

ÚNETE A LA
COLMENA DEL
CAMBIO



OBJETIVO ESTRATÉGICO 8
—
LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA

INTRODUCCIÓN.....	3
1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA.	3
A) Número y uso de las viviendas.	4
A) Tipología y superficie de las viviendas.	8
B) Antigüedad y estado de conservación de las viviendas.	10
D) Sostenibilidad y eficiencia energética de las viviendas.....	13
2. RÉGIMEN DE TENENCIA Y PRECIO DE LA VIVIENDA.....	17
3. VIVIENDA SOCIAL Y AYUDAS A LA VIVIENDA.....	19
A) Vivienda Protegida.....	19
B) Ayudas a la vivienda.	21
4. DAFO	23

INTRODUCCIÓN

La vivienda se configura como un elemento clave en la estructura de la Agenda Urbana Española, tanto en lo relativo a la mejora del parque de viviendas (como mayor parte del parque edificatorio) en cuanto a accesibilidad, eficiencia energética y sostenibilidad; como en cuanto a la facilitación del acceso a una vivienda digna especialmente para los colectivos vulnerables, haciendo hincapié en la vivienda social y en el fomento del alquiler como régimen de tenencia a potenciar frente a la propiedad.

En el caso de la provincia de Badajoz, en la actualidad, la regulación e intervención en materia de vivienda se rige en gran parte por el **Plan Estatal de Vivienda**, así como por el autonómico **Plan de Vivienda de Extremadura 2022-2027**, el cual realiza un análisis en profundidad del estado de la vivienda en la región (aunque en muchos casos con datos del último censo de viviendas de 2011) y contempla acciones a llevar a cabo en colaboración con otras entidades locales y supramunicipales de Extremadura.



En esta sección, se lleva a cabo un diagnóstico respecto a la vivienda en la provincia de Badajoz, la cual, como se verá a continuación, se caracteriza por contar con un parque de vivienda en buen estado con gran accesibilidad, pero de antigüedad elevada y, por tanto, baja eficiencia energética; por un alto porcentaje de vivienda secundaria y vacía en los entornos más rurales debido al fenómeno de la despoblación y al envejecimiento; por una dominación clara de la propiedad frente al alquiler como régimen de tenencia, por la disminución de la vivienda protegida y el bajo porcentaje de la misma destinado al alquiler, y por la existencia y proliferación actual de ayudas para distintos ámbitos de la vivienda.

1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA.

A) Número y uso de las viviendas.

De acuerdo con los datos estadísticos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; en la provincia de Badajoz existían en el año 2021 (último año con registros), un total de **383.002 viviendas residenciales**, lo que representa el 57% del total de las viviendas de Extremadura y el 1,47% de las viviendas del total existente en el país.

A continuación, se pueden observar la evolución de datos de viviendas a lo largo de los últimos años en la provincia de Badajoz de forma comparada:

	Número total de viviendas por Comunidad Autónoma y Provincia										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Extremadura	650.098	654.789	656.783	658.494	660.012	661.140	662.378	663.868	665.357	666.776	668.520
Badajoz	372.837	375.320	376.306	377.158	378.064	378.656	379.372	380.264	381.089	381.930	383.002
Cáceres	277.261	279.469	280.477	281.336	281.948	282.484	283.006	283.604	284.268	284.846	285.518

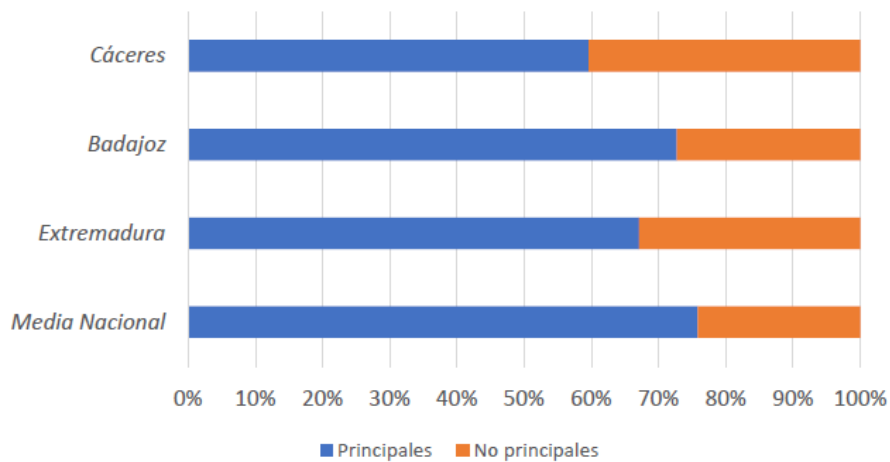
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA - Estimación del parque de viviendas 2021

De dichos datos se observa que **el número de viviendas en la provincia de Badajoz ha aumentado en la última década desde 2011 un 2,7%**, situándose por debajo del crecimiento de la provincia de Cáceres, que aumentó su parque de viviendas un 2,97% en la última década.

Así mismo, **la provincia de Badajoz cuenta con 571 viviendas por cada 1000 habitantes**, dato también inferior al caso de Cáceres que cuenta con 732 viviendas por cada 1000 habitantes; pero siendo en ambos casos superior a la cifra total del Estado de 515 por cada 1.000 habitantes.

El **porcentaje de viviendas principales en la provincia de Badajoz (72%)** es muy superior al de la provincia de Cáceres (59%). A continuación, se muestran los datos de viviendas principales y secundarias (no principales) de forma comparada:

Distribución de vivienda principal y secundaria

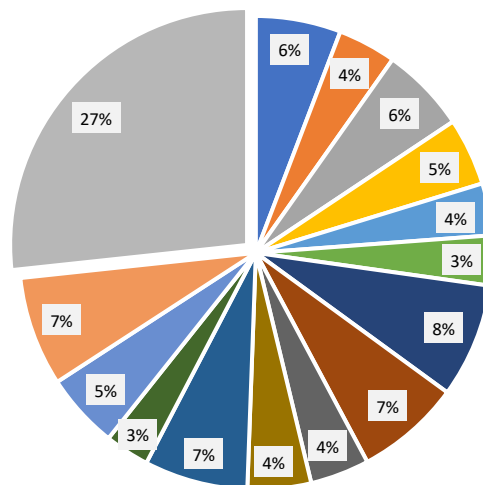


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA - Estimación del parque de viviendas 2021

Por otro lado, la **distribución del parque de vivienda por Delegaciones Territoriales** permite además observar las diferencias territoriales en esta materia en las distintas zonas de la provincia:

Distribución del Parque de Vivienda en la Provincia por D.T

- D.T. Campiña Sur (6%)
- D.T. Comarca de Olivenza (4%)
- D.T. La Serena (6%)
- D.T. La Siberia (5%)
- D.T. Lácara – Los Baldíos (4%)
- D.T. Municipios Centro (3%)
- D.T. Municipios Guadiana (8%)
- D.T. Serena. Vegas Altas (7%)
- D.T. Sierra Suroeste (4%)
- D.T. Tentudía (4%)
- D.T. Tierra de Barros (7%)
- D.T. T.de Barros – R. Matachel (3%)
- D.T. Vegas Bajas (5%)
- D.T. Zafra- Río Bodión (7%)
- Badajoz y Mérida (27%)

