



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
V. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

V. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Firmado Por

Felipe Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia

26/12/2018

Página 1/21

Este documento tiene carácter de copia auténtica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre). Verifique su integridad en:

<https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/OZjv2odLPrqGTm6j12Lwfw==>

1. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN

1.1. UNA SEVILLA DIVIDIDA EN DISTRITOS Y BARRIOS CON SUS PECULIARIDADES PROPIAS

Sevilla es una gran ciudad con una población de 693.758 habitantes, según los datos del PMH a enero de 2.017, que la sitúa como la ciudad más poblada de Andalucía y la cuarta de España según datos del INE. Desde el punto de vista administrativo la ciudad se halla dividida en 11 Distritos, los cuales se encuentran a su vez divididos en Barrios, sumando un total de 108. Por tanto existe una variada y diferente estructura territorial que requiere de un análisis y diagnóstico diferenciado para estos ámbitos territoriales y en consecuencia tanto el conocimiento como la aplicación de medidas no debería realizarse de una forma uniforme ignorando las peculiaridades de los territorios que componen la ciudad de Sevilla. De la información resultante del diagnóstico se constata que, si bien, existen unos elementos comunes a la situación de la vivienda en Sevilla, por el contrario hay muchas otras cuestiones o indicadores que se comportan de manera muy distinta en función de dónde localicemos el análisis. Algunas de ellas deben observarse desde la óptica más geográfica, incluyendo ciertas dinámicas que afectan a varios Distritos colindantes o situados en determinadas coordenadas del territorio, mientras que otras son específicas de algunos Distritos y otras se manifiestan, de contrario, en barrios concretos con independencia del Distrito al que pertenezcan.

Esta primera conclusión presupone la constatación del acierto en el planteamiento apriorístico realizado de partir de un análisis particularizado para estos ámbitos territoriales, al corroborarse que esta configuración territorial es un elemento condicionante para el desarrollo de las políticas de vivienda en la ciudad de Sevilla.

Es por ello que cualquier generalización que se realice en cuanto al diagnóstico del presente Plan debe ir matizada por este elemento que señalamos en primer lugar.

1.2. UNA SEVILLA QUE OCUPA EL EJE CENTRAL DE UN ÁREA METROPOLITANA QUE CUENTA CON UN PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

La aglomeración urbana de Sevilla se asienta sobre un territorio de casi 5.000 km², compuesto por 46 términos municipales en los que habita en torno al millón y medio de habitantes, siendo su núcleo urbano central el TM Sevilla. La ciudad de Sevilla supone a nivel de población aproximadamente la mitad de todos los habitantes del área metropolitana. Esta situación de centralidad, en un territorio tan extenso y tan poblado, tiene como consecuencia el estar sometida a una serie de tensiones inmobiliarias, así como movimientos de población, más allá de la realidad de la propia ciudad. Sobre todo cuando a finales de los años 90 el precio de la vivienda comienza un proceso de escalada ascendente que acaba con unos valores desorbitados y su posterior caída tras el pinchazo de la burbuja. Hay que tener en cuenta las complejas relaciones que se establecen entre el mercado de vivienda y la dinámica demográfica, y así desde el POTAUUS se ha interpretado el mayor aumento de la población de los municipios del área en relación con el de la capital, como una tendencia de desplazamiento de población de la ciudad central hasta otras localidades del área metropolitana en busca de un producto inmobiliario más acorde con las necesidades de esa población, en mayor medida en el área de la primera corona, y fundamentalmente en Aljarafe Centro. Debe tenerse en cuenta que mientras que la ciudad de Sevilla contiene la mitad de la población y de las viviendas existentes en el área metropolitana, sin embargo el suelo clasificado como urbanizable en la primera corona es mayor que en la capital. Por tanto no han sido pocos los hogares que procediendo en origen de la ciudad central se han ido consolidando en ese entorno metropolitano al disponer de una oferta de vivienda más amplia, variada y asequible.

Estos flujos o movimientos de población son difíciles de determinar y sobre todo de cuantificar y tienen sin embargo incidencia en la demanda y necesidad de vivienda, ya que hay parte de la población que pretenderá cubrir esa necesidad en otras localidades y a la contra, también existirá otra población que podrá desplazarse desde el área hasta Sevilla, aunque como hemos apuntado parece que la tendencia dominante será la primera, es decir, el movimiento de la población desde la ciudad de Sevilla hacia la periferia metropolitana.

Con independencia de lo anterior, y como el propio POT AUS señala, y ha quedado recogido en el epígrafe correspondiente del documento de diagnóstico del presente Plan, el crecimiento urbano de la aglomeración urbana de Sevilla ha venido provocando otra serie de disfuncionalidades que tienen sus efectos negativos sobre la ciudad de Sevilla en general y para el desarrollo de una política de vivienda sostenible en particular, como son los altos precios, el incremento de las viviendas vacías, la dificultad de acceso a la vivienda o el crecimiento del parque residencial por encima de las necesidades de formación de nuevos hogares.

De todo ello debemos sacar las conclusiones necesarias y no se vuelvan a cometer los mismos errores, y de entre ellas, parece especialmente significativa la que tiene que ver con el hecho de que el incremento de la oferta de suelos disponibles para vivienda no ha tenido como consecuencia una bajada del precio de la vivienda.

El proceso de encarecimiento del suelo, y en consecuencia el de la vivienda, en el área metropolitana ha coincidido en el tiempo con un aumento de la oferta de suelos disponibles, por tanto dicho sobreprecio no puede explicarse como una falta de oferta. Según recoge el POT AUS entre 1995 y 2003 la superficie urbanizada se aumentó en más de 10.000 ha al incrementarse la oferta de suelo urbanizable, existiendo en el momento en que se aprueba el POT AUS una disponibilidad de 14.000 ha sobre las 20.000 ya existentes de suelo urbano. Por tanto, el principio de 'a más suelo ofertado más barato será el precio' no se ha producido en el área metropolitana de Sevilla, factor este que debe tenerse en cuenta en el marco de la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda.

El POT AUS establece en su diagnóstico, como síntesis del mismo, y en lo que se refiere a la vivienda que la expansión del fenómeno urbanizador en el área metropolitana ha generado tensiones debido a que la proporción del suelo ocupado es muy superior a la que le corresponde por volumen poblacional debido a la baja densidad residencial en los municipios de la corona metropolitana, la elevada proporción de viviendas vacías, la ausencia de un mercado eficaz de viviendas en alquiler, y sobre todo por el fenómeno que ha convertido a la vivienda en un bien no tanto de uso como de inversión, provocando además una elevación artificial de su precio y dejando fuera de las posibilidades de adquisición a un colectivo cada vez más amplio de los habitantes de la aglomeración.

En cuanto a la vivienda como inversión ya hemos visto que no será objeto de

consideración como demanda al no tratarse de una necesidad en los términos de la satisfacción del derecho a la vivienda.

En lo que se refiere a la escasa densidad residencial y el alto porcentaje de suelo ocupado en comparación con el volumen poblacional, ha de tenerse en cuenta que las estrategias territoriales que plantean este modelo de ocupación del suelo distan mucho de los modelos de sostenibilidad del medio urbano. Uno de los principios en los que se basa el modelo urbano sostenible es el de la compactidad y a dicho modelo debemos tender, entendemos que sin ningún género de dudas.

En este marco conceptual deberán enfocarse las medidas del presente Plan, en una línea más acorde con la sostenibilidad y con la satisfacción de la necesidad de vivienda como primera residencia.

1.3. UNA SEVILLA AJENA A LAS TENSIONES HABITUALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

La ciudad de Sevilla, pese a suponer la ciudad central del área metropolitana de Sevilla y padecer las tensiones generadas por dicha aglomeración, se mantiene sin embargo ajena al fenómeno de la ocupación indiscriminada del suelo no urbanizable con fines residenciales. Este es un fenómeno que se da con mucha intensidad en las localidades que conforman la aglomeración urbana, como por ejemplo hacia el norte en la Rinconada, al Este en Carmona o al Sur en Utrera, por citar solo algunos. Este fenómeno de los asentamientos urbanísticos o vivienda aisladas llega a suponer un fenómeno de gran alcance en dichas localidades que revierte de lleno en la problemática en materia de vivienda, cuando la ocupación con fines residenciales de esos suelos sin urbanizar, no sólo se produce con fines de ocio o segunda residencias sino que vienen a dar soporte a la residencia habitual y permanente de hogares con carácter estable, en suelos que carecen de servicios, infraestructuras y equipamientos públicos. Siendo una situación de alta complejidad cuando esos hogares asentados en suelos no aptos para el uso residencial se encuentran en una situación de vulnerabilidad y exclusión social.

