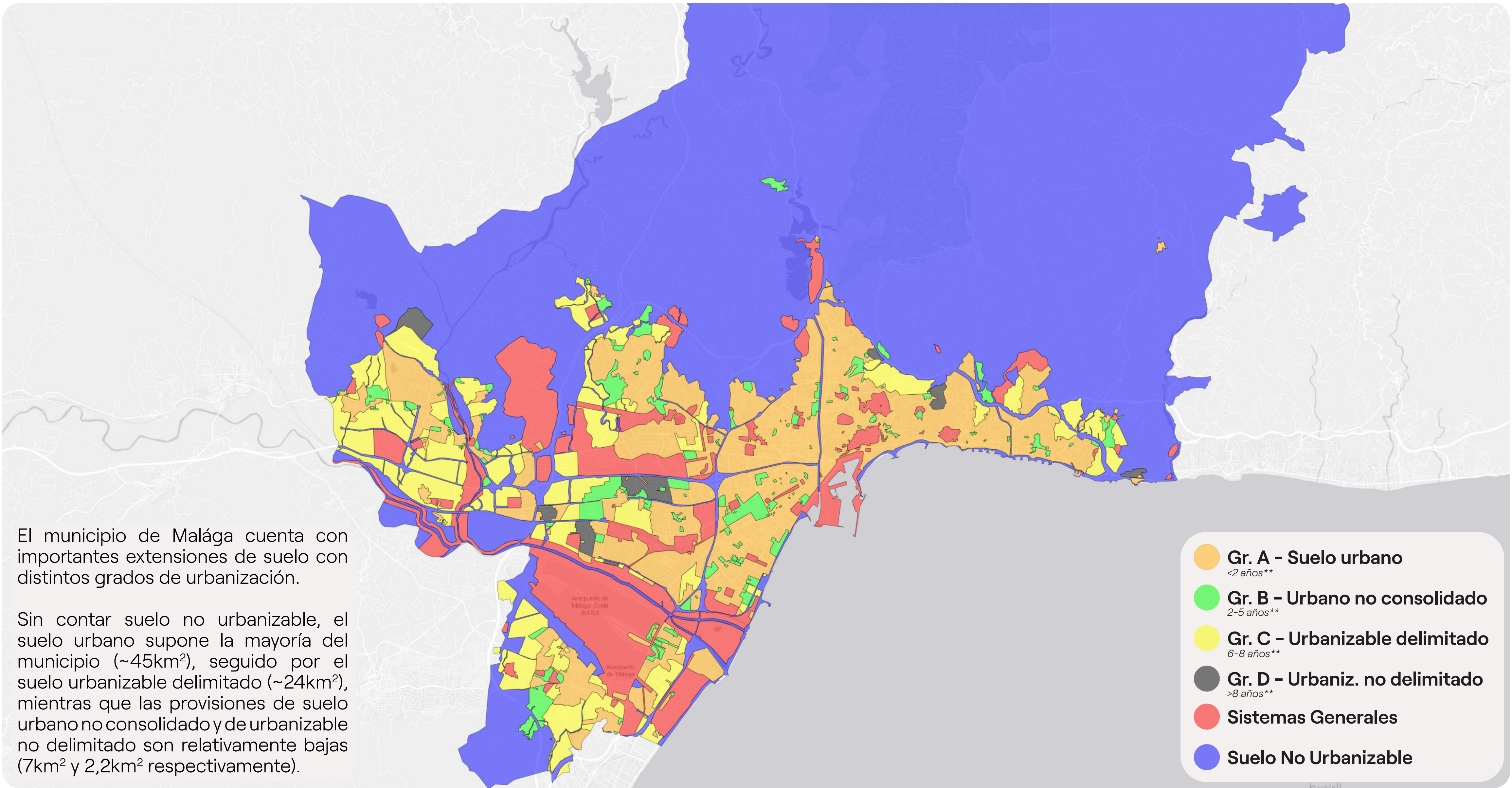
Estudio del impacto de las propuestas para mitigar el problema en el Municipio de Málaga

2.1

Identificación de solares

Identificación de solares

Clasificación del suelo municipal según su estado de desarrollo

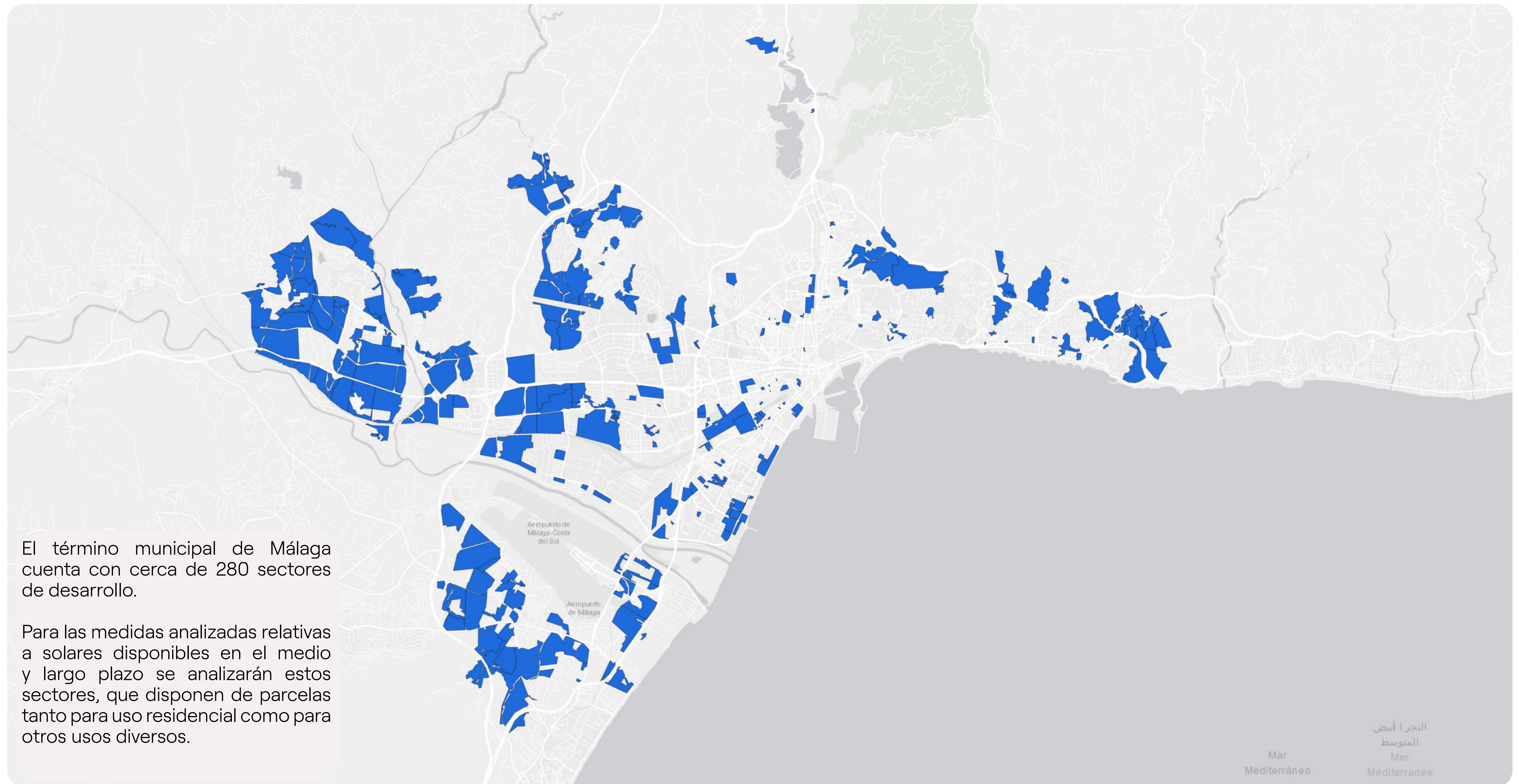


*Fuente: Sistema de Información Urbana 2024 - MIVAU.