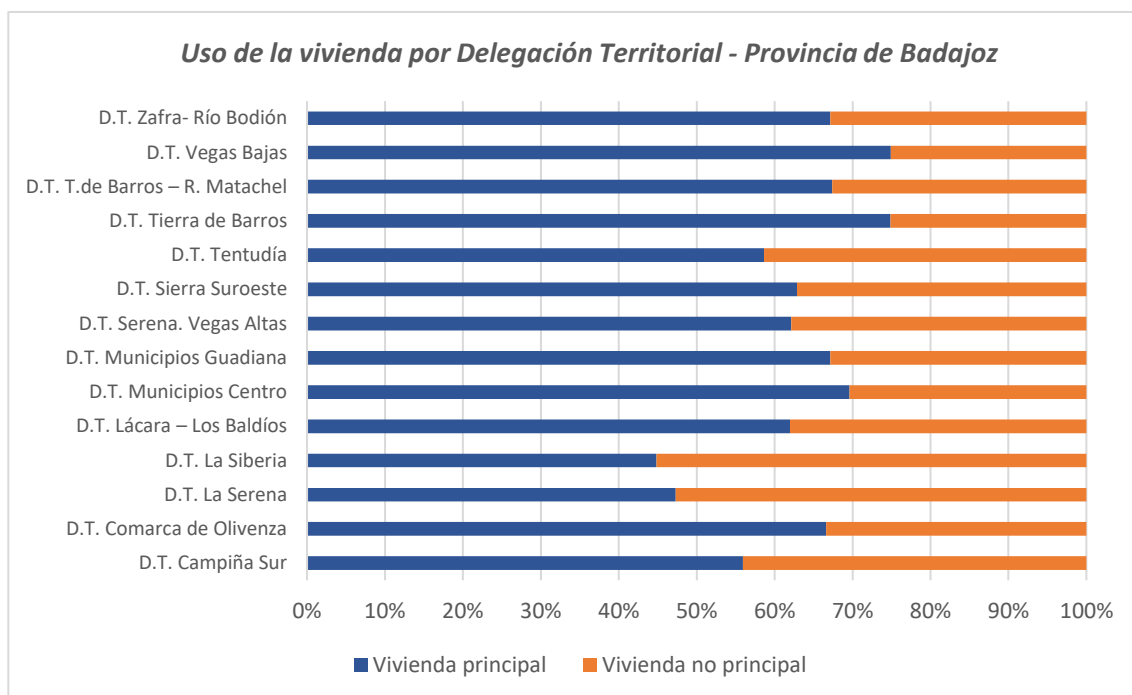


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE – Censo de Población y Vivienda 2021

Como se puede observar, el **27% de todas las viviendas de la provincia están ubicadas en Mérida y Badajoz**, lo que supone que **los municipios de las Delegaciones Territoriales (163 municipios) concentran el 73% de las viviendas**

de la provincia, existiendo entre ellas eso sí una distribución medianamente homogénea.

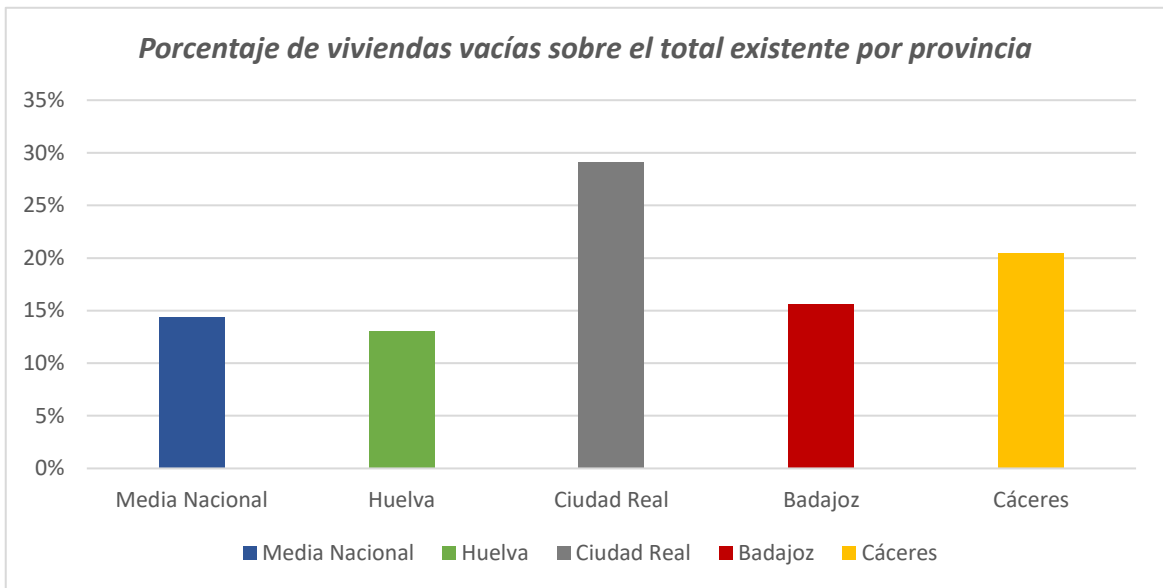
En cuanto al uso de las viviendas en cada una de la D.T., existen diferencias entre las mismas:



Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE – Censo de Población y Vivienda 2021*

De estos datos se desprende que las D.T. con el mayor porcentaje de viviendas secundarias son así mismo las que cuentan con mayor despoblación: La Siberia y La Serena (donde más de la mitad de las viviendas son secundarias), debido principalmente a la migración de la población a otras zonas, pero manteniendo viviendas como secundarias en el entorno rural de estas Delegaciones Territoriales.

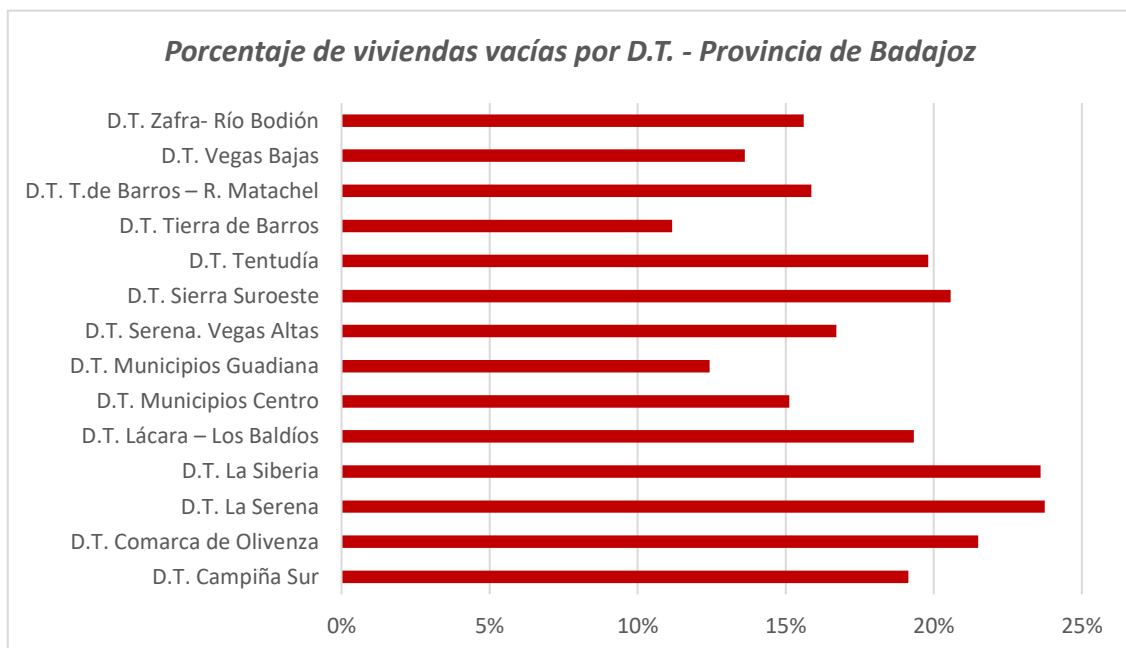
Es relevante comentar también la existencia de **vivienda vacía en la provincia de Badajoz**. De acuerdo con los últimos datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, en la provincia de Badajoz existen **52.603 viviendas vacías (el 15% del total de viviendas de la provincia)**, de las cuales 43.502 se encuentran en los municipios de las Delegaciones Territoriales y el resto en Badajoz y Mérida. A continuación, se puede ver la comparativa de viviendas vacías con otros territorios:



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE – Censo de Población y Vivienda 2021

La provincia de Badajoz en su conjunto cuenta con un porcentaje de viviendas vacías muy similar a la media nacional, contando con mejores datos que las provincias colindantes de Cáceres y Ciudad Real.