Aunque muchos municipios del área metropolitana sufren estas tensiones, la ciudad de Sevilla se ha mantenido con cierta compacidad en este sentido, con la existencia de un solo núcleo de cabecera, sin que tenga núcleos de población más allá de un pequeño diseminado en Valdeorras.

Esta estructura territorial compacta, facilita su división administrativa (en Distritos y barrios) y la valoración de la problemática residencial como un fenómeno estrictamente urbano, ajenos a los problemas del suelo rústico o con el régimen urbanístico de no urbanizable.

1.4. UNA SEVILLA QUE TIENDE A UNA CIERTA ESTABILIDAD EN SU EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

Existe una tendencia a la estabilización del número de la población residente en la ciudad de Sevilla, que si bien pierde población respecto al año anterior, se trata de una cifra exigua o poco significativa.

Si observamos la evolución de la población de Sevilla en los últimos 10 años comprobamos que la población de referencia del presente Plan, 2.017, es de 693.758 personas, prácticamente la misma que hace 10 años, ya que en 2.007 era de 699.145 habitantes. Si ponemos la vista más atrás comprobamos que salvo ciertos picos poblacionales la tendencia actual es el mantenimiento de la población con tendencia a la pérdida paulatina y progresiva de población. Salvo que explote algún fenómeno no previsto, las defunciones superan a los nacimientos y los flujos de emigración/inmigración no arrojan saldos positivos que hagan presuponer un crecimiento sino más bien al contrario. Con el paso de los años la población de la ciudad de Sevilla irá disminuyendo de forma suave y progresiva, pudiéndose afirmar que existirá una situación estable en este sentido durante el periodo de vigencia del presente Plan.

1.5. UNA SEVILLA QUE PIERDE POBLACIÓN PERO CUYO NÚMERO DE HOGARES AUMENTA

La tendencia de la población de la ciudad de Sevilla es decreciente, aunque como hemos apuntado un decrecimiento paulatino y progresivo. La estimación que se hace en el diagnóstico del presente plan es que la ciudad de Sevilla irá perdiendo población a razón de unas 1.000 personas aproximadamente por año.

En cualquier caso, desde el punto de vista de la planificación en materia de vivienda, lo que tiene relevancia no es el hecho del crecimiento o decrecimiento de la población, sino cómo se comporta la formación o creación de nuevos hogares, ya que son estos hogares los que necesitarán o demandarán una nueva vivienda, aunque tampoco puede perderse de vista que la localización de la oferta de viviendas actúa como un factor causal de los movimientos de población.

No obstante y pese a la disminución de la población se ha constatado, según las previsiones y estudios del IECA, que el número de hogares aumenta. Este aumento del número de hogares se justifica en que decrece progresivamente el tamaño de los hogares a mayor ritmo del que desciende la población. Por tanto, aunque haya menos habitantes al ser los hogares de menor tamaño da como resultado el aumento del número de estos. Este ritmo de crecimientos de hogares se estima en unos 900- 1.000 al año, lo que supondría 4.500- 5.000 nuevos hogares en el periodo de vigencia del Plan.

En cuanto a la progresiva pérdida de población ha de resaltarse que no se comporta de manera uniforme en todos los Distritos de la ciudad, aunque la regla general es que todos los Distritos, salvo las excepciones que analizaremos más adelante, pierden población.

Si observamos la evolución de la población en los últimos tres años, del 2.015 al 2.017, comprobamos que el Distrito Los Remedios, que es precisamente el menos poblado no sólo no pierde población sino que gana 273 habitantes, al igual que Bellavista-La Palmera que gana 159 habitantes. No obstante no consideramos este dato de relevancia y atribuimos por tanto esta peculiaridad a circunstancias coyunturales que no suponen una tendencia diferente en el mencionado Distrito al del resto de la ciudad de Sevilla.

La ciudad de Sevilla ha perdido entre 2.015 y 2.017 un total de 7.198 habitantes.

Hay otro Distrito, el Este, que sin embargo es el que más aumenta en número de habitantes con 456 nuevos residentes, siendo además el más poblado de la ciudad de Sevilla con mucha diferencia con respecto a los demás. La explicación puede deberse a que se trata de uno de los Distritos de crecimiento normal de la ciudad de Sevilla donde se han producido las últimas transformaciones urbanísticas, y desarrollado nuevas promociones de vivienda, lo que explicaría que al mantener esa oferta amplia de vivienda sigue siendo un foco de atracción residencial y por tanto la población se mantiene.

Por otro lado, uno de los Distritos que más población pierde, en términos absolutos, es el Distrito Casco Antiguo. (1.427 habitantes). Consideramos que la explicación puede deberse al despoblamiento de los centros históricos como consecuencia de los fenómenos de gentrificación y particularmente de aumento de inmuebles residenciales destinados al turismo como más adelante tendremos ocasión de analizar pormenorizadamente.

Aparte de Casco Antiguo los Distritos que más población pierden en el periodo de tiempo referido son Macarena (1.693 habitantes) y Triana (1.268) ambos colindantes con Casco Antiguo.

1.6. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE SEVILLA

En lo que se refiere a la población de la ciudad de Sevilla el 19,87% tiene menos de 19 años de edad y un 17,78% se encuentra en la franja que va desde los 20 a los 34, considerada como límite de la población joven, lo que significa que un 37,65% de la población residente es menor de 34 años y por tanto joven, frente a un 62,35% que tiene más de 34 años.

Por el contrario el 18,52% de la población tiene más de 65 años de edad.

Desde otro punto de vista comprobamos que en la franja de edad que va desde los 20 a los 64 años se encuentra el 61,6% de la población.

La distribución de la población en los distintos Distritos que componen la ciudad de Sevilla se produce de manera desigual entre los Distritos más poblados y los que menos población tienen, existiendo un Distrito significativamente más grande en cuanto a población que el resto, que es el Distrito Este, con 103.306 habitantes, y uno con bastante menos población que es el Distrito Los Remedios con 25.172 habitantes.

En cuanto a las condiciones socioeconómicas, particularmente en lo que se refiere a la situación laboral, se concluye que en el período que va entre los años 2.005-2.015, habiéndose incrementado la población activa de la ciudad de Sevilla, la tendencia ha sido al aumento paulatino de la población desocupada y a la disminución progresiva de la población ocupada.

No obstante, según los últimos datos accesibles se observa un paulatino incremento del número de contrataciones y de personas ocupadas y un descenso del número de personas desempleadas que en 2.016 sumaban 77.627 y en 2.017 se minoran alcanzando el número de 72.679 personas.

No obstante, la caída del desempleo en 2.017 en la capital andaluza -con un promedio de unos 13 desempleados menos cada día- se ha situado por debajo de la media provincial, regional y nacional. Así, frente a un descenso del 6,67% en Sevilla ciudad, en la provincia el paro ha bajado en el último año un 6,81%; en Andalucía, un 6,54%; y en España en su conjunto, un 7,84%. Por tanto y pese a los indicios de recuperación nos encontramos con un alto índice de desempleo desaccelerado de su contexto.

Si analizamos la información relativa a las intervenciones realizadas por los servicios sociales municipales durante el período que va entre julio de 2.015 y noviembre de 2.016, sacamos como conclusión que el 5,93% del total de población de la ciudad de Sevilla ha sido atendida por los servicios sociales locales, y que ese porcentaje de población a su vez supone el 11 % del total de los hogares, lo que nos indica que gran parte de los hogares atendidos son hogares pequeños, y por tanto podrían corresponderse con hogares de personas mayores.

Sin embargo, como veremos a continuación, sólo un 0,5% de las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida tienen más de 63 años. Lo que nos lleva a concluir, en primer lugar que el problema de las personas mayores suele ser diferente al problema de la vivienda, y en segundo lugar, que cuando el problema es éste la solución no está en la política de vivienda protegida. El problema de las personas mayores suele ser la pérdida de la vivienda, en venta o alquiler, lo que requerirá de un tipo específico tanto de previsión como de medidas de intervención.

Las conclusiones que se extraen de los datos analizados del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, en lo que tiene que ver con las características de la población demandante, son que los hogares inscritos suman un total de 11.658 y suponen un 4,23 del total de hogares existentes en la ciudad de Sevilla. De los cuales, el 49,8 % se corresponden con personas menores de 35 años, el 49,7 % con personas entre 35 y 65 años y el 0,5% con personas mayores de 65 años, como ya hemos visto.

