DOCUMENTO:

ESTUDIO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA S.A. (EMVISESA)

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:

ABRIL DE 2021

Dirección de los trabajos

Felipe Castro Bermúdez-Coronel, Director-Gerente de **EMVISESA**

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sevilla:

Área de Servicios Sociales

Servicio de Estadística

Gerencia de Urbanismo

Otros Servicios Técnicos Municipales

Otros organismos o administraciones:

Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad

Servicio de Empresas y Actividades Turísticas. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

Sevilla, abril de 2021

I. TABLA DE CONTENIDOS

I. TABLA DE CONTENIDOS 3

II. INTRODUCCIÓN 4

1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO 5

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 5

1.2 EL CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL MANTENIMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEVILLA (EMVI/2020/0031/01) 6

2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS 7

2.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA 7

2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA 9

III. ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SEVILLA 12

3 SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA 13

3.1 EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE 13

3.2 ESTIMACIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL ACTUAL EN ESPAÑA Y POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS 16

3.3 EL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL ACTUAL EN LA CIUDAD DE SEVILLA 18

4 TASA DE ESFUERZO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 20

4.1 PRECIO Y ESFUERZO DE ACCESO AL ALQUILER 21

4.2 PRECIO Y ESFUERZO DE ACCESO A LA COMPRA 23

IV. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS 25

5 MAPA DE ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER 26

6 MAPA DE ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN COMPRA 27

V. CONCLUSIONES SOBRE EL ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 28

II. INTRODUCCIÓN

1 ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 se redacta en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 24 de noviembre de 2015 en el que se aprobó iniciar el trámite de formulación de dicho Plan, y designar a EMVISESA para asumir su elaboración y desarrollo.

Dicho Plan fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 27 de julio de 2018, tomando conocimiento el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en sesión de la misma fecha, y posteriormente estuvo expuesto al público para la presentación de alegaciones y observaciones tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 18 de agosto de 2018.

Finalizado el mencionado plazo de información pública, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018 aprobó la resolución de las alegaciones y sugerencias presentadas y aprobó definitivamente el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023, tomando conocimiento el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla, se redacta bajo la vigencia de la actual Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (artículo 13) y del derogado Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. (artículos 7), habiendo sido derogado el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir un día después de su publicación

El artículo 6.3 del Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

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

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

En el caso del Ayuntamiento de Sevilla, como hemos visto, ya cuenta con Plan aprobado por lo que procederá la adaptación puntual del Plan a las determinaciones del referido Plan Autonómico, hasta que llegue el momento de su revisión.

1.2 EL CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL MANTENIMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEVILLA (EMVI/2020/0031/01)

Tras la correspondiente licitación, en fecha 16 de octubre de 2020, EMVISESA formaliza el contrato de asistencia técnica para el mantenimiento, actualización y desarrollo de los contenidos del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Municipio de Sevilla (EMVI/2020/0031/01).

En dicho contrato se incluyen hasta un total de diez prestaciones que deberán ser materializadas por el contratista y que son las siguientes:

1. Mantenimiento, actualización y desarrollo del PMVS
2. Diagnóstico socio-habitacional del parque público de vivienda de Sevilla
3. Elaboración de un mapa de vulnerabilidad por zonas de Sevilla como consecuencia del COVID 19
4. Elaboración y mantenimiento de un censo de viviendas turísticas en el municipio de Sevilla
5. Elaboración y mantenimiento de un censo de viviendas vacías en el municipio de Sevilla
6. Elaboración y mantenimiento de un mapa de licencias de obras de viviendas, diferenciando las viviendas protegidas de las viviendas libres
7. Determinación de la tasa de esfuerzo familiar para comprar o alquilar una vivienda en Sevilla
8. Integración de contenidos generados en la IDE municipal
9. Colaboración con proyecto de machine-learning
10. Informes necesarios para su seguimiento y evaluación

La ejecución de estos trabajos ha sido objeto de una programación por parte de EMVISESA, debiendo considerarse como una actualización de los epígrafes correspondientes al diagnóstico del vigente Plan Municipal de Vivienda.

2 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

Para la ejecución de las labores de mantenimiento, actualización y desarrollo de los contenidos del PMVS de Sevilla es necesaria la utilización de distintas fuentes de información, que nos permitirán conocer los datos de partida necesarios. Esta información es generada y/o mantenida por las diferentes áreas municipales del Ayuntamiento y por tanto son dichas áreas las que facilitan los datos o explotaciones expresamente realizadas a EMVISESA a través de protocolos de colaboración o cesión de la información.

Sin embargo, hay otras fuentes de información que obran en poder de organismos o registros públicos que son ajenos al Ayuntamiento, y con los cuales se han establecido los oportunos cauces de comunicación a fin de disponer de los datos.

Siempre que ha sido posibles se ha obtenido información de carácter administrativo que o bien se encuentra en registros públicos o bien presentan la mejor fidelidad a los mismos y han sido tratadas para su mejor solapamiento e incorporación como fuente propia.

En cualquier caso y dado que nos encontramos ante un documento de mantenimiento, el plazo de ejecución servirá para perfilar y mejorar los datos y fuentes de información de forma continuada que bien presenten margen de mejora o bien no hayan sido aún facilitados por los titulares de la información.

2.1 DATOS DE EXPLOTACIÓN PROPIA

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

ÁMBITO LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	ÁREA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	EMVISESA	PMVS 2018-2023	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	GERENCIA DE URBANISMO	INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES IDE.SEVILLA: DELIMITACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS DEL REGLAMENTO DE LAS JUNTAS MUNICIPALES DE DISTRITO
	ÁREA DE BIENESTAR SOCIAL Y EMPLEO	SECCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS MARCO DEL SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES			PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE E ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER RESIDENCIAL			
					PROMOCIONES EN ALQUILER / VENTA			
					OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA			

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO LOCAL/DE EXPLOTACIÓN PROPIA A IMPLEMENTAR EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA EL MANTENIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SEVILLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

2.2 DATOS DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

En esta fase de análisis será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.

Como en el caso de las fuentes de información propias, se adjuntan a continuación en un cuadro resumen los principales servicios y áreas supramunicipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, que a los efectos del análisis que nos ocupa son contrastadas para valorar su incorporación a modo de fuente de información disponible y de utilidad.