Sin embargo, existen **diferencias entre las Delegaciones Territoriales** de la provincia de Badajoz en este sentido. A continuación, se puede observar el porcentaje de vivienda vacía en cada una de las D.T.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE – Censo de Población y Vivienda 2021

De nuevo, las D.T. con el mayor porcentaje de vivienda vacía son La Siberia y La Serena, coincidiendo así la mayor proporción en las Delegaciones Territoriales con mayor despoblación. De acuerdo con el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Extremadura, el aumento de inmuebles vacíos y la presencia de los mismos en zonas que han perdido más población en los últimos años es la consecuencia lógica del envejecimiento de la población extremeña y la despoblación que sufre la región, pues las dinámicas sociales sugieren que no solo afecta a ello la alta tasa de mortalidad y envejecimiento en zonas rurales, sino también el hecho de que la población al hacerse mayor se traslada a los domicilios de descendientes o residencias de mayores, dejando viviendas vacías en las zonas rurales.

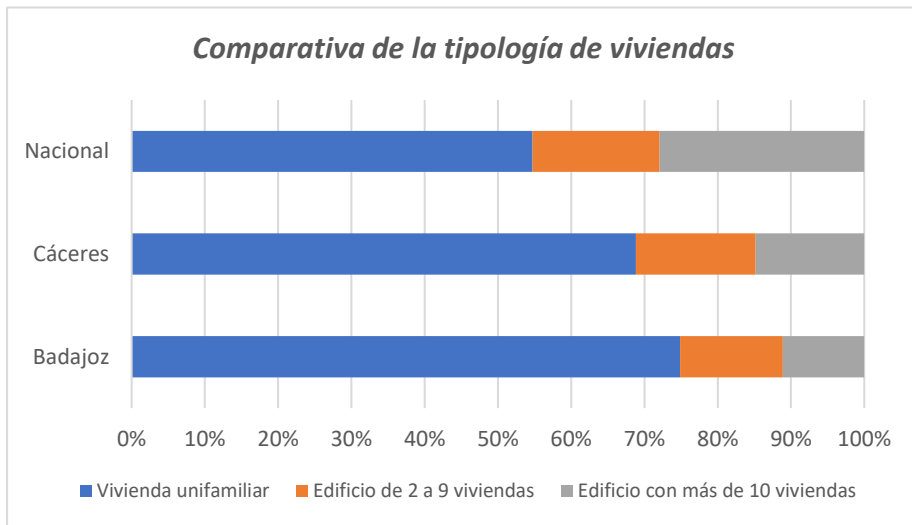
Esto, sumado a que la preferencia de los/as propietarios/as de mantener las viviendas vacías frente a una venta a bajos precios o que no cumpla sus expectativas provoca que en zonas como la D.T. La Serena o la D.T. La Siberia, casi 1 de cada 4 viviendas está vacía o en desuso.

Desde la Junta de Extremadura se ha aprobado en el año 2023 la nueva **Ley 4/2023, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura**², la cual regula un nuevo impuesto a los grandes tenedores de viviendas vacías en Extremadura que gravará a las personas jurídicas (entidades, bancos, sociedad y fondos de inversión) con más de cinco viviendas en propiedad que se encuentran vacías durante un año sin causa justificada. Este tributo se aplicará desde el 1 de enero de 2024, pero los contribuyentes no tendrán que empezar a pagar hasta 2025. Sin embargo, este impuesto se enfoca en grandes tenedores, por lo que puede tener un bajo impacto para la recuperación y uso de viviendas vacías en zonas más rurales.

A) Tipología y superficie de las viviendas.

En cuanto a la **tipología edificatoria** de las viviendas de la provincia de Badajoz, a continuación, se muestra una tabla comparativa de la misma:

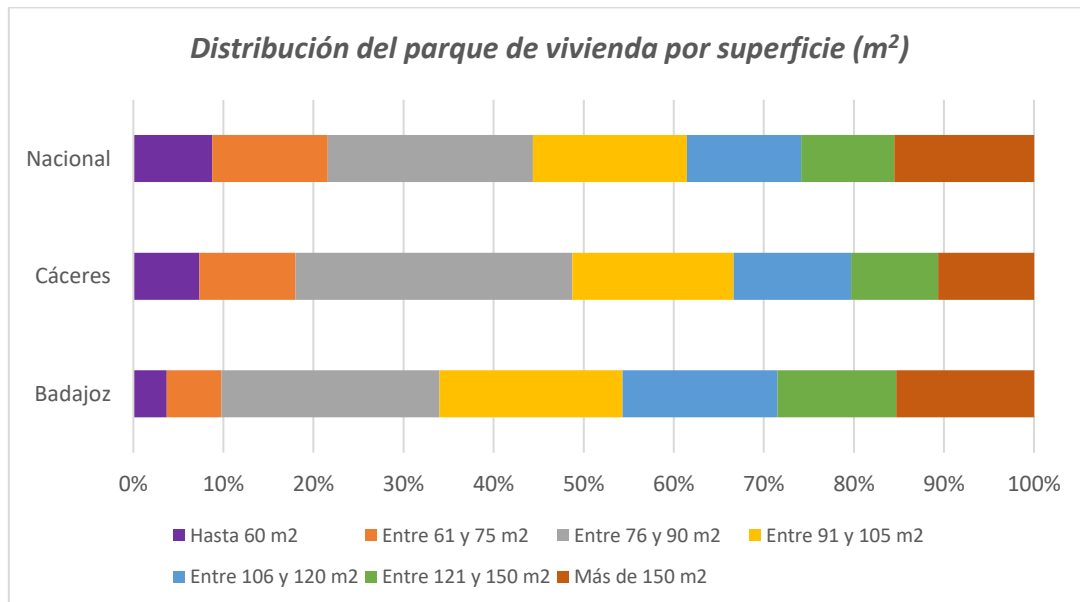
² LEY 4/2023, de 29 de marzo, que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, y por la que se crea el Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura y el Mecanismo de garantía de alojamiento y realojamiento del menor y se modifican otras normas tributarias (DOE N.º63, de 31 de marzo de 2023).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta Continua de Hogares (ECH) 2020

De dichos datos se desprende que la **tipología de vivienda mayoritaria en la provincia de Badajoz es la vivienda unifamiliar** (con un 74,9% del total). Esto implica un dato muy superior a la provincia de Cáceres (68,8%) y a la media nacional (54,7%).