**Plazos orientativos en condiciones favorables.

Identificación de solares

Sectores de desarrollo en el municipio



El término municipal de Málaga cuenta con cerca de 280 sectores de desarrollo.

Para las medidas analizadas relativas a solares disponibles en el medio y largo plazo se analizarán estos sectores, que disponen de parcelas tanto para uso residencial como para otros usos diversos.

2.2

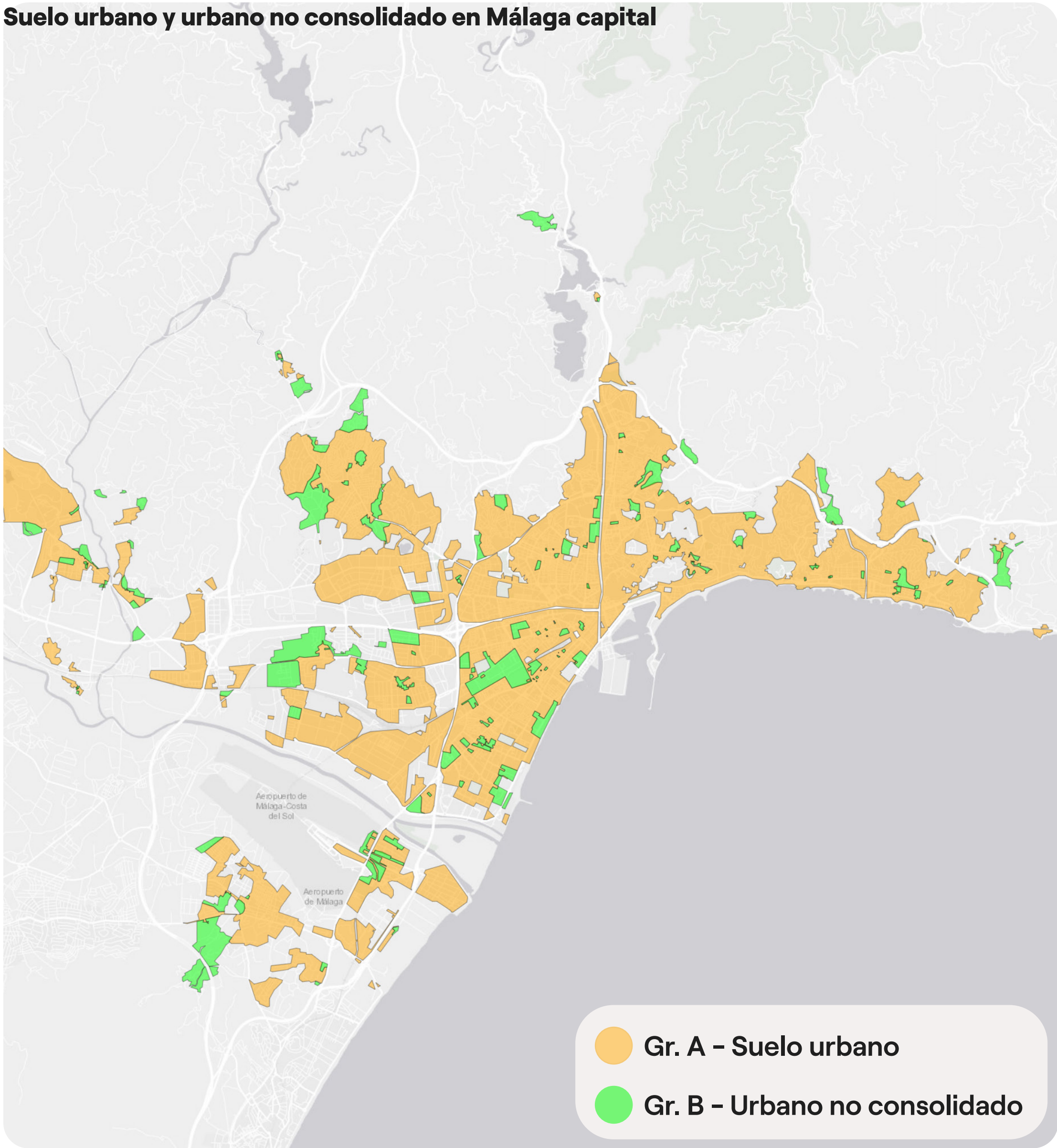
Análisis del impacto

1. Incremento del 10% de edificabilidad y del 20% de densidad de las parcelas VPO del Grupo A, y de los Grupos A+B

Suelos en Grupo A y Grupo B

Estado actual

Suelo urbano y urbano no consolidado en Málaga capital



*Según definido en PGOU vigente en suelo urbano.

267

Parcelas con potencial de desarrollo

16.112

Viviendas potenciales
Vivienda libre y VPO

10-150

Rango Densidad de viviendas
(viv / ha)
Variable según zona*

0,4-1,5

Rango de Edificabilidad
(m²t / m²s)
Variable según zona*

Dentro del grupo de parcelas con potencial de desarrollo a corto plazo las más disponibles para afrontar la necesidad de vivienda en el municipio de Málaga son aquellas que se encuentran en suelo ya urbano o suelo urbano no consolidado y tienen uso residencial según el PGOU vigente.

En relación a los solares en suelo urbano, dado que la mayoría de estas parcelas se encuentra en el núcleo urbano del municipio, su potencial para desarrollar nuevas viviendas es limitado. Sin embargo existe un importante potencial de nueva vivienda en suelo no consolidado.

En concreto, cruzando los datos del Sistema de Información Urbana (SIU), Catastro y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga se ha identificado un total de 267 parcelas en el municipio que tienen potencial de desarrollo. **El potencial máximo de estas parcelas es de 16.112 viviendas**, si bien las cifras para parcela varían ampliamente y es destacable que cerca del 94% de las viviendas potenciales se encuentran en suelo no consolidado.

Estos datos indican que **es necesario poner en carga suelo adicional al urbano ya existente**, que no es suficiente para paliar la falta de vivienda en el municipio.

Suelos en Grupo A y Grupo B

Medidas propuestas

Incremento de 10% de edificabilidad y 20% de densidad de parcelas VPO

Con el objetivo de incrementar el número de viviendas que es posible desarrollar en el corto plazo en el municipio de Málaga se propone incrementar la edificabilidad y la densidad total de las parcelas de VPO actualmente existentes en suelo urbano y urbano no consolidado.

La medida propuesta supone **un 10% de incremento de la edificabilidad total y un incremento del 20% de la densidad de viviendas** por parcela.

Esta medida tendría un impacto de **alrededor de 950 viviendas extra** sobre el potencial actual. En caso de promoverse el total de viviendas permitidas en las parcelas urbanas identificadas, en concordancia con la edificabilidad ampliada, se podrían desarrollar más de 17.000 viviendas en el corto plazo en el municipio de Málaga, una cifra que, si bien no es suficiente para solventar los problemas del acceso a la vivienda en la localidad, sí que ofrece **un plan de choque inmediato mientras se ponen en carga otras parcelas del municipio**.



