



andalucia.ccoo.es

Secretaría
General

Gabinete Técnico

Cardenal Bueno Monreal, 58-5ª planta
41013 SEVILLA

954 507 021
general@and.ccoo.es

  @ccoandalucia
/cco.andalucia/

Informe sobre la situación de la vivienda en Andalucía 2025

Contenido

1. Parque de vivienda	3
2. Viviendas turísticas en Andalucía	8
3. Compraventa de vivienda	13
4. Precio de la vivienda y salarios	16
5. Situación de los hogares	31
6. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos	39
7. Demandantes de Viviendas de Protección Oficial (VPO)	44
8. Situación de los jóvenes respecto a la vivienda	53
9. Políticas de vivienda en Andalucía	61
10. Conclusiones y propuestas	65
Anexo	67

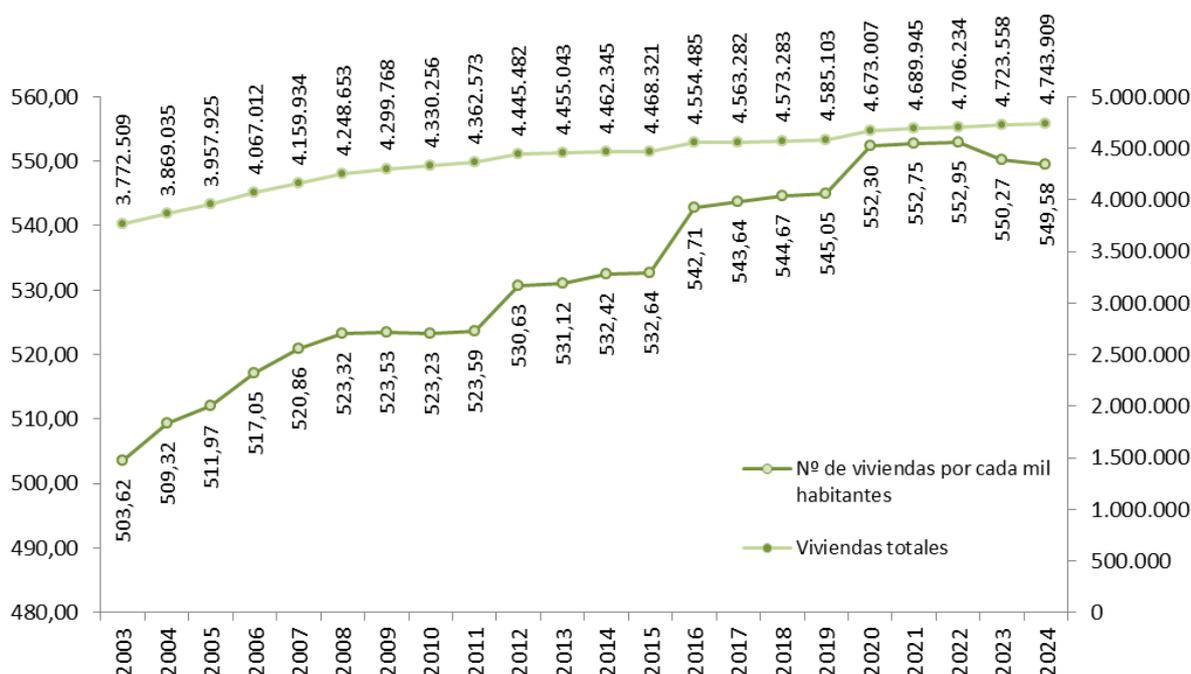
1. Parque de vivienda

En 2024 el parque de viviendas andaluz ha crecido un 0'43% con 20.351 viviendas más que en 2023. Este incremento se situó por encima de la media española, cuyo total de viviendas ha aumentado un 0'38%. El aumento de las viviendas en Andalucía ha sido impulsado tanto por las viviendas principales como por la son principales, aunque son estas últimas las que más han crecido con un 0'77% más que en 2023.

Por segundo año consecutivo la mayor cifra de viviendas no se ha visto reflejada en el número de viviendas por cada mil habitantes descendiendo dicha tasa un 0'12%, ya que la población en Andalucía ha crecido a un mayor ritmo (0'56%) que el parque de viviendas.

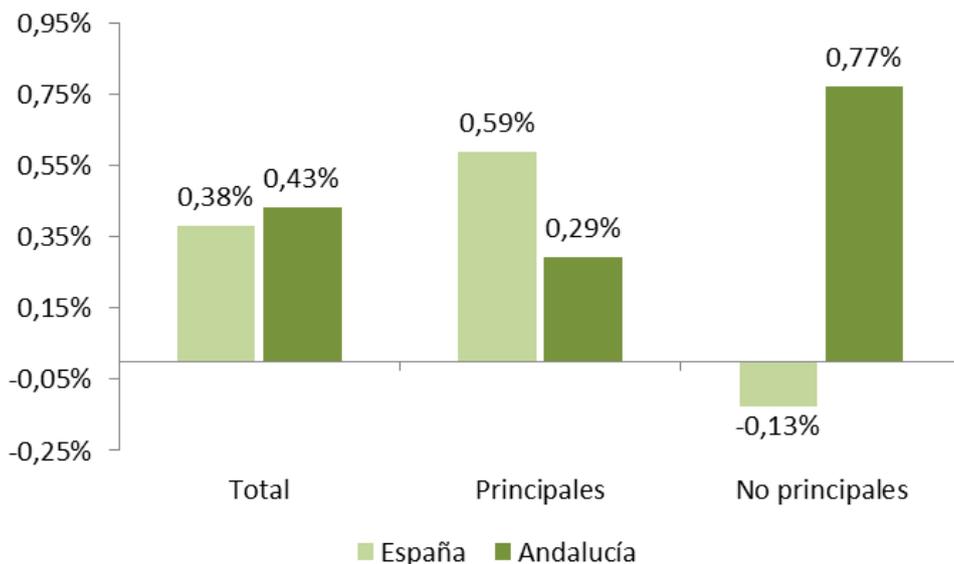
Por provincias encontramos diferencias en cuanto a la evolución del número de viviendas por habitante. Mientras que en las provincias de Almería, Granada, Huelva y Málaga esta cifra se ha reducido respecto a 2023, en Cádiz, Córdoba, Jaén y Sevilla se ha incrementado el número de viviendas por habitante.

Gráfico 1.1
Número de viviendas en Andalucía por cada mil habitantes



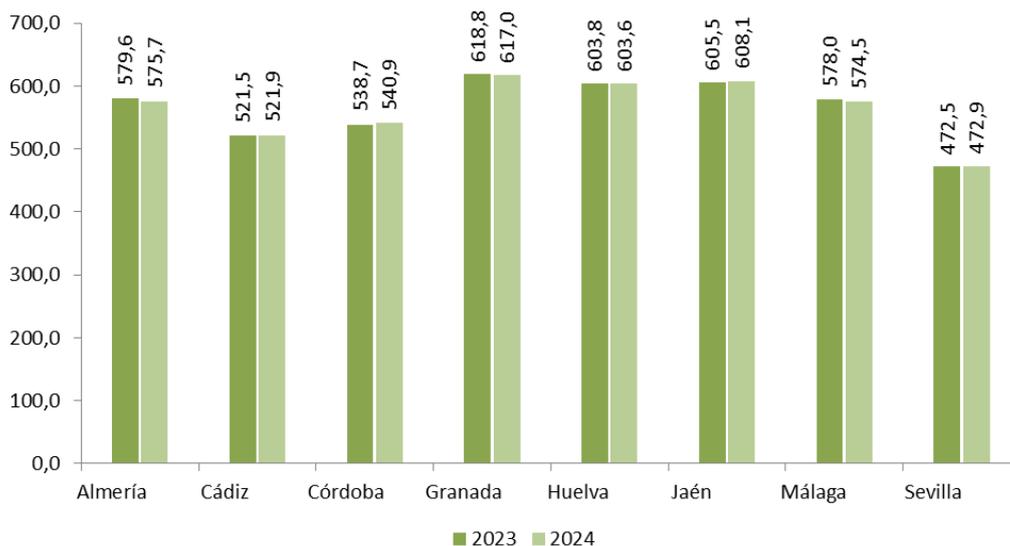
Fuente: INE y Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Gráfico 1.2
Variación anual del parque de vivienda por tipo de vivienda



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Gráfico 1.3
Número de viviendas por cada mil habitantes en Andalucía por provincias 2024



Fuente: INE y Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

El stock de vivienda nueva en Andalucía se ha vuelto a incrementar durante 2024, aunque lo ha hecho más levemente que el año anterior, a pesar de ello se ha vuelto a situar por encima de la media nacional. De esta forma el stock de viviendas ha aumentado durante 2024 en 3.101 viviendas en Andalucía hasta las 67.547 viviendas, es decir, representan el 1'42% del parque de viviendas total andaluz. Respecto a las provincias es en Sevilla donde mayor es el stock de viviendas nuevas y donde mayor ha sido el aumento, creciendo en 2.873 viviendas respecto a 2023 hasta las 20.748 viviendas.

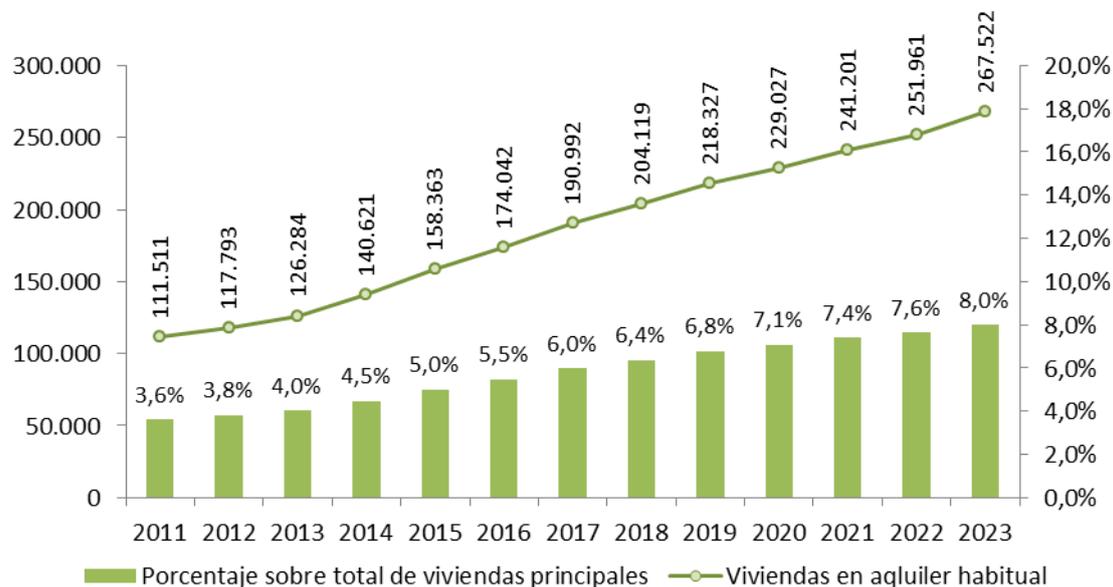
Tabla 1.1
Stock de vivienda nueva en Andalucía

	Stock vivienda nueva 2024	% stock sobre total	% stock/parque de vivienda	Stock 2023 vivienda nueva	Stock 2024/stock 2023
España	455.280	100	1,69	447.691	1,7
Andalucía	67.547	14,84	1,42	64.446	4,81
Almería	14.035	3,08	3,2	14.458	-2,93
Cádiz	9.116	2	1,39	8.840	3,12
Córdoba	5.881	1,29	1,4	5.754	2,21
Granada	9.804	2,15	1,69	9.524	2,94
Huelva	64	0,01	0,02	176	-63,64
Jaén	3.650	0,8	0,97	3.642	0,22
Málaga	4.249	0,93	0,42	4.177	1,72
Sevilla	20.748	4,56	2,23	17.875	16,07

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

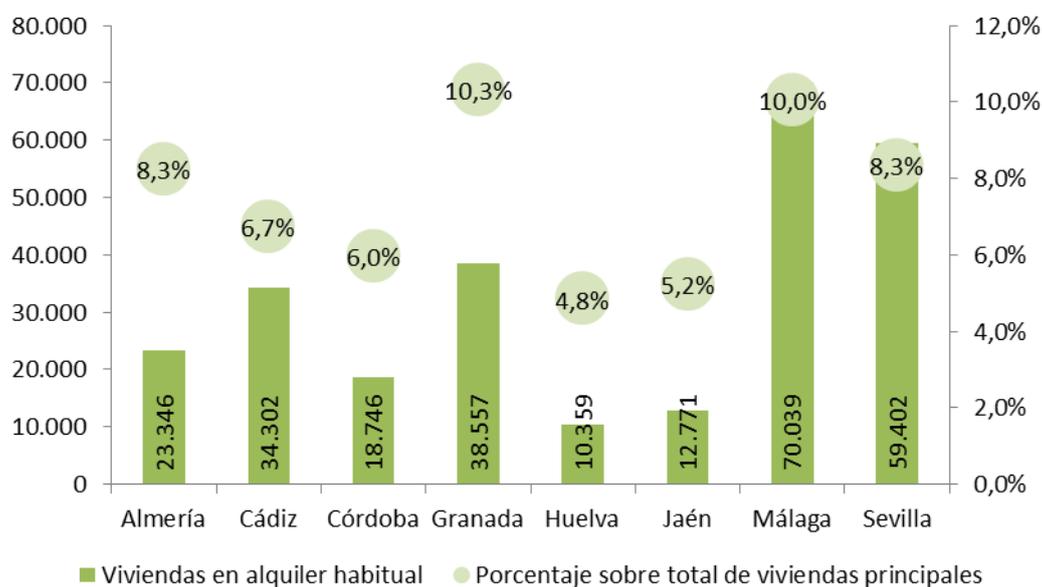
Una parte importante del parque de viviendas en Andalucía se destina al alquiler de vivienda habitual, de esta forma **en 2023 había un total de 267.522 viviendas arrendadas como vivienda habitual**. Respecto a 2022 la cifra total aumentó un 6'2%, es decir, 15.561 viviendas más puestas en alquiler habitual. Durante 2023 las viviendas en alquiler habitual representaron el 8% sobre el total de viviendas principales en Andalucía, porcentaje que en la última década se ha duplicado. En cuanto a las diferentes provincias, son Granada y Málaga donde las viviendas con alquiler habitual tienen mayor peso, superando el 10% sobre el total de viviendas principales.

Gráfico 1.4
Parque de viviendas en alquiler habitual
Andalucía



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 1.5
Parque de viviendas en alquiler habitual en las provincias andaluzas 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda y del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Por último, un aspecto de gran importancia en el parque de vivienda es la alta cifra de estas que se encuentran vacías. Según el censo de 2021, **en Andalucía hay un total de 641.437 viviendas vacías, lo que supone un incremento de 4.216 viviendas vacías respecto a 2011**, además esta cifra representa el 13'7% sobre el total de viviendas en Andalucía. Por provincias son las de Málaga (152.774), Sevilla (97.189) y Granada (90.538) donde se concentran una mayor parte. En las capitales de provincia se concentran un total de 86.821 (13'5% sobre el total de viviendas vacías), destacando las capitales de Sevilla y Málaga con 24.695 y 16.638 viviendas vacías respectivamente, por otro lado es en las capitales de Jaén (10'4%) y Almería (9'9%) donde estas representan una mayor parte sobre el total de viviendas.

Tabla 1.2
Viviendas vacías y porcentaje sobre el total de viviendas en 2021

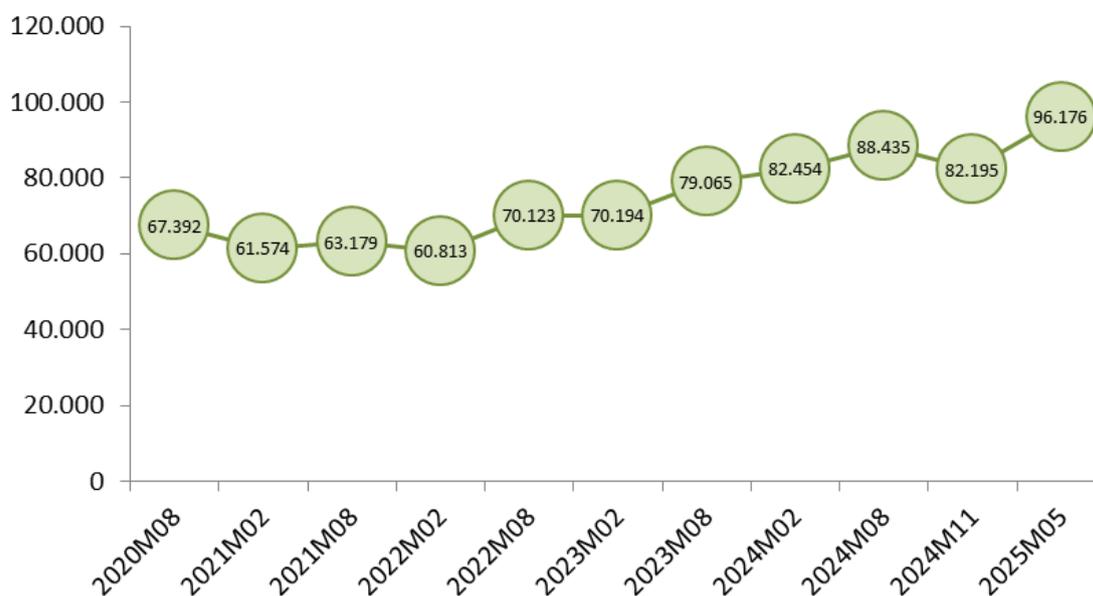
	Viviendas vacías	Porcentaje sobre el total de viviendas
Total Nacional	3.837.328	14,4%
Andalucía	641.437	13,7%
Almería	Provincia 73.028	16,8%
	Capital 9.972	9,9%
Cádiz	Provincia 70.164	10,8%
	Capital 2.824	5,0%
Córdoba	Provincia 53.336	12,9%
	Capital 9.699	6,2%
Granada	Provincia 90.538	15,8%
	Capital 11.941	8,5%
Huelva	Provincia 41.907	13,1%
	Capital 4.993	7,3%
Jaén	Provincia 62.501	16,7%
	Capital 6.059	10,4%
Málaga	Provincia 152.774	15,3%
	Capital 16.638	6,4%
Sevilla	Provincia 97.189	10,6%
	Capital 24.695	7,5%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021, INE.

2. Viviendas turísticas en Andalucía

El número de viviendas turísticas ha seguido aumentando en la comunidad andaluza, en mayo de 2025 había un total de 96.176 viviendas destinadas al alquiler turístico. Lo que supone **un aumento del 8'8% respecto a agosto de 2024**, mes con la mayor cifra de 2024.

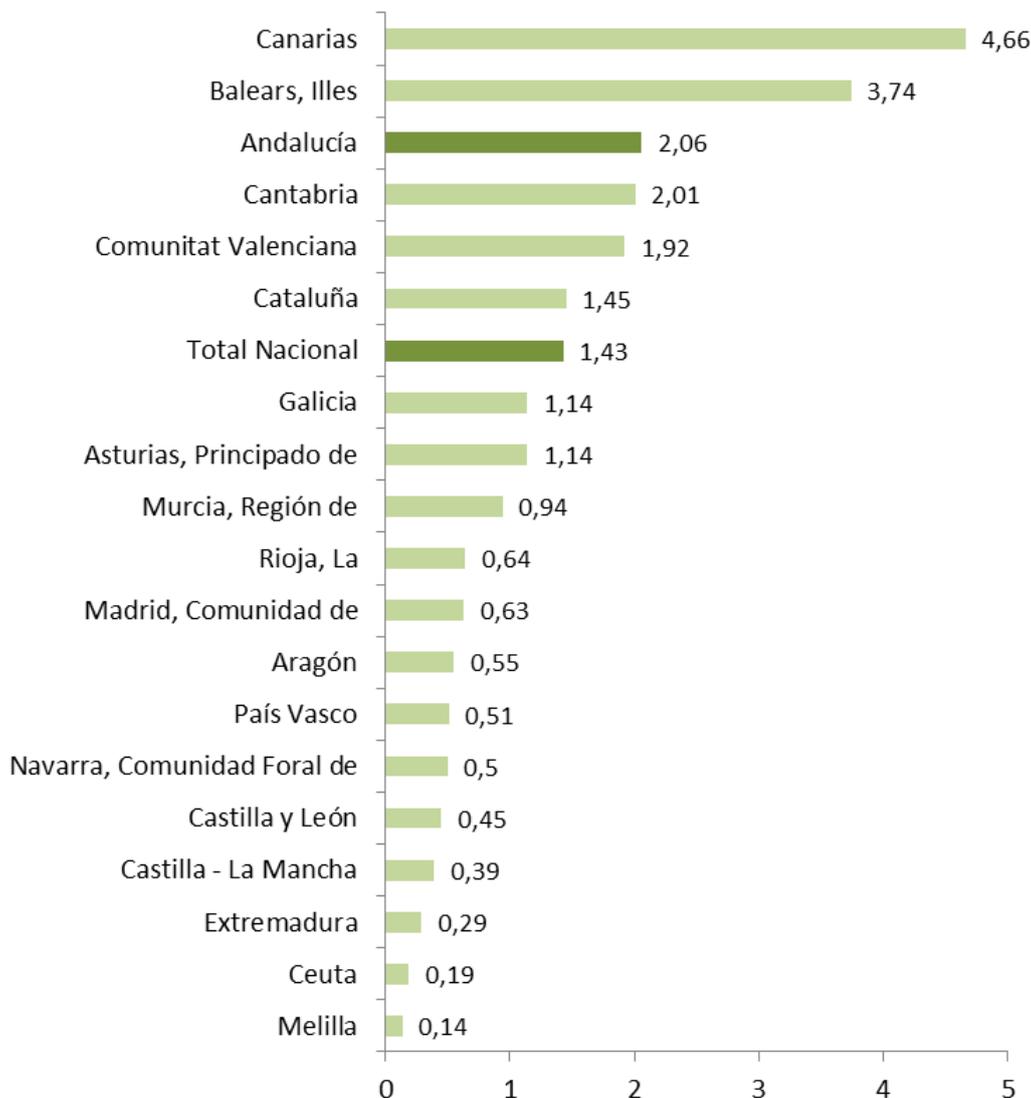
Gráfico 2.1
Viviendas turísticas en Andalucía



Fuente: INE

Estas 96.176 viviendas de uso turístico representan el 2'06% sobre el parque total de viviendas, situando a la comunidad andaluza como la tercera comunidad con mayor presencia de viviendas turísticas. Solo las Islas Canarias y las Islas Baleares presentan un mayor peso con 4'66% y un 3'74% respectivamente.