ÁMBITO AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA I								
POBLACIÓN			**VIVIENDA**			**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL**		
CONSEJERÍA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES	INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, IECA	BD LONGITUDINAL DE POBLACIÓN GEORREFERENCIADA DE ANDALUCÍA	CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, AVRA	EXPLOTACIÓN BASE DE DATOS DE SISTEMA DE GESTIÓN FIANZAS DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL	CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA	PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030
		REGISTRO DE POBLACIÓN						
		PROYECCIÓN DE HOGARES				CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE	REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (RTA)	REGISTROS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS: APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA I A IMPLEMENTAR EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA EL MANTENIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SEVILLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

ÁMBITO ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA II								
POBLACIÓN			VIVIENDA			PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL		
MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE	PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	MINISTERIO DE HACIENDA	GERENCIA REGIONAL DE ANDALUCÍA, DG CATASTRO	FICHERO CAT DGC / CATASTRO INSPIRE	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (RD 106/2018)	
					BASE CARTOGRÁFICA DEL CATASTRO INMOBILIARIO			
		CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS	MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	INE	CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS: SECCIONADO CENSAL Y MICRODATOS ASOCIADOS			
		ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS DE HOGARES			CENSO DE EDIFICIOS			
MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN ESPAÑA	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ATLAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA	ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES
					ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA			
				ÍNDICE ALQUILER DE VIVIENDA				

PROPUESTA RESUMEN DE FUENTES DE INFORMACIÓN DE ÁMBITO ESTATAL/DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA II A IMPLEMENTAR EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA EL MANTENIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SEVILLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

III. ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SEVILLA

3 SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA

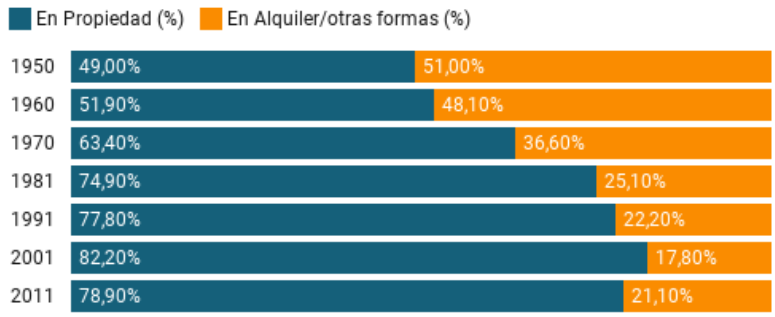
3.1 EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE

A efectos estadísticos podemos distinguir las siguientes modalidades de tenencia de forma sintética:

- Propiedad: Incluye las viviendas en régimen de propiedad, con y sin préstamo o hipoteca, así como las que proceden de una herencia
- Alquiler: Incluye las viviendas en alquiler de mercado libre, protección social y renta antigua, así como las cedidas de forma gratuita o semigratuita, u otras formas similares de cesión de uso

Y es por ello que a efectos de cualificación del parque de viviendas respecto a estos atributos será necesario acudir a operaciones estadísticas que dispongan de esa información.

El Censo de Población y Vivienda recoge cómo en el conjunto de España en la década de los 50 el régimen de tenencia de las viviendas en que se alojaban los hogares era equiparable en número para la tenencia en propiedad y la tenencia en alquiler u otras formas.



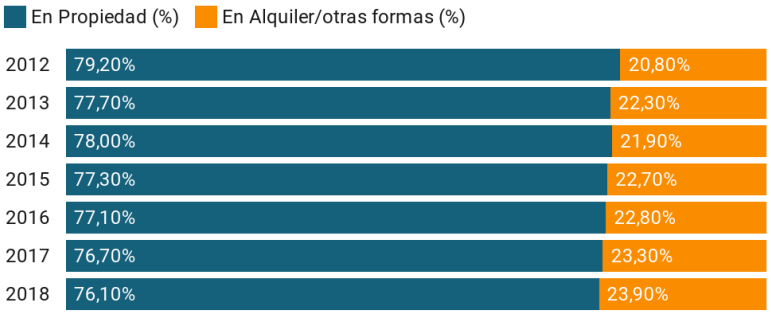
EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 1950-2011 (%); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011

Sin embargo, la tendencia durante el resto del siglo XX llevó al régimen de

propiedad de las viviendas a tomar un lugar de creciente preponderancia que alcanzó su máximo a principios del actual siglo XXI. Esta situación lleva al alquiler a representar, según el INE, incluso menos de un 18% en 2001 del total de hogares en España.

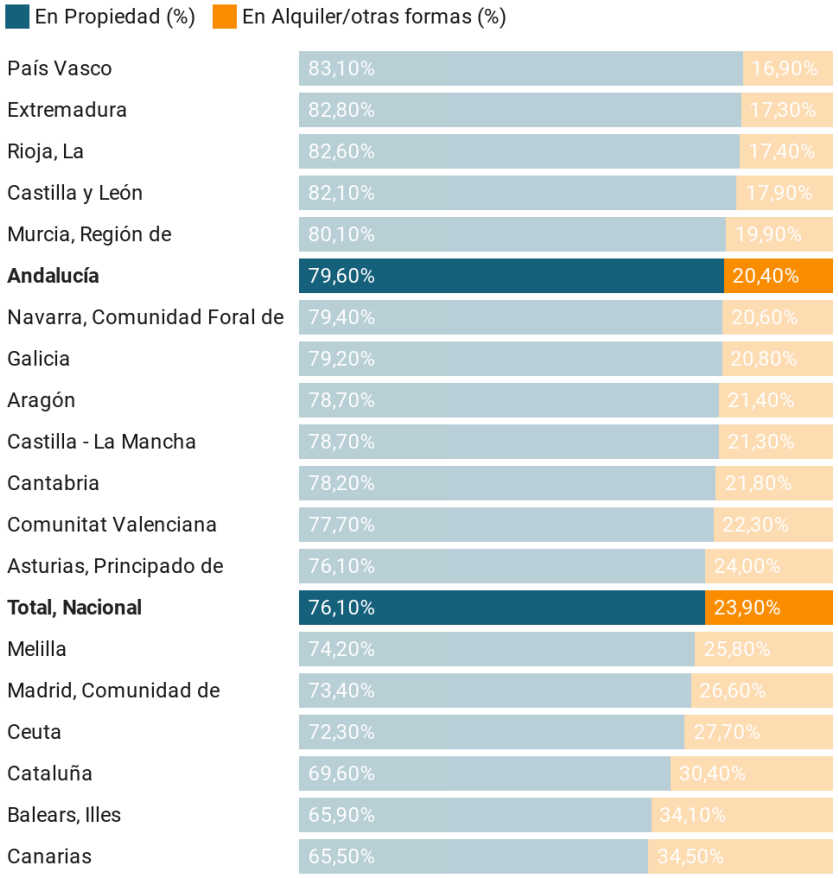
La tendencia no se invierte hasta 2011, cuando el Censo de Población y Vivienda de este año arroja una cierta recuperación de las cifras del alquiler u otras formas de tenencia distintas a la de la propiedad, que llegan a alcanzar más del 21% de los hogares españoles.