Ámbito	Viviendas potenciales hoy	Viviendas potenciales con medida	Stock Generado
Suelo Urbano - Vivienda Libre	701	701	0
Suelo Urbano - Vivienda protegida	300	360	60
Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10,690	10,690	0
Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4,421	5,305	884
TOTAL	16,112	17,056	944

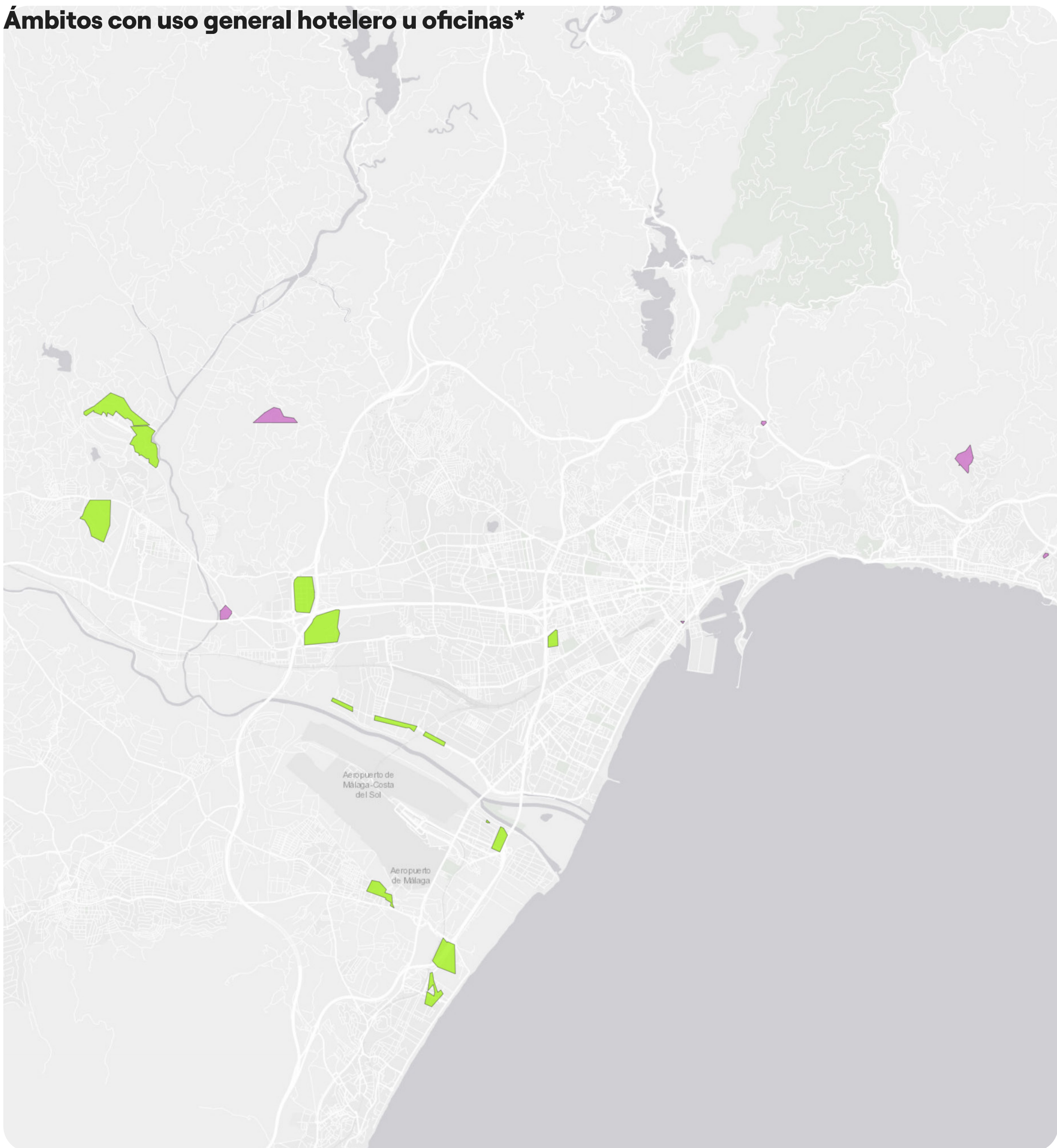
2.3

Análisis del impacto

2. Compatibilidad de suelos de oficinas y hoteles pasando a vivienda VPO

Suelo con uso hotelero y uso de oficinas

Estado actual



Dadas las necesidades de vivienda actuales en el municipio de Málaga, es importante analizar aquellas parcelas que están dedicadas a usos no residenciales pero que podrían ser susceptibles de ser declaradas como **compatibles con uso residencial**.

La localidad cuenta a día de hoy con un importante volumen de suelo dedicado a usos no residenciales. Algunos de estas parcelas, especialmente las dedicadas a uso empresarial o de oficinas, son especialmente interesantes para su estudio sobre reconversión a vivienda, ya que el auge del teletrabajo hace menos necesario contar con un stock creciente de oficinas en el municipio.

Observando exclusivamente el suelo dedicado a uso para oficinas y hoteles **se han identificado 92 parcelas en todo el municipio malagueño, que suponen casi 2M de m² de edificabilidad total**.

A día de hoy estas parcelas se encuentran en diferentes estados urbanísticos, incluyendo suelo no consolidado y urbanizable delimitado.

*Según definido en PGOU vigente como uso general, no incluye todas las parcelas pormenorizadas

Suelo con uso hotelero y uso de oficinas

Medidas propuestas

Compatibilidad de
suelos de oficinas y
hoteles a VPO con
densidad edificabilidad
/ 70m²



Para las parcelas identificadas con uso de oficinas y hotelero se propone su **declaración como compatibles con el uso residencial**, en concreto para desarrollar viviendas de protección oficial con una densidad de 70m². El hecho de dedicar este suelo a VPO garantiza su accesibilidad al público general.

El impacto potencial de esta medida es significativo, ya que dado el amplio stock disponible de suelo no residencial, su conversión **podría llegar a suponer más de 27.120 nuevas viviendas** en el municipio de Málaga en el corto y medio plazo, tomando únicamente aquellas parcelas clasificadas como suelo finalista.

Este ejercicio refleja la importancia de la flexibilización del suelo disponible en Málaga de cara a mejorar el acceso a la vivienda en la capital.

Ámbito	Viviendas potenciales hoy	Viviendas potenciales con medida	Stock Generado
Suelo No Consolidado - VPO	0	12,822	<u>12,822</u>