El 95% de los hogares demandantes de vivienda protegida tienen ingresos por debajo de 2,5 veces el IPREM por lo que sólo el 5% está por encima.

En lo que se refiere a la distribución territorial de la población demandante de vivienda protegida, los Distritos que más demandantes tienen en términos porcentuales son Norte (6,75%), Este (5,50%) y Macarena (5,04%), y los que menos Los Remedios (1,76%), Triana (2,31%) y Casco Antiguo (2,88%).

1.7. EXCLUSIÓN SOCIAL Y DEMANDA DE VIVIENDA EN SEVILLA

Como ya se ha indicado en el pleno extraordinario de vivienda de 24 de Noviembre de 2015 se puso de manifiesto la necesidad de revitalizar EMVISESA y convertirla en una herramienta para garantizar el derecho a la vivienda.

Uno de los acuerdos adoptados fue la 'puesta en marcha de un Sistema de Atención Integral a través de la creación de una Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, OMDV, a la que se dota con un presupuesto mínimo anual de 4 millones de euros desde su creación en mayo de 2.016.

La OMDV es el lugar al que los ciudadanos pueden dirigirse para recibir una atención directa e integral relacionada con sus necesidades de vivienda. Presta un servicio de asesoramiento legal y jurídico a las personas con problemas relacionados con el alojamiento, gracias a políticas de prevención, mediación y protección.

La OMDV es el mediador social entre ciudadanos y entidades financieras, estamentos jurídicos y otros organismos, y desde este organismo se viene atendiendo diariamente a todas aquellas personas que acuden al mencionado servicio tal y como queda recogido en los informes de resultados que periódicamente se hacen públicos para dar a conocer el alcance del trabajo de la OMDV.

Para poder acercarnos en términos cuantitativos a las personas u hogares que se encuentran en situación o en riesgo de exclusión social como consecuencia de la carencia de vivienda se han analizado en primer lugar las intervenciones realizadas por los servicios sociales municipales. De los tipos de intervenciones realizadas por estos servicios tenemos el T-3, que se corresponde con 'Prestaciones, actuaciones y medidas de alojamiento alternativo'.

Se incluyen los siguientes conceptos:

- Intervenciones por Recurso Aplicado: el término se refiere a los recursos sociales que se aplican en el transcurso de las intervenciones sociales realizadas por los/as profesionales de los Centros de Servicios Sociales sobre personas usuarias con el fin de mejorar su situación de desigualdad social.
- Familias atendidas: hace referencia al número de expedientes familiares o expedientes sociales sobre los que se ha intervenido, ya sea sobre uno o sobre varios de sus miembros.

- Personas atendidas: personas usuarias de los Servicios Sociales y sobre las que se aplican los recursos. Un recurso puede aplicarse sobre uno o varios componentes de una unidad familiar.

- Grupo de Recurso: cada uno de los recursos sociales que se aplican sobre los/as usuarios/as. Están agrupados según las prestaciones básicas de los Servicios Sociales en las siguientes categorías o tipos de recurso.

La distribución territorial de los conceptos apuntados se realiza a través de 15 Centros de Servicios Sociales Comunitarios distribuidos por el conjunto del municipio. En cada Centro se atiende a las personas empadronadas en los barrios que, desde el Área de Bienestar Social y Empleo, se ha definido como su ámbito de influencia.

El total de intervenciones realizadas por los servicios sociales municipales en el periodo antes referido asciende a 122.947, lo que supone un total de 30.110 hogares atendidos comprendiendo un número de 41.182 personas. De ese total de actuaciones las correspondientes a prestaciones, actuaciones y medidas de alojamiento alternativo se corresponden con 442 actuaciones. Por tanto debemos considerar que de los datos aportados por los servicios sociales municipales tenemos un número de personas que han sido atendidas por esta carencia, de lo que deducimos que esas personas y los hogares en que se incluyen, que han sido atendidas por esas carencias y que han necesitado de una medida en dicho sentido se encuentran en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo.

Este número viene a coincidir en términos aproximados a las personas que se encuentran 'baremadas' como en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, y que acceden en distintas condiciones a las viviendas protegidas, que el resto de personas que se encuentran inscritas en el RPMDVP. Este número de hogares demandantes de vivienda en situación o riesgo de exclusión social deben entenderse incluidos en el RPMDVP toda vez que los servicios sociales municipales dirigen a estas personas a incluirse en el mismo.

Para determinar el número de personas sin hogar existentes en la ciudad de Sevilla, partimos del 'conteo' realizado por el Ayuntamiento de Sevilla a través de sus Servicios Sociales, el 25 de octubre de 2.016.

El conteo es una actividad que se desarrolla habitualmente en una localidad en un momento determinado con la finalidad de conocer cuántas personas sin hogar (PSH)

residen en un ámbito geográfico y cuáles son las características más representativas de las mismas. Para recabar esta información se acude por lo general a los datos que pueden facilitar los centros destinados a su acogimiento, sin embargo, hay PSH que por uno u otro motivo, no se encuentran en los centros residenciales y su lugar habitual de residencia es la calle.

Esto hace que en el conteo realizado se haya combinado la información obtenida en los centros de atención con un recuento de las personas que se encuentran en situación de calle. Este proceso es muy complejo ya que para determinar el número exacto total de PSH que se encuentran en la calle en una ciudad en un momento determinado requiere un barrido completo de la ciudad, un día determinado durante unas pocas horas. Incluso contando con abundantes recursos personales y materiales es muy difícil llegar a todos los sitios.

Para paliar este hándicap, en el mencionado estudio, se han utilizado medidas estadísticas que permitan que los datos sean representativos a partir del número de PSH existentes.

Para realizar el mencionado estudio se contó con la participación de las diversas entidades que forman parte de la Mesa Estratégica de PSH de la ciudad de Sevilla, creándose ad hoc una comisión específica para diseñar y coordinar las acciones que fueran necesarias para llevar a cabo esta iniciativa, que fue coordinada por la Jefatura de Sección de Emergencias Sociales y PSH de la Delegación de Bienestar Social y Empleo del Ayuntamiento de Sevilla.

Las conclusiones del estudio ponen de manifiesto la existencia de 444 personas sin hogar en la ciudad de Sevilla.

Al número de personas que se encuentran en situación o riesgo de exclusión social, debemos sumarle por tanto las personas sin hogar. Según el conteo realizado y que ha sido descrito más arriba, tenemos unas 444 PSH en la ciudad de Sevilla y en consecuencia en una clara situación de exclusión social.

Tenemos, en consecuencia, en torno a las mil personas u hogares con necesidad en materia de vivienda que se encuentran en situación o en riesgo de exclusión social.

1.8. NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Hemos visto que existe una previsión de crecimiento de hogares, y que se estima a razón de unos 900-1.000 hogares por año, lo que suponen entre 4.500 y 5.000 nuevos hogares en el periodo de 5 años de vigencia del Plan, siendo el crecimiento del número de hogares, el elemento fundamental para dimensionar la demanda de vivienda. Esta sería la demanda potencial demográfica. Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si aplicamos el 4%, relación porcentual de los hogares demandantes de vivienda protegida sobre el total hogares existentes, sobre los 5.000 obtenemos que 200 de ellos serán, muy probablemente, de estas características.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay sobre once mil quinientos hogares inscritos en el Registro de Demandantes Y, por tanto, en ese umbral podemos establecer la demanda de vivienda protegida que sumando el porcentaje derivado de la demanda potencial demográfica vamos a situar en 12.000 hogares. Esta demanda es una demanda registrada, inscrita en un registro administrativo y a la que denominaremos “demanda de vivienda protegida”. Esta demanda de vivienda protegida estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

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

Por otro lado, hay que tener en cuenta que prácticamente la mitad de esa demanda se consideran jóvenes. Con independencia de que los jóvenes sean considerado grupo de especial protección de conformidad con lo establecido en el PVRA hay que

poner de manifiesto dos características propias o singularidades específicas de este colectivo en su calidad de demandante de vivienda protegida. La primera de ella es que no todos los demandantes inscritos están en condiciones de emanciparse ni aun cuando dispusieran inmediatamente de una vivienda para hacerlo. Sabemos que parte de esta demanda, fundamentalmente los más jóvenes, está pensando o previendo que un futuro no muy lejano se emanciparán y para ello, teniendo en cuenta que los procesos de selección y adjudicación de viviendas tienen su tiempo y que pueden transcurrir años entre la inscripción en el registro y la adjudicación de una vivienda, muchos de ellos anticipan esta solicitud de cara a ese futuro. Sabemos que en muchos casos, en momentos de auge de promoción y adjudicación de viviendas, estos jóvenes que han resultado adjudicatarios por sorteo de una vivienda protegida no estaban en condiciones de financiar ni de ocupar la vivienda con carácter inmediato. Al margen de otros planteamientos o reflexiones que no corresponden realizar en este momento respecto a esta circunstancia, si debe considerarse que no toda esa demanda de personas jóvenes tiene una necesidad inmediata de vivienda, aunque si una necesidad a futuro, por lo que deberá quedar matizada la necesidad de vivienda en el sentido expuesto.