Desde 2011 y hasta 2017 podemos observar la proporción entre el régimen de propiedad y el de alquiler u otras formas de tenencia asimilables en la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. La propiedad sigue perdiendo peso lentamente frente al alquiler.

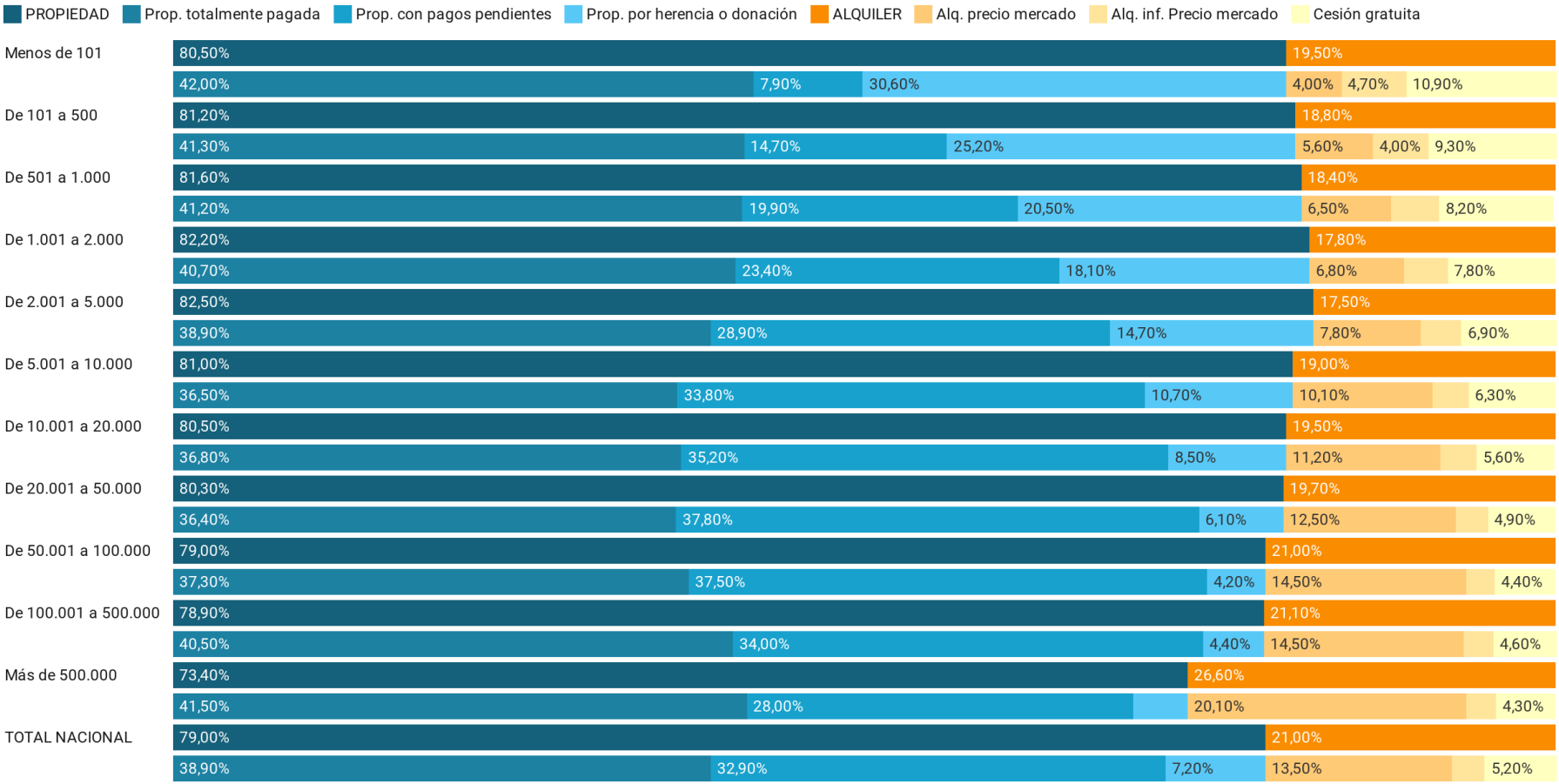


EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA 2012 - 2018 (%); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018;

La distribución de esta evolución entre las distintas comunidades autónomas resulta en 2018 como se presenta en la tabla y gráfico anteriores. Sin embargo, resulta más ilustrativo para reconocer la distribución del régimen de tenencia del alquiler dentro del territorio nacional la localización geográfica según el tamaño de los municipios, revelándose así este acceso a la vivienda como un fenómeno eminentemente urbano, ya que aumenta la proporción del mismo con el incremento del tamaño de la población del municipio.



DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES SEGÚN PORCENTAJE CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018



DISTRIBUCIÓN, SEGÚN TAMAÑO DEL MUNICIPIO, DEL PORCENTAJE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LOS HOGARES EN ESPAÑA; FUENTE: INE. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011

3.2 ESTIMACIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL ACTUAL EN ESPAÑA Y POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

