



Torrelodones
PSOE

Grupo Municipal Socialista

Plaza de la Constitución nº 11

28250 Torrelodones, Madrid

Tel: 91 859 14 11

psoe.torre@ayto-torrelodones.org

Plan de Vivienda Social y de Fomento del Alquiler



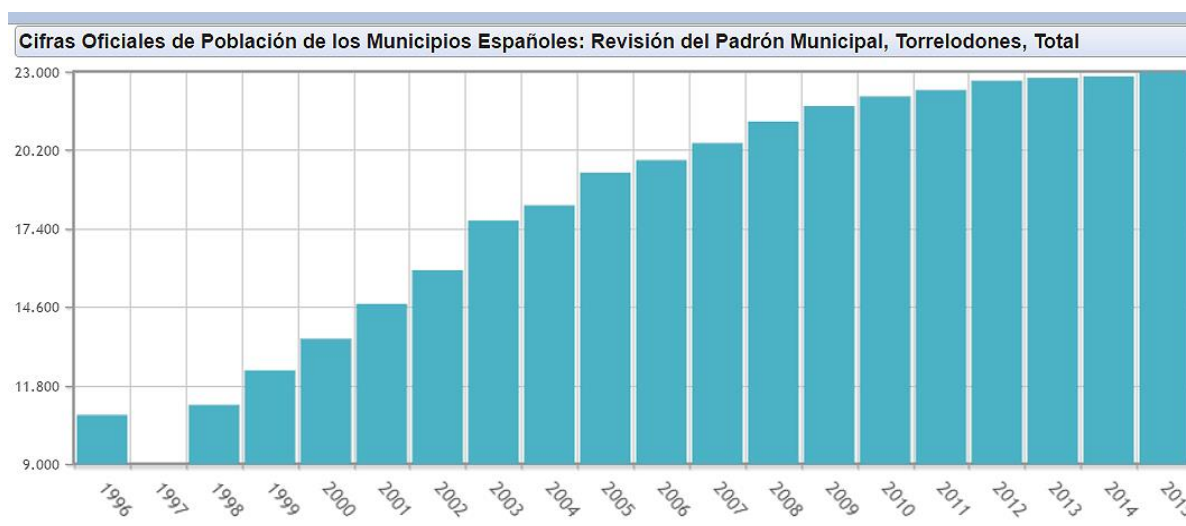
TORRELODONES 2018

Índice

- 1. Estructura de la población y tendencias demográficas**
- 2. Estructura de la propiedad y tipología de las viviendas**
- 3. Políticas públicas y acciones de promoción del acceso a la vivienda**

Estructura de la población y tendencias demográficas

Nuestro municipio ha experimentado una profunda transformación en los últimos años. A consecuencia de la burbuja inmobiliaria y el efecto centrifugadora sufrido en los últimos tiempos por la ciudad de Madrid, la población de Torrelodones ha experimentado un incremento muy importante y una considerable modificación de sus estructuras sociales y poblacionales. En cuanto al número, el siguiente gráfico muestra la constante curva ascendente que, con arreglo a los datos del Padrón Municipal de Habitantes, ha experimentado el municipio en los últimos 20 años.



Las cifras del Padrón indican que en 1996 teníamos 10.743 empadronados, que subieron hasta 19.843 en 2006. Una curva ascendente que se ha estabilizado con incrementos más moderados hasta alcanzar los 23.117 habitantes al cierre del Padrón de 2015. Hay que señalar que la reactivación de la actividad inmobiliaria ha provocado que en el último año nuestra población haya crecido en 279 habitantes, cuando en los cinco ejercicios anteriores los incrementos rondaban las 100 personas anuales.

Además de incrementar notablemente nuestro censo, la intensiva promoción inmobiliaria que ha tenido Torrelodones como escenario ha provocado un importante rejuvenecimiento de los empadronados. Las siguientes dos tablas, procedentes de los datos demográficos de la Comunidad de Madrid, muestran el importante grado de juventud de nuestro municipio.

Tabla 1: Datos de población en los municipios de la Comunidad de Madrid entre los 20.000 y los 30.000 habitantes.

	Algete	Mejorada	Torrelodones	Ciempozuelos	Arroyomolinos	Navalcarnero	Villaviciosa	Regional
Población empadronada	20.148	22.902	23.117	23.696	26.846	26.672	27.075	6.436.996
Crecimiento relativo de la población	+0,23	+0,61	+1,22	-0,18	+5,80	+1,17	+0,61	-0,27
Grado de juventud	19,31	17,88	20,79	17,85	25,71	21,10	15,67	15,74

Como se puede observar, salvo en el caso de Arroyomolinos donde se está concentrando una enorme actividad promotora, Torrelodones, entre los municipios de su tamaño, es el que tiene un crecimiento vegetativo más importante y un mayor grado de juventud entre sus empadronados, tanto que supera en cinco puntos la media de la Comunidad de Madrid.