La segunda de ellas es el hecho de que nos encontramos ante el colectivo o grupo de edad más dinámico o que tiene, al menos en teoría, más posibilidades de evolucionar o cambiar en alguna de las circunstancias, entre ellas la de mejorar el nivel de ingresos. Es posible, por tanto, que parte de esa demanda de personas jóvenes pueda evolucionar hacia un nivel de ingresos familiar por encima de 2,5 veces el IPREM y por tanto deberá tenerse en cuenta este aspecto a la hora también de caracterizar este grupo de demandantes.

Estamos hablando de que más de la mitad de las inscripciones están formadas por hogares unipersonales de jóvenes, por tanto, y tratándose de una necesidad, tendremos en cuenta este aspecto en lo que tiene que ver con la inmediatez o no de la misma.

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

La demanda de vivienda protegida además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta. Ello no significa que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el mencionado RPMDVP. Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más de amplio, de 'programas protegidos en materia de vivienda'. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el RPMDVP y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida en régimen de compraventa o alquiler, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares de un derecho sobre una vivienda protegida.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, o por tratarse de personas sin hogar. Hemos estimado las personas en exclusión social o riesgo de estarlo, y son aproximadamente 1.000 personas u hogares, de los cuales 444 se corresponden con PSH. Hemos considerado que las personas en riesgo de exclusión estarán mayoritariamente inscritas en el RPMDVP, mientras que las personas sin hogar no lo estarán de forma mayoritaria, y teniendo en cuenta que estamos haciendo una estimación hemos sintetizado este número en 500 personas.

La necesidad de vivienda en Sevilla sería el resultado de la suma de la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares (5.000) más la suma de los hogares demandantes de vivienda protegida según los inscritos en el Registro incluyendo los que se encuentran en exclusión social o riesgo de estarlo, (11.500) más las personas sin hogar (500).

Por tanto se cuantifica en el número de 17.000 hogares la necesidad de vivienda en la ciudad de Sevilla, durante el periodo de vigencia del Plan, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

1.9. NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

De los 17.000 hogares que se han estimado, llegamos a la conclusión de que 12.000 se corresponde con la necesidad de vivienda protegida.

O dicho de otra manera, el techo máximo de necesidad de vivienda protegida en la ciudad de Sevilla se estima en 12.000 hogares en el periodo de vigencia del Plan.

Este dato es relevante de cara a lo establecido en el artículo 10. 1 b) de la LOUA, que establece que si del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

Por tanto, la diferencia entre el número de viviendas protegidas previstas en el planeamiento urbanístico y la estimación de la necesidad de vivienda protegida, podrán ser destinadas a los regímenes de protección municipal que se establezcan en el programa de actuación del Plan.

1.10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE SEVILLA

La determinación del parque residencial existente en una ciudad no es tarea fácil ya que no existe un registro administrativo al que se pueda recurrir. En el presente Plan hemos determinado ese parque a partir de la base de datos del catastro y del GESTA con la metodología que se describe en el correspondiente apartado del mismo, arrojando un número total de viviendas de 320.927.

Aplicando la información de los hogares resultantes del PMH, obtenemos el dato de 264.723 viviendas principales y 56.204 secundarias o vacías.

Aplicando la metodología descrita en el correspondiente apartado obtenemos como resultado un total de 33.220 viviendas secundarias y 22.984 viviendas vacías.

Por otro lado tenemos las VFT que conceptualmente podrán ser o bien viviendas principales o bien vivienda secundarias. La suma del número de viviendas con finalidad turística resultante del RTA como de los anuncios en los canales de difusión de la oferta turística asciende a un total de 11.475 viviendas.

La antigüedad media del parque residencial es de 1.968 oscilando entre los Distritos con el parque más nuevo (1.984 en el Distrito Este) y los de más antigüedad (1.958 en Casco Antiguo)

De dicho parque residencial el 90,3% de las viviendas se encuentra en buen estado de conservación y el resto en estado deficiente, (5,6%) malo (1,2%) o ruinoso (0,5), mientras que no consta para un 2,2 % de inmuebles.

1.11. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO: EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SEVILLA

De las distintas modalidades de tenencia el mercado del alquiler siempre ha sido un gran desconocido al carecer de estadísticas oficiales, si bien recientemente se ha formado un grupo de trabajo en el Ministerio de Fomento con esta finalidad.

Según los datos del Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, en España el año 2.016 se cerró con el 22,2% de la población en alquiler, lejos del 30,7% de la media europea según datos de EUROSTAT. Por otro lado y según el mencionado informe nos encontramos en una situación de auge de los precios del alquiler, con un aumento de los mismos del 13,5 en nuestro país en los dos últimos años.

El alquiler es un régimen de tenencia mucho más extendido en las grandes ciudades de forma que según el Censo de Población y Vivienda de 2.011 en el conjunto de España el porcentaje de hogares en alquiler u otras formas distintas a la propiedad se situaba en el 21,1% alcanzando en municipios de más de 500.000 habitantes un porcentaje del 26,6% de la población.

Según los datos del Censo de población y vivienda de 2.011 el porcentaje de población residente en alquiler en la ciudad de Sevilla asciende al 18 %, por debajo de los datos a los que se refiere el estudio del Ministerio de Fomento, para poblaciones similares.

En cuanto a la distribución territorial, según los datos del mencionado Censo, el Distrito Casco Antiguo es el que mayor porcentaje tiene de viviendas en alquiler con un 35% siendo también el que más viviendas en esta situación tiene en términos absolutos. Le siguen los Distritos Triana, Macarena y Los Remedios.

El Distrito Este es el que menos porcentaje de viviendas tiene en régimen de alquiler, y el que más porcentaje de viviendas en propiedad tiene, siendo el Distrito más grande en cuanto a número de viviendas y de población. Además de tener el mayor porcentaje de viviendas en propiedad tiene también el mayor porcentaje de viviendas hipotecadas y por tanto sin terminar de pagar.

El peso de la vivienda en alquiler frente a la propiedad en la ciudad de Sevilla, se encuentra por tanto muy por debajo de la media tanto a nivel nacional como

europeo.

Según los datos del Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, y basándose en la información disponible de los registros de depósitos de fianzas, así como el precio medio de oferta en alquiler según la información de los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista de los municipios de más de 25.000 habitantes los precios medios del alquiler para la ciudad de Sevilla en 2.016 son: 6,5 €/m² según los datos de las fianzas y 8 €/m² según los portales inmobiliarios referidos.

Según el Informe sobre alquiler de Idealista para 2.017, el precio de la vivienda de segunda mano en alquiler ha vivido un repunte en España durante 2.017 y ha acabado el año con un incremento del 18,4% que ha dejado el metro cuadrado en 9,7 euros al mes. El último trimestre del año ha frenado el ritmo de crecimiento, ya que los precios se incrementaron sólo en un 3,3%. Casi todas las capitales españolas, incluida Sevilla, registran en diciembre de 2.017 precios superiores a los de 2.016, concretamente Sevilla se encuentra en el 15,2 %, y en una media de 9,2 €/m² en diciembre de 2.017.

El informe sobre alquiler de Fotocasa para 2.017, también señala que los precios en 2.017 cierran con un nuevo máximo histórico, y aunque no ofrece datos para la ciudad de Sevilla, señala la provincia de Sevilla como la décima más cara de España con un precio de 7,25 €/m².

Pese al aumento de la financiación hipotecaria y de las transacciones inmobiliarias, como más adelante se verá, son muchas las personas que no pueden acceder a un préstamo hipotecario ni al mercado de compraventa por lo que sólo tienen la opción del alquiler. A ello ha de sumarse el incremento de la rentabilidad bruta de alquiler, como todos los informes consultados confirman, entre ellos el Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, haciendo más atractivo a los inversores este producto. Además, en la ciudad de Sevilla, se registra un auge del alquiler con fines turísticos como queda recogido en el epígrafe correspondiente del presente documento. Todos estos factores explicarían el incremento del precio del alquiler en la ciudad de Sevilla.

