



AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

# PMVS-RQM $\frac{20}{30}$

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ROQUETAS DE MAR | 2030

## DOCUMENTO PREVIO

noviembre 2024

DOCUMENTO  
PREVIO :  
\_noviembre.2024

Documento de síntesis del análisis y diagnóstico del territorio (datos provisionales) que identifica sus principales retos y singularidades, y servirá de base para el diseño de estrategias y el programa de actuaciones

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Roquetas de Mar

CONTACTO  
EQUIPO  
REDACTOR:

Pablo García-Pellicer López  
**arquitecto**  
2pgarquitectos@gmail.com

El PMVS-RQM 2030 tiene como **objeto principal**:

1. identificar y cuantificar las necesidades de vivienda en el municipio
2. Definir las estrategias y los programas de acción para atenderlas
3. Servir de marco operativo para la concreción local de las ayudas en materia de vivienda (nacionales, autonómicas y europeas)

## **0. SINGULARIDAD DEL TERRITORIO**

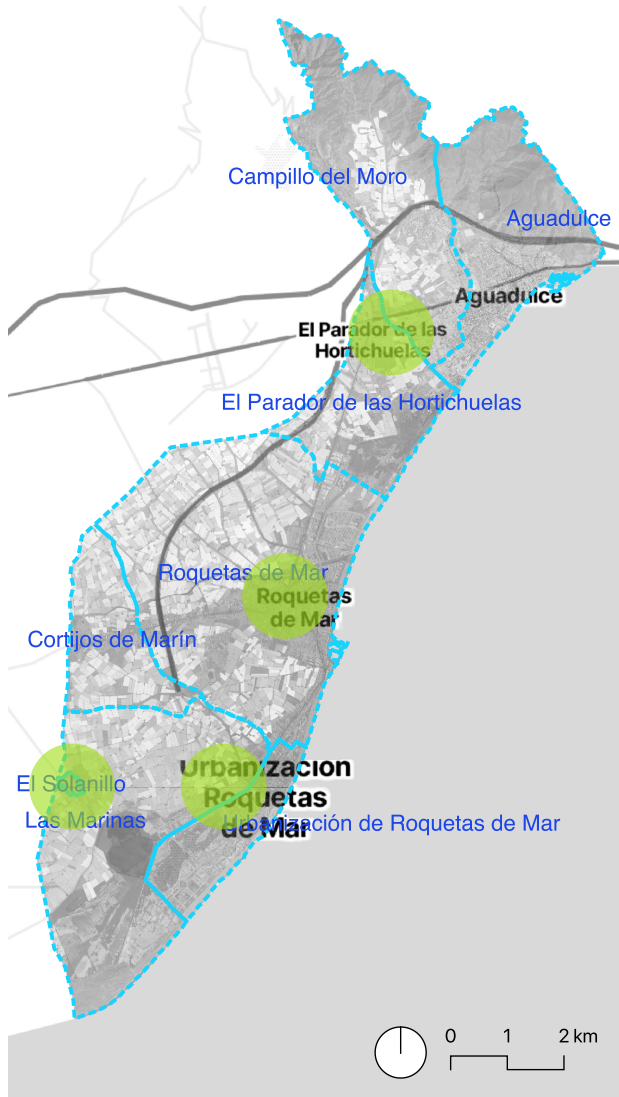
### **1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN = DEMANDA**

### **2. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA = OFERTA**

### **3. AVANCE DE ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES**

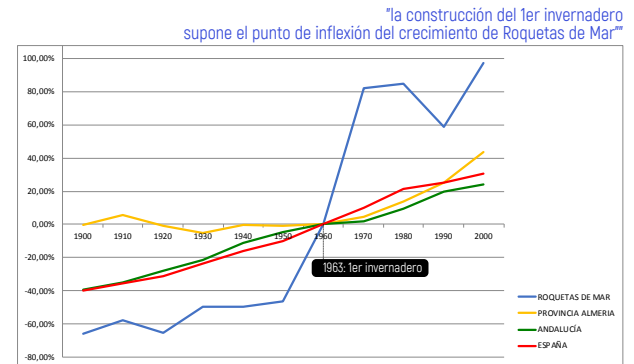
## **ANEXO. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

# 0. SINGULARIDAD DEL TERRITORIO



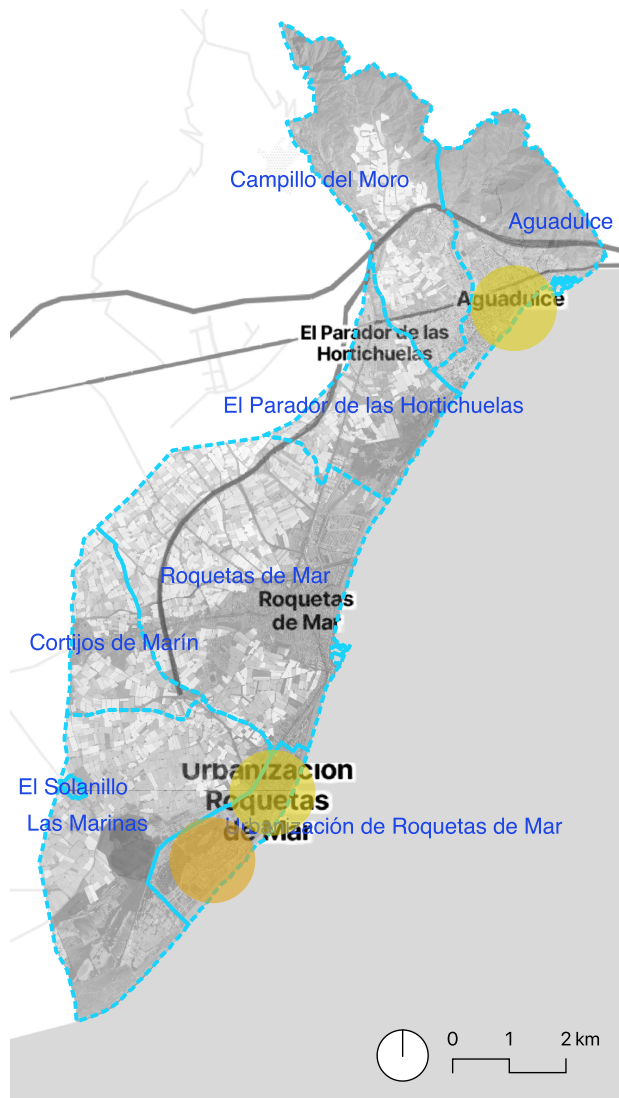
## RQM : ORIGEN Y PROTAGONISTA DEL MILAGRO ALMERIENSE

- 4 Pueblos del Instituto Nacional de Colonización (ampliación de Roquetas-1954 / El Parador-1954 / Las Marinas-1958 / El Solanillo-1968 )
- “invento del invernadero” en EL Parador en 1963
- Espectacular **crecimiento socioeconómico** = “Milagro Almeriense”
- Agricultura intensiva = 40%PIB / 22% empleo provincial