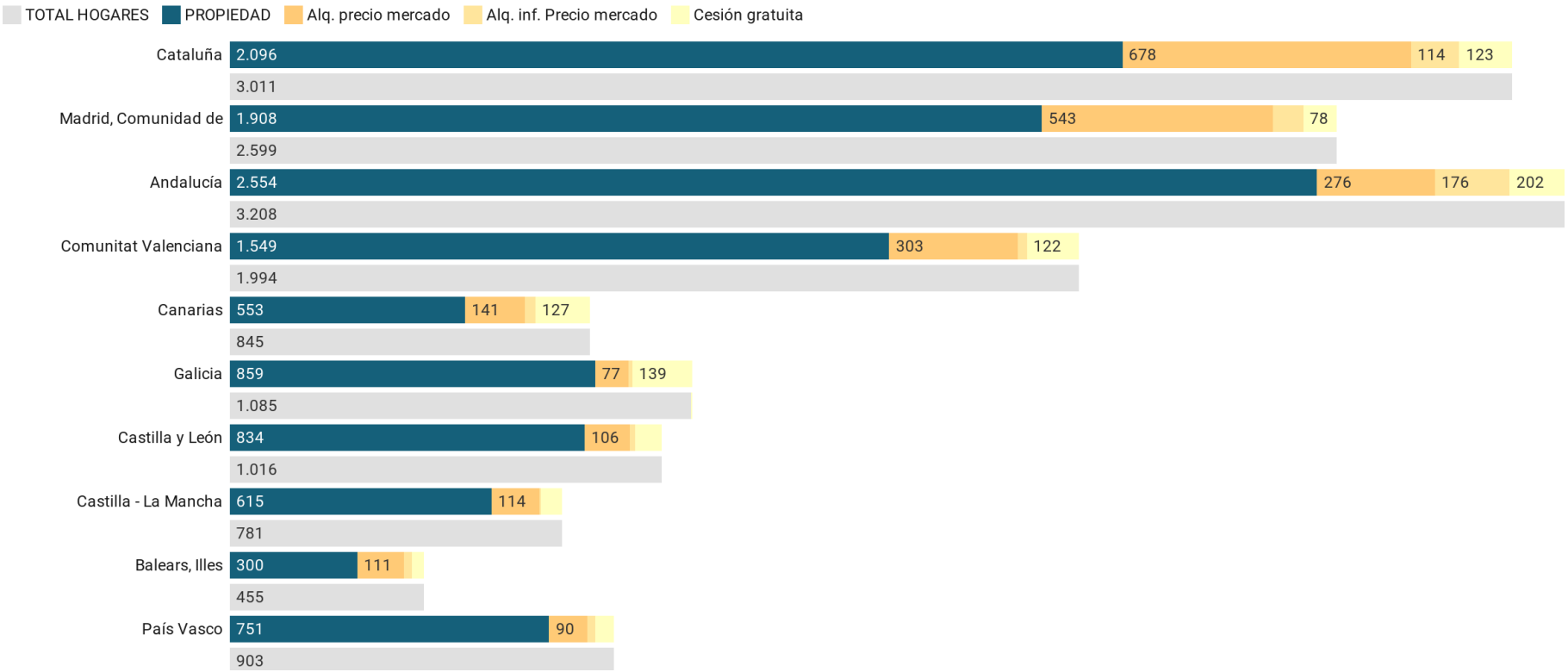
Se realiza a continuación una estimación del régimen de tenencia del parque de vivienda en España a partir de información aportada por el INE de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística para 2018.

Podemos observar como a pesar de ser Andalucía la comunidad con mayor población y número de hogares se encuentra por detrás de Cataluña y de la comunidad de Madrid en cuanto al número de viviendas principales con acceso a la vivienda en régimen de alquiler, y por detrás incluso de la Comunitat Valenciana en cuanto al alquiler a precio de mercado.

Sin embargo, es la primera comunidad en cuanto a número de hogares alojados en viviendas con acceso a través de un alquiler a precio por debajo del mercado, por lo general alquiler protegido.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	HOGARES	EN PROPIEDAD	EN ALQUILER/OTRAS	ALQ. PRECIO MERCADO	ALQ. INF. PRECIO MERCADO	CESIÓN GRATUITA
CATALUÑA	3.011	2.096	**915**	678	114	123
MADRID, COMUNIDAD DE	2.599	1.908	**691**	543	70	78
ANDALUCÍA	**3.208**	**2.554**	**655**	**276**	**176**	**202**
COMUNITAT VALENCIANA	1.994	1.549	**445**	303	20	122
CANARIAS	844	553	**291**	141	24	127
GALICIA	1.084	859	**226**	77	10	139
CASTILLA Y LEÓN	1.016	834	**182**	106	13	63
CASTILLA - LA MANCHA	781	615	**166**	114	3	49
BALEARS, ILLES	455	300	**155**	111	18	26
PAÍS VASCO	904	751	**153**	90	19	43
ARAGÓN	538	423	**115**	68	4	43
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	453	345	**109**	62	9	38
MURCIA, REGIÓN DE	541	433	**108**	65	4	38
EXTREMADURA	428	354	**74**	24	11	39
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	256	204	**53**	26	5	21
CANTABRIA	240	188	**52**	31	1	20
RIOJA, LA	130	107	**23**	15	1	7
CEUTA	27	20	**7**	3	4	1
MELILLA	27	20	**7**	6	1	-
TOTAL NACIONAL	**18.536**	**14.106**	**4.430**	**2.743**	**500**	**1.186**

DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018; FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018



EXTRACTO DE DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (SÓLO LAS DIEZ PRIMERAS) DE LOS HOGARES, EN MILES, SEGÚN NÚMERO CRECIENTE DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE ALQUILER EN 2018; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL INE, ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2018

3.3 EL RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL ACTUAL EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Hemos hecho un acercamiento a la cuantificación de viviendas en propiedad y en alquiler a diferentes escalas, estatal y autonómica, que tienen en común su carácter estimado. Su obtención procede de campañas estadísticas o encuestas que a pesar de tener origen administrativo carecen de la objetividad en la concreción del dato de una operación censal. Es más, podemos afirmar, sin riesgo a equivocarnos, que no existe ninguna fuente de información que disponga de manera objetiva del número de viviendas ocupadas en régimen de alquiler. Si bien los agentes que disponen de información rigurosa referida a este régimen de tenencia son a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que accede a esta información generalmente a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso AVRA.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de septiembre 2019 incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que extracta en diferentes tablas, que se adjuntan, el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. Esta información es elaborada a partir del cruce de datos del Catastro Inmobiliario con los procedentes de la AEAT, de ahí obtenemos el dato de **36.794 inmuebles de uso residencial en régimen de alquiler en el TM Sevilla en 2018**, que asimilamos a viviendas. Estas a su vez se componen de 35.348 viviendas de tipologías colectivas y unas 1.446 de tipología unifamiliar.

Es necesario destacar que la estimación de la tenencia, al igual que otras variables o indicadores analizados anteriormente, no aplican al total parque residencial, sino al parque residencial ocupado, o dicho de otro modo, su cuantificación no se corresponde con las viviendas familiares sino con las viviendas principales. Aclarado este punto podremos obtener del total viviendas principales las que disponen su acceso al uso de las mismas desde la propiedad por diferencia con las que hemos apuntado en alquiler. Así estimamos que las **viviendas con régimen de acceso desde la propiedad en Sevilla ascienden a 240.247** y están compuestas de 187.758 viviendas de tipologías colectivas y unas 24.030 de tipología unifamiliar.