2.4

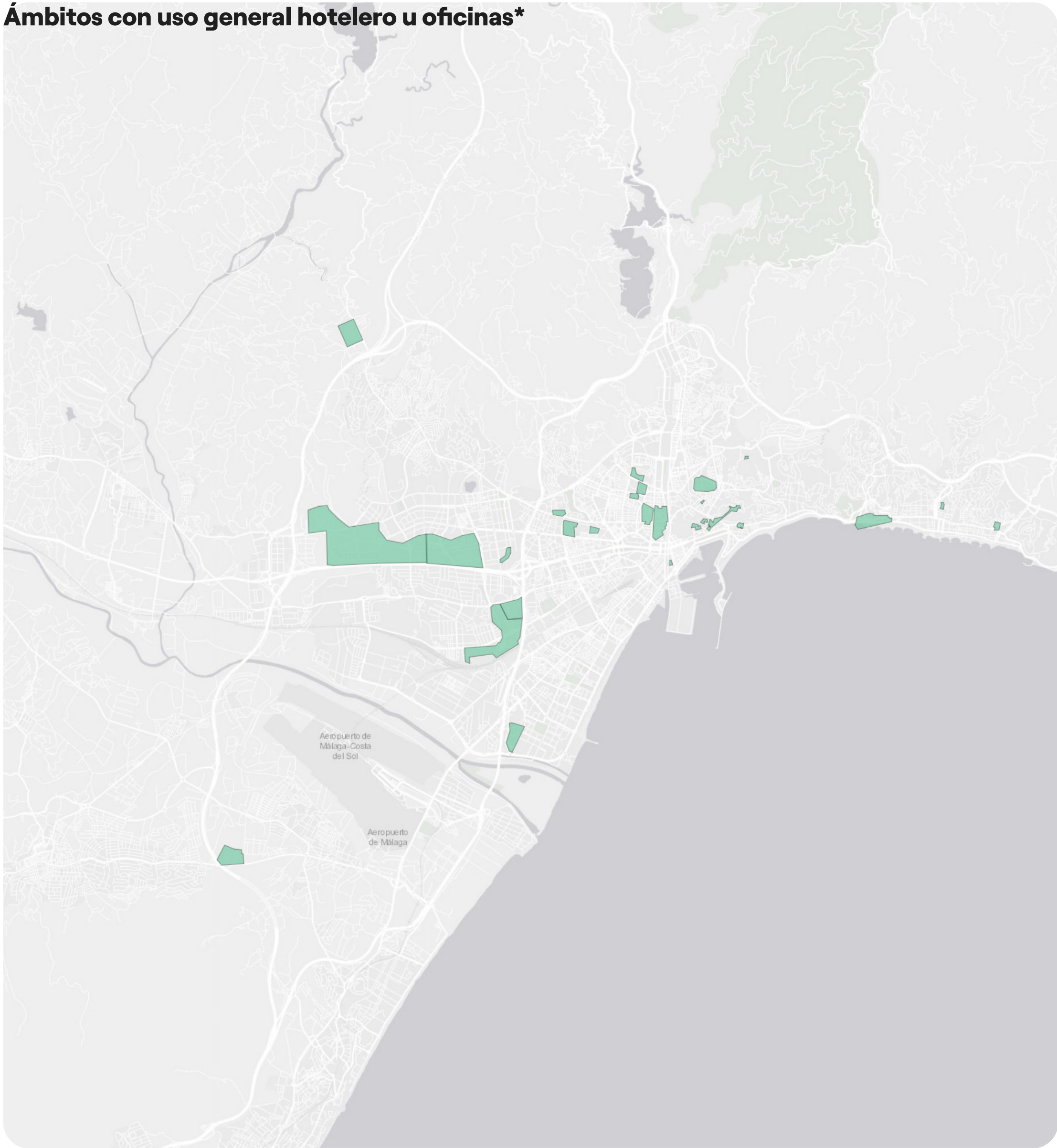
Análisis del impacto

3. Compatibilidad de suelos de equipamientos pasando a vivienda VPO

Suelo con uso para equipamiento

Estado actual

Ámbitos con uso general hotelero u oficinas*



29

Parcelas disponibles
Uso Equipamiento*

99.095 m²

Superficie edificable total
Uso Equipamiento

Del mismo modo que se han analizado las parcelas con uso hotelero e empresarial disponibles en el municipio de Málaga con el objetivo de hacerlas compatibles con el uso residencial, el mismo análisis se puede realizar para parcelas con uso equipamiento.

En todos los ámbitos con uno dedicado a equipamiento disponibles en la capital se ha analizado un total de 29 parcelas categorizadas como suelo finalista.

Estas parcelas cuentan con una superficie edificable total de 99.095 m², lo que podría tener un impacto sensible en la oferta de vivienda disponible en Málaga.

*Según definido en PGOU vigente como uso general, no incluye todas las parcelas pormenorizadas

Suelo con uso para equipamiento

Medidas propuestas

**Compatibilidad de
suelos de equipamiento
a VPO con densidad
edificabilidad / 70m²**



El impacto del cambio de uso de equipamientos a residencial en parcelas ya disponibles en Málaga es sensible, con un potencial de 1,416 nuevas viviendas en el municipio.

En caso de combinarse con los cambios de uso de parcelas de uso hotelero y de oficinas, el potencial total del cambio sería de más de 14.238 viviendas que de otra forma no podrían ser disponibilizadas.

Ámbito	Viviendas potenciales hoy	Viviendas potenciales con la medida	Stock Generado
Suelo Finalista	0	1,416	1,416

2.5

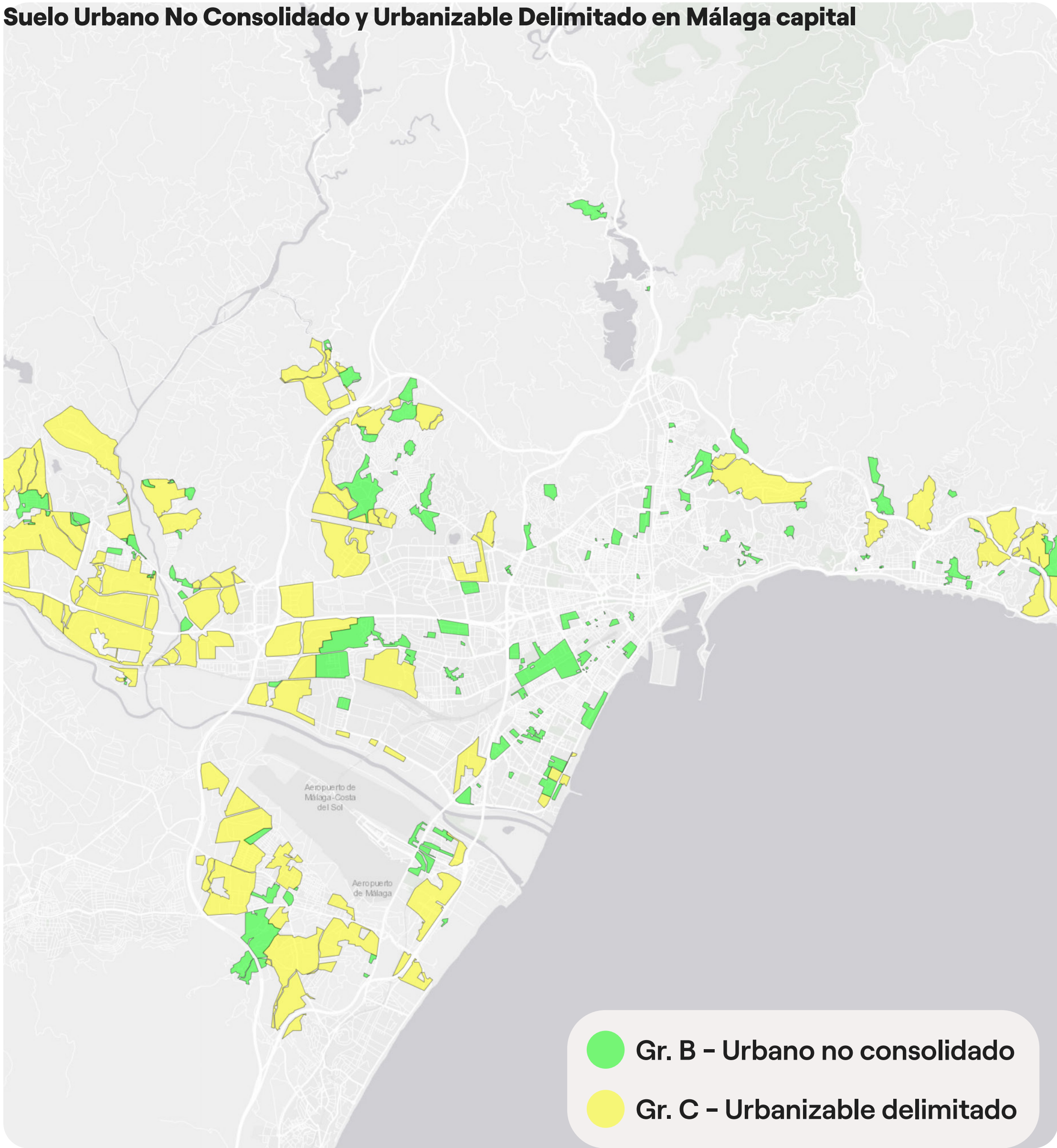
Análisis del impacto

4. Incremento del 30% de edificabilidad en forma de VPO para los grupos B y B+C

Suelo en Grupo B y Grupo C

Estado actual

Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado en Málaga capital



240

Parcelas con potencial de desarrollo

43.927

Viviendas potenciales*
Vivienda libre y VPO

2-2.600

Rango Densidad de viviendas
(viv. totales)
Variable según zona y parcela*

17.734

Viviendas de Protección
Oficial
40% del total

Además de las parcelas residenciales en suelo urbano que se pueden desarrollar en el corto plazo, el municipio de Málaga dispone de un **importante stock de suelo en gestión** que puede ser objeto de promoción en el medio plazo, además de otras parcelas que por su estado urbanístico pueden ser desarrolladas en el largo plazo.

Dentro del grupo de suelo con potencial en el medio plazo se incluye el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado. En estas categorías se han identificado **184 parcelas en suelo no consolidado residencial, que se traducen a más de 15,100 viviendas potenciales** (alrededor de 10.700 libres y unas 4.400 protegidas).