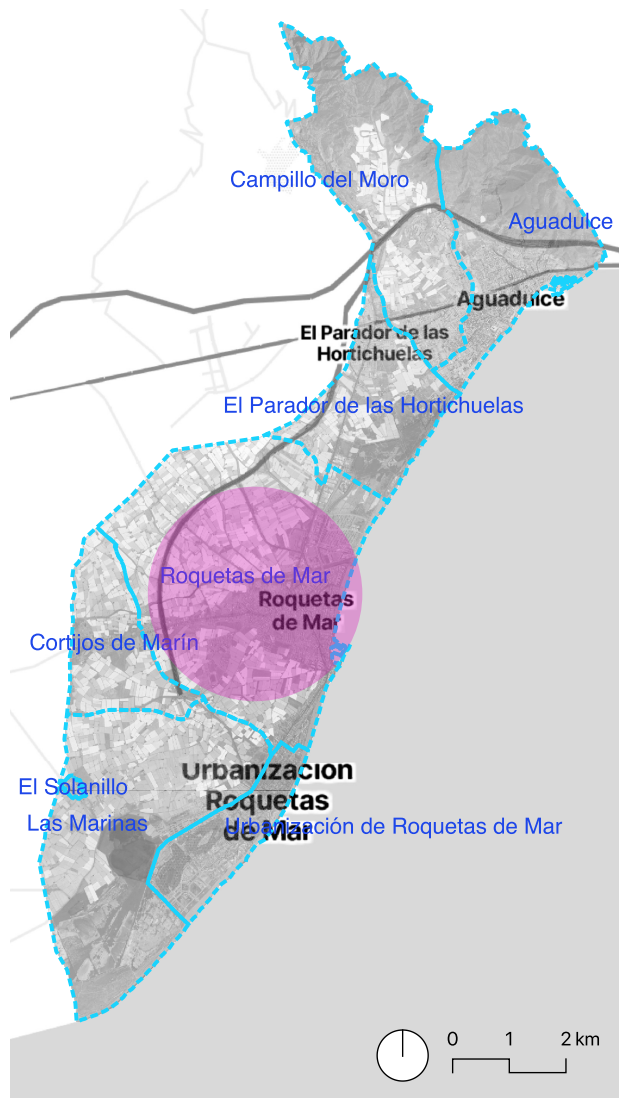
Fuente: INE  
Gráfico de población relativa respecto a su base 0% en 1963, fecha de construcción del 1er invernadero.

incremento relativo de POBLACIÓN en S.XX por efecto del 1er invernadero



## RQM : ORIGEN Y LIDER DEL TURISMO PROVINCIAL

- AGUADULCE (1968) : **pionera nacional en turismo**
  - 1<sup>er</sup> Centro de Interés Turístico Nacional de España
- URBANIZACIÓN DE ROQUETAS DE MAR (1967)
- PLAYA SERENA y PLAYA SERENA II
- Alberga el 84% del empleo turístico y el 40% de las plazas turísticas hoteleras de la provincia.
- Destaca el turismo familiar - y la estancia media es superior a las medias andaluza y nacional
- 25% del turismo es extranjero



## RQM : REFERENTE EN POLÍTICAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL

- Es el 1<sup>er</sup> municipio de España que más crece debido a población extranjera
- Su tasa de extranjeros es triple que la media nacional y su origen de más de 105 nacionalidades distintas
- El 55% de los inmigrantes se considera "bastante o muy integrado" y el 45% desea quedarse a vivir aquí para siempre (UAL-2013)
- Es el 2<sup>o</sup> municipio de España considerado más vulnerable ante una crisis (CSIC-2015)
- Sin embargo, sigue siendo un **territorio atractivo**: escogido para venir a vivir y trabajar

## RQM : TERRITORIO SINGULAR DE GRAN INTERÉS PARA LA INNOVACIÓN URBANA

- COMPETICIÓN DE LOS DISTINTOS USOS POR EL SUELO ( residencial -productivo- turístico )
- SENSACIÓN "CAÓTICA" por el rápido crecimiento:  
DEGRADACIÓN DE BORDES URBANOS Y VACÍOS URBANOS
- DESEQUILIBRIO ENTRE BARRIOS
- LABORATORIO EUROPEO DE CONVIVENCIA SOCIAL



# ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

noviembre 2024



## Roquetas de Mar crece casi 10 veces más que la media nacional y muy por encima de las ciudades de su entorno

CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
<b>D.01: Variación de la población (%) entre 2012- 2022</b>	<b>13,90</b>	4,10	5,30	8,00	8,90	-19,40	1,43
<b>D32. Variación del número de hogares 2011-2021 (%)</b>	<b>18,40</b>	9,80	12,30	11,10	12,80	-7,60	1,8

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

- En la última década, se han creado casi el mismo número de nuevos hogares en Roquetas de Mar que en Almería capital.
- Roquetas de Mar ha crecido en 12.500 nuevos habitantes en la última década, lo que supone un crecimiento relativo de casi tres veces la media de la provincia.

**Roquetas de Mar**  
**tiene una población muy joven**  
 con crecimiento vegetativo muy  
 positivo (nacen 470 personas  
 más que las que mueren /año)

EDADES Y DEPENDENCIA	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
Índice de envejecimiento de la población (%)	9,80 %	16,20 %	9,80 %	9,70 %	16,60 %	22,50 %	17,80 %
Índice de senectud (%)	6,80 %	9,70 %	8,70 %	9,00 %	8,20 %	7,70 %	10,80 %
Índice de dependencia infantil (%)	24,70 %	23,70 %	27,10 %	27,90 %	23,20 %	20,40 %	21,70 %
Índice de dependencia total (%)	38,30 %	47,80 %	40,90 %	41,60 %	48,00 %	55,70 %	48,70 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO= Nº de habitantes mayores de 65 años por cada 100 habitantes

ÍNDICE DE SENECTUD= % de población mayor de 85 años sobre la población mayor de 65 años.

ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL= suma de habitantes en edad infantil (0-14) y mayores (+65) por cada 100 habitantes en edad de trabajar (15-64)

- Destaca además la baja proporción de mujeres (48,7%) comparada con la media española (51%) .
- En la población extranjera las mujeres constituyen sólo el 32% /total.



Roquetas de Mar es un **municipio muy atractivo**;  
actualmente, de cada 10 nuevos habitantes :

- 2 son por crecimiento vegetativo
- 5 vienen del extranjero, y
- 3 vienen a vivir desde otros municipios

POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN	POBLACIÓN-2022		EIDADES -2022			EVOLUCIÓN respecto hace:			EVOLUCIÓN NºRESIDENTES Y SU ORIGEN: 2017-2022					
	Población	% territorio	0-29	30-59	+.60	2 años	5 años	10 años	incremento 5 años	Nacieron en el mismo municipio	Nacieron en otro municipio de la provincia	Nacieron en otra provincia de Andalucía	Nacieron en otra CCAA	Nacieron en el extranjero
ROQUETAS DE MAR	<b>48.967</b>	47,60%	37,13%	48,71%	14,17%	3,60%	6,86%	6,43%	<b>3.156</b>	969	114	63	42	1.968
AGUADULCE	<b>17.348</b>	16,86%	33,16%	48,31%	18,54%	3,79%	9,31%	14,24%	<b>1.413</b>	312	376	162	126	437
CAMPILLO DEL MORO	<b>13.623</b>	13,24%	36,52%	50,26%	13,22%	7,79%	17,08%	33,53%	<b>1.743</b>	395	298	157	88	410
EL PARADOR	<b>10.041</b>	9,76%	35,73%	49,72%	14,55%	2,33%	10,05%	17,18%	<b>861</b>	264	162	-14	132	317
URBANIZACIÓN RQM	<b>4.550</b>	4,42%	30,20%	46,00%	23,80%	11,46%	22,82%	20,47%	<b>862</b>	134	217	101	60	350
LAS MARINAS+EL SOLANILLO	<b>5.406</b>	5,25%	38,09%	48,82%	13,10%	8,46%	17,82%	23,96%	<b>777</b>	246	104	31	68	328
CORTIJOS DE MARÍN	<b>2.946</b>	2,86%	39,68%	48,81%	11,51%	18,54%	31,32%	30,70%	<b>706</b>	81	57	-12	-10	590
<b>ROQUETAS DE MAR</b>	<b>102.881</b>	100%	<b>36,06%</b>	<b>48,83%</b>	<b>15,11%</b>	<b>4,92%</b>	<b>10,53%</b>	<b>13,86%</b>	<b>9.518</b>	<b>2.401</b>	<b>1.328</b>	<b>488</b>	<b>506</b>	<b>4.400</b>
									25,23%			24,40%		46,23%

Fuente: INE-2024 \_Elaboración propia según agrupación de secciones censales

ESPAÑA	1,85%
ANDALUCÍA	1,44%
PROVINCIA ALMERÍA	4,79%
ALMERÍA-CIUDAD	1,97%

# POBLACIÓN EXTRANJERA

la proporción de población extranjera sobre la total en Roquetas de Mar es casi el triple que la media española

- Desde hace 5 años, casi el 50% del crecimiento municipal corresponde a personas de origen extranjero.
- Es el municipio español (mayor de 50.000 hab.) que más crece debido al aumento de población extranjera
- Lo más singular es que el 46% de los extranjeros proceden de África. El 43,5% del continente europeo.

