



Sociedad Municipal de la Vivienda

EL AYUNTAMIENTO IMPULSA LA PRIMERA FASE DEL SECTOR DE UNIVERSIDAD CON 476 VIVIENDAS VPO EN ALQUILER QUE SUPONDRÁN UNA INVERSIÓN DE 55,39 MILLONES DE EUROS

El Banco Europeo de Inversiones (BEI) concede un crédito de hasta 70 millones de euros para la construcción de las 1.001 viviendas incluidas en el Plan Universidad

El Plan Universidad, dividido en dos fases, supondrá una inversión total de 116 millones de euros

La primera fase será financiada por el Consistorio en un 78,30% (37 millones del crédito del BEI y 6,37 millones de fondos propios), y el 21,70% restante será una subvención gestionada por la Junta

14/12/2020.- El Ayuntamiento de Málaga va a impulsar una operación de crédito a largo plazo entre la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga y el Banco Europeo de Inversiones (BEI) de 70 millones de euros. Así lo ha dado a conocer esta mañana el alcalde, Francisco de la Torre, en una rueda de prensa junto al concejal de Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, Francisco Pomares.

Esta operación de crédito, que se someterá a la votación del Pleno y del consejo de la Sociedad Municipal de la Vivienda para formalizarse con el BEI el próximo viernes 18, estará dividida en dos fases: 37 millones de euros que se destinarán a la fase I, en la que se construirán 476 viviendas protegidas en régimen de alquiler; y hasta 33 millones de euros para la segunda, en la que se ejecutarán 525 viviendas en los mismos términos.

Así, se estiman unos gastos totales para el proyecto de las 1.001 viviendas que contempla el plan de unos 116.106.542,08 euros, de los que 23.187.601 euros se financiarán mediante subvenciones y 92.918.940,18 euros procederán de financiación municipal (70.000.000 mediante créditos del BEI y 22.918.940,18 euros, de fondos propios).

FASE I

Para la construcción de la fase I se ha estimado un coste de promoción de 55.394.508,92 euros (IVA incluido), de los que 12.025.791,40 euros serán financiados por la Junta de Andalucía a través de un fondo estatal y 43.368.717,52 euros por el Ayuntamiento de Málaga (37.000.000 euros a través del préstamo del BEI y 6.368.717,52 euros, con fondos municipales).





Así, se contempla la construcción de 476 nuevas viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros, repartidas en las siguientes promociones:

- R1 con 84 viviendas: baja más 4 plantas.
- R5 con 70 viviendas: baja más 4 plantas.
- R10 con 140 viviendas: baja más 4 plantas.
- R14 con 69 viviendas: baja más 5 plantas.
- R16 con 113 viviendas: baja más 5 plantas.

Además, todas las promociones alcanzan un nivel de eficiencia energética alta, con certificación energética B.

Los proyectos de esta actuación fueron objeto de concurso previo entre arquitectos, proceso que fue objeto de análisis por un tribunal formado, entre otros, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Los arquitectos seleccionados para cada promoción de esta primera fase son:

- R1: Victoria Carreño (proyecto básico).
- R5: Isidro Gallego y José Antonio Mota.
- R10: Juan Manuel Sánchez la Chica y Adolfo de la Torre.
- R14: Gonzalo Martínez Gómez, Vicente Prados y Susana Vera.
- R16: Rafael Muñoz Carmona.

2 / 5

Asimismo, las obras saldrán a licitación de forma escalonada a lo largo del primer semestre del año 2021, por lo que se prevé que se inicien a mediados de 2022 de forma progresiva y con la misma progresividad se irán entregando a los inquilinos a lo largo de 2024.

La selección de los adjudicatarios se realizará mediante sorteo entre los demandantes de vivienda que aparezcan como tal en el Registro Municipal de Demandantes y hayan seleccionado la opción de alquiler en su solicitud. En este sentido, actualmente hay un total de 14.577 demandantes de viviendas en alquiler.

TIPO DE RÉGIMEN DE ALQUILER

De las 476 VPO previstas, 154 serán en alquiler en régimen especial dirigidas a familias con ingresos de hasta 2,5 IPREM (algo menos de 19.000 euros anuales) cuya renta de alquiler mensual rondará los 300 euros. Concretamente, en las promociones R-1 de 84 viviendas y R-5, de 70 viviendas.

Las otras 322 serán para alquiler en régimen general familias con ingresos hasta 3,5 IPREM (unos 26.000 euros). Los arrendamientos en este caso se prevé que ronden los 400 euros al mes. Se trata de las promociones R-10 de 140 viviendas, R14 de 69 viviendas y R-16, de 113 viviendas.

Las promociones están calificadas provisionalmente como viviendas protegidas acogidas al Programa de Alquiler de Régimen Especial y General conforme al Plan Estatal de Viviendas 2018-2021 (RD 106/2018, de 9 de marzo) y al Plan





de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

Nº DE PARCELA	REGIMEN	VIVIENDAS	TOTAL GASTOS PROMOCIONALES
R1	ALQUILER ESPECIAL	84	9.471.048,59 €
R5	ALQUILER ESPECIAL	70	8.487.373,36 €
R10	ALQUILER GENERAL	140	16.775.654,46 €
R14	ALQUILER GENERAL	69	7.357.753,47 €
R16	ALQUILER GENERAL	113	13.302.679,04 €
TOTAL F1		476	55.394.508,92 €

CRÉDITO DEL BEI

El crédito que el BEI va a conceder a la Sociedad de Viviendas de Málaga, S.L. para esta primera fase (476 viviendas por importe de 37.000.000 euros) tiene un periodo de carencia de 4 años, plazo para ejecutar las obras, y 26 años para amortizar el capital. Todo ello a un tipo de interés variable de Euríbor a seis meses más un diferencial de 1,106 %. El Euríbor a 1 de diciembre es -0,508% (negativo), por lo que el tipo de interés aplicable en los primeros seis meses será del 0,598%.