Gráfico 2.2
Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas por CCAA
Mayo de 2025



Fuente: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad y Censo de Vivienda, INE

El 50'3% de estas viviendas turísticas se concentran en la provincia de Málaga, donde la cifra ha aumentado un 9'1% en nueve meses hasta las 48.412 viviendas turísticas. En términos relativos son las provincias de Córdoba y Jaén las que más han visto crecer el número de viviendas de uso turístico, con incrementos del 16'2% y del 15'4% respectivamente. En cuanto a las capitales de provincias, es en Sevilla capital donde más se

concentran este tipo de viviendas, situándose en dicho municipio el 81'9% de las viviendas turísticas de la provincia. Mientras que en Málaga las viviendas turísticas se distribuyen en varios municipios, como por ejemplo Marbella, donde la cifra asciende a 7.934 viviendas de uso turístico.

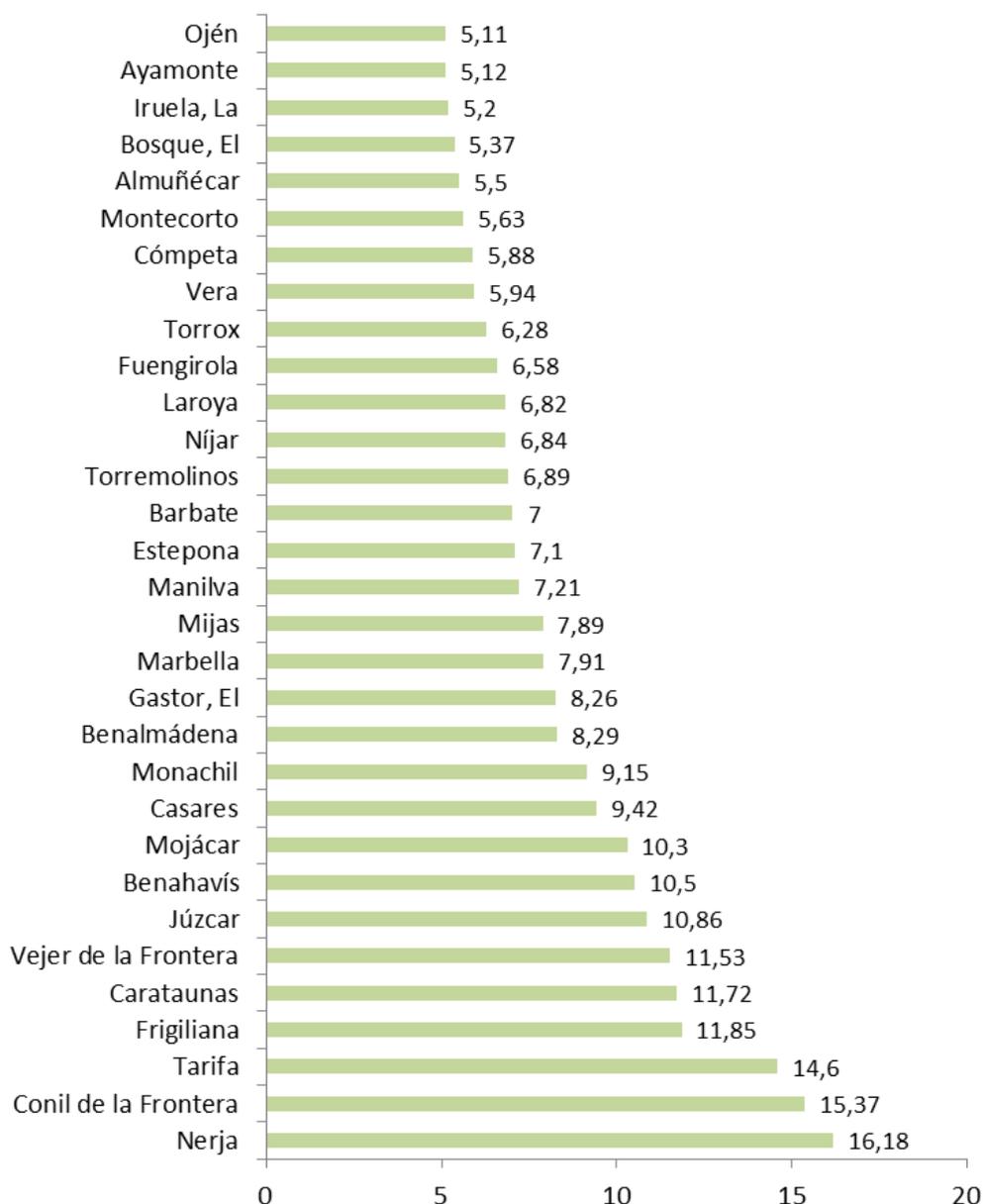
Tabla 2.1
Viviendas turísticas en las provincias y capitales de provincias
Mayo de 2025

		Viviendas Turísticas	Porcentaje sobre total de viviendas (%)
Almería	Provincia	7.266	1,68
	Capital	1.067	1,06
Cádiz	Provincia	16.624	2,56
	Capital	1.539	2,72
Córdoba	Provincia	2.972	0,72
	Capital	2.406	1,55
Granada	Provincia	8.305	1,45
	Capital	3.184	2,25
Huelva	Provincia	2.742	0,86
	Capital	180	0,26
Jaén	Provincia	1.136	0,3
	Capital	234	0,4
Málaga	Provincia	48.412	4,86
	Capital	8.597	3,28
Sevilla	Provincia	8.719	0,96
	Capital	7.137	2,18

Fuente: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad y Censo de Vivienda, INE

Los porcentajes más altos sobre el parque de viviendas los encontramos precisamente en municipios de costa con gran afluencia turística. **Este es el caso de municipios como Conil de la Frontera o Nerja, donde el peso de este tipo de viviendas se sitúa en el 15'4% y en el 16'2% respectivamente, en este último caso se ha incrementado dicho porcentaje en casi 0'8 puntos en tan solo nueve meses.**

Gráfico 2.3
Municipios andaluces con mayor porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas. Mayo de 2025 (%)



Fuente: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad y Censo de Vivienda, INE

El incremento de pisos turísticos que se está dando desde hace años se puede explicar principalmente por la mayor rentabilidad de este tipo de alquiler frente al alquiler habitual. En la siguiente tabla se muestra la rentabilidad que ofrecen los alquileres habituales frente a los

no habituales, donde se incluyen tanto pisos turísticos como alquileres temporales. Como podemos ver, según la AEAT **invertir en una vivienda de alquiler habitual en Andalucía ofrece una rentabilidad para rentistas del 5'6%, mientras que invertir en vivienda no habitual aumenta la rentabilidad hasta el 6'8%**, una diferencia de 1'2 puntos que tiene como consecuencia el aumento de viviendas que se destinan a dicho uso. Mientras que las viviendas no habituales presentan un alquiler medio en Andalucía durante 2023 de 1.296€ mensuales, las puestas en arrendamiento habitual tienen un alquiler medio de 594€. Además, la rentabilidad de ambos tipos de alquiler se sitúa por encima de la media nacional, lo cual contrasta con ser Andalucía una de las comunidades con salarios más bajos.

Según esta misma fuente, **entre 2022 y 2023 las viviendas alquiladas como viviendas no habituales aumentaron un 22'7% (15.019 viviendas más) en Andalucía**, mientras que las viviendas en alquiler habitual lo hicieron en un 5'3% (13.359 viviendas más). En el anexo se incluye una tabla con estos datos para los municipios de más de 20 mil habitantes.

Tabla 2.1
Rentabilidad bruta en las viviendas arrendadas según el tipo de arrendamiento

	Rentabilidad bruta %		Diferencia
	Vivienda Habitual	Vivienda No Habitual	
España	5,1	6,2	1,1
Andalucía	5,6	6,8	1,2
Almería	5,9	6,5	0,6
Cádiz	5,8	6,5	0,7
Córdoba	5,7	7,2	1,5
Granada	5,5	6,2	0,7
Huelva	6,2	5,8	-0,4
Jaén	5,9	6,5	0,6
Málaga	5,3	7,4	2,1
Sevilla	5,6	6,6	1

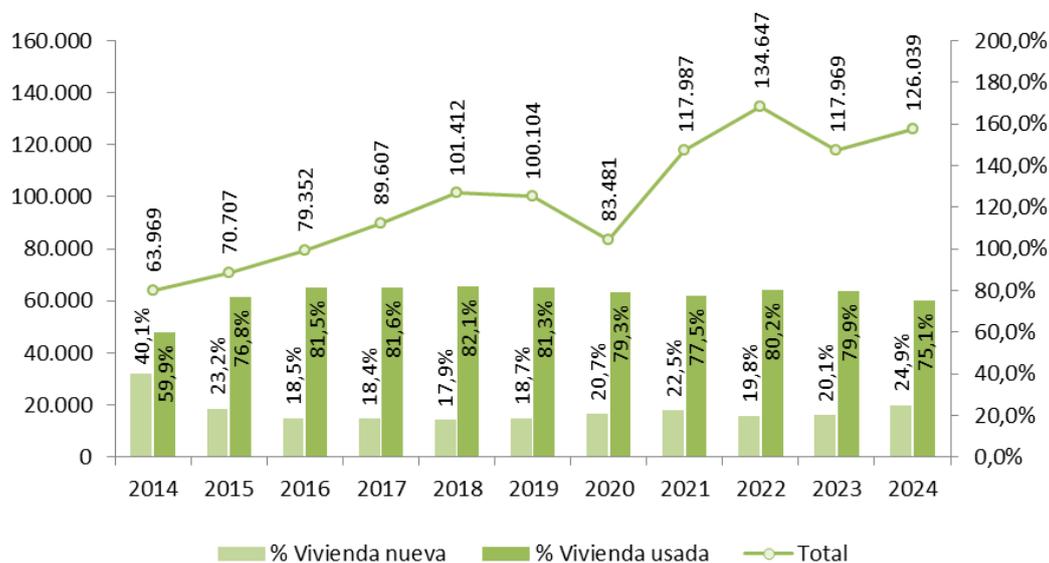
Fuente: Estadísticas de viviendas declaradas en el IRPF, AEAT.

3. Compraventa de vivienda

La compraventa de viviendas en Andalucía alcanzó las 126.039 transacciones durante 2024, lo que supone un aumento del 6'8% respecto al año anterior. A pesar de ello todavía se sitúa por debajo de la cifra alcanzada en 2022, cuando la compraventa de vivienda se sitúa en las 134.647 transacciones. En cambio, **en los primeros cinco meses de 2025 la compraventa de vivienda ha aumentado un 6'1% respecto a estos mismos meses de 2022**. Entre estas transacciones tienen cada vez un mayor peso las viviendas nuevas, si en 2022 el 19'8% de las viviendas compradas eran nuevas, en 2024 este porcentaje se incrementa hasta el 24'9%.

Por otro lado, solo el 65'4% de las viviendas fue adquirida con hipoteca, un porcentaje que en 2020 y 2021 superó el 70%.

Gráfico 3.1
Compraventa de viviendas en Andalucía



Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, INE.

Gráfico 3.2
Porcentaje de hipotecas sobre el total de compraventa de viviendas

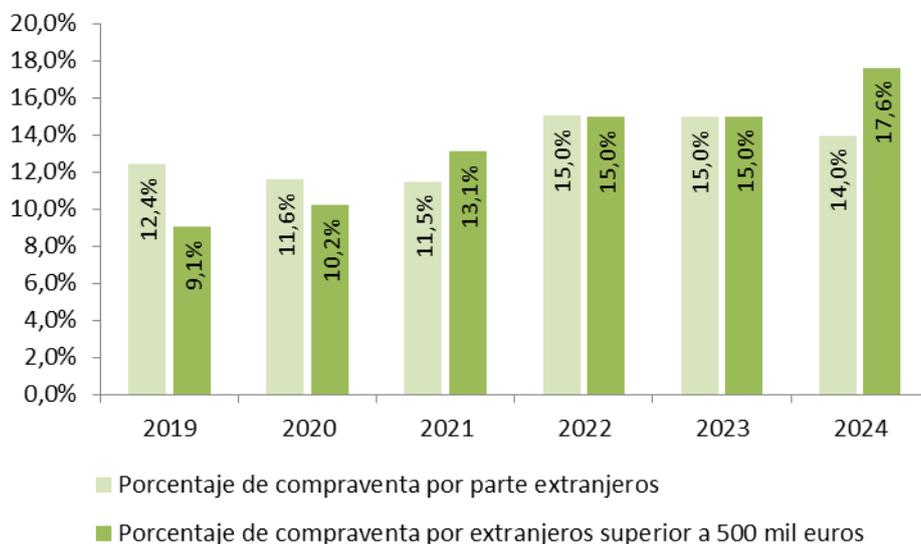


Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas de hipotecas y Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, INE.

En cuanto a la nacionalidad de los adquirentes, destaca que, a pesar del descenso en 2024, en los últimos años se ha incrementado el porcentaje de viviendas compradas por extranjeros. Situándose esta cifra durante 2024 en el 14% sobre el total, mientras que en 2019 representaban el 12'4%. Un incremento que ha sido impulsado por el aumento de adquisiciones de viviendas de más de 500 mil euros entre dicha población. **Si en 2019 el 9'1% de las viviendas compradas por personas extranjeras superaban los 500 mil euros, en 2024 esta cifra ha sido del 17'6%.** Además, son las personas procedentes de Reino Unido las que más protagonizan las compras de viviendas por parte de la población extranjera en Andalucía, con un 14'3% sobre el total.

Gráfico 3.3

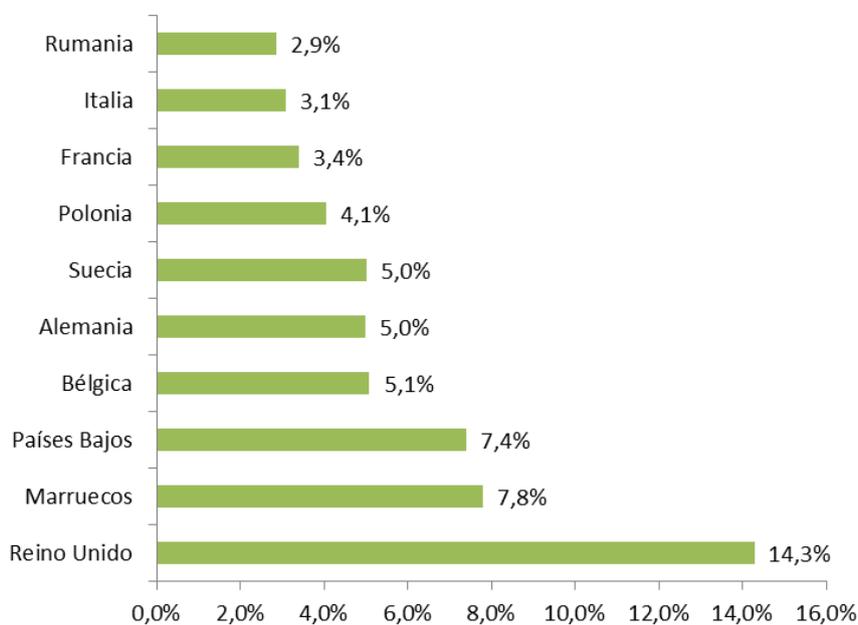
Porcentaje de compra de vivienda por parte de personas extranjeras



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 3.4

Compras de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador Andalucía, 2024 (%)



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

4. Precio de la vivienda y salarios

El Instituto Nacional de Estadísticas publica cada trimestre el índice de precios de la vivienda, en él se refleja la variación en el precio general y según si es vivienda nueva o de segunda mano. Tanto a nivel andaluz como en la media nacional, **en 2024 se han dado los mayores incrementos anuales en el precio de la vivienda desde 2007**, con variaciones que se han situado en el 10'4% y el 8'4% respectivamente. Como vemos, por sexto año consecutivo, la vivienda se encarece a un mayor ritmo en Andalucía que en la media nacional, siendo este año la diferencia de 2 puntos porcentuales. Todo ello a pesar de que, como hemos anteriormente, tanto el parque de viviendas como el stock de vivienda nueva ha crecido más en Andalucía que en la media nacional.

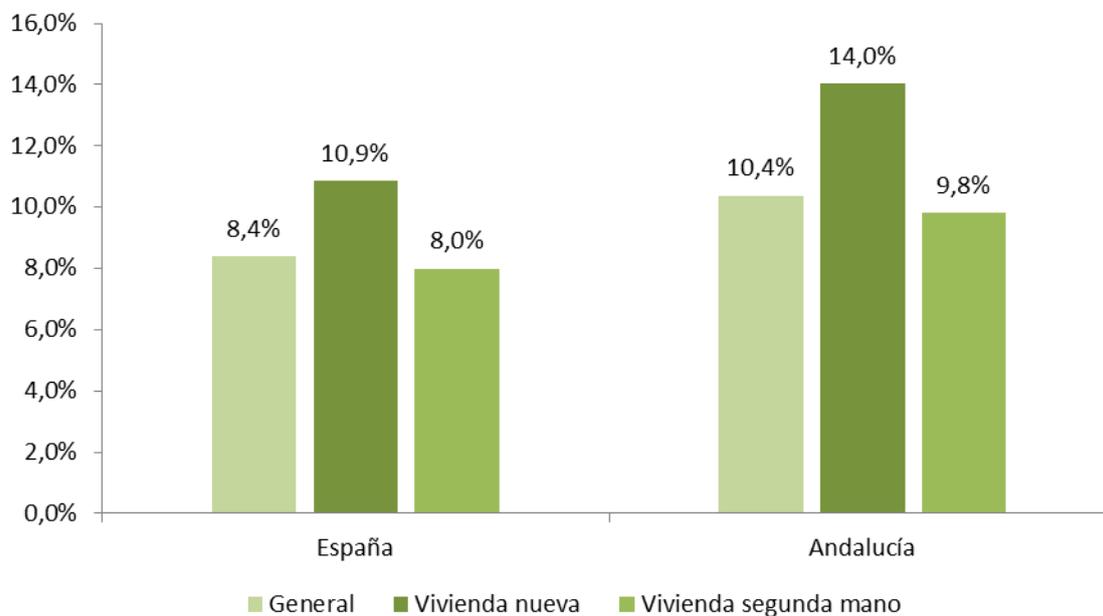
El encarecimiento de la vivienda se ha dado en ambas tipologías de vivienda, aunque es la vivienda nueva la que más se ha encarecido respecto a 2023 con un aumento del 14%. Por otro lado, la vivienda de segunda mano ha visto crecer su precio un 9'8% respecto a 2023.

Gráfico 4.1
Evolución del Índice de Precios de la Vivienda
(2015=100)



Fuente: IPV, INE.