ROQUETAS DE MAR	POBLACIÓN-2022		POBLACIÓN EXTRANJERA			POBLACIÓN EXTRANJERA-2022						
	Población	% / total	Total Extranjera	% del TOTAL	EVOLUCIÓN 5 años	ÍNDICE extranjera	Africana		Americana	Asiática	Europea (excepto Española)	
ENTIDADES URBANAS			2022	2022	2022-2017	VULNERAB.	nº	% /residentes	nº	nº	nº	% /residentes
ROQUETAS DE MAR	<b>48.967</b>	47,60%	<b>19.004</b>	38,81%	12,96%	21,77%	9.578	19,56%	799	276	8.342	17,04%
AGUADULCE	<b>17.348</b>	16,86%	<b>2.474</b>	14,26%	16,70%	7,18%	459	2,65%	727	57	1.228	7,08%
CAMPILLO DEL MORO	<b>13.623</b>	13,24%	<b>1.496</b>	10,98%	32,27%	5,73%	328	2,41%	408	42	716	5,26%
EL PARADOR	<b>10.041</b>	9,76%	<b>1.923</b>	19,15%	17,11%	11,09%	699	6,96%	360	55	809	8,06%
URBANIZACIÓN RQM	<b>4.550</b>	4,42%	<b>1.336</b>	29,36%	28,34%	10,73%	321	7,05%	132	32	848	18,64%
LAS MARINAS+EL SOLANILLO	<b>5.406</b>	5,25%	<b>1.804</b>	33,37%	27,94%	18,79%	841	15,56%	122	53	788	14,58%
CORTIJOS DE MARÍN	<b>2.946</b>	2,86%	<b>1.447</b>	49,12%	85,51%	45,89%	1.333	45,25%	17	2	95	3,22%
<b>ROQUETAS DE MAR</b>	<b>102.881</b>	100%	<b>29.484</b>	<b>28,66%</b>	<b>18,18%</b>	16,19%	<b>13.559</b>	13,18%	<b>2.565</b>	<b>517</b>	<b>12.826</b>	12,47%
							45,99%	% / extranjeros	8,70%	1,75%	43,50%	% / extranjeros:

Fuente: INE-2024 \_Elaboración propia según agrupación de secciones censales  
 \*El Ministerio considera barrio vulnerable al que su índice de extranjería es >20%

	% del total	evoluc. 5 años
ESPAÑA	11,70%	21,22%
ANDALUCÍA	8,70%	22,28%
PROVINCIA ALMERÍA	21,90%	17,83%
ALMERÍA CIUDAD	11,00%	17,88%

# MOVIMIENTOS INTERNOS

Crecimiento 5 años: +9.500 hab.

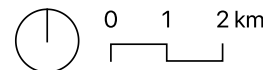
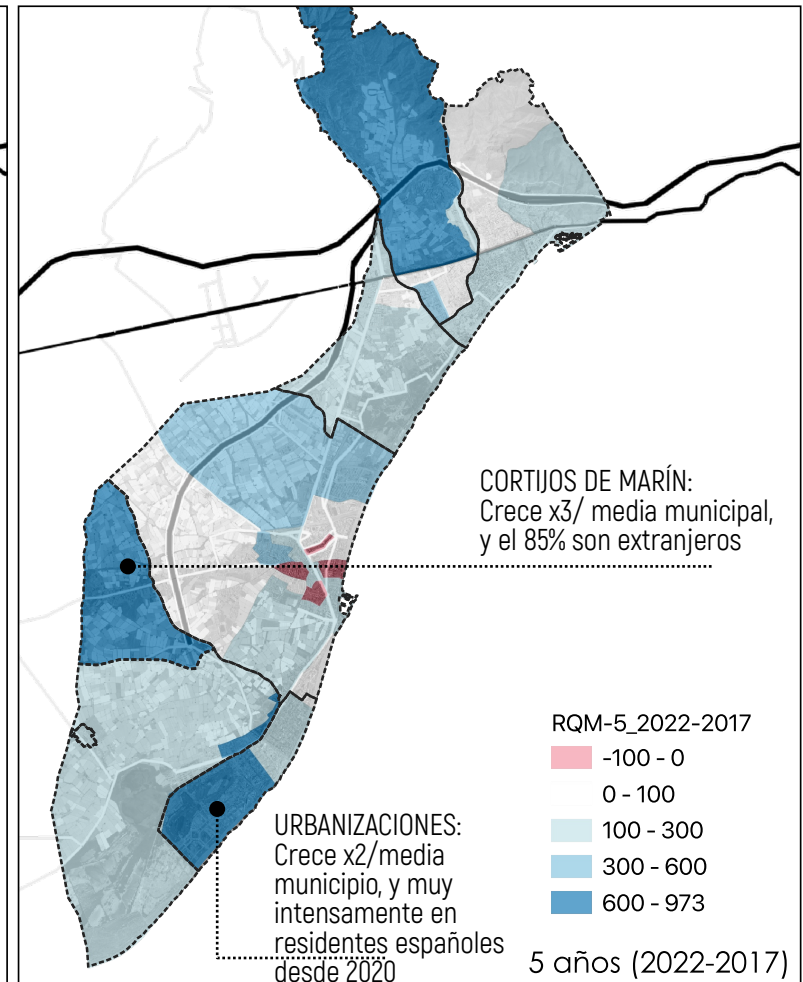
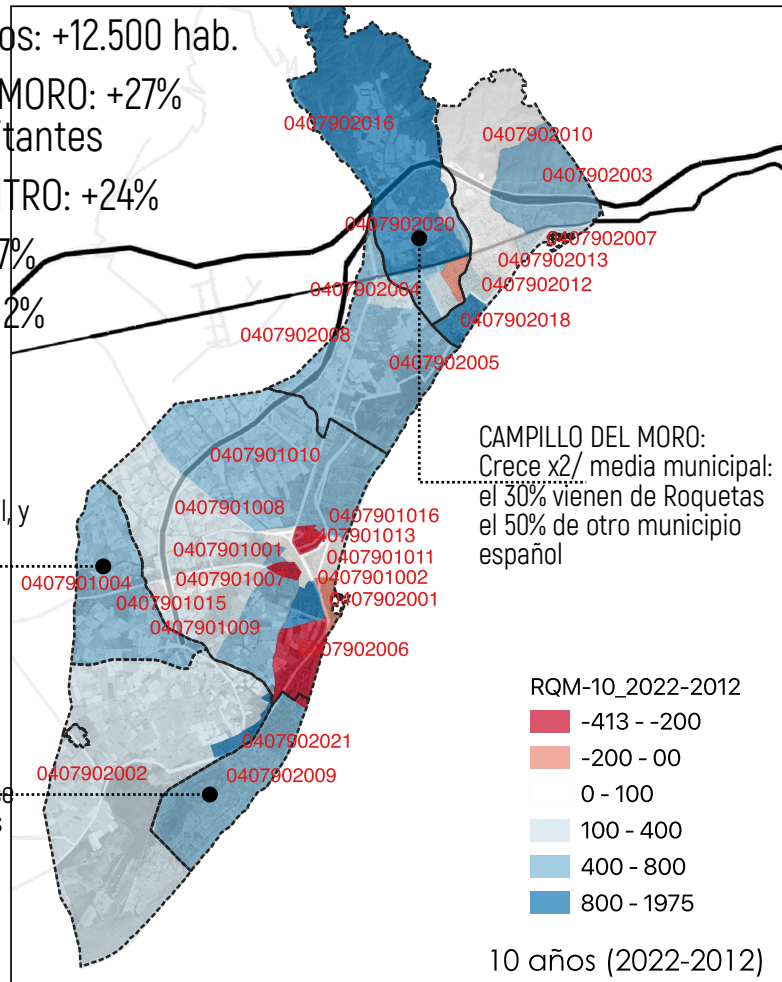
- Casi el 50% de los nuevos residentes son nacidos en el extranjero

Crecimiento 10 años: +12.500 hab.