Por otro lado, en cuanto a la superficie de las viviendas, la provincia de **Badajoz cuenta con viviendas con un tamaño medio superior a las de la provincia de Cáceres y de la media nacional**. En la siguiente tabla se muestra de forma comparativa la superficie de las viviendas:



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta Continua de Hogares (ECH) Actualizado a 2023.

Así, se observa como **en la provincia de Badajoz, el 66 % de las viviendas cuentan con una superficie mayor a 90 m²**. Dato que se presenta como superior al de la provincia de Cáceres (donde solo el 51,3 % de las viviendas cuentan con más de 90 m²) y también en comparación con el total nacional (pues ese mismo dato solo representa el 55,6 %).

B) Antigüedad y estado de conservación de las viviendas.

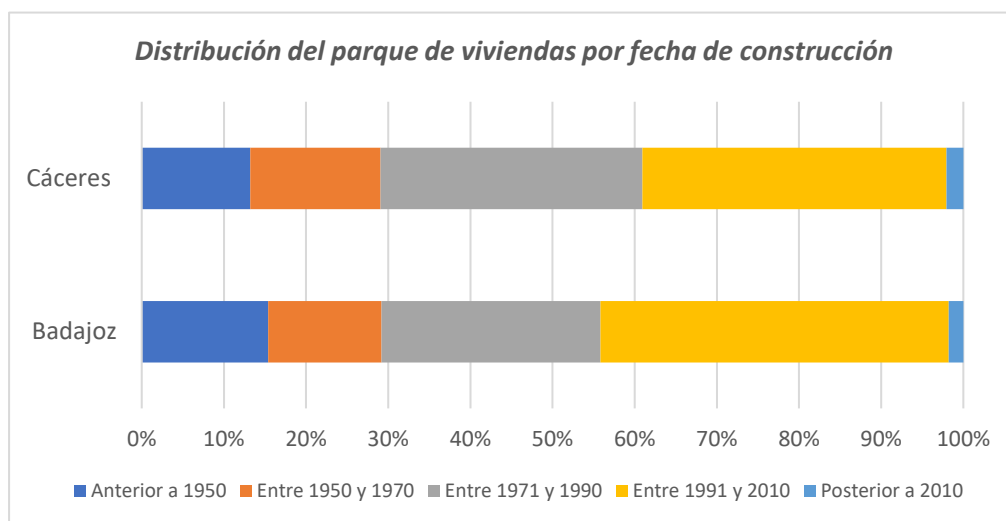
En cuanto a la antigüedad del parque de vivienda principal, en la provincia de Badajoz **el 70,8% de las viviendas principales fueron construidas después de 1980, y de ese dato, el 22,7% son posteriores al año 2000**. A continuación, se puede analizar de forma comparada la antigüedad del parque de viviendas principales de la provincia:

Porcentaje (%) de viviendas principales por provincia y año de construcción											
	Posterior al 2010	Entre 2006 y 2010	Entre 2001 y 2005	Entre 1991 y 2000	Entre 1981 y 1990	Entre 1971 y 1980	Entre 1961 y 1970	Entre 1951 y 1960	Entre 1941 y 1950	Entre 1921 y 1940	Antes de 1921
Badajoz	1,8%	9,4%	11,6%	21,5%	16,2%	10,5%	7,1%	6,8%	5,5%	5,1%	4,7%
Cáceres	2,1%	6,3%	7,9%	22,9%	19,1%	12,7%	9,8%	6,0%	3,8%	3,6%	5,8%
Nacional	1,4%	7,6%	9,1%	17,1%	13,2%	19,2%	15,3%	7,0%	2,7%	3,0%	4,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta Continua de Hogares (ECH) 2020

Estos datos implican **una antigüedad media-alta de la vivienda principal** en la provincia de Badajoz, pero **menor respecto a la tendencia nacional**. Por ejemplo, a nivel estatal, más de la mitad de las viviendas principales (el 52%) fueron construidas antes de 1980, siendo a su vez la década con mayor número de construcciones de vivienda principal en España la que abarca desde 1971 a 1980. Sin embargo, en el caso concreto de la **provincia de Badajoz, los datos son menores, pues solo el 39,1% de las viviendas principales fueron construidas antes de 1980 y la década con mayor número de construcciones es más reciente, pues fue desde 1991 al 2000**, cuando se construyeron en la provincia más el 22,9 % del total actual (lo que supone más de 57 mil viviendas).

De forma más condensada se puede observar en el siguiente gráfico:



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta Continua de Hogares (ECH) 2020

En cuanto al estado de conservación de las viviendas en la provincia de Badajoz (teniendo en cuenta solamente datos de municipios de menos de 50.000 habitantes), de acuerdo al INE, la mayoría de éstas, **un 68,6 %, se encuentran en un estado Bueno, Muy Bueno o Excelente.**

Porcentaje (%) de viviendas por provincia y estado de conservación (en municipios de menos de 50.000 habitantes)						
	Malo	Regular	Normal	Bueno	Muy bueno	Excelente
Badajoz	1,5%	14,5%	15,3%	29,3%	18,4%	20,9%
Cáceres	3,2%	15,5%	17,0%	29,1%	17,1%	18,1%
Nacional	3,2%	15,6%	19,2%	29,7%	17,4%	14,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

De dichos datos se puede concluir que el **estado de conservación de las viviendas de la provincia de Badajoz es mayoritariamente óptimo**, siendo además ligeramente mejor que en la provincia de Cáceres (donde solamente el 64,3 % se encuentran en un estado Bueno o superior), **y que la media a nivel nacional** (donde solamente el 62% de las mismas se encuentran en un estado Bueno o superior). Así mismo, el porcentaje de viviendas que se categorizan en un estado Malo (1,5%), es inferior en comparación con la provincia de Cáceres y la media nacional (3,2% en ambos casos). Esto se debe principalmente a la menor antigüedad del parque de viviendas de la provincia, que permite a día de hoy una mejor conservación.

Sin embargo, en los próximos años, la edad del parque de viviendas avanzará hacia una media alta, por lo que se hará necesaria una mayor rehabilitación residencial para garantizar un estado óptimo de conservación.

C) Accesibilidad de las viviendas.

En la provincia de Badajoz, un **65 % de las viviendas son accesibles a personas con discapacidad**³, contando así con una cifra que es superior tanto al caso de la provincia de Cáceres como a la media nacional. Sin embargo, en el ámbito de la **adaptación de las viviendas a las necesidades propias del envejecimiento**⁴, la provincia de Badajoz se encuentra por debajo de ambos casos, con **solo un 20% de viviendas adaptadas a estas necesidades**. A continuación, se pueden ver los datos comparados:

	Porcentaje (%) de viviendas por existencia de accesibilidad y adaptación a necesidades del envejecimiento, y provincia (en municipios con menos de 50.000 hab)			
	Accesibles para personas con discapacidad		Adaptadas a necesidades propias del envejecimiento	
	Es accesible	No es accesible	Si	No
Badajoz	65%	35%	20%	80%
Cáceres	58%	42%	23%	77%
Nacional	61%	39%	22%	78%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

Por tanto, se puede concluir que la provincia cuenta con un **porcentaje alto de viviendas con accesibilidad para personas con discapacidad**, pero sí que se encuentra por debajo de la media en cuanto a viviendas adaptadas a las necesidades propias del envejecimiento. Este último dato será necesario incrementarlo en los próximos años ante el alto envejecimiento de la población.