En lo que se refiere a la compraventa de vivienda, que sigue siendo la modalidad de acceso mayoritaria, hay que tener en cuenta la evolución de las transacciones inmobiliarias, es decir el número de operaciones de compraventas de vivienda

elevadas a escritura pública ante notario.

Según el boletín número 23 correspondiente al tercer trimestre de 2.017 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Fomento, en el tercer trimestre de 2.017 ha continuado la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas a nivel nacional ascendieron a 121.561, lo que representa un incremento del 16,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez las de vivienda nueva.

Según los datos del Ministerio de Fomento, en lo que se refiere a las transacciones de vivienda entre 2.010 y 2.016, se observa una disminución de las mismas a partir de 2.011, que llega a su punto más bajo en 2.013 a partir de lo cual se incrementa anualmente hasta que en 2016 se recupera superando incluso, aunque por poco, al propio 2.010. Por tanto si atendemos a los datos así en general sacamos como conclusión que el mercado se recupera superando incluso los niveles de los primeros años de la crisis. Sin embargo si observamos la evolución de este fenómeno comparando la evolución de las transacciones de vivienda de primera y de segunda mano, las conclusiones quedarán matizadas, ya que mientras que las transacciones de vivienda de segunda mano siguen incrementándose las de primera mano han evolucionado a la baja en todos los años desde 2.012.

Por tanto existe una recuperación de la vivienda de segunda mano pero las transacciones de vivienda nueva no han dejado de caer hasta 2.016.

Esta evolución al alza es también mucho más significativa en la vivienda libre respecto de la vivienda protegida, aunque en 2.016 parezca que hay un pequeño repunte de la protegida. En cualquier caso el análisis de la vivienda protegida requiere de un análisis diferenciado en la situación en la que actualmente nos encontramos. Y ello porque desde la aprobación del Real Decreto-ley 20/2.012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad no ha existido ningún programa que financie o subvencione la compraventa de vivienda protegida, lo que en la práctica significa que salvo algún promotor público, caso de EMVISESA en Sevilla y alguna otra excepción, en la práctica resultará difícil la promoción de nuevas actuaciones de viviendas protegidas, a menos, claro está que cambie el marco normativo y presupuestario en materia de vivienda.

Pero es que además si atendemos a los valores en venta de las viviendas comprobamos que cada vez se acercan más los precios entre la vivienda libre de segunda mano y la vivienda protegida nueva.

Según datos del informe del Ministerio de Fomento, el precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace cinco años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. La relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte los últimos cuatro años. Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 26,2 % registrado en el tercer trimestre de 2.017. Es decir que el precio medio de la vivienda protegida es actualmente una cuarta parte más barato que la vivienda libre usada.

Podemos concluir por tanto que la vivienda nueva sigue siendo un producto con muchas dificultades en el mercado, mientras que la recuperación de las transacciones de vivienda se produce por el papel que están jugando las viviendas de segunda mano o vivienda libre usada, cuyos precios además difieren ahora menos que el de la vivienda protegida de primera mano.

1.12. VULNERABILIDAD URBANA E INFRAVIVIENDA EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Se ha realizado un diagnóstico de la vulnerabilidad urbana y residencial como punto de partida, para lo cual se ha tenido en consideración la información del Atlas de la Vulnerabilidad Urbana realizado por el Ministerio de Fomento, así como los datos de las intervenciones de los servicios sociales municipales. Este estudio nos ha permitido zonificar aquellas zonas en las que se concentran esta vulnerabilidad en la ciudad de Sevilla.

La vulnerabilidad, de acuerdo con los criterios utilizados por el Ministerio de Fomento se clasifica en leve, media, severa y crítica, siendo la distribución de la misma desigual en función de cada Distrito. Hay algunos Distritos como Triana, Nervión o Los Remedios que no presentan vulnerabilidad en el sentido que analiza el plan y otros como Casco Antiguo sólo presentan vulnerabilidad leve en alguna zona concreta. En el otro extremo, hay Distritos como Sur y Cerro Amate que abarcan todos los niveles desde la leve hasta la crítica, a los que le sigue el Distrito Este que alcanza vulnerabilidad severa en un barrio en concreto. Otros Distritos como, Macarena o San Pablo-Santa Justa, presentan niveles de vulnerabilidad de leve a media.

Es particular el caso de los Distritos Bellavista-La Palmera y Norte, que si bien quedan recogidos en el atlas de la vulnerabilidad como vulnerabilidad media, sin embargo aplicando otro tipo de parámetros se han identificado en los mismos, áreas de infravivienda.

En cada uno de los Distritos la vulnerabilidad suele concentrarse en barrios concretos, alcanzando los máximos niveles en los barrios de Los Pájaros, La Plata, Polígono Sur y Torreblanca.

La infravivienda tal y como hemos analizado en el Diagnóstico del presente plan presupone la existencia de una serie de factores acumulativos que tienen que ver tanto con las condiciones físicas de las viviendas como con las condiciones socioeconómicas de la población residente en dichas viviendas.

Por tanto sobre aquellas zonas que han quedado delimitadas como ámbitos vulnerables se han aplicado criterios que evalúen el estado de las edificaciones a fin

de poder zonificar aquellos ámbitos caracterizados por la existencia de esta situación.

Hay que añadir, que en la propia definición de infravivienda, y al estar relacionada con programas concretos en la planificación autonómica, se encuentran las condiciones económicas de la población residente, de forma que por muy deteriorada que esté una vivienda no podrá ser considerada infravivienda si la persona que la habita tiene recursos económicos suficientes o por encima de los marcados en la norma. Sin embargo no podemos disponer de la información sobre los ingresos por estar protegida por el secreto tributario, lo que significa que este filtro no podrá aplicarse previamente.

Se han identificado ámbitos de infravivienda en 5 de los 11 Distritos de la ciudad de Sevilla, que son Cerro Amate, Sur, Norte, Este y Bellavista-La Palmera, y que suman en total un número de viviendas principales de 6.733.

Se han identificado zonas urbanas, caracterizadas por la concentración de infraviviendas, habiéndose estimado el número de inmuebles que se encuentran en esa situación, aplicando los criterios que han sido descritos.

Para el desarrollo de una política decidida a la eliminación paulatina de estos núcleos será necesario un estudio específico de cada ámbito, donde se lleve a cabo una identificación pormenorizada de los inmuebles incluyendo el estado de las edificaciones y las condiciones de la población residente en las mismas.

1.13. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA VACÍA

La ciudad de Sevilla cuenta todavía con un importante parque de viviendas en desuso o infrutilizado aunque la tendencia de los últimos años apunta a una disminución paulatina de las viviendas desocupadas.

Si la existencia masiva de viviendas vacías supone un problema para la ciudad, como prácticamente nadie discute en la actualidad, podemos decir que la ciudad de Sevilla tiene ese problema, al acumular aún un gran número de viviendas sin uso por encima de los porcentajes razonables que constituyen la tasa de fricción o número de viviendas vacías necesarias para que el mercado inmobiliario pueda funcionar de forma razonable.

Aunque a continuación hay que añadir que la tendencia actual es a la baja, es decir que cada vez hay menos viviendas vacías. Por otro lado, y dado el número de crecimiento de hogares previstos, unido a que se siguen construyendo viviendas, es más que probable que este número de viviendas vacías se estabilice y vaya disminuyendo muy lentamente en los próximos años. Por lo que sería interesante realizar una evaluación o revisión intermedia de este indicador en el desarrollo del PMVS.

La existencia de viviendas vacías, aunque se califique de situación anómala o de problema, debe reorientarse en términos de oportunidad de cara a conseguir el derecho a una vivienda digna y adecuada. Existe una necesidad de vivienda y hay a priori viviendas disponibles para satisfacer esa necesidad. Por tanto desde el punto de vista de las medidas o política en materia de vivienda, habrá que promover o incentivar que parte de dichas viviendas dejen de estar vacías y se pongan en uso. Para ello el elenco de actuaciones posibles es amplio y variado.

Dada la necesidad existente en la ciudad de Sevilla, según la previsión de creación de nuevos hogares, así como el número de demandantes de vivienda protegida, deberá orientarse la política de puesta en uso de viviendas vacías en primer lugar a incentivar su movilización hacia el mercado del alquiler en general. Una mayor oferta de viviendas en alquiler redundará en beneficio de la población demandante al disponer de una mayor amplitud de inmuebles a elegir con mayor diversidad de localización, tamaño, número de habitaciones, precio etc. Por otro lado una mayor oferta de vivienda en el mercado contribuirá a bajar los precios del alquiler

facilitando el acceso a las mismas.