- CAMPILLO DEL MORO: +27% de nuevos habitantes
- ROQUETAS-CENTRO: +24%
- AGUADULCE: +17%
- EL PARADOR: +12%

CORTIJOS DE MARÍN:  
Crece x2/ media municipal, y el 85% son extranjeros

URBANIZACIONES:  
Crece x1,5/ media municipal, y el 80% son de otro municipio español y se pierden-2% de extranjeros



## EVOLUCIÓN POBLACIÓN -RQM

# ¿QUÉ ESTA OCURRIENDO EN CADA BARRIO?

## ROQUETAS CENTRO:

- Alberga 50% de la población municipal
- 40% son extranjeros (la mitad africanos)
- Protagoniza 1/3 del crecimiento absoluto
- Crecen zonas de El Puerto y Las Salinas
- En Ctra. Mojonera, 200 viviendas, Los Bajos y La Romanilla decrece el nº de españoles

## CAMPILLO DEL MORO:

- 11% de extranjeros, la mitad europeos
- Ha crecido en un 80% por españoles (30% de Roquetas)
- Especialmente en Ctra. Aguadulce-El Parador

## EL PARADOR:

- 19% de extranjeros, la mitad europeos
- Ha crecido en un 85% por españoles (la mitad de Roquetas)
- Especialmente zona sur Ventilla-Torrequebrada

## LAS MARINAS / EL SOLANILLO :

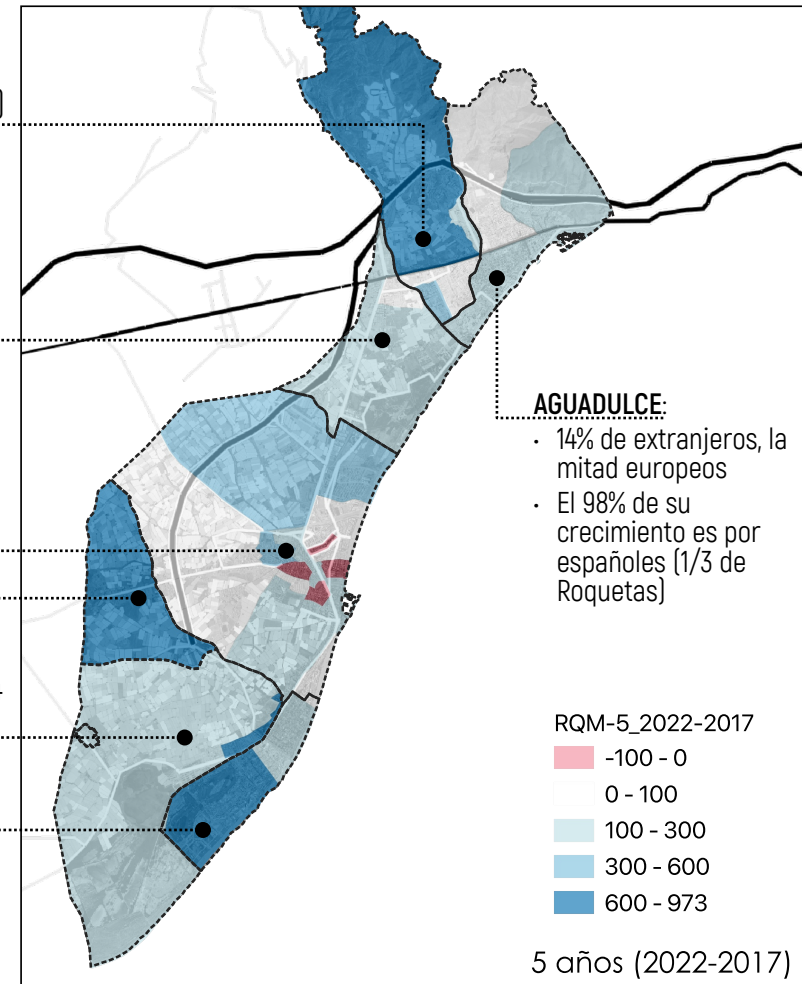
- 33% de extranjeros, (la mitad africanos)
- Hasta 2017 crecía en un 80% por españoles. Actualmente el 50% es atracción de extranjeros
- Se nota un cierto abandono de españoles desde 2020.

## CORTIJOS DE MARÍN:

- 49% de extranjeros, (93% africanos)
- Actualmente crece a un ritmo x4 veces la media municipal
- El 90% de los nuevos habitantes son de origen extranjero.

## URBANIZACIONES :

- 30% de extranjeros, (2/3 europeos)
- Actualmente crece a un ritmo x4 veces la media municipal
- El 80% de los nuevos habitantes son de otros municipios de la provincia y de España



0 1 2 km

EVOLUCIÓN POBLACIÓN -RQM

Las rentas son inferiores a las medias nacionales, y con **mayor índice de desigualdad** en el territorio

ÍNDICES SOCIOECONÓMICOS	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
<b>RENDA NETA MEDIA ANUAL por HABITANTE (2022)</b>	<b>10.561 €</b>	12.478 €	9.299 €	8.146 €	11.175 €	9.194 €	13.008 €
<b>RENDA NETA MEDIA ANUAL por HOGAR (2022)</b>	<b>29.293 €</b>	32.883 €	26.789 €	24.460 €	28.854 €	21.976 €	32.316 €

Fuente: INE 2024\_ ingresos anuales declarados por habitante (datos AEAT)

<b>% DE PARADOS TOTAL</b> sobre la población 16-64 años	<b>10,30 %</b>	13,50 %	8,20 %	8,10 %	12,10 %	14,60 %	8,80 %
---	----------------	---------	--------	--------	---------	---------	--------

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

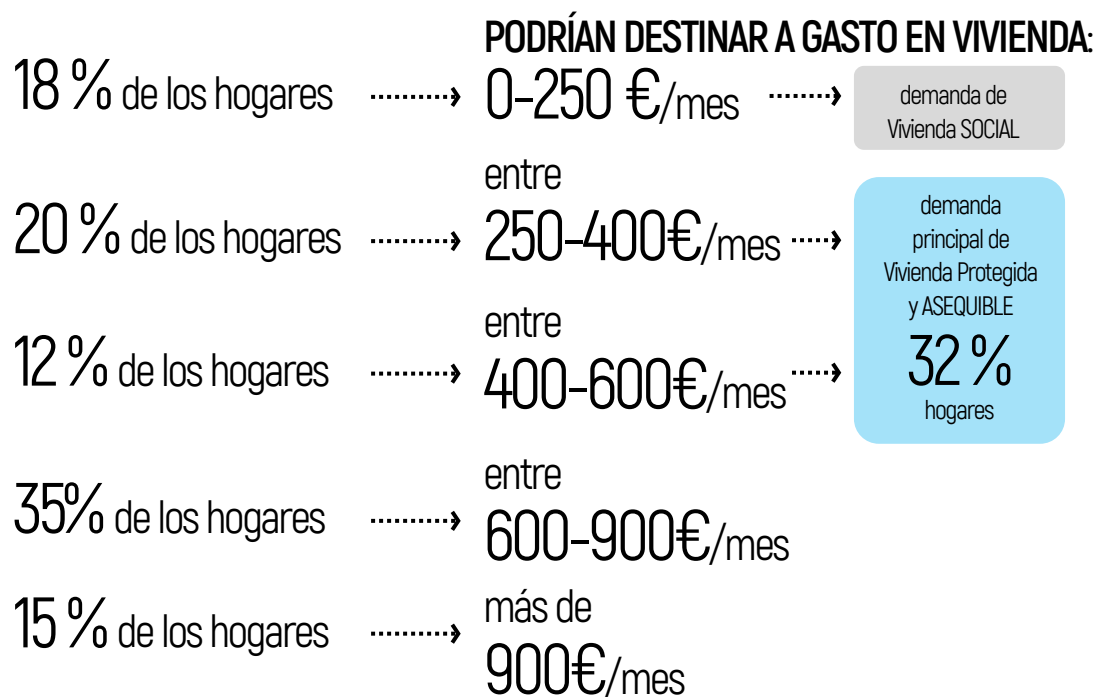
<b>ÍNDICE DE GINI (2021)</b> indicador de desigualdad	<b>34,23</b>	34,15	30,76	29,93	31,89	35,72	33,00
---	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Fuente: INE-2023. El índice de Gini es una medida de desigualdad según ingresos que toma el valor 0 en caso de equidad perfecta y el valor 100 en caso de máxima desigualdad