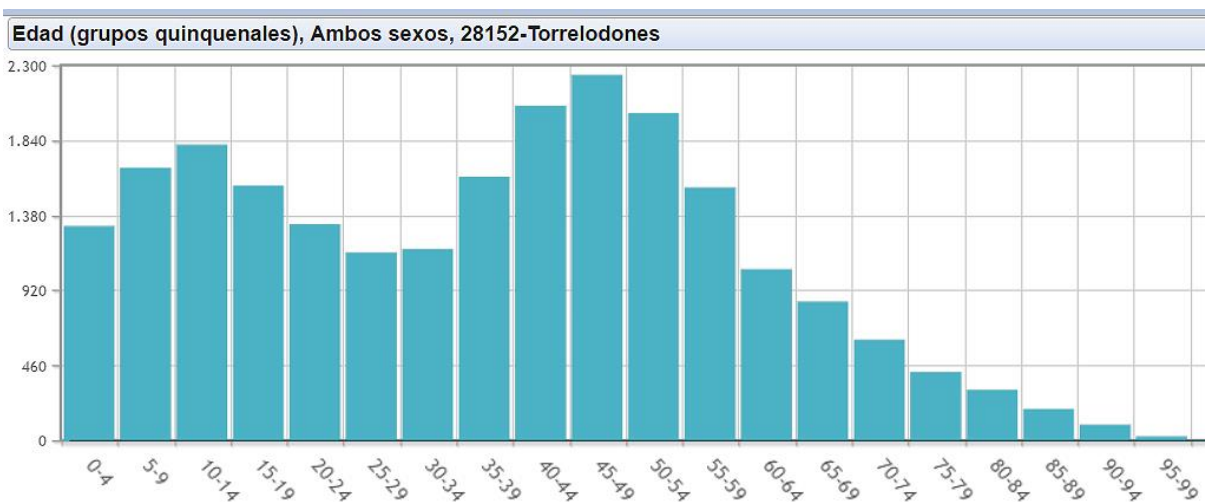
Tabla 2: Población por edad (censo 2015)

	Algete	Mejorada del Campo	Torrelodones	Ciempozuelos	Arroyomolinos	Navalcarnero	Villaviciosa de Odón
0 - 4	1.034	1.356	1.317	1.439	2.824	2.236	1.240
5 - 9	1.399	1.439	1.675	1.533	2.371	1.875	1.537
10 - 14	1.457	1.243	1.815	1.257	1.708	1.517	1.466
15 - 19	1.279	1.132	1.565	1.024	1.199	1.319	1.410

En esta tabla se puede comprobar que Torrelodones tiene, entre los municipios de su misma tipología, el mayor número de empadronados entre 10 y 19 años, que suman 3380 habitantes. La distribución por tramos de edad, según los datos del Padrón Municipal de Habitantes, es la siguiente.

Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales).
 Unidades: personas

	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 y más
28152-Torrelodones	23.117	1.317	1.675	1.815	1.565	1.329	1.155	1.178	1.619	2.053	2.242	2.009	1.553	1.053	855	621	424	315	198	102	30	9



Como se trasluce de estos datos, además de la franja de 10 a 19 años, la inmediatamente posterior, de 20 a 29 años, incluye a 2484 empadronados y la de 30 a 24 engloba a 1178 más. En resumen, a día de hoy hay 5864 empadronados de entre 10 y 29 años que, en un horizonte a 10 años vista, van a necesitar acceder a una vivienda. Además, se da la paradoja de que nuestro municipio, tal como recoge el siguiente cuadro, tiene un gran número de viviendas secundarias y vacías.

Censos de Población y Viviendas 2011.

Madrid

	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacías
28152 Torrelodones	552	739

Además, la edad media de las viviendas de nuestro municipio empieza a ser lo suficientemente elevada como para plantearse la puesta en marcha de un programa municipal de rehabilitación.

Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios. Resultados Municipales Madrid

Edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas y nº de inmuebles y año de construcción
Unidades: edificios e inmuebles

Total		Antes de 1900		De 1900 a 1920		De 1921 a 1940		De 1941 a 1950		De 1951 a 1960	
edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles
4.890	8.228	6	7	29	32	24	31	28	39	125	163
De 1961 a 1970		De 1971 a 1980		De 1981 a 1990		De 1991 a 2001		De 2002 a 2011			
edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles		
253	484	750	1.498	1.110	1.639	1.934	2.899	631	1.436		

Del total de inmuebles del municipio, 1982 fueron levantados entre 35 y 55 años atrás, lo que supone casi el 24% del total de fincas construidas, con las consiguientes necesidades de adaptación que representa un parque inmobiliario que va envejeciendo año tras año.