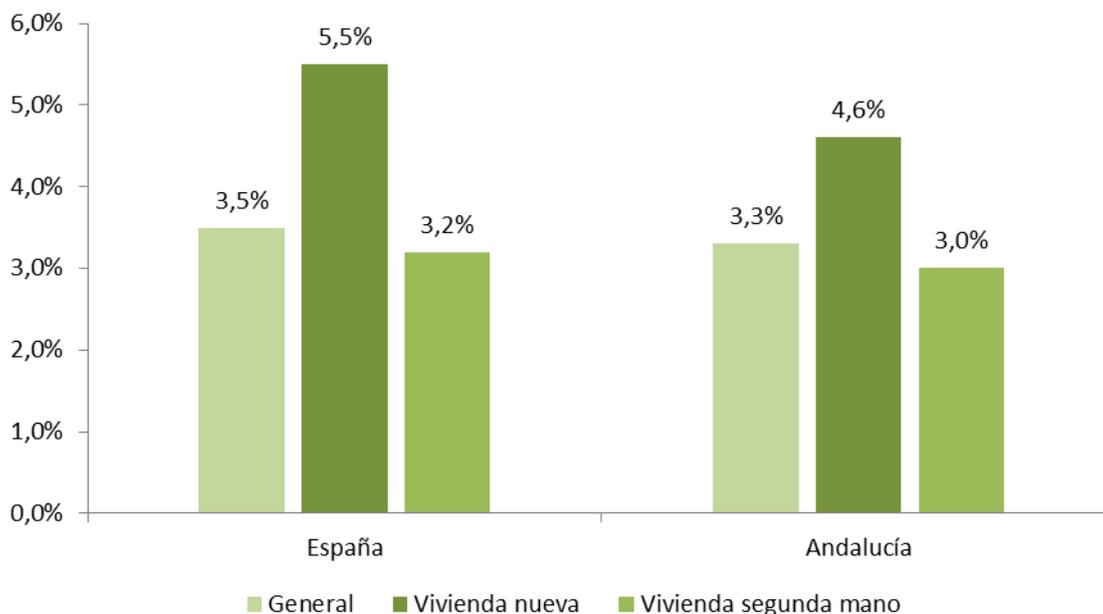
Gráfico 4.2
Variación anual del precio de la vivienda por tipo en Andalucía
2024



Fuente: IPV, INE.

Este incremento en el precio de la vivienda se ha seguido dando durante el primer trimestre de 2025, situándose un 3'3% por encima de los precios del primer trimestre de 2024, situándose en este caso levemente por debajo de la media nacional (3'5%). Siendo una vez más la vivienda nueva la que más rápido se encarece.

Gráfico 4.3
Variación trimestral del índice del precio de la vivienda en Andalucía
1º trimestre de 2025

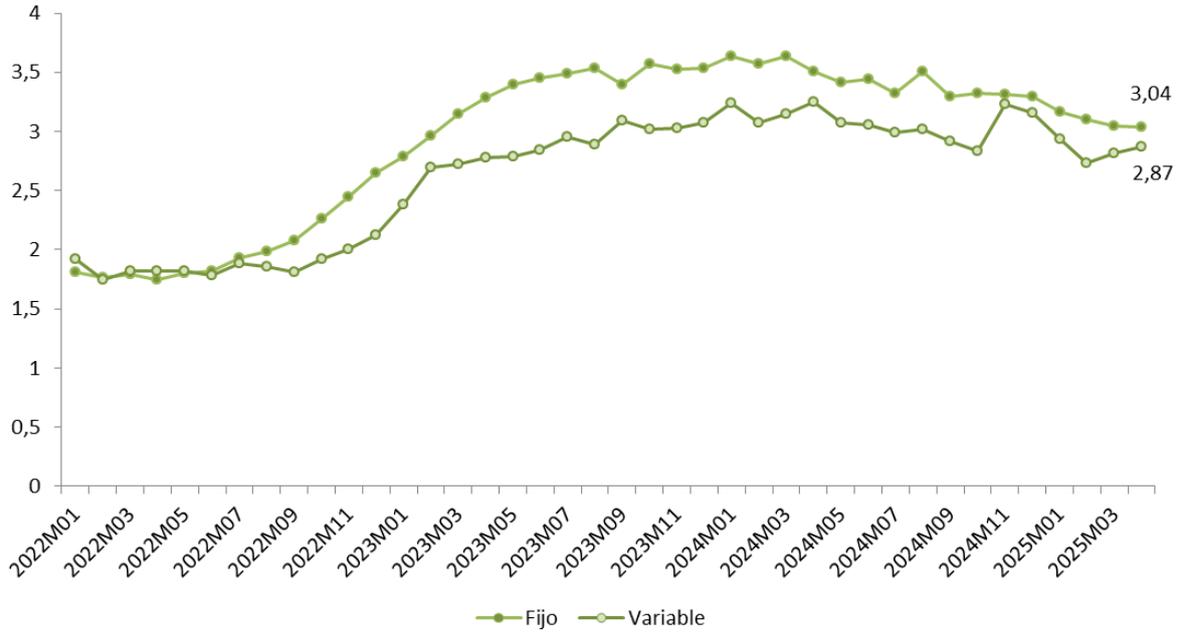


Fuente: IPV, INE.

En septiembre de 2024 el Banco Central Europeo comenzó a reducir los tipos de interés después de más de un año por encima del 4%. Esta caída de los intereses tuvo como consecuencia el incremento de las hipotecas firmadas, las cuales se habían reducido el año anterior. **Durante 2024 se firmaron un total de 82.407 hipotecas en Andalucía, un 6'2% más que en 2023.** Por otro lado, durante los primeros cuatro meses de 2025, la firma de hipotecas ha ascendido a 30.4987, un 24'7% más que en los primeros cuatro meses de 2024.

Gráfico 4.4

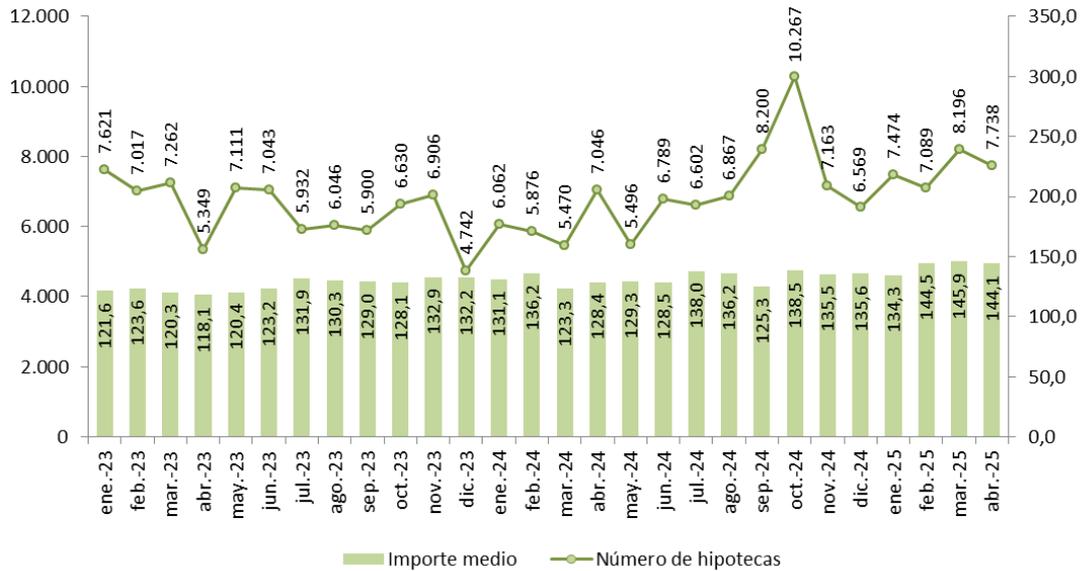
Evolución del tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas en España



Fuente: Estadísticas de Hipotecas, INE

Gráfico 4.5

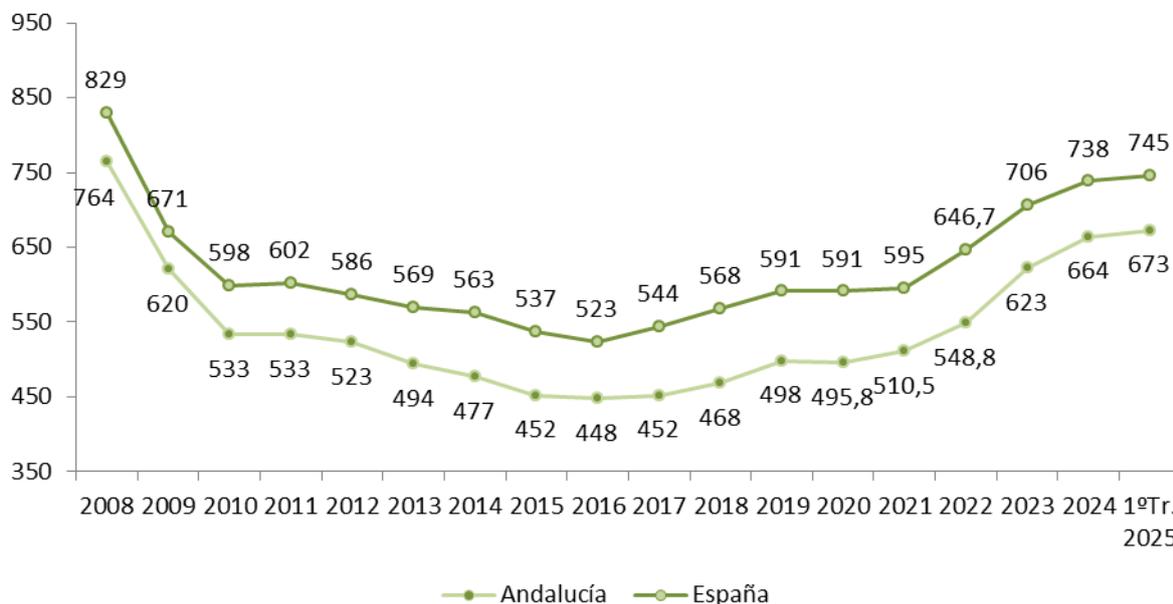
Evolución del número de hipotecas sobre viviendas e importe medio en Andalucía



Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas de Hipotecas, INE

El descenso de los tipos de interés ha dado lugar a un menor incremento de la cuota hipotecaria media, esta se ha situado en los 664€ de media en Andalucía durante 2024, aumentando un 6'6% respecto a 2023. El que no haya descendido como si lo ha hecho el tipo de interés medio se explica por el incremento en el precio de la vivienda y, como consecuencia, de la cuantía media de la hipoteca, la cual se ha incrementado un 12'2% en el último año hasta los 144 mil euros de media.

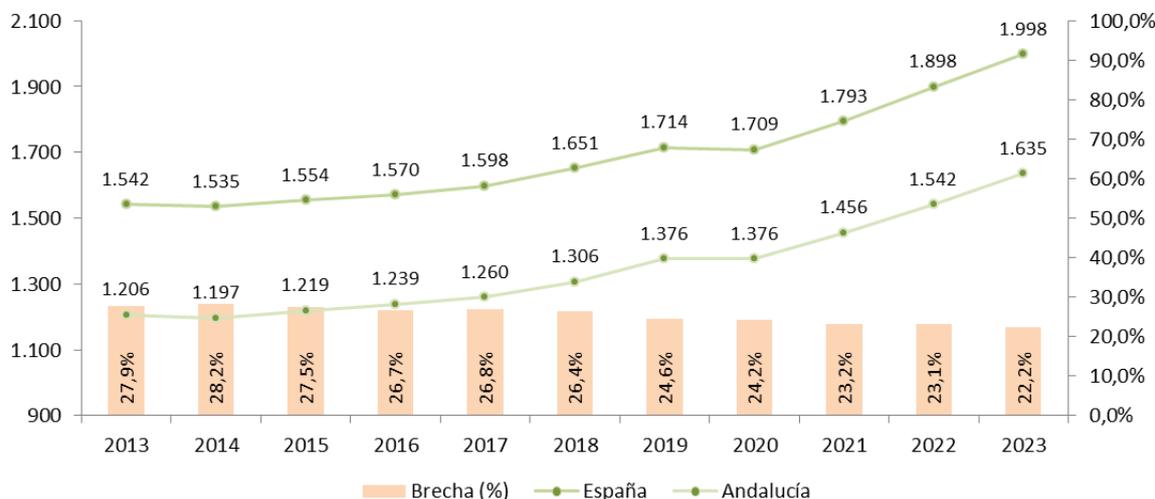
Gráfico 4.6
Cuota hipotecaria mensual, media anual.



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

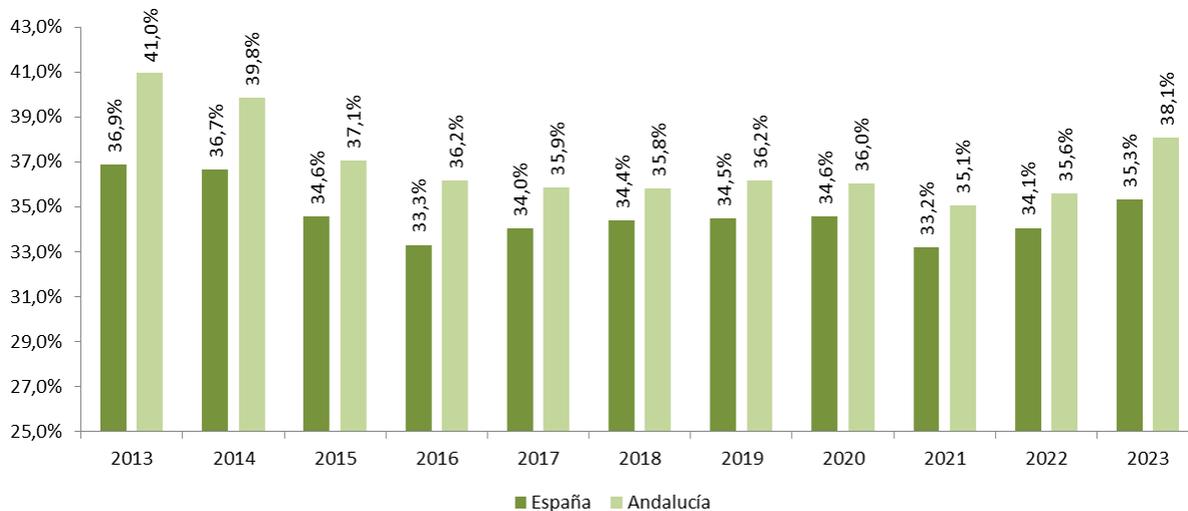
En 2023 los ingresos salariales medio se incrementaron un 6% respecto a 2022 hasta situarse en los 1.635 euros mensuales de media. Este aumento no fue suficiente para compensar el incremento de la cuota hipotecaria media, de esta forma el porcentaje destinado a pagar dicha cuota aumentó en 2'5 puntos hasta el 38'1%. Este aumento ha sido superior a la media nacional, donde aumentó en 1'2 puntos hasta el 35'3% del salario.

Gráfico 4.7
Evolución de los ingresos salariales medios mensuales



Fuente: AEAT

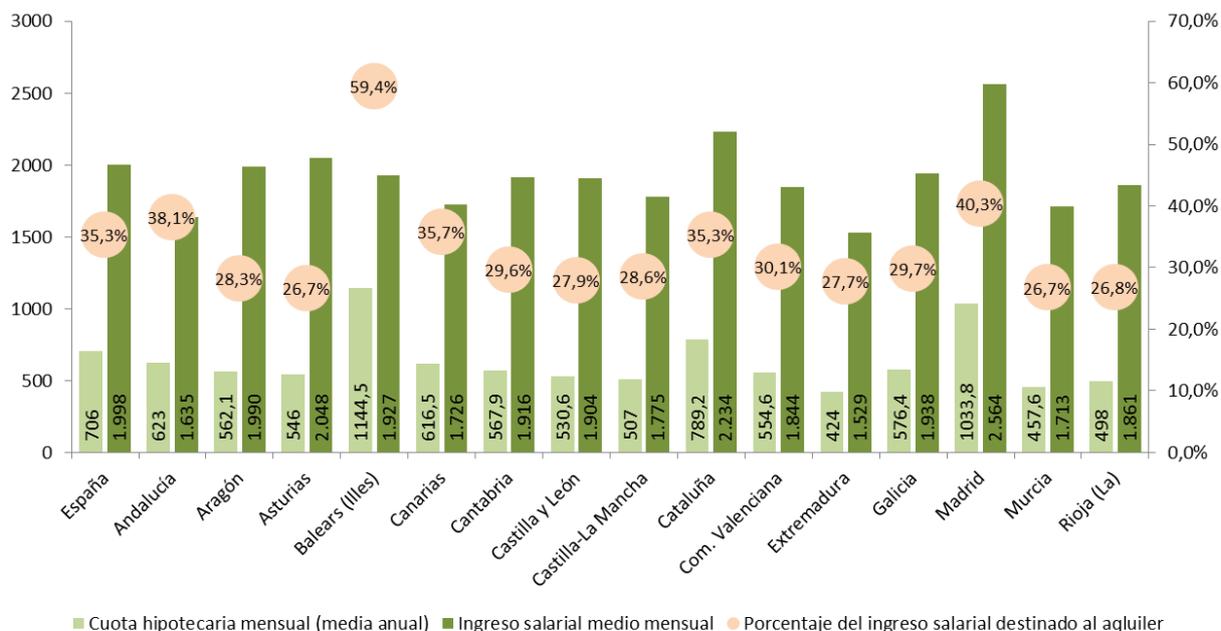
Gráfico 4.8
Evolución del porcentaje de salario que se dedica a pagar la cuota hipotecaria



Fuente: AEAT, Estadística Registral Inmobiliaria y elaboración propia.

Respecto al resto de comunidades autónomas, **Andalucía se sigue situando como la tercera donde se destina una mayor parte del salario a pagar la cuota hipotecaria**, solo por detrás de Madrid (40'3%) y las Islas Baleares (59'4%). Además, respecto a 2022, Andalucía es la comunidad que más ha visto incrementar dicho porcentaje, seguido de la comunidad valenciana donde el incremento ha sido de 2'2 puntos.

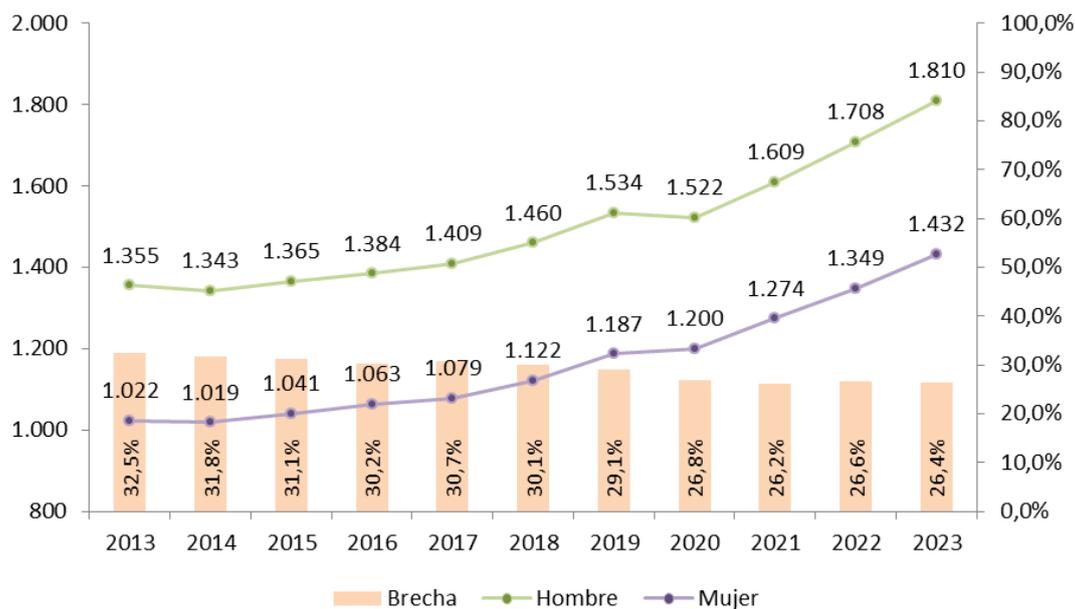
Gráfico 4.9
Salario medio mensual, cuota hipotecaria mensual media y parte del salario que se destina a pagar la cuota hipotecaria 2023



Fuente: Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria y AEAT

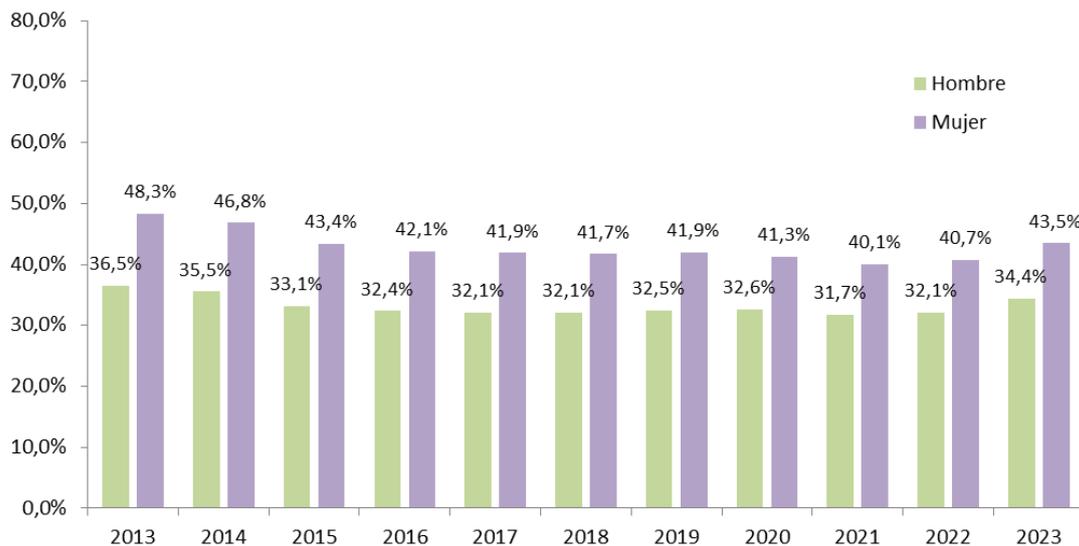
La dificultad para pagar la cuota hipotecaria sigue siendo mayor entre el sexo femenino, debiendo destinar estas un 43'5% de su salario a pagar la hipoteca cada mes durante 2023, un porcentaje que se ha incrementado en 2'8 puntos respecto a 2022. En el caso de los hombres andaluces, estos deben destinar el 34'4% de su salario a pagar la cuota hipotecaria, un 2'3% más que en 2022.