Por otro lado, de los resultados de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, en el marco del desarrollo del Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, se obtienen a escala de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma los testigos empleados para su elaboración. Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de barrio y su agregación a escalas superiores.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por distritos de las viviendas principales del TM Sevilla caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad o alquiler, según explotación propia obtenida a partir del procedimiento metodológico aquí descrito.

TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO												
<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	**TOTAL**
44	697	1.472	947	2.476	8.246	7.518	7.378	5.920	4.804	276	16	**36.794**

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN EN ARRENDAMIENTO (MILES DE M²)												
<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	**TOTAL**
13,2	164,4	392,6	170,8	294,2	768,5	724,5	441,3	645,0	535,4	60,6	2,0	**4.212**

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA, EN ARRENDAMIENTO									
NÚMERO DE INMUEBLES					SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)				
111	112	121	122	OTRA	111	112	121	122	OTRA
14.977	19.270	108	2.032	407	1.390.4	2.050,1	43,5	458,1	270,4

EXTRACTO DEL 'ANEXO II PARQUE EDIFICATORIO EN ARRENDAMIENTO TABLAS MUNICIPALES' DEL BOLETÍN ESPECIAL DE ALQUILER RESIDENCIAL DE SEPTIEMBRE 2019; FUENTE: OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO; (*) 111: VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA; 112: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA; 121: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA; 122: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LÍNEA O MANZANA CERRADA

ID	DISTRITO	VF	HOGARES	EN PROPIEDAD	% EN PRO	PRO VC	PRO VC %	EN ALQUILER	% EN ALQ	ALQ VC	ALQ VC %
1	CASCO ANTIGUO	32.843	25.822	**19.392**	75,10%	15.836		**6.430**	24,90%	6.211	
2	MACARENA	36.308	31.635	**26.927**	85,12%	25.630		**4.708**	14,88%	4.639	
3	NERVIÓN	25.320	20.837	**16.692**	80,11%	14.389		**4.145**	19,89%	4.025	
4	CERRO - AMATE	37.954	35.250	**32.914**	93,37%	22.278		**2.336**	6,63%	2.005	
5	SUR	32.958	27.291	**23.319**	85,45%	21.801		**3.972**	14,55%	3.925	
6	TRIANA	24.263	20.341	**16.343**	80,35%	15.403		**3.998**	19,65%	3.911	
7	NORTE	29.133	27.793	**26.531**	95,46%	20.330		**1.262**	4,54%	1.181	
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	27.787	24.611	**21.820**	88,66%	19.682		**2.791**	11,34%	2.687	
9	ESTE	40.837	38.123	**35.432**	92,94%	18.239		**2.691**	7,06%	2.490	
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	17.846	15.409	**12.982**	84,25%	6.924		**2.427**	15,75%	2.252	
11	LOS REMEDIOS	11.782	9.929	**7.895**	79,52%	7.247		**2.034**	20,48%	2.021	
TOTAL	**TM SEVILLA**	**318.674**	**277.041**	**240.247**	**86,72%**	**187.758**		**36.794**	**13,28%**	**35.348**	

*NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO DE USO EN DISTRITOS MUNICIPALES TM SEVILLA 2018-2020; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, MINISTERIO DE FOMENTO, CATASTRO INMOBILIARIO 2021 (1T) Y PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES; *(PRO VC, HOGARES EN PROPIEDAD EN VIVIENDA COLECTIVA; PRO VU, HOGARES EN PROPIEDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR; ALQ VC, HOGARES EN ALQUILER EN VIVIENDA COLECTIVA; ALQ VU, HOGARES EN ALQUILER EN VIVIENDA UNIFAMILIAR)*

4 TASA DE ESFUERZO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

En el ámbito inmobiliario se define el "índice de esfuerzo inmobiliario" como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio. Se calcula a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos brutos anuales del ciudadano.

Sin embargo, esa tasa de esfuerzo medida en años, sirve de poco para comprender como afecta el esfuerzo de las familias para disponer de un techo bajo el que vivir.

En nuestro caso, la tasa de esfuerzo para comprar o alquilar una vivienda la vamos a establecer como el porcentaje de ingreso que los hogares deben destinar bien para comprar una vivienda bien para alquilarla. Dicho cómputo de ingresos podrá establecerse bien con carácter anual o bien mensual, en relación a los doce meses que tiene el año.

Según la mayor parte de la opinión de los expertos y portales en internet especializados en temas inmobiliarios, los españoles destinan entre el 30% y el 35% de sus ingresos al pago de su hipoteca. La situación es aún peor para quienes viven en régimen de arrendamiento, ya que la tasa de esfuerzo media en España para alquilar una vivienda asciende casi al 50% de los ingresos familiares.

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía en el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos. En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la

tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.

De lo establecido en el mencionado artículo deducimos que la cuota hipotecaria destinada a la adquisición de una vivienda no podrá ser superior al 33% de los ingresos y en el caso de una vivienda en alquiler no podrá ser superior al 25%.

Para acceder a los datos de renta de los hogares partiremos del Atlas de distribución de rentas de los hogares que edita el Instituto Nacional de Estadística, que se encuentran disponibles a nivel de sección censal. Este proyecto se basa en dos elementos: un fichero de población elaborado por el INE y la información tributaria de las fuentes tributarias oficiales.

El fichero de población que utiliza el INE para este Proyecto, como no puede ser de otra manera está basado en el Padrón Municipal de habitantes, elaborándose con el mismo un fichero precensal. Ese fichero es el punto de partida para la elaboración de esta información de renta de los hogares porque es a dicho fichero al que se adscriben las rentas encontradas en los distintos modelos tributarios. La información tributaria se enlaza con el fichero de población, y en la actualidad se han usado los datos de renta de los ejercicios de 2015, 2016 y 2017. No obstante, en el Proyecto Técnico elaborado por el INE para esta estadística se prevé que a principios de 2021 se actualicen los datos con las rentas de 2018.

Con esta fuente de información tendremos territorializado el dato de las rentas de los hogares a nivel de sección censal, pudiendo agregarse los datos a nivel de barrio o distrito según nos interese. Así determinaremos el dato de la renta media de los hogares, que será el punto de partida del estudio.

Una vez que conozcamos los ingresos nos quedaría por determinar el coste de la vivienda, bien en alquiler bien en venta.