Por otro lado y dada la situación económica del demandante de vivienda protegida y partiendo de que este grupo de demandantes debe ser objeto también de medidas y actuaciones en materia de vivienda más allá de la promoción de viviendas protegidas, deberán fomentarse aquellas actuaciones mediante las cuales la administración intervenga de alguna forma en la configuración del precio de estas viviendas vacías que se puedan poner en el mercado para el acceso de estos colectivos con menos ingresos.

Pero no podemos pasar por alto que se tratarán de medidas o actuaciones que irán en la línea de posibilitar un cambio de parecer en las personas que actualmente son propietarias de esas viviendas, sin que a ciencia cierta se pueda garantizar que se consigan esos efectos, al menos respecto de las viviendas vacías que sean titularidad personas físicas. Si hacemos depender la disponibilidad de viviendas de la movilización del parque residencial privado corremos el riesgo de fracasar si esta movilización no se produce. Por tanto deberá corregirse esta situación, en primer lugar con otro tipo de medidas cuyo resultado dependa exclusivamente del gobierno local, y en segundo lugar revisando la evolución del parque residencial desocupado de forma periódica.

En el Distrito Casco Antiguo se observa una disminución importante de las viviendas vacías a costa del fenómeno del turismo. Es decir, entendemos que gran parte de las viviendas vacías existentes en el Distrito se han ido poniendo en uso y destinándose a VFT o apartamentos turísticos. Consideramos que el destino de la vivienda vacía a una finalidad turística presupone un elemento de sostenibilidad en el desarrollo de esta importante actividad económica, sin entrar a valorar la existencia de ámbitos en los que puede existir una saturación de la misma. Es decir, que es preferible que este tipo de actividad se implante en inmuebles que actualmente se encuentran vacíos, que en otros que ahora están ocupados, ya que la población se sigue manteniendo y muchos de ellos se rehabilitarán por esta causa. Aunque como hemos dicho, y puede observarse en el documento del PMVS, en Casco Antiguo el porcentaje de viviendas que actualmente se destinan a este uso turístico supone el 21% del total de viviendas existentes del Distrito, un número excesivo y que requerirá de las medidas oportunas que escapan del ámbito de actuación de este plan en sentido estricto.

Los Distritos Macarena, Norte, San Pablo-Santa Justa y Este tienen todos unos

porcentajes de 5% o menos de viviendas deshabitadas, estando este porcentaje dentro de cierta normalidad para que pueda funcionar el mercado. No deja de ser significativo el hecho del Distrito Este, ya que siendo el que más número de viviendas tiene en términos absolutos y el que cuenta con las viviendas menos antiguas, sea por el contrario uno de los que tengan menor porcentaje de viviendas vacías, ya que se trata de uno de los Distritos donde más se ha construido en los últimos años en la ciudad de Sevilla.

El Distrito que más viviendas vacías tiene es Casco Antiguo, con un 11%, habiéndose reducido además este número en los últimos años debido a que algunas de las viviendas vacías existentes se usan ahora como VFT como ya se ha apuntado. Se trata del Distrito con el parque edificatorio más antiguo y donde los precios son más altos, siendo los barrios con mayor porcentaje Alfalfa (18%) y Santa Cruz (16%).

El segundo Distrito con mayor porcentaje es Nervión con el 9% siendo precisamente el Distrito con los precios más altos después de Casco Antiguo, y uno de los que no presenta ninguna área de vulnerabilidad urbana.

Después están Cerro Amate, Triana y Bellavista-La Palmera con el 8%, Sur con el 7% y los Remedios con el 6%.

El caso de Cerro Amate también es significativo ya que se trata de uno de los Distritos con mayor índice de vulnerabilidad urbana y con bastantes carencias en el parque edificatorio, lo que hace concluir que parte importante de las viviendas que están vacías no están en buenas condiciones.

Por tanto podemos comprobar que el fenómeno de la vivienda vacía se manifiesta con intensidad diferente en función de cada Distrito siendo una patología en algunos y en otros sin embargo responden a parámetros de normalidad. De igual manera en los Distritos donde más se acusa la problemática, ésta tiene causas y responde a fenómenos o circunstancias diferentes, por lo que cada programa que tenga como objeto o responda a alguna estrategia relacionada con la vivienda vacía deberá particularizarse, matizarse o corregirse teniendo en cuenta las diferentes características de cada uno de estos territorios.

1.14. EL PROBLEMA DEL TURISMO Y LA VIVIENDA

El turismo puede afectar a la disponibilidad de vivienda en determinados ámbitos de la ciudad así como inducir al aumento de los precios de forma desproporcionada y al despoblamiento de los barrios donde se produzca este fenómeno de forma intensiva.

Según el diagnóstico realizado en el PMVS el Distrito Casco Antiguo presenta una presión turística residencial, definida como el porcentaje de viviendas destinadas al turismo respecto al total de viviendas del ámbito, muy por encima de la media de los demás Distritos, y de lo que podría entenderse como razonable, sobre todo si tenemos en cuenta que se trata de un uso turístico que no se encuentra planificado sino que es el propio mercado el que decide cuantas viviendas y dónde ubican para destinarse a este fin. No es cometido del plan de vivienda la regulación de este fenómeno, aunque si poner de manifiesto las disfuncionalidades que el mismo produzca en el mercado de la vivienda y como pueda afectar a la oferta o condicione el acceso o la disponibilidad y sus precios para la demanda.

En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el uso residencial o de vivienda se puede compatibilizar con otros (comercial, turístico) conviviendo de forma pacífica cuando estos usos 'compatibles' son exiguos o poco representativos. No olvidemos que las viviendas están pensadas para usarse como tal, no es un estándar de uso polivalente que podrá modificarse al antojo del propietario. Las viviendas están planificadas, previstas en función de las necesidades y disponibilidad de suelos y todos los servicios, infraestructuras y equipamientos están calculados sobre la base del número de viviendas y en consecuencia de la población que alberguen esas viviendas. Si cambiamos las reglas del juego, si cambiamos los usos de vivienda de forma masiva por otros usos diferentes podemos estar afectando al funcionamiento del ecosistema urbano de manera negativa.

En segundo lugar, si los cambios de uso se realizan de forma ordenada o planificada esta situación se llevará a cabo dentro de un orden y manteniendo criterios que permitan el control de la situación, aunque lamentablemente nos encontramos en el caso contrario. Cualquier inmueble de tipo residencial que cumpla unos requisitos mínimos, es decir la gran mayoría, puede destinarse a VFT dependiente exclusivamente de la voluntad de su titular que sólo tiene que comunicar a la administración autonómica tal circunstancia adjuntado una documentación mínima y

puediendo en consecuencia llevar a cabo esa actividad con carácter inmediato.

Por tanto lo relevante no es sólo cuántas viviendas destinadas al turístico hay a día de hoy en la ciudad de Sevilla sino cuantas habrá en los próximos años. Es imposible conocer cómo evolucionará ni hasta donde llegará el fenómeno porque no existe ningún tope o limitación o determinación de la cantidad de este uso que se pueda implantar referido a ningún ámbito territorial. Llevando este planteamiento al absurdo sería posible que un barrio entero todas las viviendas se destinaran a uso turístico sin que la administración tenga capacidad para intervenir en esta situación, al menos con el marco normativo y reglamentario actual.

Por ello se hace necesario monitorizar el fenómeno a fin de que se pueda evaluar su evolución y el alcance del mismo en la ciudad, tanto en los barrios donde se produce con más intensidad como aquellos otros en donde se empiezan a implantar de forma incipiente. Se hace necesario analizar el alcance que este fenómeno, el de la VFT, pueda tener sobre la cuestión residencial en los barrios donde se manifiesta con mayor virulencia, analizando la evolución de los precios del alquiler, los movimientos de población, el tipo de inmuebles sobre el que se está implantando, la demanda de servicios urbanos, etc. Con este diagnóstico pormenorizado podrán enfocarse las políticas públicas de vivienda de una u otra forma en función de la incidencia del mencionado fenómeno.