Estructura de la propiedad y tipología de las viviendas

A la hora de estudiar las necesidades de vivienda existentes en un municipio y sus posibles necesidades, es conveniente saber qué tipos de vivienda hay disponibles, de qué tamaño son, quiénes son sus propietarios y qué edades tienen los mismos.

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas.
 Madrid

Viviendas principales según superficie útil
 Unidades: viviendas principales

	Menos de 30m2	30 a 45m2	46 a 60m2	61 a 75m2	76 a 90m2	91 a 105m2	106 a 120m2	121 a 150m2	151 a 180m2	Más de 180m2
28152 Torrelodones			308	246	906	557	519	757	589	2.981

Con los datos del último censo de viviendas, que data de 2011, en Torrelodones no hay viviendas menores 45 metros cuadrados y llama la atención el hecho de que el bloque más importante, con 2981 viviendas, sea el de las que miden más de 180 metros cuadrados. El siguiente grupo más importantes es del fincas de entre 76 y 90 metros cuadrados, con 906 viviendas, seguidas por el de entre 121 y 150 metros, que agrupa a 757. Por tanto se trasluce que hay un importante desequilibrio hacia casas y pisos de más de 120 metros cuadrados, que suponen 4327 viviendas, el 63% de las 6831 censadas.

Aparte de la superficie, es interesante saber cuál es la distribución interior de las viviendas, que se refleja en el cuadro adjunto:

Censos de Población y Viviendas 2011

Madrid

Viviendas principales según número de habitaciones

Unidades: viviendas principales

	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
28152 Torrelodones	.	.	389	1.073	1.251	1.405	1.066	726	921

De los datos se puede concluir que, además de no haber viviendas menores de 3 habitaciones, el grupo más importante lo integran las fincas con 6 habitaciones, 1405 del total, y es muy llamativo que el municipio tenga 921 viviendas con 9 habitaciones o más. Además del tamaño, es concluyente saber quiénes viven en las casas y qué tipo de familia es el preponderante en Torrelodones.

Censos de Población y Viviendas 2011

Madrid

Viviendas principales según tamaño del hogar

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
28152 Torrelodones	827	1.643	1.605	1.706	818	363

A pesar de que las casas en Torrelodones son grandes, el grupo mayoritario corresponde a hogares con una o dos personas, que suponen 2470, el 35,47% de los 6962 hogares censados. Es decir, a pesar de que un tercio de la población vive como máximo con otra persona, e incluso sola, el 63% de las 6831 viviendas censadas tiene más de 120 metros cuadrados, por lo que hay una clara disfunción entre los tamaños de las viviendas y las necesidades reales de la población. Finalmente, los datos de la estructura del régimen de tenencia y la edad de los propietarios o inquilinos puede completar la fotografía del panorama de la vivienda en Torrelodones.

Censos de Población y Viviendas 2011.

Madrid

Viviendas principales según régimen de tenencia por edad media del hogar

Unidades: viviendas principales

	Total (régimen de tenencia)				
	Total (edad media del hogar)	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
28152 Torrelodones	6.962	2.458	2.548	1.343	613

Propia, por compra, totalmente pagada

	Total (edad media del hogar)	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
	2.060	239	813	639	369

Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)

	Total (edad media del hogar)	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
	3.530	1.647	1.247	559	.

Alquilada

	Total (edad media del hogar)	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
	855	447	262	.	.

Los menores de 31 años son los titulares del 35% de los 6962 hogares censados, mientras que el grupo mayoritario son los de edades entre 31 y 45, que suponen el 36,5% del total de titulares. En cuanto a la propiedad, sólo 855 de los 6962 hogares de Torrelodones están en régimen de alquiler y especialmente concentrado en los menores de 31 años, que suponen el 52,3% de este colectivo y que son quienes también tienen más hipotecas, el 46% del total de viviendas con cargas. Finalmente, hay que señalar que, a partir de los 45 años, no hay titulares de viviendas en alquiler.

Políticas públicas y acciones de promoción del acceso a la vivienda

El PSOE de Torrelodones establece como prioridades básicas de la política de vivienda las siguientes:

- Favorecer el acceso a la vivienda, con un esfuerzo nunca superior a la tercera parte de los ingresos familiares, a los hogares con niveles bajos y reducidos de ingresos.
- Promover un paquete de medidas destinadas a la rehabilitación de viviendas, favoreciendo la creación de nuevos espacios sociales y comerciales.
- Creación de un parque municipal de gestión pública de viviendas de alquiler social o al régimen de derecho de superficie.