4.1 PRECIO Y ESFUERZO DE ACCESO AL ALQUILER

Para conocer los precios de los alquileres partiremos del Sistema Estatal de Índices de Referencia del Alquiler de Vivienda recientemente elaborado por el Ministerio de Transporte Movilidad y agenda Urbana.

Para el desarrollo de los trabajos realizados dentro del marco del Sistema estatal de precios de referencia del alquiler de vivienda, se han identificado diversas fuentes de información disponible y se ha seleccionado como fuente de información principal, la información tributaria contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), complementada con los datos catastrales, en lo relativo a las características físicas de los inmuebles (superficie, uso y tipología, antigüedad, etc.). En este sentido, la explotación estadística realizada se ha basado únicamente en la información aportada por estas dos fuentes. No obstante, para realizar el análisis del resultado de la explotación y la coherencia del mismo se han tenido

en cuenta otras fuentes de información complementarias como son los Datos de los depósitos autonómicos de fianzas (Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y los valores de rentas medias obtenidos por métodos indirectos (rentabilidad) facilitados por el Colegio de Registradores de la Propiedad, y la información aportada por la Dirección General del Catastro.

La información objeto de la explotación, tiene su origen en el modelo 100 del IRPF de los ejercicios correspondientes a los años 2015, 2016, 2017 y 2018 y la información de la base de datos de la Dirección General del Catastro respecto a las características físicas de los inmuebles (según consulta hecha en octubre de 2019).

La información del precio del alquiler se determina en euros por metro cuadrado por lo que basándonos en los datos disponibles de superficies medias de las viviendas estableceremos un precio medio a fin de que el mismo pueda compararse con el dato de la renta media. De la relación entre el precio medio del alquiler y la renta media de los hogares se deduciría la tasa de esfuerzo medida en el porcentaje destinado al pago del alquiler.

ID	DISTRITO	VP EN ALQUILER VC	VP EN ALQUILER VU	RENTA ANUAL POR HOGAR MED	SUP MED V COLECTIVA	PRECIO ALQ UNITARIO MED	IMPORTE CUOTA ALQ MENSUAL MED	ESFUERZO ACCESO EN ALQUILER (%)
1	CASCO ANTIGUO	6.211	218	36.983	70,98	9,84	679	0,22
2	MACARENA	4.639	70	24.026	71,83	6,92	486	0,24
3	NERVIÓN	4.025	120	41.370	88,33	8,89	746	0,22
4	CERRO - AMATE	2.005	332	20.144	71,54	6,53	438	0,26
5	SUR	3.925	47	31.347	85,75	7,92	667	0,26
6	TRIANA	3.911	87	32.212	70,49	8,73	593	0,22
7	NORTE	1.181	81	24.570	83,52	6,24	501	0,24
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	2.687	104	31.212	82,46	7,31	595	0,23
9	ESTE	2.490	201	28.005	95,50	6,44	551	0,24
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	2.252	175	34.635	84,68	7,30	626	0,22
11	LOS REMEDIOS	2.021	13	44.420	99,55	7,57	742	0,20
TOTAL	**TM SEVILLA**	**35.348**	**1.446**	**30.208**	**80,68**	**7,65**	**592**	**0,24**

4.2 PRECIO Y ESFUERZO DE ACCESO A LA COMPRA

Respecto al cálculo del esfuerzo para la compra de una vivienda nos encontramos con la dificultad que supone el hecho de no existir una estadística o fuente de datos oficial que registre los precios de las transacciones inmobiliarias de forma desagregada en el territorio, si bien está en trámite el acceso a datos oficiales de las estadísticas de notarios y registradores de la propiedad.

En España, Tinsa se autodefine como un referente en valoraciones de inmuebles para múltiples finalidades entre ellas la hipotecaria. Ofrece desde la más absoluta independencia un asesoramiento integral inmobiliario a un amplio abanico de clientes, entre los que se encuentran la gran mayoría de las entidades financieras de los países donde opera, empresas de múltiples sectores, Administraciones Públicas y particulares.

Tinsa cuenta con una veintena delegaciones comerciales en España y con una extensa red técnica repartida por todo el territorio, cuyo trabajo alimenta diariamente la mayor base de datos inmobiliaria del país, compuesta por más de seis millones de inmuebles, que es la materia prima de publicaciones y estadísticas periódicas que gozan de gran prestigio entre inversores, analistas y empresas.

La entidad Tinsa tasaciones inmobiliarias SAU edita en abierto el Informe Tinsa IMIE mercados locales del que se ha analizado el del 4º Trimestre de 2020 CCAA, Provincias y Capitales.

El documento trata de radiografiar la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominan Tinsa IMIE Mercados Locales y generan trimestralmente y de forma periódica.

Adicionalmente desciende hasta el nivel de distrito en las que denomina Grandes Capitales Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m^2 de cada distrito y su variación interanual.

A pesar de que no se trata de una fuente de información de carácter oficial, debido a su despliegue territorial y a la garantía de los mismos, así como de su reciente generación emplearemos este estadístico como precio unitario representativo de los distritos del TM Sevilla.