# RENTA ECONÓMICA \_ gasto en alquiler

se considera **alquiler asequible** al que representa un 30% máximo de los ingresos netos de la unidad familiar

En ROQUETAS DE MAR, según los datos de la RENTA (AEAT-2022 ):





# VIVIENDA PROTEGIDA

EXISTE  
UNA DEMANDA  
REGISTRADA DE  
**486**  
VIVIENDAS  
PROTEGIDAS

en Roquetas de Mar,  
el **60%** de las personas  
que demandan vivienda protegida declara  
**ingresos por debajo del IPREM\***  
y sólo un **7%** de los inscritos podría acceder  
a un alquiler asequible de 420 €/mes

- 82% de inscripciones son mujeres
- Unidad familiar de 1,42 personas
- Principalmente se trata de demanda de vivienda social

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA		RDVP-ROQUETAS DE MAR			
DATOS ESTADÍSTICOS PRINCIPALES	Nº	interesados en:			
		ALQUILER	ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	COMPRA	
Nº DE INSCRIPCIONES ACTIVAS	<b>486</b>	52,99%	100,00%	41,91%	
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS <2 x IPREM	451	35,60%	43,00%	21,40%	
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >=2<3 x IPREM	27	25,93%	96,30%	92,59%	
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >=3x IPREM	8	12,50%	62,50%	100,00%	
ESTIMACIÓN DE DEMANDA EFECTIVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA		Nº	ingresos min. /año	30% asequible	gasto viv./mes
Nº INSCRIPCIONES CON INGRESOS >2x IPREM		<b>35</b>	16.800 €	5.040 €	420 €

Fuente: Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Datos del informe del RDVP\_noviembre 2024

...actualmente sólo se promueve vivienda protegida cercana a sus precios máximos y orientada al alquiler

- La VPO ha dejado de ser atractiva para la mayoría de los promotores privados y compradores desde 2011
- En 2007, el precio de la VP era -40% respecto a la vivienda libre (gracias a un marco integral de ayudas) y el 70% era promoción privada.
- En 2022 el precio es ligeramente inferior (-16%) a la vivienda libre y el 90% es promoción pública en Andalucía.

## VIVIENDAS PROTEGIDAS -VP PRECIOS MÁXIMOS EN VENTA Y ALQUILER

ROQUETAS DE MAR (municipio del Grupo 3)

régimen	duración régimen protección	personas destinatarias (ingresos máximos)	VENTA		ALQUILER _renta máx./mes _vivienda 90m2c (1)	
			vivienda (€/m2útil)	anexos (€/m2útil)	máximo alquiler:	con opción a compra: 5%
RÉGIMEN GENERAL:	15 años	4,00* veces IPREM**	1.700,85	1.020,51	446,47 €	496,08 €
RÉGIMEN ESPECIAL:	10 años	3,00* veces IPREM**	1.500,75	900,45	393,95 €	437,72 €
PRECIO LIMITADO:	7 años	5,50* veces IPREM**	2.001,00	1.200,60	525,26 €	583,63 €

Elaboración propia. Fuente: Decreto 91/ 2020 de 30 de junio (BOJA Nº127 de 3 de julio) PLAN VIVE consolidado-Febrero 2024

\* El nº de veces representa el ÍNDICE DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS, dependiendo tanto del nivel de ingresos de la unidad familiar, como de sus características, y del municipio donde se ubica la vivienda.

\*\* El valor del IPREM - Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples tiene un importe anual para el año 2024 de : 8.400 € (14 pagas)

(1) Cálculo de Precios máximos de renta mensual de alquiler protegido para viviendas sin anexos de 70 m2 útiles (en tomo a 90 m2 construidos)

# PROYECCIÓN DE NUEVOS HOGARES

SE PREVÉ UN  
CRECIMIENTO DE  
**6.700**  
NUEVOS HOGARES  
2021-2030

- El crecimiento progresivo de Roquetas de Mar prevé que se duplique hasta 2030 el número de nuevos hogares de la última década
- La tendencia es el mayor crecimiento de los hogares más pequeños, aunque -singularmente en la provincia de Almería- también crecerán los de familias muy numerosas
- El hogar medio provincial es de 2,68 personas/hogar, superior a la media nacional y de las provincias andaluzas

HOGARES	PROPORCIÓN Y CRECIMIENTO RELATIVO	media	PROVINCIAS					ROQUETAS DE MAR	HOGARES Y CRECIMIENTO
		ESPAÑA	Almería	Granada	Jaén	Málaga	Murcia		
<b>TOTAL DE HOGARES</b>	media de personas / hogar (2022)	2,51	<b>2,68</b>	2,48	2,54	2,58	<b>2,74</b>	37.296	nº de hogares en Censo-2021
	variación 2015-2020	1,97%	4,35%	2,05%	-0,19%	2,08%	2,67%	2.920	crecimiento de hogares en los últimos 10 años
	previsión 2020-2030	10,28%	<b>14,08%</b>	5,00%	-1,16%	7,77%	7,38%	<b>6.713</b>	previsión estadística-nuevos hogares para 203
<b>HOGARES UNIPERSONALES</b>	proporción (INE-2022)	25,83%	22,76%	<b>28,48%</b>	24,61%	24,63%	21,24%	<b>PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES POR TAMAÑO-2030</b>	
	variación 2015-2020	5,78%	<b>12,13%</b>	7,45%	7,83%	3,98%	7,10%	1.670 nºNUEVOS HOGARES - 1 persona	
<b>HOGARES MONOPARENTALES</b>	proporción (INE-2022)	10,26%	9,39%	<b>12,18%</b>	7,83%	9,83%	9,37%	2.021 nºNUEVOS HOGARES - 2 personas	
	variación 2015-2020	4,87%	10,71%	28,49%	-17,24%	-11,79%	3,00%	1.295 nºNUEVOS HOGARES - 3 personas	
<b>HOGARES TRADICIONALES (pareja con hijos)</b>	proporción (INE-2022)	33,21%	<b>36,97%</b>	34,08%	<b>39,34%</b>	31,02%	36,60%	1.183 nºNUEVOS HOGARES - 4 personas	
	variación 2015-2020	-1,30%	-4,31%	-0,71%	-7,48%	-4,15%	<b>-0,69%</b>	543 nºNUEVOS HOGARES - 5 personas o más.	
<b>HOGARES de familias numerosas (3 hijos ó+)</b>	proporción (INE-2022)	2,94%	<b>5,27%</b>	3,65%	2,89%	2,70%	<b>5,59%</b>	Base: INE-2024. Elaboración propia.	
	variación 2015-2020	-5,14%	8,59%	-4,93%	-28,28%	-14,86%	<b>8,97%</b>	Los datos del MUNICIPIO DE ROQUETAS DE MAR se han estimado según la proyección respecto provincia y el nº medio de personas /	

Fuente: INE-2024. Elaboración propia.