Gráfico 4.10
Evolución del salario medio mensual por sexo en Andalucía



Fuente: AEAT

Gráfico 4.11
Evolución del porcentaje del salario que se destina a pagar la cuota hipotecaria por sexo en Andalucía



Fuente: Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria y AEAT

El encarecimiento de la vivienda se está dando de igual manera en el mercado del alquiler. El precio medio del alquiler, teniendo en cuenta los alquileres ya existentes, se han

encarecido un 2'4% durante 2024. A través del portal inmobiliario Idealista podemos la evolución de los nuevos precios de alquilar una vivienda en Andalucía. **Durante 2024 el precio medio del metro cuadrado en alquiler se incrementó en Andalucía un 10'3% hasta los 11'8 euros.** Un incremento que se ha mantenido a principios de 2025, encareciéndose los alquileres un 7'6% en el primer semestre del año. De esta forma actualmente el alquiler medio en Andalucía de una vivienda de 60'5 metros cuadrados asciende a 768€ mensuales, mientras que una vivienda de 90'5 metros cuadrados aumenta hasta los 1.149€ mensuales.

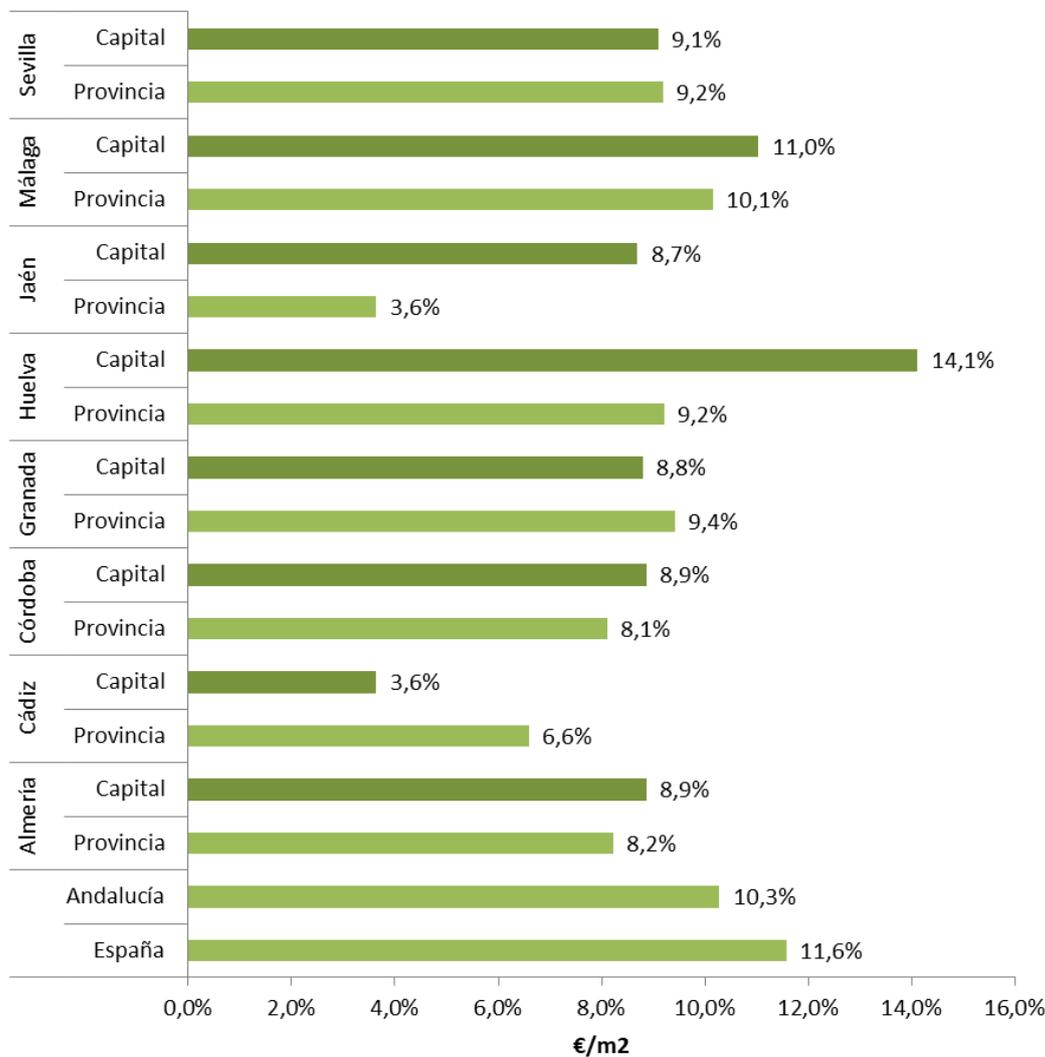
Gráfico 4.12
Evolución del precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado
Andalucía



Fuente: Idealista

El alquiler de vivienda se ha encarecido en todas las provincias andaluzas, siendo Málaga donde mayor ha ido el aumento durante 2024, incrementándose en un 10'1% hasta los 15'2 euros por metro cuadrado. A esta le siguen las provincias de Granada, Huelva y Sevilla con aumentos superiores al 9%. En cuanto a las capitales de provincias, en la capital de Huelva donde más se ha encarecido el alquiler durante 2024 (14'1%) seguida de Málaga capital (11%).

Gráfico 4.13
Variación anual del precio de la vivienda en alquiler
2024



Fuente: Idealista

El incremento del precio del metro cuadrado por alquiler en la provincia Málaga ha situado el alquiler medio para una vivienda de 60'5 metros cuadrados en los 920€, siendo la provincia donde más caro es alquilar. Además, **Málaga es la única provincia donde el alquiler medio supera al de su capital (914€)**, mostrando que el encarecimiento de este se da de forma generalizada en la provincia. En cuanto al resto de capitales, los alquileres más caros los encontramos en Cádiz y Sevilla, con mensualidades que se sitúan en los 690€ y en los 726€ por una vivienda de 60'5 metros cuadrados.

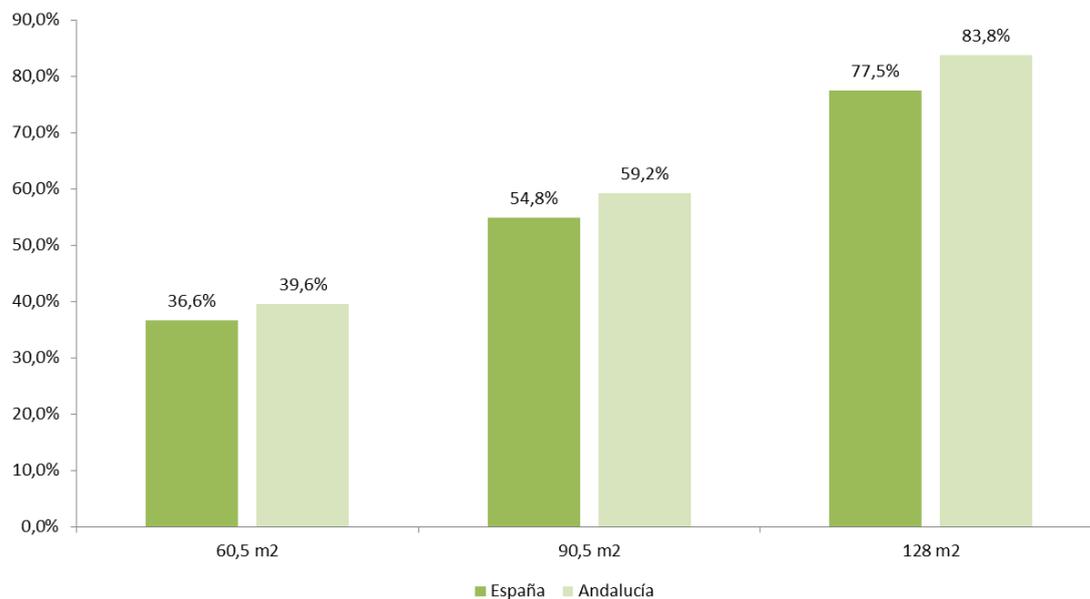
Tabla 4.1
Precio medio de la vivienda en Alquiler por dimensión de la vivienda
2024

		Precio medio metro cuadrado a 12/2024		Precio medio alquiler por dimensión		
		€/m2	Var. Anual	60,5 m2	90,5 m2	128 m2
España		13,5	11,6%	817	1.222	1.728
Andalucía		11,8	10,3%	714	1.068	1.510
Almería	Provincia	7,9	8,2%	478	715	1.011
	Capital	8,6	8,9%	520	778	1.101
Cádiz	Provincia	9,7	6,6%	587	878	1.242
	Capital	11,4	3,6%	690	1.032	1.459
Córdoba	Provincia	8	8,1%	484	724	1.024
	Capital	8,6	8,9%	520	778	1.101
Granada	Provincia	9,3	9,4%	563	842	1.190
	Capital	9,9	8,8%	599	896	1.267
Huelva	Provincia	8,3	9,2%	502	751	1.062
	Capital	8,9	14,1%	538	805	1.139
Jaén	Provincia	5,7	3,6%	345	516	730
	Capital	7,5	8,7%	454	679	960
Málaga	Provincia	15,2	10,1%	920	1.376	1.946
	Capital	15,1	11,0%	914	1.367	1.933
Sevilla	Provincia	10,7	9,2%	647	968	1.370
	Capital	12	9,1%	726	1.086	1.536

Fuente: Idealista

Para conocer el porcentaje de renta que una persona debe destinar al alquiler usaremos los precios de 2023, ya que son de dicho año los datos más actuales sobre salarios de la AEAT. Utilizando el salario de dicho año y comparándolo con el alquiler medio de 2023, tenemos que **de media en Andalucía se destina al alquiler de una vivienda de 60'5 metros cuadrado el 39'6% del salario**, lo que supone un incremento de 2'7 puntos respecto a 2022. Un esfuerzo salarial para pagar la renta de alquiler que se sitúa por encima de la media nacional, donde el porcentaje es del 36'6%. Esta cifra asciende hasta el 59'2% en el caso de alquilar una vivienda de 90'5 metros cuadrados.

Gráfico 4.14
Porcentaje de la renta dedicado al alquiler por dimensión de la vivienda
2023



Fuente: Idealista, AEAT y elaboración propia.

En cinco de las ocho provincias andaluzas se supera el 30% en el esfuerzo salarial para pagar el alquiler de una vivienda de 60'5 metros cuadrados, siendo Málaga una vez más la que presenta un mayor esfuerzo con más de un 48% destinado al alquiler. En cuanto a las capitales de provincias, solo en Jaén este porcentaje se sitúa por debajo del 30%. Mientras que si aumentamos el tamaño de la vivienda en alquiler hasta los 90'5 metros cuadrados, son cuatro las capitales en las que se supera el 50% del salario destinado al alquiler.

Tabla 4.2
Porcentaje de la renta dedicado al alquiler por dimensión de la vivienda en Andalucía,
provincias y capitales de provincias.
2023

		60,5 m2	90,5 m2	128 m2
Andalucía		39,6%	59,2%	83,8%
Almería	Provincia	29,4%	44,0%	62,2%
	Capital	31,8%	47,6%	67,3%
Cádiz	Provincia	33,0%	49,4%	69,8%
	Capital	39,9%	59,7%	84,4%

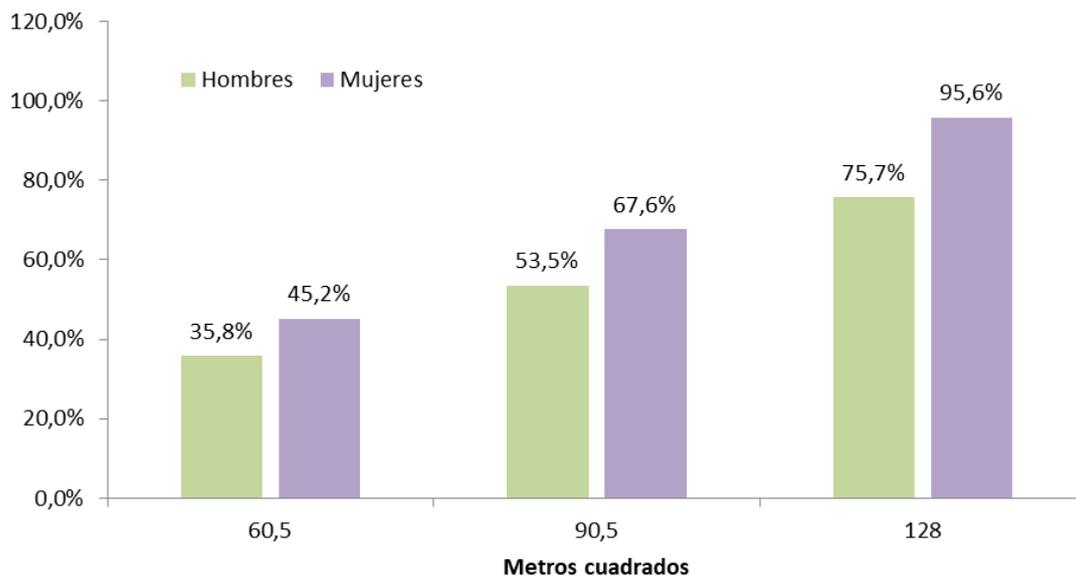
Córdoba	Provincia	28,8%	43,0%	60,9%
	Capital	30,7%	46,0%	65,0%
Granada	Provincia	31,3%	46,9%	66,3%
	Capital	33,6%	50,2%	71,0%
Huelva	Provincia	32,2%	48,1%	68,1%
	Capital	33,0%	49,4%	69,9%
Jaén	Provincia	23,5%	35,1%	49,7%
	Capital	29,4%	44,0%	62,3%
Málaga	Provincia	48,5%	72,6%	102,7%
	Capital	47,8%	71,5%	101,2%
Sevilla	Provincia	33,8%	50,6%	71,5%
	Capital	37,9%	56,8%	80,3%

Fuente: Idealista, AEAT y elaboración propia.

La dificultad para acceder a una vivienda en alquiler se acrecienta según el sexo y según la edad. Por un lado, **una mujer andaluza debe dedicar de media el 45'2% de su salario para pagar el alquiler de una vivienda de 60'5 metros cuadrados**, lo que supone un incremento de 3 puntos respecto a 2022. Este porcentaje asciende al 67'6% en el caso de una vivienda de 90'5 metros cuadrados, en el caso de los hombres estas cifras son del 35'8% y del 53'5%.

Por otro lado, **son las personas más jóvenes y las personas mayores de 65 años quienes siguen presentando un mayor esfuerzo salarial para pagar el alquiler**, con un esfuerzo del 46'9% en el caso de las personas entre 26 y 35 años y 39'9% entre las personas mayores de 65 años.

Gráfico 4.15
Porcentaje del salario que se dedica al alquiler de viviendas
Por dimensión de la vivienda
2023



Fuente: Idealista, AEAT y elaboración propia.

Tabla 4.3
Porcentaje del salario que se destina al alquiler por dimensión de la vivienda y edad
2023

	Edad					
	18-25	26-35	36-45	46-55	56-65	Más de 65
60,5 m2						
España	97,0%	43,1%	34,5%	30,4%	30,2%	36,3%
Andalucía	100,2%	46,9%	37,3%	33,1%	32,0%	39,9%
Almería	63,1%	34,5%	28,3%	24,7%	22,8%	29,1%
Cádiz	89,7%	40,7%	31,3%	27,1%	25,7%	41,5%
Córdoba	69,5%	33,1%	26,6%	24,7%	24,8%	27,2%
Granada	81,9%	37,5%	29,7%	26,3%	25,0%	27,9%
Huelva	76,8%	38,7%	30,5%	27,1%	25,5%	33,1%
Jaén	55,8%	26,3%	21,7%	20,0%	20,0%	26,0%
Málaga	121,4%	57,2%	44,8%	40,4%	40,1%	49,8%
Sevilla	91,9%	40,0%	32,3%	28,2%	26,7%	32,1%
90,5 m2						
España	145,1%	64,4%	51,5%	45,5%	45,2%	54,3%
Andalucía	149,9%	70,2%	55,8%	49,5%	47,8%	59,7%
Almería	94,3%	51,6%	42,3%	37,0%	34,1%	43,6%

Cádiz	134,2%	60,9%	46,7%	40,5%	38,4%	62,1%
Córdoba	104,0%	49,6%	39,8%	36,9%	37,1%	40,6%
Granada	122,6%	56,2%	44,4%	39,4%	37,3%	41,7%
Huelva	114,9%	57,9%	45,6%	40,6%	38,1%	49,5%
Jaén	83,4%	39,3%	32,5%	29,9%	29,9%	38,9%
Málaga	181,6%	85,6%	66,9%	60,4%	59,9%	74,5%
Sevilla	137,5%	59,9%	48,4%	42,2%	39,9%	48,0%

128 m2

España	205,3%	91,1%	72,9%	64,3%	63,9%	76,8%
Andalucía	212,0%	99,3%	78,9%	70,0%	67,6%	84,4%
Almería	133,4%	73,0%	59,9%	52,3%	48,3%	61,7%
Cádiz	189,8%	86,2%	66,1%	57,2%	54,3%	87,8%
Córdoba	147,1%	70,1%	56,3%	52,2%	52,5%	57,5%
Granada	173,3%	79,4%	62,7%	55,7%	52,8%	59,0%
Huelva	162,5%	81,9%	64,6%	57,4%	53,9%	70,1%
Jaén	118,0%	55,6%	46,0%	42,4%	42,3%	55,0%
Málaga	256,8%	121,1%	94,7%	85,4%	84,8%	105,4%
Sevilla	194,5%	84,7%	68,4%	59,7%	56,5%	67,9%

Fuente: Idealista, AEAT y elaboración propia.

5. Situación de los hogares

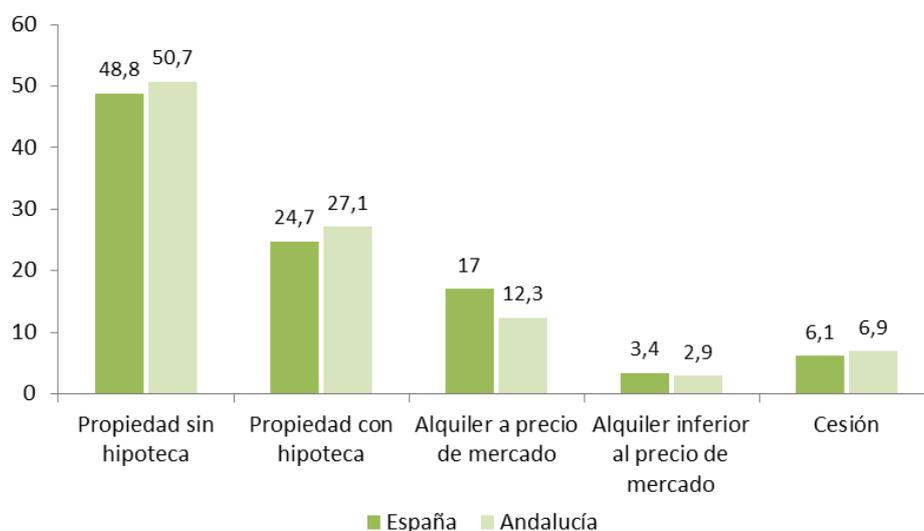
La encuesta de condiciones de vida que se publica desde el INE anualmente nos permite conocer la situación de los hogares andaluces, mostrando desde el régimen de tenencia de su vivienda hasta diferentes carencias que sufren.

Los hogares andaluces, al igual que los el resto del país, tienen preferencia por la adquisición de vivienda frente al alquiler. En 2024 el 77'9% de los hogares vivían en una vivienda en propiedad, lo que supone un aumento de 0'3 puntos respecto a 2023. También **ha aumentado el porcentaje de hogares que viven en alquiler alcanzando el 12'3% del total**. En cambio ha descendido el porcentaje de hogares que viven de alquiler a un precio inferior al de mercado situándose en el 2'9%.

Respecto los hogares con hipotecas, el 50'7% de los hogares viven en una vivienda en propiedad sin hipoteca, mientras que el 27'1% lo hacen con hipoteca.

Este porcentaje de hogares que viven en propiedad supera a la media nacional, tanto el porcentaje con hipoteca como sin hipoteca. En cambio, se sitúa por debajo el porcentaje de hogares en alquiler, tanto a precio de mercado como a precio inferior al de mercado.