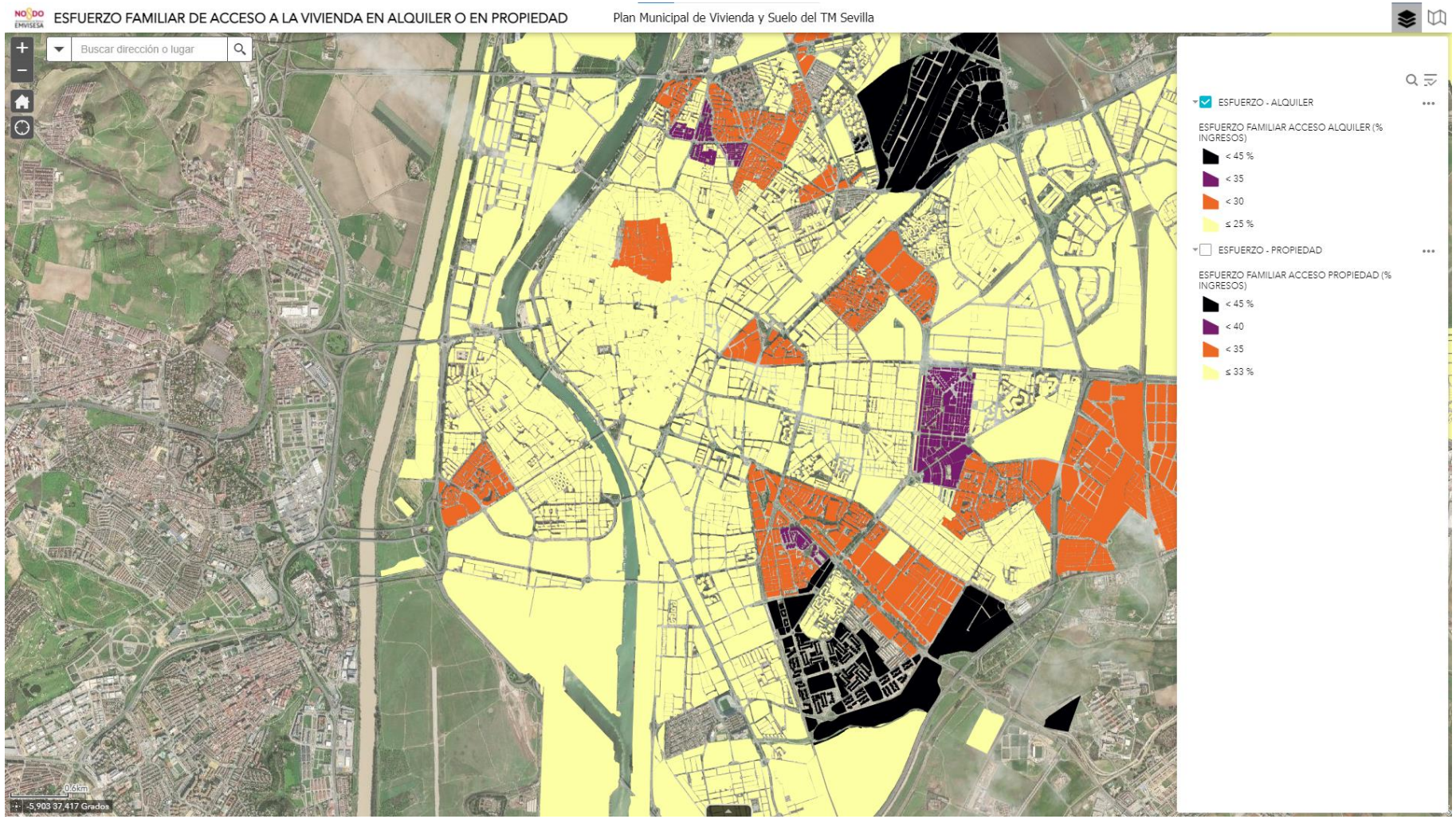
A los efectos de obtención de la cuota hipotecaria mensual media para el acceso a la vivienda, se aplicarán sobre la superficie media de inmuebles residenciales de tipología de vivienda colectiva del ámbito considerado la estimación de una hipoteca a 30 años y a un interés del 1,558, como tipo de interés medio de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda libre a más de tres años en enero de 2021 y según simulador de la Asociación Hipotecaria Española.

ID	DISTRITO	VP EN PROPIEDAD VC	VP EN PROPIEDAD VU	RENTA ANUAL POR HOGAR MED	SUP MED V COLECTIVA	PRECIO UNITARIO MED	IMPORTE HIPOTECA TOTAL 30 AÑOS MED	IMPORTE HIPOTECA CUOTA MENSUAL MED	ESFUERZO ACCESO EN COMPRA (%)
1	CASCO ANTIGUO	15.836	1.365	36.983	129,53	2.725	273.503	951,54	30,88%
2	MACARENA	25.630	502	24.026	83,34	1.504	119.631	416,21	20,79%
3	NERVIÓN	14.389	1.347	41.370	121,63	2.335	263.914	918,18	26,63%
4	CERRO - AMATE	22.278	7.125	20.144	94,70	1.077	83.333	289,92	17,27%
5	SUR	21.801	493	31.347	104,85	1.783	177.010	615,84	23,58%
6	TRIANA	15.403	779	32.212	99,93	2.211	203.120	706,67	26,33%
7	NORTE	20.330	2.030	24.570	103,01	1.198	112.070	389,90	19,04%
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	19.682	1.355	31.212	102,50	1.746	163.363	568,35	21,85%
9	ESTE	18.239	6.055	28.005	119,57	1.353	141.599	492,64	21,11%
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	6.924	2.819	34.635	124,42	1.546	159.401	554,57	19,21%
11	LOS REMEDIOS	7.247	160	44.420	137,42	2.374	322.529	1.122,11	30,31%
TOTAL	**TM SEVILLA**	**187.758**	**24.030**	**30.208**	**109,33**	**1.728**	**174.462**	**606,97**	**24,11 %**