³ **Viviendas accesibles**, de acuerdo con el INE, son aquellas ubicadas en un edificio accesible, es decir, cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

⁴ **Vivienda adaptada a las necesidades del envejecimiento**: aquella que favorece la autonomía personal a personas mayores, con movilidad reducida o discapacidad mejorando su calidad de vida tanto si cuentan con ayuda como si viven solas. Para adaptar el hogar será primordial eliminar barreras y aumentar la seguridad en los espacios.

https://www.ine.es/metodologia/metodologia_ECEPOV_2021.pdf

D) Sostenibilidad y eficiencia energética de las viviendas.

La Agenda Urbana Española contempla como prioritaria la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad del parque de viviendas del país, caracterizado de forma general en la actualidad por bajos niveles de eficiencia y de uso de energías renovables.

En el caso de la provincia de Badajoz, se pueden comentar diversas estadísticas relacionadas con esta temática. Así, en primer lugar, teniendo en cuenta solo los municipios de menos de 50.000 habitantes, el **4,5 % de las viviendas de la provincia cuentan con algún tipo de energía renovable instalada** de suministro directo a la misma. Dato que es similar a la provincia de Cáceres (4 %), aunque levemente inferior a la media nacional, donde el 6 % de las viviendas cuentan con algún tipo de energía renovable. A continuación, se observan los datos comparados:

Porcentaje (%) de viviendas por provincia según tipo de energía renovable instalada (Municipios de menos de 50.000 habitantes)				
	Energía solar térmica	Energía fotovoltaica, eólica o biomasa	Varias combinadas	Ningún tipo de energía renovable
Badajoz	3,4%	1,1%	0,0%	95,5%
Cáceres	2,4%	1,3%	0,2%	96,0%
Nacional	3,9%	1,8%	0,3%	94,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

Por otro lado, los dos principales elementos de consumo de las viviendas son la climatización y la iluminación.

En cuanto a **iluminación**, en la provincia de Badajoz, de forma similar a la de Cáceres, el tipo de iluminación más utilizado en las viviendas son las bombillas de **bajo consumo, con hasta un 83% de viviendas** que cuentan con ella, suponiendo un gran avance en los últimos años respecto a otros tipos de iluminación de mayor consumo como la **incandescente y halógena (que solo alcanza ya el 36%, menor que la media nacional)**. Aun así, las viviendas de la provincia de Badajoz cuentan con un porcentaje de uso de luces LED (de mayor consumo y no generadoras de calor) menor respecto al total nacional.

A continuación, se muestra la comparativa respecto a estos datos:

	Porcentaje (%) de viviendas por territorio que utilizan cada tipo de iluminación (Municipios de menos de 50.000 habitantes)		
	Halógena (%)	Bajo consumo (%)	Led (%)
Badajoz	36%	83%	63%
Cáceres	34%	82%	58%
Nacional	39%	78%	71%

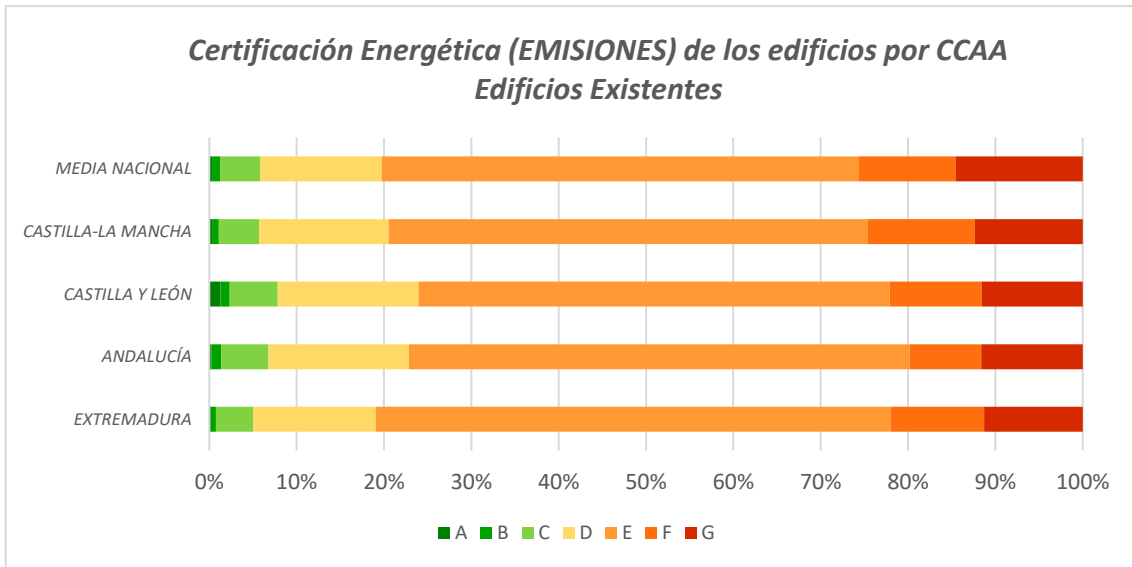
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

En relación con la climatización, si nos enfocamos en la **calefacción** como principal elemento de la misma con mayor consumo, las viviendas de la **provincia de Badajoz utilizan mayoritariamente la electricidad como principal fuente de calefacción (un 54%)**, y que el **uso de combustibles derivados del petróleo más contaminantes es muy inferior, con solo un 8%** al caso de la provincia de Cáceres y de la media Nacional (que cuentan con un 20%), habiendo sido sustituido en los últimos años en su mayoría por gas natural, electricidad y otros.

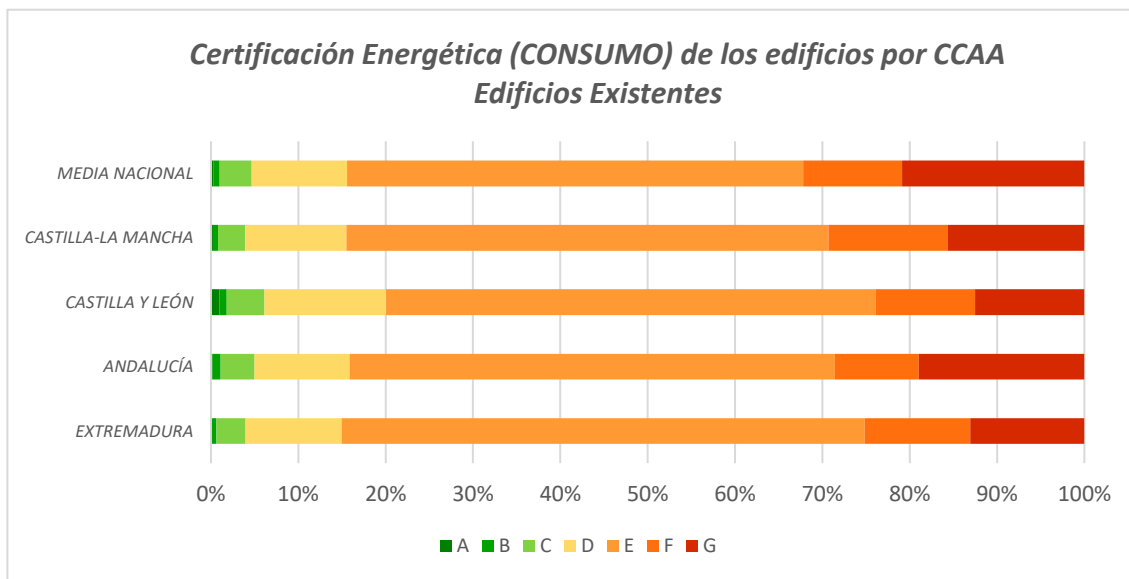
	Porcentaje (%) de viviendas por territorio que utilizan cada tipo de combustible en calefacción (Municipios de menos de 50.000 habitantes)			
	Gas natural	Electricidad	Petróleo o derivados (gasoil, gasolina...)	Otros
Badajoz	12%	54%	8%	26%
Cáceres	11%	44%	20%	25%
Nacional	27%	34%	20%	19%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

En relación con la **eficiencia energética de las viviendas**, en función de la certificación energética de los edificios, los datos disponibles nos proporcionan información a nivel autonómico de las certificaciones energéticas en cuanto a emisiones y consumo.