Gráfico 5.1
Situación de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda
2024



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

Gráfico 5.2
Evolución de la situación de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda en Andalucía

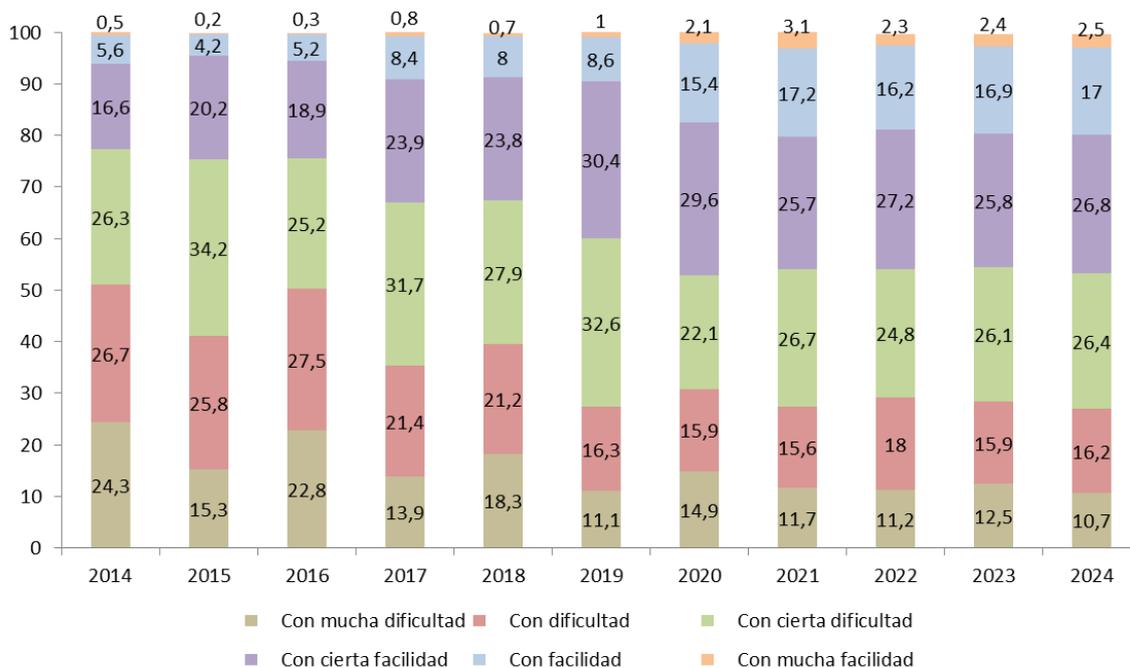


Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

Como ya hemos dicho, la encuesta de Condiciones de Vida de los hogares nos permite conocer las condiciones de vida de los andaluces. **Durante 2024 el 53'3% de los hogares andaluces llegaban con algún tipo de dificultad a fin de mes**, un porcentaje que ha descendido respecto a 2023 en 1'2 puntos. En cuanto a los hogares que llegan con facilidad a fin de mes, es el grupo de hogares que llega con cierta facilidad el que más ha aumentado (1 punto más que en 2023) hasta el 26'8%.

Por último, solo el 2'5% de los hogares llegan a fin de mes con mucha facilidad, frente al 10'7% que llegan a fin de mes con mucha dificultad. Una cifra que a nivel nacional se sitúan de media en el 4% y en el 8'7%.

Gráfico 5.3
Evolución de los hogares andaluces según la dificultad para llegar a fin de mes

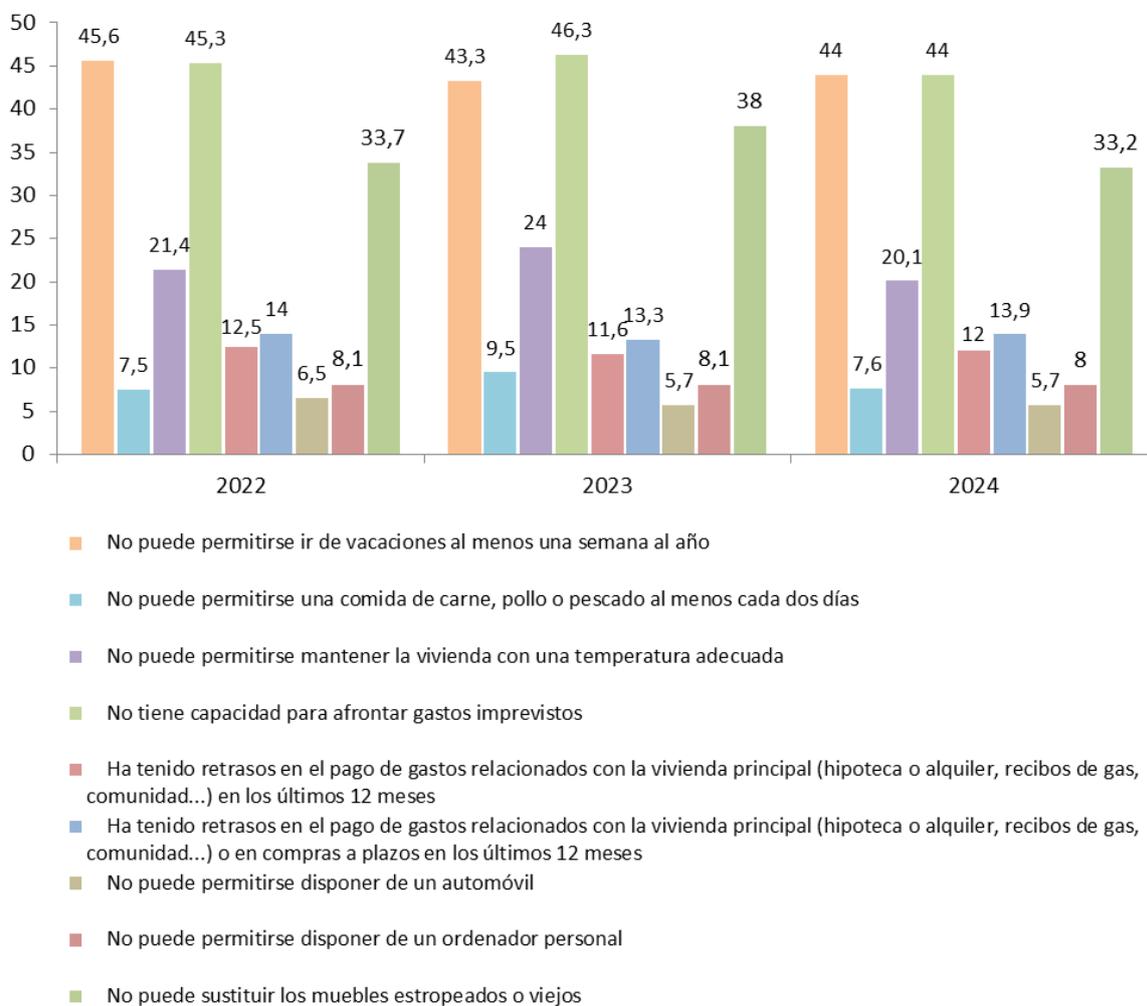


Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

Otro aspecto que analiza la Encuesta de Calidad de Vida son las carencias materiales que sufren los hogares, una serie de carencias que se han agravado debido al mayor coste de vida, principalmente, como hemos mostrado en apartados anteriores, el precio de la vivienda. De las nueve carencias que analiza la encuesta, el porcentaje de hogares afectados ha aumentado en tres de ellas, se ha reducido en otras cinco y ha permanecido constante respecto a 2023 en una de ellas.

Las carencias materiales que afectan a un mayor porcentaje de hogares son el **no poder irse de vacaciones al menos una semana al año** y el **no tener capacidad de afrontar gastos imprevistos, ambos afectan a un 44% de los hogares**. Respecto a 2023 la primera de ellas ha aumentado en 0'7 puntos, mientras que los hogares que no tienen capacidad para afrontar gastos imprevistos han disminuido 2'3 puntos.

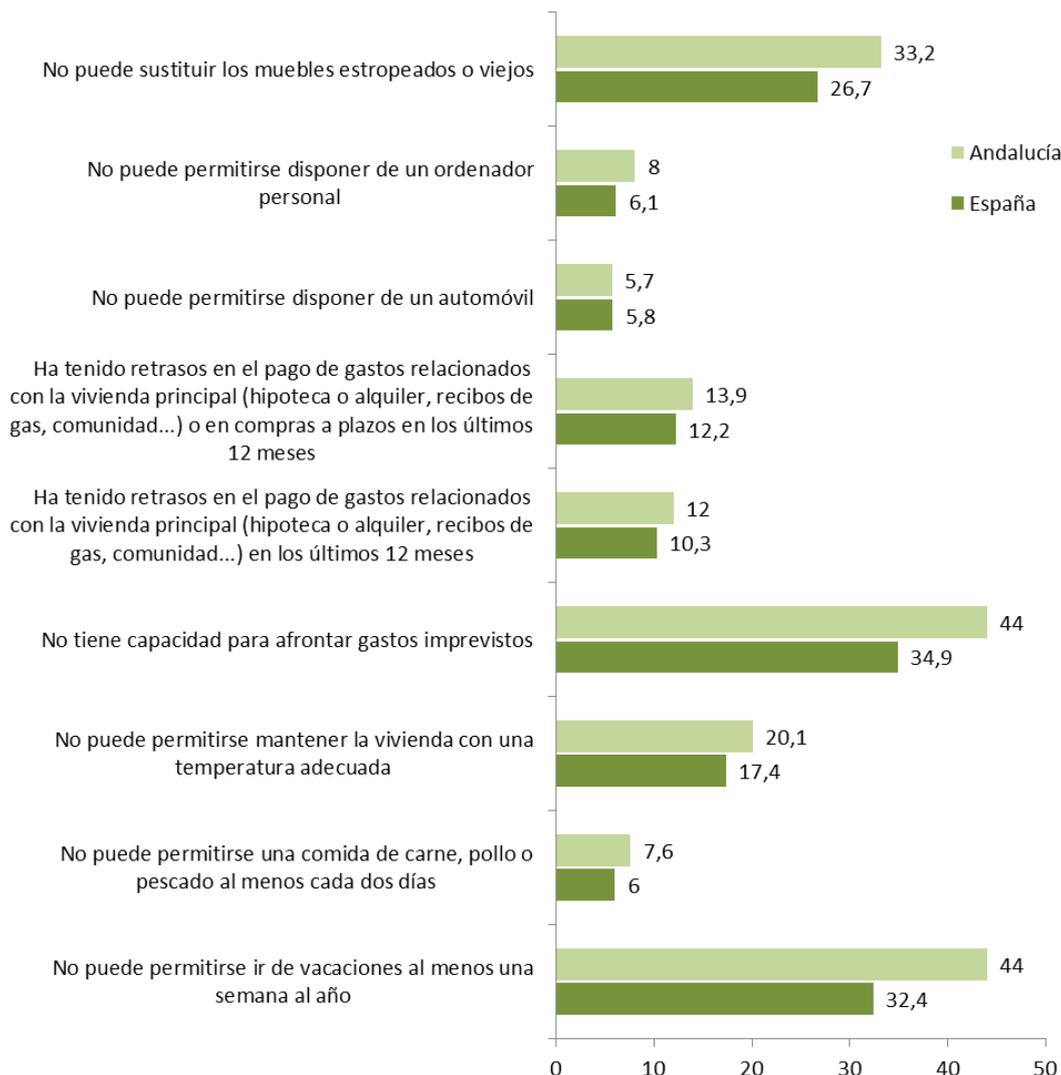
Gráfico 5.4
Porcentaje de hogares con carencia material en Andalucía



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

Andalucía se encuentra por encima de la media nacional en las nueve carencias materiales analizadas. De las nueve son la incapacidad para irse de vacaciones al menos una semana al año (11'6 puntos más) y la incapacidad de hacer frente a gastos imprevistos (9'1 puntos más), las que presentan una mayor brecha respecto a la media, destacando la primera de ellas por aumentar la diferencia con la media respecto a 2023.

Gráfico 5.5
Porcentaje de hogares con carencia material en Andalucía y España
2024



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

En 2024 ha vuelto a aumentar el porcentaje de hogares sin parados hasta el 83'3%, con un incremento de 1'8 puntos respecto a 2023, a pesar de ello se sigue manteniendo por debajo de la cifra de 2007 (85'7%). **El aumento de los hogares sin personas paradas contrasta con el porcentaje de hogares que no pueden irse de vacaciones o que no puede hacer frente a gastos imprevistos**, lo cual muestra los niveles de pobreza de las personas asalariadas en Andalucía a pesar de tener empleo todos los miembros del hogar.

Tabla 5.1
Porcentaje de hogares andaluces según número de parados

	Hogares sin parados	Hogares con un parado	Hogares con dos parados	Hogares con más de dos parados
2007	85,6%	12,3%	1,8%	0,2%
2008	80,5%	16,0%	2,9%	0,5%
2009	74,0%	20,0%	5,0%	1,1%
2010	72,1%	20,8%	5,7%	1,4%
2011	70,3%	21,9%	6,2%	1,6%
2012	66,7%	24,1%	7,4%	1,8%
2013	65,5%	25,0%	7,5%	2,0%
2014	66,7%	24,4%	7,2%	1,7%
2015	69,4%	23,0%	6,2%	1,4%
2016	71,8%	21,7%	5,4%	1,1%
2017	75,0%	19,6%	4,6%	0,9%
2018	77,1%	18,4%	3,7%	0,7%
2019	78,8%	17,1%	3,5%	0,6%
2020	78,4%	17,3%	3,6%	0,6%
2021	78,2%	17,7%	3,5%	0,6%
2022	80,9%	15,8%	2,8%	0,5%
2023	81,5%	15,1%	2,9%	0,5%
2024	83,3%	13,9%	2,3%	0,5%

Fuente: IECA. Explotación de la EPA del INE.

En comparación con el resto de países de la Unión Europea vemos como España y por tanto Andalucía de forma más acusada, se encuentra por encima de la media (68'4%) en cuanto a régimen en propiedad de la vivienda, aunque este porcentaje se ha reducido respecto a 2023.

Este porcentaje se reduce si tenemos en cuenta a los hogares con menores ingresos, con una media en la UE27 del 49'7% de hogares que viven en propiedad frente al 50'3% que viven de alquiler. Cifras que en España se sitúan en el 55'7% y en el 44'3% respectivamente.

Gráfico 5.6
Régimen de tenencia en la Unión Europea
2024



*Dato de 2023

Fuente: Eurostat

Tabla 5.2
Distribución de los hogares con nivel de ingresos inferior al 60% de la mediana por tipo de tenencia de la vivienda (%)

	Propiedad		Alquiler	
	2023	2024	2023	2024
UE 27	50,9	49,7	49,1	50,3
Belgium	40,7	40,4	59,3	59,6
Bulgaria	78,4	82	21,6	18
Czechia	49	45,8	51	54,2
Denmark	30	34,4	70	65,6
Germany	24,7	22,9	75,3	77,1
Estonia	67,4	64,4	32,6	35,6
Ireland	44,5	43,6	55,5	56,4
Greece	64,5	64,5	35,5	35,5
Spain	58,8	55,7	41,2	44,3
France	33,2	29,2	66,8	70,8
Croatia	89,4	86,4	10,6	13,6
Italy	60,2	63,7	39,8	36,3
Cyprus	45,4	44,2	54,6	55,8
Latvia	74,4	75,3	25,6	24,7
Lithuania	83,1	80,5	16,9	19,5
Luxembourg	41,4	41	58,6	59
Hungary	84,4	89,6	15,6	10,4
Malta	62	53,2	38	46,8
Netherlands	34,3	32,1	65,7	67,9
Austria	24,9	27,1	75,1	72,9
Poland	82,5	81,8	17,5	18,2
Portugal	56	60,4	44	39,6
Romania	94,1	93,5	5,9	6,5
Slovenia	59,4	62,8	40,6	37,2
Slovakia	84,5	84,6	15,5	15,4
Finland	35,8	34,5	64,2	65,5
Sweden	32,1	30,1	67,9	69,9
Norway	34,1	33,9	65,9	66,1
Switzerland	32,7	:	67,3	:
Serbia	87,5	:	12,5	:
Türkiye	52,2	53,6	47,8	46,4

Fuente: Eurostat

6. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

Una ejecución hipotecaria es un proceso que inicia el banco cuando se incumple el pago de entre 3 y 6 cuotas hipotecarias, con el que reclama el montante total del crédito. En caso de que el propietario ni sus avalistas no pudieran pagar el montante exigido, el inmueble entraría en subasta. Para saldar su deuda, el propietario puede pactar con la entidad bancaria el pago de la deuda contraída, o en su caso, realizar una dación en pago, es decir, la entrega de la vivienda para satisfacer la hipoteca. Si no se liquida la deuda en el plazo acordado, se producirá el lanzamiento como consecuencia de la ejecución hipotecaria.

Por otro lado, en el caso de los alquileres, el impago de dos o más cuotas (criterios establecidos en el contrato de arrendamiento), da lugar al requerimiento del pago de la deuda, y en el caso de no resolverse dicha deuda, se produciría el lanzamiento como consecuencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Gobierno ha regulado determinadas protecciones a aquellos colectivos que por su vulnerabilidad puedan ser objeto de desahucio, suspendiendo los desahucios para las personas en alquiler en situación de vulnerabilidad. Medida que sea vuelto a prorrogar hasta diciembre de 2025. Encontrándose en situación de vulnerabilidad si se cumplen los siguientes requisitos:

- Haber pasado a estar en una situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, haber sufrido una pérdida sustancial de ingresos o una caída en la facturación de al menos el 40%
- Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere estos umbrales (en el mes anterior a la solicitud de la moratoria):

Unidad familiar	Explicación	Límite de ingresos
Unidad familiar (general)	3 veces el IPREM	El IPREM mensual es de 537,84€ Es decir, por unidad familiar 537,84€ x 3 Total: 1.613,52 euros
+ Hijos/as cargo	0,1 veces el IPREM	+ 53,78 por cada hijo/a Es decir, si tienes un hijo: 1.613,52€ + 53,78€ Total: 1667,30 euros
	+ 0,15 veces el IPREM para familias monomarentales y monoparentales.	+ 80,67 por cada hijo/a Es decir, si tienes un hijo: 1.613,52€ + 80,67€

+ Personas mayores en la unidad familiar (más de 65 años)

0,1 veces el IPREM

Total: 1694,19 euros
+ 53,78 por cada persona mayor
Es decir, si tienes una persona mayor en la familia: 1.613,52€ + 53,78€
Total: 1667,30 euros

Gráfico 6.1
Evolución de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en Andalucía



Fuente: Estadísticas sobre Ejecuciones Hipotecarias, INE

Las ejecuciones hipotecarias iniciadas se siguen reduciendo, situándose en las 3.917 durante 2024 en Andalucía, un descenso del 19'4% respecto a 2023. A pesar de ello **siguen dándose 10'7 comunicaciones de ejecuciones hipotecarias al día en la comunidad andaluza.**

De dicho total el 70% son ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas, es decir, 2.768 ejecuciones, las cuales también se han reducido respecto a 2023 (-19'5%).

Tabla 6.1
Ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en España sobre viviendas

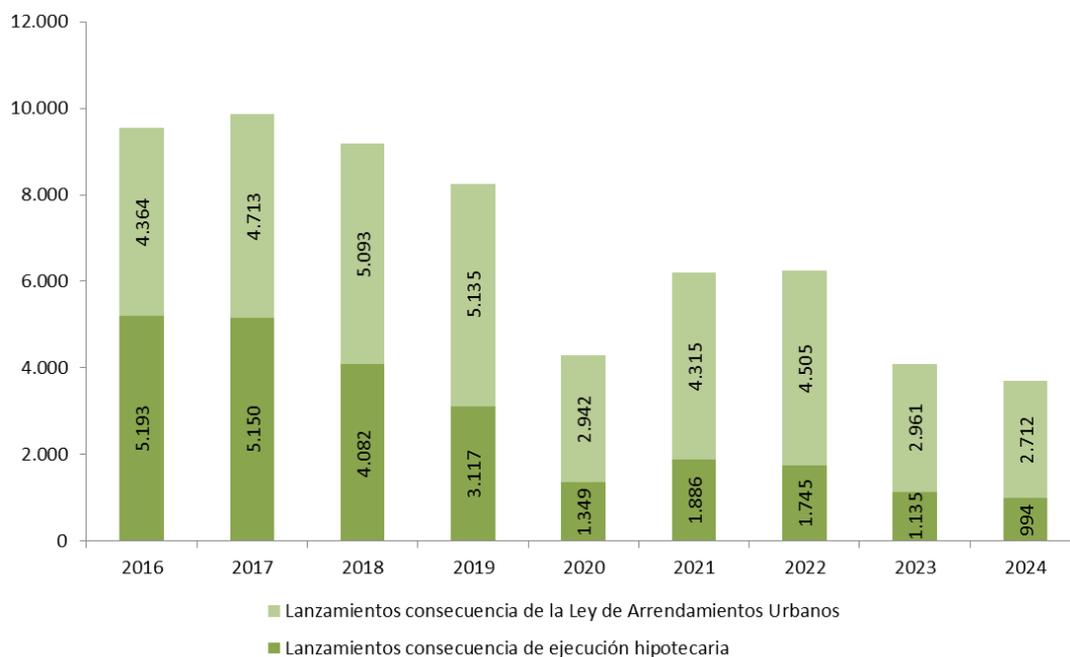
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2023-2024
España	27.488	18.920	20.694	17.132	13.151	12.655	-3,8%
Andalucía	5.848	3.653	4.757	4.504	3.439	2.768	-19,5%

Almería	2.026	936	758	960	491	446	-9,2%
Cádiz	454	366	564	489	673	430	-36,1%
Córdoba	193	170	276	312	251	199	-20,7%
Granada	906	404	491	439	288	327	13,5%
Huelva	269	299	362	190	197	131	-33,5%
Jaén	253	152	234	251	227	185	-18,5%
Málaga	531	495	674	621	443	413	-6,8%
Sevilla	1.216	831	1.398	1.242	869	637	-26,7%
Aragón	467	383	404	356	203	269	32,5%
Asturias	335	299	337	251	173	200	15,6%
Balears (Illes)	411	371	224	323	169	194	14,8%
Canarias	639	597	910	616	490	659	34,5%
Cantabria	372	491	169	128	92	107	16,3%
Castilla-La Mancha	1.714	822	1.041	696	523	495	-5,4%
Castilla y León	795	574	419	390	303	416	37,3%
Cataluña	5.927	3.545	3.735	3.149	2.740	2.645	-3,5%
Com. Valenciana	5.390	4.526	4.559	3.388	2.497	2.170	-13,1%
Extremadura	412	158	245	215	153	173	13,1%
Galicia	1.368	773	663	465	289	373	29,1%
Madrid	1.466	1.286	1.750	1.455	1.185	1.136	-4,1%
Murcia	2.055	1.077	984	806	554	673	21,5%
Navarra	54	65	88	83	55	57	3,6%
País Vasco	85	117	239	188	176	197	11,9%
Rioja (La)	143	154	136	108	100	107	7,0%
Ceuta	2	25	30	9	7	6	-14,3%
Melilla	5	4	4	2	3	10	233,3%

Fuente: Estadísticas sobre Ejecuciones Hipotecarias, INE

Según las estadísticas que ofrece el poder judicial en Andalucía se llevaron a cabo un total de 3.706 lanzamientos durante 2024, descendiendo un 9'5% respecto a 2023. De dicho total 994 se dieron como consecuencia de una ejecución hipotecaria, mientras que 2.712 se dieron como consecuencia de la LAU. En ambos casos se ha dado una caída respecto a 2023, aunque los lanzamientos como consecuencia de la LAU se reducen a un ritmo inferior.

