

8

Garantizar el acceso a la vivienda.

8 / 1 Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.

8 / 2 Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.



INTRODUCCIÓN

En España desde 2014 la vivienda ha subido un 12% frente al 5% de los salarios, lo que ha agravado la dificultad para el acceso a una vivienda a precio asequible, especialmente para los colectivos socioeconómicamente más desfavorecidos.

Lucena, además, es una ciudad de población joven y en crecimiento, con incremento de hogares superior a la media española y a las ciudades medias de su entorno, por lo que la demanda de necesidad de vivienda se encuentra en aumento.

A pesar de disponer el municipio de suficiente suelo urbanizado y planificado para promover vivienda protegida, la dependencia de las ayudas públicas ha paralizado su ejecución en los últimos años.

Su parque edificatorio es menos antiguo en proporción que la media española y la de los municipios similares de su entorno, pero sin embargo por su configuración tipológica requiere mayores actuaciones en mejora de la accesibilidad mediante la instalación de ascensores.

En Lucena el número de viviendas vacías respecto del total es muy superior a las medias nacional y de su entorno. Aunque su concentración en algunas zonas constituye una fuerte debilidad, también puede transformarse en oportunidad mediante sistemas de gestión e intermediación pública que fomenten su puesta en alquiler asequible.

El Plan de Vivienda y Suelo de Lucena-PMVS es el instrumento básico fundamental para encauzar la política de vivienda en el municipio. No sólo identifica las necesidades y cualifica la demanda, sino que diseña un programa de actuaciones basado en los planes de viviendas estatal y autonómico para alinearse con las convocatorias de cofinanciación económica que promuevan dichos organismos.

Gran parte de la gestión operativa está delegada en la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Lucena SA (SUVILUSA), en funcionamiento desde 1994, y cuya experiencia interviene no sólo en los programas de acceso a la vivienda, sino también en la rehabilitación y promoción de viviendas y aparcamientos.

A nivel estratégico, uno de los retos más importantes actualmente de Lucena es la cohesión entre los barrios, que en gran parte requieren actuaciones de mejora del espacio público y en equipamientos para su revitalización. Las actuaciones y ayudas previstas en los Planes de Vivienda otorgan importancia a los procesos de regeneración y renovación urbanas, que consiguen mayor impacto cuando se interviene coordinadamente en áreas de edificación y en su entorno.

La adecuada planificación estratégica de Lucena, su ordenación urbana y su capacidad para la atracción y gestión de fondos económicos constituyen una oportunidad para el impacto de la regeneración de barrios y la rehabilitación en mejores posibilidades de acceso a una vivienda a precio asequible para la población, alineando al municipio con el cumplimiento de este Objetivo Estratégico 8 de la Agenda Urbana Española.

INDICADORES



Densidad de vivienda prevista en las áreas de suelo en desarrollo

En Lucena la densidad de viviendas en el suelo en desarrollo es de 13,8 viv/ha, muy inferior a la medida nacional y a la de otras poblaciones como Alcalá La Real y Puente Genil, pero sin embargo algo superior a otros municipios de su entorno como Écija y Antequera.

Fuente: AUE, 2021



Viviendas por 1.000 habitantes

Lucena ostenta de los menores índices (468,2viv/1.000 hab) de densidad de viviendas respecto habitantes con respecto a las ciudades medias del interior andaluz con las que se compara, pero además se encuentra por debajo de la media nacional (494,6 viv/1.000 hab).

Fuente: AUE, 2021



Índice de precios de alquiler de vivienda colectiva

Aunque en las grandes ciudades los precios son muy superiores, en las ciudades del interior andaluz se encuentra por debajo. Lucena destaca por representar el menor precio medio de su entorno (300€/mes) junto a Écija, siendo bastante inferior al de Antequera (437€/mes)

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas, 2018

PRINCIPALES RETOS DE LA CIUDAD

- 1 Gestionar programas de acceso a primera vivienda,** facilitando mediante acciones de promoción, fomento del alquiler y ayudas económicas el acceso a la primera vivienda a un precio asequible, especialmente para colectivos jóvenes con bajos ingresos o personas en situación de vulnerabilidad social.
- 2 Movilizar las viviendas vacías para su alquiler.** Aumentar la oferta del parque de viviendas en alquiler asequible, especialmente activando la movilización de las numerosas viviendas vacías, involucrando a la propiedad privada mediante mecanismos de intermediación y fomento, que resulten incentivadores para el propietario y limiten el precio para el inquilino.

- 3 Rehabilitar edificios y viviendas para mejorar la calidad de vida.** Especialmente para solucionar problemas de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, y la adaptación de viviendas a personas mayores y con discapacidad.
- 4 Reducir las desigualdades entre barrios,** abordando la necesaria y estratégica cohesión de los barrios de Lucena mediante actuaciones coordinadas de regeneración del espacio público conjuntamente con los planes de rehabilitación de edificios y viviendas.

INSTRUMENTOS

- PMVS - Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena.
- PGOU - Plan General de Ordenación Urbanística. Revisión y adaptación a la LOUA.
- Plan de Accesibilidad Universal de la ciudad de Lucena.
- IV Plan Municipal de Servicios Sociales.

D01

Elevado porcentaje de viviendas vacías respecto del total.

D02

Elevada demanda de vivienda, por crecimiento y necesidades de la población.

D03

Desigualdades entre barrios y falta de cohesión social entre los mismos.

D04

Dependencia de las ayudas públicas para acometer rehabilitaciones de vivienda y regeneración urbana necesarias.

Debilidades

A01

Aumento de la brecha de desarrollo y oportunidades entre barrios de la misma ciudad.

A02

Graves dificultades de los jóvenes para emanciparse por no poder acceder a una vivienda asequible.

A03

Crecimiento del número de personas en situación de vulnerabilidad extrema y sin acceso a vivienda digna.

A04

Crecimiento descontrolado de viviendas en hábitats dispersos.

Amenazas

F01

Buena base de Planificación estratégica, y documentos de desarrollo.

F02

Firme voluntad estratégica de fomentar la regeneración urbana a través de los barrios.

F03

Existencia de una empresa municipal con experiencia en la gestión de suelo y vivienda.

F04

Suficiente disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Fortalezas

001

Concreción municipal de los programas y políticas autonómicas, nacionales y europeas de la rehabilitación y regeneración urbanas.

002

Mejora de la calidad de vida en el centro urbano tras la regeneración urbana actuando coordinadamente en vivienda y espacio público.

003

Aumento de la oferta de vivienda asequible mediante la conjunción del impulso a la rehabilitación y las medidas de fomento del alquiler.

004

Potencialidad de la movilización de las viviendas vacías para mejorar el acceso a una vivienda asequible.

Oportunidades