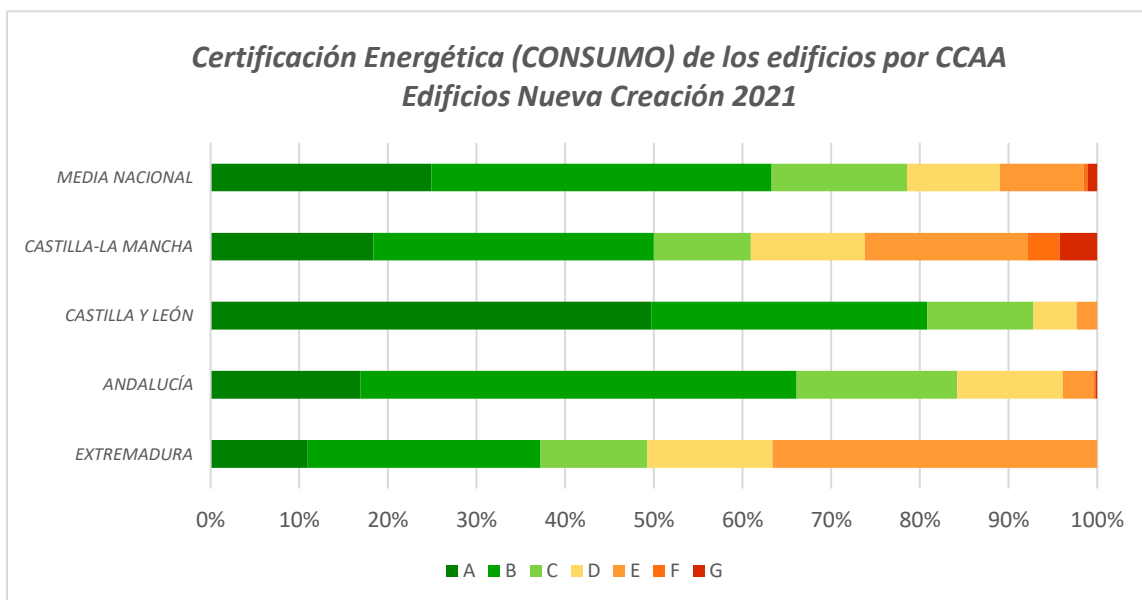
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDAE – 10.º Informe del Estado de la Certificación Energética de los Edificios - 2021



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDAE – 10.º Informe del Estado de la Certificación Energética de los Edificios - 2021

La región e Extremadura, al igual que el resto de España, cuenta con un **parque edificatorio con una muy baja eficiencia energética**, tanto en cuanto a consumo como a emisiones, siendo la letra de certificación energética más común la letra E, que representa en Extremadura a prácticamente el 60% de todos los edificios registrados. Esta baja eficiencia se debe principalmente a la alta antigüedad media de los edificios, lo que implica un menor aislamiento, materiales menos eficientes, poco uso de energías renovables, o instalaciones eléctricas anticuadas.

Si observamos la tendencia actual de eficiencia energética en los edificios de nueva creación, podemos observar como **la antigüedad es el factor clave para la baja eficiencia actual**, pues en las nuevas edificaciones el uso de materiales modernos, la instalación de aislamientos superiores o de energías renovables, entre otros elementos, provocan que el nuevo parque de vivienda sea mucho más sostenible en toda España, incluyendo Extremadura.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDAE – 10.º Informe del Estado de la Certificación Energética de los Edificios - 2021

La eficiencia energética de las viviendas se establece además como una obligación futura de cara a 2030. Con el objetivo de cumplir los Estándares Mínimos de Eficiencia Energética para alcanzar el 100% de edificios de cero emisiones en 2050, la Unión Europea publicó en marzo de 2023 una nueva modificación de la **Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD)**⁵. Según dicta la norma, a **partir de enero de 2030 todas las viviendas deberán contar con un certificado de eficiencia energética de al menos la clase E**. La normativa, que se prevé que esté aprobada entre finales de 2023 y 2024, también establece otros plazos adicionales: a partir de enero de 2033, todas las viviendas deberán alcanzar al menos la clase D en su certificación de eficiencia energética. Y para 2040, esta deberá ser A o B.

En la actualidad, en el caso específico de Extremadura, **el 75% de las viviendas existentes cuentan con una letra E o superior**. Por lo que es necesario invertir en la rehabilitación de una parte del parque de vivienda de la región en los próximos años. E incluso en cuanto a edificios de nueva creación, en la

⁵ Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/ES/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>

región de Extremadura se están desarrollando con un menor nivel de eficiencia energética a nivel comparativo con España y otras regiones del país, siendo **más del 50% con una letra D o inferior**, mientras que a nivel nacional esa misma cifra supera levemente el 20%. Por ello, también se hace necesario fomentar prácticas constructivas de obtención de la mayor eficiencia energética posible para el cumplimiento adecuado de los objetivos de la Unión Europea.

2. RÉGIMEN DE TENENCIA Y PRECIO DE LA VIVIENDA.

En la provincia de Badajoz, **el principal régimen de tenencia de la vivienda es la propiedad**, con el **80%** de las viviendas (ya sea pagada o con pagos pendientes). El alquiler, en cambio, se configura como un régimen de tenencia de vivienda principal muy inferior, con solo el 10% de las mismas. A continuación, se muestran los datos comparativos:

Porcentaje (%) de viviendas principales por tipo de tenencia y provincia (Municipios de menos de 50.000 habitantes)				
	Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	Propia con pagos pendientes	Alquilada	Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...
Badajoz	55%	25%	10%	9%
Cáceres	58%	24%	10%	8%
Nacional	49%	27%	18%	6%

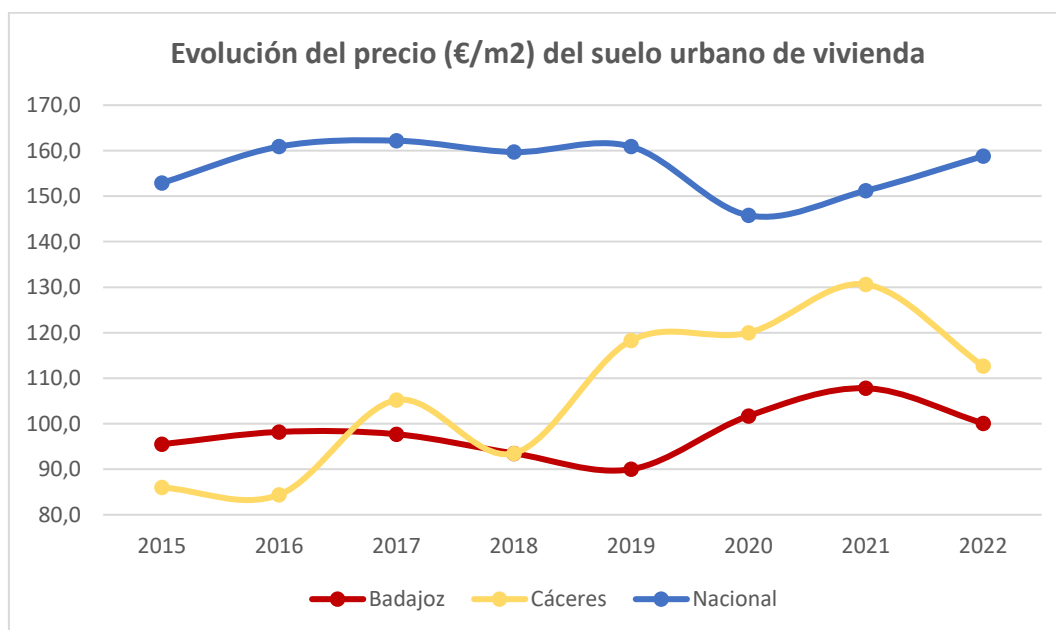
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2020