Además, correspondientes a la clasificación de suelo urbanizable delimitado se han identificado **56 parcelas** de uso residencial, con un potencial total de más de **28.800 viviendas** (15.500 libres y 13.300 protegidas).

*Según definido en PGOU vigente.

Suelo en Grupo B y Grupo C

Medidas propuestas

Incremento de 30% de edificabilidad en forma de VPO

La medida propuesta para flexibilizar la puesta en carga del suelo residencial con potencial a medio plazo es **aumentar un 30%** la edificabilidad total de las parcelas en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, lo que permitiría usarlas más intensivamente.

La aplicación de esta medida supondría un aumento del volumen potencial de viviendas desarrollables en el municipio de cerca de **13.180 unidades**. En total **se podrían generar más de 57.450 viviendas en el medio plazo en Málaga**.

Es importante destacar que todas las viviendas potenciales extra generadas con esta medida se dedican exclusivamente a VPO para garantizar la accesibilidad a la vivienda en el municipio.

	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbanizable Delimitado
Plazo	<2 años*	2-5 años*	6-8 años*
Viviendas Extra	0	4.533	8.645

*Plazos orientativos en condiciones favorables.



	Ámbito	Viviendas potenciales hoy	Viviendas potenciales con medida	Stock Generado
Grupo B	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10,690	10,690	0
	Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4,421	8,954	4,533
Grupo C	Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15,503	15,503	0
	Suelo Delimitado - Vivienda Protegida	13,313	21,958	8,645
	TOTAL	43,927	57,105	13,178

2.6

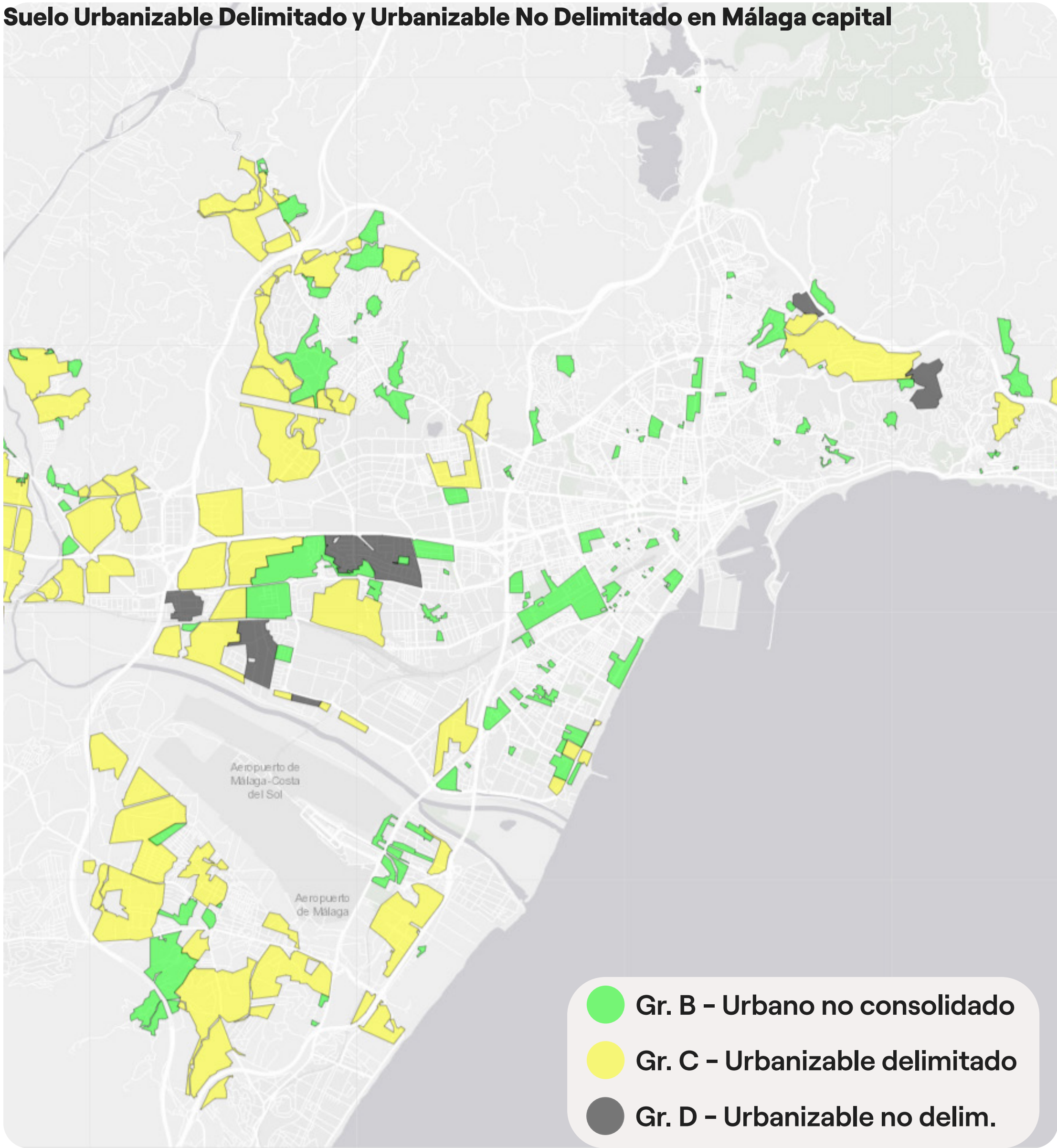
Análisis del impacto

5. Declaración de emergencia de las obras de urbanización de los Grupos B, C y D

Suelo en Grupo B, C y D

Estado actual

Suelo Urbanizable Delimitado y Urbanizable No Delimitado en Málaga capital



242

Parcelas con potencial de desarrollo

44.272

Viviendas potenciales*
Vivienda libre y VPO

2-2.600

Rango Densidad de viviendas
(viv. totales)
Variable según zona y parcela*

17.734

Viviendas de Protección
Oficial
46% del total

Tal y como se mencionaba en apartado anteriores, el municipio de Málaga cuenta con un importante stock de suelo en gestión cuya puesta en carga está relegada al medio y largo plazo por su estado urbanístico actual (suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y no delimitado).

Además de las parcelas categorizadas como suelo urbano no consolidado ya cuantificadas en apartados anteriores, se añaden en nuevas categorías **56 parcelas en suelo urbanizable delimitado, que se traducen en cerca de 28.800 viviendas** potenciales (alrededor de 15.500 libres y unas 13.300 protegidas).