# DEMANDA TURÍSTICA

en Roquetas de Mar  
 existe una **población flotante  
 estacional del 45%**  
 respecto de la residente

ATRACTIVO TURÍSTICO	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	GRANADA	MÁLAGA	ESPAÑA
población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	228.682	579.076	
NÚMERO DE VIAJEROS ANUALES (HOTELES-2023)	507.291	349.556	73.754	78.941	1.738.581	1.517.311	
ESTANCIA MEDIA DE LOS VIAJEROS (DIAS)	4,33	2,29	2,86	2,48	1,88	2,20	3,10

Fuente: INE 2024

- Roquetas de Mar es el **municipio líder provincial** en número de plazas, empleo y demanda hotelera
- Aloja al 35% de todos los viajeros de la provincia
- Alberga un tercio de los apartamentos turísticos de toda la provincia

# ANÁLISIS DE LA VIVIENDA

noviembre 2024

# NÚMERO DE VIVIENDAS

Roquetas de Mar tiene un  
**nº de viviendas  
 construidas**  
 respecto a su población  
 bastante **por encima**  
 de la media española

PARQUE DE VIVIENDAS	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
Nº de viviendas familiares:	62.148	100.435	42.718	15.723	38.006	122.446	
Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes (viv/1.000 hab)	631,80	504,10	488,20	494,20	453,00	1.465,60	580,60
Crecimiento del parque de viviendas (2021-2011) (%)	8,50 %	1,30%	3,20%	17,20 %	6,80 %	0,30 %	7,6 %
Vivienda secundaria %	23,29 %	12,31%	17,65%	11,20 %	25,50 %	51,20 %	12,41 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA \_Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023) Datos INE

# CRECIMIENTO DE VIVIENDAS

Entre 2001 y 2011,  
Roquetas de Mar  
fue el 6º municipio de España  
con mayor crecimiento relativo  
de viviendas  
(x5 media española)

CRECIMIENTO RELATIVO de viviendas SEGÚN DÉCADA	VARIACIÓN 2001-2011			VARIACIÓN 2011-2021		
	TOTAL	VIV. PRINCIPALES	VIV. NO- PRINCIPALES	TOTAL	VIV. PRINCIPALES	VIV. NO- PRINCIPALES
MEDIA NACIONAL - ESPAÑA	20,04%	27,60%	4,38%	5,83%	3,11%	12,71%
MEDIA AUTONÓMICA -ANDALUCÍA	22,74%	28,14%	11,29%	7,50%	5,41%	12,61%
MEDIA PROVINCIAL	44,43%	43,81%	45,53%	9,96%	13,00%	4,60%
MUNICIPIO DE ROQUETAS DE MAR	98,16%	29,32%	94,95%	8,49%	18,46%	-3,68%

Fuente: MITMA\_Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana-Estimación del Parque de Viviendas\_2024 | Elaboración propia

Nº DE VIVIENDAS ROQUETAS DE MAR ine-2021	ine-2011	ine-2001
Nº VIV. 2021	62.148	28.909
PRINCIPALES	37.296	15.674
NO-PRINCIPALES	24.852	13.235

Fuente: INE-Censo de población y viviendas 2021

- El 60% del total son viviendas principales
- En la última década muchas viviendas secundarias (y vacías) se han transformado en viviendas principales

# TIPO DE VIVIENDAS POR BARRIOS

en Roquetas de Mar, de cada 10 viviendas:  
6 son residencia principal,  
2 son de uso ocasional o turístico  
y otras 2 están vacías

VIVIENDAS FAMILIARES  ENTIDADES URBANAS	TOTAL VIVIENDAS		TIPOLOGÍA SEGÚN INTENSIDAD DE USO			
	Nº DE VIVIENDAS	% / TOTAL municipio	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA estimado	VIVIENDA VACÍA estimado	Nº VIVIENDAS VACÍAS estimado
ROQUETAS DE MAR	<b>25.719</b>	41,38%	65,32%	13,56%	21,11%	5.430
AGUADULCE	<b>12.744</b>	20,51%	55,89%	35,16%	8,96%	1.141
CAMPILLO DEL MORO	<b>7.062</b>	11,36%	69,58%	15,88%	14,54%	1.027
EL PARADOR	<b>5.046</b>	8,12%	73,37%	7,53%	19,10%	964
URBANIZACIÓN RQM	<b>6.825</b>	10,98%	28,66%	58,46%	12,88%	879
LAS MARINAS+EL SOLANILLO	<b>3.666</b>	5,90%	53,52%	27,42%	19,07%	699
CORTIJOS DE MARÍN	<b>1.086</b>	1,75%	77,07%	1,03%	21,90%	238
<b>ROQUETAS DE MAR</b>	<b>62.148</b>	100%	<b>60,01%</b>	<b>23,29%</b>	<b>16,70%</b>	<b>10.379</b>
			<b>ESPAÑA</b>	<b>12,41%</b>		
			<b>ANDALUCÍA</b>	<b>13,95%</b>		
			<b>PROVINCIA ALMERÍA</b>	<b>16,00%</b>		

Fuente: INE-2024\_Elaboración propia según datos del Censo-21.

Datos de vivienda vacía estimados estadísticamente al no estar publicado el desglose de Censo-21 por secciones censales

Viviendas secundarias = vivienda de uso esporádico + resto de viviendas no-principales según Censo-21



# ANTIGÜEDAD Y NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

La **antigüedad** media de los edificios en Roquetas de Mar es de **25 años**

ANTIGÜEDAD PARQUE EDIFICATORIO	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
Porcentaje del parque edificatorio del municipio con antigüedad anterior al año 2000	35,90 %	67,30 %	44,70 %	61,70 %	61,00 %	63,30 %	71,60 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_ Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

SE ESTIMAN  
**2.500**  
VIVIENDAS CON  
GRAVE NECESIDAD  
DE REHABILITACIÓN

SE ESTIMAN  
**900**  
VIVIENDAS  
CON NECESIDADES  
DE ACCESIBILIDAD  
GRAVES

- El parque edificatorio es bastante joven.
- No obstante, la rehabilitación de edificios y entornos urbanos influyen no sólo en su atractivo residencial, sino en su competitividad como destino turístico.
- Se estiman (estadísticamente) unas 2.500 viviendas con graves necesidades para su habitabilidad y 900 con problemas graves de accesibilidad.

VIVIENDA VACÍA	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
% Vivienda Vacía sobre total de viviendas del municipio	16,70 %	9,90 %	4,30 %	8,50 %	8,30 %	25,00 %	14,40%
Nº de viviendas vacías	10.364	9.972	1.716	1.324	4.197	30.639	

Fuente: INE\_Censo 2021

EN ROQUETAS  
EXISTEN AL MENOS  
**10.300**  
VIVIENDAS  
VACÍAS

TIPOS DE VIVIENDAS SEGÚN USO	VIVIENDAS totales	VIVIENDAS NO-PRINCIPALES	DESGLOSE DE VIVIENDAS NO-PRINCIPALES-CENSO 21				% VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS
			VIVIENDAS VACÍAS	VIVIENDAS MUY BAJO CONSUMO	VIVIENDAS DE USO ESPORÁDICO	RESTO DE VIVIENDAS NO-PRINCIPALES	
ESPAÑA	26.623.708	30,37 %	14,41 %	3,55 %	9,44 %	2,97 %	17,96 %
ANDALUCÍA	4.673.007	30,63 %	13,73 %	2,96 %	8,90 %	5,05 %	16,68 %
PROVINCIA de ALMERÍA	433.763	36,55 %	16,84 %	3,72 %	10,53 %	5,46 %	20,55 %
ROQUETAS DE MAR	62.150	40,00 %	16,70 %	3,65 %	11,52 %	8,13 %	20,35 %

Fuente: INE-2024 | Elaboración propia sobre datos no definitivos del INE-Censo 2021

VIVIENDA NO PRINCIPAL = aquella que no contiene población empadronada.

VIVIENDA VACÍA = No disponen de contrato de suministro eléctrico, o su consumo está por debajo del umbral mínimo municipal (consumo menor a 15 días/año según viv.media)

VIVIENDA DE MUY BAJO CONSUMO = con consumo eléctrico entre el umbral mínimo municipal y 250 kWh (equivale a ocupación menor a 1 mes/año)

VIVIENDA DE USO ESPORÁDICO = con consumo eléctrico entre 251 y 750 kWh (equivale a ocupación entre 1 y 3 meses/año)

RESTO DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES = viviendas sin población empadronada con consumos eléctricos mayores al uso esporádico.

VIVIENDAS VACÍAS EFECTIVAS = suma de las viviendas vacías + viviendas de muy bajo consumo. Se consideran las más operativas para las actuaciones del PMVS.



EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS	ROQUETAS DE MAR	
INE-Censo 2001_viviendas vacías:	5.744	19,90%
INE-Censo 2011_viviendas vacías:	14.064	24,60%
<b>INE-Censo 2021 (cambio de metodología)</b>		
VIVIENDAS VACÍAS sin contrato eléctrico /umbral mínimo consumo (<15 días/año):	10.379	16,70%
VIVIENDAS CON MUY BAJO CONSUMO consumo eléctrico entre umbral mínimo y 250 kWh. (<1 mes/año):	2.268	3,65%
<b>VIVIENDAS VACÍAS- EFECTIVAS</b>	<b>12.648</b>	<b>20,35%</b>

Fuente: INE-2024\_Censos de Población y Vivienda | Elaboración propia

Entre 2001 y 2011,  
Roquetas de Mar  
fue el municipio de España  
con mayor tasa de incremento  
de viviendas vacías

- inmuebles activos de la SAREB\* en municipio de Roquetas de Mar = **431 viviendas** [ fuente: sareb.es]

SAREB = Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria

# MERCADO DE LA VIVIENDA

el precio medio de la vivienda es inferior a gran parte de su entorno y media nacional

MERCADO DE VENTA	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
<b>Valor tasado de la vivienda total (€/m2) en 2T-2023</b>	<b>1.186</b>	1.337	972	950	1.726	1.507	1.793
<b>Variación interanual (2022) transacciones de viviendas</b>	<b>7,67 %</b>	-1,90%	-16,20%	11,29 %	8,01 %	55,60 %	6,45 %

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_Base de Datos de la Agenda Urbana Española (Ed.2023)

en Roquetas de Mar la proporción de viviendas principales alquiladas es muy superior a la media española

MERCADO DE ALQUILER	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2023	105.886	200.665	89.391	33.034	86.364	89.729	
<b>% Vivienda principal alquilada respecto al total</b>	<b>20,10 %</b>	16,70%	15,70%	16,20 %	13,00 %	20,70 %	16,1 %
<b>Precio medio de alquiler de vivienda colectiva (€/mes)</b>	<b>400 €</b>	480 €	370 €	350 €	471 €	367 €	464 €

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA\_Atlas Digital de las Áreas Urbanas (2024)

<b>Variación del precio de la Vivienda alquilada (%) en 5 años (2017-2022)</b>	<b>14,00 %</b>	11,30%	10,2%	4,80 %	14,30 %	9,10 %	12,2 %
--	----------------	--------	-------	--------	---------	--------	--------

Fuente: INE -estadística experimental 2022

# MERCADO DE COMPRAVENTA

en Roquetas de Mar se realizan el **20% de las compraventas provinciales** de vivienda y sólo el 4% corresponde actualmente a obra nueva

ALREDEDOR DE  
**1.700**  
VIVIENDAS  
SE OFERTAN  
ACTUALMENTE EN  
VENTA

NºCOMPRAVENTAS ROQUETAS DE MAR	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	EVOLUCIÓN	
								3 años. 2023- 2020	10 años 2023- 2013
VIVIENDA NUEVA:	1.822	957	314	94	219	110	97	3,19%	-80,32%
VIVIENDA USADA:	2.126	1.034	1.233	1.567	2.440	2.753	2.238	42,82%	138,09%
VIVIENDA PROTEGIDA:	76	66	36	40	40	68	72	80,00%	132,26%
<b>TOTAL NºVIVIENDAS</b>	<b>3.948</b>	<b>1.991</b>	<b>1.547</b>	<b>1.661</b>	<b>2.659</b>	<b>2.863</b>	<b>2.335</b>	<b>40,58%</b>	<b>62,94%</b>

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.- Observatorio y estadísticas 2024

## MERCADO DE ALQUILER -OFERTA

ALREDEDOR DE

**190**

VIVIENDAS  
SE OFERTAN PARA  
ALQUILER  
RESIDENCIAL

en Roquetas de Mar  
tan sólo **una**  
**de cada cinco viviendas vacías**  
**se oferta** actualmente en el mercado (venta o alquiler)

- Actualmente **sólo el 10%** de los inmuebles que se ofertan en el mercado son **para alquiler residencial** (alquiler de larga temporada)
- **Para el 80%** de los propietarios privados, **la inseguridad ante impagos y el temor a ocupaciones ilegales** son la principal razón para no ofertar su vivienda desocupada en el mercado de alquiler.

- VIVIENDA "OKUPADA"
- En ANDALUCÍA se producen de media 2.300 ocupaciones ilegales de vivienda cada año (2023)
  - La PROVINCIA de Almería se encuentra entre las de mayor incidencia, con una media de 300 viviendas ocupadas ilegalmente /año
  - En los juzgados de la provincia se resuelven unos 60 juicios/año derivados de ésta problemática
  - De entre los inmuebles cuyos propietarios son bancos y fondos de inversión, la PROVINCIA DE ALMERÍA es la segunda española con mayor número ocupados ilegalmente (y el 75% se destinan a usos no-residenciales).

# VIVIENDA TURÍSTICA

ACTUALMENTE  
ESTÁN INSCRITAS  
**1.915**  
VIVIENDAS  
TURÍSTICAS EN EL  
MUNICIPIO

en Roquetas de Mar  
**se ofertan 10 veces más** viviendas para  
alquiler turístico  
que para alquiler residencial

- Actualmente se encuentran inscritas en el Registro de Turismo **1.915 viviendas**, que ofertan **8.890 plazas** turísticas (estancias inferiores a dos meses)
- En el municipio se ofertan **25 plazas turísticas** (de todo tipo) **por cada 100 habitantes** (proporción x4 mayor que Almería capital y x1,5 que Málaga y Granada capital)

VIVIENDA TURÍSTICA	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
% VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS	1,62 %	0,92%	0,39%	6,13 %	1,85 %	3,73 %	1,24 %
INCREMENTO Nº VIVIENDAS TURÍSTICAS-VUT 2024-2020	38,39 %	67,99%	18,60%	36,63 %	41,68 %	40,95 %	23,45 %

Fuente: INE- estadística experimental. Datos de agosto de 2024

existe suficiente **suelo residencial clasificado** para cubrir el crecimiento previsto...  
...pero gran parte todavía no se ha desarrollado

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA	ROQUETAS DE MAR	ALMERÍA	EL EJIDO	NÍJAR	VÉLEZ-MÁLAGA	TORREVIEJA	ESPAÑA
Población 2022	102.881	199.237	87.500	31.816	83.899	83.547	
<b>Nº DE VIVIENDAS existentes</b> por cada 1000 habitantes (nºviv/1000 hab)	<b>631,80</b>	504,10	488,20	494,20	453,00	1.465,60	580,60
<b>Nº de VIVIENDAS PREVISTAS</b> en áreas de desarrollo por cada 1.000 habitantes.	<b>333,20</b>	165,70	657,60	254,50	516,60	265,00	255,80
<b>PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS</b> en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda existente (%)	<b>52,7%</b>	32,90%	134,70%	51,50%	84,90%	18,10%	43,8%



## RETOS PRINCIPALES:

### **R1 : MÁS VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE**

- Impulsando la promoción de VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE
- Movilizando el PARQUE DE VIVIENDA VACÍA
- Impulsando la PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA y su DESARROLLO

### **R2 : ATENDER LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL**

- Erradicando la INFRAVIVIENDA
- Incrementando el PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA-SOCIAL

### **R3 : MEJORAR CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL**

- Equilibrando el atractivo y calidad urbana de los barrios del municipio.
- Fortaleciendo la calidad residencial de las zonas de origen turístico (problemas de congestión estacional, falta de equipamientos, etc.)

.....