En cuanto al **precio del m² de suelo urbano de vivienda en la provincia de Badajoz, este fue en el año 2022 de media en toda la provincia** (contando solo municipios menores a 50.000 hab.) **de 79,1 €/m²**, muy inferior a la media nacional en el mismo caso que fue de 123,9 €/m², por lo que el precio de adquisición de vivienda en la provincia de Badajoz es más asequible, al ser más de un 35 % inferior que la media nacional.

Precio medio (€/m ²) de suelo urbano por provincia según la población de los municipios (año 2022)				
	Menos de 1.000 hab.	Entre 1.000 y 5.000 hab	Entre 5.000 y 10.000 hab	Entre 10.000 y 50.000 hab
Badajoz	46,2	62,1	92,1	115,8
Cáceres	51,7	89,4	63,7	166,6
Nacional	75,3	106,9	136,7	176,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA – Precios del suelo 2022

A continuación, se muestra la evolución de los precios del suelo urbano de vivienda en la provincia de Badajoz (incluyendo todos los municipios de la provincia), en la que se muestra como **el precio del suelo urbano ha aumentado ligeramente en los últimos años**, pero manteniéndose siempre muy por debajo de la media nacional:



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA – Precios del suelo

En cuanto al alquiler de la vivienda, de acuerdo con los datos del Índice de Alquiler de Vivienda 2022 del MITMA, **existen en la provincia de Badajoz un total de 16.071 viviendas en alquiler** (siendo 13.303 colectivas y 2.768 unifamiliares), lo que supone el 58,8 % del total de viviendas en alquiler de Extremadura.

En cuanto a la **renta media de alquiler mensual** en 2022, **en la provincia de Badajoz se establece en aproximadamente en 340 €/mes**, siendo por tanto un 28,5 % inferior al precio medio a nivel nacional que es de 476 €/mes.

A continuación, se muestran los datos comparativos de alquiler:

	Renta, Superficie y Cuantía Media de Alquiler por provincia y tipo de vivienda					
	Viviendas Colectivas			Viviendas Unifamiliares		
	Renta media (€/m2.mes)	Superficie media (m2)	Cuantía media (€/mes)	Renta media (€/m2.mes)	Superficie media (m2)	Cuantía media (€/mes)
Badajoz	4,5	91,0	380,0	2,7	159,0	300,0
Cáceres	4,1	94,0	367,0	2,8	165,0	300,0
<i>Nacional</i>	6,5	81,4	491,0	4,5	469,0	484,9

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA – Índice de Alquiler de Vivienda 2022

3. VIVIENDA SOCIAL Y AYUDAS A LA VIVIENDA.

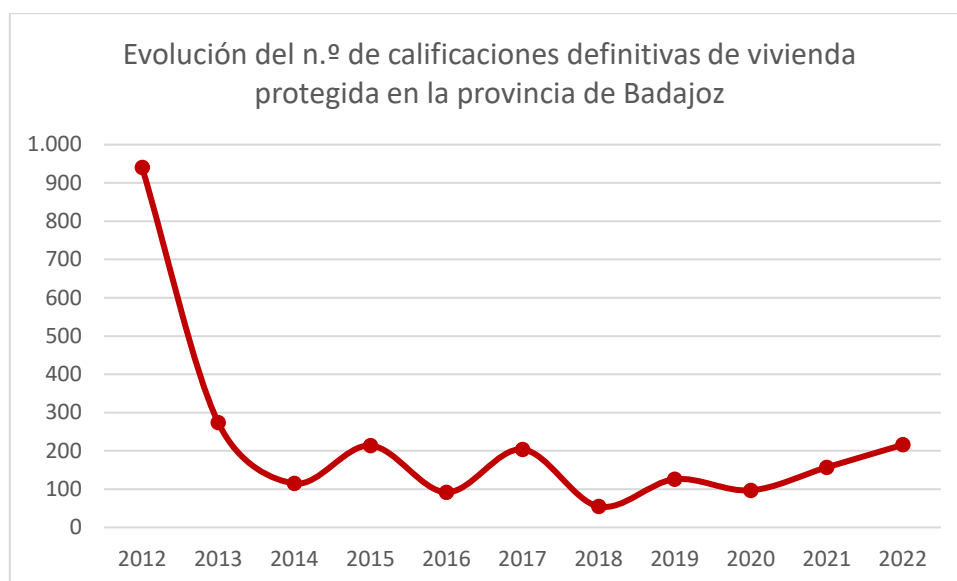
La garantía de acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables, es uno de los pilares principales del objetivo estratégico 8 de la Agenda Urbana Española, haciéndose hincapié en la potenciación del parque público de vivienda y la vivienda social, en el fomento de ayudas al alquiler y la rehabilitación de vivienda, así como en favorecer el alquiler para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.

A) Vivienda Protegida.

Analizando los datos históricos de la provincia de Badajoz, encontramos que **desde el año 1991 hasta 2022 se han llevado a cabo un total de 36.912 calificaciones definitivas de vivienda protegida construida** (entre planes estatales y autonómicos), contándose con más de 1.000 calificaciones definitivas anuales durante todos los años hasta el 2011. Esto implica la construcción de 55 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes de la provincia, tomando la población de 2022. Dato muy superior a la media nacional que es de 29 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes para el mismo caso.

Sin embargo, a partir de 2012, **el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida anuales ha ido disminuyendo de forma progresiva** hasta

alcanzar mínimos históricos en la provincia en el año 2018 con solo 55 calificaciones definitivas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MITMA – Estadísticas de Vivienda y rehabilitación protegidas

Se observa como a partir de 2012 (tras la crisis inmobiliaria) se ha producido un gran descenso en la construcción de viviendas protegidas en la provincia, alcanzando el mínimo en este periodo desde que existen registros y sin haber conseguido recuperarse las cifras previas a la crisis económica (aunque se percibe cierto ascenso continuado desde 2020 alcanzando las 216 calificaciones definitivas de vivienda protegida en 2022).