Gráfico 6.2
Evolución del número de lanzamientos en Andalucía



Fuente: Estadísticas del Poder Judicial.

Tabla 6.2
Número de lanzamientos en España

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 2023-2024
Lanzamientos consecuencia de ejecución hipotecaria							
Almería	736	343	373	343	233	181	-22,3%
Cádiz	381	145	279	246	110	164	49,1%
Córdoba	183	81	112	129	68	81	19,1%
Granada	360	176	218	219	122	93	-23,8%
Huelva	189	101	170	141	123	106	-13,8%
Jaén	119	49	87	84	71	49	-31,0%
Málaga	611	234	429	332	215	180	-16,3%
Sevilla	538	220	218	251	193	140	-27,5%
ANDALUCÍA	3.117	1.349	1.886	1.745	1.135	994	-12,4%
ARAGÓN	280	152	264	200	131	92	-29,8%
ASTURIAS	158	108	131	108	46	88	91,3%
ILLES BALEARS	297	138	158	113	93	96	3,2%
CANARIAS	842	382	500	429	283	306	8,1%
CANTABRIA	102	77	125	87	18	34	88,9%
CASTILLA Y LEÓN	479	253	394	416	176	197	11,9%
CASTILLA - LA MANCHA	544	249	516	269	130	174	33,8%

CATALUÑA	2.618	1.069	1.766	1.567	1.264	1.121	-11,3%
COM. VALENCIANA	2.633	1.620	2.192	1.902	1.049	915	-12,8%
EXTREMADURA	155	81	104	71	65	42	-35,4%
GALICIA	396	206	336	277	164	181	10,4%
MADRID	859	377	541	366	280	293	4,6%
MURCIA	1.427	692	929	721	315	423	34,3%
NAVARRA	57	36	35	45	21	17	-19,0%
PAÍS VASCO	165	76	169	144	55	78	41,8%
LA RIOJA	64	50	57	51	35	22	-37,1%
ESPAÑA	14.193	6.915	10.103	8.511	5.260	5.073	-3,6%

Lanzamientos consecuencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Almería	499	272	508	596	393	329	-16,3%
Cádiz	802	363	640	654	417	395	-5,3%
Córdoba	271	161	220	250	126	137	8,7%
Granada	651	352	521	478	303	217	-28,4%
Huelva	224	164	215	268	204	169	-17,2%
Jaén	188	104	134	121	95	81	-14,7%
Málaga	1.689	1.124	1.499	1.490	936	933	-0,3%
Sevilla	811	402	578	648	487	451	-7,4%
ANDALUCÍA	5.135	2.942	4.315	4.505	2.961	2.712	-8,4%
ARAGÓN	915	609	569	685	491	517	5,3%
ASTURIAS	777	590	598	621	422	571	35,3%
ILLES BALEARS	1.470	926	1156	1.036	747	745	-0,3%
CANARIAS	2.343	1.338	2.154	1.887	1.398	1.302	-6,9%
CANTABRIA	428	371	410	345	123	207	68,3%
CASTILLA Y LEÓN	1.638	1.256	1.133	1.090	794	825	3,9%
CASTILLA - LA MANCHA	1.144	708	941	925	573	646	12,7%
CATALUÑA	8.427	4.211	6.729	6.160	5.158	5.539	7,4%
COM. VALENCIANA	4.486	2.765	3.807	3.511	2.673	2.517	-5,8%
EXTREMADURA	410	236	310	319	201	200	-0,5%
GALICIA	1.800	1.150	1.294	1.240	963	959	-0,4%
MADRID	4.849	2.398	3.327	3.224	2.029	2.375	17,1%
MURCIA	1.359	744	1223	1.018	406	678	67,0%
NAVARRA	262	169	201	175	108	133	23,1%
PAÍS VASCO	806	553	659	611	518	498	-3,9%
LA RIOJA	218	179	167	179	111	134	20,7%
ESPAÑA	36.467	21.145	28.993	27.531	19.676	20.558	4,5%

Fuente: Estadísticas del Poder Judicial.

7. Demandantes de Viviendas de Protección Oficial (VPO)

Las elevadas cuotas hipotecarias y los altos alquileres mensuales obligan a algunas personas a solicitar una Vivienda de Protección Oficial (VPO) al no poder afrontar el gasto de una vivienda libre.

La Vivienda Protegida es aquella que cumple unos requisitos de superficie, precio, diseño, régimen y destino y se califica como tal por los propios ayuntamientos en cuyo término municipal se construya¹.

Los requisitos necesarios para ser demandante de una VPO son:

- 1- La vivienda solicitada debe ser destinada a residencia habitual y permanente
- 2- El solicitante no puede ser titular de pleno dominio de otra vivienda libre o protegida, salvo en excepciones por motivos justificados de necesidad de vivienda
- 3- No se podrá superar un cierto nivel de ingresos, el cual viene determinado por el IPREM (600 euros)

Una vez inscrito como demandante estás obligado a comunicar cualquier modificación en tus condiciones (por ejemplo, tus ingresos anuales o necesidades en relación a la vivienda) en el plazo máximo de 3 meses. La inscripción tendrá una duración de 3 años y se puede renovar una vez pasado este periodo.

Los requisitos necesarios para poder realizar la inscripción son:

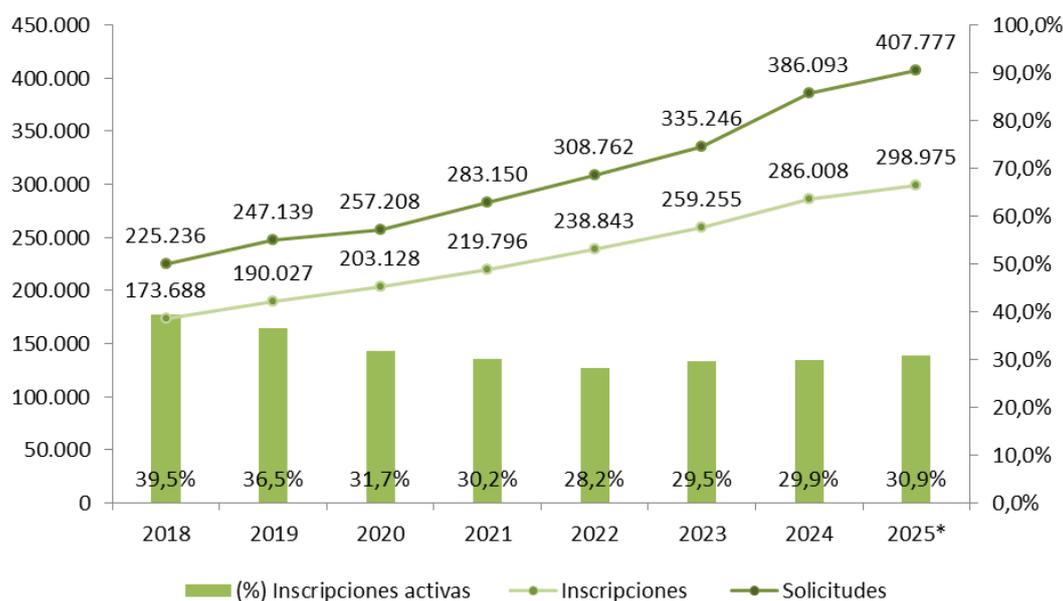
- ✓ Ser mayor de edad
- ✓ No ser titular de una vivienda en propiedad, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de uso o disfrute vitalicio
- ✓ Acreditar el solicitante o la unidad familiar o de convivencia unos ingresos que no excedan ciertos límites tomando como referencia el IPREM.

¹ Más información: <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/rmdvpCiudadano/inicio>

Según los datos que ofrece el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, **las solicitudes de vivienda protegida en Andalucía aumentaron un 15'2% entre los meses de diciembre de 2023 y 2024**, siendo el mayor incremento anual de los últimos años. A mayo de 2025 las solicitudes ascienden a un total de 407.777, un 5'6% más que en diciembre de 2024.

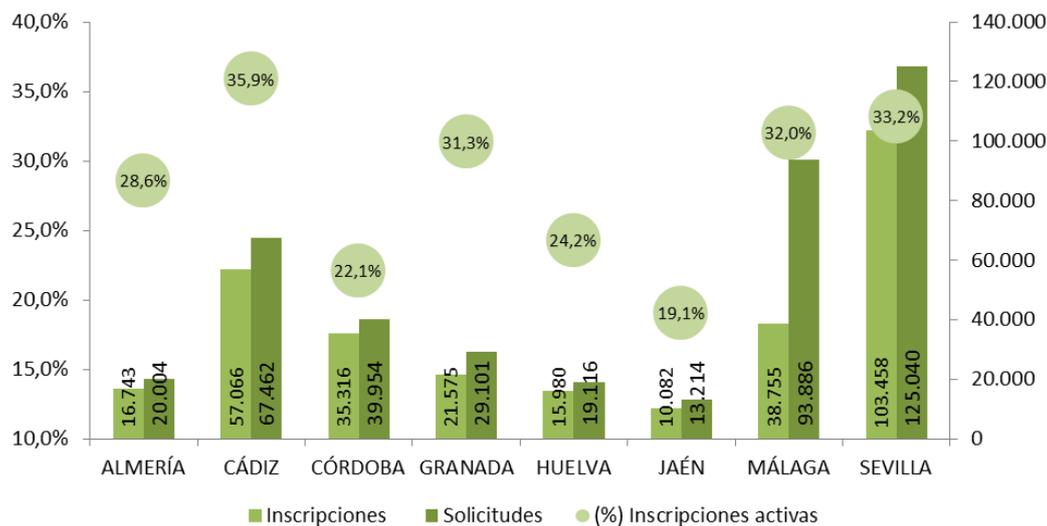
En cuanto a las inscripciones activas, estas ascienden a un total de 92.347 a mayo de 2025, con un incremento del 8'1% respecto a diciembre de 2024. Esto supone un total de 6.943 inscripciones activas nuevas en los primeros 5 meses del año, mientras que durante todo 2024 esta cifra creció en 8.907 inscripciones. En este incremento de demandantes de viviendas VPO se refleja tanto el encarecimiento generalizado de la vivienda como las últimas medicaciones aprobadas por el Gobierno andaluz para solicitar una VPO.

Gráfico 7.1
Inscripciones de Vivienda Protegida
Diciembre de cada año



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

Gráfica 7.2
Inscripciones de Vivienda Protegida
Mayo 2025

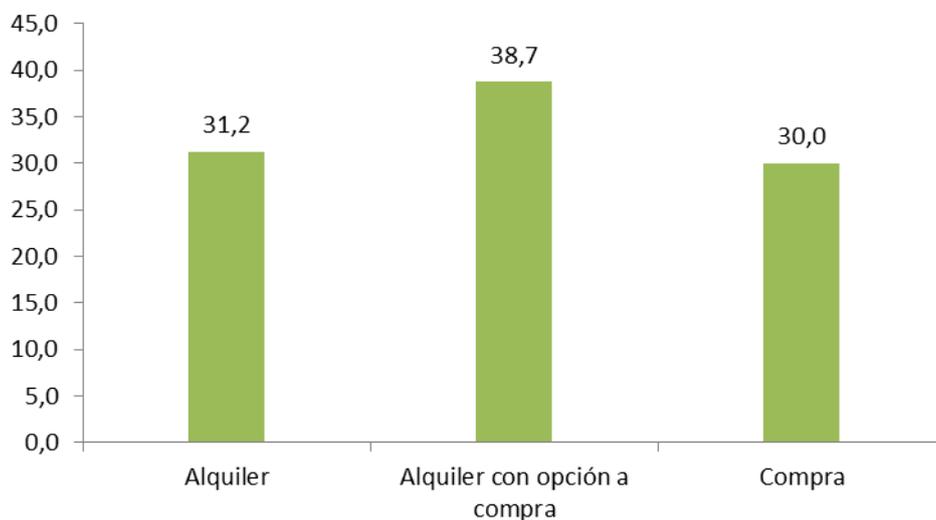


Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

El régimen de acceso a la vivienda puede ser en alquiler, compra o alquiler con opción a compra, siendo este último el más demandado por los andaluces, solicitando este tipo de régimen el 38'7% de demandantes, un porcentaje que ha descendido en los últimos años, mientras que se incrementan los demandantes que prefieren comprar (30%).

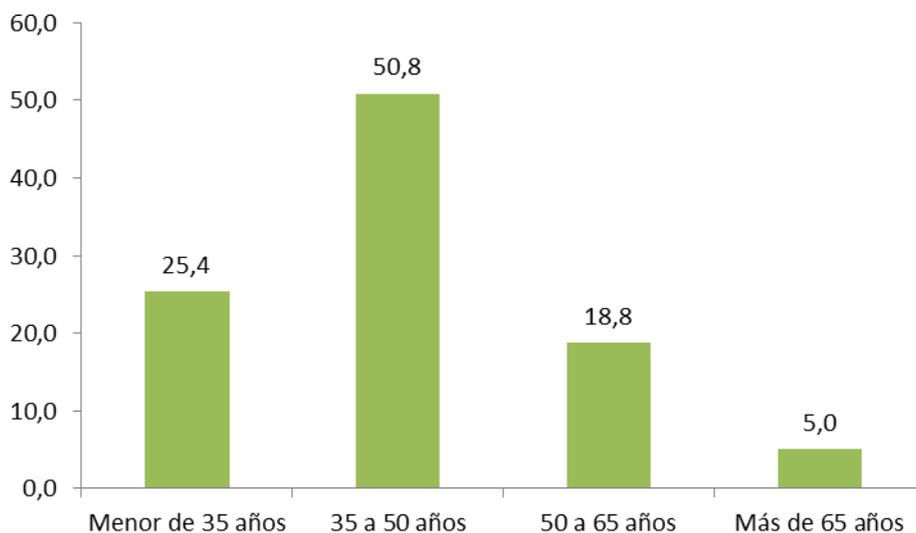
En cuanto a las características de los demandantes de vivienda protegida, **en el 50'8% de los casos los demandantes tienen entre 35 y 50 años**, un porcentaje que ha descendido en los primeros meses del año. Mientras que se incrementa el porcentaje de demandantes menores de 35 años y mayores de 50 años. En cuanto al IPREM familiar, entre diciembre de 2024 y mayo de este año el peso de las familias que demandan una VPO con un IPREM entre 0 y 1 ha aumentado en 1'5 puntos hasta suponer en 66'5% de las inscripciones. Al igual que se ha incrementado el porcentaje en casi 3 puntos entre quienes tienen un IPREM de 1 a 1'5 de ingresos familiares.

Gráfico 7.3
Porcentaje de inscripciones según el régimen de acceso a la vivienda
Mayo 2025, Andalucía



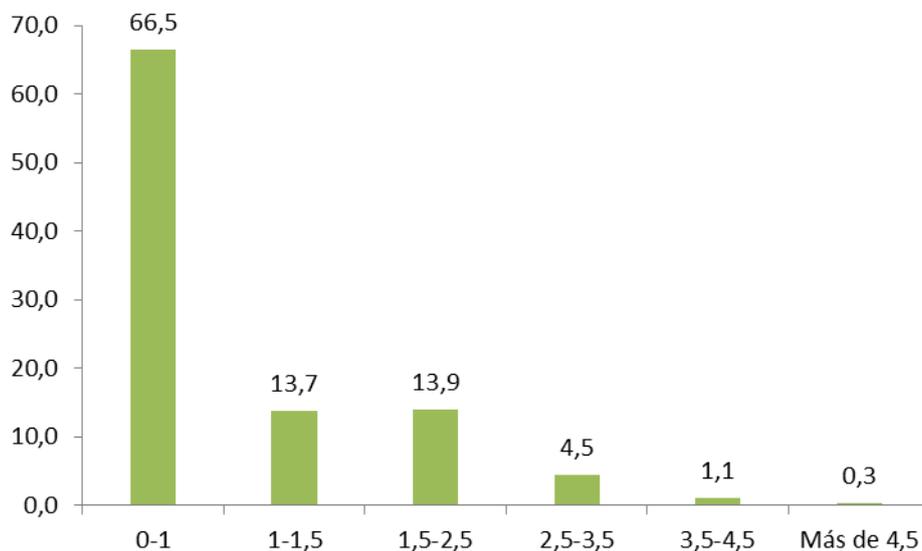
Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

Gráfico 7.4
Porcentaje de inscripciones según la edad del demandante
Mayo 2025, Andalucía



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

Gráfico 7.5
Porcentaje de inscripciones según IPREM familiar del demandante
Mayo 2025, Andalucía

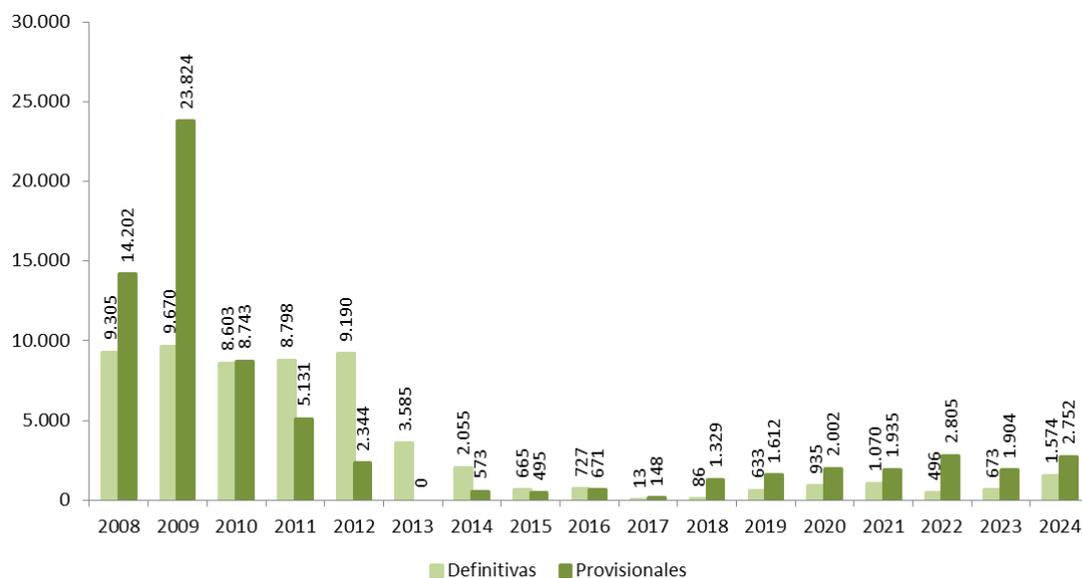


Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

Durante 2024 se calificaron como protegidas de forma provisional un total de 2.752 viviendas, mientras que la calificación definitiva ascendió a 1.574 viviendas, unas cifras que, a pesar del importante incremento respecto a 2023, siguen situándose muy por debajo de las necesidades de la población andaluza. Por provincias la calificación provisional se concentró en Córdoba (456), Málaga (612) y Sevilla (1.344).