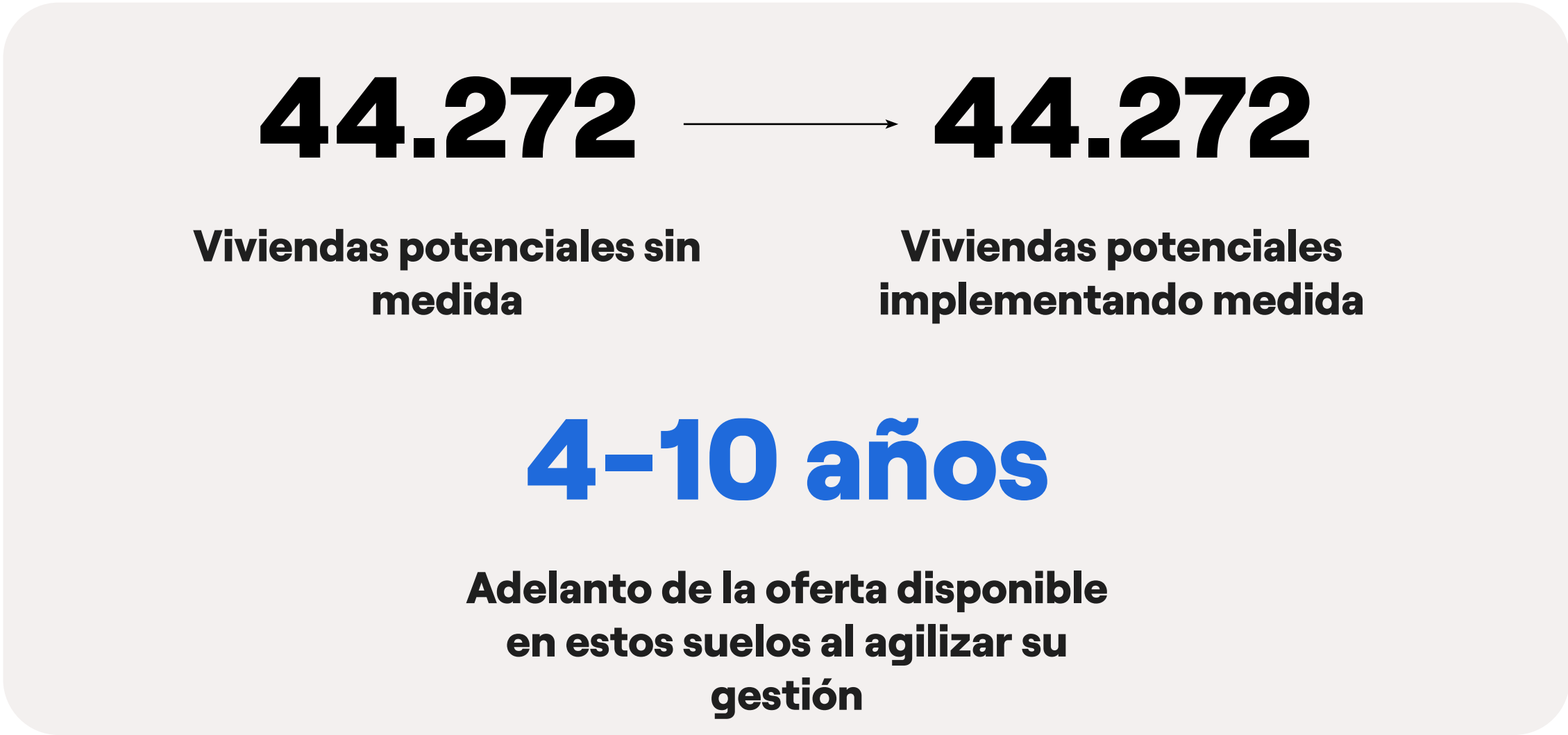
Por otro lado, existe un reducido número de parcelas en suelo urbanizable no delimitado que tengan admitido el uso residencial, cuyo potencial asciende a día de hoy a **350 unidades en total**.

*Según definido en PGOU vigente.

Suelo en Grupo C y grupo D

Medidas propuestas

Declaración de emergencia de las obras de urbanización



Con el objetivo de agilizar la gestión del suelo disponible en el municipio de Málaga se propone realizar una **declaración de emergencia sobre las obras de urbanización de los solares identificados** en suelo urbano no consolidado, urbanizable delimitado y urbanizable no delimitado, lo que permitiría acelerar los trabajos actuales y adelantar la oferta potencial entre 4 y 10 años, garantizando que estas parcelas se pueden utilizar como herramienta antes los desafíos habitacionales actuales.

La aplicación de esta medida no supondría un aumento directo del volumen potencial de viviendas desarrollables en el municipio, pero sí que **permitiría adelantar significativamente en el tiempo la llegada de casi 45.000 viviendas** cuyo desarrollo de otra forma estaría relegado al largo plazo.

	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbanizable Delimitado	Suelo Urbanizable No Delimitado
Plazo	2-5 años*	6-8 años*	>8 años*
Viviendas Adelantadas	15.111	28.816	345

*Plazos orientativos en condiciones favorables.

2.7

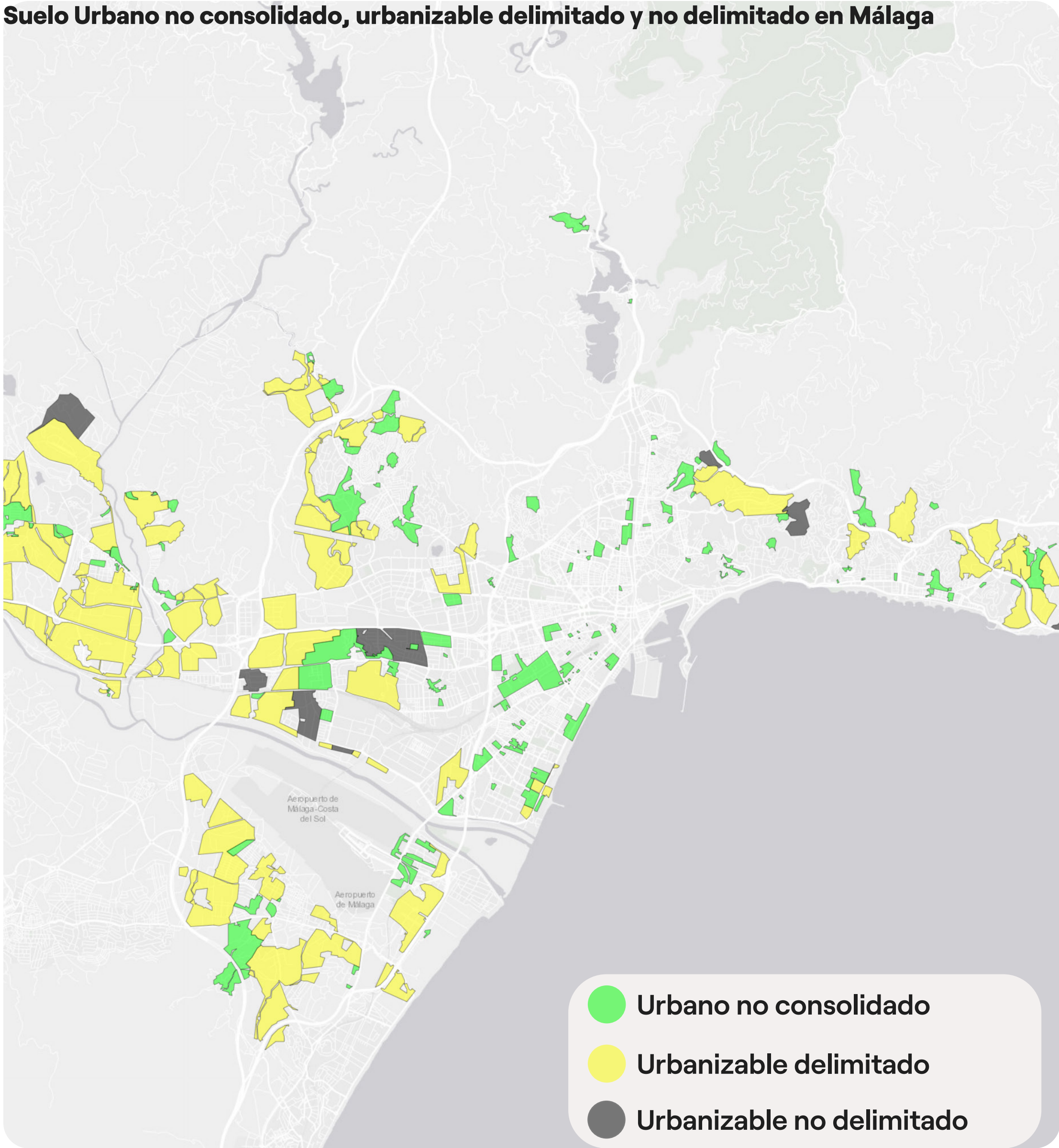
Análisis del impacto

6. Declaración de emergencia + incremento de edificabilidad del 30% (medidas 2 y 3)

Suelos en Grupo B, Grupo C y Grupo D

Estado actual

Suelo Urbano no consolidado, urbanizable delimitado y no delimitado en Málaga



242

Parcelas con potencial de desarrollo

44.272

Viviendas potenciales*

2-2.600

Rango Densidad de viviendas (viv. totales)

Variable según zona y parcela*

17.734

Viviendas de Protección Oficial

40% del total

En este grupo se incluyen todas las parcelas que tienen potencial de desarrollo a medio y largo plazo, correspondientes a suelos urbanos no consolidados, urbanizables delimitados y urbanizables no delimitados.