Hemos visto que el Distrito Casco Antiguo acapara el 65% de las VFT de la ciudad de Sevilla, siendo el siguiente Distrito que le sigue pero con un porcentaje muy inferior el Distrito Triana con el 10,6% y después Nervión con el 5,3%. Además, si analizamos los barrios de los otros Distritos que lindan con el límite o borde del Distrito Casco Antiguo, comprobamos que son los barrios con más VFT de dichos Distritos. Por tanto podemos concluir que el fenómeno de la VFT se produce en el centro de la ciudad disminuyendo su intensidad a medida que nos vamos alejando del mismo hacia otros barrios y zonas de la ciudad periféricas a éste. Eso debe hacernos pensar, en relación con lo expuesto también más arriba, que es probable que esos barrios de otros Distritos colindantes puedan empezar a sufrir esa presión turística cuando se saturan los barrios de Casco Antiguo. Cuándo llegaremos (si se llega), a la saturación de los barrios del Distrito Casco Antiguo tampoco podemos determinarlo. Es por ello por lo que insistimos en la necesidad de hacer un seguimiento de la evolución de la situación de las VFT para poder seguir, entre otros aspectos, el desarrollo del fenómeno y comprobar el nivel de crecimiento o de estacionamiento.

1.15. ACCESIBILIDAD

Para interpretar de forma correcta los datos analizados de accesibilidad, hay que tener en cuenta que se considera que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas o estancias de uso, sin ayuda de otra persona.

Esta definición parte de la accesibilidad desde la calle pero ya en la puerta del inmueble al que se pretende acceder, es decir que la accesibilidad desde cualquier otro lugar de la calle hasta la puerta del edificio, no ha sido objeto de análisis en el diagnóstico de la accesibilidad de los edificios. Por tanto no considera o tiene en cuenta si para llegar hasta la puerta del edificio existen desniveles u obstáculos insalvables para alguien con la limitación de la movilidad referida que haga imposible acceder al mismo desde el espacio público del entorno del edificio. Estos supuestos, deberán ser objeto de análisis en el instrumento correspondiente que analice la accesibilidad en el espacio público, siendo el Plan de Movilidad Urbana Sostenible por tanto el que deba abundar en estos aspectos.

Aclarado este aspecto inicialmente, también debemos aclarar el que tiene que ver con la existencia o no de ascensores en los edificios y su relación con la accesibilidad para la mejor interpretación de la información sobre la misma. Por tanto y dada la definición anterior, cualquier edificio de más de una planta que no tenga ascensor se considerará que es un edificio no accesible. Basta que tenga una planta y no tenga ascensor porque esta circunstancia es condición suficiente para que una persona en silla de ruedas no pueda acceder sin ayuda a la mencionada planta.

Pero además debe tenerse en cuenta también que no por el sólo hecho de contar con ascensor un edificio es accesible, ya que desde la calle hasta la puerta del mencionado ascensor pueden existir obstáculos que imposibiliten acceder hasta el mismo.

Por ello, todos aquellos edificios con más de una planta que no cuenten con ascensor serán no accesibles, pero no todos los edificios que cuenten con ascensor pueden considerarse accesible.

Dicho lo cual estamos en condiciones de interpretar los datos según los cuales del

total de viviendas existentes en la ciudad de Sevilla, más de la mitad, el 55 % se consideran no accesibles.

La magnitud de este dato, como hemos dicho debe interpretarse partiendo de la base de que todas las viviendas con más de una planta sin ascensor se encuentran incluidas en ese grupo.

Interesa por tanto saber, al menos, aquellas que no sólo no son accesibles sin ayuda para una persona en silla de ruedas, sino aquellas que presentan mayores dificultades de acceso en general, y que hemos resumido en aquellos edificios de viviendas de cuatro plantas o más, entendiendo que son las que presentan mayores niveles de no accesibilidad.

Del total de viviendas no accesibles el 35 % de las mismas se corresponden con viviendas en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor, lo que respecto al total de las viviendas suponen el 23%. En términos absolutos estamos hablando de 61.256 viviendas en edificios con cuatro plantas o más sin ascensor.

A nivel territorial podemos observar que algunos Distritos con un alto porcentaje de viviendas no accesibles tienen sin embargo un porcentaje mucho más bajo de viviendas en edificios de cuatro plantas sin ascensor, como Casco Antiguo, sin embargo otro mantienen el alto porcentaje de viviendas no accesibles con el alto de no ascensor en cuatro plantas o más, como Cerro Amate y Macarena.

El número de viviendas existentes en edificios de 4 plantas o más sin ascensor asciende a la suma de 61.256 viviendas. Para estimar el número de actuaciones de instalación de ascensores, hipotéticamente, necesarias en la ciudad de Sevilla hemos partido de la altura media de los edificios considerando esta de ocho plantas y de cuatro viviendas por planta, con esa hipótesis de trabajo obtenemos como resultado una estimación de 1.900 actuaciones necesarias de instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas o más.

Especial atención se deberá prestar en los supuestos en los que junto a la falta de accesibilidad coexistan situaciones de vulnerabilidad, todo ello de cara a priorizar las ayudas que sean necesarias implementar por parte de las administraciones correspondientes, así como en las viviendas del parque público de viviendas existentes en la ciudad de Sevilla.

1.16. LA OFERTA DE VIVIENDA EN SEVILLA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO

La oferta teórica de viviendas en la ciudad de Sevilla deriva de la suma de todas aquellas viviendas que actualmente se encuentran construidas y no están en uso, bien por encontrarse vacías bien porque se encuentran en proceso de comercialización, así como todas aquellas que puedan generarse durante el periodo de vigencia del PMVS que es de cinco años.

Ya hemos tenido ocasión de analizar en apartados anteriores el parque existente, así como el número de viviendas principales, secundarias y vacías. Por tanto se trata ahora de determinar a nivel de conclusiones sobre la disponibilidad de inmuebles de nueva construcción según las determinaciones y previsiones del planeamiento urbanístico, así como la clasificación de las mismas según se trate de viviendas libres o de viviendas protegidas.

Para ello se han analizado las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico que o bien se encuentra en ejecución o bien pendiente de ejecutar, para extrapolar de forma hipotéticas aquellas que pudieran estar disponibles durante el periodo de vigencia del Plan.

La conclusión a nivel cuantitativo es la existencia 67.697 viviendas nuevas previstas en el planeamiento urbanístico es distintos estados de tramitación, de las cuales 38.680 son viviendas libres y 29.017 son viviendas protegidas, según se desprende del informe de la comisión de seguimiento del PGOU. No obstante de todas esas viviendas 51.846 se estiman que no tendrán disponibilidad dentro del periodo del plan dado el estado de tramitación urbanística en el que se encuentran.

De las restantes, a corto plazo, es decir a partir del primer año de vigencia del plan se estiman que podrían estar disponibles alrededor de 6.193 viviendas (5.910 libres y 283 protegidas), por tratarse de viviendas que se encuentran actualmente en ejecución por encima del 50%.

A medio y largo plazo, quizás dentro del plan, pero en los años finales se generarían unas 9.658 viviendas más, de las cuales 5.302 serían libres y 4.356 protegidas.

En todo caso deberá tenerse en cuenta que el número final de viviendas protegidas para cada ámbito residencial quedará determinado por la aplicación de las reglas establecidas en el artículo 5.2.6 de las normas urbanísticas generales del PGOU para

el cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

Entendemos por tanto que la oferta existente con el crecimiento del parque inmobiliario previsto es más que suficiente para dar respuestas a las necesidades de vivienda al menos en el aspecto cuantitativo. Otra cuestión será si los precios de la oferta son asequibles para la demanda que se corresponde con la necesidad de vivienda en Sevilla. Hemos visto anteriormente como crecerán los hogares en los últimos años a ritmo de unos 1.000 por año a la vez que existe una demanda inscrita en el RMDVP de más de 11.500 personas, (12.000 si incluimos el porcentaje de vivienda protegida de la demanda potencia demográfica) así como los niveles de ingresos de esos hogares demandantes de vivienda. Parece claro que esa demanda de vivienda protegida difícilmente podrá satisfacerse con las viviendas a las que nos estamos refiriendo, por lo que el programa de actuación del PMVS deberá arbitrar que mecanismos o actuaciones deberán implementarse para dar soluciones de carácter habitacional a esa parte importante de la demanda.

Otra cuestión son las viviendas previstas en el área metropolitana en el marco de las actuaciones incluidas como áreas de oportunidad residencial, que ascenden a 49.050 cuando se aprobó en junio de 2009 el POTAU. Dichas actuaciones no han sido desarrolladas en su totalidad existiendo actualmente suelos en muy distintos estados de ejecución y tramitación urbanística que en caso de que se ejecuten las viviendas, tendrán como uno de sus posibles efectos el del atraer a parte de la población de la ciudad de Sevilla.