Acciones de promoción del acceso a la vivienda en Torrelodones

Entre las acciones concretas que el PSOE plantea para tratar de paliar el problema de acceso a la vivienda que padecen diversos colectivos sociales, se encuentran las siguientes:

1. Rescate de la parcela del AHS que se encuentra inmersa en el conflicto surgido con Acción Aragonesa de Vivienda para ejecutar una nueva promoción de viviendas públicas íntegramente de alquiler de diferentes tamaños y tipologías. Se trataría de recuperar el impulso a una política municipal de vivienda centrada tanto en los segmentos de edad como en el tipo de edificación.

En este sentido, sería aconsejable que se abordase la construcción de diferentes tipos de vivienda, no separados por bloques uniformes sino combinados, con los que dar respuesta a las necesidades distintas que puedan surgir, desde jóvenes que no pueden independizarse a parejas que buscan su primera vivienda o personas mayores que necesitan un espacio más acorde con sus necesidades reales.

2. Potenciar el programa de ayudas al mantenimiento de los gastos habituales de vivienda de forma que se doble su cuantía y sea posible tanto incrementar la cantidad económica que se puede percibir como elevar el umbral de las personas que puedan optar a las mismas. Además, al contrario que ahora, incluir las viviendas alquiladas como posibles beneficiarias de estas ayudas.
3. Establecer una nueva ordenanza del IBI que permita el pago de ayudas de hasta el 50% del recibo a familias y ciudadanos en situación de extrema necesidad o en riesgo de exclusión social, como familias monoparentales, víctimas de violencia de género, familias de escasos ingresos con personas dependientes a su cargo o grupos familiares con la mayoría de sus integrantes en situación prolongada de desempleo.

Dado que la normativa estatal del IBI no permite establecer exenciones ni bonificaciones salvo a las familias numerosas, se debería implantar este sistema de ayudas por el mecanismo de las subvenciones.

4. Puesta en marcha de una Oficina Municipal de Vivienda que facilite la salida en alquiler de la bolsa de viviendas vacías existente en Torrelodones en condiciones ventajosas, tanto para propietarios como inquilinos.

La labor mediadora del Ayuntamiento podría servir para que no sean expulsadas del mercado inmobiliario familias con escasos recursos, jóvenes en edad de emancipación, parados de larga duración y otros colectivos que no puede hacer frente al enorme desembolso inicial que supone, por ejemplo, acudir a los cauces habituales de intermediación inmobiliaria, a la vez que los propietarios cuentan con el respaldo municipal a la hora de poner sus viviendas en alquiler.

5. Redactar y ponen en funcionamiento una Ordenanza de Rehabilitación de Viviendas de la que puedan beneficiarse todos los edificios de más de 40 años del término municipal y los que tengan alguna catalogación.

Con estas medidas se facilitaría la permanencia en sus domicilios de personas mayores o discapacitadas que, por ejemplo, carezcan de ascensor en sus domicilios, o se facilita tanto la mejora general de las condiciones de vida como la consolidación de la población en aquellas zonas del municipio con edificios más antiguos y que corren el riesgo de ver como poco a poco sus vecinos los van abandonando.

6. Impulso de iniciativas de vivienda cogeneracional, como el cohousing. Dadas las características de nuestro término municipal, con grandes fincas que albergan viviendas de considerables dimensiones, el papel impulsor del Ayuntamiento en la ampliación de este fenómeno es decisivo para lograr la regeneración de fincas históricas que corren el riesgo de ser ocupadas, con el consiguiente perjuicio para los vecinos.

7. Puesta en marcha de un Programa Municipal, en coordinación con los Servicios Sociales, de vivienda compartida entre personas mayores y estudiantes.

Es una herramienta muy eficaz para favorecer la comunicación y el diálogo intergeneracional entre personas mayores y jóvenes. Todas las experiencias que se han llevado a cabo en este terreno han sido calificadas como exitosas y reportan múltiples beneficios para ambas partes. Nuestro municipio, con viviendas muy grandes que son ocupadas por una o dos personas mayores, puede ser un buen laboratorio para testar esta posibilidad.

8. Recargo de hasta el 50% en el IBI a las viviendas desocupadas de manera permanente, con el objetivo de fomentar el alquiler. La fórmula para establecer este recargo, cuya transposición legal habría que estudiar muy concienzudamente, puede centrarse en aquellos propietarios que tengan más de una vivienda a su nombre o al de familiares directos en el término municipal y no aporten contratos de alquiler en vigor o recibos de suministros básicos, como electricidad o agua, que demuestren el uso de la finca como vivienda de manera habitual, aunque sea parcialmente.