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, este grupo de 242 parcelas suma un total de 44.272 viviendas potenciales, de las cuales un 40% (17.734 viviendas) corresponde a residencial de protección oficial.

Estos solares se encuentran en distintos estados de urbanización, desde aquellos que pueden ser movilizados en relativamente poco tiempo (suelo urbano consolidado) hasta aquellos que tienen un importante tiempo de gestión por delante (suelo urbanizable).

*Según definido en PGOU vigente.

Suelos en Grupo B, Grupo C y Grupo D

Medidas propuestas

Incremento de 30% de edificabilidad

+

Declaración de emergencia de las obras de urbanización

Las medidas propuestas para agilizar la puesta en carga del suelo residencial con potencial a medio y largo plazo son dobles. En primer lugar se propone **aumentar un 30%** la edificabilidad total de las parcelas, lo que permitiría usarlas más intensivamente.

Por otro lado, se propone realizar una **declaración de emergencia sobre las obras de urbanización de los solares identificados**, lo que permitiría acelerar los trabajos actuales y adelantar la oferta potencial entre 4 y 10 años, garantizando que estas parcelas se pueden utilizar como herramienta antes los desafíos habitacionales actuales.

La combinación de estas medidas supondría un aumento del volumen potencial de viviendas desarrollables en el municipio de cerca de **13.282 unidades**. Agilizando la tramitación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, así como adelantando el acondicionamiento del suelo urbanizable no delimitado, **se podrían generar más de 57.500 viviendas en el medio plazo en Málaga**.



Ámbito	Viviendas potenciales hoy	Viviendas potenciales con medida	Stock Generado
Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10,690	10,690	0
Suelo No consolidado - VPO	4,421	8,954	4,533
Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15,503	15,503	0
Suelo Delimitado - VPO	13,313	21,958	8,645
Suelo No Delimitado - Vivienda Libre	345	345	0
Suelo No Delimitado - VPO	0	104	103
TOTAL	44,272	57,554	13,282

2.8

Análisis del impacto

Resumen de medidas propuestas

Resumen de medidas propuestas

Optimización del suelo disponible para atajar la emergencia habitacional



Medida	Ámbito	Viviendas potenciales sin medidas	Viviendas potenciales con medida	Stock Extra Generado
1. Incremento de Edificabilidad (10%) y densidad (20%) parcelas VPO	Suelo Urbano - Vivienda Libre	701	701	-
	Suelo Urbano - Vivienda protegida	300	360	60
	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4.421	5.305	884
	TOTAL	16.112	17.056	944
2. Compatibilidad de suelos de oficinas y hoteles con VPO	Suelo Finalista - VPO	-	12.822	12.822
	TOTAL	-	12.822	12.822
3. Compatibilidad de suelos de equipamiento con VPO	Suelo Finalista - VPO	-	1.416	1.416
	TOTAL	-	1.416	1.416
4. Incremento de edificabilidad (30%) en forma de VPO en Suelo No Consolidado	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - Vivienda Protegida	4.421	8.954	4.533
	Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15.503	15.503	-
	Suelo Delimitado - Vivienda Protegida	13.313	21.958	8.645
	TOTAL	43.927	57.105	13.178
5. Declaración de emergencia en obras de urbanización	Oferta adelantada a partir de 2027	44.272 (Múltiples años)	44.272 (Adelantadas a 2027)	-
6. Incremento de edificabilidad (30%) y declaración de emergencia (adelantado a 2027) Medidas 4 + 5	Suelo No Consolidado - Vivienda Libre	10.690	10.690	-
	Suelo No consolidado - VPO	4.421	8.954	4.533
	Suelo Delimitado - Vivienda Libre	15.503	15.503	-
	Suelo Delimitado - VPO	13.313	21.958	8.645
	Suelo No Delimitado - Vivienda Libre	345	345	-
	Suelo No Delimitado - VPO	-	103	103
	TOTAL	44.272	57.554	13.282

Tal y como se ha descrito en las páginas anteriores, el potencial actual del municipio de Málaga para crear vivienda en el corto, medio y largo plazo es de 45.273 viviendas totales. **La inmensa mayoría de este potencial se encuentra en el medio y largo plazo**, ya que se trata de solares correspondientes a suelo en gestión.

Con el objetivo de aplacar el problema actual de acceso a la vivienda en la capital, se han propuesto una serie de medidas para **agilizar y flexibilizar la gestión de suelo** en el localidad.

Estas medidas tienen un impacto total significativo, generando un exceso de **más de 27.500 viviendas**, lo que supone multiplicar casi por dos el potencial actual del municipio en el medio plazo.

Con la aplicación de todas las medidas expuestas se podrían promover cerca de 73.000 viviendas en Málaga en los próximos años, ofreciendo así **soluciones directas a la falta de vivienda actual en el municipio**.

72.852

Viviendas potenciales totales con las medidas propuestas en el corto/medio plazo

+27.579

Viviendas extra con las medidas propuestas
x1.61 el potencial actual

Resumen de medidas propuestas

Optimización del suelo disponible para atajar la emergencia habitacional

		Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbanizable Delimitado
Plazo		<2 años*	2-5 años*	6-8 años*
Vivienda Libre		701	10.690	15.503
Vivienda VPO		300	4.421	13.313
Total		1.001	15.111	28.816
Medidas				
1. Incremento de Edificabilidad (10%) y densidad (20%) parcelas VPO	Aplica	SI	SI	NO
	Vivienda Libre	701	10.690	-
	VPO	360	5.305	-
	Total	1.061	15.995	-
	Extra	60	884	-
2. Compatibilidad de suelos de oficinas y hoteles con VPO	Aplica	SI		NO
	Vivienda Libre	-		-
	VPO	12.822		-
	Total	12.822		-
	Extra	12.822		-
3. Compatibilidad de suelos de equipamiento con VPO	Aplica	SI		NO
	Vivienda Libre	-		-
	VPO	1.416		-
	Total	1.416		-
	Extra	1.416		-
4. Incremento de edificabilidad (30%) en forma de VPO en Suelo No Consolidado	Aplica	NO	SI	SI
	Vivienda Libre	-	10.690	15.503
	VPO	-	8.954	21.958
	Total	-	19.644	37.461
	Extra	-	4.533	8.645

*Plazos orientativos en condiciones favorables.