Gráfica 7.6

Calificación de Vivienda Protegida anual. Planes estatales y autonómicos.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Tabla 7.1

Calificación provisional y definitiva de vivienda protegida en Andalucía

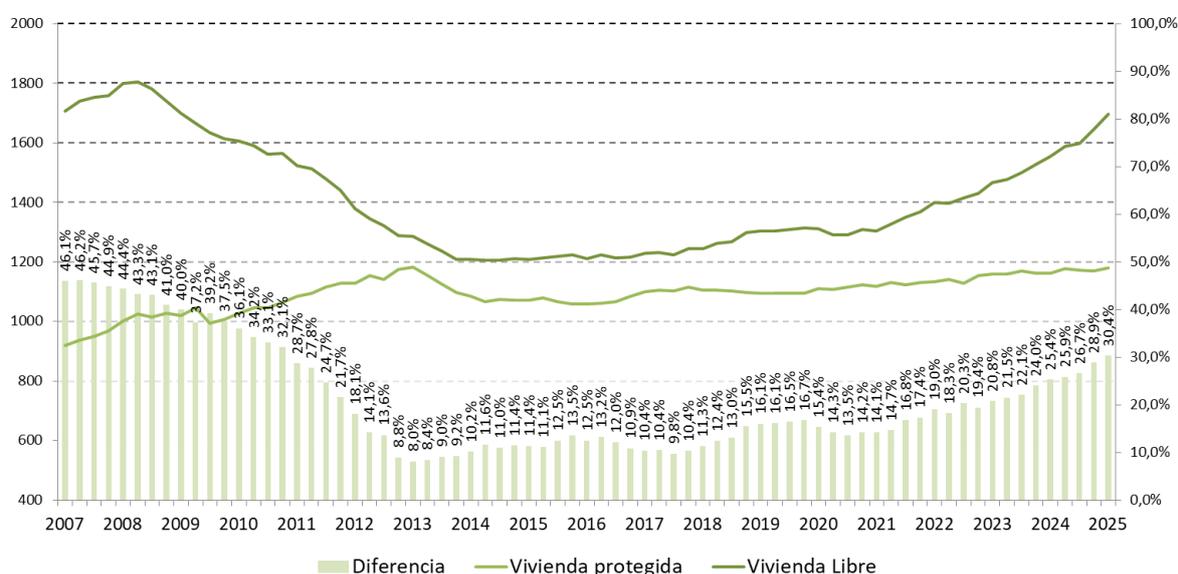
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Calificación provisional						
Andalucía	1.612	2.002	1.935	2.805	1.904	2.752
Almería	6	87	182	18	0	25
Cádiz	141	200	355	201	81	179
Córdoba	859	477	193	22	0	456
Granada	39	199	287	894	179	117
Huelva	373	159	122	91	92	18
Jaén	72	0	8	54	3	1
Málaga	0	648	113	0	3	612
Sevilla	122	232	675	1.525	1.546	1.344
Calificación definitiva						
Andalucía	633	935	1.070	496	673	1.574
Almería	0	1	0	0	0	12
Cádiz	95	89	178	17	187	126
Córdoba	168	202	247	131	0	687
Granada	181	82	32	99	0	274
Huelva	146	10	298	69	0	152
Jaén	0	0	2	0	0	0
Málaga	0	224	224	154	45	129

Sevilla 43 327 89 26 441 194

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El valor tasado de la vivienda protegida se situó en el primer trimestre de 2025 en los 1.180'4€ el metro cuadrado, frente a los 1.695'8 de la vivienda libre. Ello supone un incremento del 1'7% respecto al primer trimestre de 2024 en el caso de la vivienda protegida y del 9% en el caso de la vivienda libre, siendo la diferencia entre ambos precios del 30'4%.

Gráfico 7.7
Valor tasado de la vivienda libre y protegida en Andalucía



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En cuanto a la compraventa de vivienda protegida, en Andalucía se ha incrementado la cifra respecto a 2023, aunque se mantiene por debajo la cifra alcanzada en 2022. De esta forma la compraventa de vivienda protegida se situó en un total de 10.880 viviendas, lo que supone el 8'6% del total de compraventa de viviendas. La mayoría de compraventas se dieron en las provincias de Cádiz y Sevilla.

Gráfico 7.8
Compraventa de vivienda protegida en Andalucía



Fuente: Estadísticas de Transmisiones de Derechos de Propiedad. INE.

Tabla 7.2
Compraventa de vivienda protegida en Andalucía por provincia

	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
Compraventa de vivienda protegida								
2015	256	1.320	568	520	358	452	1.441	1.825
2016	346	1.687	579	577	412	481	1.660	1.921
2017	417	1.732	670	679	527	592	1.929	2.116
2018	491	2.180	872	801	609	584	2.008	2.516
2019	589	2.264	909	828	555	571	1.760	2.670
2020	458	1.680	714	712	786	544	1.015	2.246
2021	680	2.365	999	792	639	560	1.870	3.190
2022	678	2.538	959	924	816	654	1.819	2.888
2023	669	2.356	1.145	860	611	652	1.423	2.558
2024	745	2.100	991	1.152	739	644	1.377	3.132
Porcentaje sobre el total								
2015	3,50%	14,54%	12,78%	7,50%	10,02%	13,78%	5,87%	15,81%
2016	3,72%	16,35%	12,07%	7,75%	10,32%	12,78%	6,23%	14,69%
2017	4,68%	15,93%	11,89%	7,40%	10,68%	13,40%	6,25%	14,29%
2018	4,65%	16,22%	13,36%	7,80%	11,03%	12,38%	6,15%	14,19%
2019	5,48%	16,57%	13,71%	7,96%	9,80%	12,02%	5,90%	14,51%



andalucia.ccoo.es

Secretaría
General

Gabinete Técnico

Cardenal Bueno Monreal, 58-5ª planta
41013 SEVILLA

954 507 021
general@and.ccoo.es

  @ccoandalucia
 /cco.andalucia/

2020	4,92%	15,11%	12,75%	7,98%	15,76%	12,09%	4,36%	14,22%
2021	4,86%	14,50%	12,88%	6,59%	8,11%	10,81%	5,62%	14,13%
2022	4,29%	14,44%	11,38%	6,48%	10,01%	10,90%	4,35%	12,11%
2023	4,61%	15,30%	14,04%	6,78%	8,61%	10,82%	4,15%	11,99%
2024	5,24%	12,75%	10,59%	8,19%	9,68%	9,87%	3,89%	13,99%

Fuente: Estadísticas de Transmisiones de Derechos de Propiedad. INE.

8. Situación de los jóvenes respecto a la vivienda

La población ocupada menor de 35 años se ha incrementado un 1'1% respecto a 2023 en Andalucía, hasta superar las 853 mil personas ocupadas de media. Ello ha dado lugar a un descenso de la tasa de paro entre menores de 35 años, reduciéndose en 2'2 puntos en el último año hasta el 22'8% y recuperándose del leve aumento que se dio en 2023.

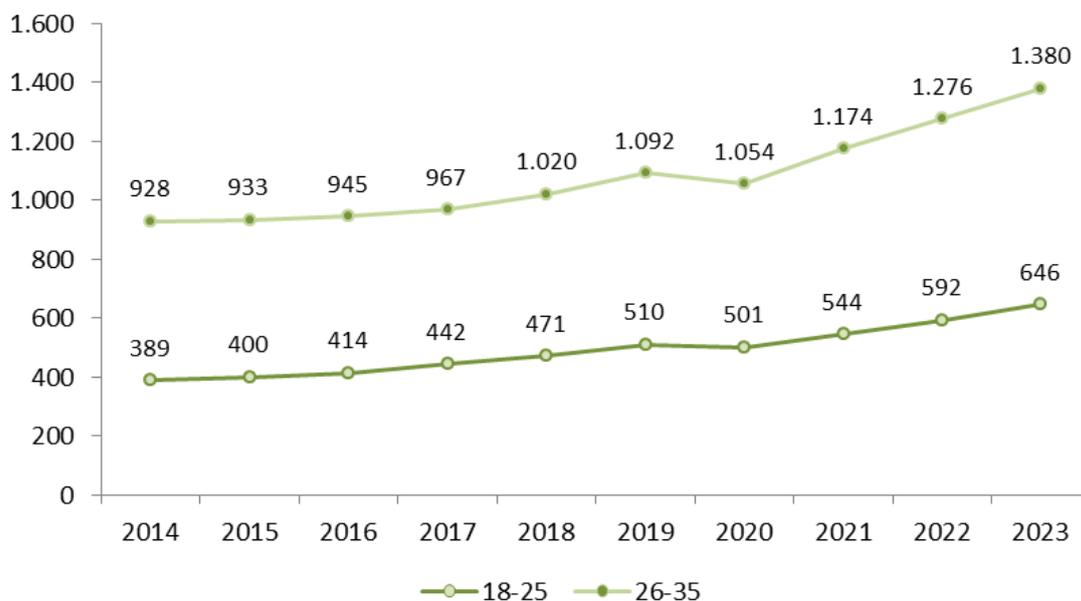
En cuanto a los salarios de las personas jóvenes andaluzas, estos aumentaron un 9% en el caso de las personas entre 18 y 25 años y un 8'1% entre las personas de 26 y 35 años. A pesar de ello **los salarios de las personas jóvenes se siguen situando en cifras insuficientes con 646€ y 1.380€ de media al mes**, explicándose gran parte de estos bajos ingresos por la alta temporalidad y parcialidad.

Gráfico 8.1
Personas ocupadas y tasa de paro entre personas
Menores de 35 años en Andalucía



Fuente: EPA, INE.

Gráfico 8.2
Salario medio mensual por edad
Andalucía



Fuente: AEAT

La tasa de temporalidad entre menores de 35 años fue del 33'4% durante 2024, una cifra que, a pesar de haber descendido, sigue manteniéndose en cifras elevadas. También se dan cifras elevadas de parcialidad, con un 13'9% en el caso de los hombres y un 27'4% en el caso de las mujeres andaluzas.

La mayor precariedad laboral de la población joven da lugar a que sea prácticamente imposible acceder a una hipoteca, tanto por los ahorros iniciales necesarios como por el pago de la cuota hipotecaria. **Una persona de 26 a 35 años en Andalucía debería destinar el 45'1% de su salario a pagar la cuota hipotecaria**, un porcentaje que se ha incrementado en más de dos puntos en un año. Esta cifra llega a superar el 52% en Huelva o el 49% en la provincia de Jaén.

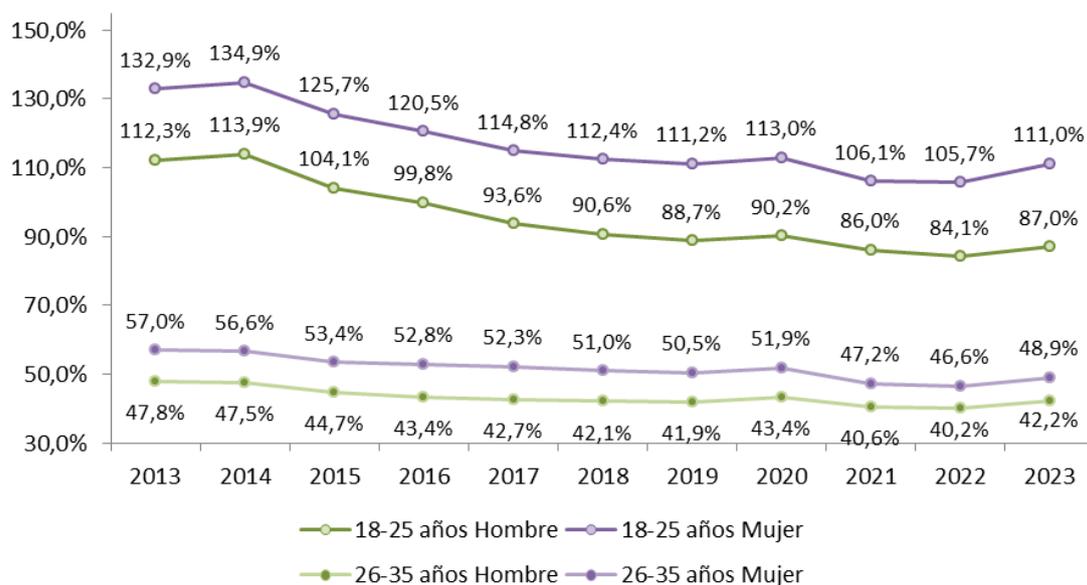
Este porcentaje se acrecienta en el caso de las mujeres andaluzas, una mujer entre dichas edades debería destinar de media en Andalucía el 48'9% de su salario a pagar la cuota hipotecaria.

Tabla 8.1
Porcentaje de salario que se destina a la cuota hipotecaria por edad

	Andalucía	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
18-25 años									
2013	120,9%	110,7%	120,4%	121,5%	118,7%	132,9%	141,3%	110,7%	123,8%
2014	122,6%	110,8%	124,2%	123,8%	122,4%	135,8%	131,2%	114,3%	126,6%
2015	113,0%	102,5%	113,6%	113,7%	113,5%	124,8%	125,5%	105,7%	115,3%
2016	108,3%	98,9%	108,0%	111,2%	108,8%	119,0%	118,0%	101,4%	110,9%
2017	102,3%	95,8%	105,2%	104,1%	102,0%	113,9%	107,3%	95,6%	103,7%
2018	99,3%	93,6%	101,5%	101,5%	102,2%	109,8%	104,3%	92,9%	99,4%
2019	97,7%	91,9%	99,6%	98,8%	99,7%	106,6%	103,5%	91,6%	98,8%
2020	98,9%	87,4%	101,0%	101,8%	100,2%	105,2%	109,6%	95,7%	98,8%
2021	93,9%	84,2%	97,1%	91,0%	92,1%	101,3%	99,8%	91,6%	96,7%
2022	92,6%	85,4%	96,5%	92,7%	94,2%	100,5%	98,3%	88,1%	93,1%
2023	96,4%	88,9%	101,5%	96,7%	99,2%	104,0%	104,4%	90,5%	96,5%
26-35 años									
2013	51,8%	55,8%	49,9%	53,5%	51,8%	59,6%	58,0%	48,3%	49,6%
2014	51,4%	55,2%	49,5%	52,7%	51,9%	59,8%	56,4%	48,0%	49,3%
2015	48,4%	51,7%	47,2%	49,4%	48,9%	56,2%	53,3%	45,3%	46,4%
2016	47,4%	50,1%	46,5%	48,7%	48,1%	55,2%	52,0%	44,1%	45,4%
2017	46,8%	49,2%	46,4%	47,7%	47,4%	53,3%	50,1%	43,5%	45,4%
2018	45,9%	48,0%	45,8%	46,8%	46,4%	51,8%	49,5%	42,8%	44,4%
2019	45,6%	47,6%	45,9%	46,5%	46,1%	51,4%	48,9%	42,6%	43,9%
2020	47,0%	47,2%	47,2%	47,7%	47,4%	51,6%	50,6%	45,9%	45,0%
2021	43,5%	45,4%	43,7%	43,4%	43,3%	49,0%	46,3%	42,1%	41,5%
2022	43,0%	46,5%	43,6%	43,7%	43,2%	49,3%	46,5%	40,8%	40,3%
2023	45,1%	48,7%	46,1%	46,1%	45,5%	52,4%	49,2%	42,7%	42,1%

Fuente: AEAT y ERI

Gráfico 8.3
Porcentaje del salario destinado a la cuota hipotecaria por sexo y edad
Andalucía



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la AEAT, Ministerio de Trabajo y ERI

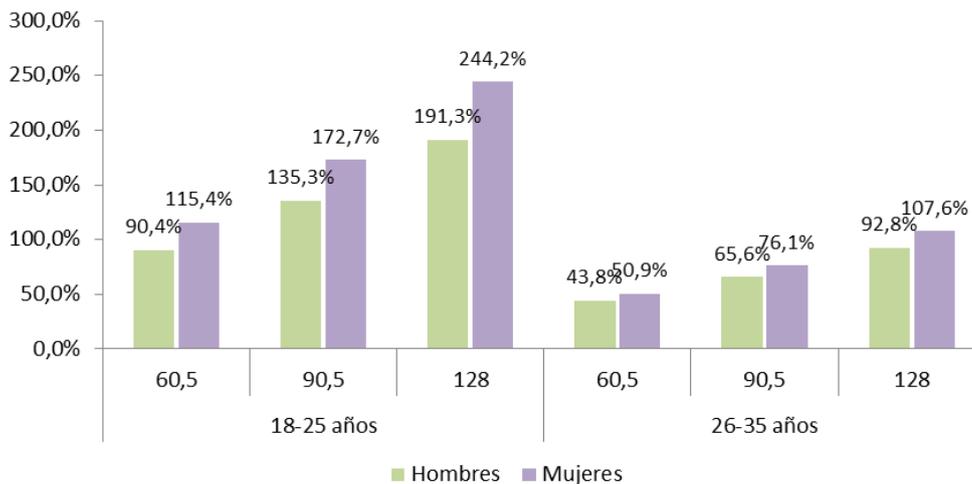
Cifras superiores nos encontramos en el caso de los alquileres, **teniendo que destinar una personas de 26 a 35 años un 46'9% de media al alquiler de una vivienda de 60'5 metros cuadrados**. Porcentaje que asciende al 70'2% en el caso de una vivienda de 90'5 metros cuadrados. Estos porcentaje se acentúan en capitales de provincia como Cádiz, Málaga o Sevilla, con porcentaje del 48'2%, 59'6% y del 48'2% respectivamente. Unos porcentajes que, una vez más, se vuelven a incrementar en el caso de las mujeres jóvenes andaluzas. Si en dichas edades el acceso a la vivienda es difícil, entre menores de 25 años es prácticamente imposible, donde el porcentaje destinado al alquiler se asemeja a los ingresos salariales medios Estas cifras imposibilitan que las personas jóvenes puedan acceder a una vivienda, teniendo como consecuencia una tardía emancipación o el tener que compartir piso a través del alquiler de habitaciones. **Un alquiler por habitaciones que, según el portal inmobiliario Fotocasa, se sitúa en Andalucía en los 391€ mensuales de media, encareciéndose un 21% entre 2023 y 2024.**

Tabla 8.2
Porcentaje del salario destinado al alquiler por edad
2023

	18-25 años			26-35		
	60,5	90,5	128	60,5	90,5	128
Andalucía	100,2%	149,9%	212,0%	46,9%	70,2%	99,3%
Almería						
Provincia	68,4%	102,3%	144,7%	32,0%	47,9%	67,7%
Capital	74,0%	110,7%	156,6%	34,6%	51,8%	73,3%
Cádiz						
Provincia	85,2%	127,5%	180,3%	39,9%	59,7%	84,4%
Capital	103,0%	154,1%	218,0%	48,2%	72,2%	102,1%
Córdoba						
Provincia	69,3%	103,7%	146,6%	32,5%	48,5%	68,7%
Capital	74,0%	110,7%	156,6%	34,6%	51,8%	73,3%
Granada						
Provincia	79,6%	119,1%	168,4%	37,3%	55,8%	78,9%
Capital	85,2%	127,5%	180,3%	39,9%	59,7%	84,4%
Huelva						
Provincia	71,2%	106,5%	150,6%	33,3%	49,9%	70,5%
Capital	73,1%	109,3%	154,6%	34,2%	51,2%	72,4%
Jaén						
Provincia	51,5%	77,1%	109,0%	24,1%	36,1%	51,0%
Capital	64,6%	96,7%	136,7%	30,3%	45,3%	64,0%
Málaga						
Provincia	129,3%	193,4%	273,5%	60,5%	90,5%	128,0%
Capital	127,4%	190,6%	269,5%	59,6%	89,2%	126,2%
Sevilla						
Provincia	91,8%	137,3%	194,2%	43,0%	64,3%	90,9%
Capital	103,0%	154,1%	218,0%	48,2%	72,2%	102,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la AEAT, Idealista y Ministerio de Trabajo.

Gráfico 8.4
Porcentaje del salario que se destina al alquiler por sexo y edad
Andalucía en 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la AEAT, Idealista y Ministerio de Trabajo

Entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024 las inscripciones de menores de 35 años como demandantes de VPO aumentaron un 4'6% en Andalucía, situándose en las 72.391 inscripciones. Una cifra que tan solo en los primeros cinco meses del año se ha incrementado un 4'8% hasta las 75.857 inscripciones. A pesar de este importante aumento el peso sobre el total se ha reducido, ya que el incremento de demandantes de VPO se ha dado de forma generalizada.

Tabla 8.3
Inscripciones de personas menores de 35 años en VPO

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Inscripciones de personas menores de 35 años							
Almería	3.392	3.355	3.403	3.489	3.650	3.802	3.963
Cádiz	12.060	12.904	12.675	12.222	12.304	12.411	12.738
Córdoba	8.033	8.608	8.441	8.184	7.955	7.817	8.044
Granada	4.252	4.740	4.809	4.928	5.221	5.807	6.097
Huelva	3.661	3.740	3.623	3.497	3.438	3.295	3.410
Jaén	3.200	3.030	2.846	2.725	2.560	2.313	2.253
Málaga	9.394	9.471	8.738	7.827	7.044	8.202	8.769
Sevilla	21.023	22.642	24.204	25.881	27.047	28.744	30.583
Andalucía	65.015	68.490	68.739	68.753	69.219	72.391	75.857
% sobre el total de inscripciones							
Almería	32,9%	31,0%	29,0%	26,9%	25,3%	23,7%	23,7%
Cádiz	31,1%	31,5%	28,9%	26,1%	24,2%	22,5%	22,3%
Córdoba	32,5%	33,0%	30,3%	27,3%	24,9%	22,8%	22,8%
Granada	34,6%	36,2%	33,5%	31,1%	29,3%	28,3%	28,3%
Huelva	33,9%	32,5%	29,4%	26,4%	23,8%	21,4%	21,3%
Jaén	40,8%	37,9%	34,0%	30,6%	27,1%	23,4%	22,3%
Málaga	34,4%	32,9%	29,1%	25,2%	21,8%	22,3%	22,6%
Sevilla	36,2%	35,4%	34,0%	32,4%	30,8%	29,3%	29,6%
Andalucía	34,2%	33,7%	31,3%	28,8%	26,7%	25,3%	25,4%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Junta de Andalucía.