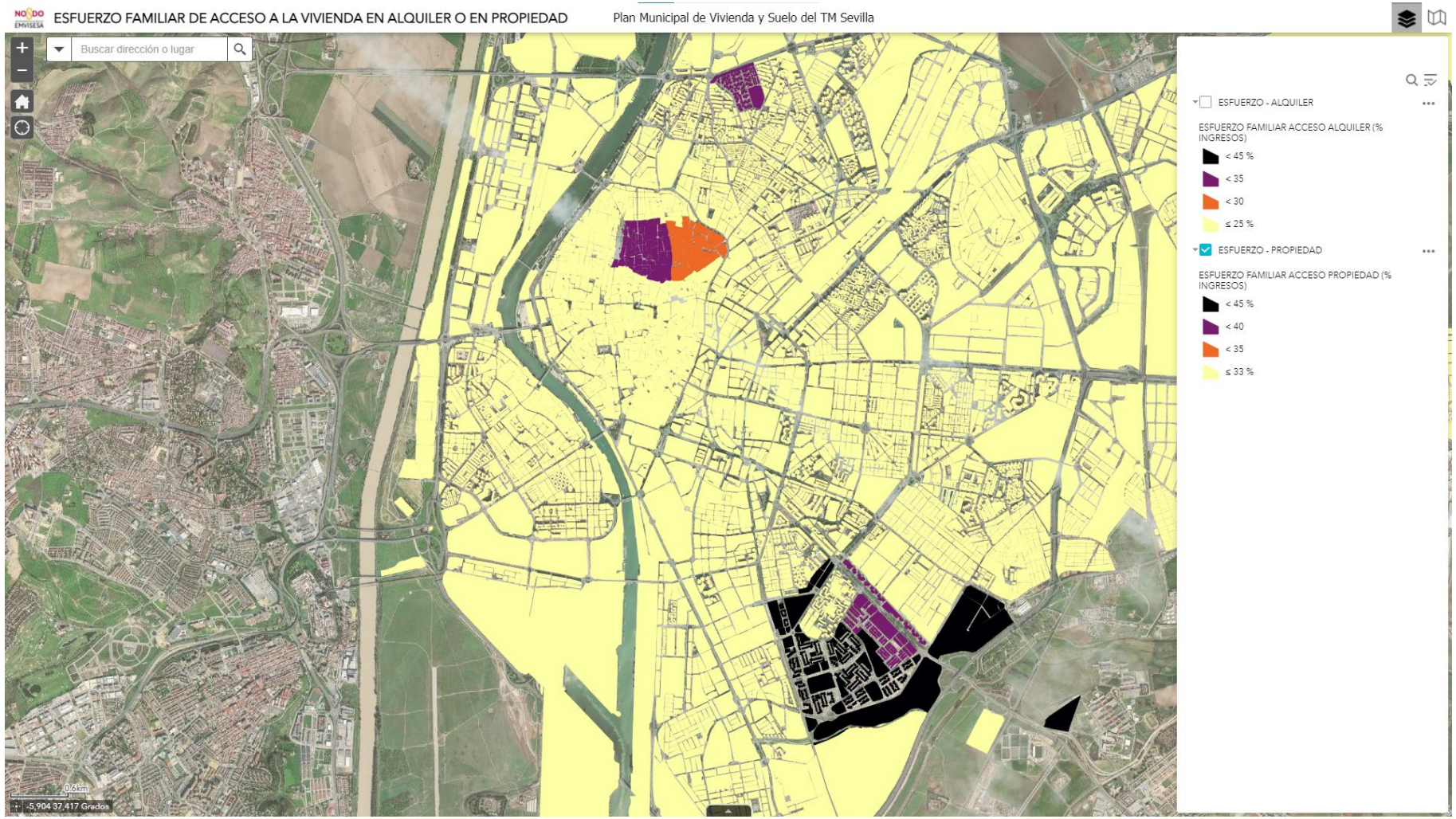
IV. ESPACIALIZACIÓN DE RESULTADOS

ACCESO A LA APLICACIÓN

5 MAPA DE ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER



6 MAPA DE ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN COMPRA



V. CONCLUSIONES SOBRE EL ESFUERZO FAMILIAR PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Hay 26 barrios de la ciudad de Sevilla donde el esfuerzo de los hogares para alquilar una vivienda supera el 25% de los ingresos medios, estando distribuidos en 7 de los Distritos de la ciudad (Macarena, Sur, Cerro Amate, Norte, San Pablo Santa Justa, Triana y Nervión).

De ellos el Distrito Macarena es el que mayor número de barrios tiene afectados por este sobresfuerzo con un total de 12 barrios en estas circunstancias, seguido de Sur con 5, Cerro Amate con 3, San Pablo y Norte con 2 y Nervión y Triana con dos barrios cada uno.

Hay 5 barrios en la ciudad de Sevilla donde el esfuerzo para comprar una vivienda supera la tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, de los cuales tres pertenecen al Distrito Sur (Letanías, Polígono Sur y Avenida de la Paz), el Barrio de Feria del distrito Centro y Polígono Norte en Distrito Norte.

Hay 2 barrios de la ciudad de Sevilla, Polígono Sur y Avenida de la Paz, ambos del Distrito Sur, en donde tanto el esfuerzo para alquilar como para comprar superan la tercera parte y la cuarta parte de los ingresos de los hogares, respectivamente.

En el otro extremo, hay 6 barrios en los que el esfuerzo para la compra no supera el 15% de los ingresos, la mitad en el Distrito Norte (Las Naciones, San Matías y los Arcos) y 8 en donde el esfuerzo para alquilar es inferior al 20%, tres de ellos en Distrito Sur (El Porvenir, Tabladilla-La Estrella y Bami)

Aquellas zonas de la ciudad donde el esfuerzo de las familias es mayor para alquilar una vivienda no coinciden con los ámbitos donde la vivienda es más cara, en términos absolutos, sino todo lo contrario. Aquellos barrios de la

ciudad de Sevilla donde las personas deben destinar mayor porcentaje de sus ingresos a pagar el precio de un alquiler coinciden con los ámbitos donde estos precios son precisamente más bajos, sobre todo en los Distritos Macarena, Sur y Amate. Es decir, la dificultad deriva de la escasa capacidad económica de esos hogares, que pese a existir una oferta de viviendas en alquiler con precios bajos, sin embargo, disponen de unos ingresos tan escasos que hace que dicho esfuerzo económico esté muy por encima de los límites razonables, incidiendo aún más en la precarización de sus condiciones de vida.

Con carácter general y salvo en los dos barrios del Distrito Sur antes mencionados, en los barrios donde el esfuerzo para alquilar supera los límites no suele coincidir también con el esfuerzo para adquirir una vivienda.

El régimen de tenencia el alquiler, aunque sigue siendo una opción minoritaria respecto a los regímenes de acceso a la vivienda en la ciudad, supone un esfuerzo similar al de la compraventa. Por tanto, se trata en muchos casos de una opción no voluntaria, a la que se ven abocadas las personas que disponen de escasos recursos económicos y nula capacidad de ahorro, que sólo pueden aspirar a una vivienda en alquiler y con enormes dificultades para asumir ese alto coste que le supone el pago mensual de la renta del alquiler de la vivienda.

Por otro lado, en los ámbitos donde la tasa de esfuerzo es más alta para el alquiler (en algunos casos para la compraventa), coinciden con ámbitos en los que las rentas derivan de forma mayoritaria o muy significativamente de prestaciones y no de salarios.

Una de las utilidades de este estudio está relacionada con la oportunidad de priorizar los desarrollos urbanísticos en aquellas zonas donde la tasa de esfuerzo esté por encima de lo recomendable según lo establecido en la legislación en materia de vivienda, de forma que el Ayuntamiento pueda tomar las decisiones que sean oportunas, como por ejemplo cambiar el sistema de actuación a cooperación si los propietarios de los suelos no los desarrollan en los plazos previstos en el Plan o la legislación urbanística.

También podrá ser utilizado por EMVISESA, tanto para lleva a cabo actuaciones de promoción de vivienda protegida en dichos ámbitos, como para establecer mayor puntuación en la baremación de los distintos programas de acceso a vivienda en función del empadronamiento de los hogares en dichas zonas de alta esfuerzo.