Estudio encargado por ACP Málaga a Atlas Real Estate Analytics

A.I

Anexo I: Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Anexo I

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado



Tipo	DENOMINACION	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m2)
Urbano No Consolidado	SUNC-R-C.1 "Maristas"	Residencial	1.196
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.1 "Clavicordio"	Residencial	0.674
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.2 "Bombardino"	Residencial	0.674
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.4 "Verdi"	Residencial	0.706
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.5 "Camino de Rojas"	Residencial	0.259
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.6 "Camino de Liria"	Residencial	0.309
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.8 "Los Manceras"	Residencial	1.039
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.9 "Santa Agueda - Serranito"	Residencial	1.039
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.10 "Santa Agueda - Abedul"	Residencial	1.039
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.11 "Camino de Santa Agueda"	Residencial	0.888
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.12 "Ruiz y Maiquez"	Residencial	0.641
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.13 "Parroquia del Carmen"	Residencial	0.420
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.14 "Vázquez II"	Residencial	0.702
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.15 "Camino Los Martínez"	Residencial	0.712
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.16 "Cristobalina Fernández"	Residencial	0.965
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CA.17 "Carril La Bodega"	Residencial	0.793
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.18 "Casillas La Bodega"	Residencial	0.496
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.19 "El Rayo Sur"	Residencial	0.240
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.20 "El Rayo Norte"	Residencial	0.240
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CA.21 "El Rayo Este"	Residencial	0.320
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CA.22 "Proverbio"	Residencial	0.317
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CA.23 "Pilar del Prado"	Residencial	0.649
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CA.24 "Zambullón"	Residencial	0.275
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CH.1 "La Cónsula I"	Residencial	0.129
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CH.2 "La Cónsula II"	Residencial	0.171
Urbano No Consolidado	SUNC-R-CH.3 "Sierra de Churriana"	Residencial	0.144
Urbano No Consolidado	SUNC-O-CH.4 "Gerald Brenan"	Residencial	0.251
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.2 "Loma San Julián"	Residencial	0.417
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.16 "Veracruz Oeste 1"	Residencial	1.063
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.17 "Veracruz Oeste 2"	Residencial	1.268
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3"	Residencial	0.721
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.19 "Veracruz Oeste 4"	Residencial	1.092
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.20 "Veracruz Oeste 5"	Residencial	0.855
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.21 "Veracruz Oeste 6"	Residencial	0.939
Urbano No Consolidado	SUNC-O-G.22 "Veracruz Oeste 7"	Residencial	1.061
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LE.1 "Las Esclavas"	Residencial	0.256
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LE.3 "Calle Halespensis"	Residencial	0.100

Tipo	DENOMINACION	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m2)
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LE.4 "Carretera Almería"	Residencial	1.369
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LE.6 "Jarazmín Norte"	Residencial	0.218
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LE.7 "La Mosca Sur"	Residencial	0.194
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LE.9 "Plaza Niño de las Moras"	Residencial	1.953
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"	Residencial	0.451
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LO.2 "Villanueva del Rosario"	Residencial	1.130
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.3 "Guindos - C/ Cartaya"	Residencial	1.127
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.4 "Guindos - C/ Diego Duro"	Residencial	1.196
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.5 "Avda. Los Guindos I"	Residencial	1.081
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.6 "Camino de Los Guindos"	Residencial	1.080
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.7 "Calle Cantimpla"	Residencial	1.400
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LO.9 "Málaga Wagen"	Residencial	2.548
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.10 "Portillo"	Residencial	1.139
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.11 "Térmica"	Residencial	0.723
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.12 "Nereo"	Residencial	1.534
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LO.13 "Héroe de Sostoa 140"	Residencial	2.228
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LO.15 "Héroe de Sostoa 36 - 40"	Residencial	3.257
Urbano No Consolidado	SUNC-R-LO.16 "Guadaljaire"	Residencial	1.094
Urbano No Consolidado	SUNC-O-LO.17 "Repsol"	Residencial	0.955
Urbano No Consolidado	SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafra"	Residencial	1.337
Urbano No Consolidado	SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael"	Residencial	1.422
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.4 "Calle Nehemias"	Residencial	1.203
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.5 "Calle Juan Gris II"	Residencial	2.307
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II"	Residencial	1.569
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.7 "Calle Alonso de Cárdenas"	Residencial	1.293
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.8 "Calle Francisco de Leiva"	Residencial	1.360
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.9 "Calle Juan de Robles I"	Residencial	1.055
Urbano No Consolidado	SUNC-O-P.10 "Calle Pozo"	Residencial	1.912
Urbano No Consolidado	SUNC-R-P.11 "Estación de Autobuses"	Residencial	1.255
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.1 "Ntra. Sra. de la Victoria"	Residencial	0.275
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.2 "Cuesta de Tassara"	Residencial	0.391
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado"	Residencial	0.601
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.4 "Gandalín"	Residencial	0.908
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PD.5 "Calle Zurbarán"	Residencial	0.763
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.6 "Callejón del Sanatorio"	Residencial	0.778
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.7 "Calle Altea y Alcubillas"	Residencial	0.235

Anexo I

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Tipo	DENOMINACION	USO GLOBAL	A. MEDIO (UA/m2)
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PD.8 "Olletas - San Miguel"	Residencial	1.710
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"	Residencial	1.951
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.10 "Emilio Thuiller"	Residencial	0.695
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PD.11 "Calle Liberia"	Residencial	0.990
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PD.12 "Los Gámez"	Residencial	0.192
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PT.1 "Casas Nuevas"	Residencial	0.296
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PT.2 "Monte Salinas"	Residencial	0.181
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PT.3 "Asteroide"	Residencial	0.343
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PT.4 "El Cortijillo"	Residencial	0.165
Urbano No Consolidado	SUNC-O-PT.5 "Escritora Matilde del Nido"	Residencial	0.341
Urbano No Consolidado	SUNC-R-PT.7 "Arroyo España"	Residencial	0.427
Urbano No Consolidado	SUNC-O-R.1 "Doctor Marañón"	Residencial	2.567
Urbano No Consolidado	SUNC-R-R.2 "Colegio Gamarra"	Residencial	1.075
Urbano No Consolidado	SUNC-R-R.5 "Martiricos"	Residencial	1.921
Urbano No Consolidado	SUNC-R-R.6 "Rosaleda"	Residencial	1.138
Urbano No Consolidado	SUNC-R-R.7 "Filipinas"	Residencial	1.080
Urbano No Consolidado	SUNC-O-R.8 "Bresca"	Residencial	1.734
Urbano No Consolidado	SUNC-O-R.9 "Parque Suárez"	Residencial	1.097
Urbano No Consolidado	SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"	Residencial	0.323

A.II

Anexo II: Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

Anexo II

Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado



Tipo	Código Sector	Denominación	Uso Global	Superficie (m2)	Edif. (m27/m2s)
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.1	Sta. Rosalía Norte	RESIDENCIAL	51	0.380
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.2	Sta Rosalía Central	RESIDENCIAL	42	0.380
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.3	Sta. Rosalía Este	RESIDENCIAL	137	0.400
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.7	Liria Este	RESIDENCIAL	340	0.450
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.15	Rebanadilla	RESIDENCIAL	208	0.700
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.16	Manceras Oeste	RESIDENCIAL	80	0.350
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.17	Vega Los Martinez	RESIDENCIAL	459	0.700
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.18	Vega San Gines	RESIDENCIAL	616	0.700
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.20	Sta. Rosalía Sur	RESIDENCIAL	641	0.450
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.21	Campanillas Noroeste	RESIDENCIAL	201	0.550
Urbanizable Delimitado	SUS-CA.22	Colmenarejo Norte	RESIDENCIAL	371	0.350
Urbanizable Delimitado	SUS-CH.1	Camino Bajo de Churriana	RESIDENCIAL	371	0.230
Urbanizable Delimitado	SUS-CH.3	El Higueral	RESIDENCIAL	106	0.170
Urbanizable Delimitado	SUS-CH.4	El Coronel	RESIDENCIAL	260	0.240
Urbanizable Delimitado	SUS-G.3	La Corchera	RESIDENCIAL	168	0.460
Urbanizable Delimitado	SUS-LE.1	Wittenber	RESIDENCIAL	328	0.170
Urbanizable Delimitado	SUS-LE.2	Camino de Olias	RESIDENCIAL	66	0.339
Urbanizable Delimitado	SUS-LE.3	El Tinto	RESIDENCIAL	223	0.200
Urbanizable Delimitado	SUS-LE.4	Jarazmín	RESIDENCIAL	67	0.200
Urbanizable Delimitado	SUS-PT.1	San Cayetano	RESIDENCIAL	718	0.298
Urbanizable Delimitado	SUS-PT.3	Salinas II	RESIDENCIAL	64	0.230
Urbanizable Delimitado	SUS-PT.4	Orozco	RESIDENCIAL	208	0.141
Urbanizable Delimitado	SUS-PT.5	Lagar de Oliveros	RESIDENCIAL	941	0.499
Urbanizable Delimitado	SUS-PT.6	Soliva Oeste	RESIDENCIAL	179	0.560
Urbanizable Delimitado	SUS-T.4	Cerámicas	RESIDENCIAL	382	0.500