Por último señalar, como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, que existe una previsión de vivienda protegida en el planeamiento (29.017 viviendas) muy superior a la demanda de vivienda protegida (12.000 hogares).

1.17. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

La oferta de vivienda no sólo deriva de la construcción de nuevos inmuebles vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos, sino de la colmatación de la ciudad mediante la edificación de los solares vacantes así como la puesta en uso de los inmuebles que necesitan de obras de rehabilitación para ello.

Estos inmuebles que podrán formar parte de la oferta residencial disponible en la medida en que se vayan edificando o rehabilitando no se encuentran recogidos en ninguna fuente de información como tal, siendo necesario un estudio particularizado para determinar el alcance de los que se encontrarían en esta situación.

Si disponemos de los inmuebles que se encuentran en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, que serán una parte del total de los mismos, pero que no abarcan el universo completo de los que se encuentran en esa situación. Los datos que obran en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas ponen de manifiesto la existencia de 277 inmuebles inscritos. Los Distritos en los que más inmuebles de estas características hay, son Casco Antiguo con 45, en su mayoría edificios y Sevilla Este con 67, siendo en este caso todos solares.

Todos estos inmuebles forman parte de la oferta teórica de viviendas, máxime cuando la iniciativa para la puesta en el mercado de los mismos corresponde al propio Ayuntamiento.

Además de ello contamos con la información del Censo de Población y Vivienda de 2011, que clasifica los edificios en los siguientes estados: ruinoso, malo, deficiente y bueno. Para dicho Censo se consideran edificios en estado ruinoso aquellos que se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina. Hay que tener en cuenta que solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo. Por tanto si los edificios se encontraban desocupados no han podido incluirse en esta categoría.

Según dicho Censo existen en la Ciudad de Sevilla 26.683 edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, de los cuales 1.682 están en estado ruinoso.

Los Distritos que más inmuebles acumulan en este estado son Macarena (364), Casco Antiguo (344) y Cerro Amate. Otros Distritos, sin embargo, como Los Remedios o

Nervión no tienen ningún inmueble en estas condiciones.

Para determinar las condiciones y circunstancias particulares de cada uno de estos edificios en aquellos ámbitos donde se manifiesta con más intensidad, se hace necesario un estudio pormenorizado en aquellos en los que se acusa esta situación.

1.18. TITULARIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA EN SEVILLA

Si clasificamos las viviendas en función de la naturaleza de las personas que son titulares de las mismas comprobamos que el 92% de las viviendas familiares existentes en la ciudad pertenecen a personas físicas y el 8% a personas jurídicas.

De las pertenecientes a personas jurídicas el 70% son titularidad de personas jurídicas privadas y el 30% de personas jurídicas públicas.

Las viviendas de personas jurídicas públicas suponen un 2,5 % del total de viviendas familiares existentes en la ciudad, de las cuales el 1,15% son de titularidad de la administración local.

En cuanto a la distribución territorial, el Distrito con más viviendas titularidad de personas jurídicas es Casco Antiguo, aunque la mayor parte de ellas son de titularidad privada. Distrito Sur es el que más viviendas tiene de personas jurídicas públicas siendo la mayor parte de ellas de la administración autonómica, mientras que el Distrito con más viviendas de titularidad de la administración local es Norte.

Si atendemos al número de viviendas en alquiler según los datos del Censo de población y vivienda de 2011, y consideramos que todas las viviendas de titularidad de administraciones públicas están destinadas al alquiler, concluimos que las viviendas públicas suponen algo más del 16% del total de las viviendas en alquiler de la ciudad de Sevilla, alcanzado altos porcentajes en algunas Distritos, como Sur, donde las viviendas públicas suponen algo más de un 40 % del parque en alquiler existente en dicho Distrito.

Por tanto las viviendas de titularidad pública juegan un significativo papel en el mercado del alquiler de la ciudad, aunque como hemos visto este supone un porcentaje muy por debajo de la media nacional y europea.

Otra clasificación que resulta de gran interés es la que distingue las viviendas libres de las protegidas, pudiendo haber sido estas últimas de promoción pública o promoción privada. Esta distinción tiene su importancia toda vez que las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el carácter o su vinculación con la función social que las mismas tienen que cumplir, y estando sometidas a una serie de normas cuyo cumplimiento deben verificar las administraciones públicas competentes. Pero a fecha de hoy no es posible

cuantificar ni territorializar estas viviendas en la ciudad de Sevilla, aunque sería de gran importancia contar con un diagnóstico de estas características, que permitiera no sólo conocer el estado de la situación sino la puesta en marcha de planes de inspección o de verificación del cumplimiento de la normativa de aplicación a dichas viviendas.

2. ANÁLISIS DAFO

Para ello vamos a realizar, en primer lugar un análisis DAFO como conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas)

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

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

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

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



EMVISESA

NO SO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
V. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

2.1. AMENAZAS

- [A.1] Imprevisibles tensiones residenciales derivadas de la pertenencia al área metropolitana de Sevilla y del papel estratégico que juega la ciudad en dicho territorio
- [A.2] El fenómeno de la vivienda con fines turísticos que pueden afectar a la población residente, limita la oferta y aumenta los precios en ámbitos determinados
- [A.3] El incremento de los precios del alquiler en los últimos años dificulta a la población con menos recursos acceder a una vivienda en este régimen
- [A.4] La desaparición de las ayudas y de la financiación para llevar a cabo nuevas promociones de vivienda protegida obstaculiza la puesta en marcha de las mismas y la participación de la iniciativa privada
- [A.5] Las desigualdades sociales existentes: vulnerabilidad urbana residencial e infravivienda que requieren de estrategias coordinadas en materias diferentes así como la movilización de una cantidad importante de recursos

2.2. DEBILIDADES

- [D.1] Los altos precios de la vivienda en la ciudad de Sevilla en general suponen una brecha importante entre la oferta y la demanda y condicionan la generación de vivienda a precio asequible
- [D.2] Los bajos niveles de renta de los hogares contenidos en el RPMDVP conforma una demanda insolvente que excluye a los hogares inscritos del acceso a la vivienda, incluso protegida, y requerirá de otro tipo de estrategias para ofrecer alternativas residenciales a dicha población.
- [D.3] El alto número de personas sin hogar en la ciudad de Sevilla requiere de intervenciones específicas en este ámbito coordinadas entre diferentes áreas municipales con alto grado de especialización.
- [D.4] En cuanto a la distribución del régimen de tenencia actual, el poco peso de la vivienda en alquiler en relación al de la propiedad supone una dificultad de peso para desarrollar políticas más basadas en el alquiler u otras formas de cesión afines y la movilización de viviendas hacia esta forma de uso
- [D.5] Necesidad de una fuerte inversión pública que pueda dar respuesta a las distintas necesidades de actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en un contexto de contención del gasto público generalizado

2.3. FORTALEZAS

- [F.1] Compacidad: un solo núcleo de población ajeno a las tensiones urbanísticas propias del suelo no urbanizable
- [F.2] La existencia de una empresa pública municipal, con recursos, estructura y experiencia en el desarrollo de políticas de vivienda es imprescindible para la programación y el desarrollo de las políticas de vivienda necesarias
- [F.3] La cantidad de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para satisfacer las necesidades de la demanda
- [F.4] El peso del parque público en alquiler existente respecto al total de viviendas en alquiler, aun estando por debajo de los estándares europeos, tiene una importancia significativa y es un valor a incentivar
- [F.5] El incremento de transacciones de compraventa de vivienda usada pone de manifiesto un creciente dinamismo del mercado inmobiliario

2.4. OPORTUNIDADES

- [O.1] Existencia de un acuerdo plenario unánime en materia de vivienda con consensos sobre las líneas y medidas de política de vivienda que puede facilitar la aprobación y desarrollo de los programas del PMVS
- [O.2] El amplio Patrimonio municipal de suelo disponible para llevar a cabo actuaciones en materia de vivienda puede ayudar a conseguir los objetivos marcados por el Plan
- [O.3] La disponibilidad técnica de un parque de viviendas vacías que pueden ser movilizadas hacia su uso
- [O.4] La financiación de la EDUSI del TM Sevilla puede llevar a cabo una intervención histórica que dé solución al asentamiento chabolista de El Vacie
- [O.5] Las líneas de ayudas en el PVRA para actuaciones en materia de infravivienda pueden permitir atajar esta patología