El difícil acceso a la vivienda entre las personas jóvenes se refleja en la tasa de emancipación. **En Andalucía menos de la mitad de las personas entre 25 y a 34 años están emancipadas**, situándose la tasa de emancipación en el 49'6%, descendiendo en más de 10 puntos en una década. Como hemos visto anteriormente la situación empeora entre personas menores de 25 años, con una tasa de emancipación del 2'7% para personas de 16 a 24 años.

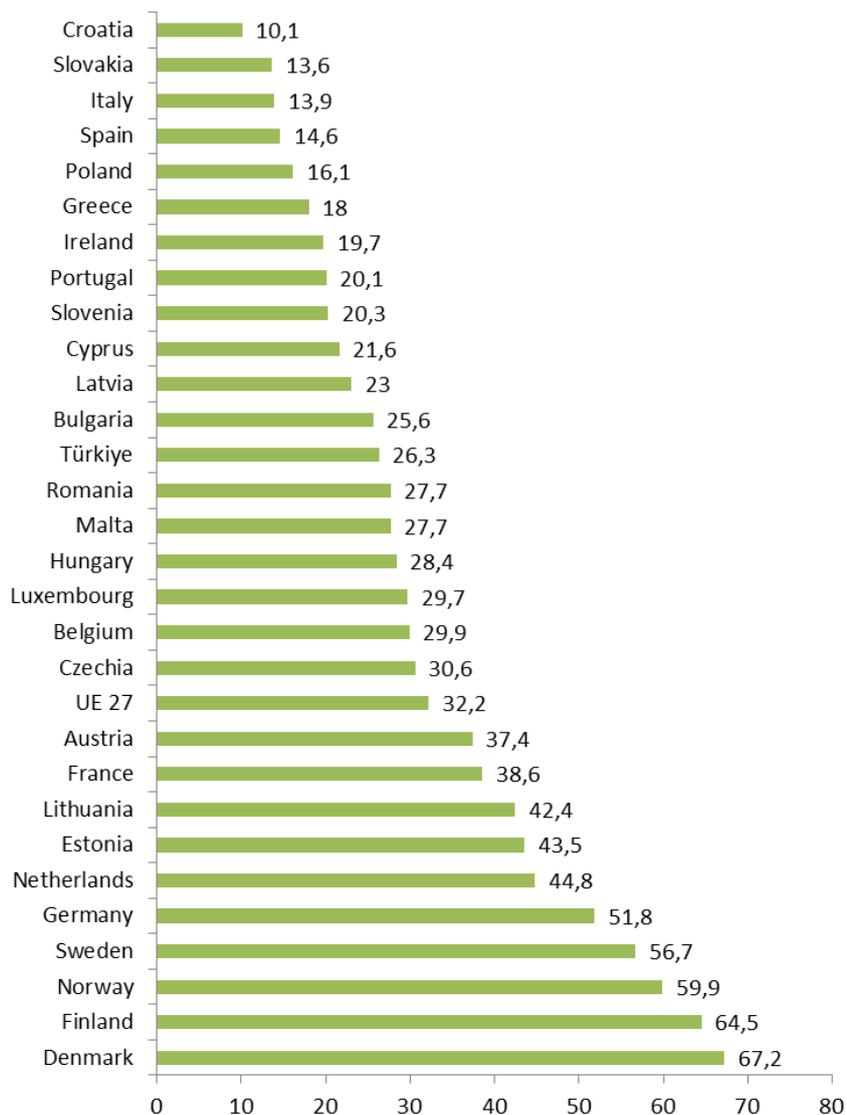
Esta cifra contrasta con la de algunos países europeos. La tasa de emancipación media europea entre personas de 16 a 29 años se sitúa en el 32'2%, mientras que en España es del 14'6%. Por otro lado, en países como Dinamarca o Finlandia la tasa de emancipación supera el 60%.

Gráfico 8.5
Tasa de emancipación en Andalucía



Fuente: IECA a partir de microdatos de la EPA.

Gráfico 8.6
Tasa de emancipación de jóvenes entre 16 y 29 años en la UE
2024



Fuente: Eurostat

9. Políticas de vivienda en Andalucía

- **Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda**

En febrero de este año el Gobierno andaluz ha aprobado el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, el cual modifica el Plan VIVE 2020-2030. Entre otras modificaciones, este decreto incrementa los ingresos familiares límites para acceder a una VPO. EN concreto las VPO de régimen general pasan de a 5'5 veces el IPREM, mientras que las VPO de precio limitado pasa de 5'5 a 7 veces el IPEM. Es decir, los límites se incrementan a 46.200€ y 58.800€ al año.

El decreto aprobado también incrementa el precio de las VPO, ya que modifica los coeficientes territoriales. El Plan VIVE establecía cuatro grupos de coeficientes territoriales, el decreto aprobado los reduce a dos grupos incrementando los coeficientes, y por tanto el precio de referencia, para todos los municipios.

- **Bono Alquiler Joven en Andalucía.**

En la orden de 2 de enero de 2025 se convocaban nuevas ayudas de alquiler a los jóvenes al igual que se hizo en 2022. En este caso la cuantía total presupuestada asciende a 34'2 millones de euros procedentes de transferencias estatales.

Estas ayudas al alquiler tienen como finalidad facilitar el acceso a la vivienda a personas jóvenes de 35 años o menos con escasos recursos económicos, siendo la cuantía máxima de la ayuda de 250€ y por un periodo máximo de 24 meses. Son cinco los tipos de contratos que se cubren:

- Contrato de vivienda de una sola persona arrendataria.
- Contrato de vivienda de un sola persona arrendataria que forma una familia o una unidad de convivencia con el resto de residentes de la vivienda.

- Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que forman una familia o una unidad de convivencia.
- Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que no forman una familia o una unidad de convivencia.
- Contrato de habitación.

En cuanto a los requisitos económicos, para poder recibir esta ayuda no se puede haber percibido unos ingresos anuales:

- Hasta 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para una sola persona.
 - Hasta 4 veces el IPREM para unidades familiares o de convivencia no unipersonales.
- **Programa Garantía Vivienda Andalucía**

Las bases reguladoras para la regulación de estas garantías fueron aprobadas en virtud del Decreto-ley 4/2023, de 16 de mayo, en el que además se efectuó convocatoria para que las entidades financieras interesadas pudieran participar en dicho programa. En la Ley 7/2024, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2025, se modifican las bases de la convocatoria, entre otros aspectos se amplía la edad de acceso de 35 a 40 años. Además mediante la Resolución de 17 de enero de 2025, de la Secretaría General de Vivienda, se modifica la denominación del Programa. La disponibilidad financiera total asciende a 20 millones de euros y el importe máximo de la garantía es del 15%, siendo las entidades colaboradoras las siguientes:

Tabla 8.5
Entidades financieras acogidas al Programa de Garantía
Vivienda Joven

Entidad financiera	Disponibilidades financieras asignadas
Caja Rural de Granada	1.473.857,55
Cajasur Banco SA	2.140.798,68
Caixabank SA	6.323.589,96
Unicaja Banco SA	3.087.690,41

Ibercaja Banco SA	222.313,71
Caja R del Sur, SCC	2.552.490,74
Cajamar Caja Rural, SCC	1.893.783,45
Banco de Santander SA	2.305.475,50
Total	20.000.000,00

Fuente: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y vivienda

Las personas beneficiarias son aquellas mayores de edad que tengan hasta 40 años incluidos en el momento de solicitar la garantía y que adquieran su primera vivienda para destinarla a su domicilio habitual durante al menos dos años desde la fecha de adquisición.

Los requisitos que debe cumplir la persona beneficiaria son:

1. No podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo excepciones reguladas.
2. Estará empadronado en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Habrá suscrito un contrato de arras o preacuerdo que acredite el compromiso de compraventa del inmueble.
4. Tendrá autorizado el préstamo hipotecario por su EEFF representante.

En cuanto a los requisitos de la vivienda, esta debe estar situada en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y podrá ser nueva o usada. El precio de la vivienda y anejos en su caso, será de 295.240 euros con carácter general, pudiéndose incrementar hasta 354.288 euros si la vivienda es eficiente energéticamente en grado A o B. Cuando el valor de tasación sea inferior al precio de venta, se tendrá en cuenta dicho valor de tasación.

En caso de que sea una vivienda protegida, se deberán cumplir también los requisitos legalmente establecidos para el acceso a la vivienda protegida y contar



andalucia.ccoo.es

Secretaría
General

Gabinete Técnico

Cardenal Bueno Monreal, 58-5ª planta
41013 SEVILLA

954 507 021
general@and.ccoo.es

  @ccoandalucia
 /cco.andalucia/

con la autorización correspondiente de la delegación Territorial con competencias en materia de vivienda.

10. Conclusiones y propuestas

En la última década, tanto en la comunidad andaluza como a nivel estatal, la vivienda ha pasado a ser uno de los principales problemas de las familias trabajadoras. Con un encarecimiento de la vivienda que se ha acelerado en los últimos años, aumentando el precio de la vivienda en un 41'1% en los últimos 5 años y, en concreto, un 10'4% durante 2024. Un año en el que el BCE ha vuelto a reducir los tipos de interés, dando lugar a un incremento de la compraventa de vivienda, aumento que se consolida en los primeros meses de 2025. Además, en este aumento de la compra de vivienda la población extranjera tiene cada vez un mayor peso, principalmente entre las viviendas más caras.

Este aumento generalizado en los precios de la vivienda se refleja también en el mercado del alquiler, donde solo durante 2024 el precio aumentó en un 10'3% en la comunidad andaluza. Todo ello a pesar de que las viviendas destinadas al alquiler habitual se han incrementado un 6'3% entre 2022 y 2023, mientras que, según la AEAT, las destinadas a alquiler no habitual lo han hecho en un 22'7%. Lo que también nos muestra un incremento generalizado de la inversión en vivienda, principalmente entre estas últimas, las cuales presentan una rentabilidad superior.

El encarecimiento de la vivienda junto al insuficiente aumento salarial tiene como consecuencia un incremento del esfuerzo por parte de las personas asalariadas para pagar la vivienda. De esta forma el porcentaje de los ingresos salariales medios destinado a la cuota hipotecaria en Andalucía se sitúa en el 38'1%, mientras que en el caso de los alquileres asciende hasta el 39'6%. Un encarecimiento de la vivienda que afecta en mayor medida a la población joven, la cual se ve obligada a alquiler habitaciones, las cuales ya ascienden de media a los 391€ al mes.

El encarecimiento de la vivienda en la comunidad andaluza también se ha visto reflejado en la cifra de demandantes de VPO, superando las 400 mil solicitudes en mayo de 2025. Una cifra que se ha incrementado en los primeros cinco meses del año en más de 21 mil solicitantes de VPO.

Todo ellos mientras que hay un total de 641.437 viviendas vacías en Andalucía, lo cual supone un 13'7% sobre el total del parque de viviendas andaluz. De dicho total 86.821 se

encuentran en las capitales de provincias andaluzas, destacando la capital de Sevilla, con 24.695 viviendas vacías, y la capital de Málaga, con 16.638.

Por todo ello, ante el grave problema que vive la clase trabajadora respecto a la vivienda, desde CCOO vemos necesario un “Plan de vivienda protegida y refuerzo de la vivienda social” donde se incluya entre otros:

- El incremento del parque de vivienda protegida.
- Un diagnóstico de Situación y de Uso del Parque Público de Vivienda.
- El reforzamiento del Sistema de ayudas y de fomento orientadas a favorecer el derecho a la vivienda, entre ella garantizar a las familias el esfuerzo máximo de rentas, de 1/3 en el caso de la propiedad y de ¼ para el alquiler.
- La prioridad en el acceso a la vivienda de la población joven, especialmente la más necesitada, a personas y familias de ingresos medios o bajos, con dificultades económicas o sin ingresos.

Además de ser necesario tomar medidas contra los desahucios, paralizándolos en el caso de las familias más vulnerables y estableciendo la obligación de ofrecer alquiler social en el caso de bancos y grandes propietarios y realojo por la administración en casos de pequeño propietario.

Anexo

Viviendas en alquiler según tipo de alquiler, precio medio mensual y rentabilidad Municipios de más de 20 mil habitantes, 2023

	Alquiler de vivienda habitual			Alquiler de vivienda no habitual			Diferencia en rentabilidad
	Número viviendas arrendadas	Alquiler medio mensual	Rentabilidad bruta %	Número viviendas arrendadas	Alquiler medio mensual	Rentabilidad bruta %	
Total	2.409.689	657	5,1	309.479	1.361	6,2	1,1
Andalucía	266.770	594	5,6	81.315	1.296	6,8	1,2
Almería	23.205	462	5,9	6.974	1.088	6,5	0,6
Adra-04003	293	356	5,2	113	657	6,2	1,0
Almería-04013	8.181	539	5,8	1.781	839	6,1	0,3
Huércal-Overa-04053	663	373	6	78	503	7	1,0
Níjar-04066	503	424	5,1	800	2.143	6,9	1,8
Roquetas de Mar-04079	5.300	453	6,2	1.082	941	7,1	0,9
Vícar-04102	817	380	8,6	194	518	9,2	0,6
Ejido, El-04902	2.276	403	5,9	413	635	5,4	-0,5
Cádiz	34.049	620	5,8	12.946	1.623	6,5	0,7
Algeciras-11004	3.370	518	7,1	440	617	6,6	-0,5
Arcos de la Frontera-11006	405	366	6,3	216	823	7,2	0,9
Barbate-11007	200	509	4,8	460	1.885	7,1	2,3
Barrios, Los-11008	475	521	5,6	52	626	4,5	-1,1
Cádiz-11012	5.241	686	4,8	1.787	1.480	7,3	2,5
Conil de la Frontera-11014	426	632	4	1.351	2.351	5,4	1,4
Chiclana de la Frontera-11015	1.853	521	5,9	1.275	2.055	4,9	-1,0
Jerez de la Frontera-11020	5.664	541	6,7	1.118	1.123	10	3,3
Línea de la Concepción, La-11022	1.276	636	7,1	178	983	8	0,9
Puerto de Santa María, El-11027	4.014	781	5,3	891	1.736	6,1	0,8
Puerto Real-11028	1.071	529	6,3	285	746	7	0,7
Rota-11030	2.430	935	6,5	580	1.819	5,7	-0,8
San Fernando-11031	3.286	501	6,2	217	883	6,3	0,1
Sanlúcar de Barrameda-11032	1.205	581	5,8	594	1.840	7,4	1,6
San Roque-11033	717	889	4,9	276	2.111	5,1	0,2
Córdoba	18.606	497	5,7	5.784	865	7,2	1,5
Cabra-14013	602	344	5	116	615	6,6	1,6
Córdoba-14021	12.752	565	5,8	3.638	978	7,6	1,8
Lucena-14038	1.172	363	6,4	166	573	7,5	1,1

Montilla-14042	345	366	5,3	83	587	8	2,7
Palma del Río-14049	254	356	5,7	82	354	4,2	-1,5
Priego de Córdoba-14055	299	325	4,5	117	828	5,4	0,9
Puente Genil-14056	462	358	5,1	124	574	7,8	2,7
Granada	38.642	512	5,5	12.070	998	6,2	0,7
Almuñécar-18017	1.214	549	4,6	866	1.593	5,8	1,2
Armillá-18021	1.968	496	5,5	140	750	6,4	0,9
Atarfe-18022	816	415	6,9	54	541	5,7	-1,2
Baza-18023	544	354	5,7	121	587	6,4	0,7
Granada-18087	18.028	593	5,2	7.202	890	6,1	0,9
Loja-18122	306	326	6	93	798	7,8	1,8
Maracena-18127	1.254	451	6,4	63	678	8,6	2,2
Motril-18140	1.896	458	5,7	359	897	5,8	0,1
Zubia, La-18193	1.174	438	7	81	937	7,8	0,8
Gabias, Las-18905	1.390	409	7	83	704	7	0,0
Huelva	10.294	474	6,2	4.625	1.056	5,8	-0,4
Aljaraque-21002	312	612	5,8	33	900	4,7	-1,1
Almonte-21005	284	497	5,4	293	1.292	3,7	-1,7
Ayamonte-21010	545	442	5,8	609	1.624	6,3	0,5
Cartaya-21021	454	458	5,7	252	1.573	4,8	-0,9
Huelva-21041	4.862	516	7,1	1.081	629	7,4	0,3
Isla Cristina-21042	531	433	5,5	432	1.559	4,9	-0,6
Lepe-21044	526	441	5,1	452	1.332	4,6	-0,5
Moguer-21050	322	451	4,5	172	907	7,4	2,9
Jaén	12.799	412	5,9	4.440	666	6,5	0,6
Alcalá la Real-23002	501	362	5,2	147	580	5,8	0,6
Andújar-23005	778	346	6	136	567	7,7	1,7
Jaén-23050	4.949	493	6,2	1.834	613	6,2	0,0
Linares-23055	1.606	385	6,2	228	529	6,2	0,0
Martos-23060	472	405	5,2	79	557	6,3	1,1
Ubeda-23092	1.358	379	5,3	303	707	6,5	1,2
Málaga	70.203	718	5,3	22.581	1.733	7,4	2,1
Alhaurín de la Torre-29007	1.001	745	5,1	154	2.208	6	0,9
Alhaurín el Grande-29008	552	698	7,7	195	2.461	11,6	3,9
Antequera-29015	1.109	491	5,6	264	1.050	8,2	2,6
Benalmádena-29025	4.343	732	5,7	2.081	1.786	9,6	3,9
Cártama-29038	522	635	5,7	82	1.886	10,5	4,8
Coín-29042	489	556	6,6	135	1.678	9,1	2,5
Estepona-29051	3.284	734	5,5	873	1.954	6,9	1,4
Fuengirola-29054	4.812	688	5	1.859	1.449	6,1	1,1
Málaga-29067	26.352	742	5,2	5.978	1.647	8,3	3,1



andalucia.ccoo.es

Secretaría
General

Gabinete Técnico

Cardenal Bueno Monreal, 58-5ª planta
41013 SEVILLA

954 507 021
general@and.ccoo.es

 [@ccoandalucia](#)
 [/cco.andalucia/](#)

Marbella-29069	7.098	926	5,4	2.162	2.306	6,4	1,0
Mijas-29070	3.919	690	5,8	1.057	1.883	7,4	1,6
Nerja-29075	798	638	3,6	893	2.080	5,7	2,1
Rincón de la Victoria-29082	2.775	715	5,1	424	1.718	6,3	1,2
Ronda-29084	1.285	448	5,6	505	1.431	11,2	5,6
Torrox-29091	867	549	5,2	688	1.685	7,3	2,1
Vélez-Málaga-29094	2.848	572	5,1	863	1.373	6,5	1,4
Torremolinos-29901	4.438	688	5,9	1.700	1.851	9,4	3,5
Sevilla	58.972	630	5,6	11.895	1.096	6,6	1,0
Alcalá de Guadaíra-41004	1.645	536	6	180	799	4,8	-1,2
Bormujos-41017	745	758	6,2	147	637	8,6	2,4
Camas-41021	1.288	531	7,2	89	815	9,4	2,2
Carmona-41024	443	480	6,3	164	1.280	12,4	6,1
Coria del Río-41034	754	456	6,2	94	645	7,8	1,6
Dos Hermanas-41038	3.606	609	6,2	232	829	6,2	0,0
Ecija-41039	1.010	341	5,5	148	646	5,9	0,4
Lebrija-41053	213	378	5,8	92	444	5,7	-0,1
Mairena del Alcor-41058	330	501	5	68	793	3,9	-1,1
Mairena del Aljarafe-41059	2.199	676	6,1	69	1.269	6,7	0,6
Morón de la Frontera-41065	426	393	5,7	102	537	4,1	-1,6
Palacios y Villafranca, Los-41069	241	406	5,6	135	489	3,1	-2,5
Rinconada, La-41081	696	518	6,3	77	780	5,4	-0,9
San Juan de Aznalfarache-41086	1.100	537	8,2	51	916	11	2,8
Sevilla-41091	34.135	698	5,4	7.670	1.265	7,2	1,8
Tomares-41093	1.029	731	5,4	52	800	5,8	0,4
Utrera-41095	1.014	465	6	146	673	5,2	-0,8

Fuente: AEAT



andalucia.ccoo.es

Secretaría
General

Gabinete Técnico

Cardenal Bueno Monreal, 58-5ª planta
41013 SEVILLA

954 507 021
general@and.ccoo.es

  @ccoandalucia
 /cco.andalucia/