### **R4 : APROVECHAR LOS RECURSOS EXISTENTES Y GESTIONARLOS**

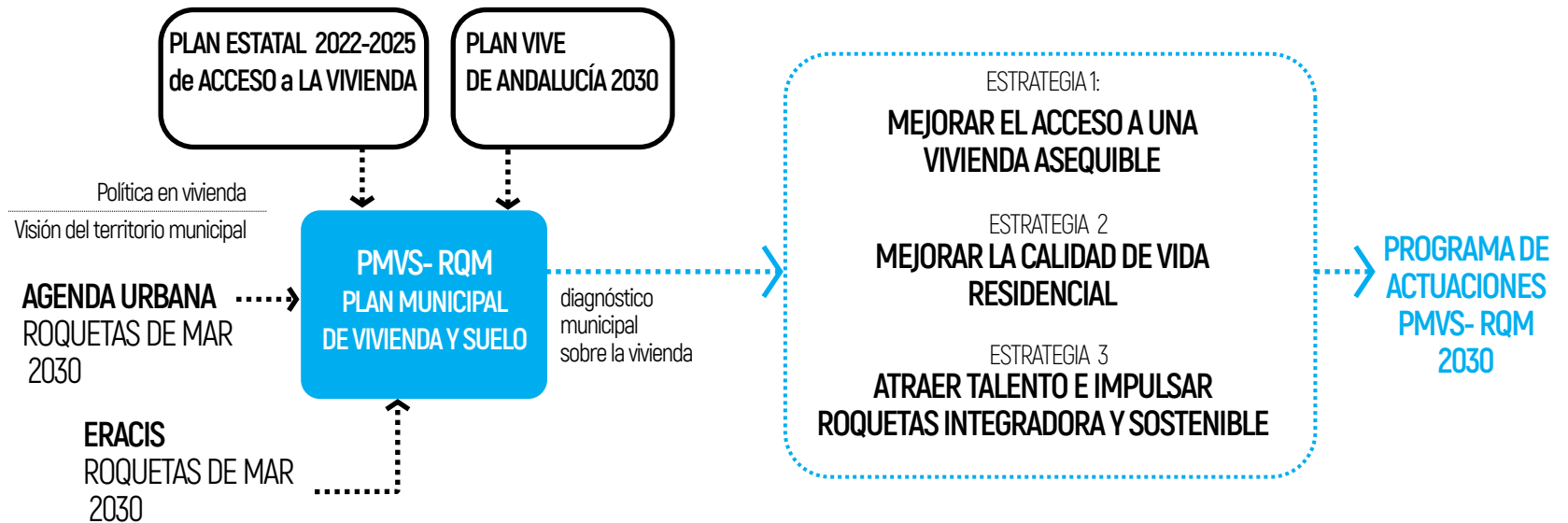
# AVANCE DE ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES

noviembre 2024

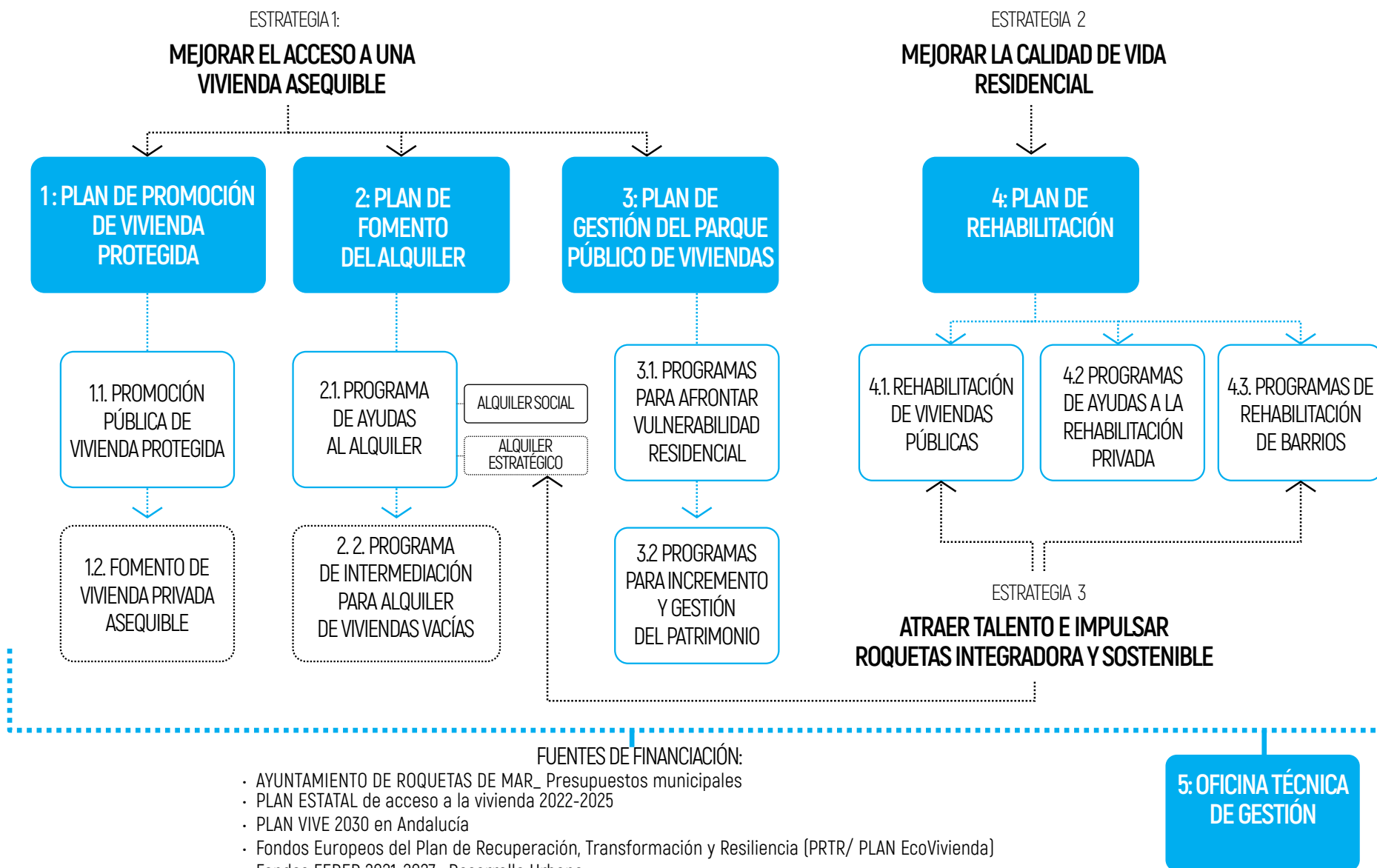
### 3. AVANCE DE ESTRATEGIAS

El PMVS debe concretar **los objetivos generales** de los planes estatal y autonómico de vivienda en el municipio, abriéndose a la posibilidad de recibir financiación,

y además debe **complementar** las actuaciones municipales para mejorar el equilibrio y la cohesión territorial



# 4. AVANCE DE ACTUACIONES



**RETOS**  
PRINCIPALES municipio:

**OBJETIVOS**  
operativos:

**AVANCE DE ACTUACIONES:**

**1: MÁS VIVIENDA ASEQUIBLE**

- AUMENTAR OFERTA para bajar precios
- FOMENTAR DESARROLLO de viv. privadas asequibles

- **PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA** (sobretudo alquiler protegido) (1.1)
- **AYUDAS AL ALQUILER** (2.1)
- **MOVILIZAR VIVIENDAS VACÍAS** para alquiler asequible (2.2)
- **COLABORAR EN EL DESARROLLO DE SUELO ESTRATÉGICO** (1.2)
- **CEDER SUELO PÚBLICO** para promoción de Vivienda Asequible (1.2)

**2: ATENDER VULNERABILIDAD RESIDENCIAL**

- INCREMENTAR y GESTIONAR el PARQUE PÚBLICO de viviendas

- **MEJORAR CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD** (observatorio de vivienda) y la **COORDINACIÓN** con entidades sociales (3.1)
- **INCREMENTAR** parque de viviendas para fines sociales (3.2)
- **REHABILITAR** el parque público residencial (4.1)

**3: MEJORAR CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL**

- FOMENTAR LA REHABILITACIÓN
- PROMOVER LA MEJORA Y ATRACTIVO URBANO EQUILIBRADO

- PROGRAMAS DE **AYUDAS** a rehabilitación privada (4.2)
- **IMPULSO** a **REHABILITACIÓN DE ENTORNOS URBANOS** (4.3)
- **PLANES DE BARRIOS** para equilibrar atractivo (4.3)

**4: GESTIÓN MÁS EFICAZ DE AYUDAS Y RECURSOS**

- DINAMIZAR Y DAR APOYO TÉCNICO

- **DISPONER OFICINAS TÉCNICAS** para facilitar gestión

## INVITACIÓN A PARTICIPAR

- ENCUESTA SUBJETIVA sobre retos y posibles actuaciones
- BUZÓN MUNICIPAL : **plandevivienda@roquetasdemar.es**
- APERTURA DE UN PLAZO DE 1 MES para recepción de SUGERENCIAS al documento previo para elaborar el PLAN
- FUTURO PLAZO DE ALEGACIONES al Documento de Aprobación Inicial