3 / 5

El resto de los 33 millones de euros será objeto de posteriores contratos con el BEI en su fase 2, cuando se inicien los trámites para el desarrollo de esta fase, tanto con la presentación a las convocatorias de la Junta de Andalucía como con las que el Estado tenga previstas en los nuevos planes estatales.

El BEI ha manifestado desde el inicio de los trámites de esta operación su disponibilidad a financiarla y su interés en que esta promoción se ejecute por su alto contenido social y su grado de eficiencia energética.

Cabe recordar que el BEI es la institución de financiación a largo plazo de la Unión Europea, cuyos accionistas son sus Estados miembros. Asimismo, el BEI facilita financiación a largo plazo a proyectos de inversión viables con el fin de contribuir al logro de los objetivos de la política de la UE.

El Fondo Europeo para Inversiones Estratégicas (FEIE) es el pilar principal del Plan de Inversiones para Europa. Ofrece garantías de primera pérdida que permiten al BEI invertir en proyectos de este tipo.

MÁLAGA, 1ª DE ESPAÑA EN VIVIENDA PÚBLICA POR HABITANTE

Málaga es la primera ciudad de España en inversión en vivienda pública por habitante, así como la primera ciudad de Andalucía en promoción de vivienda pública y la cuarta a nivel nacional, según se desprende de los datos ofrecidos





por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transporte y Movilidad y Agenda Urbana.

La capital malagueña, con unos 165 millones de euros invertidos en vivienda pública en los últimos diez años, se sitúa como la tercera ciudad española en inversión absoluta en VPO y se consolida como la primera capital en Andalucía en esta materia.

En España existe actualmente un parque de vivienda social (vivienda de titularidad pública destinada al alquiler) de 290.000 viviendas. De ellas, unas 180.000 serían de las comunidades autónomas y entidades dependientes (fundamentalmente empresas públicas de vivienda) y otras 110.000, de titularidad de los ayuntamientos y sus entidades dependientes.

De todas estas viviendas, Barcelona se sitúa en primer lugar con 8.758 viviendas sociales, seguida de Madrid, con 6.304 viviendas sociales, y de Bilbao, con 4.169; tras ellas destaca la capital malagueña con 3.920 viviendas sociales, seguidas de Zaragoza (2.258) y Sevilla (2.011).

Cuadro comparativo de VPO a nivel nacional

Nº de viviendas sociales	CIUDAD
8.758	Barcelona
6.304	Madrid
4.169	Bilbao
3.920	Málaga
2.258	Zaragoza
2011	Sevilla

4 / 5

En Andalucía, Málaga lidera la promoción de vivienda social, seguida de Sevilla, Cádiz y Jerez de la Frontera.

Cuadro comparativo de VPO a nivel andaluz

Nº de viviendas sociales	CIUDAD
3.920	Málaga
2.011	Sevilla
1.745	Cádiz
1.534	Jerez de la Frontera

Málaga posee uno de los mayores parques de VPO de España, siendo la primera ciudad en inversión absoluta en VPO en Andalucía y la cuarta de España.

Tras la entrega de esta actuación de 476 viviendas más las 65 viviendas en régimen de alquiler que actualmente se encuentran en ejecución, Málaga, con 4.461 viviendas en alquiler, alcanzará a Bilbao, colocándose la tercera a nivel nacional en parque público.





EL AYUNTAMIENTO HA CONSTRUIDO 5.223 VPO DESDE EL AÑO 2000

Desde el año 2000, el Ayuntamiento de Málaga ha construido y entregado a los ciudadanos un total de 5.223 VPO, de las que 2.438 son en régimen de alquiler y 2.785, en régimen de propiedad.

Se está haciendo una importante apuesta por la promoción de nuevas viviendas para jóvenes menores de 35 años, ya que es el sector de edad más numeroso en el Registro Municipal de Demandantes.

Actualmente, el Consistorio está llevando a cabo la construcción de 138 nuevas viviendas a través del Instituto Municipal de la Vivienda, todas destinadas jóvenes menores de 35 años:

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>RÉGIMEN</u>	<u>Nº DE VIVIENDAS</u>
C/ Calvo	A.O.C. RG JOVEN	16
Lagar de Villazo	VENTA RG JOVEN	38
Camino San Rafael	A.O.C. RG JOVEN	7
C/ Zurbarán	A.O.C. RG JOVEN	8
Avenida JM Garnica	VENTA RG	35
Maqueda	A.O.C. RG JOVEN	24
González Edo	A.O.C. RG JOVEN	4
R13 SOLIVA	ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	6
Total		138

5 / 5

Además, se encuentran en diferentes procesos administrativos un total de 1.015 viviendas, de las cuales un gran porcentaje irán destinadas a menores de 35 años. Hay que destacar la promoción referente a Universidad, que se compone de varias fases, la primera tiene proyectadas 476 viviendas, y la segunda fase, 525.

<u>PROMOCIÓN</u>	<u>RÉGIMEN</u>	<u>Nº DE VIVIENDAS</u>
Universidad 5 Parcelas Fase 1	ALQUILER	476
Universidad 4 Parcelas Fase 2	ALQUILER	525
Avda. Rosaleda	VENTA RG	10
Calle Haiti	VENTA RG JOVEN	4
Total		1.015