Además, hay que poner de relieve que **la mayor parte de las viviendas protegidas construidas en la provincia de Badajoz son actualmente destinadas a la propiedad, siendo el alquiler extremadamente reducido en comparación, lo que supone el riesgo de que parte de las viviendas protegidas construidas pasen al mercado libre perdiendo su carácter social y se destinan a la venta, y que no se fomente el alquiler como régimen de tenencia.** A continuación, se puede observar el porcentaje de vivienda protegida por régimen de tenencia:

Porcentaje (%) de calificaciones definitivas de vivienda protegida (datos de 2014 a 2022) en función del régimen de tenencia al que se destinan, por territorio				
	Viviendas para propiedad	Viviendas para alquiler sin opción a compra	Viviendas para alquiler con opción a compra	Viviendas destinadas a otros regímenes
Badajoz	93,6%	5,9%	0,0%	0,5%
Cáceres	91,2%	8,3%	0,0%	0,5%
Nacional	71,9%	15,4%	3,0%	9,7%

De dichos datos se desprende que el régimen de tenencia dominante en las viviendas protegidas de la provincia de Badajoz es el de **propiedad**, con un 93,6%, lo que supone un **21,7% más que la media nacional**, donde el alquiler sin opción a compra, a pesar de ser también reducido, cuenta con un porcentaje que triplica al caso de la provincia de Badajoz.

B) Ayudas a la vivienda.

La Diputación Provincial de Badajoz cuenta con un **servicio público de Asistencia en Materia de Vivienda**, mediante el que presta apoyo en todo lo relacionado con la tramitación de ayudas a la vivienda, las cuáles son competencia de la Junta de Extremadura, y que mantiene dentro de los correspondientes Planes de Vivienda Estatal y Autonómica. Así, proporciona:

- Información al público en general sobre requisitos y ayudas para la adquisición de viviendas.
- Tramitación de expedientes de rehabilitación de viviendas en régimen general.
- Tramitación de expedientes de rehabilitación de viviendas en régimen de protección preferente.
- Tramitación de expedientes de viviendas auto promovidas.
- Asesoramiento a ayuntamientos para la adquisición y posterior rehabilitación de viviendas para venta o arrendamiento.

Actualmente se presta apoyo para el acceso a las siguientes **ayudas de la Junta de Extremadura** disponibles para los periodos 2022-2023:

- Ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.
- Ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual en localidades menores de 5.000 habitantes
- Ayudas a la entrada para la adquisición de vivienda protegida
- Ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social.
 - i. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio. (P3).

- ii. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas. (P4)
 - iii. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. (P5)
-
- Ayuda al alquiler de vivienda para los ejercicios 2022 y 2023.
 - Ayuda a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio, sin hogar y otras especialmente vulnerables.
 - Bono Alquiler Joven.
 - Ayuda de alquiler para personas especialmente vulnerables.
 - Ayuda del Programa de la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

4. DAFO

DEBILIDADES	CORREGIR
<p>D.1.- Alto porcentaje de viviendas vacías en las zonas más rurales debido a la despoblación (como en D.T. Siberia y D.T. Serena).</p> <p>D.2.- Nivel bajo de sostenibilidad y eficiencia energética de las viviendas de la provincia, con un porcentaje reducido de viviendas que cuentan con energías renovables de autoconsumo y con certificaciones energéticas superiores a la letra D.</p> <p>D.2.- Bajo porcentaje de viviendas adaptadas a las necesidades del envejecimiento, ante el crecimiento de la población envejecida de la provincia.</p> <p>D.3.- Existencia reducida del alquiler (10%) como régimen de tenencia de vivienda frente a la propiedad (80%).</p> <p>D.5.- Disminución de la creación de vivienda protegida desde la crisis económica en la última década.</p> <p>D.6.- Dedicación de la vivienda protegida a alquiler muy residual (5,9%) en comparación con la dedicación a propiedad (93,6%).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La seguridad, la habitabilidad, la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas de la provincia, mediante incentivos y medidas que fomente la rehabilitación de las mismas. - El acceso a la vivienda en la provincia, especialmente en los entornos rurales debido a la escasez de la misma y al auge de los precios. - La problemática de los edificios con mal estado de conservación, en estado ruinoso y las viviendas vacías. - La escasez de construcción de vivienda social, especialmente en los entornos rurales, como opción para la atracción de habitantes ante la mayor asequibilidad.

AMENAZAS	AFRONTAR
<p>A.1.- Incremento progresivo de los precios de mercado del suelo urbano residencial y del alquiler, que pueden dificultar el acceso a la vivienda por parte de la población, especialmente los colectivos más vulnerables.</p> <p>A.2.- Incremento de fenómenos meteorológicos y ambientales extremos (como olas de calor, incendios o inundaciones) que pueden afectar al estado de las viviendas, especialmente en zonas rurales y que provocan una mayor demanda energética.</p> <p>A.3.- Transmisión y venta de la vivienda protegida destinada a propiedad, perdiendo el carácter social de la misma al entrar en el mercado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El aumento generalizado de los precios de la vivienda, frenando el mismo en el territorio provincial y fomentando medidas que faciliten el acceso a la vivienda, especialmente a jóvenes y colectivos desfavorecidos. - El reto de la rehabilitación de las viviendas en los próximos años, para garantizar su conservación, eficiencia energética y adaptación al cambio climático. - La disminución y desaparición de la vivienda protegida, mediante medidas que garanticen su existencia y eviten su paso al mercado libre.

FORTALEZAS	MEJORAR
<p>F.1.- Viviendas principales con antigüedad media-alta, pero inferior a la media nacional, con la gran mayoría de estas (el 70,8%) construidas en la provincia después de 1980.</p> <p>F.2.- Viviendas con buen estado de conservación mayoritario, mayor tamaño, y alto porcentaje de viviendas accesibles a personas con discapacidad; en comparación a la media nacional.</p> <p>F.3.- Precio del suelo urbano residencial de la provincia más de un 35% inferior a la media nacional, y precio del alquiler un 28% inferior.</p> <p>F.4.- Tasa de viviendas protegidas en función de la población superior a la media nacional.</p> <p>F.5.- Existencia de un marco de ayudas autonómico a la vivienda amplio, en cuanto a adquisición, rehabilitación y alquiler, especialmente para colectivos vulnerables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El estado de las viviendas, debido a su gran antigüedad y baja eficiencia energética, fomentando su rehabilitación y modernización. - El desarrollo de viviendas sociales y viviendas protegidas en la provincia, como medio para facilitar el acceso a la vivienda y fijar población en el territorio. - El marco de ayudas a la vivienda a nivel provincial, proporcionando información a través de los ayuntamientos y desarrollando incentivos propios provinciales. - La oferta de vivienda a precios competitivos para el alquiler, trabajo, turismo, etc.; que ayude a la dinamización de la vida en los pueblos y entornos rurales.

OPORTUNIDADES	APROVECHAR
<p>O.1.- Fomento y desarrollo de ayudas a la vivienda, tanto para rehabilitación, como para adquisición y alquiler; incluso por parte de la Diputación Provincial y los Municipios.</p> <p>O.2.- Posibilidad de colaboración público-privada para el desarrollo de proyectos de vivienda social.</p> <p>O.3.- Potencial para la creación de empleo y la atracción de inversión en el sector de la vivienda sostenible y energéticamente eficiente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La colaboración público-privada para la creación y desarrollo de viviendas sociales en la provincia. - El aumento de la demanda de alquiler en determinados núcleos de población por motivos de trabajo, tanto en los mismos como alrededor o en trabajo a distancia.

RETOS IDENTIFICADOS A PARTIR DEL DIAGNÓSTICO
<p>R.1.- Desarrollar actuaciones que eviten el deterioro de las viviendas vacías.</p>
<p>R.2.- Promover la rehabilitación energética de las viviendas para lograr una mayor eficiencia energética en el parque edificatorio.</p>
<p>R.3.- Implementar actuaciones para mejorar la accesibilidad en las viviendas para personas mayores y con discapacidad.</p>
<p>R.4.- Mejorar la oferta y el acceso a viviendas sociales.</p>